

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 6Co/81/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1213203422
Dátum vydania rozhodnutia: 31. 01. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Jana Janics Bajánková
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2023:1213203422.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu Mgr. Jany Janics Bajánkovej a sudkýň JUDr. Zuzany Kučerovej a Mgr. Zity Leimbergerovej v právnej veci žalobcu: Spoločenstvo Krížna 21, IČO: 31 789 773, so sídlom Krížna 21, Bratislava proti žalovanému: V. F., O.. X.XX.XXXX, V. F. XX, V., o zaplatenie 456,09 eur s príslušenstvom, na odvolanie žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Bratislava II z 26.9.2019, č. k. 12C/50/2013-326, takto

rozhodol:

Napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie sa **p o t v r d z u j e** .

Žalovanému sa proti žalobcovi **p r i z n á v a** nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

O výške náhrady trov odvolacieho konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie žalobu zamietol a žalovanému voči žalobcovi priznal nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

2. Žalobca sa žalobou podanou súdu dňa 11.2.2013 voči žalovanému domáhal splnenia povinnosti zaplatiť mu istinu 3.887,22 eur spolu s príslušenstvom, t. j. úrokom z omeškania a trovami konania z titulu Zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov a Mandátnej zmluvy. Uznesením č. k. 12C/50/2013-80 zo dňa 27.11.2013, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 16.7.2014 v spojení s uznesením Krajského súdu v Bratislave č. k. 4Co/123/2014-109, súd konanie v časti o zaplatenie istiny 3.431,13 eur ako i k nej prislúchajúceho príslušenstva zastavil, nakoľko žalovaný po podaní žaloby uhradil dňa 30.3.2013 sumu 2.400,- eur a dňa 26.4.2013 sumu 900,- eur, pričom tieto platby boli žalobcom započítané na ročné vyúčtovanie za rok 2010 v sume 1.200,- eur, za rok 2011 v sume 1.200,- eur a za rok 2012 v sume 900,- eur.

3. Rozsudkom č. k. 12C/50/2013-194 zo dňa 26.5.2016 dospel Okresný súd Bratislava II k záveru, že nárok žalobcu je dôvodný. Z listinných dôkazov založených do súdneho spisu a to Zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 24.7.1998 a Mandátnej zmluvy zo dňa 7.10.1998 a 6.4.2010 mal súd preukázané, že žalobca vykonáva správu bytového domu na ulici Krížna 21 v Bratislave. Z obsahu zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov vyplýva, že vlastníci bytov a nebytových priestorov zriadili Spoločenstvo Krížna 21, úlohou ktorého je v súlade s čl. VII bodu 1 zabezpečiť prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení a príslušenstva domu a pozemku v rozsahu uvedenom v zmluve. Zároveň na základe Mandátnej zmluvy uzatvorenej medzi žalobcom a spoločnosťou AG-EXPERT s.r.o., spoločnosť AG-EXPERT s.r.o. vykonávala odborné

a profesionálne činnosti spojené so správou domového a bytového fondu, pričom v súlade s čl. II bodom 4 sa zaviazal vykonať každý kalendárny rok rozúčtovanie plnení poskytovaných s užívaním bytov a nebytových priestorov za dom a predložiť ho spoločenstvu najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka. Po oboznámení sa s týmto rozúčtovaním je správca, t. j. spoločnosť AG-EXPERT s.r.o., povinný pripraviť rozúčtovanie každému vlastníkovi.

