

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 1Cob/92/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1412203738
Dátum vydania rozhodnutia: 07. 06. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Andrea Haitová
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2018:1412203738.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Andrey Haitovej a členov senátu Mgr. Soni Pekarčíkovej a JUDr. Andrey Sedlačkovej v právnej veci žalobcu: Karloveská realizačná spoločnosť, s.r.o. (v skratke K.R.S. s.r.o.), Hany Meličkovej 1/E, 841 05 Bratislava - mestská časť Karlova Ves, IČO: 35 696 583, právne zastúpený JUDr. Anna Dugová, advokátka, Lazaretská 4, 811 08 Bratislava, proti žalovanému: Stavebné bytové družstvo Bratislava IV, Polianky 9, 844 37 Bratislava, IČO: 00 169 731, právne zastúpený: JUDr. Jozef Drvár, advokát, Belinského 16, 851 01 Bratislava, o návrhu žalobcu na zaplatenie sumy 927,80 eurR s prísl. a o odvolaní žalovaného voči rozsudku Okresného súdu Bratislava IV sp. zn. 12Cb 153/2012-227 zo dňa 16.2.2017, takto

r o z h o d o l :

Krajský súd v Bratislave rozsudok Okresného súdu Bratislava IV č. k. 12Cb 153/2012-227 zo dňa 16.2.2017 **p o t v r d z u j e .**

Žalobcovi sa priznáva nárok na náhradu trov odvolacieho konania voči žalovanému vo výške 100 %.

o d ô v o d n e n i e :

1. Rozsudkom č.k. 12Cb 153/2012-227 zo dňa 16.2.2017, ktorý bol napadnutý odvolaním žalovaného, Okresný súd Bratislava IV návrhu žalobcu vyhovel, zaviazal žalovaného na zaplatenie sumy 927,80 eur s príslušenstvom : úrokom z omeškania 9% p.a. zo sumy 56,52 euro od 1.7.2009, s úrokom z omeškania 9% p.a. zo sumy 367,94 eur od 1.7.2010, s úrokom z omeškania 9,25% p.a. zo sumy 494,34 eur od 1.7.2011, všetko do zaplatenia, do 3 dní od právoplatnosti a zaviazal žalovaného k náhrade trov konania žalobcu v rozsahu 100%.

2. V odôvodnení napadnutého rozsudku uviedol, že návrhom na vydanie platobného rozkazu z 4.4.2012 sa žalobca domáhal zaplatenia 927,80 eur s príslušenstvom z dôvodu neuhradeného vyúčtovania za služby spojené s užívaním bytu. Návrh dôvodil titulom zmluvy o výkone správy, v zmysle ktorej vykonával žalobca činnosť správcu bytového domu, okrem iného aj pre žalovaného, ako vlastníka bytu č. XX, X.p. bytového domu, súp. č. XXXX na ul. U. X,XX,XX v L., zapísaný na LV č. XXXX pre kat. územie G.. Zmluvu o výkone správy č. 76 uzatvoril ako správca so žalovaným ako vlastníkom 30 bytov v bytovom dome, vrátane bytu č. XX. Bytový dom má celkovo 80 bytov a žalobca bol správcom celého objektu teda 50 bytov, ktoré vlastní individuálni vlastníci a 30 bytov, ktorých vlastníkom je žalovaný. So žalovaným žalobca uzatvoril zmluvu o výkone správy č. 76 a u ostatných 50 bytov bolo podpísaných toľko zmlúv, koľko je vlastníkov, teda individuálne s jednotlivými vlastníkmi v počte 44. Ostatní vlastníci 50 bytov z 80, tvoria nadpolovičnú väčšinu v predmetnom dome. Žalobca poukázal na iné sporové konania, v ktorých žalovaný namieta neplatnosť zmluvy o výkone správy, z dôvodu že sa nejednalo o jednu, ale o individuálne zmluvy o výkone správy. Žalobca argumentoval, že okrem 30 bytov ktoré vlastní žalobca, zvyšných 50 bytov vlastní 44 vlastníkov, ktorí majú nadpolovičnú väčšinu a títo odsúhlasili uzatvorenie zmluvy o správe s jedným správcom, ktorým je žalobca a preto bola naplnená zákonná

