

Súd: Krajský súd Bratislava  
Spisová značka: 5Co/36/2020  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1418200241  
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 03. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Juraj Považan  
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2021:1418200241.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Juraja Považana a členov senátu JUDr. Milana Chalupku a JUDr. Jany Richterovej, v spore žalobcu: Karloveská realizačná spoločnosť s.r.o., so sídlom v Bratislave, Hany Meličkovej 1/E, IČO: 35696583, zast. JUDr. Annou Dugovou, advokátkou v Bratislave, Lazaretská 4, proti žalovanému: Stavebné bytové družstvo Bratislava IV, so sídlom v Bratislave, Polianky 9, IČO: 00 169 731, zast. JUDr. Jozefom Drvárom, advokátom v Bratislave, Belinského 16, o zaplatenie 4.239,73 eur s príslušenstvom, na odvolanie žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Bratislava IV v Bratislave zo dňa 24. septembra 2019 č.k. 8C/3/2018-366 takto

### rozhodol:

Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej žalobe vyhovujúcej časti potvrdzuje. Žalobcovi priznáva nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%.

### odôvodnenie:

1/ Súd prvej inštancie (potom, čo konanie v časti o zaplatenie 251,70 eur spolu s príslušenstvom zastavil) uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 3.988,03 eur spolu s 8 % úrokom z omeškania ročne zo sumy 1.044,35 eur od 01.07.2016 do zaplatenia, zo sumy 1.507,46 eur od 01.07.2017 do zaplatenia a zo sumy 1.436,22 eur od 01.07.2018 do zaplatenia, všetko do troch dní od právoplatnosti rozsudku. Súčasne vyslovil, že žalobca má voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

2/ Vychádzal zo zistenia, že žalobca uzatvoril s vlastníkami bytov v bytovom dome Eisnerova 9, 11, 13 v Bratislave individuálne zmluvy o výkone správy, pričom tieto zmluvy uzatvorili vlastníci, ktorí vlastní nadpolovičnú väčšinu bytov v bytovom dome Eisnerova 9, 11, 13 v Bratislave, konkr. žalobca uzatvoril zmluvu s vlastníkami 44 bytov z 80 bytov v bytovom dome (č.l. 174 - 311 spisu). Žalovaný je vlastníkom bytu č. 14, na druhom poschodí vo vchode Eisnerova 11 v Bratislave (č.l. 19 spisu). Zo sumárnej analýzy platieb za obdobie od 01.01.2007 do 30.11.2017 a vyúčtovaní za roky 2015 a 2016 súd zistil, že rozdiel medzi skutočnými nákladmi a platbami žalovaného na byte č. 14 je za rok 2015 vo výške 1.044,35 eur (1.888,31 eur - 843,96 eur), za rok 2016 vo výške 1.507,46 eur (1.507,46 eur - 0,- eur) a za rok 2017 vo výške 1.436,22 eur (1.436,22 eur - 0,- eur), (č.l. 20 - 27, 51 - 53 spisu). Predpis mesačnej zálohovej platby za byt žalovaného o veľkosti podlahovej plochy 69,98 m<sup>2</sup> bol od 01.06.2014 vo výške 140,66 eur (č.l. 30 spisu).

3/ Žalobou sa žalobca (správca) domáhal uloženia povinnosti žalovanému (vlastník bytu) zaplatiť žalobcovi 4.239,97 eur spolu s príslušenstvom, keď žalovaný ako vlastník neuhrádzal za byt mesačné zálohové platby v predpísaných výškach v zmysle § 10 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov, neuhrádzal tiež nedoplatky z ročných vyúčtovaní a ku dňu 30.04.2017 bol dlžný žalobcovi sumu 4.239,73 eur. Žalobca podaním doručeným súdu dňa 11.09.2018 zoberal žalobu v časti o zaplatenie 251,70 eur spolu s príslušenstvom späť, čo odôvodnil tým, že v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z. vykonal v zákonnej lehote do 31.05.2018 vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu, pričom skutočné náklady žalovaného boli nižšie ako zálohové platby za rok 2017, ktoré si žalobca v konaní žalobou spolu

s nedoplatkami za rok 2015 a 2016 uplatnil. Súd prvej inštancie v súlade s § 145 ods. 2 CSP konanie v tejto časti zastavil.