4. Odvolací súd svojím rozhodnutím zo dňa 29.3.2018 pod č. k. 6Co/426/2016 napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Odvolací súd rozhodnutie odôvodnil okrem iného tým, že Podľa názoru odvolacieho súdu vyplýva, že na správu bytového domu Krížna 21 v Bratislave sú de facto uzavreté dve zmluvy, a to Zmluva o spoločenstve zo dňa 31.7.1998 (č. I. 7), ako i mandátna zmluva uzavretá so spoločnosťou AG-EXPERT, s.r.o. (správcovskou spoločnosťou) dňa 6.4.2010 (č. I. 101). V danom bytovom dome tak správu domu vykonáva jednak samotné Spoločenstvo vlastníkov, ako i správcovská spoločnosť AG-EXPERT, s.r.o., čo však zákon č. 182/1993 Z.z. nepripúšťa (§ 6 ods. 3, 4). Je potrebné si uvedomiť, že hoci žalobca a spoločnosť AG-EXPERT, s.r.o. majú medzi sebou uzavretú mandátnu zmluvu, táto je neplatná, nakoľko z jej obsahu vyplýva, že celú správu bytového domu Krížna 21 v Bratislave (vrátane disponovania s účtom vlastníkov bytov a nebytových priestorov, inkasovania nedoplatkov z ročného vyúčtovania a vracania z neho preplatkov, hospodárenia s fondom prevádzky, údržby a opráv, disponovania s úhradami za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov bez predchádzajúceho súhlasu spoločenstva a bez finančného obmedzenia) vykonáva spoločnosť AG-EXPERT, s.r.o. (ako správcovská spoločnosť), hoci si na ten istý účel jednotliví vlastníci bytov a nebytových priestorov zriadili Spoločenstvo. Možno potom uzavrieť, že mandátna zmluva zo dňa 6.4.2010 je v zmysle § 6 ods. 3, 4 zák. č. 182/1993 Z.z. neplatným právnym úkonom. Neplatná je i preto, že so správcovskou spoločnosťou na výkon správy bytového domu môžu zmluvu uzavrieť len vlastníci bytov a nebytových priestorov, a nie Spoločenstvo (§ 6 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z.). Preto nebolo možné prihladať ani na výmery (ročné vyúčtovania nákladov), ktoré boli vyhotovené a jednotlivým vlastníkom bytov a nebytových priestorov zasielané iba spoločnosťou AG-EXPERT, s.r.o. (č. I. 19, 21,23), keďže táto spoločnosť správu bytového domu vykonávala na základe neplatnej mandátnej zmluvy. Na uvedené výmery by bolo možné prihladať len ak by ich vyhotovilo a jednotlivým vlastníkom zasielalo Spoločenstvo. Nakoľko na výmery založené v spise na čl. 19, 21, 23 nebolo možné v tomto súdnom konaní prihladať (nakoľko neboli vyhotovené na to oprávneným subjektom), nebolo následne možné ustáliť ani existenciu a výšku nedoplatku žalovaného. Navyše (s poukazom na uvedené) možno konštatovať i to, že žalovanému neboli doposiaľ ročné vyúčtovania nákladov, z ktorých mal vyplývať žalovaný nedoplatok, riadne doručené.

5. Úlohou súdu prvej inštancie v zmysle rozhodnutie odvolacieho súdu bolo vyzvať žalobcu, aby v konaní preukázal zaslanie takých ročných vyúčtovaní nákladov žalovanému, ktoré vyhotovil v zmysle Zmluvy o spoločenstve samotný žalobca (žalobca bude zrejme musieť sám nanovo vypracovať a doručiť tieto ročné vyúčtovania nákladov), a z ktorých bude pre žalovaného vyplývať žalovaný nedoplatok. Ak žalobca v tomto smere svoju dôkaznú povinnosť nesplní, nebude možné žalobe vyhovieť. Navyše až doručením riadne vyhotovených ročných vyúčtovaní nákladov (t. j. vyhotovených a zaslaných žalobcom) resp. uplynutím 15 dní od ich doručenia (v prípade neuhradenia nedoplatku z nich vyplývajúceho), bude možné od žalovaného požadovať i príslušný úrok z omeškania. Dovtedy nemožno tvrdiť, že by bol žalovaný s plnením svojho peňažného záväzku v omeškani. Záverom odvolací súd dodal (a v tomto smere sa plne stotožňuje s názorom súdu prvej inštancie), že žalovaný je povinný z titulu vlastníctva nebytového priestoru v bytovom dome hradiť i (aliquotnú časť) také náklady, ktoré síce priamo nesúvisia s dodávkami služieb do nebytového priestoru, ale sa týkajú nákladov na spoločné priestory, zariadenia a príslušenstva bytového domu. Preto bude nedôvodná obrana žalovaného, ktorý odmieta uhrádzať ním namietané položky vyúčtovania s odôvodnením, že tieto služby mu nie sú do nebytového priestoru dodávané resp. ich nevyužíva. Podľa čl. XI body 1 až 5 Zmluvy o spoločenstve je vlastníkom bytu a nebytového priestoru povinný platiť preddavky na úhradu nákladov spojených nielen s prevádzkou bytu a nebytového priestoru, ale i nákladov spojených s prevádzkou samotného bytového domu. Nemožno opomenúť ani to, že vlastníkom nebytového priestoru je súčasne i podielovým spoluvlastníkom týchto spoločných častí, zariadení a príslušenstva bytového domu (§ 13 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z. z.) a teda sa musí podieľať na nákladoch ich správy. Túto zmluvu o spoločenstve žalovaný obdržal pri nadobúdaní nebytového priestoru do svojho vlastníctva od p. B. (ktorý ju podpísal), a nemôže byť na ujmu zvyšným vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome skutočnosť, že žalovaný k nej v Zmluve uzavretej F. P. B. výslovne nepristúpil, nakoľko povinnosť prispievať na náklady spojené s prevádzkou, údržbou a opravami spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva, prípadne pozemku mali/

majú všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome (§ 10 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. účinného v čase nadobudnutia nehnuteľnosti žalovaným) - ide tu o zákonnú povinnosť.

