

Súd: Okresný súd Prešov
Spisová značka: 11Csp/15/2025
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8125202934
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 09. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Michal Drimák, PhD.
ECLI: ECLI:SK:OSPO:2025:8125202934.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prešov sudcom JUDr. Michalom Drimákom, PhD. v právnej veci žalobcu: SPRAVBYTKOMFORT, a. s. Prešov, A. XX, XXX XX B., IČO: 31 718 523, právne zastúpený PETRÁN A PARTNERI ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA s. r. o., Puškinova 16, 080 01 Prešov, IČO: 36 854 581, proti žalovaným: 1/ JUDr. Václav Louma, nar. XX.X.XXXX, bytom C. XXXX/XX, XXX XX B., 2/ D. E., nar. XX.XX.XXXX, bytom F. XX, XXX XX A. G., obaja právne zastúpení advokátskou kanceláriou PIHORŇA, LENÁRT, JAŠŠO, s. r. o., Hrnčiarska 29, 040 01 Košice, IČO: 50 453 785, o zaplatenie 2.175,82 eur s príslušenstvom takto

rozhodol:

- I. Žalovaný v 2. rade je p o v i n n ý zaplatiť žalobcovi 2.175,82 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5% ročne z tejto sumy od 4.2.2023 do zaplatenia, všetko v lehote 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.
- II. Žalobu voči žalovanému v 1. rade zamieťa.
- III. Žalobca má voči žalovanému v 2. rade nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, o výške ktorých bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.
- IV. Žalovaný v 1. rade má voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, o výške ktorých bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

odôvodnenie:

1. Žalobca v konaní vedenom na tunajšom súde pôvodne pod sp. zn. 11 Csp 49/223 podal 22.2.2023 v rámci upomínacieho konania na Okresný súd Banská Bystrica návrh na vydanie platobného rozkazu pôvodne proti žalovanému aktuálne v 1. rade, ktorého žiadal zaviazat' na zaplatenie istiny vo výške 2.175,82 Eur a úrokov z omeškania 5 % ročne od 04.02.2023 do zaplatenia. Nárok uplatnil voči nemu ako vlastníčkovi bytu č. X A. B., H. XX, titulom nedoplatkov z ročných vyúčtovaní nákladov spojených s užívaním bytu za roky 2019 až 2021.
2. Voči vydanému platobnému rozkazu podal žalovaný odpor, v ktorom poukázal na to, že vlastníkom predmetného bytu sa stal až 21.12.2021. Uviedol, že byt kúpil ako rozostavaný a teda nešlo o byt v zmysle § 2 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. a správca nemohol vykonávať jeho správu, keďže byt nebol skolaudovaný. Vzniesol tiež námietku premlčania nároku za rok 2019 pre uplynutie trojročnej premlčacej lehoty.
3. Žalobca v písomnom vyjadrení k odporu poukázal na názor uvedený v Komentári zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, vydavateľstvo C.H. Beck, podľa ktorého vzhľadom na § 8a ods. 7 zákona č. 182/1993 Z. z. žalovaný ako nový vlastník bytu zodpovedá aj za dlhy predchádzajúceho vlastníka.

Citoval § 10 ods. 7 citovaného zákona a z toho vyvodil, že tvrdenie žalovaného, že byt neužíva, lebo nebol skolaudovaný a preto nemá platiť za plnenie spojené s užívaním bytu, je nesprávne. Poukázal na to, že žalovaný a aj predchádzajúci vlastníci nepožiadali žalobcu o vydanie potvrdenia o nedoplatkoch, ktoré je zákonnou prílohou zmluvy o prevode vlastníctva bytu a teda konali v rozpore s § 5 ods. 2 citovaného zákona. Napokon nesúhlasil s námietkou premlčania s poukazom na konkrétne ustanovenia zmluvy o výkone správy, podľa ktorých správca má vykonať vyúčtovanie do 31.05. nasledujúceho roka a vlastníci sú povinní nedoplatok uhradiť do 30.06., teda žalovaný za rok 2019 mal nedoplatok zaplatiť do 30.06.2020. Trojročná premlčacia lehota tak uplynula až 30.06.2023. V tomto vyjadrení žalobca navrhol pristúpenie ďalšieho žalovaného do konania a to predchádzajúceho vlastníka D. E. a navrhol vykonať len jeden dôkaz a to zabezpečiť kúpnu zmluvu, ktorou žalovaný nadobudol byt do vlastníctva.

