

Súd: Krajský súd Bratislava  
Spisová značka: 4Cob/107/2022  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1118214410  
Dátum vydania rozhodnutia: 18. 07. 2024  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Tatiana Pastieriková  
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2024:1118214410.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Tatiany Pastierikovej a členiek senátu JUDr. Eleny Kúšovej a JUDr. Dany Šiffalovič, v spore žalobcu: MADJAN, s. r. o., Jána Stanislava 53, 841 05 Bratislava, IČO: 44 777 361, zast. Advokátska kancelária JUDr. Juraj Juríček, s.r.o., Robotnícka 5, 831 03 Bratislava, IČO: 35 876 654, proti žalovanému: HYPO FINANCE, s.r.o., Zámocká 30, 811 01 Bratislava, IČO: 35 903 457, o zaplatenie 4.386,21 eur s príslušenstvom, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Bratislava I č.k. 33Cb/67/2018-180 zo dňa 13.1.2022 v znení opravného uznesenia č.k. 33Cb/67/2018-221 zo dňa 02.06.2022, takto

### rozhodol:

Krajský súd v Bratislave rozsudok Okresného súdu Bratislava I č.k. 33Cb/67/2018-180 zo dňa 13.1.2022 v znení opravného uznesenia č.k. 33Cb/67/2018-221 zo dňa 02.06.2022  
p o t v r d z u j e .

Žalobca má proti žalovanému nárok na plnú náhradu trov odvolacieho konania, o výške ktorej rozhodne súd po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

### odôvodnenie:

1. Odvolaním napadnutým rozhodnutím súd prvej inštancie (ďalej aj „súd“), prvým výrokom určil povinnosť žalovaného zaplatiť žalobcovi istinu vo výške 4.386,21 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy, bližšie špecifikovanej vo výroku I. Druhým výrokom priznal žalobcovi vo vzťahu k žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

2. Svoje rozhodnutie právne posúdil s poukazom na ust. § 8b ods. 1, 2 písm. e), 10 ods. 1, 2, 4 a 6 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „Zob“), § 517 ods. 1 a 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „OZ“), § 3 ods. 1 nariadenia vlády SR č. 87/1995 (ďalej len „nariadenie“), § 255 ods. 1, § 262 ods. 1 a 2 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“).

3. V rozhodnutí uviedol, že žalobou doručenou súdu 31.8.2018 sa pôvodný žalobca domáhal voči žalovanému zaplatenia sumy 4.386,21 eur spolu s úrokom z omeškania. Žalobca svoj návrh odôvodnil tým, že pôvodný žalobca v súlade so zmluvou o výkone správy č. 35/01/2005 zo dňa 09.09.2005, je poverený výkonom správy bytového domu s. č. XXXX na ul. D. XX K. I., zapísaného na liste vlastníctva č. XXXX pre obec I. - A.. Č.. Z.W. W. D.. Ú.. Z., zabezpečením plnenia spojeného s užívaním bytu a ďalších služieb dohodnutých v predmetnej zmluve na základe zákona a dojednania zmluvných strán a v zmysle Zob, je ako správca rovnako oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom. Na základe zmluvy o výkone správy sa vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu zaviazali jednak poukazovať na účet domu mesačný príspevok

na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv spoločných častí a zariadení domu, príslušenstva, príp. pozemku pod domom, ďalej mesačné zálohové platby (preddavky) za služby spojené s úhradami za plnenia v dome a v neposlednom rade i odmenu za výkon správy, a to všetko vždy do 20. dňa príslušného mesiaca. Žalovaný je výlučným vlastníkom bytu č. X a jeho príslušenstva, nachádzajúceho sa na X. Z.. bytového domu s. č. XXXX, vchod: D. XX K. I., spolu s príslušným podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu a pozemku. V súlade s vyúčtovaním služieb spojených s užívaním priestoru za rok 2016, bol voči žalovanému evidovaný nedoplatok vo výške 37,14 eur. V súlade s vyúčtovaním služieb spojených s užívaním bytu za rok 2017, bol voči žalovanému evidovaný preplatok vo výške 99,57 eur. V súlade so sumárnou analýzou platieb za obdobie do 1.7.2016 do 30.6.2018, s poukazom na vydaný zálohový predpis na zálohové platby, vrátane záloh za služby, v zmysle ktorého sa žalovaný zaviazal uhrádzať na účet domu vždy do 20. dňa toho - ktorého kalendárneho mesiaca mesačne sumu 185,36 eur, je zrejmé, že žalovaný za jednotlivé mesiace roku 2016, 2017 až do 30.6.2018 neplatil mesačné zálohové predpisy vôbec.

