

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 4Co/196/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1215223237
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 04. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Valéria Kleinová
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2020:1215223237.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Valérie Kleinovej a členov senátu Mgr. Ingrid Degmovej Pospíšilovej a JUDr. Anny Kašajovej v právnej veci žalobcu: BYTOKOMPLET, s.r.o., so sídlom Kamenárska 18, Bratislava, IČO: 35 698 845, právne zastúpený: JUDr. Rudolf Mičieta, advokát so sídlom Medzilaborecká 21, Bratislava, proti žalovanému: Stavebné bytové družstvo Bratislava II, so sídlom Strojnícka 8, Bratislava, IČO: 00 169 382, o zaplatenie 744,93 Eur s príslušenstvom, na odvolanie žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Bratislava II zo dňa 16. júla 2019 č.k. 58C 397/2015-144 takto

rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e**.

Žalobca má nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 744,93 Eur spolu s 5,05 % úrokom z omeškania ročne zo sumy 744,93 Eur odo dňa 16.09.2015 do zaplatenia, všetko do troch dní od právoplatnosti rozsudku. Žalobcovi priznal voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu s tým, že o ich výške rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

2. Vychádzal zo skutkového vymedzenia žaloby, ktorou sa žalobca domáhal od žalovaného zaplatenia sumy 744,93 Eur s príslušenstvom titulom nedoplatku na zálohových platbách, do fondu opráv údržby a prevádzky domu a odmeny správcu. Žalobný návrh odôvodnil tým, že žalovaný je vlastníkom nebytového priestoru č. XX-X U. Č.. XX, D.. Podľa ustanovenia čl. V bodu 5.2 Zmluvy o výkone správy sú vlastníci bytov povinný poukazovať mesačné preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, platiť zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu a platiť správcovi mesačne poplatok za výkon správy. Nedoplatok žalovaného mal predstavovať čiastku 744,93 Eur. Dižnú sumu žalovaný neuhradil, ani na základe výzvy. Žalobca mal za to, že položky, ktorými žalovaný preukazuje výšku požadovanej zľavy 35 %, t. j. balkóny, okná, dvere a telefóny - sú súčasťou bytového domu. Ide o spoločné zariadenia, na ktorých žalovaný participuje spoluvlastníckym podielom. Preto je podľa neho žalovaný povinný prispievať do fondu opráv rovnakou čiastkou ako ostatní vlastníci bytov a NP. Poukázal na to, že predmetom tohto konania je nedoplatok, nie určovanie nejakej paušálnej výšky zľavy z mesačného poplatku. V danom prípade nedošlo k dohode, vlastníci bytov si podľa žalovaného nespĺnili zákonnú povinnosť a teda žalovaný sa mal na súde domáhať určenia výšky zľavy, prípadne sa domáhať nahradenia vôle vlastníkov súdnym rozhodnutím. Nemal vedomosť o tom, že by bol podaný taký žalobný návrh a teda platí 100% výška povinnosti žalovaného.

3. Žalovaný vo svojom písomnom vyjadrení poukázal na to, že od 01.10.2014 nadobudla účinnosť novela zákona č. 182/1993 Z.z. a jednou zo zásadných zmien, ktorá sa týkala žalovaného ako vlastníka nebytového priestoru, bolo doplnenie ust. § 10 ods. 1, o vetu: „Pri určení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní zohľadniť mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi nebytových priestorov a garáží v dome.“ Dňa 30.09.2014 žalobca ako správca bytového domu U. XX-XX C. D. vyhlásil v zmysle § 14 ods. 7 cit. zákona písomné hlasovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov U.P. Č.. XX-XX o nasledovnej otázke:“ Vlastníci bytov a nebytových priestorov súhlasia s úpravou výšky preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv pre nebytové priestory nachádzajúce sa na U. B. Č.. XX-XX C. D. vo výške 50% z tvorby preddavkov tvorenými bytmi, t.j. na 0,415 €/m² plochy na ktorú sa fond prevádzky, údržby a opráv tvorí, a to od 01.10.2014.“ Správca odporučil vlastníkom bytov a NP navrhovanú tvorbu fondu pre SBD Bratislava II odsúhlasiť. Podľa zápisnice z písomného hlasovania vlastníci bytov a NP bytového domu U. Č.. XX-XX C. D. tento návrh neodsúhlasili. Vlastníci bytov a NP bytového domu U. Č.. XX-XX C. D. si teda nespĺnili svoju zákonnú povinnosť a doposiaľ žiadnym spôsobom nezohľadnili mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu žalovaným. Vzhľadom na výsledok hlasovania podal dňa 26.11.2014 na Okresný súd Bratislava II návrh na určenie neplatnosti písomného hlasovania vlastníkov bytov a NP U. Č.. XX-XX, konaného dňa 11.-19.10.2014 sp. zn. 9C/44/2014. Je pritom nespochybniteľné, že prakticky všetky finančné prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv bytových domov a teda aj bytového domu U. Č.. XX-XX sú používané výlučne v prospech vlastníkov bytov (napr. revízie a opravy výťahov, paušálne poplatky za výťahy, výmena výťahov, výmena vchodových dverí, výmena bytových zvončekov, výmena bytových telefónov, výmena a opravy svietidiel a žiaroviek, maľovanie a rekonštrukcia vchodov, vestibulov, pivníc a schodísk, výmena poštových schránok, obnova balkónov a lodžii atď.). Uvedenú skutočnosť zohľadnili vlastníci bytov a NP v iných bytových domoch, v ktorých vlastní SBD Bratislava II nebytové priestory. V bytových domoch na ulici J. Č.. XX - XX, D. Č.. X,X, J. Č.. XX, XX, K. Č.. XX, XX vlastníci bytov rozhodli o znížení príspevku o 50% za nebytové priestory. V prípade, ak by tak vlastníci bytov a NP na ulici U.H. Č.. XX-XX neurobili, dochádzalo by k neoprávnenému obohacovaniu vlastníkov na úkor žalovaného. Od 01.10.2014 uhrádza mesačné preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv predmetného bytového domu za NP čiastku vo výške 50% preddavku tvoreného bytmi.