4/ Žalovaný namietal aktívnu vecnú legitímáciu žalobcu v konaní. Uvedené odôvodňoval tým, že zmluva o výkone správy pripojená k žalobe nespĺňa všetky kogentné ustanovenia zákona č. 182/1993 Z.z. a ako taká je absolútne neplatný právny úkon podľa § 39 OZ. Z predloženej zmluvy o výkone správy, ktorá nie je identifikovaná číselným označením, účastníkmi a pod., vyplýva, že žalobca ako správca si nespĺnil svoju povinnosť schválenia a podpísania jednej (jedinej) zmluvy o výkone správy nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, keďže žalobca v konaní označil individuálne zmluvy o výkone správy nekorešpondujúce dikcii § 6 a nasl. zákona č. 182/1993 Z.z.

5/ Z vykonaného dokazovania považoval súd prvej inštancie za preukázané, že žalobca vykonáva správu bytového domu Eisnerova 9, 11, 13 v Bratislave, keďže platne uzatvoril zmluvu o výkone správy s vlastníkami nadpolovičnej väčšiny bytov (44 z 80) v tomto bytovom dome. Súd sa ohľadom platnosti predmetnej zmluvy o výkone správy stotožnil s odôvodnením rozhodnutia Krajského súdu v Bratislave zo dňa 07.06.2018, č.k. 1Cob/92/2017 - 274, vyhláseného v konaní medzi tými istými stranami sporu, s rovnakým predmetom konania (o zaplatenie nedoplatkov na základe rovnakej zmluvy o výkone správy za obdobie 2007 - 2011), v ktorom ako prejudiciálnu otázku súd ustálil, že zmluva o výkone správy uzatvorená medzi žalobcom a vlastníkami bytov bytového domu Eisnerova 9, 11, 13 v Bratislave je platná. Krajský súd vo svojom rozhodnutí uviedol, že výkladom ustanovenia § 8a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. (§ 8 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. účinného v čase uzavretia zmluvy) nie je možné prijať záver, že by bolo vylúčené uzatvorenie tej istej zmluvy o výkone správy jednotlivito s každým jedným vlastníkom v bytovom dome. Výklad žalovaného o možnosti uzatvoriť len jednu jedinú zmluvu s vlastníkami bytov, ktorí sú v postavení spoločnom a nerozdielnom je preto nesprávny, keďže nevyplýva zo žiadneho ustanovenia predmetného zákona. Tento názor popiera aj ďalšie ustanovenie zákona, ktoré ukladá pre platnosť a záväznosť zmluvy o správe, podmienku jej odsúhlasenia nadpolovičnou väčšinou, čím sa stáva záväznou pre všetkých vlastníkov. Zákon teda počíta so situáciou, kedy určitá časť vlastníkov nesúhlasí s výberom správcu, ale v prípade dosiahnutia kvóra, je povinnosť sa podriaďiť voľbe väčšiny, čo popiera názor o solidárnosti a nutnosti jednej zmluvy.