4. Žalovaný v duplike uviedol, že žalobu považuje za šikanóznú a predložil kolaudačné rozhodnutie zo dňa 01.02.2023.

5. Súd o procesnom návrhu žalobcu na pristúpenie D. E. do konania rozhodol tak, že ho zamietol a to právoplatným uznesením č. k. 11Csp 49/2023-128 z 24.07.2023.

6. Súd vykonal dokazovanie písomnými vyjadreniami strán, vyúčtovaním nákladov spojených s užívaním bytu za roky 2019 až 2022, zmluvou o výkone správy zo dňa 31.03.2011, výpisom z LV č. XXXX k.ú. B., kúpnu zmluvou V10354/2021 a rozhodnutím o povolení jej vkladu zo dňa 22.12.2021, rozhodnutím Okresného úradu, katastrálneho odboru Prešov o povolení vkladu na základe kúpnej zmluvy V1224/2023 zo dňa 17.03.2023, kolaudačným rozhodnutím Mesta Prešov zo dňa 01.02.2023, listom žalobcu žalovanému zo dňa 13.09.2019, rozhodnutím Okresného úradu, odboru katastrálneho Prešov č. X117/2021/Se-2 zo dňa 16.12.2021.

7. Súd prvej inštancie rozsudkom zo dňa 11.10.2023 č. k. 11Csp 49/2023-145 rozhodol tak, že zamietol návrh na zmenu žalovaného, žalobu zamietol a žalovanému priznal oproti žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

8. Proti tomuto rozsudku podal odvolanie žalobca, pričom odvolací súd rozsudkom zo dňa 25.4.2024 č. k. 9 CoCsp 12/2024-202 rozhodol tak, že odmietol odvolanie proti výroku I. rozsudku súdu prvej inštancie, potvrdil rozsudok a priznal žalovanému nárok na náhradu trov odvolacieho konania.

9. Po dovolaní podanom žalobcom Najvyšší súd Slovenskej republiky uznesením zo dňa 27.3.2025 sp. zn. 4Cdo 140/2024 rozsudok Krajského súdu v Prešove z 25.4.2024 sp. zn. 9CoCsp/12/2024 v rozsahu jeho II. a III. výroku a rozsudok Okresného súdu Prešov z 11.10.2023 č. k. 11Csp/49/2023-145 v spojení s opravnými uzneseniami č. k. 11Csp/49/2023-150 z 20. októbra 2023 a č. k. 11Csp/49/2023-191 z 01. marca 2024 zrušil a vec v rozsahu zrušenia vrátil Okresnému súdu Prešov na ďalšie konanie. Dovolací súd v dôvodoch svojho rozhodnutia uviedol, že súd prvej inštancie nevyhovел návrhu žalobkyne, aby do konania vstúpil ako žalovaný ďalší subjekt s tým, že žalobkyni zostalo zachované právo podať samostatnú žalobu voči D. E., potom otázkou posúdenia dôvodnosti kľúčovej námietky dovolateľky nie je to, či bol správny záver prvoinštančného a odvolacieho súdu o neprípustení pristúpenia ďalšieho subjektu do konania, ale to, či takýto procesný postup oboch súdov viedol k porušeniu procesných práv žalobkyne v miere porušenia jej práva na spravodlivý proces. Úvaha súdu prvej inštancie o neprípustení pristúpenia ďalšieho žalovaného D. E. do konania preto môže byť predmetom odvolacieho a následne aj dovolacieho prieskumu. Podmienkou je, že uznesenie o neprípustení pristúpenia mohlo mať vplyv na rozhodnutie vo veci samej. Žalobkyni týmto spôsobom nebolo umožnené zreparovať svoj (v čase podania žaloby) legitímne vyvolaný „omyl“, vyplývajúci z rôznej interpretácie práva o tom, proti komu malo byť právo správne žalované, ktorý by inak bol riešiteľný len podaním novej žaloby.

