

Súd: Krajský súd Trenčín
Spisová značka: 17Co/197/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3117202629
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 07. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Ivan Kubínyi
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2020:3117202629.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedu senátu Mgr. Ivana Kubínyiho a členiek senátu Mgr. Zuzany Holúbkovej a JUDr. Gabriely Janáčkovej v spore žalobcu: Služby pre bývanie, s.r.o., so sídlom Krátka 2412, Trenčín, IČO: 31 444 318, zastúpeného JUDr. Andrejom Opetom, advokátom so sídlom Hroznová 2318, Trenčín, proti žalovanej: C.. K. T., bytom D. XXXX/XX, P., zastúpenej JUDr. Pavlom Čičmancom, advokátom so sídlom Bavlnárska 312/9, Trenčín, o zaplatenie 4.084,47 eur s príslušenstvom, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Trenčín zo dňa 30. apríla 2018, č.k. 16Csp/26/2017-162, takto

rozhodol:

I. Rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej časti, v zamietajúcom výroku a v závislom výroku o trovách konania, **p o t v r d z u j e**.

II. Žalovanej **p r i z n á v a** proti žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie prvým výrokom konanie v časti o zaplatenie sumy 454,36 eur zastavil, druhým výrokom vo zvyšku žalobu zamietol a tretím výrokom priznal žalovanej proti žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 83,68 %. Rozhodoval na základe žaloby, ktorou sa žalobca domáhal voči žalovanej zaplatenia sumy 4.084,47 eur s príslušenstvom a náhrady trov konania z dôvodu, že ako správca eviduje dlh na byte vo vlastníctve žalovanej, ktorý vznikol predchádzajúcemu vlastníkovi bytu vo výške 3.630,11 eur a vo výške 454,36 eur vznikol terajšiemu vlastníkovi bytu, teda žalovanej. Žalobca zastával názor, že tieto nedoplatky, a to i v časti dlhu, ktorý vznikol predchádzajúcemu vlastníkovi bytu, môže žalobca vymáhať od nového vlastníka bytu - žalovanej. Svoje rozhodnutie súd prvej inštancie odôvodnil ust. § 5 ods. 2, § 8 ods. 1, 3, § 8a ods. 7, § 8b ods. 1, 2, § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Zb. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, § 500 ods. 2 Občianskeho zákonníka a výsledkami vykonaného dokazovania, keď mal preukázané, že žaloba nie je dôvodná. Súd najskôr, v súlade s ust. § 145, § 146 ods. 1 CSP, vzhľadom na späťvzatie žaloby žalobcom v časti o zaplatenie 454,36 eur a súhlas žalovanej konanie, v tejto časti zastavil. Žalobu zamietol v časti o zaplatenie 3.630,11 eur (teda dlh, ktorý vznikol pôvodnému vlastníkovi na úhradách za plnenie spojené s užívaním bytu a na tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv) z dôvodu nedostatku pasívnej vecnej legitímácie žalovanej, keď súd prijal záver, že za dlhy, ktoré vzniknú do okamihu vkladu vlastníckeho práva na nadobúdateľa do katastra nehnuteľností, zodpovedá pôvodný vlastník bytu, nakoľko tento výklad nie je ani v rozpore s ust. § 8a ods. 7 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a je v súlade s ust. § 500 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Uviedol, že samotná skutočnosť, že vlastník bytu predal byt inej osobe, ho nezbavuje záväzkov, ktoré vyplývajú zo zmluvy o výkone správy a sú spojené s užívaním bytu za obdobie, v ktorom bol vlastníkom bytu. V zostávajúcej časti žaloby, t.j. v úrokoch z omeškania tam špecifikovaných za meškajúce preddavky za služby mal súd za to, že táto nie je dôvodná. Konštatoval, že pred vyúčtovaním platieb spojených s užívaním bytu, táto úhrada nie je ešte splatná, pričom nedoplatok

môže vzniknúť až vyúčtovaním a nie neuhradením mesačného preddavku za služby, keďže skutočná výška cien a záloh za jednotlivé služby sa zúčtuje vždy za kalendárny rok. Pokiaľ zo strany správcu nie je riadne vykonané zúčtovanie týchto nákladov vynaložených dodávateľom produktov za sporné obdobie, nie je splnený zákonný predpoklad pre uplatnenie sankcie - úrokov z omeškania - a to ich splatnosť. Súd považoval za nedôvodnú aj žalobu v časti úrokov z omeškania zo zostatku dlhu, ktorý zostal predmetom konania aj po vykonaní ročného zúčtovania za rok 2016 a započítaní preplatku z neho (454,36 eur - 121,50 eur) a ktorý bol uhradený až následne dňa 05.04.2018, z dôvodu, že tento nárok bol už žalovanou uhradený v celom rozsahu. Rozhodnutie o nároku na náhradu trov konania súd odôvodnil ust. § 255 ods. 2 pri aplikácii ust. § 256 ods. 1 CSP.

