

Súd: Krajský súd Žilina  
Spisová značka: 8CoCsp/7/2025  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5124202925  
Dátum vydania rozhodnutia: 21. 10. 2025  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jozef Turza  
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2025:5124202925.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

7 8CoCsp/7/2025

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Jozefa Turzu a členiek senátu Mgr. Zuzany Hartelovej a JUDr. Renáty Krajčiovej, v spore žalobcu: Okresné stavebné bytové družstvo, so sídlom Gočárova 252, Čadca, IČO: 31 622 704, zastúpený: Advokátska kancelária JUDr. Stopka, JUDr. Cisarík, s. r. o., so sídlom Potočná 2835/1A, Čadca, IČO: 36 866 849, proti žalovanej: A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XXX/XX, D. - B. E., zastúpená advokátom JUDr. Ladislavom Ščury, PhD., so sídlom Mierová 1725, Čadca, IČO: 33 916 071, o zaplatenie 797,53 EUR s príslušenstvom, na odvolanie žalovanej proti rozsudku Okresného súdu Žilina č. k. 5Csp/8/2024-96 z 08.10.2024, takto

### rozhodol:

8 8CoCsp/7/2025

Rozsudok súdu prvej inštancie vo výroku I., odvolaním nenapadnutom, ponecháva nedotknutý.

Rozsudok súdu prvej inštancie vo výroku II., III., IV. mení tak, že žalobu v celom rozsahu zamietá a žalovanej priznáva proti žalobcovi nárok na náhradu trov prvoinštančného aj odvolacieho konania v rozsahu 100 % .

### odôvodnenie:

6 8CoCsp/7/2025

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie vo výroku I. zastavil vzhľadom na čiastočné späťvzatie žaloby o zaplatenie 673,67 EUR podľa ust. § 145, § 146 CSP konanie v tejto časti. Vo výroku II. žalovanej uložil povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 123,86 EUR spolu s úrokom z omeškania vo výške 9,5 % ročne zo sumy 797,53 EUR od 01.02.2024 do 21.06.2024, úrokom z omeškania vo výške 9,5 % ročne zo sumy 571,86 EUR od 22.06.2024 do 29.07.2024, úrokom z omeškania vo výške 9,5 % ročne zo sumy 323,86 EUR od 30.07.2024 do 02.09.2024, úrokom z omeškania vo výške 9,5 % ročne zo sumy