podmienka zmluvy o výkone správy, vrátane tej so žalovaným č. 76. Podľa zmluvy o výkone správy č. 76 a podľa § 10 ods. 1 a 2 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej už len zákon č. 182/1993 Z.z.), vlastníci majú povinnosť prispievať na náklady spojené s údržbou a opravami a platiť zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu. Ich povinnosťou je poukazovať preddavkové mesačné platby do fondu prevádzky, údržby a opráv. Podľa čl. III bod 8 zmluvy o výkone správy č. 76, vlastníci sú povinní uhrádzať mesačné preddavky vždy do 20. dňa predošlého mesiaca. Správca je povinný vykonať vyúčtovanie a zistené rozdiely majú obidve zmluvné strany povinnosť vyrovnať do 30 dní od doručenia vyúčtovania. Sumy preddavkov, ktoré mali vlastníci uhrádzať boli od 1.11.2007 - 30.5.2009 vo výške 121,32 eur, od 1.6.2009 - 31.10.2009 131,48 eur, od 1.11.2009 - 30.9.2010, 135,17 eur a od 1.10.2011 bola výška preddavku stanovená na 170,06 eur. Žalovaný neuhrádzal preddavky riadne a včas. Nedoplatky z vyúčtovaných nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2010 boli vo výške 494,36 eur, za rok 2009 vo výške 376,94 eur, za rok 2008 v časti vo výške 56,50 eur. Žalobca tak vyčíslil, že celkový dlh za poskytnuté služby spojené s užívaním bytu, ku dňu 3.4.2012 bol vo výške 927,80 eur, ktorý žiadal spolu s úrokom z omeškania 9% p.a, ako zákonný úrok z omeškania podľa § 3 nar. Vlády SR č. 87/1995 Z.z. a náhradou trov konania. K návrhu pripojil ftk. LV XXXX a zmluvu o výkone správy č. 76 medzi žalobcom a žalovaným. K návrhu pripojil tiež Zmluvu o výkone správy 7601100231 medzi žalobcom a vlastníkami bytu č. 23. Ďalej žalobca k návrhu priložil tiež zmluvy o výkone správy medzi ním a ostatnými vlastníkami bytov, pričom ide o zmluvy č. 7600900221 až č. 760130073 nachádzajúce sa na čl. 12 - 54 súdneho spisu. Žalobca tieto zmluvy nepredložil v plnom znení, čo dôvodil ich obsiahlosťou a počtu zmlúv, pre všetkých 44 vlastníkov. Žalobca predložil ftk. titulnej strany kde sú definované zmluvné strany a údaje o byte a záverečnú stranu kde sa nachádzajú podpisy zmluvných strán. Definoval tak, že nadpolovičná väčšina vlastníkov v bytovom dome odsúhlasila výkon správy žalobcom a všetky zmluvy sú platné a záväzné aj pre žalovaného. Žalobca predložil sumárnu analýzu platieb vykonaných žalovaným za obdobie 1.1.2006 - 3.4.2012, z ktorej vyplýva že žalovaný má za toto obdobie nedoplatok v sume 932,80 eur. Žalobca predložil vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie 1.1.-31.12.2008 a nedoplatok vyčíslený vo výške 132,64 eur, vyúčtovanie za obdobie 1.1.-31.12.2009 a nedoplatok vyčíslený vo výške 376,94 eur, vyúčtovanie nákladov za obdobie 1.1-31.12.2010 a nedoplatok vyčíslený vo výške 494,34 eur. Žalobca predložil poštový podací hárok kde ako odosielateľ sa uvádza žalobca a medzi adresátmi žalovaný.

3. Žalovaný sa k žalobe vyjadril v odpore proti vydanému platobnému rozkazu a dôvodil neplatnosťou zmluvy o výkone správy pre rozpor so zákonom č. 182/1993 Z.z., pretože nebola uzatvorená jedna zmluva medzi správcom na jednej strane a všetkými vlastníkami na druhej strane. Žalobca tak nebol správcom nehnuteľností a nemá aktívnu legitimáciu v spore, v dôsledku čoho žiadal žalovaný postupovať podľa §§ 103 a 104 O.s.p., riešiť aktívnu legitimáciu žalobcu ako procesnú podmienku a prejudiciálnu otázku. Ako ďalšiu výhradu uviedol, že v identických sporoch (4 konania), ktoré sa vedú, žalovaný namieta neplatnosť zmluvy o výkone správy, na základe čoho boli návrhy žalobcu zamietnuté, spory sú aktuálne po odvolaní žalobcu na odvolacom súde. Ďalej žalovaný uviedol, že dňa 15.2.2012 vykonal žalovaný úhradu sumy 1.199,58 eur, čo preukazuje výpisom z VÚB a.s., platba je označená menom priezviska H. a iných špecifikujúcich znakov platby, teda ešte pred podaním žaloby. Z vyššie uvedených dôvodov požadoval návrh zamietnuť a uplatniť si náhradu trov konania.