2. Proti tomuto rozsudku podal v zákonnej lehote prostredníctvom právneho zástupcu odvolanie žalobca, a to proti zamietajúcemu (druhému) výroku a výroku o trovách konania (tretiemu výroku). Nestotožnil sa s výkladom súdu, týkajúceho sa zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, že za záväzky zodpovedá výlučne pôvodný vlastník bytu. Takýto výklad by totiž nerešpektoval súčasnú zákonnú dikciu, z ktorej plynie singulárna sukcesia, a tým aj prechod všetkých pohľadávok a dlhov z právneho predchodcu na nového nadobúdateľa bytu. Zákonná konštrukcia v súvislosti so zmenou vlastníctva bytu predpokladá, že pôvodný vlastník bytu „odstupuje“ od zmluvy o výkone správy a nový vlastník „pristupuje“ k zmluve o výkone správy, a teda i preberá všetky práva a povinnosti súvisiace s bytom, vyplývajúce z tejto zmluvy. Bol toho názoru, že na základe výkladu rešpektujúceho všetky zásady právneho nástupníctva, právnej teórie (Dvořák, Valachovič a pod.), odbornú literatúru a tiež judikatúru slovenských súdov, poukazujúc na rozsudok Krajského súdu v Trnave sp. zn. 24Co/191/2014 zo dňa 18.02.2015, možno dôjsť k právnenému záveru, že správnym výkladom je jednoznačne ten, že za úhrady záväzkov pôvodného vlastníka by mal zodpovedať výlučne nový vlastník v dôsledku singulárnej sukcesie. Na podporu svojich tvrdení poukázal na ust. § 10 ods. 5 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, pričom mal za to, že prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu nemá doterajší vlastník bytu právo na vrátenie alikvotnej časti zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv od spoločenstva alebo správcu. Ďalej nesúhlasil s aplikáciou ust. § 500 ods. 2 Občianskeho zákonníka na prejednávajúcu vec, nakoľko § 8a ods. 7 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je vo vzťahu k Občianskemu zákonníku *lex specialis*, preto má byť použitý špeciálny právny predpis. Nesúhlasil s argumentáciou súdu, že vyhlásenie správcu o nedoplatkoch neznamena vždy, že by na byte neviazali dlhy, resp. v budúcnosti nebudú viaznuť z obdobia, kedy bol vlastník bytu prevodca. Upriamil pozornosť na dôvodovú správu k novele bytového zákona, pričom doplnil, že ustanovenie zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov o nedoplatkoch je potrebné vnímať ako ochranu nadobúdateľov bytov a nebytových priestorov, aby bolo eliminované riziko nadobudnutia bytu s nedoplatkami a nie ako právny úkon, ktorý by mal zamedzovať dispozícií s vlastníctvom prevodcov. Vyjadril sa aj k nedôvodnej námietke žalovanej, že na ňu neprešiel dlh s poukazom na § 151ma ods. 3 Občianskeho zákonníka. Mal za to, že aj v prípade výkonu záložného práva dochádza vzhľadom na osobitnú právnu úpravu týkajúcu sa singulárnej sukcesie v zákone o vlastníctve bytov a nebytových priestorov k prechodu záväzkov na nového vlastníka. Na tomto základe žiadal odvolací súd o zmenu rozsudku v napadnutej časti tak, že zaviazá žalovanú na zaplatenie dlžnej sumy 3.630,11 eur s príslušenstvom v zmysle žaloby a prizná mu náhradu trov konania na oboch inštanciách v plnom rozsahu, prípadne žiadal rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutých častiach zrušiť a vec vrátiť súdu prvej inštancie na ďalšie konanie.

