

Súd: Krajský súd Bratislava  
Spisová značka: 16Co/88/2020  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1418202665  
Dátum vydania rozhodnutia: 31. 05. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ivana Štíftová  
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2022:1418202665.3

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Ivany Štíftovej a sudcov JUDr. Romana Majerského a JUDr. Romana Bolebrucha, v spore žalobcu: Bytkomfort - BA, a.s., Železničiarka 13, Bratislava, IČO: 35 736 275 (predtým Karloveská realizačná spoločnosť s.r.o., Hany Meličkovej 1/E, Bratislava, IČO: 35 696 583), zastúpeného advokátkou JUDr. Annou Dugovou, Lazaretská 4, Bratislava, proti žalovanému: Stavebné bytové družstvo Bratislava IV, Polianky 9, Bratislava, IČO: 00 169 731, zastúpenému advokátom JUDr. Jozefom Drvárom, Belinského 16, Bratislava, o zaplatenie 1.375,88 eura s príslušenstvom, na odvolanie žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Bratislava IV č. k. 18C/16/2018-235, zo dňa 20.2.2020, takto

### rozhodol:

- I. Odvolací súd p o k r a č u j e v konaní s právnym nástupcom žalobcu - spoločnosťou Bytkomfort - BA, a.s., Železničiarka 13, Bratislava, IČO: 35 736 275.
- II. Napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie p o t v r d z u j e .
- III. Žalobcovi p r i z n á v a proti žalovanému plný nárok na náhradu trov odvolacieho konania.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcovi 1.375,88 eura spolu s úrokom z omeškania vo výške 8,05 % ročne zo sumy 1.375,88 eura od 1.7.2015 do zaplatenia, a to všetko do troch dní od právoplatnosti rozsudku a žalobcovi priznal voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. V odôvodnení uviedol, že žalobou doručenou súdu dňa 30.5.2018 sa žalobca domáhal, aby súd zaviazal žalovaného na zaplatenie 1.375,88 eura s príslušenstvom titulom nedoplatku na mesačných zálohových platbách. Žalobu odôvodnil tým, že žalovaný je výlučným vlastníkom bytu č. XX nachádzajúceho sa na X. K. vo vchode D. XX bytového domu súp. č. XXXX na ulici D. X, XX, XX v G. - O. J. I., zapísaný na LV č. XXXX, okres G. F., obec G. - m. č. O. J. I., k. ú. O. J. I. („ďalej len byt“). V bytovom dome, kde sa byt vo vlastníctve žalovaného nachádza, vykonáva správu žalobca na základe zmluvy o výkone správy. Žalovaný ako vlastníkom bytu neuhrádzal za byt mesačné zálohové platby v predpísaných výškach v zmysle § 10 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, neuhrádzal tiež nedoplatky z ročných vyúčtovaní a ku dňu 30.4.2017 bol na neuhradených skutočných nákladoch spojených s užívaním bytu za rok 2014 dlžný 1.375,88 eura. Z vyúčtovaní nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2014 žiadal žalobca sumu, ktorú tvoria skutočné náklady viažuce sa k predmetnému bytu, od ktorých je odpočítaná suma úhrad žalovaného v tom-ktorom konkrétnom roku. Úhrady žalovaného tvoria súčet úhrad od 1.12. predchádzajúceho roku do 30.11. daného roka, čiže v danom prípade za rok 2014 od 1.12.2013 do 30.11.2014.

2. Pokiaľ ide o stručný obsah napadnutého rozhodnutia (§ 393 ods. 2 C. s. p.), súd prvej inštancie s poukazom na vykonané dokazovanie mal preukázané, že žalobca vykonáva správu bytového domu D. X, XX, XX v G., nakoľko platne uzatvoril zmluvu o výkone správy s vlastníkami nadpolovičnej väčšiny bytov (XX L. XX) v tomto bytovom dome. Pri posúdení platnosti uvedenej zmluvy súd prvej inštancie postupoval v súlade so závermi rozhodnutia Krajského súdu v Bratislave č. k. 1Cob 92/2017-274, zo dňa 7.6.2018, vyhláseného v konaní medzi totožnými stranami sporu, s rovnakým predmetom konania (o zaplatenie nedoplatkov na základe rovnakej zmluvy o výkone správy za obdobie 2007-2011), v ktorom ako prejudiciálnu otázku ustálil, že zmluva o výkone správy uzatvorená medzi žalobcom a vlastníkami bytov bytového domu D. X, XX, XX v G. je platná. Krajský súd v odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol, že výkladom ustanovenia § 8a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. (§ 8 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. účinného v čase uzavretia zmluvy) nie je možné prijať záver, že by bolo vylúčené uzatvorenie tej istej zmluvy o výkone správy jednotlivo s každým jedným vlastníkom v bytovom dome. Výklad žalovaného o možnosti uzatvoriť len jednu jedinou zmluvu s vlastníkami bytov, ktorí sú v postavení spoločnom a nerozdielnom je preto nesprávny, keďže nevyplýva zo žiadneho ustanovenia predmetného zákona. Tento názor popiera aj ďalšie ustanovenie zákona, ktoré ukladá pre platnosť a záväznosť zmluvy o správe, podmienku jej odsúhlasenia nadpolovičnou väčšinou, čím sa stáva záväznou pre všetkých vlastníkov. Zákon teda počíta so situáciou, kedy určitá časť vlastníkov nesúhlasí s výberom správcu, ale v prípade dosiahnutia kvóra, je povinnosť sa podriať voľbe väčšiny, čo popiera názor o solidárnosti a nutnosti jednej zmluvy.