6. Súd prvej inštancie vykonaným dokazovaním v ďalšom priebehu sporu zistil, že žalovaný bol vlastníkom nebytového priestoru č. 1-NP2 v bytovom dome v Bratislave na Krížnej ulici č. 21. Žalobca na základe Zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 24.7.1998 zabezpečuje prevádzku domu a údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení domu. V zmysle článku VII bodu 1 predmetnej zmluvy spoločenstvo prostredníctvom predsedu zabezpečuje prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení a príslušenstva domu a pozemku v rozsahu uvedenom v tejto zmluve a to vlastnými kapacitami spoločenstva alebo dodávateľsky. Žalobca na základe mandátnej zmluvy splnomocnil na zabezpečenie niektorých činností súvisiacich so zabezpečením prevádzky domu a údržbou spoločných častí a zariadení domu profesionálneho správcu, spoločnosť AG-EXPERT, s.r.o. V rámci tohto splnomocnenia vykonávala táto spoločnosť v mene a na účet žalobcu činnosti týkajúce sa evidencie platieb, vyúčtovania, vedenia účtovníctva a pod. Žalobca v žalobe poukázal na ustanovenie § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. a na ustanovenia zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov, v zmysle ktorých boli vlastníci bytov a nebytových priestorov povinní platiť mesačne predávky do fondu prevádzky, údržby a opráv domu a podľa § 10 ods. 6 citovaného zákona boli povinní platiť mesačne úhrady za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov. Mesačné platby boli splatné do 15. dňa bežného mesiaca, pričom nedoplatok je splatný do 15 dní od doručenia vyúčtovania. Žalobca v žalobe uviedol, že žalovaný od roku 2012 vôbec neplatil mesačné platby, pričom za mesiace január až február má dlh vo výške 117,99 eur mesačne a od mesiaca marec až september vo výške 124,64 eura mesačne, spolu vo výške 1.108,46 eura. Žalovaný neuhradil žalobcovi ani nedoplatok za vyúčtovanie za rok 2009 vo výške 45,96 eura, za rok 2010 vo výške 1.314,51 eura a za rok 2011 vo výške 1.418,29 eura. Vyúčtovanie za rok 2009 bolo odporcovi zaslané dňa 27.5.2010, za rok 2010 mu bolo doručené dňa 11.6.2011 a za rok 2011 dňa 11.6.2012. Nedoplatok za rok 2009 sa stal splatným dňa 12.6.2010, nedoplatok za rok 2010 dňa 26.6.2011 a nedoplatok za rok 2011 dňa 26.6.2012. Žalovaný však splatné nedoplatky neuhradil.

7. Súd prvej inštancie s poukazom na vyslovený právny názor odvolacieho súdu dospel k záveru, že žalobe nie je možné vyhovieť dôvodiac, že keďže žalobca nepredložil žiadne dôkazy o tej skutočnosti, že opätovne doručil ročné vyúčtovanie nákladov, na základe ktorých mal vzniknúť nedoplatok žalovanému a tieto mu riadne doručil, nebolo možné s poukazom na rozhodnutie Krajského súdu v Bratislave, č.k. 6Co/426/2016 návrhu vyhovieť, a preto žalobu zamietol.

8. Súd prvej inštancie prejednávajú vec právne vymedzil ust. § 6 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „ZoVBaNP“). O náhrade trov konania rozhodol zmysle ust. § 255 ods. 1 CSP tak, že žalovanému priznal náhradu trov konania v plnom rozsahu.

9. Proti rozsudku súdu prvej inštancie podal v zákonnej lehote odvolanie žalobca z dôvodu podľa § 365 ods. 1 písm. f) a h) CSP, t. j. že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a že rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Uviedol, že nesúhlasí s tvrdením súdu, ktorý uviedol, že de facto sú na správu domu uzatvorené 2 zmluvy. Týmto právnym názorom súdov oboch stupňov bola právna subjektivita žalobcu obmedzená nad rámec zákona. Spôsobilosť žalobcu na uzatvorenie mandátnej zmluvy vymedzuje § 7b ZoVBaNP a žalobca má za to, že v rámci tohto zákonom daného rámca svojej právnej subjektivity uzatvoril aj mandátnu zmluvu dňa 6.4.2010. Zmluva, ktorú uzatvoril so spoločnosťou AG-EXPERT, s.r.o. dňa 7.10.1998 bez ohľadu na jej označenie svojim obsahom a tiež podľa označenia účastníkov zmluvy bola uzatvorená pre určité, presne vymedzené činnosti pri správe domu, ktoré mal mandatár AG-EXPERT, s.r.o. ako odborná a profesionálna spoločnosť pre žalobcu vykonávať v jeho mene a na jeho účet a bola uzatvorená z dôvodov, že správa domu vyžaduje znalosti najmä technické, ale aj ekonomické a právne, aby bola zabezpečená správa domu na požadovanej úrovni. Pri prevzatí správy žalobcom od vlastníka domu bolo potrebné začať s riadnym udržiavaním domu a diagnostikovať a napláňovať väčšie opravy, rekonštrukciu a obnovu domu ako celku a tiež hľadať možnosti, kde zabezpečiť potrebné finančné prostriedky na tento účel a pri tom sa starať o dodávku plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome a iné problémy, ktoré sa v rámci správy domu vyskytli. Pre tak odborne a časovo náročnú prácu nebol nikto s vlastníkov bytov v dome pri vzniku spoločenstva vybavený. Preto vlastníci súhlasili s tým, že v určitom rozsahu sa činnosti

