

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 10Co/33/2025
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8724203383
Dátum vydania rozhodnutia: 17. 02. 2026
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Marek Kohút
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2026:8724203383.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Mareka Kohúta a členov senátu JUDr. Mareka Košča a JUDr. Jozefa Angeloviča, v spore žalobcu: Bytový podnik Poprad, s.r.o., so sídlom Široká 2, 058 01 Poprad, IČO: 36 451 967, zastúpeného: Advokátska kancelária JUDr. ŠAVELOVÁ, s.r.o., so sídlom Mnoheľova 839/10, 058 01 Poprad, IČO: 47 253 070, proti žalovaným: 1/ A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. D. XXXX/XX, XXX XX E., 2/ D. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. D. XXXX/XX, XXX XX E., zastúpeným Mgr. Marekom Tauberom, advokátom, so sídlom Hviezdoslavova 11, 052 01 Spišská Nová Ves, IČO: 42321808, o zaplatenie 1.217,19 eur s prísl., o odvolaní žalovaných proti rozsudku Okresného súdu Poprad, č.k. 21C/64/2024-77 zo dňa 25.4.2025, takto

rozhodol:

Potvrďuje rozsudok súdu prvej inštancie.

Žalobca má proti žalovaným nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie zaviazal žalovaných zaplatiť spoločne a nerozdielne žalobcovi sumu 1.217,19 eur, s 5 % ročným úrokom z omeškania zo sumy 266,77 eur od 01.07.2022 do zaplatenia, s 9 % ročným úrokom z omeškania zo sumy 467,42 eur od 01.07.2023 do zaplatenia, s 9,25 % ročným úrokom z omeškania zo sumy 483,- eur od 01.07.2024 do zaplatenia, a to všetko do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku. Návrh na prerušenie konania zamietol. O trovách konania rozhodol tak, že žalobcovi priznal voči žalovaným náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

2. Vychádzal zo zistenia, že žalobca sa žalobou domáha zaplatenia nároku titulom nedoplatkov zo strany žalovaných vyplývajúcich z ročných vyúčtovaní za roky 2021, 2022, 2023. Vzniknutý dlh vyplýva zo Zmluvy o výkone správy č. 2352/18, 20, 22, 24 26, 28 ku ktorej pristúpili na základe prevodu práv a povinností, titulom kúpnej zmluvy, zavkladovanej pod č. F. XXX/XXXX. Uvedené vyplýva z Čl. III. bod 9 Zmluvy o výkone správy. V konaní nebolo sporným, že žalovaní vstúpili do zmluvných práv a zároveň povinností Zmluvou o výkone správy. Zároveň žalovaným vyplývajú aj zákonné povinnosti v zmysle zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Žalovaní nerozporovali výšku uplatneného nároku žalobou ako takej, rozporovali dôvod uplatnenia nároku, ktorý podľa tvrdení doposiaľ nevznikol (splatnosťou) resp. žalobca naňho nemá nárok. Namietali, že žalobca si uplatňuje vo vyúčtovaní Ad1/odmenu na ktorú nemá nárok, keďže nekoná v záujme vlastníkov bytov (neuplatňuje vady diela u zhotoviteľa, ich odstránenie a musia sa angažovať iba žalovaní) a Ad2/zároveň si neoprávnene uplatňuje nárok súvisiaci so splácaním úveru.

3. V konaní nebolo sporným, že vlastníci bytov bytového domu G. v zastúpení žalobcu ako správcu uzavreli zmluvu o úvere, ktorý čerpali z dôvodu uzatvorenej zmluvy o dielo na zateplenie, rekonštrukciu bytového domu. Žalovaní argumentovali že nárok na splácanie úveru nevznikol, keďže nevznikol ani

nárok spoločnosti D., H. H. H., ktorá vykonávala dielo, keďže mali v zmluve o dielo dohodnuté že právo vystaviť faktúru vzniká až odovzdaním a prevzatím diela bez väd a nedorobkov s odkazom na čl. IV. bod 4.2. Zároveň však existuje aj čl. IV bod 4.3., ktorý hovorí o splatnosti jednotlivých faktúr. Uvedené však na posúdenie predmetného nároku nemá vplyv, ako aj argumenty vo vzťahu k neoprávnené uplatnenej odmene správcu argumentujúc, že správca nekoná v ich prospech, neháji ich záujmy a bytový dom dodnes nebol preto skolaudovaný, pre vady diela. Žalovaní ako jediní v bytovom dome sa domáhajú odstránenia väd opraviť celú podlahu balkóna t.j. odstrániť súčasnú dlažbu a minulú dlažbu, podlahu vyspádovať so sklonom minimálne 2 % dole smerom od domu, opatriť povrch balkóna novým betónom a hydroizolačným náterom a následne esteticky a odborne uložiť dlažbu s dilatáciou pri styku so stenou, odstrániť súčasnú plechovú striešku na konci balkóna a vymeniť ju za novú, odstrániť obklad na sokli, na sokel odborne nalepiť nový obklad zhodný so zvyškom súčasného obkladu, tak aby bolo pri styku sokla s balkónovými dverami možné namontovať ochrannú sieťku proti hmyzu na balkónových dverách, vymeniť balkónové zábradlie, vymaľovať nanovo odborne steny a strop balkóna, namontovať do kuchyne 2 vetráky v súlade s projektom, odstrániť a nanovo naniesť omietku na panely balkóna a náhrady škody v konaní vedenom pod sp. zn. 18Csp 6/2019. Zároveň žalovaní iniciovali aj trestné konanie v ktorom sa vedie znalecké dokazovanie čo do rozsahu škody I. E. J.: I./X-XXX-XX-XXXX, pre spáchanie prečinu podvodu podľa § 221 ods. 1, 2 Tr.zák.. Z uvedených dôvodov žiadali aj prerušiť konanie do právoplatného skončenia uvedených konaní.