3. K podanému odvolaniu sa žalovaná vyjadrila prostredníctvom právneho zástupcu, pričom zopakovala svoju obranu zo základného konania. Zdôraznila, že aj z dikcie ust. § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. vyplýva, že zákonné záložné právo ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov sa vzťahuje výlučne na pohľadávky z právnych úkonov, ktoré urobil vlastník bytu. Teda k realizácii záložného práva možno pristúpiť jedine v prípade, ak je osoba, ktorá má dlh z právnych úkonov týkajúcich sa domu, súčasne aj vlastníkom bytu zabezpečeného záložným právom. Teda nie je podľa nej možné právo „prenášať“ tak, že sa týka bytu, bez ohľadu na to, koho konaním dlh vznikol. Podľa jej názoru žalobca nie je v spore ani aktívne legitimovaný, čo uviedla aj pred súdom prvej inštancie. Žiadala, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej časti potvrdil.

4. K vyjadreniu žalovanej sa písomne vyjadril žalobca, pričom sa argumentačne pridrižoval jeho pôvodne uvedených vyjadrení. Naďalej trval na tom, že súd prvej inštancie nesprávne uzavrel, že záväzky pôvodného vlastníka bytu neprechádzajú prevodom (alebo prechodom) vlastníctva bytu na nového vlastníka v dôsledku, v dôsledku čoho súd dospel k nesprávnemu právnenému záveru o nedostatku pasívnej vecnej legitimácie žalovanej v spore.

5. Krajský súd ako súd odvolací preskúmal vec podľa § 379 a § 380 ods. 1 CSP bez nariadenia pojednávania odvolacieho súdu podľa § 385 ods. 1 CSP a dospel k záveru, že rozsudok súdu prvej inštancie je potrebné v zamietajúcom výroku a v závislom výroku o trovách konania podľa § 387 ods. 1 CSP ako vecne správny potvrdiť.

6. Rozsudok súdu prvej inštancie v prvom výroku (v zastavujúcej časti) odvolaním napadnutý nebol, preto je rozsudok súdu prvej inštancie v tejto časti právoplatný a týmto rozhodnutím odvolacieho súdu nedotknutý.

7. Odvolací súd najskôr posúdil, či sú dôvodné odvolacie námietky žalobcu, vzťahujúce sa k pasívnej vecnej legitímácie žalovanej, ktorú žalobca považoval za danú, následne od týchto odvolacích námietok sa odvíjalo posúdenie ostatných odvolacích námietok.

8. Kľúčovou otázkou v tomto spore je otázka, či nadobúdateľ bytu zodpovedá za dlhy (nedoplatky) na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu spôsobené predchádzajúcim vlastníkom bytu. Ide teda o vyriešenie otázky, či žalovanú ako nadobúdateľku bytu, možno vôbec žalovať na splnenie dlhu vzniknutého predchádzajúcemu (alebo predchádzajúcim) vlastníkovi bytu, teda či jej svedčí pasívna vecná legitímácia v spore.

9. Žalobca sa v odvolaní nestotožnil so záverom súdu prvej inštancie, že za záväzky zodpovedá výlučne pôvodný vlastník bytu, čím nie je daná pasívna vecná legitímácia žalovanej. Zastával názor, že takýto záver nerešpektuje súčasnú zákonnú dikciu zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, z ktorej plynie singulárna sukcesia, a tým aj prechod všetkých pohľadávok a dlhov z právneho predchodcu na nového nadobúdateľa bytu.

10. Podľa § 8a ods. 7 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej aj ako „zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov“), s prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome prechádzajú na nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nadobudol byt alebo nebytový priestor v dome na základe zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe domu, pristupuje k zmluve o výkone správy. 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.

11. Podľa § 5 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, prílohou zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru je potvrdenie správcu alebo predsedu spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, že vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru v dome a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv; to neplatí, ak ide o prvý prevod vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.

12. Pri výklade a aplikácii týchto ustanovení, z ktorých odvodzuje žalobca pasívnu vecnú legitímáciu žalovanej v konaní treba pripomenúť, že „nemožno opomínať ich účel a zmysel, ktorý nie je vyjadrený len v slovách a vetách toho-ktorého zákonného predpisu, ale i v základných princípoch právneho štátu“ (nález ÚS SR sp. zn. I. ÚS 306/2010 zo dňa 08.12.2010). Popri teleologickom výklade nemožno opomínať i jazykový, systematický a historický výklad na vec dopadajúcich právnych predpisov (rozhodnutia ÚS SR sp. zn. III.ÚS 72/2010, I.ÚS 351/2010, I.ÚS 306/2010, IV.ÚS 294/2012).