6/ Žalovaný namietal tiež nesprávne označenie vlastníkov bytov v zmluve ako vlastníkov bytov a nebytových priestorov hoci v tomto bytovom dome nebytové priestory nie sú, a namietal tiež, že každá zmluva sa viaže len k jednému konkrétnemu bytu v dome, pričom totožnosť obsahu v časti predmetu jednotlivých zmlúv nespochybňoval. Tieto námietky považoval súd takisto za nedôvodné. Takéto označenie (vlastníci bytov a nebytových priestorov), aj keď nie úplne presné, nie je samo o sebe spôsobilé vyvolať účinky neplatnosti zmluvy o výkone správy. Z každej individuálnej zmluvy je zrejmé, kto je účastníkom zmluvy, k akému konkrétnemu bytu sa viaže, je tiež zrejмый predmet zmluvy, pričom na každej zmluve je podpis zmluvných strán, ktorým prejavili vôľu právny úkon uzatvoriť a byť ním viazaný v rozsahu jeho znenia. Každý vlastník bytu zmluvu uzatvoril (hlasoval) len v mene svojho bytu, preto je aj označenie konkrétneho bytu pri každom účastníkovi správne a nespôsobuje to neplatnosť zmluvy. Len kvôli neštandardnosti spôsobu uzavretia zmluvy o výkone správy nemožno takéto konanie sankcionovať neplatnosťou právneho úkonu, keď je zrejmé, že vlastníci nadpolovičnej väčšiny bytov v bytovom dome prejavili vôľu, aby správu v bytovom dome vykonával žalobca a zabezpečoval ich záujmy v súvislosti s ich vlastníctvom v predmetnom bytovom dome. Tento písomný prejav vôle vlastníkov je dostatočne určitý na to, aby bol platný a záväzný pre všetkých vlastníkov bytov dotknutého bytového domu, aj tých, ktorí individuálnu zmluvu neuzatvorili, a teda za žalobcu ako správcu nehlasovali. Preto je aj žalobca, ktorý individuálnu zmluvu so žalobcom neuzatvoril (nie riadne), touto zmluvou o výkone správy viazaný.

7/ Na základe vyššie uvedeného, keď mal súd prvej inštancie za preukázanú aktívnu legitímáciu žalobcu v konaní, zaviazal súd žalovaného na zaplatenie nedoplatku na platbách spojených s vlastníctvom bytu č. 14 v bytovom dome vo vchode Eisnerova 11 v Bratislave spolu vo výške 3.988,03 eur za roky 2015, 2016, 2017 vyplývajúceho z predložených vyúčtovaní žalobcu, ktorých správnosť a výšku žalovaný nijakým spôsobom nespochybňoval, a to ani v konaní pred súdom, ani prípadnou reklamáciou vyúčtovania u žalobcu. Keďže sa žalobca dostal so zaplatením tejto sumy do omeškania, zaviazal ho súd aj na zaplatenie úrokov z omeškania v zákonnej výške o 8 percentuálnych bodov vyššej ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania, to je vo výške 8 % ročne zo sumy ročného nedoplatku odo dňa nasledujúceho po jeho splatnosti (deň nasledujúci po uplynutí 30 - dňovej lehoty na zaplatenie nedoplatku v súlade s čl. 2 bod 8 zmluvy o výkone správy), a to za každý rok samostatne, vždy od 01.07. nasledujúceho roku až do zaplatenia.

8/ O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol v zmysle § 255 ods. 1 CSP v spojení § 262 ods. 1 CSP tak, že žalobcovi, ako úspešnej strane sporu (zastavenie konania v časti, v ktorej preddavky prevyšovali skutočné náklady za rok 2017, ktoré v súlade so zákonom č.182/1993 Z.z. v

priebehu konania žalobca vyúčtoval do 31.05.2018, procesne zavinil žalovaný, ktorý si neplnil svoju zákonnú povinnosť uhrádzať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv v súlade s § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z., a preto bola aj v tejto časti žaloba podaná dôvodne) priznal nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu, na úhradu ktorých zaviazal v konaní neúspešného žalovaného.