10. Súd prvej inštancie doplnil dokazovanie prečítaním obsahu celého spisu ako aj pôvodného spisu 11Csp/49/2023 konštatovaním, že na č. I. 1 a nasl. sa nachádza samotná žaloba, na č. I. 5 a nasl. sú vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu, na č. I. 11 a nasl. je zmluva o výkone správy, na č. I. 25 je platobný rozkaz OS BB sp. zn. 29Up/306/2023 zo dňa 14.3.2023, na č. I. 32 a nasl. je odpor voči vyššie uvedenému platobnému rozkazu, na č. I. 128 je uznesenie tunajšieho súdu č. k. 11Csp/49/2023-128 zo dňa 24.7.2023, ktorým súd zamietol pristúpenie ďalšieho žalovaného do konania, na č. I. 145 sa nachádza rozsudok tunajšieho súdu č. k. 11Csp/49/2023-145 zo dňa 11.10.2023, na č. I. 202 a nasl. je rozsudok KS PO č. k. 9CoCsp/12/2024-202 zo dňa 25.4.2024, na č. I. 219 je dovolanie žalobcu

voči vyššie uvedenému rozhodnutiu odvolacieho súdu, na č. I. 249 a nasl. je uznesenie NS SR sp. zn. 4Cdo/140/2024 zo dňa 27.3.2025, ďalej súd oboznámil listinné dôkazy z aktuálne prejednávanej veci vedenej pod sp. zn. 11Csp/15/2025 konštatovaním, že na č. I. 1 a nasl. je spomínané uznesenie NS SR sp. zn. 4Cdo/140/2024 zo dňa 27.3.2025, na č. I. 7 je uznesenie tunajšieho súdu č. k. 11Csp/15/2025-7, ktorým bol pripustený do konania žalovaný v 2.rade, na č. I. 21 sa nachádza vyjadrenie právneho zástupcu žalovaných vo veci samej a napokon súd oboznámil aj krátkou cestou predložené čestné vyhlásenie C. A. I., ako aj ďalším spisovým materiálom a zistil tento skutkový stav:

11. Predmetom sporu sú ročné vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu č. X A. B., H. XX za roky 2019 - 2021. Všetky sú vystavené na meno D. E., ale adresované boli žalovanému. Za rok 2019 bol vykázaný nedoplatok 549,69 Eur, za rok 2020 vo výške 1.323,56 Eur a za 2021 vo výške 2.175,82 Eur, čo je aj žalovaná suma.

12. Žalovaný sa stal vlastníkom rozostavaného bytu č. X A. B., H. na základe kúpnej zmluvy uzavretej s D. E. dňa 30.11.2021 a to až rozhodnutím Okresného úradu - odboru katastrálneho v Prešove o povolení vkladu dňa 22.12.2021 pod V10354/2021.

13. Tomuto rozhodnutiu predchádzalo rozhodnutie Okresného úradu, odboru katastrálneho v Prešove č. X117/2021/Se-2 zo dňa 16.12.2021, ktorým bol opravený zápis vyššie uvedeného bytu na rozostavaný byt.

14. Kolaudačné rozhodnutie o povolení užívania stavby - predmetného bytu vydalo Mesto Prešov pod č. SU/3212/9823/2023 - Čj dňa 01.02.2023.

15. Žalobca vypracoval za rok 2022 vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním predmetného bytu už na meno žalovaného s nulovým zostatkom a stavom konta k 31.12.2022 - 0.

16. Podľa aktuálneho výpisu z LV č. XXXX k. ú. B. je v súčasnosti vlastníkom sporného bytu ďalšia osoba - J. K. na základe kúpnej zmluvy V1224/2023, ktorej vklad bol povolený 17.03.2023.

17. Zmluva o výkone správy bola uzavretá medzi žalobcom ako správcom a vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome na ulici H. č. XX a XX dňa 31.03.2011. Podľa článku IV bodu 4.1.1 vlastníci bytov a nebytových priestorov sú povinní platiť mesačné preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv domu a podľa bodu 4.2.2 aj preddavky za plnenia, ktoré sú spojené s vlastníctvom a užívaním bytu.

18. Podľa bodu 4.2.5 správca celkové náklady za poskytnuté plnenia rozpočíta na jednotlivé byty a nebytové priestory podľa ďalších kritérií uvedených v zmluve. Zúčtovacím obdobím je obdobie od 01.01. do 31.12. kalendárneho roka a vyúčtovanie je správca povinný vykonať do 31.05. nasledujúceho roka (bod 4.2.7 zmluvy).