Konštatoval, že vlastníci bytov v bytovom dome U. Č.. XX-XX si doposiaľ nespĺnili svoju zákonnú povinnosť podľa § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. a nezohľadnili mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkom nebytových priestorov. Žalovaný ako spoluvlastník nevyužíva všetky spoločné časti domu a niektoré spoločné zariadenia domu, nemá žiaden osôh z ich opravy, alebo údržby. V rámci vykonanej rekonštrukcie tohto bytového domu bola na opravu balkónov, okien na schodisku, vchodových dverí a telefónov použitá suma 61.724,43 €. Ide presne o spoločné časti a zariadenia domu, ktoré žalovaný nevyužíva. Táto suma tvorí približne 35% z celkových nákladov rekonštrukcie bytového domu a teda žalovanému prináleží zľava z pravidelného mesačného poplatku do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške 35%. V prípade samostatnej žaloby bol žalovaný pripravený súdnou cestou domáhať sa svojho práva, ale keďže žalobca skôr podal žalobu, tak predpokladal, že sa spor vyrieši v tejto veci.

4. Súd prvej inštancie rozsudkom zo dňa 6.3.2017 č.k. 58C/397/2015-87 priznal žalobcovi nárok v rozsahu 111,74 Eur s príslušenstvom a vo zvyšku žalobu zamietol. Žalovanému náhradu trov konania nepriznal. Na odvolanie žalobcu Krajský súd v Bratislave uznesením zo dňa 31.10.2018 č.k. 4Co/105/2018-119 uvedený rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

5. V ďalšom konaní žalobca zotrval na žalobe z dôvodu nesplnenia povinnosti žalovaného zaplatiť sumu 744,93 Eur s príslušenstvom do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu na U. Č.. XX O. Č.. XX C. D. za obdobie mesiacov november 2014 až september 2015, kedy žalovaný svojvoľne na základe svojho subjektívneho rozhodnutia začal uhrádzať len približne 50 % predpisu tejto mesačnej platby (predpisovo 135,17 Eur) vo výške 67,59 Eur mesačne. Mal za to, že pokiaľ sa žalovaný cítil dotknutý na svojich právach, v kontexte s novelou zákona účinnou od 01.10.2014, mal sa sám aktívne v postavení žalobcu voči vlastníkom bytov a nebytových priestorov v predmetnom bytovom dome domáhať svojho práva. Uvedol, že na základe listu žalovaného vyhlásil písomné hlasovanie v predmetnej veci listom zo dňa 30.09.2014, v ktorom sa malo hlasovať o znížení preddavku o 50% na nebytové priestory, je uvedené, že žalobca ako správca vykonal prepočet tvorby preddavkov pre nebytové priestory, vo výške 0,415 Eur na m² a odporučil vlastníkom nebytových priestorov, aby ním predložený návrh schválili.

Napriek tomu vlastníci toto jednoznačne odmietli, resp. neschválili to. Nakoľko teda k dohode nedošlo, žalovaný sa rozhodol platiť hneď od účinnosti novely 50 % z preddavkov, do času, kedy vlastníci bytov a nebytových priestorov rozhodnú o novej výške príspevku pre vlastníka nebytového priestoru. Úmyslom bolo, aby si vlastníci bytov a nebytových priestorov splnili svoju povinnosť vyplývajúcu z novely zákona č. 205/2014 Z.z. Titulom záverečnej reči navyše uviedol, že účinnosťou novely zákona č. 205/2014 Z.z. sa zmenili pravidlá tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv. Pre vlastníkov bytov zostali pravidlá rovnaké. Výška príspevku, ktorý dovtedy platili vlastníci bytov, platila aj po novele, ale prijatím tejto novely pre vlastníka nebytového priestoru výška tohto príspevku platiť prestala. Zákonnú povinnosť stanoviť inak výšku príspevku pre vlastníka nebytového priestoru si žalobca doteraz nesplnil. Napriek tomu, že vo svojej evidencii vedie dlh v neprospech žalovaného, ktorého výška sa odvíja z predchádzajúcich rozhodnutí vlastníkov bytov a nebytových priestorov, žalovaný považuje tento dlh sa fiktívny, nie skutočný. Preto žalobu považoval za nedôvodnú a žiadal ju zamietnuť.