4. Žalobca k nedostatku aktívnej legitimácie uviedol, že podľa § 8a ods. 1 Zák. 182/1993 Z.z., „Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvoria so správcom písomnú zmluvu o výkone správy...“. Táto zmluva alebo jej zmeny sa musia schváliť nadpolovičnou väčšinou vlastníkov. Nesúhlasil so žalovaným, že obsahom cit. zák. ustanovenia je povinnosť uzatvoriť výhradne jednu zmluvu. Nejedná sa o extenzívny výklad, ale jedinou zákonnou podmienkou je písomná forma zmluvy a schválenie nadpolovičnou väčšinou. Zákonné ustanovenie neobsahuje zákaz individuálnych zmlúv a nepredpisuje povinnosť, aby bola len jediná zmluva ako to tvrdí žalovaný. Tvrdenie žalovaného, že majú všetci vlastníci konať spoločne a nerozdielne nemá oporu v zákone. Žalobca poukázal na paralelne vedené spory, s obdobným predmetom sporu, kde odvolací súd zrušil vydaný rozsudok (sp. zn. 10Cb/318/2009). Žalobca nespochybnil, že mu bola pripísaná platba 1.199,53 eur. Poukázal na sumárnu analýzu platieb, kde sa dňa 16.2.2012 eviduje táto platba, avšak dlhý zostatok predstavuje žalovanú sumu, aj po zohľadnení úhrady. Táto platba nebola priradená na vyúčtovania za roky 2008 až 2010, nakoľko pri jej platení žalovaný nepožadoval priradiť túto platbu na toto konkrétne obdobie a v dôsledku toho, žalobca túto úhradu započítal na najstaršie splatné pohľadávky. Žalovaný namieta nepreukázanie aktívnej legitimácie, požadoval predložiť všetky zmluvy o výkone správy, ako aj dokladovať preukázanie doručenia mesačných predpisov zálohových platieb a ročných vyúčtovaní a stanovisko k reklamáci

žalovaného. Žalovaný požadoval tunajšie konanie prerušiť do právoplatného rozhodnutia v obdobných veciach, ktoré boli skôr začaté, z dôvodu hospodárnosti. Žalovaný namietol, že zmluva o výkone správy má aj ďalšie vady pre ktoré je neplatná. Zmluva neobsahuje dátum uzatvorenia a za žalovaného konala len jedna osoba, p. A.. J., ktorý nemohol za žalovaného ako družstvo konať samostatne. Odporuje to úprave v stanovách, ktorá je zapísaná v obchodnom registri a tiež ust. Obchodného zákonníka. Pre neplatnosť zmluvy, z ktorej vyplýva absencia aktívnej legitímácie, súd by mal konanie zastaviť. Žalovaný namietol, že si žalobca nemôže uplatňovať nedoplatky na preddavkoch, pretože tie sa ku koncu roku pretransformujú do ročného vyúčtovania, porovnaním s reálnymi nákladmi, teda nedoplatky za r. 2008 sa zmenia na položku v ročnom zúčtovaní v r. 2009. Žalobca toto nezohľadnil a nárok si nesprávne uplatnil. Žalovaný poukázal na rozsudok KS BA č.k. 3Cob/54/2012-228, ktorým odvolací súd potvrdil zamietavé rozhodnutie OS BA IV č.k. 10Cb/363/2009-81, v obdobnej veci a vyjadril sa, že si žalobca nesprávne uplatnil nedoplatky na preddavkoch, ale si mal správne uplatniť nedoplatky na skutočných nákladoch v zmysle ročného zúčtovania. Žalobca predložil na podporu svojich tvrdení tiež uznesenie NS SR 1MObdo/3/2014, ktorým bolo odmietnuté mimoriadne dovolanie Generálneho prokurátora SR na podnet žalobcu na zrušenie rozsudku KS BA 3Cob/54/2012-228. Žalobca poukázal na uznesenie KS BA č. 1Cob/62/2012-227, v ktorom ako odvolací súd konštatuje platnosť zmluvy o výkone správy, pre jej schválenie nadpolovičnou väčšinou. S návrhom na prerušenie konania nesúhlasil pre zbytočné prieťahy. Žalobca predložil spolu s návrhom ftk. celej zmluvy č. 76, ftk. celej zmluvy č. 7601100231 a ostatné v rozsahu prvej a poslednej strany. Žalobca poprel reklamáciu, ktorú tvrdil žalovaný že uplatnil listom z 1.4.2009, pričom i keby takáto reklamácia existovala, nie je záväzná vzhľadom k tomu, že sa reklamácia môže uplatniť do 30 dní od doručenia ročného vyúčtovania a to sa vykonáva do 31.5. nasledujúceho roka. Z obsahu predložených listinných dôkazov, konkrétne vyúčtovania za roky 2008-2010, nepochybne vyplýva, že si neuplatňuje nárok z nezaplatených preddavkov, ale práve nedoplatky na reálnych nákladoch, ktoré boli vyčíslené vo vyúčtovaniach tak, že sa porovnali zaplatené preddavky s reálne vynaloženými nákladmi. Potom v súlade s povinnosťou, ktorú zákon aj zmluva o výkone správy ukladá, žalobca vykonal vyúčtovanie vždy k 31.5. nasledujúceho roka. Keďže bola žaloba podaná 12.4.2012, nárok premĺčaný nie je. Žalobca predložil z ostatných 44 zmlúv, len prvú a poslednú stranu, nakoľko ich ostatný obsah je identický. Pokiaľ ide o paralelne vedené konania, rozsudky prvej inštancie boli následne odvolacím súdom zrušené a vrátené a v jednej veci žalovaný zaplatil žalovanú sumu, v dôsledku čoho žalobca vzal návrh späť. K uzneseniu NS SR č. 1MObdo/3/2014 žalobca uviedol, že dovolanie generálneho prokurátora, bolo odmietnuté z procesných dôvodov a nie z dôvodu, že by Najvyšší súd SR dal za pravdu žalovanému.