4. Spoločenstvo je právnická osoba sui generis založená samotnými vlastníckmi v dome na účel výkonu správy, ale správca, ako v danom prípade, je podnikateľským subjektom, ktorého hlavným cieľom a motívom je dosiahnutie zisku aj prostredníctvom výkonu správy podľa zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Za svoju činnosť správcovi prináleží aj odmena. Odmena správcu v podstate predstavuje z ekonomického hľadiska jeho zisk, ktorý ako podnikateľ dosahuje z titulu zmluvy o výkone správy za svoju činnosť. Dohoda o jej výške je samozrejme vždy závislá od zmluvnej voľnosti oboch strán. V odmene by mal správca mať zahrnuté všetky svoje režijné náklady, ktoré musí mesačne hrať, t.j. platy zamestnancov, nákup pohonných látok na služobné motorové vozidlá, prípadne ich lízing, nákup softvéru a hardvéru, kancelárske, poštovné a telekomunikačné výdavky, atď. Vlastníci si môžu v zmluve dohodnúť podmienky nevyplatenia odmeny správcovi pre prípad, ak si neplní svoje povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy, ktoré je možné špecifikovať. Takáto zmluvná úprava v konaní nebola preukázaná. Zákon takéto oprávnenie vlastníkom poskytuje len v súvislosti s nepĺnením povinnosti správcu vykonať ročné vyúčtovanie a predložiť správu o svojej činnosti. Výška odmeny bola schválená vlastníckmi bytov, čo nebolo v konaní sporné. Súd považuje konanie žalovaných, spočívajúcich v rozhodnutí sa neplatiť mesačnej odmeny správcovi, za svojvoľné, nesúladne so zmluvou a zároveň zákonom. Teda svojím konaním porušujú Zmluvu o výkone správy Čl. V. Správčovská odmena, na ktorú sa žalovaní zmluvne zaviazali. Odmenu správcu zo strany žalovaných nemožno paušalizovať ad hoc, iba ku tvrdeným vadám diela a teda, že správca nekoná podľa ich predstáv v danej konkrétnej veci, a to aj keby uvedené bolo preukázané a žalovaní boli úspešní v spore sp.zn. 18Csp/6/2019 alebo v trestnom konaní. Odmena zahŕňa aj iné položky, ako napr. za vykonávané činnosti správcom, zabezpečuje chod bytového domu, s poukazom na Čl. 1 Predmet zmluvy, Zmluvy o výkone správy alebo § 6 ods. 2 cit. zákona, ktorý definuje správu domu. Ide o komplexné zabezpečovanie výkonu správy domu na dennej báze za odmenu. Zmluvné strany si odmenu upravili v Čl. V Správčovská odmena, zmluvy o výkone správy a nebolo sporným, že bola zákonným spôsobom schválená prípadne dodatočne schváleným spôsobom výška menená. Žalovaným zákon o bytoch a nebytových priestorov poskytuje ochranu v uplatnení si nárokov zo zodpovednostného vzťahu voči správcovi. To znamená, že porušením určitej povinnosti správcom však samozrejme nie sú dotknuté aj zákonné ustanovenia upravujúce všeobecnú, ako aj osobitnú zodpovednosť za škodu v určitých prípadoch stanovených zákonom. To znamená, že správca môže svojím protiprávnym konaním v súvislosti so svojím postavením podnikateľa a činnosťou pri správe domu porušiť aj všeobecnú generálnu prevenčnú povinnosť podľa § 415 OZ. Dôvodom spôsobilým na vznik zodpovednosti správcu za škodu je práve neuplatnenie nárokov vyplývajúcich zo zmluvy, ktorú správca uzavrel v mene a na účet vlastníkov. Uvedený nárok zo Zmluvy o dielo, v rámci ktorej môžu vlastníkom vzniknúť nároky zo zodpovednosti z väd diela, ktoré správca napr. včas neuplatní. Svojou nečinnosťou tak môže správca spôsobiť vlastníkom škodu, ak by uplynuli zákonné prekluzívne lehoty na reklamáciu väd diela. Žalovaní si škodu uplatnili v už spomínanom konaní 18Csp/6/2019. Správca poskytuje vlastníkom službu danú zákonom a pri nezrovnalostiach ho vlastníci môžu vymeniť. Práve možnosť zmeny je pre vlastníkov výhodná. Ak sa im zdá, že správca nekoná v ich prospech, jednoducho vypovedajú zmluvu a nájdu si nového správcu. Princíp fungovania bytového spoločenstva ako takého spočíva na schvaľovaní rozhodnutí zákonom určeným spôsobom,