pri správe domu budú zabezpečovať dodávateľsky (čl. VII bod 1 zmluvy o spoločenstve). V čase uzatvorenia predmetnej zmluvy mohlo dostať bankový úver na uskutočnenie obnovy bytových domov len spoločenstvo, a zároveň nebola legislatívne zabezpečená žiadna ochrana fondu prevádzky, údržby a opráv na účte správcu tak, ako je súčasná ochrana daná § 8 ods. 3) a 4) zákona tým, že za majiteľa účtu domu zriadeného správcom v banke sa určili vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, tento účet podlieha osobitnému zákonu o ochrane vkladov, ďalej zákon upravil, že majetok vlastníkov nie je súčasťou majetku správcu a tento majetok nemôže byť súčasťou konkurznej podstaty správcu ani predmetom výkonu rozhodnutia smerujúceho proti majetku správcu. V praxi sa stávalo, že v tomto období boli nechránené peniaze vo fonde prevádzky, údržby a opráv postihnuté exekúciou na majetok správcu, najmä, ak správca vykonával aj inú podnikateľskú činnosť ako správa domov. Preto si vlastníci bytov a nebytových priestorov chránili prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv cez spoločenstvá. Žalobca sa tiež nestotožňuje s názorom, že celú správu bytového domu (vrátane disponovania s účtom, úhradami za plnenie spojené s užívaním bytov a NP, vykonáva AG -EXPERT s.r.o. Súd podľa neho nevzali do úvahy, že to môže byť len pri dispozíciách s úhradami za plnenia spojené s užívaním bytov a NP (zabezpečenie tepla, vody, odvoz odpadu, prevádzky výťahov a pod.) a nie s fondom. Mandatár ako profesionál, ktorý spravuje viac domov má aj lepší prehľad o tom, či je vykázaná spotreba možná, alebo či je tam nejaký únik, ktorý treba riešiť. Preto na túto časť má mandatár možno väčšie kompetencie od spoločenstva, ktoré ho však k týmto úkonom jednoznačne poverilo. Keďže vzťah medzi žalobcom a spoločnosťou AG-EXPERT, s.r.o. sa roky upevňoval dôverou v mandatára a jeho spoľahlivosťou, uzavrel žalobca s touto spoločnosťou novú mandátnu zmluvu 6.4.2010. Pre posúdenie nároku žalobcu uplatneného v tomto konaní je zmluva z roku 1998 z väčšej časti irelevantná nakoľko za obdobie od roku 2009 bol uplatnený nárok iba vo výške 45,96 €. Ostatné nároky sú za obdobie rokov 2010 až 2012. Poukázal aj na to, že žalovaný žalovanú pohľadávku uznal čo do dôvodu a výšky v rozsahu 3431,13 € a teda úspešnosť žalobcu bola viac ako v 82 %. Preto súd nesprávne rozhodol aj o nároku na náhradu trov konania pre žalobcu, ktorý mal úspech v takomto rozsahu. Naďalej však zotrval na tvrdení, že nárok je dôvodný v celom rozsahu, teda aj v čiastke, ktorú vymáha žalobca po čiastočnom späťvzati žaloby, t. j. vo výške 456,09 eur s prísl. Ďalej uviedol, že na ročných vyúčtovaniach je jednoznačne uvedené, že sú to listiny Spoločenstva vlastníkov bytov Krížna 21 v zastúpení AG-EXPERT s.r.o. Teda rozhodne nejde o listiny vyhotovené neoprávneným subjektom, pretože Spoločenstvo je riadne zapísanou a existentnou právnickou osobou a môže sa pri svojich úkonoch dať zastupovať inou právnickou osobou. Na vyúčtovaniach je uvedený ako zhotoviteľ Spoločenstvo v zastúpení spoločnosti AG-EXPERT s.r.o., a teda za všetky vyúčtovania zodpovedá splnomocnenec, t. j. Spoločenstvo Krížna 21, preto požiadavka KS, aby tieto boli opätovne doručované len pod hlavičkou spoločenstva, aby tam nebola uvedená splnomocnená spoločnosť, je v rozpore so zákonom, konkrétne s uvedeným ust. § 7b zákona č. 182/1993 Z.z. Tieto vyúčtovania boli žalovanému doručené, o čom svedčí aj skutočnosť, že v značnej časti uhradil položky vyúčtovaní za roky 2009 až 2012 na základe čoho došlo k späťvzatiu v časti vykonaných úhrad, pričom žalovaný plnil jednoznačne len v dôsledku toho, že nedoplatky boli vymáhané súdnou cestou. Preto pokyn Krajského súdu Bratislava, aby žalobca preukázal, že vyúčtovania zasielal len vo svojom mene, alebo aby ich opätovne doručil, je nesplniteľné. Námietky žalovaného, že mu neboli vyúčtovania ako aj predpis preddavkov doručené nie sú pravdivé, v spise sú založené doklady o ich doručení. (vyúčt. za r. 2009 - 27.5.2010, za r. 2010 - 11.6.2011, za rok 2011 - 11.6. 2012 a za rok 2012 6.6.2013.) V danom prípade zamietavé napadnuté rozhodnutie Okresného súdu Bratislava II poškodilo neoprávnene všetkých ostatných vlastníkov v bytovom dome a samozrejme, vytvorilo precedens na nepostihnuteľné porušovanie povinností ostatných vlastníkov platiť preddavky. Žalobca navrhol, aby odvolací súd zmenil napadnutý rozsudok Okresného súdu Bratislava II tak, že žalobe vyhovie v celom rozsahu (po čiastočnom späťvzati) a zaviazá žalovaného k náhrade trov prvostupňového i odvolacieho konania.