9/ Proti tomuto rozsudku podal včas odvolanie žalovaný namietajúc záver súdu prvej inštancie o platnosti zmluvy o výkone správy. Poukázal na ustanovenia § 5, § 6 ods. 1 a 3 zákona číslo 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov (ZVB), z ktorých vyplýva potreba uzavretia jednej a jedinej zmluvy o výkone správy, nie viacero individuálnych zmlúv o výkone správy, hoci aj v rozsahu nadpolovičnej väčšiny vlastníkov. V prípade uzavretia viacerých zmlúv v rozpore s § 6 ods. 3 ZVB je platná zmluva uzavretá ako prvá, ostatné zmluvy uzavreté v rozpore s odsekom 3 sú neplatné. Zákonom číslo 267/2007 Z.z. došlo k novelizácii ZVB a bolo zákonnou povinnosťou vlastníkov a správcu v prípade zmlúv uzatvorených do 1. júla 2007 uviesť ich do súladu s týmto zákonom do 31. decembra 2007. Podľa žalovaného všetky uzavreté zmluvy sú jednak neplatné a žiadna z označených zmlúv v dome sa na vlastníka bytu číslo 14 (žalovaného) nevzťahujú. Rovnako nebolo preukázané, že by vlastníka bytu číslo 14 ako nadobúdateľa bytu pristúpil k zmluve o výkone správy. Jediná zmluva pre vlastníkov bytov v dome od roku 2002 záväzná pre žalovaného ako vlastníka bytu číslo 14 mohla byť len pri splnení zákonnej podmienky, že žalovaný bol účastný ako jeden zo všetkých osemdesiatich solidárne konajúcich vlastníkov v dome, čo sa nestalo. Vyššie uvedené a v prvoinštančnom konaní žalovaným tvrdené skutočnosti súd prvej inštancie nebral do úvahy, názor súdu prvej inštancie žalovaný označil za svojvoľný, pre nesprávny výklad použitej právnej normy, ktorý je v extrémnom rozpore s princípom spravodlivosti. Poukázal na viaceré rozhodnutia Najvyššieho súdu SR, kde v obdobných veciach bolo rozhodnuté v prospech názoru žalovaného. Keďže žiadna zmluva zaväzujúca všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, teda aj žalovaného, uzavretá nebola, názor žalobcu o jej záväznosti pre žalovaného je právnym nezmyslom a neexistoval tak žiadny dôvod žalobcovi plniť. Žalobca nie je v spore aktívne vecne legitimovaný, a to nielen pre vady všetkých zmlúv o výkone správy, ale predovšetkým pre absenciu zmluvy ohľadne bytu číslo 14 v dome. Je tak vylúčená i pasívna legitimácia žalovaného v tomto spore. Hoci strany majú v konaní rovnaké postavenie a rovnakú mieru možnosti uplatňovania prostriedkov procesného útoku a procesnej obrany, toto nebolo súdom prvej inštancie rešpektované, súd nevykonal dôkazy ohľadne procesnej obrany žalovaného resp. vykonané dôkazy vyhodnotil vadne. Nakoniec žalobca už v žalobe neúplne a nepravdivo opísal rozhodné skutočnosti, neoznačil listinné dôkazy potrebné na preukázanie svojich tvrdení, najmä nepredložil zmluvu týkajúcu sa bytu číslo 14 v dome, súd mal tak procesne postupovať podľa § 161 ods. 2 CSP a konanie zastaviť. Odvolateľ teda namietal nesprávne právne posúdenie veci týkajúce sa neúplného posúdenia otázok schválenia a podpísania jedinej zmluvy o výkone správy, ustanovenia k tejto otázke súd síce uviedol, avšak interpretoval ich účelovo. Súd ani neuviedol, ku ktorému dňu došlo k uzavretiu zmluvy, v dome sa nachádza 80 bytov, žalovaný vlastnil 30 bytov, zvyšných 50 malo iných vlastníkov, pričom 44 z týchto vlastníkov bytov uzatvorili so žalobcom zmluvu, nie však s identickým obsahom, ako uzavrel súd prvej inštancie. Nakoniec žalovaný namietal celkovú nepresvedčivosť rozsudku, jeho nedostatočné odôvodnenie, súd jasne a výstižne nevysvetlil, ako posúdil podstatné skutkové tvrdenia sporových strán, kogentné ustanovenie § 5 a 6 ZOB pri jeho právnom posúdení ani neuviedol, odôvodnenie rozsudku tak žalovaný považoval za tendenčné. Navrhol preto buď konanie zastaviť alebo napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zmeniť a žalobu ako nedôvodnú zamietnuť.