4. Vykonaným dokazovaním mal súd jednoznačne preukázané, že návrh žalobcu je dôvodný. V danom prípade bol žalovaný povinný riadne a včas uhrádzať správcovi bytového domu náklady na zabezpečenie prevádzky, údržby, opráv ako aj správy domu. Žalovaný si svoju povinnosť voči žalobcovi nesplnil a vznikol mu tým nedoplatok, ktorý si žalobca uplatnil vo výške 4.386,21 eur. Vzhľadom na to súd žalovaného zaviazal k úhrade predmetnej sumy žalobcovi.

5. Predmetnou žalobou sa žalobca domáhal aj príslušenstva pohľadávky, a to úrokov z omeškania. Žalovaný dôvodil, že žalobcovi nárok na úroky z omeškania tak, ako požaduje nevznikol, nakoľko sa jedná o pohľadávky predbežné, ktoré sa menia na základe výsledkov ročného vyúčtovania nákladov, za ktorého obsah a správnosť zodpovedá správca. Žalovaný odkázal na rozhodnutie NS R 78/2004. Súd konštatoval, že predmetné rozhodnutie sa týkalo nájomcu, ktorý neuhradil za plnenia spojené s užívaním bytu pred vykonaním vyúčtovania týchto platieb. V rozhodnutí bol obsiahnutý záver, že „nájomca nie je v omeškaní s úhradou za plnenia spojené s užívaním bytu pred vykonaním vyúčtovania týchto platieb; pred vyúčtovaním táto úhrada totiž nie je ešte splatná a prenajímateľovi nevzniká nárok na poplatok z omeškania podľa § 697 Občianskeho zákonníka.“

6. Podľa § 697 OZ, ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania. Súd uviedol, že vzťahy medzi správcou domu a vlastními bytových jednotiek sú upravené v Zob, a nie sú totožné so vzťahmi medzi prenajímateľmi bytov a nájomcami, pre ktoré platí určitá nerovnosť s ohľadom na skutočnosť, že nájom bytu je chráneným nájomom (§ 685 a nasl. OZ). Špeciálne ustanovenie § 697 OZ nebolo na daný vzťah použiteľné, lebo povinnosť platiť poplatky z omeškania vzniká iba v prípade omeškania nájomcu (viď nález Ústavného súdu ČR zo dňa 14.3.2006 sp. zn. PL ÚS 30/2004). Vlastník bytu nie je vo vzťahu k správcovi domu nájomcom z hľadiska § 685 a nasl. OZ. Podľa názoru súdu v prípade, keď zákon stanovuje, že určitá výnimka spravidla sa uplatní len v prípade v tomto zákone výslovne uvedenom, nemožno túto výnimku ani za pomoci analógie § 853 OZ, pripustiť na iné prípady, než sú uvedené v zákone. Z uvedeného potom vyplynul záver, že ak vlastník bytu je v omeškaní s plnením pohľadávky vo vzťahu k žalobcovi (zálohovej platby), je možno voči nemu uplatňovať úroky z omeškania. V tejto súvislosti súd odkázal na rozhodnutie Krajského súdu Košice 6 Co 68/2015 „Ak je vlastník bytu v omeškaní s plnením pohľadávky vo vzťahu k spoločenstvu vlastníkov bytov, možno od neho požadovať úrok z omeškania, nie však poplatok z omeškania.“

7. Nakoľko žalovaný mal nájomné uhrádzať vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, odo dňa 16. príslušného mesiaca sa tak dostal do omeškania. Súd preto žalobcovi priznal úrok z omeškania od 21. dňa príslušného mesiaca a zaviazal žalovaného k zaplateniu úrokov z omeškania z dlžnej sumy v zákonnej výške.

8. Vzhľadom na to, že žalobca bol v konaní úspešný, súd mu priznal voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % s tým, že o výške náhrady trov súd rozhodne po nadobudnutí právoplatnosti rozsudku, a to samostatným uznesením. Nepatrný neúspech žalobcu súd neodôvodňoval aplikáciou § 255 ods. 2 CSP.

9. Proti tomuto rozsudku podal v zákonom stanovenej lehote odvolanie žalovaný, ktorý odvolanie odôvodnil podľa § 365 ods. 1 písm. h) CSP.

