

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 5Cob/46/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8118204238
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 01. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Andrej Radomský
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2022:8118204238.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Andreja Radomského a členov senátu JUDr. Viery Zolákovej a JUDr. Milana Majerníka, v spore žalobcu: SPRAVBYTKOMFORT, a. s. Prešov, so sídlom Volgogradská 88, 080 01 Prešov, IČO: 31 718 523, právne zastúpeného PETRÁN A PARTNERI ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA s. r. o., so sídlom Puškinova 16, 080 01 Prešov, IČO: 36 854 581, proti žalovanému: Future Media Invest, spol. s r.o., so sídlom Komenského 4, 080 01 Prešov, IČO: 44 871 953, právne zastúpenému PIHORŇA, LENÁRT, JAŠŠO, s.r.o., so sídlom Hrnčiarska 29, 040 01 Košice - mestská časť Staré Mesto, IČO: 50 453 785, o zaplatenie 309,32 eur s príslušenstvom, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Prešov, č. k. 22Cb/80/2018-105 z 2. júna 2021 takto

rozhodol:

- I. Potvrďuje rozsudok.
- II. Žalobcovi voči žalovanému priznáva nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa návrhom na vydanie platobného rozkazu doručeným Okresnému súdu Prešov 20. apríla 2018 domáhal voči žalovanému zaplatenia sumy 309,32 eur s príslušenstvom, ako aj náhrady trov konania. Žalobca návrh na vydanie platobného rozkazu odôvodnil tým, že žalovaný v období od 1. januára 2016 do 31. decembra 2016 užíval byt č. XX na Ulici XX. G. XX v O. a vznikol mu nedoplatok vo výške 309,32 eur, ktorý aj napriek písomným upozorneniam neuhradil.

2. Okresný súd Prešov (ďalej len „súd prvej inštancie“) napadnutým rozsudkom uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcovi 309,32 eur s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 309,32 eur od 1. júla 2017 do zaplatenia do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku a priznal žalobcovi voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, o výške ktorej rozhodne v zmysle ustanovenia § 262 ods. 2 CSP samostatným uznesením.

3. Právne súd prvej inštancie vec posúdil podľa § 5 ods. 1 písm. g), § 7a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov“) v znení účinnom do 31. októbra 2018, § 8b ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom do 31. decembra 2015 a v znení účinnom od 1. januára 2016, § 8b ods. 2 písm. e) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom od 1. januára 2016, § 9 ods. 7 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom od 1. novembra 2018, § 10 ods. 1 prvá veta zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom do 31. októbra 2018, § 451, § 456 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „Občiansky zákonník“). Úroky z omeškania súd priznal žalobcovi v súlade s ustanovením § 365 ods. 1, § 369 ods. 1, ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník (ďalej len „Obchodný zákonník“) a ustanovením § 1 ods. 1, ods. 2 nariadenia

vlády Slovenskej republiky č. 21/2013 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka.

4. Súd prvej inštancie svoje rozhodnutie skutkovo odôvodnil tým, že žalobca vykonáva správu bytového domu na F. XX. G. XX Z. O., v ktorom sa nachádza byt č. XX, a to na základe zmluvy o výkone správy z 25. novembra 2010. Žalovaný nadobudol byt č. XX na F. XX. G. XX Z. O. do vlastníctva na základe zmluvy o nadstavbe, dátum prist'ahovania 1. október 2014, dátum odsťahovania 30. apríl 2016. K bytu patrí aj podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo veľkosti 10900/149200. Žalovaný k zmluve o výkone správy písomne nepristúpil, plnenia žalobcu súvisiace s užívaním bytu využíval. Žalovaný kúpnu zmluvou z 25. januára 2016 previedol predmetný byt spolu s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach na inú osobu, pričom vklad vlastníckeho práva tretej osoby bol povolený 28. apríla 2016. Žalobca vykonal vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie od 1. januára 2016 do 30. apríla 2016, ktoré bolo splatné k 31. augustu 2017, za platby spojené s užívaním bytu, a to správny poplatok, príspevok do fondu opráv, ústredné kúrenie, výťah a pod.. K 31. augustu 2017 bola splatná suma platieb za plnenia spojené s užívaním bytu vo výške 704,84 eur. Predmetom tohto konania je suma 309,32 eur.

5. Súd prvej inštancie svoje rozhodnutie právne odôvodnil tým, že z ustanovenia § 8b ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov účinného v čase podania žaloby jednoznačne vyplýva, že správca je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom. S účinnosťou od 1. júla 2007 zákonodarca vložil do ustanovenia § 8b zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov výslovné oprávnenie správcu konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom, i keď samotnú správu domu vykonáva v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov. To znamená, že v konaní pred súdom správca koná samostatne za vlastníkov bytov (teda nie v ich mene). Správca je tak okrem iného aktívne vecne legitimovaným subjektom v sporoch o vymáhanie nedoplatkov na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu a na úhradách do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov (obdobne aj I. ÚS 428/2019 či nález Ústavného súdu Slovenskej republiky, č. k. II. ÚS 302/2019-44 z 20. februára 2020). Podľa § 10 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní v súlade so zmluvou o spoločenstve alebo so zmluvou o výkone správy poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Žalovaný bol povinný tieto platby spojené s užívaním bytu za obdobie, pokiaľ bol vlastníkom bytu, uhrádzať. Žalovaný bol vlastníkom bytu do 28. apríla 2016, kedy bol povolený vklad vlastníckeho práva tretej osoby, t. j. za obdobie od januára 2016 do apríla 2016 bol povinný tieto platby hradiť, a teda je v spore pasívne vecne legitimovaný.

6. Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom do 31. augusta 2018 stanovil, že ak vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome nadobudol byt alebo nebytový priestor v dome na základe zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe domu, je povinný pristúpiť k zmluve o spoločenstve, teda povinnosťou pristúpenia zaťažil vlastníka bytu. Preto úkon pristúpenia ako jednostranný úkon bol výlučne úlohou žalovaného, ktorý úkon pristúpenia k zmluve o výkone správy nevykonal, čo však nemôže byť na škodu žalobcu. (obdobne sa už viackrát vyjadril aj Krajský súd v Prešove, napr. v rozhodnutiach, sp. zn. 6Cob/46/2020, sp. zn. 6Cob/59/2019 z 26. novembra 2020). Nakoľko žalovaný prijímal plnenia žalobcu bez právneho dôvodu, keďže si nesplnil svoju zákonnú povinnosť pristúpiť k predmetnej zmluve o výkone správy, žalovaný sa na úkor žalobcu úmyselne obohatil. Čo sa týka samotnej výšky nároku žalobcu z vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie od 1. januára 2016 do 30. apríla 2016 je zrejmé, že v žalobe bolo zohľadnené obdobie iba od januára 2016 do apríla 2016, t. j. obdobie, kedy bol žalovaný povinný tieto platby hradiť.

7. Súd prvej inštancie posúdil žalobu ako dôvodnú v plnom rozsahu, a preto priznal žalobcovi sumu 309,32 eur.

8. O nároku na náhradu trov konania rozhodol súd prvej inštancie podľa § 255 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“) v spojení s ustanovením § 262 ods. 1, ods. 2 CSP a priznal žalobcovi voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, o výške ktorej rozhodne po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením.

9. Proti rozsudku podal včas odvolanie žalovaný, a to z dôvodov uvedených v ust. § 365 ods. 1 písm. a), f) a h) CSP, teda, že neboli splnené procesné podmienky, súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Mal za to, že návrh na vydanie platobného rozkazu nespĺňal základné náležitosti, keďže v ňom nie je špecifikovaný byt, s ktorým vymáhaný nárok priamo súvisí a rovnako v ňom nie je uvedená jediná skutočnosť, ktorá by zakladala jeho pasívnu vecnú legitimáciu a aktívnu vecnú legitimáciu na strane žalobcu. V nadväznosti na to, k namietanému nesplneniu procesných podmienok tvrdil, že v čase podania návrhu na vydanie platobného rozkazu v zmysle zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov aktívna vecná legitimácia svedčala jednotlivým vlastníkom bytov a správca bol priamym zástupcom vlastníkov bytov ex lege. Ohľadom namietaných nesprávnych skutkových zistení poukázal na skutočnosť, že na základe kúpnej zmluvy došlo k prevodu vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam v prospech novej vlastníčky, pričom vklad bol povolený 25. januára 2016, nie v apríli ako to uviedol v napadnutom rozsudku súd prvej inštancie. Túto skutočnosť na pojednávaní konanom 5. mája 2021 zhodne potvrdili zmluvné strany kúpnej zmluvy a vyplýva aj z kúpnej zmluvy predloženej súdu prvej inštancie a príslušného listu vlastníctva. Ďalej zdôraznil, že žalobca nepreukázal základ sporu - existenciu zmluvného záväzku, na základe ktorého si uplatňuje plnenie voči nemu, a preto nie je možné na základe takéhoto žalobného návrhu priznať mu plnenie. Vo vzťahu k namietanému nesprávnemu právnemu posúdeniu veci súdom prvej inštancie trval na tom, že právo spoločenstva vymáhať všetky pohľadávky spojené s vlastníctvom a užívaním bytu alebo nebytového priestoru tak musí spoločenstvo uplatniť len voči súčasnému vlastníkovi zapísanému v katastri nehnuteľnosti, pretože toto právo je nerozlučne spojené s vlastníctvom bytu alebo nebytového priestoru v čase vykonania ročného zúčtovania. Za vadu konania považoval pochybenie súdu prvej inštancie spočívajúce v neuvedení predbežného právneho posúdenia na pojednávaní konanom 5. mája 2021, čím mu odňal právo vyjadrovať sa k sporným a nesporným skutočnostiam a predkladať účinné prostriedky procesnej obrany a útoku. Na základe uvedených skutočností žalovaný žiadal, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zrušil v celom rozsahu a vrátil vec na ďalšie konanie a zaviazal žalobcu na náhradu trov konania vo výške 100 %.