19. Žalovaný opakovane reklamoval u žalobcu písomne vyúčtovania za rok 2020 a žiadal o okamžité vrátenie všetkých úhrad za predmetný byt z dôvodu, že v tom čase nebol byt skolaudovaný a teda žalobca nemohol vykonávať správu bytu na neskolaudovanom byte. Žalobca odpovedal listom zo dňa 13.09.2019 s tým, že v prípade, ak dôjde k zmene v zápise na liste vlastníctva bytového domu, budú finančné prostriedky vrátené na účet pána E..

20. Uznesením tunajšieho súdu č. k. 11 Csp 15/2025-7 zo dňa 24.4.2025 bol, v zmysle intencií rozhodnutia Najvyššieho súdu SR, do konania pripustený ako žalovaný v 2. rade D. E., nar. XX.XX.XXXX, bytom F. XX, XXX XX A. G.. Toto uznesenie nadobudlo právoplatnosť 16.5.2025.

21. Písomným podaním z 22.5.2025 totožný právny zástupca, ktorý zastupuje žalovaného v 1. rade, za žalovaného v 2. rade uviedol, že žalovaný v 2. Rade sa pridŕža všetkých doteraz uvedených skutočností zo strany žalovaného v 1. rade. Dôvodil, že nakoľko nárok bol voči nemu uplatnený až v roku 2025, je voči nemu premlčaný v celom rozsahu. Navrhol žalobu zamietnuť a priznať mu nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

22. Na pojednávaní konanom 11.9.2025 právny zástupca žalobcu uviedol, že v podstate sa vzhľadom na argumentáciu žalovanej strany mieni dotknúť najmä námietky premlčania, ktorú vzniesla žalovaná

strana a poukázal na uznesenie NS SR v tomto konaní sp. zn. 4Cdo/140/2024 konkrétne bod 16 tohto rozhodnutia, z ktorého vyplýva, že ak teda bol návrh podaný 12.5.2023 a je ustálené, že splatnosť vyúčtovaní nastáva k 30.6. toho ktorého roka premlčacia doba by uplynula 30.6.2023, pričom návrh bol podaný 12.5.2023, teda podľa názoru žalujúcej strany včas, resp. ak by mal súd opačný názor, že už premlčacia doba uplynula, navrhoval túto námietku premlčania považovať za rozpornú s dobrými mravmi. Konštatoval tiež tú skutočnosť, že prevody medzi žalovaným v 2.rade a žalovaným v 1.rade vo vzťahu k predmetnej nehnuteľnosti prebehli bez podstatnej zákonnej náležitosti a t. j. bez potvrdenia o neexistencii nedoplatkov, pričom správca nemá kapacitu tak povediac odsledovať všetky náležitosti týchto prevodov. Poukázal na to, že trvá na podanej žalobe, ktorú by mal uhradiť žalovaný v 2.rade samostatne, alebo potenciálne existujú dôvody na zaviazanie oboch žalovaných k úhrade žalovanej sumy spoločne a nerozdielne. Právny zástupca žalobcu ešte poukázal na to, že vo vzťahu k vlastníckemu právu predmetného bytu bol najprv vlastníkom C. I., následne D. E. ako žalovaný v 2.rade a potom opätovne C. I.. Právny zástupca žalobcu ešte zdôraznil, že C. I. predložil plnú moc vo vzťahu k D. E. na doručovanie písomnosti týkajúcich sa predmetného bytu vrátane vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu. V prípade úspechu si uplatňuje trovy voči strane, ktorá bude zviazaná k úhrade predmetnej pohľadávky. Nemal návrhy na doplnenie dokazovania.