6. Súd prvej inštancie vykonal dokazovanie oboznámením sa so sumárnou analýzou platieb od 01.11.2014 do 30.09.2015, výpisom z LV č. XXXX, Zmluvou o výkone správy zo dňa 22.03.2006, predpismi mesačnej zálohovej úhrady za užívanie nebytových priestorov, vyúčtovaním nákladov spojených s užívaním nebytového priestoru, vyhlásením písomného hlasovania a zápisnicou zo dňa 30.09.2014, upomienkou zo dňa 07.09.2015, doručenkou, zápisnicou zo schôdze vlastníkov bytov obytného domu U. Č.. XX-XX zo dňa 29.04.2015, výsledkami písomných hlasovaní a oznámeniami o znížení príspevku v bytových domoch ako aj s ďalšími listinami založenými v spise.

7. Zo sumárnej analýzy platieb za obdobie od 01.11.2014 do 30.09.2015 zistil, že žalobca eviduje voči žalovanému nedoplatok vo výške 744,93 Eur. Z Listu vlastníctva č. XXXX, k.ú. R. zistil, že výlučným vlastníkom nebytového priestoru č. XX-X nachádzajúcom sa na prízemí bytového domu súpis. č. XXXX, postavenom na parcele registra "C" č. XXXXX, vo vchode U. XX, je žalovaný označený žalobcom. Žalobca ako správca bytového domu na ulici U. XX,XX C. D., súp. č. XXXX, postavenom na parcele XXXXX, k.ú. D. R. je na základe Zmluvy o výkone správy zo dňa 22.03.2006, poverený zabezpečením plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov a správou predmetného domu v rozsahu a obsahu uvedenej v zmluve. Podľa čl. V. bod 5.2. zmluvy, vlastníci sú povinní pravidelne platiť odsúhlasený príspevok do fondu opráv a údržby domu, určené zálohové platby za služby spojené s užívaním bytov a poplatok za správcovskú činnosť. Výška platieb je uvedená vždy v aktuálnom výpočtovom liste, ktorý obdrží každý vlastník bytu alebo nebytového priestoru. Podľa čl. V. bod 5.3. zmluvy, platby podľa bodu 5.2. sú vlastníci bytov povinní poukázať na účty založené správcom mesačne do 15. dňa v mesiaci. Z predpisov mesačnej zálohovej úhrady za užívanie nebytového priestoru súd zistil, že žalovaný je povinný platiť žalobcovi mesačnú zálohovú úhradu 135,17 Eur. Z vyúčtovania nákladov spojených s užívaním nebytového priestoru za obdobie od 01.01.2014 do 31.12.2014 vyplynul preplatok po vyúčtovaní ku dňu 31.03.2015 vo výške 694,72 Eur. Mal preukázané, že žalobca listom zo dňa 30.09.2014 vyhlásil písomné hlasovanie o otázke súhlasu s úpravou výšky preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv pre nebytové priestory daného bytového domu vo výške 50% z tvorby preddavkov tvorenými bytmi, t.j. na 0,415 Eur / m² plochy, na ktorú sa fond prevádzky, údržby a opráv tvorí, a to od 01.10.2014 a to vzhľadom k novele zákona č. 205/2014, ktorá nadobudla účinnosť dňom 01.10.2014 vo vzťahu k ustanoveniu § 10 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Písomné hlasovanie sa uskutočnilo v dňoch 11.10.2014-19.10.2014, pričom otázka nebola schválená nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, o čom svedčí zápisnica z hlasovania zo dňa 20.10.2014. Zo zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov obytného domu U. Č.. XX-XX zo dňa 29.04.2015 vyplynula informácia, že správca vyhlásil písomné hlasovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov o otázke súhlasu s úpravou výšky preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv pre nebytové priestory daného bytového domu vo výške 50% z tvorby preddavkov tvorenými bytmi, t.j. na 0,415 Eur / m² plochy, na ktorú sa fond prevádzky, údržby a opráv tvorí, a to od 01.10.2014. Písomné hlasovanie sa uskutočnilo v dňoch 11.10.2014-19.10.2014, pričom otázka nebola schválená nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Listom zo dňa 07.09.2015 žalobca vyzval žalovaného na zaplatenie nedoplatku za plnenia spojené s užívaním nebytového priestoru, ktorý ku dňu 31.08.2015 činí suma 677,35 Eur a to v lehote do 22.09.2015. Výzva bola žalovanému doručená dňa 09.09.2015, o čom svedčí doručka poštového podniku.

8. Po právnej stránke vychádzal z ustanovení § 6 odsek 2 písmeno d), § 8 odsek 1, § 8b ods. 1, § 8b ods. 2 písm. e), § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, § 488, § 489, § 559 ods. 2, § 517 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka, § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z.