10. Uvedol, že sa domnieva, že súd sa dostatočne nevysporiadal s argumentáciou žalovaného uvedenou v odpore proti platobnému rozkazu zo dňa 01.01.2019 (ďalej len „odpor“), ktorú zhrnul tak, že

- žalovanému neboli doručené všetky prílohy návrhu - portál slovensko.sk, prostredníctvom ktorého sú doručované písomnosti subjektom zo strany verejných orgánov, častokrát vykazuje závažné funkčné deficity, tak ako tomu bolo aj v tomto prípade. Žalovaný trvá na tom, že mu neboli do elektronickej schránky riadne doručené všetky prílohy, napriek tvrdeniu súdu o opaku,
- žalobca nie je v spore aktívne legitimovaný - ide o údajné pohľadávky vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktoré správca domu len vymáha na ich účet. Bytový dom žiadny účet vlastníť nemôže, pretože ide o hnuiteľnú vec,
- nebolo nijako preukázané doručenie vyúčtovaní žalovanému a žalovaný nepreukázal reklamáciu predmetného vyúčtovania - nakoľko žalovaný nie je reálnym užívateľom bytu, a osoby, ktoré sa v predmetnom byte zdržujú bez akéhokoľvek právneho titulu, odmietajú akúkoľvek komunikáciu so žalovaným, a teda reálne nie je možné zo strany žalovaného zistiť skutočný stav a čokoľvek z vyúčtovania „reklamovať“,
- žalobca špecifikoval istinu ako „zálohové platby“, avšak vlastníci majú povinnosť platiť preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv ako aj za úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu,
- predložené vyúčtovania sú zmätočné, o čom svedčí skutočnosť, že žalovaný v roku 2016 uhradil sumu 3.000 eur, žalobca vôbec nevie preukázať aké konkrétne pohľadávky žaluje a požaduje od žalovaného duplicitné plnenie. Žalovaný v plnom rozsahu odkazuje na bod III odporu,
- žalovaný namietal nesprávnosť priznania úrokov z omeškania - preddavkové platby sú pohľadávkami predbežnými a k takýmto nie je možné priznať úroky z omeškania poukázal na R 78/2004 a na rozhodnutie KS Žilina sp. zn. Co 275/2010 z 21.09.2010,
- žalovaný namieta predložené ročné vyúčtovania, ktoré neobsahujú všetky zákonné náležitosti vyúčtovania. Žalovaný v plnom rozsahu odkazuje na bod IV odporu. Súd sa okrem strohého konštatovania, že prípadné nedostatky (pravdepodobne aj tie, ktoré môžu mať za následok nesprávny výpočet dlžnej sumy) nemajú vplyv na povinnosť žalovaného, s uvedenou argumentáciou nijako nevysporiadal,
- žalovaný je vlastníkom bytu na základe zmluvy o zabezpečovacom prevode práva, toto vlastníctvo je podmienené. Žalovaný ako dočasný vlastník nevykonáva žiadne práva súvisiace s vlastníctvom bytu, byt využívajú manželia I. de facto zadarmo.

11. Žalovaný je vlastníkom bytu na základe zmluvy o zabezpečovacom prevode práva, toto vlastníctvo je podmienené. Žalovaný ako dočasný vlastník nevykonáva žiadne práva súvisiace s vlastníctvom bytu, byt využívajú manželia I. de facto zadarmo. V tejto súvislosti žalovaný poukazuje na fakt, že je len „dočasným, resp. podmieneným vlastníkom“, a to len v súvislosti so zabezpečením svojej pohľadávky voči osobám, ktoré užívajú predmetný byt bez akejkoľvek kompenzácie, či už voči žalovanému, alebo ostatným vlastníkom bytov. Na jednej strane sa od žalovaného požaduje uhrádzať zálohové platby, daň z nehnuteľností a pod. Na druhej strane však reálne nemôže uspokojiť svoju pohľadávku voči uvedeným osobám realizáciou zabezpečovacieho prevodu práva z legislatívnych dôvodov a v dôsledku obštrukčného správania obyvateľov predmetného bytu. Napokon ani správca nebol schopný z týchto dôvodov zrealizovať zákonné záložné právo.

12. Žalovaný sa v plnom rozsahu pridŕžoval dôvodov odvolania uvedených v odpore a žiadal, aby ich súd dôkladne posúdil a žiadal, aby odvolací súd na základe odvolania napadnutý rozsudok zrušil.

13. K odvolaniu žalovaného sa vyjadril žalobca, ktorý uvedol, že žalovaný nevynaložil žiadnu procesnú aktivitu počas konania, ktorou mohol brániť svoje oprávnené záujmy. Rovnako žalovaný počas trvania celého súdneho konania nepredložil žiadne relevantné listiny ani iné dôkazy, ktoré by preukazovali jeho tvrdenia. Žalovaný tak nevyužil prostriedky procesnej obrany a jeho tvrdenia doposiaľ považoval za účelové a ničím nepreukázané.