13. Pri riešení tejto problematiky treba predovšetkým vychádzať zo základnej skutočnosti, a síce, že vzťah medzi spoločenstvom vlastníkov bytov a jednotlivými vlastníkmi bytov (alebo nebytových priestorov), týkajúci sa platieb spojených s užívaním bytu a úhradami do fondu prevádzky, údržby a opráv je podľa zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vzťahom záväzkovým (obligačným) (§§ 7b ods. 1, 7a ods. 3 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov). Zmena v záväzkovoprávnom vzťahu v subjektoch tohto vzťahu je možná iba na základe zákonných dôvodov, predovšetkým

stanovených v Občianskom zákonníku (§§ 524 - 543). Platí pre výklad o prechode záväzkov, že „záväzkové vzťahy sú vzťahy medzi konkrétnymi osobami a ich prechod na nadobúdateľa vecí, ktorých sa týkajú, je výnimkou z pravidla, nemožno ustanovenia o takomto prechode vykladať extenzívne“ (rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 22 Cdo 242/2009 zo dňa 08.12.2010). Otázkou nutnou na vyriešenie v odvolacom konaní však je, či vyššie citované ustanovenia zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov stanovujú v súvislosti s prevodom bytu i prechod záväzku (dlhu) na nového nadobúdateľa bytu z predchádzajúceho vlastníka bytu.

14. Žalobca odvodzuje z ust. § 8a ods. 7 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov singulárnu sukcesiu, ktorá podľa neho znamená i prechod všetkých záväzkov na nového nadobúdateľa bytu. Citované ustanovenie stanovuje prechod práv a povinností vyplývajúcich zo zmluvy o výkone správy a zároveň i to, že prevodom bytu odstupuje predchádzajúci vlastník od zmluvy o výkone správy a záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním.

15. Zákonodarca diferencuje v citovanom ustanovení práva a povinnosti a záväzky. Definuje rozdielny následok v súvislosti s prevodom bytu osobitne pre práva a povinnosti a osobitne pre záväzky. Práva a povinnosti zo zmluvy o výkone správy prechádzajú na nadobúdateľa bytu, pričom záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním. Z opaku latinskej poučky *lege non distinguente nec nostrum est distinguere* (kde zákon nerozlišuje, ani nám neprináleží rozlišovať) musí plynúť záver pre pravidlo konzistentnosti pojmov. „Pre určitú skutočnosť je používaný vždy iba jeden pojem, a pokiaľ je použitý iný pojem, znamená to výskyt inej skutočnosti. Slovám, výrazom a termínom použitým v texte zákona je treba rozumieť v tom zmysle, ktorý majú vo všeobecnom základe spisového jazyka, pokiaľ nie sú relevantné dôvody na to, aby ako základ interpretácie bol prijatý osobitný právny význam“ (rozsudok Najvyššieho správneho súdu ČR sp. zn. 5 As 25/2003 zo dňa 30.06.2004).

16. S poukazom na tento výklad musí platiť, že na nadobúdateľa bytu v súvislosti s prevodom bytu neprechádzajú i dlhy vzniknuté prechádzajúcemu vlastníkovi bytu. Singulárna sukcesia totiž je „jednou z foriem právneho nástupníctva, kedy právny nástupca vstupuje do určitého práva (povinnosti), resp. iba do určitých, presne vymedzených práv (povinností) svojho právneho predchodcu“ (Hendrych, D. a kol. Právnický slovník, Praha 2009). Zákonodarca definuje iba prevod práv a povinností zo zmluvy o výkone správy na nového nadobúdateľa bytu, nestanovuje však to isté o záväzkoch plynúcich z tejto zmluvy. Tie zanikajú až ich usporiadaním. Preto nemožno stotožniť povinnosť zo zmluvy o výkone správy so záväzkom plynúcim z tejto zmluvy, teda nie je prijateľné prisviďčať záveru, že dlh vzniknutý prechádzajúcemu vlastníkovi je povinnosť zo zmluvy, nakoľko tento je záväzkom (porušením povinnosti, ergo dôsledkom). Ignorovaním citovaného ustanovenia v časti týkajúceho sa zániku záväzkov by sa akceptovala, pre právny štát neprijateľná, zásada vytvárania nepoužiteľných ustanovení. Zákonodarca by tak vložil do zákona obsolétne ustanovenie (také, ktoré sa nepoužíva). „Proti vloženiu obsolétneho ustanovenia stojí uznávaná koncepcia racionálneho zákonodarcu, ktorý je základným východiskom interpretácie práva a z ktorej možno odvodiť, že racionálny zákonodarca netvorí nadbytočné právo“ (rozhodnutie Ústavného súdu ČR sp. zn. II. ÚS 29/19 zo dňa 19.01.2016), a rovnako v právnom štáte musí platiť, že zákonodarca „zásadne nevytvára pravidlá bez normatívneho významu“ (rozhodnutie Ústavného súdu ČR sp. zn. Pl. ÚS 3/14 zo dňa 20.12.2016). Na tomto základe nemôže obstať odvolacia námietka žalobcu, týkajúca sa singulárnej sukcesie a prechodu dlhov na nadobúdateľa bytu. Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov nestanovuje špeciálnu úpravu zmeny v subjektoch záväzkovoprávneho vzťahu oproti všeobecným ustanoveniam Občianskeho zákonníka. Tento základ zodpovedá i racionálnemu usporiadaniu právnych vzťahov - pôvodný vlastník bytu môže účinne spochybňovať výšku svojho dlhu, tiež by mu patril preplatok za úhrady spojené s užívaním bytu (k vráteniu preplatku nie je prekážkou § 10 ods. 5 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ako to mylne predostiera žalobca v podanom odvolaní).