23. Právny zástupca žalovaných na tomto pojednávaní uviedol, že nie sú dôvody na to, aby boli žalovaní zviazaní spoločne a nerozdielne, keďže z vyššie uvedeného rozsudku tunajšieho súdu vyplýva z bodu 28 tohto rozsudku, že sú rozpory vo vyúčtovaní, keďže žalovaný v 1.rade sa stal vlastníkom predmetného bytu až 22.12.2021. Poukazovala na to, že žalobca voči žalovanému v 2.rade neurobil žiadne úkony na uplatnenie svojej pohľadávky po rozhodnutí odvolacieho súdu. Konštatovala tiež, že v prípade žeby nikto zo žalovaných nebol zviazaný k úhrade predmetnej pohľadávky, žalobca by si mohol uplatňovať náhradu škody od štátu. Konštatovala tiež, že je otáznne, či vôbec žalovanému v 2.rade bolo vyúčtovanie vôbec doručované, keďže na vyúčtovaniach je v pravom hornom rohu uvedené meno D. E., teda žalovaného v 2.rade a pod ním je uvedené meno C. I., teda žalovaného v 1.rade, teda nie je zrejmé kto a v akej výške by mal uhrádzať predmetné vyúčtovanie. Poukázala najmä na vyjadrenie k odvolaniu zo dňa 14.12.2023, v ktorom bolo konštatované, že žalobca v roku 2019 oznámil žalovanému v 1. rade, že ide o neskolaudovaný byt a finančné prostriedky mali byť prevedené na účet pána E., teda aktuálne žalovaného v 2. rade. Rovnako tak poukázala na reklamáciu vyúčtovania zo dňa 25.6.2021, kde žalobca opätovne mal uviesť, že ide o rozostavaný byt. Považovala teda žalobu v celom rozsahu za zmatečnú, navrhla ju voči oboj žalovaným zamietnuť, v prípade úspechu si uplatnila náhradu trov konania voči žalobcovi v rozsahu 100%, nemala návrhy na doplnenie dokazovania.

24. Z čestného prehlásenia žalovaného v 1. rade C. I., ktoré na pojednávaní predložil právny zástupca žalobcu vyplýva, že čestne vyhlasuje, že sa zaväzuje zabezpečiť právnu pomoc žalovanému v 2.rade v rozsahu celého konania a všetky finančné náklady, ktoré v tomto konaní v súvislosti s týmto jeho konaním ako účastníkovi vzniknú, mienil uhradiť v plnej výške.

25. Na základe vyššie zisteného skutkového stavu súd prvej inštancie právne uzatvára:

26. Okrem zmluvy o výkone správy je potrebné pre posúdenie nároku aplikovať aj zákon č.182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v aktuálnom znení.

27. Podľa § 2 ods. 1 citovaného zákona bytom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.

28. Podľa § 8a ods. 1 citovaného zákona vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvoria so správcom písomnú zmluvu o výkone správy. Zmluva o výkone správy, jej zmena alebo zánik schválené podľa § 14b ods. 1 písm. e) sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak sú podpísané správcom a osobou poverenou vlastníckymi bytov a nebytových priestorov v dome, pričom pravosť podpisov týchto osôb musí byť úradne osvedčená. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže zmluvu o výkone správy vypovedať. Správca je povinný schválenú zmluvu a pri jej zmene úplné znenie zmluvy doručiť každému vlastníckovi bytu a nebytového priestoru v dome do 30 dní od jej schválenia vlastníckymi bytov a nebytových priestorov 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.

29. Podľa § 8a ods. 7 citovaného zákona 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 byť alebo nebytový priestor v dome na základe zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe domu, pristupuje k zmluve o výkone správy. Prevodom alebo prechodom bytu alebo nebytového priestoru v dome na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome od zmluvy o výkone správy; 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.

30. Podľa § 8b ods. 1 písm. e/ citovaného zákona 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.

31. Podľa § 10 ods. 1 citovaného zákona 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 vklade¹⁰) 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 vlastníkmi nebytových priestorov.

32. Podľa § 10 ods. 6 citovaného zákona 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 vlastník 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 žúmp, užívanie výťahov, upratovanie, dodávka tepla a teplej vody, dodávka vody od vodárenských spoločností a odvádzanie odpadových vôd.

33. Podľa § 10 ods. 7 citovaného zákona 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.

34. Súd v tomto prípade sa sústredil na posúdenie pasívnej legitímácie oboch žalovaných, pričom zastáva názor, že povinnosti platenia žalovaných preddavkov sa vzťahujú len na vlastníka bytu (nebytového priestoru).