Zároveň svoje odvolanie oprel o odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. h) CSP. Z ďalšieho odôvodnenia odvolania nevyplýva, že by odvolacím dôvodom predvídaná situácia aj skutočne nastala. Považoval preto odvolanie za nedôvodné a poukázal na skutočnosť, že svoj žalobný nárok dostatočne preukázal a tento považuje za dôvodný. Žalovaný sa vo svojom odvolaní domáhal zrušenia rozhodnutia z dôvodu, že sa súd v odôvodnení rozsudku vo veci samej dostatočne nevysporiadal s tvrdeniami žalovaného uvedenými v jeho odpore. Uvedol, že žiadne z tvrdení uvedených v písomných podaniach žalovaného ním neboli aj preukázané a zotrávajú v rovine subjektívnych tvrdení.

Uviedol, že podľa žalovaného mu neboli doručené všetky prílohy návrhu - žalobca mal za to, že ide o nepreukázané tvrdenie žalovaného, všetky prílohy sú okrem iného obsiahnuté v elektronickom súdnom spise a žalovaný mal možnosť sa s jeho obsahom oboznámiť; tiež žalovaný uviedol, že žalobca nie je v spore aktívne legitimovaný - podľa žalobcu aktívna vecná legitímácia správcu vyplýva z § 9 ods. 7 a ods. 8 Zob, pričom toto ustanovenie v súlade so zmluvou o výkone správy splnomocňuje správcu vo svojom mene zastupovať vlastníkov na ich účet v konaní pred súdom voči vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome na vymożenie úhrady dlhu alebo plnenia inej povinnosti; žalovaný tiež uviedol, že nebolo nijako preukázané doručenie vyúčtovaní žalovanému a žalovaný nepreukázal reklamáciu predmetného vyúčtovania - žalobca preukázal doručenie vyúčtovaní za rok 2016 a 2017 potvrdením o odoslaných zásielkach spolu s jeho písomným vyjadrením zo dňa 13.03.2019, pričom doručenie vyúčtovania za rok 2016 je vykázané dňom 12.05.2017 a doručenie vyúčtovania za rok 2017 je vykázané dňom 22.05.2018. Zároveň bol žalovaný oprávnený reklamovať vyúčtovania platieb v lehote 30 dní od ich doručenia podaním písomnej námietky, pričom tak zo strany žalovaného nedošlo. Rovnako tak sa žalovaný mohol obrátiť na súd a podaním žaloby sa domáhať určenia neexistencie nedoplatkov, v rámci premĺčacej doby však žalovaný takúto žalobu nepodal; žalobca špecifikoval istinu ako „zálohové platby“, avšak vlastníci majú povinnosť platiť preddavky - vlastníci sú na základe pravidelne vystavovaných mesačných predpisov povinní uhrádzať poplatky za služby spojené s užívaním bytu a preddavky do fondu údržby, prevádzky a opráv, ktoré však majú charakter zálohových platieb, t.j. ide o úhrady vyúčtované voči reálnym nákladom až na konci vyúčtovacieho obdobia. Zároveň pojmy „zálohové platby“ a „preddavky“ možno považovať za totožné, o čom sa právny zástupca žalobcu presvedčil aj nahliadnutím do synonymického slovníka slovenského jazyka. Uvedené nepovažoval za legitímne odôvodnenie odvolania voči meritórnemu rozhodnutiu súdu; predložené vyúčtovania boli zmätočné, o čom svedčí skutočnosť, že žalovaný v roku 2016 uhradil sumu 3.000,- eur, žalobca nevedel vôbec preukázať aké konkrétne pohľadávky žaluje a požaduje od žalovaného duplicitné plnenie - žalobca riadne preukázal výšku žalobného nároku, pričom ide o nedoplatok na preddavkoch za služby spojené s užívaním bytu a do fondu prevádzky, údržby a opráv za obdobie od 07/16 do 06/18, pričom výška mesačného zálohového predpisu bola nemenne počas celého obdobia určená na sumu vo výške 185,36 eur. V celkovej dlžnej sume 4.386,21 eur správca zároveň zohľadnil výšku nedoplatku 37,14 eur vyplývajúceho z vyúčtovania za rok 2016 a preplátku 99,57 eur vyplývajúceho z vyúčtovania za rok 2017. Čiastočnú úhradu sumy vo výške 3.000,- eur od žalovaného zaevidoval ešte predchádzajúci správca v období 02/16, pričom táto sa prejavila znížením celkového dlhu aj v sumárnej analýze platieb. Túto skutočnosť zároveň súd zohľadnil v konaní vedenom pod spis. zn. 24C/15/2013 medzi predošlým správcom ako žalobcom a žalovaným zastavením konania sčasti po podaní späťvzatia žaloby v tejto časti.