3. Námietku žalovaného ohľadne nesprávneho označenia vlastníkov bytov v zmluve ako vlastníkov bytov a nebytových priestorov považoval za nedôvodnú. Takéto označenie (vlastníci bytov a nebytových priestorov), aj keď nie úplne presné, nie je samo o sebe spôsobilé vyvolať účinky neplatnosti zmluvy o výkone správy. Z každej individuálnej zmluvy, ktorá bola žalobcom založená do spisu je zrejmé, kto je účastníkom zmluvy, k akému konkrétnemu bytu sa viaže, je tiež zrejmy predmet zmluvy, pričom na každej zmluve je podpis zmluvných strán, ktorým prejavili vôľu právny úkon uzatvoriť a byť ním viazaný v rozsahu jeho znenia. Každý vlastník bytu zmluvu uzatvoril len v mene svojho bytu, preto je aj označenie konkrétneho bytu pri každom účastníkovi správne a nespôsobuje to neplatnosť zmluvy. Len kvôli neštandardnosti spôsobu uzavretia zmluvy o výkone správy nemožno takéto konanie sankcionovať neplatnosťou právneho úkonu, keď je zrejmé, že vlastníci nadpolovičnej väčšiny bytov v bytovom dome prejavili vôľu, aby správu v bytovom dome vykonával žalobca a zabezpečoval ich záujmy v súvislosti s ich vlastníctvom v predmetnom bytovom dome. Tento písomný prejav vôle vlastníkov je dostatočne určitý na to, aby bol platný a záväzný pre všetkých vlastníkov bytov dotknutého bytového domu, aj tých, ktorí individuálnu zmluvu neuzatvorili, a teda za žalobcu ako správcu nehlasovali. Preto je aj žalobca, ktorý individuálnu zmluvu so žalobcom neuzatvoril (nie riadne), touto zmluvou o výkone správy viazaný. Súd prvej inštancie sa preto stotožnil s tvrdením žalobcu, že zmluva o výkone správy zaväzuje aj prehlasovaných vlastníkov, resp. takých, čo nehlasovali, ak je daná nadpolovičná väčšina vlastníkov, ktorí zmluvu podpísali, čo žalobca v konaní preukázal individuálnymi zmluvami o výkone správy. Z uvedeného potom vyplýva, že žalovaný odoberá služby poskytované žalobcom viažuce sa k bytu č. XX na D. XX v G. a za tieto služby neplatí.

4. Pokiaľ žalovaný na podporu argumentácie poukázal na rozsudok Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 3Cob/54/2012, zo dňa 12.06.2013, že sa žalobca nemôže domáhať zaplatenia preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv ale len skutočného nedoplatku, k tomuto uviedol, že žalobca má právo v súlade s § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. domáhať sa žalobou na súde zaplatenia preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv, pričom v priebehu konania v súlade so zákonom č. 182/1993 Z. z. vykonal ročné vyúčtovanie uplatňoval si vyčíslený ročný nedoplatok za toto obdobie. Na podporu argumentácie ohľadom oprávnenosti žalobcu domáhať sa zaplatenia preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv poukázal na odôvodnenie rozsudku Krajského súdu v Bratislave zo dňa 29.11.2018, sp. zn. 10Co/96/2018, ktorý v bode 21., 22. a 23. odôvodnenia uvádza: „Povinnosť žalovanej ako vlastníka bytu uhrádzať mesačne zálohové platby je určená zákonom a vyplýva aj zo Zmluvy o výkone správy, pričom v prípade neplnenia tejto povinnosti sa jej splnenia možno domáhať aj žalobou na súde...Z uvedenej konštrukcie vzájomných práv a povinností vlastníka bytu a správcu bytového domu vyplýva, že správca má právo od vlastníka bytu požadovať zaplatenie mesačných zálohových platieb v dobe ich splatnosti, avšak po vzniku povinnosti vykonať ročné vyúčtovanie sa už môže domáhať len zaplatenia skutočného nedoplatku vyplývajúceho z ročného vyúčtovania.... Pokiaľ teda žalobcovi ako správcovi bytového domu vznikne v priebehu konania povinnosť vykonať ročné vyúčtovanie, aby bol v konaní úspešný, musí uviesť skutočnosti rozhodujúce pre posúdenie uplatneného nároku ako nároku z ročného

vyúčtovania a tieto svoje tvrdenia musí aj preukázať, predovšetkým predložením ročného vyúčtovania. V takomto prípade nejde o zmenu žaloby...“.

5. S poukazom na vyššie uvedené skutočnosti súd prvej inštancie považoval žalobu žalobcu v celom rozsahu za dôvodnú a preto sa ďalej podrobnejšie nezaoberal ďalšími tvrdeniami strán sporu, nakoľko by to nebolo nad rámec už uvedených skutočností potrebné, prípadne ide o také námietky, ktoré nemajú súvis s prejednávanou vecou. Navyše poukázal na ustálenú rozhodovaciu činnosť Ústavného súdu SR, z ktorej vyplýva, že všeobecný súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené stranami sporu, 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 stranami konania (napr. IV. ÚS 115/03, II. ÚS 44/03, III. ÚS 209/04, I. ÚS 117/05). Odôvodnenie rozhodnutia nemusí dať tak odpoveď na každú jednu poznámku, či pripomienku strany, ktorá ju nastolila, je však nevyhnutné, aby bolo reagované na podstatné a relevantné argumenty strán sporu ( rozhodnutie ÚS SR sp. zn. II.ÚS 251/04, III. ÚS 209/04, II. ÚS 200/09).