ktoré v prípade nesúhlasu jednotlivca možno napadnúť na súde, zákonom určeným spôsobom. Je vylúčené fungovanie v rámci plurality subjektov a schvaľovacích procesov, na základe svojvoľného rozhodnutia jednotlivca prestať platiť. Teda žalovaným vznikla povinnosť zaplatiť odmenu na základe ročného vyúčtovania.

5. V konaní nebolo sporným, že vlastníci bytov uzavreli v zastúpení Zmluvu o úvere za účelom rekonštrukcie bytovky, a na plnenie ktorej sa zaviazali vlastníci bytov. Zmluva o úvere nie je viazaná na Zmluvu o dielo. Ide o samostatné dvojstranné zmluvy, ktoré majú vlastný režim s právnymi následkami pri neplnení si povinností. To znamená, že pokiaľ by sa vlastníci bytov rozhodli nesplácať úver, resp. by ho splácali nepravidelne vo svojvoľných časových intervaloch, banke zo zákona § 565 Občianskeho zákonníka vzniká právo úver zosplatiť. Takýmto svojvoľným konaním jednotlivcov v bytovom dome, ktorí do fondu neprispievajú by došlo k poškodeniu vlastníkov bytov, ktorí riadne a včas úver splácajú tak ako sa zmluvné strany v Zmluve o úvere dohodli. Samotní vlastníci bytov a nebytových priestorov si schvaľujú vopred výšku zálohových platieb, ako aj platby do fondu opráv údržby a iných fondov vytvorených pri rekonštrukciách bytovky, prípadne pri čerpaní úveru a to zákonom stanovenou nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov v dome. Uvedeným schválením vlastníkov bytov čo nebolo sporným, tak vzniká povinnosť vlastníkov bytov plniť mesačné platby. Porušenie povinnosti prispievať do fondu prevádzky, údržby a opráv a iných nie je v zákone nijako sankcionované. Avšak môže vzniknúť určitý extrém, ktorý hraničí až s obchádzaním zákona zo strany vlastníkov. Je povinnosťou vlastníkov platiť paušálne, pretože je nevyhnutné brať do úvahy aj všeobecnú prevenčnú povinnosť predchádzať škodám, ktorá platí pre všetky subjekty občianskoprávných vzťahov. V prípade nekonania žalobcu, nepodaním žaloby, by vznikla následne zodpovednosť správcu a nepodaním žaloby by došlo k porušeniu povinnosti nedostatočným plnením vyplývajúceho zo zákona. Napríklad uplynutím premičacej lehoty vo vzťahu ako uplatnenému nároku. Z uvedeného teda vyplýva, že žalobca musí konať takým spôsobom, aby podal žalobu v prípade nedoplatkov u jednotlivých vlastníkov. Vytváranie fondu prevádzky, údržby a opráv domu s bytmi a nebytovými priestormi vo vlastníctve je jedna z najdôležitejších povinností vlastníkov bytov a nebytových priestorov povinnosť vytvárať fond prevádzky údržby a opráv a týka sa všetkých vlastníkov a vyplýva priamo zo zákona, preto sa spôsob a oprávnenie nakladať s týmto fondom upravuje v Zmluve o výkone správy. Vyúčtovanie použitia prostriedkov na fonde prevádzky údržby a opráv domu je povinný vykonať správca, ako aj vyúčtovanie úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory. Zákonnou povinnosťou správcu je zabezpečovať správu domu, chrániť práva vlastníkov, sledovať úhrady a vymáhať vzniknuté nedoplatky. Ak by sa narušila, alebo by bola sústavne narušovaná platobná disciplína vlastníkov bytov v bytovom dome, malo by to negatívny dosah na schopnosť spoločenstva alebo správcu platiť mesačné zálohové platby, napr. zmluvným dodávateľom služieb a médií do bytového domu. Následky neplatenia zálohových platieb by potom museli znášať všetci vlastníci bytov v bytovom dome, bez ohľadu na to, či platia mesačné platby, alebo nie. Finančné prostriedky akumulované vo fonde sú majetkom všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Fond je ako peňažný majetok vlastníkov. Povinnosť vlastníkov prispievať do tohto fondu formou preddavkových, zálohových platieb je teda daná kogentne, avšak určenie výšky príspevkov a konkrétneho účelu, ich použitie je v dispozícii iba samotných vlastníkov. Zákonnej povinnosti prispievať do spoločného fondu sa počas trvania vlastníctva k bytu v dome nemožno zbaviť, pretože vyplýva priamo zo zákona. Výšku príspevkov si vlastníci v zmysle zákonnej dikcie určujú sami hlasovaním nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov dome. Žalovaní svojvoľným neplatením do fondu opráv a údržby, fondu na obnovu bytového domu, výkon správy vytvárajú dlh, ktorý je dlhom voči ostatným vlastníkom bytov v bytovom dome. Žalovaní si svojvoľne od mája 2021 ponížili mesačné preddavkové platby oproti mesačnému zálohovému predpisu platieb a úhrad a od uvedenej doby posielajú mesačne nižšie zálohové preddavkové platby. Žalobca preukázal na základe konečného vyúčtovania nákladov spojených s užívaním a správou bytu, že za rok 2021 vznikol žalovaným nedoplatok vo výške 305,02 eur, splatný k 30.06.2022. Žalovaní uhradili z tohto vyúčtovania dňa 27.09.2022 sumu vo výške 38,25 eur. Do dnešného dňa neuhradili z vyúčtovania dlžnú sumu vo výške 266,77 eur. Na základe konečného vyúčtovania nákladov spojených s užívaním a správou bytu za rok 2022 vznikol žalovaným nedoplatok vo výške 600,61 eur, splatný 30.06.2023. Žalovaní uhradili z tohto vyúčtovania dňa 30.06.2023 sumu vo výške 133,19 eur. Do dnešného dňa neuhradili dlžnú sumu vo výške 467,42 eur. Na základe konečného vyúčtovania nákladov spojených z užívaním a správou bytu za rok 2023 vznikol žalovaným nedoplatok vo výške 706,19 eur, splatný 30.06.2024. Žalovaní uhradili z tohto vyúčtovania dňa 01.07.2024 sumu vo výške 223,19 eur. Do dnešného dňa neuhradili dlžnú sumu vo výške 483,- eur. Spolu nezaplatený dlh žalovaných je vo výške 1.217,19 eur. Žalovaný žalobca vyzval listom zo dňa 24.05.2024 na zaplatenie nedoplatkov za roky 2021 a 2022, avšak bezvýsledne.