123,86 EUR od 03.09.2024 do zaplattenia, všetko do troch dní od právoplatnosti rozsudku. Vo výroku III. priznal žalobcovi voči žalovanej nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. Vo výroku IV. rozhodol, že splnením povinnosti žalovanej na základe tohto rozsudku zaniká v rozsahu jej plnenia povinnosť plnenia F. A., nar. XX.XX.XXXX, uloženej platobným rozkazom Okresného súdu Žilina č. k. 5Csp/8/2024-27 z 22.03.2024 a splnením povinnosti F. A., nar. XX.XX.XXXX, uloženej týmto platobným rozkazom zaniká v tomto rozsahu povinnosť plnenia žalovanej uloženej týmto rozsudkom. Mal za to, že medzi stranami bolo nesporné, a vyplýva to aj z výpisu z listu vlastníctva č. XXXX, k. ú. D., že žalovaná je spolu s pôvodnou žalovanou v rade 1/ podielovou spoluvlastníčkou bytu č. X v obytnom dome č. s. XXXX v D., a to pôvodne žalovaná v rade 1/ v spoluvlastníkom podiele 1/3 a žalovaná v spoluvlastníckom podiele 2/3. Titul nadobudnutia (spolu)vlastníckeho práva je uznesenie Okresného súdu Čadca č. k. 8D/181/2021, Dnot 48/2022, právoplatné 20.04.2022. Z predmetného uznesenia vyplýva, že uvedený byt nadobudla žalovaná spolu s pôvodnou žalovanou v rade 1/ v dedičskom konaní po ich matke G. H., zomrelej XX.XX.XXXX. Taktiež bolo nesporné, že k 31.10.2023 bol nedoplatok na zálohových platbách vo výške 2 000,88 EUR, ktorý bol uplatnený v samostatných súdnych konaniach. Následne za obdobie od 01.11.2023 do 31.01.2024 mali byť uhradené zálohové platby za mesiac 12/2023 vo výške 265,99 EUR, za mesiac 1/2024 vo výške 265,77 EUR, za mesiac 2/2024 vo výške 265,77 EUR, spolu 797,53 EUR. Žalovaná v rade 1/ za obdobie od 01.11.2023 do 31.01.2024 uhradila 21.11.2023 sumu 360,55 EUR, 19.12.2023 sumu 265,- EUR a dňa 24.01.2024 sumu 265,- EUR, ktoré platby boli priradené na dlh za obdobie do 31.10.2023, čo vyplýva i zo sumárnej analýzy platieb za obdobie od 01.12.2022 do 30.09.2024. Sporné medzi stranami bolo, či žalovaná je povinná platiť preddavky, keďže predmetný byt neužíva, ďalej či je zmluva o výkone správy platná, a či zaväzuje žalovanú, keďže ju nepodpísala, a či platby, ktoré boli vykonané v období od 01.11.2023 do 31.01.2024, mali byť započítané na starý dlh alebo na preddavky, ktoré mali byť platené v období od 01.11.2023 do 31.01.2024. Z pripojených spisov súd zistil, že v spore 12C/51/2023 sa žalobca domáhal zálohových platieb za mesiace apríl, máj a jún 2023 v celkovej výške 607,14 EUR, ktoré mali byť zaplattené v období od 01.03.2023 do 31.05.2023, v spore 16C/93/2023 sa žalobca domáhal zaplattenia zálohových platieb za mesiace júl až november 2023 v celkovej výške 1 253,60 EUR, ktoré mali byť zaplattené v období od 01.06.2023 do 31.10.2023. Spis 16C/27/2023 nemohol byť pripojený, pretože sa nachádzal na odvolacom súde a spis 9C/94/2022 si nepripojil, nakoľko ide o konanie vedené medzi pôvodnou žalovanou v rade 1/ a žalovanou o náhradu za užívanie bytu, ktoré nesúvisí s týmto súdnym konaním, a preto je pre rozhodnutie irelevantné. Ďalej vychádzal z toho, že zo zmluvy o výkone správy č. 1/2019 pre bytový dom č. XXXX z 15.10.2019 vyplýva, že táto bola uzatvorená medzi žalobcom a vlastníkami bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, ktorí boli zastúpení poverenou osobou I. J.. V zmysle článku VIII, bod 1 a 2 zmluvy sú vlastníci v dome povinní poukazovať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytov alebo nebytového priestoru v dome podľa štruktúry mesačného predpisu zálohových platieb a úhrad súvisiacich s výkonom správy bytu alebo nebytového priestoru v dome, a to mesačne vopred, najneskoršie do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca. Podľa článku VII, bod 5 zmluvy vlastníci bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorý sa neužíva, sa nemôže domáhať upustenia od povinnosti uhrádzať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu a platby za správu. Ďalej vychádzal z toho, že Občiansky zákonník v ust. § 579 ods. 1 vychádza pri úprave dedenia zo zásady univerzálnej sukcesie, podľa ktorej dedič smrťou poručiťľa vstupuje do jeho majetkových vzťahov v celom rozsahu, to znamená, že nielen do práv, ale aj povinností poručiťľa, ktoré nezanikli jeho smrťou. V tomto smere poukázal súčasne aj na zákonnú úpravu uvedenú v § 7a ods. 2 veta prvá a posledná zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v zmysle ktorého prechodom vlastníctva bytu v dome prechádzajú na nového vlastníka bytu práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o spoločenstve. Nového vlastníka bytu zaväzujú aj právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku vykonané pred prechodom vlastníctva bytu. Vzhľadom na uvedené konštatoval, že žalovaná (rovnako ako žalovaná v rade 1/) pristúpila k zmluve o výkone správy priamo zo zákona dedením po poručiťľke G. H.. Pokiaľ žalovaná namietala platnosť zmluvy o výkone správy, mal za to, že táto je platná, keďže bola schválená a podpísala ju s ním I. J., ktorá bola splnomocnenou osobou na uzatvorenie tejto zmluvy vlastníkami bytového domu, čo bolo preukázané zápisnicou z písomného hlasovania vlastníkov bytov, ktoré sa konalo 04.10. až 06.10.2009 (§ 7a ods. 1 citovaného zákona č. 182/1993 Z. z.). Pokiaľ žalovaná namietala, že v byte nebýva a býva tam výlučne jej sestra (pôvodná žalovaná v rade 1/) s rodinou, ktorá by preto mala uhrádzať všetky platby súvisiace s užívaním tohto bytu, vrátane plnenia preddavkov do jednotlivých fondov, súd poukázal na ust. § 10 ods. 1 veta prvá, ods. 7 zákona č. 182/1993 Z. z., podľa ktorého vlastníci bytov sú povinní v súlade 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, ktorú povinnosť má aj vlastník (spoluvlastník) bytu, ktorý ho neužíva a tento sa nemôže domáhať upustenia od povinnosti uhrádzať tieto preddavky. Vychádzajúc z uvedeného, žalovaná ako podielová spoluvlastníčka bytu je nielen na základe zmluvy o výkone správy, ale predovšetkým zo zákona povinná pravidelne mesačne uhrádzať príspevky do uvedených fondov, vrátane preddavku na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu, v súlade s mesačnými zálohovými platbami. Žalobca pritom nemá zákonnú povinnosť pred podaním žaloby vyzývať žalovanú na úhradu nedoplatku na zálohových platbách, aj keď v záujme predchádzania súdnym sporom sa to javí byť žiadúce. Pokiaľ tak žalobca neučinil, uvedené nemôže mať za následok zamietnutie žaloby, navyše, prihliadnuc k obrane žalovanej, ktorá tvrdila, že nemá povinnosť platiť zálohové platby a za situácie, keď žalovaná ani v priebehu konania po oboznámení sa s obsahom žaloby a výškou nedoplatku nevykonala ani jednu úhradu a všetky úhrady vykonala len pôvodná žalovaná v rade 1/, na základe čoho konštatoval, že je vysoko pravdepodobné, že aj napriek výzve žalobcu by nedoplatok nezaplatila a predžalobná výzva by nemala žiaden význam. Pokiaľ žalovaná rozporovala, že platby, ktoré boli vykonané v období od 01.11.2023 do 31.01.2024, mali byť započítané na zálohové platby, ktoré boli splatné v tomto období, a nie na starý dlh, poukázal na to, že pôvodná žalovaná v rade 1/, neprejavila pri platbách úmysel, ktorý dlh uhrádza, keď pri jednotlivých platbách neuviedla napr. do poznámky, za aké obdobie tieto platby uhrádza, a keďže dlhov voči žalobcovi majú žalované viacero, tak je potrebné vychádzať zo zásady priority, v zmysle ktorej sa ako prvé mali tieto platby započítať na tie dlhy, ktoré sú splatné ako prvé, čiže na najstaršie dlhy (keďže žiaden z dlhov nie je zabezpečený a sú rovnakej povahy). Preto považoval za správny postup žalobcu započítajúceho jednotlivé platby vykonané žalovanou v rade 1/ na úhradu zálohových platieb najskôr splatných. Vzhľadom na uvedené mal preukázaný nárok žalobcu, a preto zaviazal žalovanú mu zaplatiť zostatok dlžnej sumy vo výške 123,86 EUR. Nakoľko sa žalovaná dostala so zaplatením dlhu do omeškania, priznal žalobcovi aj nárok na úroky z omeškania podľa § 517 ods. 2 OZ, v spojení s § 3 nariadenia Vlády SR č. 87/2005 Z. z. a čl. VIII zmluvy. O nároku na náhradu trov konania rozhodol podľa ust. § 255 ods. 1 CSP a žalobcovi ju priznal voči žalovanej v rozsahu 100 %. Konanie v časti zastavil v dôsledku čiastočného späťvzatia žaloby z dôvodu čiastočnej úhrady žalovaného dlhu, avšak k úhrade časti istiny došlo až po podaní žaloby zo strany pôvodne žalovanej v rade 1/, teda žaloba bola podaná dôvodne a pre správanie sa žalovanej 1/ došlo k zastaveniu konania. Súd žalobe vo zvyšnej časti vyhovel, a preto bol žalobca v spore úspešný.