10. K odvolaniu žalovaného sa písomne vyjadril žalobca, ktorý uviedol, že podľa § 8b ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov účinného v čase podania žaloby je žalobca ako správca oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom, v dôsledku čoho je aktívne vecne legitimovaným subjektom v sporoch o vymáhanie nedoplatkov na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu a na úhradách do fondu prevádzky, údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov. V zmysle ustanovenia § 8a ods. 7 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov platí, že s prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome prechádzajú na nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nadobudol byt alebo nebytový priestor v dome na základe zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe domu, pristupuje k zmluve o výkone správy. Napriek tomu, že žalovaný k zmluve o výkone správy písomne nepristúpil, plnenia žalobcu súvisiace s užívaním bytu využíval. Žalovaný kúpnu zmluvou z 25. januára 2016 predviedol byt spolu s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach na inú osobu, pričom vklad vlastníckeho práva tretej osoby bol povolený 28. apríla 2016.

11. K žalobcom podanému vyjadreniu podal žalovaný 12. augusta 2021 odvolaciu repliku, v ktorej uviedol, že do novembra 2018 správca mal možnosť konať v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov a na ich účet, avšak účastníkmi konania v tom čase mohli byť iba vlastníci bytov, nie samotný správca. Nakoľko v roku 2016 bol vlastníkom bytu len 25 dní, a teda byt užíval len 25 dní, nie je mu zrejmé, z akého titulu od neho žalobca žiada úhradu nedoplatku spojenú s užívaním bytu do 31. decembra 2016. Keďže žalovaný zmluvu o výkone správy neuzatvoril, žalobca si uplatňuje nárok bez právneho titulu, a preto nie je možné ho zaviazat' na plnenie z neexistujúceho zmluvného záväzku. Súd nevykonal predbežné prejednanie sporu a prekvalifikoval právny titul uplatnenej žaloby. Na základe uvedených skutočností žalovaný opätovne žiadal, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zrušil v celom rozsahu a vrátil vec na ďalšie konanie a zaviazal žalobcu na náhradu trov konania vo výške 100 %.

12. K žalovaným podanej replike podal žalobca 13. septembra 2021 odvolaciu dupliku, v ktorej uviedol, že podľa nálezu Ústavného súdu Slovenskej republiky, č. k. II. ÚS 302/2019-44 z 20. februára 2020 účelom a zmyslom zastúpenia vlastníkov bytov správcom v súdnych konaniach (v minulosti, aj v

súčasnosti) je efektívnosť, rýchlosť a hospodárnosť konania. Podanie žaloby v mene vlastníkov bytov (namiesto toho, aby žalobu podal sám správca tak, ako to umožňovala právna úprava a relevantná judikatúra aj pred 1. novembrom 2018), preto môže vzbudzovať dojem (a naznačuje to aj sťažovateľka v odôvodnení svojej sťažnosti) snahy generovať trovy právneho zastúpenia. Zmena právnej úpravy postavenia správcu, účinná od 1. novembra 2018 ešte posilňuje postavenie (oprávnenia) správcu, čo však v žiadnom prípade neznamená, že vlastníci bytov stratili vecnú legitimáciu v sporoch týkajúcich sa správy bytového domu. O to viac to platí v prípade, ak podľa podanej žaloby žalobcami sú samotní vlastníci bytov. V uznesení sp. zn. 3Cdo 180/2008 Najvyšší súd Slovenskej republiky konštatoval, že novelou zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov bol od 1. júla 2004 do zákona vložený § 8b, pričom v zmysle uvedeného ustanovenia je správca povinný vykonávať správu majetku vlastníkov samostatne, vo svojom mene a účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Taktiež aj z novely zákona (§ 8 ods. 1 a ods. 2) účinnej od 1. júla 2007 vyplýva, že aktívne vecne legitimovaným subjektom v spore o vymáhanie pohľadávok vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome je správca, ktorý za týchto vlastníkov koná pred súdom, pričom ide o zákonné zastúpenie sui generis. Najvyšší súd v tomto rozhodnutí poukázal aj na uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3Cdo 193/2014, v ktorom najvyšší súd judikoval, že správca bytového domu je oprávnený pri výkone správy majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov v mene vlastníkov, na účet vlastníkov vymáhať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. To nevylučuje, aby si aj samotní vlastníci bytov a nebytových priestorov mohli vymáhať tieto úhrady. Súd prvej inštancie zároveň dospel k záveru, že miesto, kde sú vložené peňažné prostriedky (bankový účet) a kto je ich vlastníkom, nemá súvis s uvedeným zákonným oprávnením správcu. Pričom správca je povinný vykonávať správu domu „samostatne“ a „v mene“ vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a na „ich účet“, ako aj, že v zmysle § 8 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov správca nesmie využiť majetok vlastníkov vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb. Na základe uvedených skutočností žalobca navrhol, aby odvolací súd napadnuté rozhodnutie súdu prvej inštancie v celom rozsahu potvrdil a priznal žalobcovi právo na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