9. Z predložených listín mal súd prvej inštancie za preukázané, že žalovaný je na základe zmluvy o výkone správy povinný plniť povinnosti spočívajúce v platení mesačných záloh v súvislosti s vlastníctvom nebytového priestoru č. XX-X na B. U. XX v D.. Mal tiež preukázané, že žalovaný v rozpore so svojimi povinnosťami riadne a včas neuhradil žalobcovi mesačné platby za obdobie odo dňa 01.11.2014 do 30.09.2015 vo výške 744,93 Eur (podľa sumárnej analýzy platieb za obdobie od 01.11.2014 do 30.09.2015), resp. uhradil platby len vo výške 67,59 Eur oproti predpisu mesačnej zálohovej úhrady vo výške 135,17 Eur, ktoré zdôvodnil tým, že účinnosťou novely zákona č. 205/2014 Z.z. (ustanovenia § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z.) sa zmenili pravidlá tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv, pričom výška príspevku pre vlastníka nebytového priestoru platiť prestala. Zákonnú povinnosť stanoviť inak výšku príspevku pre vlastníka nebytového priestoru si žalobca doteraz nesplnil. Uviedol, že na podporu daného tvrdenia žalovaný predložil listiny, ktoré preukazovali, že vlastníci bytov a nebytových priestorov v iných bytových domoch si túto zákonnú povinnosť splnili, pričom rozsah zľavy predstavoval 20 až 50 %. Napriek uvedenému žalovaný počnúc dňom 01.10.2014 uhrádza mesačne preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv za svoje nebytové priestory 50% preddavku tvoreného vlastníkami bytov, navrhoval priznanie zľavy vo výške 35 % z výšky príspevku plateného vlastníkami bytov, ktorá skutočnosť bola medzi stranami sporná.

10. Konštatoval, že starostlivosť o spoločné časti a zariadenia domu, jeho príslušenstvo a zastavaný či príľahlý pozemok spočíva najmä v riadnom zabezpečení ich prevádzky, údržby, prípadne opráv, pričom táto predpokladá aj náklady, ktoré sú povinní hradiť všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome. Spôsob zabezpečenia prevádzky, údržby a opráv domu musí vychádzať (nevynímajúc zákonnú úpravu) zo zmluvného dojednania obsiahnutého v zmluve o výkone správy. Vlastníci bytov a nebytových priestorov sú teda povinní v súlade so zmluvou o výkone správy, t.j. spôsobom a v lehotách stanovených v tejto zmluve poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv a to bez rozdielu. Povinnosť vlastníkov prispievať do tohto fondu formou preddavkových (zálohových) platieb je daná kogentne, avšak určenie výšky príspevkov a konkrétneho účelu ich použitia je v dispozícii samotných vlastníkov. Výšku príspevkov by si mali vlastníci v zmysle zákonnej dikcie určiť sami hlasovaním nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v dome, čo v predmetnom spore splnené nebolo, aj keď z predložených listín je badať snahu žalobcu o určenie výšky príspevku najmä vo vzťahu k vlastníkom nebytových priestorov po novele zákona č. 182/1993 Z.z. účinnnej odo dňa 01.10.2014 vo vzťahu k ustanoveniu § 10 ods. 1 zákona. Je však badať aj to, že vlastníci bytov a nebytových priestorov nevyslovili (od októbra 2014 doposiaľ) súhlas s úpravou výšky príspevku pre vlastníkov nebytových priestorov v zmysle uvedeného ustanovenia zákona č. 182/1993 Z.z., čo bolo skutočnosťou nespornou. Uviedol, že novela zákona tu dáva priestor pre zmluvnú voľnosť vlastníkov bytov a nebytových priestorov určiť si výšku príspevku podľa miery využívania spoločných častí a spoločných zariadení domu vlastníkami nebytových priestorov tak, aby bol zachovaný demokratický princíp rozhodovania o spôsobe prispievania do fondu prevádzky, údržby a opráv. Obdobnú situáciu možno nachádzať aj v čase pred účinnosťou novely zákona č. 70/2010, a to vo vzťahu k predposlednej vete súčasného znenia ustanovenia § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. Mal za zrejmé, že vlastníci nebytových priestorov a teda aj žalovaný, nevyužívajú tak v plnej miere napríklad osvetlenie a upratovanie v spoločných priestoroch, nepoužívajú výťahy a spoločné stúpacie vedenia rozvodov vody, plynu, elektriny v dome, nepotrebujú ani zimnú údržbu a iné, z dôvodu ktorého by mala byť v mesačnom príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv zohľadnená aj nižšia miera, ktorou využívajú spoločné časti a spoločné zariadenia domu. No na druhej strane mal za to, že určenie výšky príspevku je povinnosťou vlastníkov bytov a nebytových priestorov a nie súdu v tomto súdnom spore. Nemožno podľa súdu prvej inštancie ďalej opomenúť, že ani vlastníka nebytového priestoru nie je oprávnený si v zmysle zákona a zmluvy o výkone správy, sám určovať výšku príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv, nakoľko táto povinnosť a súčasne aj právo patrí vlastníkom bytov a nebytových priestorov. Oprávneným zásahom zo strany žalovaného do tejto povinnosti určiť výšku príspevku vlastníkom nebytových priestorov vo vzťahu k miere využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkami nebytových priestorov by bolo uplatnenie si svojho nároku žalobou proti vlastníkom bytov a nebytových priestorov. Z tvrdenia žalovaného ako i z predložených dôkazov (sumárna analýza platieb) vyplynulo, že žalovaný si svojvoľne obchádzajúc zákon určil výšku príspevku na 50% predpisu mesačnej zálohovej úhrady, v dôsledku rozhodnutia ktorého mohlo dôjsť k skutočnosti, že nie sú/nebudú vykryté základné

