

Súd: Krajský súd Bratislava  
Spisová značka: 5Co/237/2013  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1311211908  
Dátum vydania rozhodnutia: 18. 02. 2014  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Juraj Považan  
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2014:1311211908.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Juraja Považana a členov senátu JUDr. Blanky Malichovej a JUDr. Milana Chalupku, v právnej veci navrhovateľa: DOMBYT Benčíková, spol. s r.o., so sídlom Račianska 66, Bratislava, IČO: 35 869 763, zast. JUDr. Máriou Gbelskou, advokátkou so sídlom v Bánovciach nad Bebravou, A. Hlinku č. 21, proti odporcovi: P. D. Č., Z.. XX.XX.XXXX, B., Ď. X, B., zast. Advokátskou kanceláriou JUDr. Erik Schmidt, s.r.o., so sídlom Račianske mýto 1/D, Bratislava, o zaplatenie 3.768,62 Eur s príslušenstvom, na odvolanie odporcu proti rozsudku Okresného súdu Bratislava III zo dňa 09. novembra 2012 č.k. 12C 147/2011-71 takto

### rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa **p o t v r d z u j e**.

Navrhovateľovi trovy odvolacieho konania **n e p r i z n á v a**.

### o d ô v o d n e n i e :

Súd prvého stupňa napadnutým rozsudkom uložil odporcovi povinnosť zaplatiť navrhovateľovi 3.768,62 Eur s úrokom z omeškania vo výške 9,25% ročne z dlžnej sumy od 16.06.2011 do zaplatenia a na náhradu trov konania navrhovateľa k rukám jeho právnej zástupkyne.

Vychádzal zo skutkového stavu, že odporca je vlastníkom bytu č. 206 a nebytového priestoru - garáže č. 18 vo vchode č. 5 bytového domu v Bratislave, k. ú. Vinohrady, súp. č. 7541, Ďurgalova ulica, por. č. 5, 7 (ďalej len „dom“) a správu spoločných častí, spoločných zariadení domu, príslušenstva domu a jeho prevádzku zabezpečuje na základe zmluvy o výkone správy navrhovateľ. Odporca nezaplatil navrhovateľovi nedoplatok z vyúčtovania za rok 2010 vo výške 2 937,99 € za byt a 830,63 € za garáž, spolu vo výške 3 768,62 €. Do vyúčtovania bol zahrnutý aj mimoriadny vklad do fondu prevádzky, údržby a opráv domu v celkovej výške 116 000,- €, na zateplenie domu, o ktorom rozhodli vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome na schôdzi vlastníkov konanej dňa 13.04.2010. Z 54 vlastníkov toto rozhodnutie odsúhlasilo prítomných 30, a teda nadpolovičná väčšina vlastníkov bytov.

- 2 -

Odporca na tejto schôdzi nebol, vklad neuhradil a preto sa mu takto vzniknutá pohľadávka premietla do ročného vyúčtovania za rok 2010. Odporca mal i napriek preplatkom na takmer všetkých položkách vo vyúčtovaní za služby spojené s užívaním bytu, nedoplatok za byt vo vyúčtovaní za rok 2010 vo výške 2.937,99 Eur (čl. 14)., pričom skutočné náklady za tento rok činili 6.010,59 Eur, za stavu, keď odporca platil mesačne preddavky vo výške celkom 2.673,13 Eur a jeho nedoplatok vo výške 3.337,46 Eur bol znížený o preplatok za rok 2009 vo výške 339,47 Eur, čím sa celkový nedoplatok zníži na sumu 2.937,99 Eur. V skutočných nákladoch za rok 2010 vo výške 6.010,59 Eur, bol zarátaný i dlh odporcu na jednorazovom vklade do fondu vo výške 3.921,47 Eur. Odporca ako vlastník garáže, mal nedoplatok

za rok 2009 vo výške 161,13 Eur a jeho náklady na garáž za rok 2010 činili 819,94 Eur. V roku 2010 zaplatil zálohovo preddavky celkom vo výške 150,44 Eur a teda jeho nedoplatok za garáž bol celkom 830,63 € ( 819,94 - 150,44 (úhrady) + nedoplatok 161,13 Eur = 830,63 Eur).