13. Žalovaný v písomnom podaní označenom ako „Doplňujúce vyjadrenie“ poukázal na rozhodnutie Krajského súdu v Bratislave, sp. zn. 16Co/143/2018 z 3. septembra 2018, v ktorom odvolací súd vyslovil, že za úhradu záväzkov by mal zodpovedať výlučne nový vlastník v dôsledku singulárnej sukcesie, pretože výklad rešpektuje všetky zásady právneho nástupníctva. Právo spoločenstva vymáhať všetky pohľadávky spojené s vlastníctvom a užívaním bytu alebo nebytového priestoru tak musí spoločenstvo uplatniť len voči súčasnému vlastníkovi zapísanému na katastri nehnuteľnosti, pretože toto právo je nerozlučne spojené s vlastníctvom bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome. Z ustanovenia § 8a ods. 7 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktoré je ustanovením lex specialis k všeobecnej úprave vyplývajúcej z Občianskeho zákonníka, vyplýva singulárna sukcesia práv, povinností, pohľadávok a záväzkov prináležiacich k bytu pri prevode alebo prechode vlastníctva z predchádzajúceho vlastníka na vlastníka nového. Vykonané plnenia jednotlivých vlastníkov (platby do fondu prevádzky, údržby a opráv) vždy prináležia nie jednotlivým vlastníkom, ale vždy sú pojmovo spojené s vlastníctvom konkrétneho bytu, pričom pri prevode vlastníctva bytu sa tieto prostriedky nikdy nevracajú (titulom zániku vlastníckeho práva k bytu) pôvodnému vlastníkovi (§ 10 ods. 5 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov), nakoľko sú vždy pojmovo spojené s bytom a jeho novým vlastníkom. Z uvedeného vyplýva dôležitá zásada, podľa ktorej vznik záväzkov k bytu je vždy akcesoricky naviazaný nie na osobu vlastníka, ale na vecný substrát, ktorým je existencia vlastníctva ku konkrétnemu bytu. Následne zdôraznil, že Krajský súd v Trnave v rozsudku, sp. zn. 24Co/191/2014 z 18. februára 2015 konštatoval, že odvolací súd sa prikláňa k výkladu, že za úhradu takýchto záväzkov by mal zodpovedať výlučne nový vlastník v dôsledku singulárnej sukcesie, pretože výklad rešpektuje všetky zásady právneho nástupníctva. Právo spoločenstva vymáhať všetky pohľadávky spojené s vlastníctvom a užívaním bytu alebo nebytového priestoru tak musí spoločenstvo uplatniť len voči súčasnému vlastníkovi zapísanému v katastri nehnuteľnosti, pretože toto právo je nerozlučne spojené s vlastníctvom bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome. Na základe uvedených skutočností žalovaný opakovane žiadal, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zrušil v celom rozsahu a vrátil vec na ďalšie konanie a zaviazal žalobcu na náhradu trov konania vo výške 100 %.

14. Krajský súd v Prešove (ďalej len „odvolací súd“) príslušný na rozhodnutie o odvolaní podľa ust. § 34 CSP, v zmysle zásad ust. § 470 ods. 1 a 2 CSP, vzhľadom na včas podané odvolanie preskúmal rozsudok v napadnutom rozsahu, ako aj konanie mu predchádzajúce v zmysle zásad vyplývajúcich z ust. § 379 a nasledujúce CSP bez nariadenia pojednávania (§ 385 CSP a contrario) s tým, že miesto

a čas vyhlásenia rozhodnutia oznámil na úradnej tabuli Krajského súdu v Prešove a na jeho webovej stránke najmenej 5 dní vopred a dospel k záveru, že odvolanie žalovaného nie je dôvodné.

15. Na potvrdenie správnosti prvoinštančného rozhodnutia k odvolacím námietkam žalovaného odvolací súd uvádza nasledovné.

16. V odvolacom konaní z dispozičnej zásady vyplýva, že odvolací súd vec prejedná v medziach, v ktorých sa odvolateľ domáha prieskumu. Určením rozsahu napadnutia rozhodnutia súdu prvej inštancie odvolateľ nielen vymedzuje to, ohľadne akých výrokov u rozhodnutia súdu prvej inštancie nastal suspenzívny účinok odvolania, ale súčasne stanoví medze, v ktorých je odvolací súd oprávnený a povinný rozhodnutie súdu prvej inštancie preskúmať.

17. Odvolací súd v odvolacom konaní posúdil relevantnosť konkrétnych odvolacích dôvodov v kontexte s namietaným nesprávnym zistením skutkového stavu a nesprávnym právnym zistením, teda, či súd prvej inštancie na zistený skutkový stav správne, v úplnosti, aplikoval príslušné právne predpisy, či riadne svoje rozhodnutie odôvodnil, to všetko s prihliadnutím na to, že v odôvodnení rozhodnutia nemusí byť daná odpoveď na každú námietku alebo argument v opravnom prostriedku, ale iba na tie, ktoré majú rozhodujúci význam pre rozhodnutie o odvolaní (Ústavný súd Slovenskej republiky II. ÚS 78/05).