Uvedené zálohové platby žalovanými oproti mesačnému predpisu sa následne premietli aj do ročného vyúčtovania nákladov spojených s užívaním a správou bytu za jednotlivé roky a žalovaným vznikol nedoplatok na ktorý ich súd zaviazal a vzhľadom na splatnosť jednotlivých konečných vyúčtovaní za roky 2021, 2022, 2023 ku dňu 30.06.2022, 30.06.2023, 30.06.2024 priznal žalobcovi aj zákonný úrok z omeškania nasledujúcim dňom ktorým sa žalovaní dostali do omeškania a to 01.07.2022, 01.07.2023, 01.07.2024.

6. Súd nevyhovel ani návrhu žalovaných na prerušenie konania, keďže právne závery, čo do odstránenia väd diela, náhrady škody a trestného konania, nemajú vplyv na uplatnený nárok a to ani pri úspechu v spotrebiteľskom spore a trestnom spore. Preto návrh na prerušenie konania zamietol ako nedôvodný.

7. O trovách konania bolo rozhodnuté podľa § 255 ods. 1 CSP. Žalobca bol úspešný v konaní v celom rozsahu, preto súd zaviazal neúspešných žalovaných spoločne a nerozdielne na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

8. Proti rozsudku v zákonnej lehote podali odvolanie žalovaní a navrhli, aby odvolací súd rozsudok zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie, alternatívne, aby rozsudok zmenil tak, že žalobu zamietne a prizná žalovaným voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

9. Odvolanie podali z dôvodov, že súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 365 ods. 1 písm. b/ CSP), konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci (§ 365 ods. 1 písm. d/ CSP), súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností (§ 365 ods. 1 písm. e/ CSP), súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam (§ 365 ods. 1 písm. f/ CSP), zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené (§ 365 ods. 1 písm. g/ CSP) a rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 365 ods. 1 písm. h/ CSP).