6. Záverom zhrnul, že mal v konaní preukázanú aktívnu vecnú legitímáciu žalobcu a zmluvu o výkone správy považoval za uzatvorenú platne, a preto podľa § 8 ods. 1, § 14 ods. 2, § 8a ods. 2, § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z., § 39 Občianskeho zákonníka, podľa čl. II bod 8 Zmluvy o výkone správy, zaviazal žalovaného na zaplatenie nedoplatku na platbách spojených s vlastníctvom bytu č. XX v bytovom dome vo vchode D. XX v G. spolu vo výške 1.375,88 eura za rok 2014 vyplývajúceho z predložených vyúčtovaní žalobcu. Keďže sa žalobca dostal so zaplatením tejto sumy do omeškania, zaviazal ho súd prvej inštancie aj na zaplatenie úrokov z omeškania v zákonnej výške o 8 percentuálnych bodov vyššej ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania, to je vo výške 8,05 % ročne zo sumy ročného nedoplatku odo dňa nasledujúceho po jeho splatnosti (deň nasledujúci po uplynutí 30 - dňovej lehoty na zaplatenia nedoplatku v súlade s čl. 2 bod 8 zmluvy o výkone správy), a to od 1.7.2015 až do zaplatenia. O nároku na náhradu trov konania rozhodol v zmysle § 262 ods. 1 C. s. p. v spojení s § 255 ods. 1 C. s. p., podľa ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Vzhľadom na to, že žalobe žalobcu v celom rozsahu vyhovel, žalobcovi priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % voči neúspešnému žalovanému.

7. Proti rozsudku podal žalovaný odvolanie z dôvodov podľa § 365 ods. 1 písm. a) - h) C. s. p. a žiadal napadnutý rozsudok podľa § 392 C. s. p. v spojení s § 388 C. s. p. zmeniť a žalobu zamietnuť alebo konanie zastaviť. Podstatným zhrnutím skutkových tvrdení a právnych argumentov jeho odvolania (§ 393 ods. 2 C. s. p.) bola námietka, že súd prvej inštancie nepochopil účel zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z. z.“) z teleologického aspektu, ani logickej interpretácie kogentných ustanovení regulujúcich prerokovanie a schválenie jednej, jedinej zmluvy o výkone správy pre príslušný bytový dom. Súd prvej inštancie nesprávne aplikoval zákon č. 182/1993 Z. z. a jeho ustanovenia, interpretoval ich v odôvodnení rozsudku zavádzajúcim spôsobom v intenciách platformy produkovanej stranou žalobcu, v jeho prospech. Vec nesprávne (vadne) právne posúdil a rozhodol, keď akceptoval účelové nelegitímne tvrdenia žalobcu vo vzťahu k § 5 a nasl. zákona č. 182/1993 Z. z., najmä § 6 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. Súd prvej inštancie toleroval neunesenie dôkazného bremena žalobcom na preukázanie právne perfektnej zmluvy o výkone správy, ktorú nemôžu suplovať absolútne neplatné individuálne zmluvy neidentického obsahu s odlišným individuálnym predmetom ich úpravy, účastníkmi na strane vlastníkov a pod. spadajúce pod právny režim § 39 Občianskeho zákonníka. Aj keď súd prvej inštancie v odôvodnení napadnutého rozsudku uviedol korektné príslušné zákonné ustanovenia (napr. § 6 ods. 3, § 10 ods. 1 vetu prvú zákona č. 182/1993 Z. z.), nesprávne ich aplikoval, pretože žalovaného žiadna z individuálnych zmlúv o výkone správy nezaväzuje spôsobom ustanoveným rigidne v dikcii § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z.

8. Namietal, že rozhodnutie súdu prvej inštancie je nepreskúmateľné, je prejavom svojvôle založenej na procesnej aj hmotnoprávnej zlomyseľnosti strany žalobcu. Tomu absentuje aktívna vecná legitímácia v konaní, nakoľko nedisponuje právne účinnou jedinou zmluvou pre všetkých vlastníkov bytov v bytovom dome na D. W.. Č.. X M. XX I. G. (ďalej len „dom“), v ktorom je 80 bytov (nebytové priestory podľa § 2 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. a stavebného zákona v dome nie sú).

9. Mal za to, že nie je právne relevantné, že v dome, kde je 80 bytov, bolo protiprávne uzatvorených 44 individuálnych zmlúv o výkone správy s neidentickými individuálnymi vlastníkmi bytov v dome, netotožným označením všetkých 44 individuálnych zmlúv o výkone správy, ktorých predmet zmluvnej

úpravy je len jediný konkrétny byt v dome (nie všetkých 80 bytov v dome a ich vlastníci), s odlišným ďalším obsahom týchto individuálnych zmlúv a dňom ich odlišného uzatvorenia. Za byt č. XX v dome a jeho ako vlastníka nie je uzavretá žiadna zmluva o výkone správy a tých 44 zmlúv, ktoré súd prvej inštancie nelegálne klasifikoval vyššie uvedeným spôsobom ako „platne uzatvorenú zmluvu o výkone správy“ s vlastníkami nadpolovičnej väčšiny bytov, je neobjektívne tvrdenie, ktoré sa ho netýka (nevzťahuje sa na neho ako vlastníka bytu Č.. XX v dome). Nesporné je, že 44 individuálnych, obsahovo neidentických zmlúv (nie 1 zmluva) nemôže byť pri rešpektovaní princípov racionálneho, logického uvažovania a rešpektovaní kogentných ustanovení zákona č. 182/1993 Z. z. a Občianskeho zákonníka klasifikované ako jediná (jedna) zmluva.