18. Odvolací súd sa nestotožňuje s názorom žalovaného, že návrh na vydanie platobného rozkazu nespĺňa základné náležitosti, pretože aj keď v tomto návrhu nie je špecifikovaný byt, s ktorým vymáhaný nárok priamo súvisí a rovnako v ňom nie je uvedená jediná skutočnosť, ktorá by zakladala jeho pasívnu vecnú legitimitáciu a aktívnu vecnú legitimitáciu na strane žalobcu, z tohto podania v spojení s jeho prílohami je zrejmé nielen to, ktorého bytu sa nárok uplatňovaný žalobcom týka, ale aj aktívna vecná legitimitácia žalobcu a pasívna vecná legitimitácia žalovaného.

19. Návrh na vydanie platobného rozkazu bol doručený súdu prvej inštancie 20. apríla 2018, kedy bolo účinné ustanovenie § 8b ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení správcu je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a na ich účet a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom. Správca zastupuje v konaní na súde vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, proti ktorým smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom bytu a nebytového priestoru v dome, návrh na začatie konania o určenie platnosti zmluvy o výkone správy podaný iným vlastníkom bytu a nebytového priestoru v dome alebo návrh na začatie konania o zdržanie sa výkonu záložného práva alebo zákaz výkonu záložného práva podaný iným vlastníkom bytu a nebytového priestoru v dome; toto zastupovanie trvá, kým sa v konaní pred súdom nepreukáže rozpor záujmov správcu so záujmom zastupovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

20. Vzhľadom na citované zákonné ustanovenie odvolací súd zdôrazňuje, že tvrdenie žalovaného o tom, že v čase podania návrhu na vydanie platobného rozkazu aktívna vecná legitimitácia v zmysle zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov svedčala jednotlivým vlastníkom bytov a správca bol priamym zástupcom vlastníkov bytov ex lege, nemá oporu ani v zákone o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

21. K námietke nesprávnych skutkových zistení z vykonaných dôkazov § 365 ods. 1 písm. f) CSP odvolací súd poznamenáva, že dokazovanie je procesný postup, ktorý je založený na vykonávaní jednotlivých dôkazných prostriedkov súdom a ich následnom zhodnotení. Význam dokazovania teda spočíva v získavaní dôležitých poznatkov, na základe ktorých súd stanoví skutkový stav v prejednávanej veci a z ktorého potom vychádza a na ktorý následne aplikuje aj konkrétnu právnu normu, resp. právne normy, teda rozhoduje. Zistenie skutkového stavu, ktoré objektívne zodpovedá stavu veci je jednou z najdôležitejších činností v rámci sporového konania, pretože je základným predpokladom vôbec pre rozhodnutie súdu. Dôkazmi overený skutkový stav je významný však aj z hľadiska posúdenia správnosti tvrdení strán sporu a unesenia dôkazného bremena, ktoré je predpokladom ich úspešnosti, a to obzvlášť v sporovom konaní (primerane rozsudok NS SR sp. zn. 4Cdo/256/2012). Odvolací súd tiež zdôrazňuje aj to, že súd nemusí rozhodovať v súlade so skutkovým a právnym názorom strany sporu a procesný postoj strany sporu zásadne nemôže bez ďalšieho dokazovania implikovať povinnosť súdu akceptovať návrhy, procesné úkony a obsah opravných prostriedkov a rozhodovať podľa nich. Súdy sú povinné na všetky uvedené procesné úkony primeraným, zrozumiteľným a ústavne akceptovateľným spôsobom reagovať

v súlade s platným procesným poriadkom, a to aj pri rešpektovaní druhu civilného procesu, v ktorom strana sporu uplatňuje svoje nárok alebo sa bráni proti ich uplatneniu, prípadne štádia civilného procesu.

22. K námietke nesprávneho skutkového zistenia z vykonaných dôkazov odvolací súd taktiež uvádza, že vykonané dôkazy hodnotí súd podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti. Vyhodnotenie vykonaných dôkazov súd uvedie v odôvodnení rozsudku podľa § 220 ods. 2 CSP. Voľné hodnotenie dôkazov súdom prirodzene neznamená ľubovôľu hodnotenia. Súd hodnotí jednotlivý dôkaz z hľadiska jeho dôležitosti, zákonnosti a pravdivosti. Po individuálnej selekcii následne súd hodnotí všetky dôkazy vo vzájomnej súvislosti. K nesprávnym skutkovým zisteniam z vykonaných dôkazov súd dospeje nesprávnym vyhodnotením dôležitosti alebo pravdivosti dôkazov, alebo porušením pravidiel formálnej logiky.

23. Ani táto odvolacia námietka však naplnená nebola, keďže súd prvej inštancie všetky vykonané dôkazy vyhodnotil správne a z odôvodnenia samotného rozsudku sa nejaví žiadne porušenie pravidiel formálnej logiky. Čo sa týka hodnotiacich argumentov žalovaného ohľadom dátumu povolenia vkladu vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam, odvolací súd sa stotožňuje s názorom súdu prvej inštancie, že vklad vlastníckeho práva bol povolený 28. apríla 2016. Ak žalovaný v odvolaní poukazoval na to, že túto skutočnosť na pojednávaní konanom 5. mája 2021 zhodne potvrdili zmluvné strany, tak odvolací súd podotýka, že zmluvné strany kúpnej zmluvy sa tohto pojednávania ani nezúčastnili a prítomná právna zástupkyňa žalovaného vo svojom vyjadrení uviedla, že 25. januára 2016 žalovaný previedol predmetnú nehnuteľnosť na nového vlastníka. Rovnako z kúpnej zmluvy predloženej súdu žalovaným vyplýva, že ju žalovaný ako predávajúci a M.. A. C. ako kupujúca uzatvorili 25. januára 2016. Avšak z listu vlastníctva č. XXXXX vedeného Okresným úradom Prešov, Katastrálnym odborom, pre k. ú. O., obec O., okres O., nachádzajúcim sa v súdnom spise, nepochybne vyplýva, že vklad vlastníckeho práva k bytu bol (na základe kúpnej zmluvy z 25. januára 2016) povolený dňa 28. apríla 2016.