10/ Žalobca v písomnom vyjadrení k odvolaniu žalovaného mal za to, že súd prvej inštancie sa veľmi podrobne, presvedčivo a logicky vysporiadal s argumentáciou oboch sporových strán a presvedčivo zdôvodnil svoje rozhodnutie. Žalobca sa k argumentom žalovaného, ktoré boli uvádzané už v rámci prvoinštančného konania, podrobne vyjadril v rámci prvoinštančného konania. Poukázal na skutočnosť, že v obdobnej veci vedenej pred súdom prvej inštancie sp. zn. 12 Cb/153/2002 bol odvolacím Krajským súdom v Bratislave žalobe vyhovujúci rozsudok rozsudkom č. k. 1Cob/92/2017 - 274 potvrdený, dovolanie žalovaného Najvyšší súd SR odmietol uznesením sp. zn. 5 Obdo/94/2018. Žalobca poukázal na to, že žalovaný ignoruje skutočnosť, že byty v jeho vlastníctve prenajíma tretím osobám, ktoré riadne platia žalobcovi nájomné, ktoré si tento ponecháva a neplatí za spotrebované služby, čím sa obohacuje na úkor ostatných spoluvlastníkov bytového domu. Žalobca preto navrhol napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie z hľadiska jeho vecnej správnosti potvrdiť.

11/ Žalovaný v ďalšom vyjadrení zopakoval, že žiadna zmluva o výkone správy týkajúca sa bytu číslo 14 v dome nebola uzavretá, absentuje preto právny titul na plnenie zo strany žalovaného v prospech žalobcu ako správcu. Z obsahu všetkých individuálnych zmlúv o výkone správy uzavretých od roku 2002 je zrejmé, že žiadna z nich sa na žalovaného nevzťahuje a tohoto nezaväzuje. Účastníkom každej zmluvy sú neidentickí vlastníci bytov v dome, predmet každej zmluvy je iný - konkrétny individuálny byt v dome.

12/ V následnom vyjadrení žalobca poukázal na rozhodovaciu prax súdov v obdobnej oblasti, ktorú nemožno považovať za nejednotnú, ilustroval to uznesením Ústavného súdu SR sp. zn. II. ÚS 477/2014 zo dňa 30.7.2014, kde tento skonštatoval, že „existencia obsahovo totožných individuálnych zmlúv o výkone správy nie je v rozpore s týmto ustanovením, pričom pre jej platnosť a účinnosť sa vyžaduje, aby takéto zmluvy malo podpísaných viac ako 51 % vlastníkov bytov. Nie je teda právne významné, či je podpísaná jedna zmluva o výkone správy stanoveným počtom vlastníkov, alebo sa v potrebnom počte uzavrujú individuálne zmluvy v rovnakom schválenom znení“. Žalovaný podľa žalobcu vytrvalo ignoruje fakt, že podľa zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov schválená zmluva o výkone správy je záväzná pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak je podpísaná nadpolovičnou väčšinou ich vlastníkov a správcom. Zákon teda počítá aj s takou situáciou, kedy určitá časť vlastníkov nesúhlasí s výberom správcu, ale v prípade dosiahnutia kvóra je povinnosťou podriaďiť sa voľbe väčšiny, čo popiera názor o solidárnosti a nutnosti jednej zmluvy. Predmetom zmluvy o výkone správy je najmä úprava vzájomných práv a povinností správcu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu, spôsob výkonu správy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva pozemku, zásady hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi, zásady platenia úhrad za plnenia a hospodárenie s nimi a ďalšie náležitosti podľa zákona, čo zmluva o výkone správy pre bytový dom Eisnerova č. 9, 11 a 13 v Bratislave obsahuje.

13/ Žalovaný v následnom písomnom vyjadrení zotrval na tvrdení, že platná právna úprava zmluvy o výkone správy je kogentného charakteru, z právnej úpravy vyplýva potreba jedinej a jednej zmluvy pre príslušný bytový dom a vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Ohľadne vyššieho citovaného záveru Ústavného súdu SR žalovaný namietol, že v danom prípade nie je splnený predpoklad „obsahovej totožnosti“ individuálnych zmlúv. Postupom podľa § 6 a nasl. ZVB musia byť rešpektované zákonom ustanovené podmienky pre spoločne a nerozdielne konajúcich vlastníkov v dome ako jednu zmluvnú stranu. Nakoniec žalovaný namietol tvrdenie žalobcu, že ignoruje schválenú zmluvu ustanoveným spôsobom, ktorá je záväzná pre všetkých vlastníkov bytov v dome.