10. Namietali, že odôvodnenie rozsudku je nedostatočné, nepresvedčivé a zjavne arbitrárne. Súdom priznaná istina nie je dlhom napr. za teplo resp. vodu a pod., ale vznikol z dôvodu nesplácania úveru, ktorý čerpali vlastníci bytov a nebytových priestorov na základe Zmluvy o dielo medzi žalobcom a D. H. H. H.. Poprad pri rekonštrukcii bytového domu G., keďže dielo vykazuje vady. Žalovaní veľakrát upozorňovali na vady diela, pričom žalobca tieto skutočnosti neriešil a de facto ako keby ani nehájil záujmy vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu G., pričom ako správca bytového domu, tak mal vykonať. Žalovaní nemali šancu ovplyvniť zmluvu o výkone správy bytového domu ako aj nemali šancu upravovať ustanovenia zmluvy o dielo uzatvorenej medzi žalobcom a D. H. H. H.. E.. Je nepochybné, že na základe zmluvy o dielo medzi Bytovým podnikom a obchodnou spoločnosťou D. H. H. H.. E., vykonávala H. D. H.. Poprad na bytovom dome G. stavebné práce v zmysle zmluvy o dielo. Skutočnosť, že dielo má vady potvrdzuje aj to, že dielo nie je doposiaľ skolaudované, hoci podľa zmluvy o dielo sa už tak malo stať v roku 2017. Vzhľadom na túto okolnosť poukázali na článok 2.8 zmluvy o dielo podľa ktorého objednávateľ nie je povinný prevziať dielo aj keď dielo ma len drobné vady a nedorobky. S poukazom na toto ustanovenie ako aj článok 4.2 zmluvy o dielo „právo vystaviť faktúru vzniká zhotoviteľovi dňom podpísania zápisu o odovzdaní a prevzatí diela bez akýchkoľvek väd a nedorobkov“. Je teda zrejmé, že po právnej stránke nevznikla splatnosť ceny za dielo, ktorú sú vlastníci bytov povinný zaplatiť a teda aj „údajný dlh“, o ktorom tvrdí v žalobe K. E. E. nie je dlhom, pretože ešte žiaden dlh žalovaným nevznikol.

11. Keďže žalobca celú záležitosť ohľadom diela neriešil dôsledne resp. vôbec, tak žalovaní boli nútení podať samostatne žalobu na súd na odstránenie väd diela a náhradu škody, ktorá je vedená na OS Poprad sp. zn. 18Csp 6/2019. Na základe odvolania žalovaných bol uznesením KS Prešov sp. zn. 26CoCsp 4/2023 zo dňa 27.06.2024 zrušený zamietavý rozsudok OS Poprad sp. zn. 18Csp/6/2019 zo dňa 11.05.2023 a nariadené, že sud má riadne konať a preveriť tvrdenia žalovaných. Rovnako na OR PZ OKP Poprad J.: I./X-XXX-XX-XXXX v súvislosti s uzatvorenou zmluvou o dielo prebieha aj trestné konanie z dôvodu podozrenia zo spáchania trestného činu podvodu. Žalovaní nepovažujú za správne rozhodnutie súdu, ktorým zamietol návrh na prerušenie konania až do právoplatného skončenia veci vedenej na OS Poprad sp. zn. 18Csp 6/2019 a trestného konania vedeného na OR PZ OKP Poprad L.: I./X-XXX-XX-XXXX, ktoré nepochybné majú vplyv na samotný predmet sporu.

12. Žalobca navrhol rozsudok ako vecne správny potvrdiť. K odvolaniu žalovaných uviedol, že žalovaní si svojvoľne od mája 2021 ponížili mesačné preddavkové platby oproti mesačnému zálohovému predpisu platieb a úhrad a od uvedenej doby uhrádzajú mesačne nižšie zálohové preddavkové platby. Uvedené nižšie zálohové platby oproti mesačnému predpisu sa premietli do ročného vyúčtovania nákladov spojených s užívaním a správou bytu za jednotlivé roky a žalovaným vznikol na základe ročného vyúčtovania nákladov nedoplatok. Žalovaní potvrdili, že dlžná suma vznikla z dôvodu vedomého neplatenia odmeny správcovi - žalobcovi za výkon správy na základe zmluvy o výkone správy a ďalej z dôvodu neuhrádzania sumy schválenej a odsúhlasenej na zhromaždení vlastníkov bytov na tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv, z ktorého je následne platený úver poskytnutý bankou na financovanie zateplenia bytového domu súp. č. XXXX na ulici D. v E..

13. Žiadne ďalšie vyjadrenie vo veci podané nebolo.

14. Krajský súd v Prešove ako súd odvolací (§ 34 CSP) po zistení, že odvolanie bolo podané včas (§ 362 ods. 1 CSP), oprávnenou osobou - stranou sporu, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 359 CSP), proti rozhodnutiu súdu prvej inštancie, proti ktorému zákon odvolanie pripúšťa (§ 355 ods. 1 CSP), po skonštatovaní, že podané odvolanie má zákonné náležitosti (§ 127 a § 363 CSP), a že odvolateľ použil zákonom prípustné odvolacie dôvody (§ 365 ods. 1 CSP), preskúmal napadnuté rozhodnutie v medziach daných rozsahom (§ 379 CSP) a dôvodmi odvolania (§ 380 ods. 1 CSP), postupom bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP a contrario) a dospel k záveru, že odvolanie žalovaných nie je dôvodné.