24. Pokiaľ žalovaný argumentoval tým, že žalobca nepreukázal základ sporu - existenciu zmluvného záväzku, na základe ktorého si uplatňuje plnenie voči nemu, tu odvolací konštatuje, že správca na to, aby mohol vykonávať správu bytového domu, v ktorom sa nachádza byt žalovanej, musí mať uzatvorenú zmluvu o výkone správy. Táto zmluva o výkone správy zaväzuje všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Zákon č. 182/1993 Z.z. v ust. § 8a tohto zákona umožňuje, v prípade, pokiaľ dôjde k realizácii vlastníckeho práva a k prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, aby nebolo nutné v súvislosti so zmenou vlastníctva a bez ohľadu na právny titul nadobudnutia vlastníckeho práva, že novému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v takomto bytovom dome k zmluve o výkone správy priamo ex lege už samotným nadobudnutím vlastníctva pristúpiť. Takto k danému momentu ex lege zanikol vzťah pôvodnej vlastníčky bytu k správcovi, na zánik tohto vzťahu nebolo potrebné vykonávať špeciálny právny úkon, zákon takéto ukončenie zmluvného (obligačného) vzťahu vo vzťahu k správcovi bytu označil ako určitú formu odstúpenia starého vlastníka od zmluvy o správe bytu zo zákona. Preto právny názor žalovaného nie je správnym právnym názorom a zároveň vyslovený právny názor odvolateľa nekorešponduje účelu a úmyslu zákona pri usporiadaní vzťahov pri zmene vlastníctva k bytu. Záväzkový vzťah z titulu pristúpenia k zmluve o výkone správy nie je akcesorickým vo vzťahu k vlastníctvu bytu. Vlastníctvo bytu nemá charakter záväzkového vzťahu, je to absolútny vzťah k veci, vykonávať svoje vlastnícke právo. Zmluva o výkone správy je obligačný záväzok, ktorá nemôže existovať ako vedľajší záväzok popri hlavnom záväzku vlastníckeho práva. Vlastnícke právo nie je záväzok, a preto ani zmluva o výkone správy nie je v pozícii akcesorického záväzku k tomuto právu. Akcesorický vzťah môže vzniknúť len pri záväzkových vzťahoch, nie pri absolútnom vlastníckom práve.

25. Na podporu svojho právneho záveru o existencii zmluvného záväzku a jeho vysporiadaní odvolací súd poukazuje aj na rozhodnutie Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 8Co/225/2018 zo dňa 28.01.2020, v ktorom tento odvolací súd okrem iného uviedol, že: „Odvolací súd sa nestotožnil so záverom súdu prvej inštancie, že z ustanovení § 8a ods. 2 a 7 zákona č. 182/1993 Z.z. vyplýva, že vzniknutý nedoplatok je žalovaný oprávnený vymáhať od nového vlastníka bytu z dôvodu, že vznik záväzkov je akcesoricky spojený nie s osobou vlastníka bytu a nebytového priestoru, ale s vecným substrátom, ktorým je existencia vecného práva k bytu a nebytovému priestoru. Prevodom alebo prechodom vlastníckeho práva k bytu alebo nebytovému priestoru prechádzajú na nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru práva a povinnosti zo zmluvy o spoločenstve. Prevodom alebo prechodom bytu alebo nebytového priestoru na nového vlastníka odstúpuje doterajší vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome od zmluvy o spoločenstve; záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním.

Nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome zaväzujú aj právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku vykonané pred prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome. Z uvedeného podľa názoru odvolacieho súdu vyplýva zásada, že s prevodom alebo prechodom vlastníckeho práva k bytu alebo nebytovému priestoru dochádza k prechodu práv a povinností zo zmluvy o spoločenstve na nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru zo zákona, bez potreby vykonania ďalšieho právneho úkonu, avšak potrebné je rozlišovať medzi povinnosťami vyplývajúcimi vlastníkovi zo zmluvy o spoločenstve a záväzkami vzniknutými porušením týchto povinností predchádzajúcim vlastníkom, ktorých prechod citované ustanovenia neupravujú, ale upravujú len ich zánik, a to usporiadaním. Záver, že prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome nedochádza zo zákona aj k prechodu záväzkov pôvodného vlastníka uhradiť nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv, ktoré tieto pôvodný vlastník spôsobil a vznikli do prevodu vlastníckeho práva k bytu alebo nebytovému priestoru, možno vyvodiť aj z ust. § 5 ods. 2 cit. zákona, podľa ktorého je prílohou zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru aj vyhlásenie správcu alebo predsedu spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o tom, že vlastník bytu nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv. Znenie tohto ustanovenia podľa názoru odvolacieho súdu nepredpokladá prechod takýchto nedoplatkov prevodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru na nového vlastníka, ale predpokladá, že dôjde k usporiadaniu záväzkov pôvodným vlastníkom - dlžníkom, a to ešte pred prevodom vlastníctva bytu.“ K rovnakému právnomu záveru dospel vo svojom rozhodnutí aj Krajský súd v Prešove, vo veci vedenej sp. zn. 17Co/71/2019 z 26. novembra 2019.