2. Proti uvedenému rozsudku podala v zákonom stanovenej lehote odvolanie žalovaná z dôvodov podľa ust. § 365 ods. 1 písm. d), e), f) CSP a žiadala ho zrušiť a vec vrátiť súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Mala za to, že podľa § 9 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. správca je povinný zverejňovať zoznam vlastníkov, ktorí majú úhrnnú výšku nedoplatkov na preddavkoch aspoň vo výške trojnásobku ich aktuálneho mesačného určenia. V rámci tohto zákonného ustanovenia je zakotvená povinnosť správcu všetky tieto informácie sprístupňovať, t. j. zoznam súdnych sporov a zoznam vlastníkov s nedoplatkami uverejnených na obvyklom mieste na oboznamovanie, ktoré je pre všetkých vlastníkov v dome dostupné, keďže to zodpovedá ich právu na informácie. Správca domu si túto zákonnú povinnosť nesplnil, pričom keby tak urobil, s najväčšou pravdepodobnosťou by sa tým predišlo súdnemu sporu. Ďalej zdôraznila, že správca ju mal vopred informovať o samotnej existencii dlhu a následne ju vyzvať v primeranej lehote na jeho zaplatenie, resp. určiť splátkový kalendár, čo však neučinil, pričom až na základe dodržania tohto postupu by bolo možné považovať podanie žaloby voči nej za legitímne. Žalobca pritom voči nej podáva unáhlene a nedôvodne jednu žalobu za druhou, čím zneužíva dispozičnú zásadu civilného procesu. Súd sa dopustil pochybenia aj tým, že nevykonal dôkaz, ktorý mohol priniesť do konania nové skutkové okolnosti, keď nepripojil spis 9C/96/2022 z dôvodu, že ide o konanie medzi žalovanou 1/ a ňou o nárok za užívanie bytu, ktoré nesúvisí s týmto konaním a je pre rozhodnutie vo veci irelevantné. Týmto návrhom na vykonanie dôkazu pritom sledovala jednoznačne verifikovanie jej tvrdenia, že napriek spoluvlastníctvu je z užívania predmetného bytu vylúčená jej sestrou, pôvodne žalovanou v rade 1/ a jej rodinou, v ktorom konaní bola aj úspešná. Preto záver súdu o nesúvislosti týchto dvoch konaní nie je správny, pretože ich skutkový základ v tomto konaní, ktorý deklaruje od počiatku, avšak bez odozvy, čím bola zo strany súdu sťažená jej dôkazná pozícia. Ak by súd preskúmal mieru, akou užíva predmetný byt, dospel by k jednoznačnému záveru, že nie nositeľkou pasívnej vecnej legitímácie v konaní. V podstate byt reálne neužíva, neužíva ani služby spojené s užívaním bytu, ako i spoločné priestory bytového domu, preto nie je dôvod, aby za tieto platila. Pôvodne žalovaná 1/ svojím konaním vedome zavinila, že platby smerujúce správcovi bytového domu neboli pravidelne poukazované, čo bolo zistené a potvrdené aj v konaní 9C/96/2022. Navyše, platby od 01.11.2023 do 31.01.2024 boli jej sestrou, t. j. pôvodne žalovanou v rade 1/, riadne platené, a preto nie je možné, aby účtovný dlh vznikol a už vôbec nie, aby narastal. Každá platba bola opatrená