10. Žalovaný využil právo vyjadriť sa k odvolaniu žalobcu a v podaní zo dňa 15.1.2020 uviedol, že s odvolaním žalobcu nesúhlasí, pretože žalobca aj s právnou zástupkyňou JUDr. Máriou Gbelskou si nezákonne opatrili plnomocenstvo s podpisom p. E. T., ktorý podľa výpisu z registra spoločenstiev a vlastníkov bytov a nebytových priestorov číslo spisu OU-BA-OVVS1-2017/038152 zo dňa 15.3.2017 predseda E. T. mal dňa 7.10.2012 uplynutie funkčného obdobia predsedu a právny stav spoločenstva od toho času nebol prispôsobený zákonu č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (v zmysle § 31 ods. 1 cit. zákona). Toto isté konštatovala aj sudkyňa JUDr. Gabriela Sobolovská v bode 28. Rozsudku SR 12C/50/2013-326 IČS: 1213203422 zo dňa 26.09.2019. Ďalej v bode 29. tohto rozsudku sudkyňa JUDr. Gabriela Sobolovská uvádza rozhodnutie Krajského súdu v Bratislave č.k. 6Co/426/2016, ktorým tento uviedol, že je úlohou súdu prvej inštancie, aby

žalobca v konaní preukázal zaslanie takých ročných vyúčtovaní nákladov žalovanému, ktoré vyhotovil v zmysle zmluvy o spoločenstve, a z ktorých jednoznačne bude vyplývať žalovaný nedoplatok. Žalobca nepredložil žiadne dôkazy, ktoré v rozhodnutí konštatoval Krajský súd v Bratislave a táto dôkazná povinnosť nebola splnená. Predložil súdu faktúru číslo 42/2016 s dátumom vyhotovenia 6.7.2016 so splatnosťou 13.7.2016 na sumu 2 335,45 eur, ktorá bola zaplatená 11.7.2016 a je nezákonná už z toho dôvodu, že Rozsudok Okresného Bratislava II. zo dňa 26.05.2016 bol expedovaný 1.7.2016 a jemu doručený 25.7.2016 a jeho možnosť podania odvolania do 9.8.2016. Je podľa žalovaného evidentné, že advokátka JUDr. Gbelská sa neoprávnene obohatila na úkor vlastníkov Spoločenstva Krížna 21, Bratislava, IČO: 31 789 773 o sumu 2 335,45 eur. Žalovaný na základe vyššie uvedeného skutkového stavu žiada odvolací súd, aby zamietol odvolanie žalobcu v I. aj II. bode Rozsudku SR 12C/50/2013-326 a predpísal JUDr. Gbelskej bezdôvodné obohatenie vo výške 2335,45 eur s 10 % úrokom.

11. Odvolací súd preskúmal vec v rozsahu a medziach dôvodov odvolania (§ 379, § 380 ods. 1 a 378 ods. 1 CSP), bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP), keďže sa nejednalo o prípad, v ktorom by bolo potrebné zopakovať alebo doplniť dokazovanie, nariadenie pojednávania si nevyžadoval ani dôležitý verejný záujem a dospel k záveru, že odvolanie žalobcu nie je podané dôvodne.