26. Obiter dictum odvolací súd uvádza, že z obsahu dôvodnej správy k zákonu č. 268/2007 Z.z., ktorým sa menil a dopĺňal zákon č. 182/1993Z.z. - § 8a ods. 6 (terajší odsek 7) vyplýva, že navrhovaná úprava má jednoznačne ustanoviť, že zmluva o výkone správy, ktorú majú uzavretú vlastníci bytov v dome so správcom, platí aj pre vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov, ktorí byty alebo nebytové priestory v dome nadobudli do vlastníctva prechodom, prevodom, vstavbou alebo nadstavbou. Zmyslom a účelom ust. § 8a ods. 6 (terajší odsek 7), s účinnosťou od 1.7.2007 teda bolo zabezpečiť, aby každý nový vlastník rešpektoval už uzavretú zmluvu o výkone správy, dodržiaval pravidlá touto zmluvou dohodnuté pôvodnými vlastníkami, teda aby už uzavretá zmluva platila bez ďalšieho, t.j. bez povinnosti nového vlastníka osobitným právnym úkonom k zmluve pristúpiť a byť touto zmluvou viazaný, aj pre tohto nového vlastníka, resp. (ktoré skutočnosti sú súdu známe z jeho rozhodovacej činnosti) vylúčiť situácie, kedy sa ostatní vlastníci museli súdnou cestou domáhať splnenia povinnosti nového vlastníka, aby pristúpil k zmluve o výkone správy, resp. situácie, kedy nový vlastník odmietal prispievať do fondu údržby a opráv resp. hradiť náklady za služby, ktoré mu boli poskytované práve s poukazom na skutočnosť, že zmluvu o výkone správy nepodpísal a ani k nej nepristúpil. Text zákona "práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy prechádzajú na nového vlastníka", je možné v súlade s vôľou zákonodarcu a cieľom, ktorý bol právnou normou sledovaný vykladať jedine tak, že zmluva o výkone správy platí bez ďalšieho aj pre nového vlastníka. Teda okamihom nadobudnutia vlastníctva bytu, je nový vlastník viazaný zmluvou o výkone správy, ktorú so správcom uzavrel jeho právny predchodca. Takému výkladu zodpovedá aj nasledujúce znenie textu zákona, podľa ktorého doterajší vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome prestáva byť účastníkom zmluvy "odstupuje od zmluvy o výkone správy" avšak záväzky, ktoré vyplývajú tomuto vlastníkovi zo zmluvy o výkone správy, zanikajú tomuto vlastníkovi až ich usporiadaním (vzájomným vyrovaním medzi týmto vlastníkom a ostatnými vlastníkami). Zákonodarca výslovne stanovil, že nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome zaväzujú, okrem samotnej zmluvy o výkone správy, ktorej účastníkom sa stáva okamihom nadobudnutia vlastníckeho práva k bytu alebo nebytovému priestoru, aj právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku vykonané pred prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome. Zákon týmto spôsobom jednoznačne vyslovuje viazanosť nového vlastníka iba právnymi úkonmi ostatných vlastníkov vykonaných pred prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu, ak sa tieto týkajú domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku. Ak by mal zákonodarca v úmysle vyjadriť zodpovednosť nového vlastníka za dlhy svojho právneho predchodcu, toto by muselo byť v zákone jednoznačne a výslovne vyjadrené.

27. K námietke nesprávneho právneho posúdenia § 365 ods. 1 písm. h) CSP odvolací súd uvádza, že právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a

aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav. Nesprávnym právnym posúdením veci je omyl súdu pri aplikácii práva na zistený skutkový stav. O omyl ide vtedy, ak súd nepoužil správny právny predpis alebo ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery (pozri napr. Najvyšší súd SR, sp. zn. 7 Cdo 7/2010).

28. Z obsahu rozhodnutia súdu prvej inštancie mal odvolací súd za to, že k naplneniu tohto odvolacieho dôvodu nedošlo. Výklad a aplikácia zákonných predpisov zo strany všeobecných súdov (v danom prípade súd prvej inštancie) musí byť preto v súlade s účelom základného práva na súdnu ochranu, ktorým je poskytnutie materiálnej ochrany zákonnosti tak, aby bola zabezpečená spravodlivá ochrana práv a oprávnených záujmov strán sporu. Aplikáciou a výkladom týchto ustanovení právnych noriem, tak ako ich v odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol súd prvej inštancie, neobmedzil toto základné právo v rozpore s jeho podstatou a zmyslom (IV. ÚS 77/02, IV. ÚS 214/04, II. ÚS 249/2011, IV. ÚS 295/2012).