prevádzkové náklady na chod domu ani zabezpečené dostatočné prostriedky na prípadné opravy, za predpokladu, že na spoločnom fonde nie je nahromadený dostatok finančných prostriedkov z minulého obdobia. Inter alia, správca (žalobca) musí rešpektovať každé rozhodnutie (i otázku neschválenia súhlasu s úpravou príspevku vlastníkov bytov a nebytových priestorov do fondu prevádzky, údržby a opráv, na základe písomného hlasovania konaného v dňoch 11.10.2014-19.10.2014) vlastníkov v dome. Na základe uvedeného, keď žalobca predložil súdu relevantné doklady a preukázal dôvodnosť podanej žaloby, uznal nárok žalobcu za opodstatnený a zaviazal žalovaného na plnenie tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia. Tým, že žalovaný nezaplatil žalobcovi úhradu za služby spojené s užívaním nebytového priestoru riadne a včas, dostal sa v zmysle ustanovenia § 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka do omeškania s plnením peňažného dlhu, preto priznal žalobcovi v zmysle ustanovenia § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka a ustanovenia § 3 nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z., aj úroky z omeškania vo výške 5,05% p.a. z dlžnej sumy. Záverom súd prvej inštancie dodal, že do práva na spravodlivý proces nepatrí právo strany sporu, aby sa všeobecný súd stotožnil s jeho právnymi názormi, navrhovaním a hodnotením dôkazov, ani právo na to, aby bola strana sporu pred všeobecným súdom úspešná, tzn. aby sa rozhodlo v súlade s jej požiadavkami a ani právo strany sporu vyjadrovať sa k spôsobu hodnotenia ňou navrhnutých dôkazov súdom, prípadne sa dožadovať ňou navrhnutého spôsobu hodnotenia dôkazov. Žalovaný na podporu svojich tvrdení predložil súdu listiny o úprave príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv bytových domov odlišných od bytového domu, ktorý je predmetom sporu. Tieto listiny však vyhodnotil pre spor ako nepodstatné, nakoľko sa tieto netýkajú daného nebytového priestoru a danej zmluvy o výkone správy.

11. O nároku na náhradu trov konania rozhodol súd prvej inštancie podľa § 255 ods. 1. Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“) a priznal žalobcovi, ktorý mal vo veci plný úspech, nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu, s tým, že o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozsudku podľa § 262 ods. 2 CSP.

12. Proti tomuto rozsudku podal v zákonnej lehote prostredníctvom svojho právneho zástupcu odvolanie žalovaný a žiadal napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zrušiť a vec mu vrátiť na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, dôvodiac tým, že súd prvej inštancie nesprávnym procesným postupom mu znemožnil uskutočňovanie jeho procesných práv v takej miere, že došlo k porušeniu jeho práva na spravodlivý proces, nevykonal ním navrhnuté dôkazy potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností a nesprávnym posúdením veci. Mal za to, že z vykonaného dokazovania vyplynulo za nesporné, že vlastníci bytov bytového domu U. XX-XX C. D. si nespĺnili svoju zákonnú povinnosť v zmysle novely zákona č. 182/1993 Z.z. a za žalované obdobie nezohľadnili mieru využívania ním spoločných častí a spoločných zariadení domu ako vlastníkom nebytového priestoru v dome. Uviedol, že túto skutočnosť potvrdil vo svojich vyjadreniach a vo svojej záverečnej reči aj žalobca. Napriek tejto nespornej skutočnosti, podstatnej a rozhodnej pre určenie skutočnej výšky jeho dlhu do Fondu opráv predmetného bytového domu za žalované obdobie súd prvej inštancie túto dôležitú skutočnosť pri svojom rozhodovaní o výške skutočného dlhu vôbec nezohľadnil a nijako sa s ňou nevysporiadal a takýmto konaním súd porušil jeho právo na spravodlivý proces. Povinnosťou súdu prvej inštancie podľa neho bolo v zmysle odvolacieho súdu odstrániť rozpor spočívajúci vo výške žalovanej pohľadávky s uvedenou úpravou príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv za požadované obdobie, s ktorou skutočnosťou sa však nevysporiadal. Bol toho názoru, že žalobca si predmetnou žalobou uplatňuje zaplatenie výšky dlhu, ktorá nevychádza zo zohľadnenia miery jeho využívania spoločných častí a spoločných zariadení domu vlastníkom nebytových priestorov v dome za žalované obdobie, ale vychádza z predchádzajúceho rozhodnutia o výške príspevku do Fondu opráv, prijatého pred účinnosťou novely bytového zákona, ktoré nadobudnutím účinnosti tejto novely stratilo voči nemu účinnosť. Mal za to, že nadobudnutím účinnosti predmetnej novely od 1.10.2014 prestalo platiť pre neho predchádzajúce rozhodnutie vlastníkov bytov o výške príspevku do Fondu prevádzky, údržby a opráv, nakoľko od 1.10.2014 boli zákonom stanovené nové kritériá pre určenie výšky tohto príspevku pre neho. Taktiež z vykonaného dokazovania podľa neho vyplynulo, že neužíva a teda nemá žiadny osov z opráv, údržby a rekonštrukcie spoločných častí a zariadení bytového domu U. XX-XX, a to: balkónov, chodbových okien a vchodových dverí, výťahov, ich výmeny, pravidelnej údržby, kontroly a revízií, vstupných, schodiskových a chodbových priestorov a ich osvetlenia, domových telefónov, zvončekov a poštových schránok, ktoré sú hradené z fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu. Napriek uvedenej skutočnosti, ktorá je nesporná, podstatná a rozhodná pre určenie skutočnej výšky jeho dlhu do Fondu prevádzky, údržby a opráv predmetného bytového domu za žalované obdobie, súd prvej inštancie túto skutočnosť pri svojom rozhodovaní o výške skutočného dlhu tiež vôbec nezohľadnil. Podľa jeho názoru takýmto konaním opätovne porušil jeho