Zmluvu o výkone správy odporca s navrhovateľom nepodpísal, pretože správu domu vykonávanú navrhovateľom považuje za nehospodárnu a nestarostlivú. Vychádzajúc z § 10 ods. 2 zák. č. 182/1993 Z.z. mimoriadny vklad podľa odporcu nie je prídom FPUOD a preto keďže správca je oprávnený vymáhať iba nedoplatky FPOUD, nemôže vymáhať mimoriadny vklad, čo je suma 3.921,47 za byt a 641,63 za garáž. Platby do fondu vykonávané vlastníckmi označuje nesprávne ako preddavky, pretože tieto sa nikdy nezúčtovávajú jednotlivým vlastníkom, ktorí sa medzi sebou dohodli aj na možnosti vkladať do tohto fondu jednorazové mimoriadne vklady podľa potreby, o ktorej rozhodnú nadpolovičnou väčšinou hlasov. Takto rozhodli o zateplení objektu, práce boli vykonané, zaplatené, objekt ako celok sa zhodnotil a okrem odporcu, všetci vlastníci tento mimoriadny príspevok uhradili. Rozhodnutie vlastníkov o mimoriadnom vklade na schôdzi zo dňa 13.04.2010 odporca na súde žalobou nenapadol.

Odporca poukázal na spôsob, akým bolo vykonané vyúčtovanie tepla, a to tak, že na schôdzi vlastníkov konanej dňa 13.04.2010 správca oboznámil vlastníkov s novým spôsobom vyúčtovania, 60% podľa plochy a 40% podľa indikovaných odberov, s účinnosťou od 01.01.2010. Vlastníci o tomto bode programu nehlasovali a správca im bez odôvodnenia a bližšej špecifikácie len oznámil tento nový spôsob vyúčtovania tepla.

Uviedol, že s navrhovateľom spor nevedie, nakoľko navrhovateľmi mali byť všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov, ktorí sú vlastníckmi finančných prostriedkov nachádzajúcich sa vo fonde a správca je oprávnený konať v mene týchto vlastníkov len pri správe bytového domu a z uvedeného dôvodu namietol jeho aktívnu legitímáciu. Svoju argumentáciu oprel o rozhodnutie Ústavného súdu vo veci IV. ÚS 194/2012-17 ktorým rozhodol, že aktívne legitímovaní na podanie takejto žaloby sú všetci vlastníci, ktorí musia byť uvedení v záhlaví. Žalobu navrhol v celom rozsahu zamietnuť.

Navrhovateľ odmietol možnosť aplikácie rozhodnutia ÚS SR predostretého odporcom, ako absolútne neaplikovateľného na problematiku správy bytového domu, správcu, jeho práva a povinnosti podľa § 8 a nasl. zák. č. 182/1993 Z.z. Toto rozhodnutie podľa neho iba nepriamo, okrajovo vyjadruje názor na otázku pasívnej legitímácie správcu, ale v oblasti rozhodovania o veciach týkajúcich sa spoločných častí a zariadení domu kedy

- 3 -

správca nie je ani aktívne, ani pasívne legitímovaný. Argumentoval naopak Uznesením NS SR sp. zn. 3Cdo 180/2008, ktoré vyjadruje právny názor v otázke aktívnej legitímácie správcu a ako časový a zákonný medzník uviedol zák. č. 367/2004 Z.z., ktorý ustanovuje právo na vymáhanie nedoplatkov samotným správcom a konštatuje, že na tomto práve správcu nič nezmenila ani novela vykonaná zák. č. 268/2007 Z.z.

Prvostupňový súd svoje rozhodnutie za aplikácie ustanovení § 6 ods. 1 a 2, § 8 ods. 1 a 5, § 8a ods. 1 a 2, § 8b ods. 1 - 3, § 10 ods. 1 - 3, § 14ods. 1,2,4 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov platnom znení odôvodnil tým, že hoci odporca Zmluvu o výkone správy zo dňa 09.11.2010 nepodpísal, podľa ust. § 8a ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. tým, že bola schválená nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, je záväzná pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, teda aj pre neho. Mal preukázané, že v zmysle čl. V, bod 1.2 platnej zmluvy o výkone správy zo dňa 09. 11. 2010, príjmami fondu prevádzky a údržby domu sú i mimoriadne príspevky podľa rozhodnutia vlastníkov, preto vlastníci bytov nadpolovičnou väčšinou hlasov, na schôdzi konanej dňa 13. 04. 2007, podľa Uznesenia bodu 7, jednohlasne, počtom 30 prítomných, odsúhlasili splácanie jednorazových vkladov v dvoch splátkach tak, že 1. splátka bude uhradená do 30. 06. 2010 vo výške 58.000,- Eur a 2. splátka bude uhradená do 30. 12. 2010 vo výške 58.000,- Eur, celkom 116.000,- Eur. V bode 6 uznesenia je tiež uvedené, že ide o odsúhlasenie jednorazového vkladu na zateplenie a celkovú obnovu domu, a preto vlastníci bytov konali v súlade s

vyššie cit. zákonom a zmluvou o výkone správy. V konaní nebolo sporným, že by odporca neplatnosť toho ich hlasovania na súde v lehote 15 dní napadol, čím mu toto jeho právo 28. 04. 2007 zaniklo a preto bol rozhodnutím ostatných vlastníkov bytov viazaný. Všetci ostatní vlastníci bytov, s výnimkou odporcu, toto rozhodnutie rešpektovali, splátky uhradili a zateplenie domu vykonali.