29. Pokiaľ žalovaný v odvolaní trval na tom, že právo spoločenstva vymáhať všetky pohľadávky spojené s vlastníctvom a užívaním bytu alebo nebytového priestoru musí spoločenstvo uplatniť len voči súčasnému vlastníkovi zapísanému v katastri nehnuteľnosti, pretože toto právo je nerozlučne spojené s vlastníctvom bytu alebo nebytového priestoru v čase vykonania ročného zúčtovania, odvolací súd uzatvára, že zo žiadneho ustanovenia zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov nevyplýva, že žalobca môže vymáhať svoje pohľadávky len od subjektu, ktorý je vlastníkom bytu v čase vykonania ročného zúčtovania.

30. Čo sa týka názoru žalovaného, že neuvedením predbežného právneho posúdenia na pojednávaní konanom 5. mája 2021 došlo k vade konania, dôsledkom ktorej bolo porušenie jeho práva na spravodlivý proces, odvolací súd dáva do pozornosti uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 1Obdo/66/2020 z 28. októbra 2020, v odôvodnení ktorého dovolací súd okrem iného konštatoval, že cieľom predmetného ustanovenia je zamerať procesnú aktivitu strán na skutočnosti, ktoré sú podľa posúdenia súdu sporné, teda viesť strany už počas konania k tomu, aby dokázali predvídať rozhodnutie súdu. Okrem toho cieľom je zrýchliť a zjednodušiť konanie tak, aby sa nevykonávali zbytočné dôkazy, ktoré súd nepovažuje za dôležité a nevenovala sa pozornosť bezdôvodným skutkovým tvrdeniam, ktoré sú podľa názoru súdu buď nesporné alebo právne bezvýznamné. Porušenie uvedeného ustanovenia však nelimituje stranu sporu pri realizácii jej procesných práv. Striktné nedodržanie postupu podľa ust. § 181 ods. 2 CSP (predtým § 118 ods. 2 OSP) zo strany súdu (spočívajúce v neuvedení, ktoré právne významné skutkové tvrdenia účastníkov možno považovať za zhodné a ktoré zostali sporné, ktoré dôkazy súd vykoná a ktoré nevykoná, ako aj neuvedenie predbežného právneho posúdenia veci súdom) má za následok tzv. inú vadu konania, avšak nezakladá to vadu zmatečnosti v zmysle ustanovenia § 420 písm. f) CSP. Ak totiž predseda senátu toto zákonné ustanovenie nedodrží, nemá to žiaden priamy dosah na možnosť vylúčenia účastníka konania z jeho procesných práv, ktoré mu Civilný sporový poriadok priznáva. Porušenie tohto ustanovenia žiadnym spôsobom nediskvalifikuje účastníka napr. v práve zúčastniť sa pojednávania, robiť prednesy, navrhovať dôkazy, vyjadrovať sa k vykonaným dôkazom, v práve na záver pojednávania zhrnúť svoje návrhy a podobne. V zmysle judikatúry ÚS SR (sp. zn. IV. ÚS 16/2012) sú právny názor a hodnotiace úsudky súdu vlastné až samotnému rozhodnutiu vo veci, nie však postupu v zmysle ust. § 118 ods. 2 OSP (porovnaj aj uznesenie NS SR sp. zn. 3Cdo/3/2016 z 22. marca 2017, sp. zn. 5Cdo/211/2013 z 13. mája 2014). Zároveň je potrebné zdôrazniť, že súd rozhoduje na základe zisteného skutkového stavu (§ 215 ods. 1 CSP), berie do úvahy iba skutočnosti, ktoré vyšli najavo počas konania (čl. 11 ods. 4 CSP) a pri zisťovaní skutkového stavu vychádza zo zhodných tvrdení strán, ak neexistuje dôvodná pochybnosť o ich pravdivosti (§ 186 ods. 2 CSP). Pri výkone spravodlivosti súd nesmie byť obmedzovaný tak pôvodnými predbežnými závermi o skutkovej stránke veci, ako ani prípadným vlastným predbežným právnym posúdením. Podľa názoru dovolacieho súdu nedodržaním procesného postupu podľa ust. § 181 ods. 2 CSP nedošlo k takej intenzite porušenia práv strany sporu aby bolo možné konštatovať porušenie jej práva na spravodlivý proces.

31. Z uvedených dôvodov, keďže súd prvej inštancie správne dospel k vyššie uvedeným záverom, odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny podľa ust. § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

32. O trovách odvolacieho konania bolo rozhodnuté podľa ust. § 396 ods. 1 v spojení s ust. § 255 ods. 1 CSP, pričom odvolanie žalovaného bolo vyhodnotené ako nedôvodné, a preto bol priznaný nárok na náhradu trov odvolacieho konania žalobcovi proti neúspešnému žalovanému v plnom rozsahu.

33. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Prešove v pomere hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolateľ musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 odsek 2 CSP v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 odsek 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).