10. Neobstojí ani názor súdu prvej inštancie na str. 5 napadnutého rozsudku o negácii povinnosti solidárneho konania vlastníkov bytov v dome, pretože práve ich solidárne konanie (spoločne a nerozdielne minimálnym kvórom nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov v dome) vylúči v prípade individuálneho konania týchto vlastníkov, možnosť neidentickej, odlišnej právnej úpravy v individuálnych zmluvách, čo je nežiadúce a neprípustné podľa zákona č. 182/1993 Z. z. Týchto 44 individuálnych zmlúv nebolo prerokovaných ani schválených podľa zákona č. 182/1993 Z. z. a žiadna z nich nebola doručená zákonom ustanoveným spôsobom žalovanému.

11. Bol názoru, že ak platí prejednacía zásada, ktorou súd prvej inštancie argumentoval v iných právnych veciach, že „čo nebolo dokázané - neexistuje“ (jediná zmluva o výkone správy podľa § 5 ods. 1 písm. g) zákona č. 182/1993 Z. z. resp. po novelizácii zákona č. 182/1993 Z. z. § 5 ods. 1 písm. f), neostáva nič iné, len rešpektovať uvedené a podľa toho aj vo veci meritórne rozhodnúť v prospech žalovaného buď zastavením konania podľa § 161 ods. 2 C. s. p. pri prihladaní na splnenie procesných podmienok alebo zamietnutím zjavne nedôvodnej žaloby spôsobom ustanoveným C. s. p.

12. Z racionálnej, logickej a teleologickej interpretácie ustanovenia § 6 zákona č. 182/1993 Z. z. je transparentný záujem zákonodarcu o existenciu výhradne (výlučne) jedinej zmluvy pre všetkých solidárne konajúcich vlastníkov v príslušnom bytovom dome a uzavretie jedinej zmluvy pod následkom neplatnosti podľa zákona č. 182/1993 Z. z. - ak boli v dome uzavreté zmluvy o výkone správy v rozpore s § 6 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. je platná len zmluva uzavretá ako prvá s tým, že ostatné zmluvy o výkone správy uzavreté v rozpore s odsekom 3 sú neplatné. Z časového hľadiska síce poukázal na to, že predmetná právna úprava je účinná až od 1.11.2018 a žalobou je požadované peňažné plnenie na základe právneho stavu k 30.4.2017 avšak zákonom č. 267/2007 Z. z. došlo k novelizácii zákona č. 182/1993 Z. z. zavedením § 32c, podľa ktorého bolo zákonnou povinnosťou vlastníkov a správcu (ako účastníkov, zmluvných strán) v prípade zmlúv uzatvorených do 1. júla 2007, uviesť ich (ich ustanovenia) do súladu s týmto zákonom do 31. decembra 2007, čo sa nestalo. Podľa § 32c ods. 2 vety druhej zákona č. 182/1993 Z. z. tie časti zmluvy, ktoré sú v rozpore s ustanoveniami zákona, sú po uplynutí lehoty podľa predchádzajúcej vety zákona č. 182/1993 Z. z. neplatné (tvrdí, že všetky zmluvy o výkone správy pre dom).

13. Poukázal na rozhodnutia Najvyššieho súdu SR zo dňa 30.6.2017 sp. zn. 4 Obdo/25/2016, zo dňa 29.11.2017 sp. zn. 7 Cdo/90/2016, zo dňa 21.6.2018 sp. zn. 4 Cdo/22/2016 a uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. zo dňa 22.3.2016, sp. zn. 1MOBdo/3/2014 o zamietnutí mimoriadneho dovolania generálneho prokurátora Slovenskej republiky zo dňa 13.8.2013 Vi/2 Pz 311/14/1000-6 týkajúce sa rozsudku Okresného súdu Bratislava IV č. k. 10 Cb 263/2009-81 zo dňa 26.10.2011 v spojení s rozsudkom Krajského súdu Bratislava ako odvolacieho súdu č. k. 3 Cob 54/2012-228 zo dňa 12.6.2013, ktoré mali podporovať jeho právny názor o nedostatku aktívnej legitímácie žalobcu a argumentoval, že právne relevantný je právny názor Najvyššieho súdu SR, ktorý bezvýhradne zdieľa a podľa ktorého platnosť zmluvy o výkone správy vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome súdy neposudzovali ako celok, hoci len takáto zmluva môže byť hotovým právnym úkonom. Podpis žalovaného je len jedným z podpisov vlastníkov, ktorých musí byť pre platnosť tohto úkonu viac ako polovica.“

14. Žalobca vo vyjadrení k odvolaniu žiadal napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie v celom rozsahu potvrdiť. Mal za to, že súd prvej inštancie sa dôkladne, presvedčivo a logicky vysporiadal s argumentáciou oboch sporových strán a tiež podrobne a presvedčivo zdôvodnil svoje rozhodnutie. K tvrdeniam žalovaného o údajnom nespĺnení procesných podmienok na strane žalobcu, ako aj k zmluve o výkone správy, či k aktívnej legitímácii sa už podrobne vyjadril jednak v samotnom žalobnom návrhu zo dňa 29.5.2018 a následne v písomnom vyjadrení zo dňa 15.1.2019 ako aj v písomnom vyjadrení zo

dňa 2.10.2019, v prednesoch žalobcu na pojednávaní, a preto na všetko uvedené v plnom rozsahu odkazuje.