5. Súd vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi, vyjadreniami sporových strán a ustálil skutkový stav veci, z ktorého po právnom posúdení, aplikovaním § 8 zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. a § 10 totožného právneho predpisu, mal za preukázané, že nárok žalobcu je dôvodný. V konaní mal za preukázané, že správca v súlade so zmluvou a v súlade s ust. zákona 182/1993 Z.z., za obdobia 2008-2010, vykonal ročné zúčtovanie, ktoré podľa svojich zmluvných a zákonných povinností, zaslal žalovanému. Suma vyplývajúca porovnaním zaplatených preddavkov a reálnych nákladov za tieto obdobia je žalovanou istinou. Žalovaný nepreukázal, že by v zákonnej lehote 30 dní toto vyúčtovanie reklamoval. Súd sa zaoberal platnosťou zmluvy o výkone správy a opakovane vznesenej námietky nedostatku aktívnej legitímácie. Zmluvu o výkone správy posúdil ako platnú a v odôvodnení sa plne stotožnil s názorom žalobcu. Konštatoval že zákon kogentne neukladá uzavretie výlučne jednej zmluvy o výkone správy na bytový dom, ale požaduje výlučne len jednu formu správy, t.j. na základe zmluvy o výkone správy, alebo uzavretia spoločenstva. Bytový dom spravoval výlučne len žalobca ako jediný správca na základe zmlúv s jednotlivými vlastníkami, čo zákonu neodporuje a uzatvorenie zmlúv odsúhlasila nadpolovičná väčšina vlastníkov. Súd konštatoval, že žalobca síce k návrhu predložil prepis zálohových platieb, ale svoj nárok neuplatňoval z titulu preddavkov ale práve z ročného vyúčtovania, ktoré tiež predložil a ktoré reflektuje reálny stav pohľadávky. Pokiaľ ide o námietku premĺčania, súd posúdil, že ide o obchodný záväzkový vzťah, aplikoval 4 ročnú premĺčaciu lehotu. Splatnosť žalovaného vyúčtovania za rok 2008, mohla byť najskôr dňa 1.7.2009, teda žaloba bola dňa 13.4.2012 podaná včas. Žalovaný včas po zaslání ročného vyúčtovania neuhradil dlžné sumy a preto súd priznal žalobcovi tiež nárok na zákonný úrok z omeškania, podľa § 369 ods. 1 Obchodného zákonníka, teda úroky podľa predpisov občianskeho práva, keďže neboli medzi sporovými stranami dojednané, v spojení s Vyhláškou MS SR č. 87/ 1995 Z.z. ako 9%, resp. 9,25% ročne z dlžných súm. Žalobcovi ako strane úspešnej v spore, súd priznal trovy podľa § 255 ods. 1 CSP, v plnom rozsahu 100%.