Súd prvého stupňa preto návrh navrhovateľa vyhodnotil ako dôvodný, v súlade so zákonom a odporcu k špecifikovanej žalovanej sume, spočívajúcej vo výške na neho pripadajúceho podielu za byt a garáž celkom vo výške 3.768,62 Eur zaviazal. Odporca takto vypočítanú žalovanú sumu ani nespochybňoval. Dĺžnú sumu 3.768,62 Eur mu uložil zaplatiť spolu s úrokom z omeškania vo výške 9,25 % ročne z dĺžnej sumy od 16.06. 2011 do zaplatenia, v súlade s čl. VI. ods. 4 a 6 zmluvy o výkone správy, keďže tento nedoplatok bol splatný 15. 06. 2011. Úrok z omeškania určil súd podľa § 3 nariadenia vlády č. 87/1995 Zb., podľa ktorého je výška úrokov z omeškania o 8 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu a ktorá k 01.06.2011 bola 1,25 %.

O náhrade trov konania súd rozhodol podľa § 142 ods.1 Občianskeho súdneho poriadku, a v konaní úspešnému navrhovateľovi priznal ich náhradu.

Rozsudok napadol odvolaním odporca. Vytkol prvostupňovému súdu zabránenie pokračovať mu v dokazovaní svojich tvrdení predvolaním zástupcov vlastníkov, ktorí mali oboznámiť súd s faktami ohľadom nakladania navrhovateľa s mimoriadnym vkladom na zateplenie domu a ktorými sa snažil preukázať, že zo strany navrhovateľa došlo k úmyselnému porušeniu jeho povinností pri správe domu, ako dôvodu odmietnutia

- 4 -

uhradiť mimoriadny vklad odporcom. Rovnako mal odporca v úmysle v tejto súvislosti podporiť dokazovanie vypracovaním znaleckého posudku zo strany súdom určeného znalca.

Odporca teda nemal možnosť preukázať, že správca nezohľadnil rozhodnutie vlastníkov, ale svojvoľne a v rozpore s týmto rozhodnutím pokračoval v krokoch, ktorými poškodil záujmy vlastníkov a spôsobil im tak škodu. V danom prípade ide o rozhodnutie schôdze vlastníkov, ktorá sa konala bez účasti správcu domu, ale za účasti zástupcov vlastníkov, s ktorými správca nasledujúci deň riešil obstaranie kotla, o ktorom rozhodla táto schôdza, a to v rozpore s jej závermi. Odporca teda nemal v rámci dokazovania v úmysle napádať rozhodnutie vlastníkov bytov a nebytových priestorov o mimoriadnom vklade, ktorým títo odsúhlasili projekt zateplovania domu, keďže aj podľa jeho názoru bolo zateplenie domu potrebné. Otázkou navrhovateľa na to, či odporca na súde odporoval schválenie projektu zateplovania, preto považuje za irelevantnú a zavádzajúcu, rovnako ako skutočnosť, že zateplenie bolo z mimoriadnych vkladov už realizované.

Spôsobom, akým odmietol súd odporcovi pokračovať v dokazovaní, odňal odporcovi právo na spravodlivý súdny proces a porušil jeho ústavné práva podľa článku 46 Ústavy Slovenskej republiky na súdnu a inú právnu ochranu. Súčasne vyslovil nesúhlas s určením aktívnej legitímácie správcu nezdieraním právneho názoru súdu v otázke posúdenia neplatnosti ustanovenia zmluvy o správe v súvislosti s § 10 ods.2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v platnom znení (ďalej tiež „zákon“). Toto ustanovenie zmluvy rozširuje zákonom kogentne daný okruh určenia toho, čo je predmetom príjmu do fondu prevádzky údržby a opráv, aj o inštitút mimoriadnych vkladov. Zákon v § 8b ods. 2 písm. e) splnomocňuje správcu na vymáhanie nedoplatkov do fondu prevádzky údržby a opráv, na čo sa odvoláva navrhovateľ pri určení jeho aktívnej legitímácie. Ustálením, že dotknuté ustanovenie zmluvy je neplatné a mimoriadny vklad nie je príjmom do fondu prevádzky údržby a opráv, správca bez osobitného plnomocenstva od vlastníkov bytov nie je a nebude oprávnený ich v tejto veci zastupovať.