právo na spravodlivý proces a nespĺnil svoju povinnosť riadiť sa právnym názorom odvolacieho súdu, keď sa s uvedenou skutočnosťou nevysporiadal. Z vykonaného dokazovania mal žalovaný za nesporné, že bytový dom U.H. XX-XX čerpal úver vo výške 175 773,52 Eur v rámci zateplenia, obnovy a rekonštrukcie domu, z toho na opravu strechy bola použitá suma 32 324,76 Eur, na zateplenie domu sumu 82 724,33 Eur, spolu 115 049,09 Eur. Uviedol, že strecha a obvodové múry domu, na ktoré boli uvedené sumy použité, sú spoločnými časťami domu, ktoré užívajú spoločne vlastníci bytov a nebytových priestorov, preto sa aj spoločne v rovnakej výške podieľajú na týchto nákladoch žalobca aj žalovaný. Celková suma použitá na opravu strechy a zateplenie domu vo výške 115 049,09 Eur tvorí cca 65 % celkových nákladov obnovy a rekonštrukcie bytového domu. Ďalej z uvedeného úveru vo výške 175 773,52 Eur bolo použité na opravu a rekonštrukciu balkónov 52 246,82 Eur a na výmenu vchodových dverí a okien v schodištovej časti domu 8 477,61 Eur a z fondu PÚaO na výmenu domácich telefónov 1 000 Eur, spolu 61 724,43 Eur. Balkóny, vchodové dvere, schodištové okná a domáce telefóny sú pritom spoločnými časťami a zariadeniami domu, ktoré vôbec neužíva, tieto užívajú výlučne vlastníci bytov bytového domu U. XX-XX. Celková suma použitá na výmenu a opravu balkónov, vchodových dverí, schodištových okien a domácich telefónov, ktoré užívajú iba vlastníci bytov a ktoré vôbec neužíva, v sume 61 724,43 Eur tvorí cca 35 % celkových nákladov. Z uvedeného vyplýva, že cca 35 % úveru bolo použitých len na obnovu a rekonštrukciu bytovej časti domu, ktorú vôbec nevyužíva, pritom tento úver sa spláca z Fondu prevádzky, údržby a opráv, do ktorého prispieva aj on. Z toho podľa neho vyplýva, že podľa rozhodnutia súdu prvej inštancie by mal splácať aj tú časť úveru, z ktorej nemá žiaden prospech, čo je jednoznačne v rozpore so zákonným ustanovením § 10 ods. 1 posledná veta zák.č. 182/1993 Z.z., pričom toto ustanovenie je nevyhnutné vykladať a aplikovať v celom kontexte. Bol toho názoru, že takto nadväzujúce ustanovenie nie je možné separovať tak, že na jednej strane súd prihliadne na nesporný fakt, že mu ako vlastníkovi nebytového priestoru vznikol nedoplatok do Fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu s tým, že by neprihliadol na zákonom uloženú povinnosť vlastníkov bytov zohľadniť mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi nebytových priestorov a garáží v dome. Úlohou súdu v podmienkach materiálneho právneho štátu je podľa neho nájsť také riešenie, ktoré je v súlade so všeobecnou ideou spravodlivosti, resp. v súlade s prirodzeno-právnymi predpismi. Vytýkal súdu prvej inštancie, že v odôvodnení svojho rozsudku vyslovil názor, že určenie výšky príspevku je povinnosťou vlastníkov bytov a nebytových priestorov a nie povinnosťou súdu v tomto súdnom spore. Tento názor považoval žalovaný za v rozpore s právnym názorom odvolacieho súdu a bez stanovenia výšky príspevku do Fondu prevádzky, údržby a opráv pre neho podľa novej úpravy, nie je možné ustáliť výšku predmetu žaloby.