jedinečnými údajmi, ktoré ju charakterizujú, a preto zodpovedá určitému účtovnému obdobiu, z ktorého dôvodu žalobca nemohol svojvoľne tieto platby priradiť k inému účtovnému obdobiu. Zamestnankyňa žalobcu ju pritom vždy uisťovala, že zálohové platby sa uhrádzajú v pravidelnom intervale a doposiaľ existuje len starý dlh. Ďalej k zmluve o výkone správy uviedla, že k nej nepristúpila, rovnako ako ani jej rodičia, resp. jej matka G. H.. Zmluva je podpísaná žalobcom a za vlastníkov ju podpísala pani I. J., pričom podstatné je to, že jej matka hlasovací listinu nepodpísala a otec ako bezpodielový spoluvlastník bytu nehlasoval vôbec, teda jej rodičia ako právni predchodcovia dobrovoľne k zmluve nepristúpili, a preto ona ako právna nástupkyňa nemôže vstúpiť do ich práv z dôvodu rozporu s inštitútom právneho nástupníctva – univerzálnou sukcesiou (§ 39 OZ). Zmluvu o výkone správy nikdy nevidela, správca ju o nej neinformoval a neposkytol jej kópiu. V dedičskom rozhodnutí nie je nikde uvedené, že by so žalobcom pristúpila k zmluve o výkone správy. Na záver uviedla, že pôvodne žalovaná v rade 1/ nepodala odpor voči platobnému rozkazu, čím uznala svoj záväzok plniť voči žalobcovi.