6. Voči rozsudku podal žalovaný odvolanie z dôvodov podľa ust. § 365 ods. 1 písm. a), b), d), e), h) CSP. Namietal, že neboli splnené procesné podmienky, súd mu nesprávnym postupom znemožnil realizáciu procesných práv v miere, ktorá spôsobila porušenie práv na spravodlivý súdny proces. Namietol vadne vykonané dôkazy a nesprávne skutkové zistenia, namietol že súd nevzal do úvahy ním predkladané dôkazy a poukázal, že súd neaplikoval predložené záväzné rozhodnutie NS SR. Argumentoval aj nesprávnou aplikáciu právneho predpisu - zák. č. 182/1993 Z.z., pre ktorý sa má subsidiárne použiť Občiansky zákonník a nie Obchodný zákonník, pri námietke premlčania a úrokoch z omeškania. Súd nezohľadnil skutočnosť, ktorú žalovaný preukázal a to, že uhradil sumu, ktorá prevyšuje žalovaný nárok ešte pred začatím konania. Žalobca nemôže subjektívne určovať, na akú pohľadávku započítava platbu uskutočnenú dlžníkom, ale je to vecou dlžníka určiť, ktorý záväzok má byť uhradený. Po platbe 1.199,53 eur ostal žalovaný dlžný len v rozsahu 216,72 eur, čo preukazuje sumár za december 2011 a január 2012, pričom tento nedoplatok nie je za obdobie 2008-2010, ktoré uplatňuje žalobca. Súd pochybil, keď nezohľadnil námietku nedostatku aktívnej legitímácie a konanie nezastavil. Súd nesprávne aplikoval § 8 a nasl. zák. 182/1993 Z.z., keď zmluvu odporujúcu tomuto zákonu a jeho kogentným ustanoveniam posúdil ako platnú. Zmluva z ktorej sa nárok uplatňuje nie je v návrhu spoľahlivo identifikovaná číslom, dátumom uzatvorenia a ani ostatné zmluvy o výkone správy neboli predložené riadne, teda tieto dôkazy neboli ako listiny vykonané v súlade so zákonom. Žalovaný namietol okrem nekompletného predloženia listinných dôkazov, aj ich absolútnu neplatnosť z dôvodov, ktoré prezentoval počas celého konania. Nie je možné aby jednotliví rôzni vlastníci bytov, svojimi individuálnymi úkonmi zaväzovali ostatných vlastníkov, ako to vyhodnotil súd. Súd tiež nevzal do úvahy žalovaným predložené uznesenie NSSR 1Mobdo3/2014, hoci mal byť týmto názorom viazaný. Žalovaný primárne požadoval konanie zastaviť, alternatívne rozsudok zmeniť a návrh zamietnuť a uplatnil si nárok na náhradu trov odvolacieho konania. Žalovaný priložil k odvolaniu dva právoplatné rozsudky totožných sporových strán, ktoré sa paralelne viedli v obdobnom merite. Ide o rozsudok OS BA IV č.k. 10Cb/318/2009-300, ktorým súd žalobu zamietol a rozsudok OS BA IV č.k. 11Cb/284/2009-252, ktorým tiež súd žalobu žalobcu zamietol. Oba rozsudky sú po odvolacom konaní právoplatné a vykonateľné. Žalovaný požadoval, aby súd rešpektoval právne názory súdov a aplikoval ich v tunajšom spore. Žalovaný žiadal akceptovať aj názor uvedený v Uznesení NS SR sp. zn.7Cdo90/2016, ktorým dovolací súd zrušil na základe dovolania žalovaného, rozsudok KS BA sp. zn.9Co368/2014 ukladajúci povinnosť žalovaného zaplatiť žalovanú sumu, teda dal za pravdu žalovanému.

7. Žalobca sa k odvolaniu nevyjadril.