Tvrdenie žalovaného o duplicitnom plnení tak zostáva vo výlučne účelovej rovine, keďže čiastočné plnenie sa netýka žalovaného obdobia a toto sa zároveň prejavilo v znížení celkovej výšky dlhu. Žalobca túto skutočnosť súdu preukázal na ostatnom pojednávaní; žalovaný namietal nesprávnosť priznania úrokov z omeškania - preddavkové platby sú pohľadávkami predbežnými a k takýmto nebolo možné priznať úroky z omeškania - žalovaný sa opierať o rozhodnutie R 78/2004 týkajúce sa splatnosti preddavkových platieb, táto však aj podľa citovaného rozhodnutia nastáva najneskôr s vyúčtovaním, ktoré bolo v čase podania žaloby však vykonané a žalovanému aj riadne doručené.

Zročné platby neboli žalovaným uhradené včas, teda žalobca je oprávnený na priznanie zákonnej výšky úrokov z omeškania k jednotlivým dlžným úhradám; žalovaný namietal predložené ročné vyúčtovania, ktoré neobsahujú všetky zákonné náležitosti vyúčtovania - žalovaný nechal márne uplynúť lehotu 30 dní na uplatnenie reklamácie vyúčtovaní u správcu ani nepodal podnet na Slovenskú obchodnú inšpekciu pre nesprávnosť vyúčtovaní vytvorených správcom. Žalobca naopak dostatočne preukázal oprávnenosť žalobného návrhu, ktorý vymáha v súdnom konaní na účet vlastníkov; žalovaný je vlastníkom bytu na základe zmluvy o zabezpečovanom prevode práva, toto vlastníctvo je podmienené - správca je v zmysle § 8b ods. 1 písm. e) Zob povinný sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a vymáhať nedoplatky. Správcu teda samotný zákon zaväzuje vymáhať nedoplatky priamo od vlastníkov a tento nie je povinný vymáhať ich od osôb, ktoré na základe nájomného alebo iného vzťahu skutočne obývajú byt. Nič však žalovanému nebráni vymáhať dlžnú sumu od týchto osôb realizáciou zabezpečovacieho prevodu práva alebo žalobou v samostatnom konaní, uvedené však nemôže byť predmetom tohto konania.

V zmysle uvedeného mal žalobca za dostatočne preukázané, že k naplneniu odvolacieho dôvodu uvádzaného žalovaným v jeho odvolaní nedošlo a zároveň v zmysle toho, že súd bol odvolacími dôvodmi viazaný, považoval odvolanie žalovaného za nedôvodné. Rovnako aj s ohľadom na ničím nepreukázané

tvrdenia žalovaného, ktoré žalobca v konaní vyvrátil predložením relevantných dôkazov považoval rozhodnutie súdu za vecne správne a riadne odôvodnené v plnom rozsahu.

Na základe vyššie uvedeného požiadal odvolací súd, aby vydal rozsudok, ktorým Krajský súd v Bratislave rozsudok Okresného súdu Bratislava I zo dňa 13.01.2022, č.k. 33Cb/67/2018-180 takto súd potvrdí a prizná žalobcovi nárok náhradu trov odvolacieho konania vo výške 100 %.

14. Krajský súd v Bratislave, ako súd odvolací podľa § 34 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“), preskúmal vec v medziach daných rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379 a § 380 CSP) bez nariadenia pojednávania, pričom termín verejného vyhlásenia rozsudku bol v súlade s § 219 ods. 1, 3 a § 378 ods. 1 CSP oznámený na úradnej tabuli súdu a webovej stránke Krajského súdu v Bratislave. Po oboznámení sa s obsahom spisu, procesným postupom súdu prvej inštancie, dôvodmi odvolania žalovaného a vyjadrením žalobcu odvolací súd dospel k záveru, že napadnutý rozsudok je potrebné potvrdiť ako vecne správny.

15. Podľa § 8b ods. 1 Zob, správca je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a na ich účet a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom.

16. Podľa § 8b ods. 2 písm. e) a i) Zob, pri správe domu je správca povinný e) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky, 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 a nebytových priestorov v dome.