12. Odvolací súd, prihliadajúc na obsah súdneho spisu a z neho vyplývajúci skutkový stav, nezistil v postupe súdu prvej inštancie žiadne vady týkajúce sa procesných podmienok (§ 380 ods. 2 CSP), pričom v napadnutom rozhodnutí dostatočne zodpovedal na v konaní nastolené otázky majúce pri rozhodovaní o uplatnenom nároku podstatný význam a v rozhodnutí sa vysporiadal i s podstatnými vyjadreniami strán prednesenými v konaní na súde prvej inštancie (§ 387 ods. 2, 3 CSP) a zároveň sa dôsledne riadil právnym názorom odvolacieho súdu vysloveným v zrušujúcom uznesení odvolacieho súdu. Na základe prieskumu uvedeného rozhodnutia súdu prvej inštancie, i konania ktoré mu predchádzalo, dospel odvolací súd k záveru, že uplatnené odvolacie dôvody neodôvodňujú zrušenie, či zmenu napadnutého rozhodnutia prvoinštančného súdu. Rozhodnutie súdu prvej inštancie vo výroku o zamietnutí žaloby je vecne správne.

13. K doplneniu dôvodov rozhodnutia súdu prvej inštancie a v záujme dôsledného vypořádania sa s ostatnými odvolacími námietkami odvolací súd (po zotrvaní na záveroch uvedených v predchádzajúcich rozhodnutiach) udáva nasledovné.

14. Podľa § 6 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom v čase do 30.9.2014 (t. j. v čase za ktorý si žalobca uplatňuje svoj nárok) - ďalej len „ZoVBaNP“ na správu domu sa zriaďuje spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len "spoločenstvo"), ak vlastníci bytov a nebytových priestorov neuzavrú zmluvu o výkone správy s inou právnickou osobou alebo fyzickou osobou (ďalej len "správca"), najmä s bytovým družstvom.

15. Podľa § 6 ods. 2 ZoVBaNP správa domu je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca alebo spoločenstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome

- a) prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva, príslušenstva,
- b) služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru,
- c) vedenie účtu domu v banke,
- d) vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov,
- e) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.

16. Podľa § 6 ods. 3 ZoVBaNP na správu domu nesmú byť dohodnuté súčasne viaceré formy správy domu. Na správu v jednom dome môže byť uzavretá zmluva len s jedným správcom alebo len jedna zmluva o spoločenstve.

17. Podľa § 6 ods. 4 ZoVBaNP zmluvy uzatvorené v rozpore s odsekom 3 sú neplatné.

18. Podľa § 7b ods. 3 veta prvá a druhá ZoVBaNP spoločenstvo je povinné najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so

správou domu. Zároveň je povinné vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome.

19. K úprave znenia najmä ods. 1 a 4 ust. § 6 ZoVbANP prišlo prijatím zákona č. 283/2018 Z. z. s účinnosťou od 1.11.2018. Cieľom navrhovanej úpravy bolo v zmysle dôvodovej správy predovšetkým zjednodušenie a sprehľadnenie právnej úpravy rozhodovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ako aj odstránenie niektorých výkladových problémov súvisiacich so správou bytového domu oboma zákonnými formami (správca a spoločenstvo vlastníkov). Išlo teda o spresnenie výkladu v praxi najčastejšie aplikovateľných ustanovení zákona. Vzhľadom na možnosť viacerých výkladov doterajšieho znenia § 6 ods. 4 zákona sa navrhlo, aby bolo *expressis verbis* ustanovené, že platná je zmluva uzavretá na správu domu ako prvá a ostatné súbežné zmluvy, ktorých predmetom je správa domu, sú neplatné. Dôvodom navrhovanej úpravy je zamedziť neplatnosti všetkých zmlúv v prípade uzavretia viacerých zmlúv, čím by nebola zabezpečená správa domu. Preto sa navrhlo, aby bola platná len najskôr uzavretá zmluva.