13. Žalobca vo svojom vyjadrení podanom prostredníctvom jeho právneho zástupcu k odvolaniu žalovaného žiadal napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdiť a priznať mu aj nárok na náhradu trov odvolacieho konania, v celom rozsahu sa s ním stotožňujúc. Nie sú mu známe žiadne skutočnosti o tom, že by bolo žalovanému znemožnené právo na spravodlivý proces a že by súd prvej inštancie nevykonal nejaké navrhnuté dôkazy. Považoval za správne, ak súd prvej inštancie v tomto konaní neurčoval výšku príspevku žalovaného do Fondu prevádzky, údržby a opráv, nakoľko nešlo o určovaciu žalobu, ktorú žalovaný na určenie výšky tzv. príspevku do fondu opráv doposiaľ nepodal, ale o žalobu na zaplatenie a žalovaný svojvoľne prestal platiť príspevok do tzv. fondu opráv s tým, že sám si svojvoľne určil výšku zľavy.

14. Krajský súd v Bratislave ako súd odvolací (§ 34 CSP) viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379, § 380 CSP) a vychádzajúc zo skutkového stavu zisteného súdom prvej inštancie, ktorý nepovažoval za potrebné doplniť ani zopakovať (§ 385 ods. 1 CSP), vo veci rozhodol bez nariadenia odvolacieho pojednávania a postupom podľa § 378 ods. 1 v spojení s § 219 ods. 3 CSP) keď dospel k záveru, že odvolanie žalovaného nie je dôvodné.

15. Súd prvej inštancie vykonal vo veci dostatočné dokazovanie, ktorého výsledky správne po skutkovej i právnej stránke vyhodnotil a vyvodil aj správny záver, pričom sa riadil aj názorom odvolacieho súdu, z ktorého nie je táto odvolacia námietka žalovaného dôvodná, a s týmto záverom súdu prvej inštancie sa aj odvolací súd stotožňuje (§ 387 ods. 2 CSP).

16. Predmetom žaloby v danej veci je nedoplatok žalovaného vo výške 744,93 Eur do Fondu prevádzky, údržby a opráv za žalované obdobie od 01.11.2014 do 30.09.2015., ktorého výšku nedoplatku žalobca preukázal. Z LV č. XXXX je nepochybné, že žalovaný je výlučným vlastníkom nebytového priestoru č. XX-X nachádzajúcim sa na prízemí bytového domu súp. č. XXXX, postavenom na parcele registra

“C” č. XXXXX, vo vchode U. XX. Žalobca ako správca bytového domu na ulici U. XX,XX C. D., súp. č. XXXX, postavenom na parcele XXXXX, k.ú. D. R. je na základe Zmluvy o výkone správy zo dňa 22.03.2006, poverený zabezpečením plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov a správou predmetného domu v rozsahu a obsahu uvedenej v zmluve. Podľa čl. V. bod 5.2. zmluvy, vlastníci sú povinní pravidelne platiť odsúhlasený príspevok do fondu opráv a údržby domu, určené zálohové platby za služby spojené s užívaním bytov a poplatok za správcovskú činnosť. Výška platieb je uvedená vždy v aktuálnom výpočtovom liste, ktorý obdrží každý vlastník bytu alebo nebytového priestoru. Podľa čl. V. bod 5.3. zmluvy, platby podľa bodu 5.2. sú vlastníci bytov povinní poukázať na účty založené správcom mesačne do 15. dňa v mesiaci. Z predpisov mesačnej zálohovej úhrady za užívanie nebytového priestoru bolo preukázané, že žalovaný bol za uvedené obdobie povinný platiť žalobcovi mesačnú zálohovú úhradu 135,17 Eur, pričom z vyúčtovania nákladov spojených s užívaním nebytového priestoru za obdobie od 01.01.2014 do 31.12.2014 vyplýval preplatok po vyúčtovaní ku dňu 31.03.2015 vo výške 694,72 Eur.

17. Ustanovenie § 10 ods. 1 BytZ, ako jediné už od účinnosti BytZ (1.9.1993) stanovuje vlastníkom bytov a nebytových priestorov povinnosť prispievať do Fondu opráv mesačne v súlade so zmluvou o spoločenstve alebo so zmluvou o výkone správy podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu. Od 1. apríla 2010 v dôsledku novely BytZ č. 70/2010 Z.z. a po modifikácii zavedenej poslednou novelou BytZ č. 283/2018 Z.z. platí, že ak k bytu alebo nebytovému priestoru prilieha podľa ust. § 19 ods. 4 BytZ balkón, lodžia alebo terasa, na účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25% len na účely platieb do Fondu opráv z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy.

18. Žalovaný vo svojom odvolaní poukazyval tak, ako v konaní na súde prvej inštancie, na novelizáciu zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (BytZ) s účinnosťou od 1.10.2014 v znení zákona č. 205/2014 Z.z. Touto novelou v § 10 sa na konci tohto ustanovenia pripája veta: (1) Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní v súlade so zmluvou o spoločenstve alebo so zmluvou o výkone správy poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade 10) 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 je súčasťou bytu 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 sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní zohľadniť mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníckymi nebytových priestorov a garáží v dome.