35. Ako už pôvodne konštatoval súd prvej inštalácie v predchádzajúcom konaní, k otázke pasívnej legitímácie súd uvádza, že v právnej teórii a v nadväznosti na ňu aj v súdnej praxi sa vyskytujú rozdielne názory. Jeden je prezentovaný E. A. a spol. v spomínanom Komentári k zákonu č.182/1993 Z. z. vydavateľstvo C.H.Beck. Podľa neho vzhľadom na § 8a ods. 7 citovaného zákona prevodom vlastníctva bytu dochádza k právnemu nástupníctvu, takzvanej singulárnej sukcesii, všetkých práv a povinností vyplývajúcich zo zmluvy o výkone správy z doterajšieho vlastníka na nového a ten zodpovedá aj za záväzky, ktoré predchádzajúci vlastníak nemá vysporiadané ku dňu prevodu vlastníckeho práva. Právo správcu vymáhať všetky pohľadávky spojené s vlastníctvom a užívaním bytu sa musí uplatniť len voči súčasnému vlastníkovi zapísanému v KN, pretože toto právo je nerozlučne spojené s vlastníctvom bytu. To by sa vzťahovalo aj na povinnosti vyplývajúce z ročného vyúčtovania nákladov, ktoré by za uplynulé obdobie znášal vždy aktuálny vlastníak bytu v čase vykonania ročného vyúčtovania. V prípade vzniku nedoplatkov spoločenstva (správcu) môže tieto vymáhať od nového vlastníka bytu po prevode alebo prechode vlastníckeho práva a tým je v podstate vytvorená zásada, podľa ktorej vznik záväzkov je akcesoricky naviazaný nie na osobu vlastníka t.j. na personálny substrát, ale na vecný substrát, ktorým je existencia vecného práva k bytu. Tento názor bol vyslovený v rozsudku Krajského súdu Trnava 24Co 191/2014 zo dňa 18.02.2015.

36. Druhý názor je opačný, prezentovaný JUDr. Jánom Zimmermannom, ktorý uvádza, že povinnosť platenia preddavkov nie je upravená vo vzťahu k bytu, ale k jeho vlastníkovi, takže vychádza nie z vecného, ale personálneho substrátu. K tomuto názoru sa prikláňa aj súd prvej inštalácie, považuje ho za logický a spravodlivý. V spore, akým je aj tento, správca zistí kto bol vlastníkom bytu v príslušnom období a uplatní voči tejto osobe nárok na zaplatenie nedoplatku. Pri prvom názore by však musel v priebehu celého sporu zisťovať nielen správca, ale aj súd, či nedošlo k zmene vlastníctva bytu, pričom nie je možné vylúčiť ani opakované prevody, ktoré by tak zbytočne zaťažovali konanie a neúmerne ho predlžovali. Je treba podotknúť, že druhý názor si osvojil aj Krajský súd v Prešove, napríklad v rozsudku 7Co 105/2019 z 30.01.2014 alebo v rozsudku 17Co 71/2019 z 26.11.2019. V spomínanom rozsudku odvolací súd uviedol: „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 ustanovení § 8a 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 v dome k zmluve o výkone správy priamo ex lege už samotným nadobudnutím vlastníctva pristúpiť... Tým, že určité obdobie bol pôvodný vlastníak obligačne viazaný zmluvou o výkone správy na žalobcu teda správcu bytového domu, mohli vzniknúť medzi pôvodnými zmluvnými partnermi určité záväzky. Záväzkový vzťah je vzťah právny, v ktorom je jeden účastník povinný niečo druhému plniť a ten je oprávnený plnenie vyžadovať. Teda nie je tu len záväzok pôvodnej žalovanej voči žalobcovi niečo plniť, ale môže vzniknúť aj situácia, kde žalobca si voči pôvodnej vlastníčke bytu svoje povinnosti neplnil a táto si môže od neho žiadať z titulu v tom čase existujúceho záväzku, plnenie. Takéto záväzky na nového vlastníka bytu s novo pristúpením k zmluve o správe bytu neprechádzajú, sú viazané in personam na pôvodných obligačných partnerov a teda môžu si pôvodné zmluvné strany vzájomne tieto plnenia od seba vyžadovať alebo iným spôsobom usporiadať. Nároky z takýchto záväzkov sú viazané na zmluvné záväzkové vzťahy, na subjekty záväzkového práva a nie na existenciu vlastníctva, ktoré založilo zánik pôvodného záväzku pôvodného vlastníka a vznik nového záväzku a nového vlastníka so správcou bytu... Naviac je potrebné uviesť, že 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... Právny názor, ktorý prezentoval žalobca v rozsudku Krajského súdu Trnava 24Co 191/2014 je právnym názorom všeobecného súdu vyjadreného v konkrétnej veci, ktorý nepredstavuje ustálenú rozhodovaciu prax najvyšších súdnych autorít“. Krajský súd v Prešove napokon v závere uviedol, že nie je v súlade so základnými princípmi CSP a spravodlivosťou v prejednávanej veci, aby za dlhy pôvodného vlastníka zodpovedala na základe názoru žalobcu nová vlastníčka bytu, ktorá túto nehnuteľnosť nadobudla po vzniku žalobcom tvrdených nedoplatkov pôvodného vlastníka.