15. Súd prvej inštancie vykonal vo veci dokazovanie v potrebnom rozsahu, na základe ktorého správne zistil skutkový stav a vo veci aj správne rozhodol. Skutkové zistenia súdu prvej inštancie zodpovedajú vykonanému dokazovaniu a odôvodnenie rozhodnutia má podklad v zistení skutkového stavu. Na týchto správnych skutkových zisteniach súdu prvej inštancie nič sa nezmenilo ani v štádiu odvolacieho konania, nemožno mať pochybnosti o správnosti právneho posúdenia prejednávanej veci súdom prvej inštancie a neboli zistené žiadne vady, ktoré by mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo porušenie práva na spravodlivý proces vo vzťahu k žalovaným.

16. Pretože odvolací súd v celom rozsahu preberá súdom prvej inštancie zistený skutkový stav, ktorý vykonal dokazovanie v rozsahu potrebnom pre posúdenie žalobou uplatneného nároku, jeho výsledky jednotlivo i vo vzájomných súvislostiach správne vyhodnotil a napokon dospel k správnym skutkovým záverom, pokiaľ ide o skutočnosti právne rozhodné pre posúdenie žalobou uplatneného nároku, a pretože odvolací súd v celom rozsahu zdieľa i právne závery prvoinštančného súdu vo veci, ktorý na vec aplikoval správne hmotno-právne ustanovenia, a tieto v súvislosti s danou vecou i správne vyložil, s poukazom na ust. § 387 ods. 2 CSP odvolací súd odkazuje na správne a presvedčivé písomné vyhotovenie rozsudku a k odvolacím námietkam žalovaných uvádza nasledovné.

17. Žalovaní v odvolaní namietajú, že nárok žalobcu na zaplatenie žalovanej sumy neuznávajú, a to s odôvodnením, že dlh nie je dlhom, ale vznikol z dôvodu neplatenia odmeny správcovi - žalobcovi ako aj splácania úveru, ktorý čerpali vlastníci bytov a nebytových priestorov na základe Zmluvy o dielo pri rekonštrukcii bytového domu G.. Žalovaní uvádzajú, že dielo má vady, po právnej stránke nevznikla splatnosť ceny za dielo, a preto údajný dlh nie je dlhom, pretože ešte žiaden dlh nevznikol.

18. Právny vzťah medzi žalobcom a žalovanými sa riadi ustanoveniami zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Podľa § 1 tento zákon upravuje: a) vlastníctvo bytov a nebytových priestorov, b) správu bytov a nebytových priestorov, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva domu a pozemku, c) práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

19. Podľa § 6 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov správu domu vykonáva spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len "spoločenstvo") alebo iná právnická osoba alebo fyzická osoba, s ktorou vlastníci bytov a nebytových priestorov uzatvoria zmluvu o výkone správy (ďalej len "správca"). Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní zabezpečiť správu domu spoločenstvom alebo správcom.

20. Žalobca K. E. E., H. vykonáva správu bytového domu súpisné číslo XXXX na ulici D. F. E. na základe zmluvy o výkone správy zo dňa 21.01.2008 uzatvorenej s vlastníckmi bytov a nebytových priestorov bytového domu súp. č. XXXX, orientač. číslo: XX, XX, XX, XX, XX, XX na ul. D. F. E..

21. Zmluva o výkone správy bola uzavretá dňa 21.01.2008 v súlade so znením § 8a ods. 1 zákona o vlastníctve bytov platným v čase uzatvorenia tejto zmluvy, podľa ktorého, vtedy platného znenia 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 vlastníckvi bytu a nebytového priestoru v dome. Na doručovanie sa vzťahuje osobitný predpis. 12e) Zmluva o výkone správy obsahuje najmä a) vzájomné práva a povinnosti správcu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu, b) spôsob výkonu správy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku, c) zásady hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi, d) zásady platenia úhrad za plnenia a hospodárenie s nimi, e) zásady určenia výšky platieb za správu, f) rozsah a obsah správy o činnosti správcu podľa odseku 2. Žalovaní podpísali uvedenú zmluvu o výkone správy - ich podpisy sú na Prílohe č. 1 k Zmluve o výkone správy na strane obsahujúcej podpisy vlastníkov bytov vo vchode č. 26. Nakoľko znenie Zmluvy o výkone správy bolo schvaľované vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome, je bezpredmetným tvrdenie žalovaných, že voči žalobcovi sú spotrebitelia, ktorí nemali šancu ovplyvniť zmluvu o výkone správy. Odmena správcu za výkon správy bola dohodnutá v čl. V zmluvy o výkone správy.