17. Žalobca ďalej v odvolaní obhajoval postoj, podľa ktorého vyhlásenie správcu, že vlastník bytu nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv, ktoré je súčasťou zmluvy o prevode bytu (ďalej ako „vyhlásenie“), podporuje záver o zodpovednosti za dlhy novým nadobúdateľom bytu. Poukázal na dôvodovú správu, pričom citované ustanovenie zákona podľa odvolateľa sa musí vnímať ako ochrana nadobúdateľov bytov, aby bolo eliminované riziko nadobudnutia bytu s nedoplatkami. Vyhlásenie o nedoplatkách podľa odvolateľa treba rozumieť tak, že nadobúdateľ bytu má vedomosť o dlhu (vzhľadom na to, že je súčasťou zmluvy o prevode bytu), a pokiaľ napriek tomu byt kúpi, preberá i dlhy.

18. Táto povinnosť o vyhlásení bola do zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov zavedená novelou, zákonom č. 367/2004 Z.z., účinného odo dňa 01.07.2004, pričom podľa dôvodovej správy mala zlepšiť informovanosť správcu alebo spoločenstva o zmene vlastníka bytu a zabrániť tomu, aby neplatiči previedli byt aj s nedoplatkami na tretiu osobu.

19. Z tejto dôvodovej správy plynie úmysel zákonodarcu klásť dôsledky vo vecnom práve (zabránenie prevodu bytu s nedoplatkami), nie v práve záväzkovom. Tiež sa dá odvodiť, že zákonodarca touto novelou sledoval postihnúť neplatičov, a contrario chcel zvýhodniť, resp. ochrániť jednak nadobúdateľov bytov, a jednak nepriamo i trh s nehnuteľnosťami, aby osoby nadobúdali byty a nebytové priestory nezaťažené dlhmi spôsobenými ich právnymi predchodcami. S tvrdením z dôvodovej správy o prevedení bytu aj s nedoplatkami na tretiu osobu treba naložiť v korelácii s ostatnými, už existujúcimi ustanoveniami zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, predovšetkým s vyššie vysvetlenými ustanoveniami vzťahujúcimi sa k záväzkom vlastníka bytu a jeho zániku usporiadaním, teda nie prechodom na nadobúdateľa bytu. Inak povedané, dôvodová správa sama o sebe, bez aplikovania relevantných ustanovení, nevedie k záveru, že byt nadobúda nadobúdateľ i s dlhmi predchádzajúceho (alebo dokonca predchádzajúcich) vlastníka (vlastníkov) bytu. Pre úplnosť sa však žiada dodať, že zákonodarca, pri svojom zamýšľanom celi nestanovil ani v katastrálnom zákone, že vlastník bytu, pokiaľ má nedoplatky, nemôže byť previesť (teda napr. že existencia dlhov vlastníka bytu spôsobuje zastavenie katastrálneho konania o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností). Preto sa nedá vylúčiť možnosť, že vyhlásenie sleduje iba nastolenie právnej istoty medzi zmluvnými stranami, aby vedeli, aká časť dlhu (ak by sa zväčšoval) ťaží tú-ktorú zmluvnú stranu.