37. Súd v tomto spore sa stotožňuje s vyššie uvedeným názorom Krajského súdu v Prešove a keďže žalovaný sa stal vlastníkom bytu až 22.12.2021 povolením vkladu (§ 133 ods. 2 Občianskeho zákonníka) žalovaný by mohol zodpovedať nanajvýš za nedoplatok za 10 dní, teda od 22.12.2021 do 31.12.2021.

38. Pre úplnosť súd dodáva, že aj česká právna teória a súdna prax pri obsahovo podobnej právnej úprave zastáva skôr názor o vylúčení prechodu splatných dlhov na nadobúdateľa bytu s výnimkou ich prevzatia podľa § 531 Občianskeho zákonníka (napríklad rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR 22Cdo 242/2009 zo dňa 08.12.2010 alebo uznesenie Ústavného súdu ČR III.ÚS 885/2011). V citovanom rozhodnutí Najvyššieho súdu ČR sa uvádza, že vzťah medzi správcom a vlastníkom bytu týkajúci sa platieb preddavkov je vzťahom záväzkovým (obligačným). Záväzkový vzťah je vzťah medzi konkrétnymi osobami a ich prechod na nadobúdateľa bytu nie je možné vykladať extenzívne. Pri zmene vlastníctva bytu neprechádzajú na nového vlastníka všetky práva a záväzky spojené s vlastníctvom bytu, ale len tie, ktoré majú vecnoprávnu povahu.

39. Súd preto žalobu voči žalovanému v 1. rade z vyššie uvedených dôvodov zamietol.

40. Iná je situácia, čo sa týka žalovaného v 2. rade. Nebolo sporným, že v rozhodnom období od roku 2019 do 22.12.2021 bol vlastníkom bytu žalovaný v 2. rade (odhliadnuc od 10 dní za obdobie od 22.12.2021 do 31.12.2021, kde už bol vlastníkom žalovaný v 1. rade).

41. Súd prvej inštancie podrobil preskúmanie prejednávanej veci nielen z pohľadu pozitívneho práva, ale aj z pohľadu jusnaturalistického, najmä cez prizmu dobrých mravov. Len na margo súd prvej inštancie poukazuje na fakt, že k inštitútu dobrých mravov treba pristupovať ako k stáročia sa vyvíjajúcemu inštitútu, ktorý vo svojej bazálnej podstate však ostáva až na drobné výnimky plynúce z celkového spoločenského vývoja nemenný.

42. Dobré mravy netvorí spoločenský normatívny systém, ale sú skôr merítkom etického hodnotenia konkrétnych situácií zodpovedajúcim všeobecne uznávaným pravidlám slušnosti, poctivého správania a dobra. Dobré mravy sú vykladané ako súhrn spoločenských, kultúrnych a mravných noriem, ktoré v historickom vývoji osvedčujú istú nemennosť vystihujú podstatné historické tendencie, sú uznávané rozhodujúcou časťou spoločnosti a majú povahu noriem základných.

43. Občiansky zákonník, ani iný predpis nedefinuje pojem dobré mravy. Teória a súdna prax však zhodne považujú dobré mravy za všeobecne uznávané pravidlá morálky, ktoré predstavujú fundamentálny hodnotový poriadok spoločnosti a zákonodarcia ich považuje za tak významné, že ich pomocou odkazu v právnej norme včleňuje do občianskeho práva. Z toho vyplýva, že tieto morálne pravidlá majú objektívnu povahu, a preto akékoľvek súhlasné, a teda subjektívne motivované vyhlásenie zmluvných strán, nie je smerodajné v tom, či nimi uzavretá zmluva je v súlade s dobrými mravmi, alebo nie. (rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici zo dňa 28. augusta 2008, sp. zn. 16Co/152/2008.