17. Podľa § 10 ods. 1 Zob, vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní v súlade so zmluvou o spolčenstve alebo so zmluvou o výkone správy poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome spravidla vždy na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príhľehého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu; ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25 % z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy.

18. Podľa § 10 ods. 2 Zob, príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv domu sú

- a) mesačne preddavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
- b) príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príhľehého pozemku,
- c) výnosy z účtu domu vedeného v banke,
- d) príjmy z výťažku exekúcie bytu alebo nebytového priestoru alebo z dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru, vo výške pohľadávok voči vlastníkovi bytu zo zákonného záložného práva, ktoré vzniklo podľa tohto zákona,
- e) zmluvné pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv domu,
- f) príjmy z predaja spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu, ak sa vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nedohodli inak.

19. Podľa § 10 ods. 4 Zob, spolčenstvo a správca vedie prostriedky vo fonde prevádzky, údržby a opráv oddelene od prostriedkov zhromaždených od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na úhrady za plnenia, pričom sa musí zachovať účel použitia týchto prostriedkov. Ak spolčenstvo tvorí viac domov, zriaďuje sa fond prevádzky, údržby a opráv osobitne pre každý dom.

20. Podľa § 10 ods. 6 Zob, úhrady za plnenia sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní mesačne vopred uhrádzať na účet domu v banke. Pri rozúčtovaní úhrad za plnenia sa zohľadňuje miera využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi bytov alebo nebytových priestorov v dome. Okrem služieb a prác, ktoré vlastníci bytu a nebytového priestoru v dome uhrádza

priamo dodávateľovi, sa za plnenie spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru považuje najmä osvetlenie spoločných častí domu, odvoz odpadov, čistenie žúmp, užívanie výťahov, upratovanie, dodávka tepla a teplej vody, dodávka vody od vodárenských spoločností a odvádzanie odpadových vôd.

21. Podľa ust. § 517 ods. 1 OZ, dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní.

22. Podľa ust. § 517 ods. 2 OZ, ak ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, ak nie je podľa tohto zákona povinný platiť poplatok z omeškania; výšku úrokov z omeškania a poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis.

23. Podľa § 387 ods. 1 - 3 CSP, odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

Ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

Odvolací súd sa v odôvodnení musí zaoberať aj podstatnými vyjadreniami strán prednesenými v konaní na súde prvej inštancie, ak sa s nimi nevysporiadal v odôvodnení rozhodnutia súdu prvej inštancie. Odvolací súd sa musí v odôvodnení vysporiadať s podstatnými tvrdeniami uvedenými v odvolaní.

24. Predmetom odvolacieho prieskumu je posúdenie záverov súdu prvej inštancie, ktorý vyhovel žalobe žalobcu. Odvolanie proti tomuto rozsudku žalovaný odôvodnil tým, že rozhodnutie súdu vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Namietal, že súd prvej inštancie sa dostatočne nevysporiadal s argumentáciou žalovaného v Odpore zo dňa 01.01.2019. V odvolaní poukazoval na rozpis odvolacích dôvodov v odpore a žiadal, aby ich odvolací súd dôkladne posúdil.

25. Odvolací súd vo všeobecnosti uvádza, že dôkazným bremenom sa rozumie procesná zodpovednosť strany sporu za to, že za konania neboli preukázané jej tvrdenia, že z toho dôvodu muselo byť rozhodnuté o veci samej v jej neprospech. Zmyslom dôkazného bremena je umožniť súdu rozhodnúť o veci samej i v takých prípadoch, keď určitá skutočnosť významná podľa hmotného práva pre rozhodnutie o veci, nebola alebo nemohla byť preukázaná a keď teda výsledky hodnotenia dôkazov neumožňujú súdu prijať záver ani o pravdivosti tvrdenia tejto skutočnosti, ani o tom, že by táto skutočnosť bola nepravdivá. Dôkazné bremeno ohľadom určitých skutočností leží na tej strane sporu, ktorí z existencie týchto skutočností vyvodzuje pre seba priaznivé právne dôsledky; ide o tú stranu, ktorá existenciu týchto skutočností tiež tvrdí. (porovnaj uznesenie Najvyššieho súdu SR z 24. júna 2010, sp. zn. 5Obo/52/2010)