3. Žalobca vo svojom písomnom vyjadrení k odvolaniu žalovanej žiadal rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdiť, v celom rozsahu sa stotožňuje s jeho skutkovými a právnymi závermi. Všetky zálohové platby boli uhrádzané s rovnakým variabilným symbolom, a preto pôvodne žalovaná v rade 1/ neprejavila pri ich platbách úmysel, ktorý dlh uhrádza, uvedením napr. do poznámky. Preto bolo potrebné pri započítavaní vychádzať zo zásady priority na najstaršie splatné dlhy. To, či žalovaná byt užíva, je pre posúdenie veci irelevantné, takisto ako aj konanie 9C/96/2022. Na súde prebieha viacero súdnych konaní so žalovanou z dôvodu neuhradených zálohových platieb vždy za iné obdobie, z čoho je zrejmé, že akákoľvek snaha žalovanej (resp. aj pôvodne žalovanej v rade 1/) nie je daná. Napriek tomu, že sa žalovaná pravidelne informuje o výške dlhu, platby dobrovoľne neuhrádza a neučinila tak ani po oboznámení sa s obsahom žaloby a výškou nedoplatku.

4. Žalovaná vo svojom vyjadrení k vyjadreniu žalobcu zotrvala na skutočnostiach uvedených vo svojom odvolaní, takisto ako aj žalobca vo svojom vyjadrení k vyjadreniu žalovanej.

5. Podaním doručeným 20.06.2025 žalobca súdu prvej inštancie oznámil, že vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu č. s. XXXX v D. mu podaním zo dňa 11.12.2024 vypovedali ako správcovi zmluvu o výkone správy, pričom zmluvný vzťah bol ukončený k 31.03.2025 s tým, že od 01.04.2025 vykonáva správu bytového domu nový správca, a to KB - byty Čadca s.r.o., so sídlom Palárikova 81/22, Čadca, IČO: 46 722 459, a to v súlade so závermi písomného hlasovania vlastníkov, ktoré sa konalo v dňoch 30.11.2024 až 02.12.2024. Vzhľadom na uvedené nastala právne relevantná skutočnosť, s ktorou zákon spája prechod práv a povinností z pôvodného správcu na správcu nového, preto dňom 01.04.2025 nemôže žalobca uplatňovať v konaní nároky vlastníkov bytových a nebytových priestorov k predmetnému bytovému domu. Vzhľadom na uvedené žalobca navrhol podľa ust. § 80 CSP, aby súd v konaní pokračoval s novým správcom. Pretože nedisponuje súhlasom nového správcu so vstupom do konania na miesto žalobcu, požiadal súd, aby si tento súhlas priamo od neho vyžiadal. Ako prílohy k podaniu žalobca predložil výpis z Obchodného registra na nového správcu, výpoveď zmluvy o výkone správy, zápisnicu z písomného hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov a pôvodnú zmluvu o výkone správy.

6. Odvolací súd požiadal nového správcu KB - byty Čadca s.r.o., Palárikova 81/22, Čadca, IČO: 46 722 459, aby oznámil, či súhlasí so vstupom do konania na strane žalobcu vzhľadom návrh Okresného stavebného bytového družstva podľa ust. § 80 CSP.

7. KB - byty Čadca s.r.o., Palárikova 81/22, Čadca, IČO: 46 722 459, vo svojom vyjadrení zo dňa 07.07.2025 uviedol, že sa rozhodol nevstúpiť do konania na strane žalobcu a žiadal, aby súd návrh žalobcu na vstup do konania zamietol.

8. Uznesením č. k. 8CoCsp/7/2025-159 z 11.09.2025 krajský súd nepripustil, aby namiesto doterajšieho žalobcu: Okresné stavebné bytové družstvo Čadca, so sídlom Gočárova 252, Čadca, IČO: 31 622 704, vstúpil ako nový žalobca: KB - byty Čadca s.r.o., so sídlom Palárikova 81/22, Čadca, IČO: 46 722 459.

9. Na odvolacím súdom nariadenom pojednávaní dňa 21. októbra 2025 právny zástupca žalovanej zotrval na skutočnostiach uvedených v odvolaní a žiadal rozsudok súdu prvej inštancie zmeniť tak, že žaloba bude zamietnutá. Právny zástupca žalobcu sa napriek riadnemu predvolaniu pojednávania nezúčastnil.