14/ Odvolací súd prejednal vec v rozsahu podaného odvolania v zmysle § 379 a § 380 ods. 1 CSP a dospel k záveru, že odvolanie žalovaného dôvodné nie je.

15/ V prejednávanej veci žalovaný namietal nedostatok aktívnej vecnej legitímácie žalobcu (rovnako tak nedostatok pasívnej vecnej legitímácie na svojej strane) s tvrdením, že zmluva o výkone správy nespĺňa všetky kogentné ustanovenia zákona č. 182/1993 Z.z. a ako taká je absolútne neplatný právny úkon podľa § 39 OZ. Z predloženej zmluvy o výkone správy, ktorá nie je identifikovaná číselným označením, účastníkmi a pod., vyplýva, že žalobca ako správca si nespĺnil svoju povinnosť schválenia a podpísania jednej (jedinej) zmluvy o výkone správy nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

16/ Podľa § 6 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov platného v čase uzavretia zmluvy o výkone správy (27.3.2002) na správu domu sa zriaďuje spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len "spoločenstvo"), ak vlastníci bytov a nebytových priestorov neuzavrú zmluvu o výkone správy s inou právnickou osobou alebo fyzickou osobou (ďalej len "správca"), najmä s bytovým družstvom.

17/ Podľa 6 ods. 3 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov platného v čase uzavretia zmluvy o výkone správy (27.3.2002) na správu jedného domu môže byť dohodnutá len jedna z foriem správy domu uvedených v odseku 1.

18/ Podľa § 6 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov platného v súčasnosti 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. Povinnosť správy domu vzniká dňom prvého prevodu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.

19/ Podľa § 6 ods. 3 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov platného v súčasnosti na správu domu nesmú byť dohodnuté súčasne viaceré formy správy domu. Na správu v jednom dome môže byť uzavretá zmluva len s jedným správcom alebo len jedna zmluva o spoločenstve.

20/ Podľa § 6 ods. 4 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov platného v súčasnosti ak boli v dome uzavreté zmluvy v rozpore s odsekom 3, je platná len zmluva o výkone správy alebo zmluva o spoločenstve uzavretá ako prvá; ostatné zmluvy dohodnuté na správu domu, ako aj iné zmluvy uzavreté v rozpore s odsekom 3 sú neplatné.

21/ Z vyššie citovaných ustanovení zákona podľa názoru odvolacieho súdu nevyplýva, že by medzi vlastníckmi bytov resp. nebytových priestorov v dome a správcom musela byť uzavretá jedna („jediná“) zmluva o výkone správy (na rozdiel od jednej zmluvy o spoločenstve), zákon však vyžaduje, aby pre jeden dom bola dohodnutá len jedna forma správy (spoločenstvom alebo správcom), a v prípade správy domu správcom len s jedným správcom. Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov rovnako neobsahuje ustanovenie, podľa ktorého by museli byť prejavy účastníkov na tej istej listine (ako je to napr. v ustanovení § 46 ods. 2 O.z.). Podľa odvolacieho súdu tak nie je možné dospieť k záveru, že by bolo vylúčené uzatvorenie rovnakej (čo do rozsahu práv a povinností zmluvných strán) zmluvy o výkone správy individuálne s každým jedným vlastníkom bytu resp. nebytového priestoru v bytovom dome. Podmienkou platnosti a záväznosti zmluvy o výkone správy je jej odsúhlasenie nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, takáto zmluva je potom záväzná pre všetkých vlastníkov, teda i tých, ktorí napríklad s výberom konkrétneho správcu nesúhlasili, avšak nedosiahli nadpolovičnú väčšinu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