26. Iniciatíva pri zhromažďovaní dôkazov leží zásadne na sporových stranách. Strana, ktorá neoznačila dôkazy potrebné na preukázanie svojich tvrdení, nesie nepriaznivé dôsledky v podobe takého rozhodnutia súdu, ktoré bude vychádzať zo skutkového stavu zisteného na základe vykonaných dôkazov. Rovnaké následky postihujú i tú stranu, ktorá síce navrhla dôkazy o pravdivosti svojich tvrdení, no hodnotenie vykonaných dôkazov súdom vyústilo do záveru, že dokazovanie nepotvrdilo pravdivosť skutkových tvrdení strany. Dôsledkom toho, že tvrdenie strany sporu nie je preukázané (v tom zmysle, že súd ho nepovažuje za pravdivé) na základe navrhnutých dôkazov, ktoré súd vykonal, je pre stranu nepriaznivé rozhodnutie (porovnaj uznesenie Najvyššieho súdu SR z 24. februára 2010, sp. zn. 4 Cdo 13/2009).

27. Odvolací súd k dôvodom odvolania uvádza:

- ad žalovanému neboli doručené všetky prílohy návrhu - odvolací súd považuje za preukázané, že spolu s platobným rozkazom mu boli dňa 11.12.2018 doručované okrem žaloby aj všetky prílohy, vrátane zákonného poučenia. Z tohto dôvodu považuje tvrdenie žalovaného za nepreukázané;

- ad aktívna legitímácia žalobcu - odvolací súd v zhode s názorom súdu prvej inštancie poukazuje na ust. § 8a ods. 1 Zob, ktorý oprávňuje správcu vykonávať správu domu samostatne v mene vlastníkov bytov. Ako už uviedol súd prvej inštancie, správca domu disponuje „zákonným splnomocnením“ na podanie žaloby, predmetom ktorej je vymáhanie nedoplatkov; rovnako tak odvolací súd prisvedčuje názoru žalobcu v odvolaní, že ust. § 9 ods. 7 a 8 Zob, splnomocňuje správcu vo svojom mene zastupovať vlastníkov na ich účet v konaní pred súdom voči vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome na vymoženie úhrady dlhu alebo plnenia inej povinnosti;

- ad nepreukázané doručenia vyúčtovaní žalovanému - žalovaný ani v odvolacom konaní nepreukázal, že vyúčtovanie za rok 2016 a 2017 neprevzal a ani nepreukázal, že by tieto vyúčtovania reklamoval. Odvolací súd považuje za riadne preukázané, že žalovaný vyúčtovanie za rok 2016 prevzal dňa 12.05.2017 a vyúčtovanie za rok 2017 prevzal dňa 22.05.2018;

- ad špecifikácia istiny ako „zálohové platby“, avšak vlastníci majú povinnosť platiť preddavky - odvolací súd uvádza, že pojmy „zálohové platby“ a „preddavky“ možno považovať za totožné, čo vyplýva aj zo synonymického slovníka slovenského jazyka. Rovnako tak je zrejme, že žalobca sa domáha úhrady preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv za ním špecifikované obdobie. S poukazom na uvedené je táto odvolacia námietka nepreukázaná;

- ad zmätočnosť vyúčtovania - v konaní bolo preukázané, že žalobca nepožaduje od žalovaného duplicitnú náhradu, preto v tejto časti žalovaný rovnako tak neunesol dôkazné bremeno svojich tvrdení;

- ad nesprávnosť priznania úrokov z omeškania - v konaní bolo preukázané, že zročné platby boli žalovaným neuhradené včas, teda žalobca bol oprávnený na priznanie zákonnej výšky úrokov z omeškania k jednotlivým dlžným úhradám. Odvolací súd hodnotí postup súdu prvej inštancie ako vecne správny, keď dostatočne vyčerpávajúco uviedol, prečo neobstoja tvrdenia žalovaného, rovnako tak správne poukázal na rozhodnutie Krajského súdu v Košiciach sp. zn. 6Co/68/2015, ktoré je plne aplikovateľné na posudzovanú právnu vec;

- ad všetky náležitosti vyúčtovania - tieto skutočnosti sú irelevantné pre posudzovanú právnu vec z dôvodu zákonnej a zmluvnej povinnosti žalovaného uhrádzať dohodnuté preddavkové platby. Žalobca v konaní dostatočne preukázal oprávnenosť žalobného návrhu, ktorý vymáhal v súdnom konaní na účet vlastníkov;

- ad podmienené vlastníctvo žalovaného - odvolací súd uvádza, že žalovaný má možnosť súdnou cestou sa domáhať svojich nárokov od užívateľov bytu, ktorého je vlastníkom a zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov zaväzuje správcu vymáhať nedoplatky priamo od vlastníkov a tento nie je povinný vymáhať ich od iných osôb, ktoré na základe iného právneho vzťahu užívajú byt.