20. Námietku žalobcu, že právnym názorom súdov oboch stupňov bola právna subjektivita žalobcu obmedzená nad rámec zákona (ohľadne uzatvorenia mandátnej zmluvy so spol. AG-EXPERT, s.r.o.) odvolací súd posúdil s ohľadom na uvedené ako neopodstatnenú. V zmysle citovaných zákonných ustanovení správu domu vykonáva len spoločenstvo alebo správca, pričom vlastníci bytov a nebytových priestorov sú od 1.11.2018 už *ex lege* povinní zabezpečiť správu domu jednou z týchto foriem (a to už dňom prvého prevodu vlastníckeho práva k bytu a nebytového priestoru v dome). Na správu domu nesmú byť dohodnuté súčasne viaceré formy. Na správu v jednom dome môže byť uzavretá zmluva len s jedným správcom alebo len jedna zmluva o spoločenstve; ak boli uzavreté zmluvy v rozpore s týmto princípom, je platná zmluva o výkone správy alebo o zmluva o spoločenstve uzavretá ako prvá; ostatné zmluvy dohodnuté na správu domu ako aj iné zmluvy (v praxi najčastejšie príkazné či mandátne) uzavreté v rozpore s týmto princípom (§ 6 ods. 3 ZoVbANP) sú neplatné. Obe formy výkonu správy domu sú v zásade založené na zmluvnom princípe, pretože právnym titulom nevyhnutným pre vznik spoločenstva vlastníkov je až na jednu zákonnú výnimku (§ 8a ods. 8 ZoVbANP, kedy vzniká spoločenstvo *ex lege*) platne schválená zmluva nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov. Osoby, ktoré podpisujú schválenú zmluvu o výkone správy a zmluvy o spoločenstve musia byť poverené vlastníckymi formou rozhodnutia prijatého aspoň nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podľa ust. § 14b ods. 1 písm. a) ZoVbANP. Z toho vyplýva, že ide o dve samostatné rozhodnutia - rozhodnutie o schválení samotnej zmluvy o spoločenstve/zmluve o výkone správy a zároveň aj rozhodnutie o poverení osôb na jej podpis. Zmluvu o spoločenstve a zmluvu o výkone správy už nemusí podpísať nadpolovičná väčšina vlastníkov bytov a nebytových priestorov ako to bolo do 31.10.2018. Zmena zákonnej úpravy sa počnúc dňom 1.11.2018 dotkla aj problému tzv. dvojitej správy bytového domu. V praxi sa totiž pri výkone správy formou spoločenstva vlastníkov vyskytovalo, že toto uzavrelo mandátnu alebo inú zmluvu podobného typu s treťou osobou (najčastejšie správcom), ktorý *de facto* vykonával celú správu domu. Formálne však na základe mandátnej zmluvy vykonával činnosť v mene a na účet spoločenstva vlastníkov, avšak obsahom zmluvného vzťahu bol často výkon správy celého domu; takýto mandatár pritom nebol v priamom zmluvnom vzťahu s vlastníckymi bytov a nebytových priestorov v dome. Do 31.10.2018 bolo možné takýto postup kvalifikovať ako obchádzanie zákona - kogentného príkazu v § 6 ods. 3 ZoVbANP, a teda o neplatnosť právneho úkonu v zmysle § 6 ods. 4 ZoVbANP a § 39 Občianskeho zákonníka. Od 1.11.2018 v dôsledku zmeny ust. § 6 ods. 3 a 4 ZoVbANP však už ide o priamy rozpor so zákonom. Argumentom je, že správcovia podľa zákona č. 246/2015 Z. z. o správcoch bytových domov v znení neskorších predpisov majú sprísnené podmienky na výkon činnosti (v pozícii mandatárov voči spoločenstvu však toto spĺňať nemusia). Ak ide o platný výkon správy, vzniká tu dvojité právné vzťahy a aj prípadnú právnu zodpovednosť za škodu, či iné pochybenie pri výkone správy mandatárom voči spoločenstvu je potrebné podľa toho posudzovať; (ne)platnosť takejto zmluvy je však oprávnený posúdiť len súd v sporovom konaní. Nie je vylúčené, že spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ako právnická osoba uzavrie mandátnu zmluvu (podľa zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník) s mandatárom, avšak výhradne na výkon niektorých presne určených špecifikovaných činností (nie však na komplexnú správu bytového domu), ktoré súvisia so správou bytového domu, pričom mandatár musí mať uvedenú činnosť v predmete podnikania. Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ako právnická osoba) nemôže uzavrieť zmluvu o výkone správy podľa ZoVbANP na výkon komplexnej správy bytového domu, keďže tento typ zmluvy sa uzatvára s jednotlivými vlastníckymi bytov a nebytových priestorov v tých bytových domoch, kde nie je zriadené spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