22/ K uvedenej problematike sa vyjadril i Ústavný súd SR v uznesení zo dňa 30.7.2014 sp. zn. II. ÚS 477/2014, keď konštatoval, že „Relevantná nebola ani námietka neplatnosti kúpnej zmluvy vychádzajúca z ustanovenia § 5 ods. 1 písm. g) zákona o vlastníctve bytov, ktorá poukazovala na neexistenciu jednotnej zmluvy o výkone správy. Bolo totiž preukázané, že v deň podpisu zmluvy o prevode vlastníctva bytu žalobca súčasne podpísal s bývalým družstvom vykonávacím správu bytov v bytovom dome zmluvu o výkone správy podľa § 8a zákona o vlastníctve bytov. Existencia obsahovo totožných individuálnych zmlúv o výkone správy nie je v rozpore s týmto ustanovením, pričom pre jej platnosť a účinnosť sa vyžaduje, aby takéto zmluvy malo podpísaných viac ako 51 % vlastníkov bytov. Nie je teda právne významné, či je podpísaná jedna zmluva o výkone správy stanoveným počtom vlastníkov, alebo sa v potrebnom počte uzavrujú individuálne zmluvy v rovnakom schválenom znení“.

23/ Nebol tak správny názor žalovaného, že žiadna zmluva o výkone správy týkajúca sa bytu číslo 14 v dome nebola uzavretá, absentuje preto právny titul na plnenie zo strany žalovaného v prospech žalobcu ako správcu, z obsahu všetkých individuálnych zmlúv o výkone správy uzavretých od roku 2002 je zrejmé, že žiadna z nich sa na žalovaného nevzťahuje a tohoto nezaväzuje. Žalobca ako správca vykonával a vykonáva v dome na Eisnerovej č. 9, 11 a 13 v Bratislave správu bytového domu na základe nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov schválenej zmluvy o výkone správy, súd prvej inštancie tak správne konštatoval, že žalobca je aktívne legitimovaným subjektom v spore, a správne i uložil žalovanému povinnosť zaplatať nedoplatku na platbách spojených s vlastníctvom bytu č. 14 v bytovom dome za roky 2015, 2016, 2017 vyplývajúceho z predložených vyúčtovaní žalobcu, ktorých správnosť a výšku žalovaný nijakým spôsobom nespochybňoval, a to ani v konaní pred súdom, ani prípadnou reklamáciou vyúčtovania u žalobcu.

24/ Odvolaciemu súdu potom neostalo, než rozsudok súdu prvej inštancie v odvolaní napadnutej žalobe vyhovujúcej časti z hľadiska jeho vecnej správnosti potvrdiť, podľa § 387 ods.1 CSP.

25/ V súvislosti s námietkou žalovaného ohľadom údajne nedostatočného odôvodnenia rozsudku odkazuje odvolací súd na konštantnú judikatúru Ústavného súdu Slovenskej republiky (pozri IV. ÚS 115/03, III. ÚS 209/04), ktorý opakovane vyslovil, že súčasťou obsahu základného práva na spravodlivé súdne konanie (čl. 46 ods. 1 ústavy, čl. 6 ods. 1 dohovoru) je aj právo účastníka/strany konania na také odôvodnenie súdneho rozhodnutia, ktoré jasne a zrozumiteľne dáva odpovede na všetky právne a skutkovo relevantné otázky súvisiace s predmetom súdnej ochrany, t.j. s uplatnením nárokov a ochranou proti takému uplatneniu. Všeobecný súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené účastníkom konania, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov sporu uvádzaných účastníkmi konania (I. ÚS 241/07). Podľa názoru odvolacieho súdu súd prvej inštancie v súdnej veci vykonal dokazovanie v rozsahu potrebnom na zistenie rozhodujúcich skutočností (§ 185 ods. 1,2,3 CSP) z hľadiska posúdenia opodstatnenosti žaloby, výsledky vykonaného dokazovania správne zhodnotil (§ 191 CSP) a na ich základe dospel k správnym skutkovým a právnym záverom, ktoré v napadnutom rozhodnutí aj náležite, jasne a výstižne odôvodnil.

26/ O nároku na náhradu trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 396 ods. 1 CSP v spojení s § 262 ods. 1 a § 255 ods. 1 CSP. V odvolacom konaní úspešnému žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania priznal v rozsahu 100% s tým, že o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením (§ 262 ods. 2 CSP).

27/ Toto rozhodnutie senátu odvolacieho súdu bolo prijaté pomerom hlasov 3:0.

**Poučenie:**

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

Dovolateľ musí byť 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).