28. Odvolací súd dodáva, že je pravdou, že dispozičné právo veriteľa k prevedenému právu nie je možné považovať za neobmedzené. V záujme právnej istoty toto obmedzenie by malo byť vyjadrené v zmluve. Je však zásadne právne významné iba vo vzťahu medzi dlžníkom a veriteľom. Jeho nerešpektovanie veriteľom nemá právne účinky voči tretím osobám. Vo vzťahu k nim má veriteľ postavenie plnohodnotného vlastníka. Okrem toho žalovaný žiadnu zmluvu o zabezpečovacom prevode práva nepredložil.

29. Odvolací súd uzatvára, že po preskúmaní obsahu spisu a odôvodnenia napadnutého rozsudku je možné konštatovať, že napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zodpovedá požiadavkám kladeným na odôvodnenie rozhodnutí v zmysle 220 ods. 2 CSP. Súd prvej inštancie v odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol rozhodujúci skutkový stav, primeraným spôsobom opísal priebeh konania, stanoviská procesných strán v prejednávanej spore, výsledky vykonaného dokazovania a uviedol právne predpisy, ktoré aplikoval na prejednaný spor a z ktorých vyvodil svoje právne závery. Zistenia súdu prvej inštancie majú vecné i logické zakotvenie vo vykonaných dôkazoch a prijaté skutkové a právne závery sú odôvodnené zrozumiteľne a v súlade s ustálenou súdnou praxou, pri súčasnom zohľadnení ochrany subjektívneho práva oboch sporových strán, ich rovnosti v uplatnení práv, ochrany ich oprávnenej dôvery v právo, ako i predvídateľnosti súdneho rozhodnutia. Pretože odvolací súd preberá v celom rozsahu súdom prvej inštancie zistený skutkový stav, ktorý vykonal dokazovanie v rozsahu potrebnom na rozhodnutie v danej veci, výsledky dokazovania správne vyhodnotil a dospel i k správnym skutkovým záverom pokiaľ ide o skutočnosti právne rozhodné pre posúdenie uplatneného nároku, z pohľadu logiky a argumentačnej súdržnosti nebolo možné odôvodneniu napadnutého rozhodnutia súdu prvej inštancie vytknúť závažné nedostatky.

30. Odvolací súd dáva do pozornosti žalovaného, že do práva na spravodlivý súdny proces nepatrí súčasne aj právo sporovej strany aby sa všeobecný súd stotožnil s jej právnymi názormi, navrhovaním a hodnotením dôkazov (sp. zn. IV. ÚS 252/04) a rovnako neznamená ani to, aby sporová strana bola pred všeobecným súdom úspešná, teda aby bolo rozhodnuté v súlade s jej požiadavkou a právnymi názormi (I. ÚS 50/04). Odvolací súd zároveň v celom rozsahu zdieľa i právne závery súdu prvej inštancie vo veci samej, s poukazom na ust. § 387 ods. 2 CSP odkazuje na správne a presvedčivé odôvodnenie písomného vyhotovenia rozsudku.

31. Vzhľadom na vyššie uvedené Krajský súd v Bratislave, ako odvolací súd, v zmysle § 387 ods. 1, 2 CSP potvrdil odvolaním napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie vydaný v konaní č.k. 33Cb/67/2018-180 zo dňa 13.01.2022, ako vo výroku vecne správny, pretože nevzhladol za dôvodný odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. h) CSP.

32. Na záver považuje odvolací súd za potrebné doplniť, že všeobecný súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené účastníkom konania, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov sporu uvádzaných účastníkmi konania. Odôvodnenie súdneho rozhodnutia v opravnom konaní nemá odpovedať na každú námietku alebo argument v opravnom konaní, ale iba na tie, ktoré majú rozhodujúci význam pre rozhodnutie o odvolaní (uznesenie Najvyššieho súdu SR zo 16.11.2011, sp. zn. 6 Cdo 145/2011).

33. O trovách odvolacieho konania bolo rozhodnuté podľa § 396 ods. 1, 2 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP tak, že žalobcovi, ktorý mal v odvolacom konaní úspech v plnom rozsahu, priznal nárok na náhradu trov konania proti žalovanému.

34. Toto rozhodnutie bolo členmi senátu prijaté pomerom hlasov 3:0 (§ 393 ods. 2 posledná veta CSP).

#### **Poučenie:**

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 inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

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

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