20. V tejto súvislosti musí byť vzaté na zreteľ aj to, že správca má povinnosť podľa § 8b ods. 1 písm. e) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov 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. Nakoľko správca má povinnosť v konečnom dôsledku zabezpečovať, aby v bytovom dome boli byty a nebytové priestory bez nedoplatkov, musí platiť pre správcu i vyššia miera zodpovednosti za stav, že tieto nedoplatky sa mu nepodarí vymôcť od už bývalého vlastníka, než by mal znášať nedoplatky nový vlastník bytu. Nie je v súlade s princípom dôvery v právo (ktorý je derivátom princípu právnej istoty), aby si musela osoba zvažujúca kúpu bytu alebo nebytového priestoru odvodzovať svoju možnosť nadobudnúť byt i s nedoplatkami od svojho právneho predchodcu zložitou interpretáciou zákonných ustanovení (pomocou odvodeného výkladu singulárnej sukcesie, ako na to poukazoval v odvolaní žalobca). To je aj v súlade so zámerom zákonodarcu, aby osoby nenadobúdali byty a nebytové priestory zaťažené nedoplatkami predchádzajúceho vlastníka, nakoľko to plynie i z vyššie uvedenej dôvodovej správy v spojení s ustanovením zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov stanovujúci zánik záväzkov zo zmluvy o výkone správy (§ 8a ods. 7). O tomto závere nakoniec svedčí aj použitá terminológia v zákone o vlastníctve bytov a nebytových priestorov - v § 5 ods. 8 je uvedený nadobúdateľ, pričom § 8a ods. 7 neukladá už žiadnu povinnosť nadobúdateľovi bytu - pričom terminologický rozdiel musí byť pri aplikácii právnych predpisov vnímaný. Ak by zákonodarca chcel zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov stanoviť špeciálny spôsob zmeny záväzkovoprávneho vzťahu v subjektoch tohto vzťahu oproti všeobecným ustanoveniam Občianskeho zákonníka, bol by to do zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov nepochybne zaviedol.

21. Tieto argumenty podľa odvolacieho súdu nedovoľujú aplikáciu zhodných záverov, aké plynú z rozhodnutia Krajského súdu v Trnave sp. zn. 24Co/191/2014 zo dňa 18.02.2015, na ktoré žalobca v podanom odvolaní poukazoval. Citované rozhodnutie podľa odvolacieho súdu nezohľadňuje v celej svojej šírke ust. § 8a ods. 7 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, keď vychádza iba zo singulárnej sukcesie, pričom argumentačne sa nevyrovnáva s časťou citovaného ustanovenia, týkajúcou sa zániku záväzkov zo zmluvy o výkone správy a so záväzkovoprávnym vzťahom medzi správcou a vlastníkom bytu. V tejto súvislosti odvolací súd poukazuje na rozhodnutie opačného razenia, zastávajúce pozíciu rovnakú, ako je vyjadrená v tomto rozhodnutí odvolacieho súdu, a to Krajského súdu v Prešove sp. zn. 17Co/71/2019 zo dňa 26.11.2019, v ktorom sa konštatuje, že „záväzky na nového vlastníka bytu s novopristúpením k zmluve o výkone správy bytu neprechádzajú, sú viazané in personam na pôvodných obligačných partnerov, a teda môžu si pôvodné zmluvné strany vzájomne tieto plnenia od seba vyžadovať (resp. ich náhrady), alebo iným spôsobom usporiadať. Nároky z takýchto záväzkov sú viazané na zmluvné záväzkové vzťahy na subjekty záväzkového práva, nie na existenciu

vlastníctva, ktoré založilo zánik pôvodného záväzku pôvodného vlastníka a vznik nového záväzku a nového vlastníka so správcom bytu“.

22. S poukazom na uvedené bola aj odvolací súd toho názoru, že súd prvej inštancie rozhodol správne o zamietnutí žaloby z dôvodu absencie pasívnej vecnej legitímácie žalovanej. Ostatné odvolacie námietky sa preto stali právne bezvýznamnými a odvolací súd sa nimi nezaoberal. Preto odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v zamietajúcom výroku a v závislom výroku o trovách konania podľa § 387 ods. 1 CSP ako vecne správny potvrdil.

23. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 396 ods. 1 CSP v spojení s ust. § 255 ods. 1 CSP tak, že žalovanej priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 % voči žalobcovi, nakoľko bola v odvolacom konaní plne úspešná. O výške tejto náhrady rozhodne súd prvej inštancie (§ 262 ods. 2 CSP).

24. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom krajského súdu jednomyseľne.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

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

Dovolateľ musí byť 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).