Navrhol aby odvolací súd rozsudok prvostupňového súdu zrušil a vec vrátil na opätovné konanie, v rámci ktorého bude riadne posúdená otázka aktívnej legitímácie navrhovateľa, vykonané dokazovanie, zistené skutočnosti budú riadne súdom posúdené a rozsudok bude toto všetko spravodlivo odzrkadľovať.

K odvolaniu odporcu podal vyjadrenie navrhovateľ. K námietke odporcu, že súd mu neumožnil sa „kvalifikovane a v potrebnom rozsahu brániť tvrdeniam navrhovateľa“, uviedol, že konanie začalo na návrh, proti ktorému odporca podal odpor a na pojednávaní bol napriek svojmu právnomu vzdelaniu zastúpený advokátom. Boli nariadené 4 pojednávania a právny zástupca odporcu sa trikrát písomne vyjadril. Ak sa odporca nebránil kvalifikovane a v potrebnom rozsahu, nebolo to vinou súdu, ale odporcu a jeho právneho zástupcu. Jedinou námietkou odporcu k prejednávanej veci, aj keď neoprávnenou, bola námietka nedostatku aktívnej legitímácie navrhovateľa. Iné námietky sa netýkali predmetu sporu alebo sa nezakladali na pravde alebo ich nešpecifikoval. Navyiac odporca rozhodnutie vlastníkov bytov a nebytových priestorov o mimoriadnom vklade do fondu prevádzky, údržby a opráv domu na zateplenie nespochybnil ani vo svojom odvolaní.

- 5 -

Poukázal na ust. § 11 ods. 6 zák. č. 182/1993 Z.z., podľa ktorého má vlastník právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv a toto svoje právo odporca nevyužil ani raz a na schôdzach vlastníkov sa nezúčastňuje. Navrhovateľ odmietnutie návrhu odporcu na vykonanie dokazovania výsluchom svedkov považuje za správne, pre skutočnosť, že odporca ani na poslednom pojednávaní svedkov neoznačil a otázky ku ktorým mali svedkovia podať svedecké výpovede neboli predmetom konania. Poukázal na to, že už v inom konaní, v ktorom navrhovateľ vymáhal od odporcu nedoplatok za rok 2005, bolo vykonané znalecké dokazovanie, ktorého záverom bola potvrdená správnosť vyúčtovania navrhovateľa. Rozsudok súdu prvého stupňa navrhol potvrdiť.

Odvolací súd prejednal vec v rozsahu a z dôvodov odvolania podľa § 212 ods. 1 O.s.p. bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 214 ods. 2 O.s.p., dospel pritom k záveru, že rozsudok súdu prvého stupňa je v rozsahu jeho napadnutého výroku vecne správny, čo viedlo odvolací súd k jeho potvrdeniu v zmysle ust. § 219 ods. 1 O.s.p.

Vzhľadom na skutočnosť, že odvolací súd sa v celom rozsahu stotožňuje i s odôvodnením napadnutého rozsudku súdu prvého stupňa, obmedzil odvolací súd odôvodnenie potvrdzujúceho rozhodnutia na konštatovanie správnosti dôvodov uvedených súdom prvého stupňa v zmysle ust. § 219 ods. 2 O.s.p.