15. Dal do pozornosti, že predmetom sporu sú nezaplatené skutočné náklady za užívanie bytu č. XX na W. D. XX I. G., ktoré vyplývajú z vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie od 1.1.2014 do 31.12.2014, a nie za roky 2015-2017, ako na str. 10 uvádza žalovaný. Žalovaný sa v odvolaní (str. 7 odsek 5 a nasl.) dovoláva spravodlivosti a princípu právnej istoty avšak spravodlivosti sa domáha predovšetkým žalobca, ktorý inicioval tento spor; spravodlivosť podľa žalovaného zrejme predstavuje stav, keď žalovaný vlastníci byt č. XX na D. XX I. G., predmetný byt prenajíma tretím osobám, tieto bývajúcce tretie osoby sústavne spotrebúvajú služby poskytované žalobcom - čo ostatne žalovaný nikdy nespochybnil, riadne platia nájomné žalovanému a žalovaný si tieto plnenia tretích osôb (nájomcov) necháva pre seba a neplatí za spotrebované služby správcovi bytového domu; žalovaný si spotrebované služby za byt necháva v podstate zaplatiť od svojich nájomcov, ktorí mu platia, ale necháva si ich zaplatiť aj od svojich spoluvlastníkov G. D. X, XX, XX, ktorí platia riadne platby každý mesiac tak, aby bytový dom vôbec mohol normálne fungovať - čím sa žalovaný sústavne obohacuje na úkor ostatných spoluvlastníkov bytového O. D. X, XX, XX I. G., zastúpených v tomto konaní žalobcom, ako správcom.

16. Čo sa týka princípu právnej istoty, poukázal na to, že v konaní argumentoval rozhodnutiami súdov v všetkých inštanciách, ktoré po vykonanom rozsiahlom dokazovaní rozhodli v prospech žalobcu akceptujúc jeho argumentáciu. A podstatné je aj to, že v týchto rozhodnutiach ide o ten istý bytový dom D. X, XX, XX I. G. a tú istú zmluvu o výkone správy. Názor žalovaného ohľadne „jednej jedinej zmluvy o výkone správy“ považuje za nesprávny, mylný a zároveň v rozpore so znením jednotlivých ustanovení zákona č. 182/1993 Z. z., čo už podrobne zdôvodnil v predošlých vyjadreniach. Upriamil pozornosť odvolacieho súdu na iné, obdobné konanie Okresného súdu Bratislava IV s totožnými účastníkmi na strane žalobcu i na strane žalovaného (všetky 3 rozhodnutia sú založené v spise), týkajúce sa toho istého bytového domu D. X, XX, XX I. G. (LV č. XXXX pre k. ú.: O. J. I.) a týkajúce sa tej istej zmluvy o výkone správy, kde súd rozhodol tak, že v celom rozsahu vyhovel žalobe žalobcu rozsudkom sp. zn.: 12Cb 153/2012-227 zo dňa 16.2.2017, právoplatným dňa 21.7.2018 a vykonateľným dňa 25.7.2018. Tento rozsudok súdu prvej inštancie v celom rozsahu potvrdil aj Krajský súd v Bratislave, ako odvolací súd svojím rozsudkom sp. zn.: 1Cob 92/2017-274 zo dňa 7.6.2018 právoplatný dňa 21.7.2018 a obom súdom dal za pravdu aj Najvyšší súd SR ako súd dovolací, keď dovolanie žalovaného odmietol uznesením sp. zn. 5Obdo/94/2018 zo dňa 23.5.2019.

17. Žalovaný podľa jeho názoru sústavne a vytrvalo ignoruje fakt, že podľa zákona č. 182/1993 Z. z. schválená zmluva o výkone správy je záväzná pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak je podpísaná nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcom. Zákon teda počítá aj s takou situáciou, kedy určitá časť vlastníkov nesúhlasí s výberom správcu, ale v prípade dosiahnutia kvóra, je povinnosť podriadiť sa voľbe väčšiny, čo popiera názor o solidárnosti a nutnosti jedného kusu zmluvy. K tvrdeniam žalovaného, že údajne súd prvej inštancie mal v tomto spore skúmať prerokovanie a schválenie zmluvy o výkone správy (viď napr. str. 3 posledný odsek, str. 5 odseky 1 a 2) ako aj k námietkam týkajúcim sa režimu § 39 Občianskeho zákonníka (viď napr. str. 6 odsek 3, 4 a 6) opätovne poukázal na to, že zákon č. 182/1993 Z. z. je lex specialis vo vzťahu k Občianskemu zákonníku ako všeobecnému právnomu predpisu. A keďže zákon č. 182/1993 Z. z. obsahuje osobitnú úpravu otázky prípadného skúmania platnosti či neplatnosti uznesenia schôdze vlastníkov, nemožno platnosť týchto uznesení skúmať (resp. napadnúť) inak, než žalobou podľa zákona č. 182/1993 Z. z. Prípadné vyslovenie neplatnosti takéhoto uznesenia schôdze vlastníkov nie je možné z dôvodov podľa § 39 Občianskeho zákonníka, ktorého aplikácia (ako lex generalis) je týmto vylúčená. K skúmaniu platnosti hlasovania vlastníkov bytového domu dal do pozornosti tú skutočnosť, že prehlasovaný vlastník mal právo podať prípadnú žalobu o neplatnosť hlasovania v prekluzívnej 30-dňovej lehote od oznámenia hlasovania. Žalovaný a ani iný vlastník z predmetného bytového domu sa v prekluzívnej lehote neobrátil na súd so žalobou o rozhodnutie o prípadnej neplatnosti hlasovaní vlastníkov o novom správcovi a novej zmluve o výkone správy a tým ich právo zaniklo.