22. Žalovaní namietali, že po právnej stránke nevznikla splatnosť ceny za dielo, ktorú sú vlastníci bytov povinní zaplatiť, a teda aj „údajný dlh“ nie je dlhom, pretože žiaden dlh žalovaným nevznikol.

23. K tomu odvolací súd poukazuje na to, že platobné podmienky sú upravené v Článku IV. zmluvy o dielo. V bode 4.3 zmluvy o dielo bolo dohodnuté, že cena za zhotovenie diela bude zo strany objednávateľa platená čiastkovými faktúrami. Podkladom pre vystavenie čiastkových faktúr bude súpis skutočne vykonaných a ocenených prác, odsúhlasených stavebným dozorom objednávateľa. Zároveň v bode 4.7 zmluvy o dielo bolo dohodnuté zádržné vo výške 10 % z celkovej ceny diela. Bod 4.5 ustanovuje, že cena za zhotovenie diela bude zo strany objednávateľa doplatená konečnou faktúrou. Na základe uvedeného už v procese uskutočňovania diela vznikol pre zhotoviteľa nárok na vystavenie čiastkových faktúr, a to na základe súpisu skutočne vykonaných a ocenených prác, odsúhlasených stavebným dozorom objednávateľa. Stavebným dozorom objednávateľa bol schválený na základe hlasovania vlastníkov bytov na schôdzi. Vlastníci bytov si odsúhlasili financovanie obnovy bytového domu formou úveru. Uvedený úver je splácaný z finančných prostriedkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv. O stave a čerpaní finančných prostriedkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv sú vlastníci bytov pravidelne informovaný na schôdzach, o tvorbe fondu opráv a jeho výške je rozhodované hlasovaním na týchto schôdzach.

24. Podľa § 10 ods. 1, 2 písm. a), 3, 4, 6 a 7 zákona o vlastníctve bytov, 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. Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome spravidla vždy na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu; ak k bytu alebo nebytovému priestoru v dome prilieha podľa § 19 ods. 4 balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25% z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy. Pri určení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome zohľadnia mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníckmi nebytových priestorov. Príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv domu sú mesačné preddavky vlastníkov bytov

a nebytových priestorov. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov, lodžií a tých terás, ktoré sú spoločnými časťami domu. Spoločenstvo a správca vedie prostriedky vo fonde prevádzky, údržby a opráv oddelene od prostriedkov zhromaždených od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na úhrady za plnenia, pričom sa musí zachovať účel použitia týchto prostriedkov. Úhrady za plnenia sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní mesačne vopred uhrádzať na účet domu v banke. Pri rozúčtovaní úhrad za plnenia sa zohľadňuje miera využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi bytov alebo nebytových priestorov v dome. Okrem služieb a prác, ktoré vlastníci bytu a nebytového priestoru v dome uhrádza priamo dodávateľovi, sa za plnenie spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru považuje najmä osvetlenie spoločných častí domu, odvoz odpadov, čistenie žump, užívanie výťahov, upratovanie, dodávka tepla a teplej vody, dodávka vody od vodárenských spoločností a odvádzanie odpadových vôd. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorý sa neužíva, sa nemôže domáhať upustenia od povinnosti uhrádzať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrady za plnenia a platby za správu.

25. Zákon jednoznačne definuje, na čo fond prevádzky, údržby a opráv slúži a čo sa ním v bytovom dome financuje. Zo znenia § 10 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov vyplýva, že z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú okrem vymenovaných výdavkov aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. V bytovom dome súp. č. XXXX sú priebežne vykonávané aj iné potrebné opravy, rekonštrukcie, výmeny a pod., o ktorých sú vlastníci informovaní a hlasujú o nich na schôdzach, a ktoré sú na základe citovaného ustanovenia § 10 zákona financované práve z fondu prevádzky, údržby a opráv. Svojevoľným neplatením do fondu opráv žalovaní vytvárajú dlh, ktorý je dlhom voči ostatným vlastníkom bytov v bytovom dome. Žalovaní si svojevoľne od mája 2021 ponížili mesačné preddavkové platby oproti mesačnému zálohovému predpisu platieb a úhrad a od uvedenej doby posielajú mesačne nižšie zálohové preddavkové platby. Žalovaní nepopierajú a sami uvádzajú, že dlžná suma vznikla z dôvodu neplatenia odmeny správcovi - žalobcovi, ako aj splácania úveru, ktorý čerpali vlastníci bytov a nebytových priestorov na základe Zmluvy o dielo pri rekonštrukcii bytového domu G.. Uvedené nižšie zálohové platby oproti mesačnému predpisu sa následne premietli aj do ročného vyúčtovania nákladov spojených s užívaním a správou bytu za jednotlivé roky, čím žalovaným vznikol nedoplatok. Nedoplatok v ročnom zúčtovaní vznikol z dôvodu neplatenia odmeny správcovi - žalobcovi, ako aj splácania úveru, čím nie je sporná výška nedoplatku, ani dôvod, na základe ktorého nedoplatok vznikol.