Predmetom prejednávanej veci je nedoplatok odporcu z vyúčtovania za rok 2010 za užívanie bytu a garáže, do ktorého bol zahrnutý aj mimoriadny vklad do fondu prevádzky, údržby a opráv domu, na zateplenie domu v celkovej výške 116.000 €, ktorý bol vlastníckmi schválený na domovej schôdzi dňa 13.04.2010. Z listinných dôkazov a vyjadrení ako i ústnych prejavov pred prvostupňovým súdom tvoriacich obsah spisu má odvolací súd preukázané správne vyvodenie právneho i skutkového stavu prvostupňovým súdom. Odporcom namietaný, avšak nijako právne nepodložený nedostatok aktívnej vecnej legitímácie odporcu, opierajúci sa o uznesenie ÚS SR, č. IV ÚS 194/2012-17 súd prvého stupňa prejudiciálne správne vyriešil, poukazom na zákonnú úpravu § 8b ods. 1 a ods. 2 pís. e./, ako zmenu právnej úpravy zákona č. 182/1993 Z.z. s účinnosťou od 01.07.2007. Odvolací súd dodáva, že touto novelou sa nepriame zastúpenie správcu zo zákona zmenilo na priame zastúpenie. Vychádzajúc z citovaného ust. má správca oprávnenie konať pri správe majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov samostatne. To znamená, že správca môže uplatňovať aj hmotnoprávne nároky vlastníkov bez ich súhlasu a konať na súde pri správe majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov, keďže má pri správe domu podľa zákona povinnosť aj vymáhať vzniknuté nedoplatky. Uvedené ustanovenie teda oprávňuje správcu konať pri správe domu za vlastníkov pred súdom, čo zahŕňa aj oprávnenie vykonávať všetky procesné práva v zmysle príslušných ustanovení O.s.p., za účelom ochrany práv a záujmov vlastníkov.

- 6 -

Z obsahu spisu odvolací súd rovnako nemal preukázaný ani jeden z dôvodov nesprávneho procesného postupu súdu prvého stupňa, namietnutého odporcom v odvolaní, a to odňatie kvalifikovane a v

potrebnom rozsahu sa brániť voči tvrdeniam navrhovateľa, konkrétne predvolaním zástupcov vlastníkov, ktorí mali oboznámiť súd s faktami ohľadom nakladania navrhovateľa s mimoriadnym vkladom na zateplenie domu a vypracovaním znaleckého posudku zo strany súdom určeného znalca.

Odvolačí súd zdôrazňuje, že ani z jedného písomného či ústneho podania zachyteného v zápisnici súdu prvého stupňa nevyplýva žiaden dôvod, či listinný dôkaz, ktorým by *expressis verbis* bolo poukázané na konkrétne porušenie zákonných či zmluvných povinností správcu, na ktoré odporca opakovane poukazoval, ale bez podloženia akýmkoľvek priamym dôkazom a z obsahu spisu nebolo ani preukázané, že by súd prvého stupňa uznesením odmietol právnenému zástupcovi pokračovať v dokazovaní, nakoľko okrem námietky aktívnej legitimácie odporcu, žiadne návrhy na vykonanie dokazovania nepredkladal a dôkazy neprodukoval.

Ak odporca v odvolaní poukázal na rozhodnutie schôdze, konanej za účasti zástupcov vlastníkov ale bez účasti správcu, týkajúce sa nákupu kotla za vyššiu cenu a pochybnú kvalitu a v rozpore so závermi tejto schôdze, bez uvedenia dátumu jej konania, odvolačí súd túto námietku považuje za irelevantnú, bez priameho prepojenia na predmet prejednávanej veci a to nedoplatok odporcu na vyúčtovaní nákladov za rok 2010. To i s ohľadom na tvrdenia samotného odporcu, že v rámci dokazovania nemal v úmysle napádať rozhodnutie vlastníkov bytov a nebytových priestorov o mimoriadnom vklade, ktorým títo odsúhlasili projekt zateplovania domu, keďže aj podľa jeho názoru bolo zateplenie domu potrebné. Z vykonaného dokazovania vyplynulo aj to, že uznesenie domovej schôdze zo dňa 13.04.2010, na ktorom boli mimoriadne vklady plným počtom hlasov prítomných vlastníkov schválené odporcom, žalobou na súde napadnuté nebolo.

Nakoľko odvolanie odporcu rovnako i ostatná ním interpretovaná argumentácia neobsahuje konkrétne okolnosti, ktoré by mohli privodiť iný pohľad odvolacieho súdu na závery súdu prvého stupňa, stotožnil sa odvolačí súd s jeho rozhodnutím vo veci a rozsudok súdu prvého stupňa ako vecne správny a riadne odôvodnený potvrdil.

O náhrade trov odvolacieho konania rozhodol odvolačí súd podľa § 142 ods. 1 O.s.p. s použitím § 224 ods. 1 O.s.p. tak, že v odvolacom konaní úspešnému navrhovateľovi ich náhradu nepriznal, pretože trovy odvolacieho konania v lehote vyplývajúcej z ust. § 151 ods. 1 O.s.p. od vyhlásenia rozhodnutia nevyčíslil, v ktorom prípade súd nie je viazaný

- 7 -

rozhodnutím o prisúdení náhrady trov konania tomuto účastníkovi v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí (§ 151 ods. 2 O.s.p.).

#### **Poučenie:**

Tento rozsudok nemožno napadnúť odvolaním.