8. Odvolací súd konštatuje, že konanie na súde prvej inštancie sa viedlo v rámci účinnosti zákonnej úpravy procesného konania podľa Občianskeho súdneho poriadku. č. 99/1963 Zb. O odvolaní rozhodoval odvolací súd dňa 7.6.2018, za účinnosti právnej úpravy Civilného sporového poriadku č. 160 /2015 Z.z. (ďalej ako „CSP“) a postupoval tak v súlade s § 470 ods. 1 CSP a § 473 CSP, podľa ktorého sa počnúc účinnosťou CSP, ruší úprava Občianskeho súdneho poriadku 99/1963 Zb. a aj na konania začaté pred účinnosťou CSP, sa počnúc dátumom 1.7.2016, vzťahuje aktuálna procesná úprava CSP.

9. Odvolací súd preskúmal napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie v medziach dôvodov odvolania, rozsahu odvolania a vrátane konania, ktoré mu predchádzalo (§ 379 CSP a § 380 CSP), nakoľko neboli splnené zákonné podmienky pre posudzovanie napadnutého rozsudku v inom rozsahu, alebo z hľadiska iných odvolacích dôvodov, ako tých ktoré žalovaný v odvolaní uviedol. Odvolací súd má za to, že skutkový stav bol zistený dostatočne a na základe vykonaných dôkazov dospel súd prvej inštancie k správnym skutkovým zisteniam, ktoré boli správne právne posúdené. Nie je daný zákonný dôvod na opakovanie alebo doplnenie dokazovania v súlade s § 384 CSP a preto je viazaný skutkovým stavom veci tak ako bol zistený súdom prvej inštancie v súlade s § 383 CSP. Odvolací súd po oboznámení sa s obsahom spisu a dôvodmi odvolania dospel k záveru, že rozsudok súdu prvej inštancie je potrebné ako vecne správny podľa § 387 ods. 1, 2 CSP potvrdiť. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania súd rozhodol podľa § 396 CSP v spojení s § 255 ods. 1, 2 a § 262 ods. 1 CSP.

10. Odvolací súd sa stotožňuje s napadnutým rozsudkom súdu prvej inštancie, s jeho odôvodnením a v podrobnostiach na neho poukazuje. Odvolací súd má výhradu len v časti posúdenia právneho režimu premlčania, kde na právny vzťah účastníkov súd nesprávne aplikoval Obchodný zákonník a 4 ročnú premlčaciu dobu. Vzhľadom k tomu, že tento právny názor sa nachádzal len v odôvodnení a nepremietol sa do odlišného názoru v rámci výrokovvej časti, nebol dôvod rozsudok súdu prvej inštancie nepotvrdiť.