18. Žalovaný v odvolacej replike neuviedol žiadne nové argumenty a iba zopakoval svoju odvolaciu argumentáciu.

19. Odvolací súd z úradnej činnosti, z výpisu z obchodného registra Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka č. XXXX/B zistil, že pôvodný žalobca bol vymazaný z obchodného registra dňa

3.11.2021 z dôvodu zlúčenia, pričom jeho právnym nástupcom sa stala spoločnosť Bytkomfort - BA, a. s., Železničiarska 13, Bratislava, IČO: 35 736 275.

20. Podľa § 64 C. s. p. ak strana zanikne počas konania skôr, ako sa konanie právoplatne skončilo, súd rozhodne, že v konaní pokračuje s jej právnym nástupcom. Ak právneho nástupcu niet, súd konanie.

21. Vzhľadom na vyššie uvedené, keď pôvodný žalobca zanikol a jeho právnym nástupcom sa stala spoločnosť Bytkomfort - BA, a. s., odvolací súd rozhodol v zmysle § 64 C. s. p. o pokračovaní v konaní s právnym nástupcom pôvodného žalobcu a to so spoločnosťou Bytkomfort - BA, a. s.

22. Odvolací súd viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379, § 380 ods. 1 Civilného sporového poriadku, ďalej len „C. s. p.“), preskúmal napadnutý rozsudok, prejednal odvolanie žalovaného bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 ods. 1 a contrario C. s. p., keďže sa nejednalo o prípad, v ktorom by bolo potrebné zopakovať alebo doplniť dokazovanie a nariadenie pojednávania si nevyžadoval ani dôležitý verejný záujem; dospel k záveru, že napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie je vo výroku správny, preto ho v súlade s § 387 ods. 1 C. s. p. potvrdil. Rozsudok verejne vyhlásil 31.5.2022 (§ 219 ods. 3 C. s. p.).

23. Podľa § 6 ods. 1, ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom do 31.8.2002 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. Na správu jedného domu môže byť dohodnutá len jedna z foriem správy domu uvedených v odseku 1.

24. Podľa § 8 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom do 31.8.2002 vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvoria so správcom písomnú zmluvu o výkone správy. Zmluva o výkone správy obsahuje najmä a) vzájomné práva a povinnosti správcu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu, b) spôsob správy spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku, c) spôsob a oprávnenie hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv.

25. Podľa § 6 ods. 1, ods. 3, ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. vlastníctve bytov a nebytových priestorov v aktuálnom znení, 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. Na správu domu nesmú byť dohodnuté súčasne viaceré formy správy domu. Na správu v jednom dome môže byť uzatvorená zmluva len s jedným správcom alebo len jedna zmluva o spoločenstve. Zmluvy uzatvorené v rozpore s odsekom 3 sú neplatné.

26. Pretože odvolací súd sa v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozsudku, konštatuje správnosť jeho dôvodov (§ 387 ods. 2 C. s. p.).

27. Na doplnenie dôvodov napadnutého rozsudku, v nadväznosti na odvolacie námietky žalovaného, odvolací súd uvádza, že § 6 ods. 1, ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. vyjadruje zásadu jednoty výkonu správy, ktorá spočíva v tom, že pre dom je možné vykonávať správu len jednou z foriem a len jedným subjektom, a teda výkon správy pre celý dom musí byť vykonávaný na jednotnom právnom základe, iba jednou formou a ak ide o správcu, iba jedným správcom. Inak povedané, nie je možné, aby súčasne pre ten istý dom bola vykonávaná správa prostredníctvom spoločenstva a súčasne vykonávaná správa správcom. Tiež je neprípustné, aby v dome pôsobili súčasne dvaja (a viac) správcov alebo dve (a viac) spoločenstiev alebo aby došlo k založeniu správy pre časť domu na jednom právnom základe a pre druhú časť na inom právnom základe.