Odvolačný súd oboznámil listinné dôkazy, a to sumárnu analýzu platieb za obdobie od 01.05.2023 do 14.02.2024 z č. listu 4, výpis z listu vlastníctva č. XXXX z č. listu 5 rub, 6 rub, zmluvu o výkone správy z č. listu 7 rub – 15, uznesenie o schválení dohody o vyporiadaní BSM 8D/81/2021-71 z č. listu 46 až 49, zápisnicu z písomného hlasovania vlastníkov bytu a nebytových priestorov z č. listu 50 – 60, sumárnu analýzu platieb za obdobie od 01.12.2024 až 30.09.2024 z č. listu 83, 83 rub.

10. Krajský súd, ako súd odvolací (§ 34 CSP), po zopakovaní dokazovania na nariadenom pojednávaní (§ 384 ods. 1, § 385 ods. 1 CSP) preskúmal vec v rozsahu vymedzenom v podanom odvolaní (§ 379, § 380 ods. 1 CSP) a podľa ust. § 388 CSP rozsudok súdu prvej inštancie vo výroku II., III., IV. zmenil tak, že žalobu v celom rozsahu zamietol a žalovanej priznal voči žalobcovi nárok na náhradu trov celého konania v rozsahu 100 %. Vo výroku I., odvolaním nenapadnutom, ponechal rozhodnutie súdu prvej inštancie nedotknuté.

11. Podľa § 8a ods. 6 Zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov citovaného paragrafu zmluva o výkone správy sa uzatvára so správcom písomne na neurčitý čas. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome môžu vypovedať zmluvu o výkone správy len na základe rozhodnutia podľa § 14b ods. 1 písm. e). Výpovedná lehota je tri mesiace, ak sa zmluvné strany v zmluve o výkone správy nedohodnú inak. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Podľa § 8b ods. 1 písm. e) pri správe domu je správca povinný sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky.

Podľa § 9 ods. 7 správca je povinný vykonávať správu domu samostatne, v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca vo vlastnom mene zastupuje a koná na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom a inými orgánmi verejnej moci.

Podľa § 14b ods. 1 písm. e) citovaného zákona vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o zmluve o výkone správy, jej zmene, zániku alebo výpovedi a o poverení osoby oprávnenej podpísať tieto právne úkony po schválení vlastníckymi bytov a nebytových priestorov v dome.

12. Vychádzajúc z uvedených zákonných ustanovení a po zopakovaní dokazovania, odvolací súd dospel k nasledovným skutkovým a právnym záverom:

Po tom, čo žalovaná 03.12.2024 podala odvolanie proti rozsudku okresného súdu zo dňa 08.10.2024, bolo žalobcom ako správcem bytového domu oznámené, že vlastníci bytov a nebytových priestorov mu vypovedali zmluvu o výkone správy, pričom zmluvný vzťah bol ukončený 31.03.2025. Uvedená skutočnosť vyplýva zo žalobcom predloženej výpovede doručenej mu 13.12.2024, ako aj zo zápisnice z písomného hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov od 30.11.2024 do 02.12.2024, podľa ktorej výpoveď bola podaná nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov (za 29 vlastníkov, proti 3 vlastníci, neplatných 7 hlasov vlastníkov, nahlasovalo 15 vlastníkov), teda k výpovedi došlo v súlade s vyššie uvedenými ustanoveniami zákona č. 182/1992 Z. z., ako aj článkom XV ods. 3 žalobcom predloženej zmluvy o výkone správy, t. j. platne. Vzhľadom na uvedené žalobcovi zaniklo oprávnenie vymáhať nedoplatky od žalovanej (viď aj článok II ods. 1 písm. d), článok IV ods. 1 zmluvy o výkone správy), t. j. nebol už v spore aktívne vecne legitimovaný, a keďže jeho návrhu na vstup nového správcu pre jeho nesúhlas nebolo vyhovené (§ 80 ods. 1, 2 CSP), bol odvolací súd nútený rozsudok súdu prvej inštancie zmeniť a žalobu žalobcu zamietnuť.

13. O nároku na náhradu trov celého konania, t. j. prvoinštančného aj odvolacieho, rozhodol krajský súd v súlade s ust. § 396 ods. 2 v spojení s ust. § 255 ods. 1 CSP a žalovanej ako plne úspešnej v spore ho priznal v rozsahu 100 %.

14. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Žiline pomerom hlasov 3 : 0.

**Poučenie:**

2 8CoCsp/7/2025

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote 2 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).