44. Podľa § 3 ods. 1 OZ výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi.

45. Podľa § 39 OZ neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

46. K námietke premlčania vznesenou aj žalovaným v 2. rade, že nároky voči nemu boli uplatnené až v roku 2025 súd uvádza, že táto je nielen nedôvodná, ale aj v rozpore s dobrými mravmi. Nemôže byť na príťaž žalobcovi, ktorý sa mimochodom vstupu aktuálne žalovaného v 2. rade do konania domáhal, že súd pripustil vstup tohto žalovaného až po dovolacom konaní. S ohľadom na uvedené, t. j. pripustenie vstupu žalovaného v 2. rade až uznesením tunajšieho súdu č. k. 11 Csp 15/2025-7 zo dňa 24.4.2025, bola žaloba voči žalovanému v 2. rade podaná včas.

47. Podľa § 517 ods. 1 veta prvá Občianskeho zákonníka dlžník ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní.

48. Podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka ak ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, ak nie je podľa tohto zákona povinný

platiť poplatok z omeškania; výšku úrokov z omeškania a poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis.

49. Podľa § 3 ods. 1 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, výška úrokov z omeškania je o 5 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

50. Súd prvej inštancie, stotožňujúc sa s názorom prezentovaným C. C. L., ktorý uvádza, že povinnosť platenia preddavkov nie je upravená vo vzťahu k bytu, ale k jeho vlastníkovi, takže vychádza nie z vecného, ale personálneho substrátu, uzatvára, že je to žalovaný v 2. rade, voči ktorému je žaloba dôvodná. Bol to žalovaný v 2. rade, kto bol vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti počas rozhodného obdobia (až na spomínaných 10 dní), preto ho súd zaviazal na úhradu dlžnej sumy 2.175,82 eur. Keďže pôvodne žalovaný si výzvu na úhradu dlžnej sumy prevzal 3.2.2023, omeškanie nastalo od 4.2.2023.

51. Súd prvej inštancie už len na margo uvádza, že sa javí minimálne zvláštne (nevedela sa k tejto skutočnosti vyjadriť ani právna zástupkyňa žalovaných), že tzv. inkasné lístky boli vystavené na meno žalovaného v 2. rade, avšak preberal ich žalovaný v 1. rade, ktorý bol vlastníkom predmetného bytu v období pred aj po žalovanom v 2. rade (aktuálne je vlastníkom už tretia osoba), všetko v kontexte čestného vyhlásenia žalovaného v 1. rade voči žalovanému v 2. rade vo vzťahu k nákladom, ktoré môžu vlastníkovi (v rozhodnom čase žalovanému v 2. rade) vzniknúť vo vzťahu k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX v katastrálnom území B.. Nemožno preto do budúcnosti vylúčiť ani uplatňovanie si nárokov v tomto konaní žalovaného v 2. rade voči žalovanému v 1. rade v kontexte vyššie uvedeného, samozrejme so zohľadnením obdobia od 22.12.2021 do 31.12.2021, kedy už bol vlastníkom žalovaný v 1. rade.

52. S ohľadom na vyššie uvedené súd rozhodol tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohto rozsudku.

53. Podľa § 255 ods. 1, 2 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

54. Podľa § 262 ods. 1, 2 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

55. O nároku na náhradu trov konania bolo rozhodnuté podľa § 262 ods. 1 CSP a § 255 ods. 1 CSP. Súd teda priznal úspešnému žalobcovi vo vzťahu k žalovanému v 2. rade nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100% a na druhej strane úspešnému žalovanému v 1. rade vo vzťahu k žalobcovi nárok na náhradu trov konania taktiež rozsahu 100%, keďže nezistil žiadny dôvod pre aplikáciu § 257 CSP, ktorý možno použiť len výnimočne.

56. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou tunajšieho súdu na Krajský súd v Prešove.

Podľa § 363 CSP v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Podľa § 364 CSP rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže

odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak nebude povinnosť uložená týmto rozsudkom po nadobudnutí jeho vykonateľnosti dobrovoľne splnená, je možné podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.