26. Domáhať sa upustenia od povinnosti uhrádzať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrady za plnenia a platby za správu sa nemôže ani vlastníci, ktorý je len subjektívne nespokojný s výkonom správy, resp. má iné vlastné predstavy o výkone správy alebo je nespokojný s inou skutočnosťou v bytovom dome. Pokiaľ odmena správcovi za výkon správy a výška tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu bola prijatá na základe platného rozhodnutia kvalifikovanej väčšiny vlastníkov bytov v bytovom dome, je toto rozhodnutie záväzné pre všetkých vlastníkov bytov v bytovom dome a žalovaní nemajú zákonný nárok, svojevoľne si niektorú platbu schválenú na základe platne prijatého rozhodnutia ponížiť, resp. neplatiť. Pokiaľ sa žalovaní odvolávajú na článok 4.2 Zmluvy o dielo, táto je však bezpredmetná, nakoľko žalovaný nárok vyplýva zo zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a zo zmluvy o výkone správy, nie zo zmluvy o dielo.

27. Žalovaní napadli aj výrok rozsudku súdu prvej inštancie, ktorým bol zamietnutý návrh na prerušenie konania. O zamietnutí návrhu na prerušenie konania rozhoduje súd spravidla s rozhodnutím vo veci samej, teda v rozsudku (§ 162 ods. 3 CSP analogicky), tento výrok má však povahu uznesenia, pretože sa ním nerozhoduje vo veci samej (§ 234 CSP). Proti tomuto výroku je teda podľa § 355 ods. 2 CSP prípustné odvolanie len za predpokladu, že to zákon pripúšťa. Ustanovenie § 357 písm. n) CSP pripúšťa odvolanie len proti uzneseniam, ktorým sa konanie prerušilo, nie proti uzneseniam, ktorým bol návrh na prerušenie konania zamietnutý. Podľa § 365 ods. 2 CSP odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v § 365 ods. 1 CSP. Toto ustanovenie však nerozširuje okruh uznesení, ktoré možno napadnúť odvolaním, pretože takéto uznesenie možno napadnúť len v rámci odôvodnenia odvolania proti rozhodnutiu vo veci samej. Podľa § 389 ods. 2 CSP potom platí, že ak odvolací súd dospeje k záveru, že tento odvolací dôvod podľa § 365 ods. 2 CSP (teda nesprávnosť predchádzajúceho

uznesenia) je daný, zruší napadnuté rozhodnutie vo veci samej a aj právoplatné uznesenie, ktoré jeho vydaniu predchádzalo.

28. Podľa § 164 CSP môže súd prerušiť konanie, ak prebieha súdne konanie, v ktorom sa rieši otázka, ktorá môže mať význam pre rozhodnutie súdu. Súd prvej inštancie zákonne a správne v bode 49. odôvodnenia napadnutého rozsudku uviedol, že právne závery, čo do odstránenia väd diela, náhrady škody a trestného konania, nemajú vplyv na uplatnený nárok a to ani pri úspechu v spotrebiteľskom spore a trestnom spore. Preto súd prvej inštancie správne návrh žalovaných na prerušenie konania zamietol. Odvolací dôvod podľa § 365 ods. 2 CSP teda nie je daný a nie je dôvod na postup podľa § 389 ods. 2 CSP, pretože výrok o zamietnutí návrhu na prerušenie konania je správny.

29. Správny je aj výrok o trovách konania. Žalobca mal v konaní úspech, v dôsledku čoho mu bol v súlade s § 255 ods. 1 CSP priznaný nárok na náhradu trov konania proti žalovaným, ktorí úspech nemali.

30. Preto odvolací súd podľa § 387 ods. 1 a 2 CSP vecne správny rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil.

31. O trovách odvolacieho konania bolo rozhodnuté podľa § 396 ods. 1 CSP a § 255 ods. 1 CSP, podľa ktorého žalobca, ktorý mal v odvolacom konaní plný úspech, má nárok na náhradu trov tohto štádia konania proti žalovaným, ktorí v odvolacom konaní úspech nemali. Výšku týchto trov ustáli postupom podľa § 262 ods. 2 CSP súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozhodnutia odvolacieho súdu samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

32. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Prešove pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je prípustné odvolanie.

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 má právo zvoliť si advokáta a možnosť obrátiť sa na Centrum právnej pomoci (§ 160 ods. 2 CSP).

Podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva (§ 125 ods. 2 CSP).

Dovolateľ musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 ods. 2 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).