28. Zákon č. 182/1993 Z. z. účinný v čase uzatvorenia zmluvy o výkone správy medzi vlastníckmi bytov na D. X, XX M. XX I. G. a žalobcom neupravoval žiaden konkrétny postup a spôsob pri uzatváraní zmluvy o výkone správy, iba stanovoval, že vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvoria so správcom písomnú zmluvu o výkone správy. Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov rovnako neobsahuje ani ustanovenie, podľa ktorého by prejavy účastníkov mali byť na tej istej listine

(ako je to napr. v ustanovení § 46 ods. 2 Občianskeho zákonníka), alebo by mali byť na tej istej listine podpisy účastníkov uzatvárajúcich zmluvu (§ 40 ods. 3 veta za bodkočiarkou). Podľa odvolacieho súdu tak nie je možné dospieť k záveru, že by bolo vylúčené uzatvorenie rovnakej (čo do rozsahu práv a povinností zmluvných strán) zmluvy o výkone správy, ktorú si vlastníci schválili pri rozhodovaní o zmene správcu, s každým jedným vlastníkom bytu resp. nebytového priestoru v bytovom dome, individuálne. Obsahovo identická zmluva (čo do úpravy vzájomných práv a povinností správcu a vlastníkov bytov pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu, spôsobu správy spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku, ako aj spôsobu a oprávnenie hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv) je platná a účinná, ak bola podpísaná nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov, a to okamihom podpisu posledného z nich pred začatím výkonu správy bytového domu. Zmluvy o výkone správy uzatvorené s jednotlivými vlastními je potom potrebné posudzovať vo vzťahu k bytovému domu ako celku. Zmluva o výkone správy podpísaná nadpolovičnou väčšinou vlastníkov je záväzná pre všetkých vlastníkov, t. j. aj pre tých, ktorí zmluvu nepodpísali alebo s ňou nesúhlasili. Skutočnosť, že zmluva s rovnakým obsahom práv a povinností správcu a vlastníkov bytov pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu ako aj spôsobu správy spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku a spôsobu a oprávnenia hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv, bola podpísaná samostatne s každým vlastníkom, nespôsobuje neplatnosť tejto zmluvy. Aj zo znenia § 6 ods. 3, ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. vyplýva, že sankciu absolútnej neplatnosti zákon č. 182/1993 Z. z. postihuje porušenie zásady jednoty výkonu správy, t. j. porušenie zásady, podľa ktorej správu jedného bytového domu môže vykonávať iba jeden správca. Poukaz žalovaného na prechodné ustanovenia (§ 32c, § 32 d) je bez právnej relevancie, nakoľko je zrejmé, že tieto ustanovenia sa týkajú výlučne obsahových náležitostí uzatvorených zmlúv a nie spôsobu ich uzatvorenia.

29. Pokiaľ ide o rozhodnutia Najvyššieho súdu SR, o ktoré žalovaný opieral svoju odvolaciu argumentáciu, odvolací súd uvádza, že po oboznámení sa s ich obsahom zistil, že v rozhodnutí z 22.3.2016 sp. zn. 1 MOBdo/3/2014 sa najvyšší súd meritom veci vôbec nezaoberal, pretože odmietol mimoriadne dovolanie generálneho prokurátora z procesných dôvodov; z odôvodnení rozsudkov súdov nižších inštancií zároveň nevyplýva, že by súdy dospeli k záveru o nedostatku aktívnej legitímácie žalobcu (Karloveská realizačná spoločnosť, s.r.o.). Pokiaľ ide o ďalšie rozhodnutia najvyššieho súdu a to rozhodnutie z 29.11.2017, sp. zn. 7 Cdo/90/2016 a z 21.6.2018, sp. zn. 4Cdo/22/2016 odvolací súd uvádza, že tieto sa týkajú iných sporových strán (iného žalobcu), a po zrušení rozhodnutí súdov nižších inštancií uznesením najvyššieho súdu z 29.11.2017, sp. zn. 7 Cdo/90/2016, Krajský súd v Bratislave rozsudkom č. k. 9Co/31/2018-818, zo dňa 4.7.2019, rozhodol v neprospech žalovaného; pokiaľ ide o uznesenie z 21.6.2018, sp. zn. 4Cdo/22/2016 v tomto sa Najvyšší súd SR ako dovolací súd k otázke nedostatku aktívnej legitímácie správcu bytového domu z dôvodu uzavretia individuálnych zmlúv o výkone správy vôbec nevyjadroval. Ak žalobca ďalej uvádzal, že z týchto rozhodnutí má vyplývať (čo ale nevyplýva) záver s ktorým sa plne stotožňuje, že „platnosť zmluvy o výkone správy vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome súdy neposudzovali ako celok, hoci len takáto zmluva môže byť hotovým právnym úkonom. Podpis žalovaného je len jedným z podpisov vlastníkov, ktorých musí byť pre platnosť tohto úkonu viac ako polovica.“, odvolací súd uvádza, že tento záver nie je v rozpore s tým, že podľa zákona č. 182/1993 Z. z. účinného do 31.8.2002 správu bytového domu mohli založiť aj zmluvy individuálne uzatvorené s jednotlivými vlastními, ktoré sa posudzujú vo vzťahu k bytovému domu ako celku.