21. V posudzovanom prípade zmluvou zo dňa 31.7.1998 bola v zmysle ust. § 7 ZoVBaNP uzavretá Zmluva o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Dňa 7.10.1998 uzatvorilo spoločenstvo so spol. AG-EXPERT s.r.o. Zmluvu o výkone správy v zmysle § 8 ZoVBaNP, ktorú zmluvné strany vypovedali ku dňu 1.10.2009 (ako mandátnu zmluvu) a následne dňa 6.4.2010 uzavreli Mandátnu zmluvu v zmysle ust. § 262 Obchodného zákonníka, predmetom ktorej bola povinnosť správcu, že „bude v mene spoločenstva a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov Križna 21, Bratislava zabezpečovať prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu a zabezpečovať plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome podľa zmluvy o spoločenstve“. Ďalšie práva a povinnosti zmluvných strán odvolací súd uvádza v bode 10 odôvodnenia svojho predchádzajúceho rozhodnutia. Mandátnu zmluvu v mene mandanta „Spoločenstvo Križna 21“ uzavrel predseda spoločenstva René Galbincec. Z obsahu tohto právneho úkonu je bez pochybností, že jej predmetom bol komplexný výkon správy bytového domu Križna 21 v Bratislave správcovskou spoločnosťou AG-EXPERT, s.r.o., ktorá však nebola uzavretá na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v tomto bytovom dome ani nimi samotnými. Túto zmluvu je preto potrebné s ohľadom na citované zákonné ustanovenia ZoVBaNP považovať za neplatnú s tým, že platnou je zmluva o spoločenstve uzavretá ako prvá, t. j. zmluva o spoločenstve zo dňa 31.7.1998 a jedine žalobca bol tak oprávnený predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu a zároveň jedine spoločenstvo bolo povinné vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome (§ 7b ods. 3 ZoVBaNP, bod 21 tohto odôvodnenia). Ak teda žalovaný v konaní namietal, že ročné vyúčtovania nevystavilo a nezaslalo spoločenstvo, ale neoprávnený subjekt na základe neplatnej zmluvy, súd prvej inštancie vyhodnotil túto námietku ako dôvodnú a vec správne právne posúdiac, aj v nadväznosti na právny názor vyslovený odvolacím súdom, vecne správne zamietol. Ako už odvolací súd konštatoval vo svojom predchádzajúcom rozhodnutí, nezohľadniac námietku žalobcu, že jeho pokyn je nesplniteľný, žalobca dodržiavac zákonné (kogentné) ustanovenia ZoVBaNP bude tak musieť skutkový stav uviesť do súladu s právnym a vystaviť nové vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome s prihliadnutím na súčasnú platobnú disciplínu žalovaného. Na záver odvolací súd žalovanému pripomína, že právne závery vyslovené v tomto rozhodnutí ho ako vlastníka nebytového priestoru v bytovom dome nezbavujú povinnosti riadne a včas uhrádzať preddavkové platby odsúhlasené vlastníkami bytov a nebytových priestorov v predmetnom bytovom dome, ale aj prípadné nedoplatky vyúčtované v ročných vyúčtovaniach. Na ostatné námietky žalovaného odvolací súd ako na nepreukázané a pre toto konanie irelevantné, neprihliadol. V prípade, že žalovaný sa odôvodnene domnieva, že bývalá právna zástupkyňa JUDr. Gbelská sa mala dopustiť neoprávneného konania, je oprávnený podniknúť na ochranu svojich oprávnených práv a záujmov vhodné právne opatrenia.

22. Pokiaľ ide o žalobcom odvolaním napadnutý výrok o nároku na náhradu trov konania, odvolací súd má za to, že aj tento je vecne správny. Súd prvej inštancie žalobu žalobcu zamietol z dôvodu, že žalobca nepreukázal dôvodnosť žaloby, nakoľko v konaní nepreukázal zaslanie takých ročných vyúčtovaní žalovanému, ktoré vyhotovil v zmysle zmluvy o spoločenstve, a z ktorých by jednoznačne vyplývalo, že žalovaný mal nedoplatok. Vo vzťahu k námietke odvolateľa týkajúcej sa nároku na náhradu trov konania, v časti, v ktorej bolo konanie zastavené, odvolací súd akcentuje, že ak došlo k zastaveniu konania v dôsledku späťvzatia žaloby, možno žalovanému uložiť povinnosť nahradiť trovy zastaveného konania v prípade &k pre jeho správanie bola vzatá späť žaloba, ktorá bola podaná dôvodne (porovnaj aj nález Ústavného súdu Slovenskej republiky zo dňa 20.03.2018 sp. zn. II ÚS/569/2017. Nakoľko v danej veci, ako bolo spomenuté už vyššie, bola žaloba zamietnutá ako nedôvodná, nie je možné zavinenie zastavenia konania pričítať v neprospech žalovaného. Odvolací súd záverom uvádza, že postup podľa § 256 CSP v danom prípade nepripadá do úvahy nakoľko nešlo o dôvodne podanú žalobu ako to aj vyplýva z dôvodov tohto rozhodnutia.

23. Na základe uvedeného odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie podľa § 387 ods. 1 CSP ako vecne a právne správne potvrdil.

24. O trovách odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP v spojení s § 262 ods. 1 a § 396 ods. 1 CSP a ich plnú náhradu priznal úspešnému žalovanému voči žalobcovi s tým,

že o výške náhrady trov odvolacieho konania rozhodne súd prvej inštancie podľa § 262 ods. 2 CSP po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktorý vydá súdny úradník.

25. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3:0 (§ 393 ods. 2 CSP).

Poučenie:

Proti rozsudku odvolacieho súdu nie je prípustné odvolanie.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP).

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov, ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu, strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník, v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie, rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 CSP).

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky, pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu, ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 CSP). Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) (§ 421 ods. 2 CSP).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada, napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada, je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a/ a b/. Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 1, 2 CSP).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 CSP).

Dovolanie sa podáva 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. Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 1, 2 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).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP). Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa, dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná, má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa, alebo ak je dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo

odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná, má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 CSP).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 430 CSP).