11. Odvolací súd považuje za podstatné riešenie prejudiciálnej otázky platnosti zmluvy o výkone správy, pričom súd prvej inštancie túto otázku posúdil správne a v súlade s § 8a ods. 1 zák. 182/1993 Z.z. Z tohto ustanovenia vyplýva, že „Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvoria so správcom písomnú zmluvu o výkone správy. Zmluva o výkone správy, jej zmena alebo jej zánik sa schvaľuje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Schválená zmluva o výkone správy alebo jej zmena, alebo jej zánik je záväzný pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak je podpísaný nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcom. Správca je povinný schválenú zmluvu alebo jej zmenu doručiť každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome. Na doručovanie sa vzťahuje osobitný predpis“. Výkladom zákonného ustanovenie nie je možné prijať záver, že by bolo vylúčené uzatvorenie tej istej zmluvy o výkone správy jednotlivito s každým jedným vlastníkom v bytovom dome. Žalovaný argumentoval nesprávnym právnym výkladom prvej vety ustanovenia, keď sa domnieva, že je individuálna zmluva vylúčená. Žalovaný tiež argumentoval, že v rámci zmluvy musí byť „viacsubjektová“ zmluvná strana vlastníkov, ktorí sú v postavení spoločnom a nerozdielnom. Tento názor nevyplýva zo žiadneho zákonného ustanovenia. Zároveň tento názor popiera aj ďalšie pokračovanie ustanovenia, ktoré ukladá pre platnosť a záväznosť zmluvy o správe, podmienku jej odsúhlasenia nadpolovičnou väčšinou a tak sa stáva záväzná pre všetkých vlastníkov. Zákon teda počíta aj so situáciou, kedy určitá časť vlastníkov nesúhlasí s výberom správcu, ale v prípade dosiahnutia kvóra, je povinnosť podriať sa voľbe väčšiny, čo popiera názor o solidárnosti a nutnosti jednej zmluvy. Ďalšia námietka žalovaného bolo vykonanie úhrady 1.199,53 eur dňa 15.2.2012 a zánik dlhu, ktorý je predmetom konania. Žalobca z ročného vyúčtovania, ako aj svojim vyjadrením túto platbu nepoprel, avšak konštatoval, že bola započítaná na staršie pohľadávky, nakoľko nebola označená na konkrétny účel, čo aj vyplývalo zo žalovaným predloženého výpisu z VÚB a.s. Žalovaný síce označil platbu užívateľom predmetného bytu a číslom zmluvy o správe, ale nekonkretizoval cieľ úhrady. Odvolací súd konštatuje, že postupoval žalobca správne, keď platbu započítal na najstaršiu pohľadávku. Jeho konanie bolo logické a zároveň spravodlivé, keďže tým nenavýšoval svoje prípadné nároky z titulu omeškania s platbou. Javilo by sa ako špekulatívne, pokiaľ by mal dlžník záväzok po splatnosti a narastajúce príslušenstvo a pri čiastočnej úhrade, by veriteľ túto platbu započítal na neskôr splatný dlh, ponechávajúc narastanie úroku z omeškania u skôr splatnej pohľadávky. Tento prístup žalobcu, sa súdu javí spravodlivý a preto jeho argumentáciu akceptoval. Žalovaný argumentoval neplatnosťou zmluvy z dôvodu, že na jeho strane nebola podpísaná v súlade so spôsobom konania za družstvo, dvoma členmi družstva, ale len p. A.. J., v danom čase predsedom predstavenstva. Žalovaný poukázal na stanovky a na zapísaný spôsob konania za družstvo, pričom tento spôsob konania nebol dodržaný, keďže z nich vyplýva, že pri úkonoch s predpísanou písomnou formou, musia za predstavenstvo konať aspoň dvaja jeho členovia. Odvolací súd konštatuje, že síce je pravda, že takto znie zapísaný spôsob konania za družstvo žalovaného, ale zároveň prvá veta znie, že za družstvo konajú navonok jeho predseda a podpredseda. Zároveň je potrebné rozlišovať medzi členom predstavenstva a jeho predsedom. V kontexte celého zapísaného spôsobu konania je potom možné dedukovať, že ak nekoná predseda alebo podpredseda, môžu konať za družstvo jeho dvaja členovia. Ďalšia argumentácia v prospech platnosti zmluvy je, že aj v prípade, že by nebola platná zmluva o výkone správy č. 76 uzavretá medzi žalobcom a žalovaným, z dôvodu schválenia zmluvy o správe zákonnou nadpolovičnou väčšinou, je záväzná aj pre žalovaného. Je paradoxné, že niekoľko rokov žalovaný podľa zmluvy platil preddavky a teda jej existenciu nepopieral a odvádzal do fondu platby, teda rešpektoval právny stav založený touto zmluvou a v súčasnosti popiera jej platnosť. Žalovaný namietal že súd postupoval pri vykonávaní dokazovania v rozpore so zákonom, ale túto výhradu nekonkretizuje. Žalovaný namietal neefektívnosť a neehospodárnosť postupu súdu, čo však tiež bližšie nedefinuje. Napadnutý rozsudok netrpí vadou nedostatku odôvodnenia, nakoľko sa súd vysporiadal so všetkými výhradami žalovaného, pričom rozdielny názor na právne posúdenie nezakladá vadu zmätočnosti rozhodnutia.

12. Odvolací súd sa stotožnil s názorom žalovaného, len v otázke výhrady k nesprávnej aplikácii Obchodného zákonníka na otázku premlčania. Ustanovenie § 3 ods. 1 zák. 182/1993 Z.z. svedčí názoru, že sa na otázky neupravené týmto zákonom, aplikuje Občiansky zák. Zároveň odvolací súd poznamenáva, že sporové strany síce sú obchodnými spoločnosťami, avšak žalobca pri zmluve o výkone správy, nevystupoval v rámci predmetu svojho podnikania a teda vzťah je napriek povahe subjektov, občianskoprávny. Táto výhrada sa však týkala len odôvodnenia, ktoré nebolo premietnuté vo výroku a nie je dôvodom pre zrušenie rozhodnutia. Aj pri aplikácii premlčacej doby 3 roky v súlade s § 101 a nasl. OZ, nárok žalobcu premlčaný nie je. Žalobca si správne nárok uplatnil ako výstup z ročného vyúčtovania za rok 2008, 2009 a 2010. Tieto ročné vyúčtovania vykonal v súlade so zákonom