30. Odvolací súd záverom poznamenáva, že k imanentným znakom právneho štátu patrí neodmysliteľne aj princíp právnej istoty (napr. PL. ÚS 36/95), ktorého súčasťou je tiež požiadavka, aby sa na určitú právne relevantnú otázku pri opakovaní v rovnakých podmienkach dala rovnaká odpoveď (napr. I. ÚS 87/93, PL. ÚS 16/95 a II. ÚS 80/99). Obsahovým komponentom princípu právnej istoty je zjednodušene povedané rovnaká odpoveď na právnu otázku za rovnakého alebo analogického skutkového stavu. Z uvedeného zároveň vyplýva, že pokiaľ nie je splnená podmienka existencie rovnakého alebo analogického skutkového stavu, nie je splnený základný predpoklad na to, aby všeobecný súd na účel dodržania princípu právnej istoty a predvídateľnosti súdneho rozhodnutia musel dať na určitú právnu otázku rovnakú odpoveď. V nadväznosti na uvedené, odvolací súd poukazuje na skutkovo a právne totožné konanie vedené na Krajskom súde v Bratislave pod sp. zn. 1 Cob/92/2017 a rozhodnutie Najvyššieho súdu SR zo dňa 23.5.2019 sp. zn. 5Obdo/94/2018, ktorým odmietol dovolanie žalovaného proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave č. k. 1Cob/92/2017-274, zo dňa 7.6.2018, v ktorom sa odvolací súd vysporiadal (okrem iného) aj s námietkou žalovaného o nedostatku aktívnej legitímácie

žalobcu založenej na tvrdení o neplatnosti individuálne uzatvorených zmlúv o výkone správy. Rovnaký právny názor vyslovil aj Krajský súd v Bratislave v rozhodnutí č. k. 9Co/31/2018-818, zo dňa 4.9.2019 a tiež Krajský súd v Bratislave v rozhodnutí č. k. 5Co/36/2020-426, zo dňa 30.3.2021. Diametrálne odlišná rozhodovacia činnosť všeobecného súdu o tej istej právnej otázke za rovnakej alebo analogickej skutkovej situácie, pokiaľ ju nemožno objektívne a rozumne odôvodniť, je ústavne neudržateľná (IV. ÚS 209/2010, m. m. PL. ÚS 21/00, PL. ÚS 6/04, III. ÚS 328/05). Aj keď právne závery všeobecných súdov obsiahnuté v ich rozhodnutiach nemajú v právnom poriadku Slovenskej republiky charakter precedensu, ktorý by ostatných sudcov rozhodujúcich v obdobných veciach zaväzoval rozhodnúť identicky, napriek tomu protichodné právne závery vyslovené v analogických prípadoch neprispievajú k naplneniu hlavného účelu princípu právnej istoty ani k dôvere v spravodlivé súdne konanie (obdobne napr. IV. ÚS 49/06, III. ÚS 300/06). Preto pokiaľ v nastolenej právnej otázke (týkajúcej sa posúdenia aktívnej legitímácie žalobcu titulom zmlúv o výkone správy individuálne uzavretých nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov) za rovnakej alebo analogickej skutkovej situácie bola doterajšia rozhodovacia prax súdov totožná, v rámci ktorej aj jednotlivé senáty Krajského súdu v Bratislave zaujali rovnaký právny názor a Najvyšší súd SR doposiaľ iný právny názor nevyslovil, potom odvolací súd v záujme naplnenia hlavného účelu princípu právnej istoty a v záujme dôvery v spravodlivé súdne konanie (článok 2 ods. 2 C. s. p.), nemá dôvod, pre ktorý by sa v prejednávanej veci odchyľil od právneho názoru vysloveného v predmetných rozhodnutiach.

31. V súvislosti s námietkou žalovaného ohľadom údajne nedostatočného odôvodnenia napadnutého rozsudku odkazuje odvolací súd na konštantnú judikatúru Ústavného súdu Slovenskej republiky (pozri IV. ÚS 115/03, III. ÚS 209/04), ktorý opakovane vyslovil, že súčasťou obsahu základného práva na spravodlivé súdne konanie (čl. 46 ods. 1 ústavy, čl. 6 ods. 1 dohovoru) je aj právo účastníka/strany konania na také odôvodnenie súdneho rozhodnutia, ktoré jasne a zrozumiteľne dáva odpoveď na všetky právne a skutkovo relevantné otázky súvisiace s predmetom súdnej ochrany, t. j. s uplatnením nárokov a ochranou proti takému uplatneniu. 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 (I. ÚS 241/07). Odôvodnenie rozhodnutia všeobecného súdu, ktoré stručne a jasne objasní skutkový a právny základ rozhodnutia, čomu zodpovedá odôvodnenie napadnutého rozsudku, stačí na záver o tom, že z tohto aspektu je realizované základné právo strany sporu na spravodlivý proces. Za porušenie základného práva zaručeného v čl. 46 ods. 1 Ústavy SR nemožno považovať to, že súd neodôvodnil svoje rozhodnutie podľa predstáv strany sporu (napr. rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5 Cdo 165/2011).

32. A keďže žalovaný v podanom odvolaní neuviedol žiadne ďalšie relevantné skutočnosti, ktorými by preukázal nesprávnosť napadnutého rozhodnutia, odvolací súd ostatné tvrdenia uvádzané v odvolaní nepovažoval za podstatné, t. j. také, ktoré by svojou relevanciou aj v prípade preukázania boli spôsobilé privodiť zmenu napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie; ďalšie odvolacie námietky žalovaného preto odvolací súd vyhodnotil v ich súhrne ako právne irelevantné a také, ktoré z povahy veci nie sú spôsobilé privodiť zmenu napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie.

33. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 396 ods. 1 C. s. p. v spojení s § 255 ods. 1 C. s. p. a § 262 ods. 1 C. s. p. tak, že žalobcovi priznal proti žalovanému plný nárok na náhradu trov odvolacieho konania, nakoľko mal vo veci plný úspech.

34. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3:0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

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

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

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 C. s. p.).