do 31.5. nasledujúceho roku a zaslal ich žalovanému, čo preukázal podacími hárkami. Zároveň v týchto vyúčtovaniach určil lehotu na plnenie, zákonnú 30 dňovú od doručenia vyúčtovania. Potom najstarší nárok za rok 2008, vyúčtovanie z mája 2009, splatný v júni 2009, by sa premlčal v júni 2012. Žalobca však žalobu podal v apríli 2012, teda včas. Totožné platí aj o úroku z omeškania, ktorý síce súd definoval ako nárok z Obchodného zák., ale nakoľko v danom čase platila totožná úroková sadzba na obchodné aj občianske záväzky, výsledné rozhodnutie je zákonné.

13. Ustanovenie § 193 CSP taxatívne vymenúva, kedy je súd v sporovom konaní viazaný názorom iných orgánov nasledovne: „Súd je viazaný rozhodnutím ústavného súdu o tom, či určitý právny predpis nie je v súlade s Ústavou Slovenskej republiky, ústavným zákonom alebo medzinárodnou zmluvou, ktorou je Slovenská republika viazaná. Súd je tiež viazaný rozhodnutím ústavného súdu alebo Európskeho súdu pre ľudské práva, ktoré sa týkajú základných ľudských práv a slobôd. Ďalej je súd viazaný rozhodnutím príslušných orgánov o tom, že bol spáchaný trestný čin, priestupok alebo iný správny delikt postihnutelný podľa osobitného predpisu, a o tom, kto ich spáchal, ako aj rozhodnutím o osobnom stave, vzniku alebo zániku spoločnosti.“ Súd konajúci v sporovom konaní nie je viazaný názorom iného súdu v odlišnej právnej veci a to ani v prípade, že ide o obdobný spor totožných účastníkov, preto je požiadavka žalovaného na akceptovanie názorov v paralelných sporoch neoprávnená. Zároveň je dôležité poznamenať, že v paralelne vedených konaniach, okrem sporu 11Cb/284/2009, ktorý posúdil zmluvu ako neplatnú, všetky ostatné súdy riešili prejudiciálnu otázku platnosti zmluvy, na prospech žalobcu a mali ju za platnú, súladnú s § 8a zák. 182/1993 Z.z. V konaniach uvádzaných žalovaným boli žaloby zamietané z dôvodu, že bol uplatňovaný nárok z nezaplatených preddavkov, čo však nie je možné určiť pretože až po ročnom vyúčtovaní, sa zistí reálny stav pohľadávky. V tunajšom konaní už žalobca nárok uplatňoval správne, na základe ročného vyúčtovania. Žalovaný dôvodil tiež Uznesením NS SR sp.zn. 7Cdo/90/2016 z 29.11.2017 a sp.zn. 1MObdo/3/2014 zo dňa 22.3.2016. Obe rozhodnutia Najvyššieho súdu boli zamietavé voči žalobcovi, v prvom prípade šlo o zrušenie rozsudku Krajského súdu v obdobnej veci totožných sporových strán z dôvodu nedostatku odôvodnenia a v druhom prípade NS SR zamietol návrh generálneho prokurátora na mimoriadne dovolanie tiež z procesného dôvodu a to, že žalobca nevyužil mimoriadnych opravných prostriedkov a nepodal dovolanie. V oboch prípadoch šlo o procesné rozhodnutia a právny status zmluvy sa tu vôbec neriešil a preto sú aj tieto právne názory súdu najvyššej inštancie pre tunajší spor irelevantné. Za daných okolností, je potrebné konštatovať, že zmluva o správe č. 76 uzavretá medzi žalobcom a žalovaným je platná, je daná aktívna legitimácia žalobcu a jeho nárok oprávnený, čo je premietnuté vo výrokovvej časti rozhodnutia.

14. Rozsudok súdu prvej inštancie, bolo potrebné podľa § 387 ods. 1, 2 CSP potvrdiť ako vecne správny. Odvolací súd rozhodol o potvrdení rozsudku súdu prvej inštancie č. 12Cb 153/2012-227 jednohlasne, to znamená 3 hlasmi z 3 členov senátu.

15. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania súd rozhodol podľa § 396 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP a § 262 CSP. Žalobca bol v odvolacom konaní úspešný na 100% a preto mu súd priznal nárok vo výške 100%, pričom o výške trov bude rozhodnuté osobitným uznesením po právoplatnosti vo veci samej.

Poučenie:

Proti tomuto 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).