19. Z dôvodovej správy k vyššie uvedenej novele vyplýva, že na základe poznatkov z praxe sa novo ustanovuje spôsob tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu v prípadoch, keď s bytom alebo nebytovým priestorom je spojené užívanie len určitých spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu. Tvorba fondu prevádzky, údržby a opráv je upravená inak v tých prípadoch, kedy vlastníci nebytových priestorov neužívajú spoločné zariadenia domu a ani všetky spoločné časti domu, teda nemajú osov z ich opravy alebo rekonštrukcie. Navrhovaná úprava má umožniť, aby boli pri tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv zohľadnené špecifiká niektorých domov a obmedzené užívanie spoločných priestorov vlastníckymi nebytových priestorov a garáží pri zachovaní princípu veľkosti spoluvlastníckeho podielu. Vlastníkom nebytových priestorov alebo garáží bude umožnené podieľať sa na tvorbe fondu inou výškou preddavku, než vlastníkom bytov, ktorá však taktiež bude vychádzať z veľkosti podlahovej plochy nebytového priestoru alebo garáže.

20. Novela č. 205/2014 Z.z. teda doplnila do ust. § 10 ods. 1 BytZ č. 205/2014 Z.z. takú (ako poslednú) vetu, ktorou sa však spôsob prispievania do Fondu opráv nezmenil. BytZ od 1. októbra 2014 stanovil vlastníkom bytov a nebytových priestorov pri určení preddavkov do Fondu opráv povinnosť zohľadniť mieru využívania spoločných častí a spoločných zariadení vlastníckymi nebytových priestorov a garáží. Zákonodarcu však nestanovil absolútne žiadne kritériá, na základe ktorých by sa miera využívania spoločných častí a spoločných zariadení mala zohľadniť.

21. V danom prípade nebolo medzi stranami sporu sporné, že novelou zák. č. 205/2014 Z.z. došlo k zmene ust. § 10 zák. č. 182/1993 Z.z. ohľadom určenia výšky preddavku do Fondu prevádzky, údržby a opráv. Z obsahu spisu mal odvolací súd aj preukázané, že žalobca listom zo dňa 30.09.2014 vyhlásil písomné hlasovanie o otázke súhlasu s úpravou výšky preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv pre nebytové priestory daného bytového domu vo výške 50% z tvorby preddavkov tvorenými bytmi, t.j. na 0,415 Eur / m² plochy, na ktorú sa fond prevádzky, údržby a opráv tvorí, a to od 01.10.2014 a to vzhľadom k novele zákona č. 205/2014, ktorá nadobudla účinnosť dňom 01.10.2014 vo vzťahu k ustanoveniu § 10 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Písomné hlasovanie sa uskutočnilo v dňoch 11.10.2014–19.10.2014, pričom otázka nebola schválená nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, o čom svedčí zápisnica z hlasovania zo dňa 20.10.2014. Listom zo dňa 07.09.2015 preto žalobca vyzval žalovaného na zaplatenie nedoplatku za plnenia spojené s užívaním nebytového priestoru, ktorý ku dňu 31.08.2015 činí suma 677,35 Eur a to v lehote do 22.09.2015. Výzva bola žalovanému doručená dňa 09.09.2015, o čom svedčí doručka poštového podniku. Tento nedoplatok vznikol žalovanému tým, že žalovaný počnúc dňom 01.10.2014 uhradil do Fondu prevádzky, údržby a opráv len 50% preddavku tvoreného vlastníckmi bytmi a navrhoval priznanie zľavy vo výške 35 % z výšky príspevku plateného vlastníckmi bytmi, ktorá skutočnosť nebola medzi stranami sporu tiež sporná. Žalovaný si však sám nemohol znížiť výšku preddavkov, ktoré bol povinný do Fondu prevádzky, údržby a opráv uhrádzať a túto nemôže určovať ani súd, na čo odvolací súd poukázal už vo svojom predchádzajúcom zrušujúcom uznesení. 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 príslušného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu (§ 10 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z.).

Pokiaľ tak vlastníci bytov a nebytových priestorov v danom prípade nepostupovali v súlade s novelizovaným ust. § 10 ods. 1 posledná veta zák. č. 182/1993 Z.z., žalovaný mohol použiť iné procesné prostriedky, avšak nemohol prestať uhrádzať preddavky v nezmenenej výške. 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 (§ 10 ods. 7 zák. č. 182/1993 Z.z.).

22. Na platnosť hlasovania o tejto otázke BytZ, účinný od 1. októbra 2014 do 31. októbra 2018, vyžadoval rozhodnutie nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ust. § 14 ods. 3 a 7 BytZ, účinné do 31. októbra 2018). Na tomto kvóre sa nič nezmenilo ani po nadobudnutí účinnosti novely BytZ č. 283/2018 Z.z. (porovnaj ust. § 14b ods. 1 písm. k/ BytZ, účinné od 1. novembra 2018). Vlastníci bytov návrh vlastníkov nebytových priestorov v danom prípade neakceptovali a ako uviedol odvolací súd vo svojom predchádzajúcom rozhodnutí, žalovaný si nemohol svojvoľne príspevok do Fondu údržby a opráv upraviť a prepočítať podľa neho.

23. Pre úplnosť však treba tiež dodať, že bytový dom je jedna stavba v spoluvlastníctve všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorí sa na tvorbe Fondu opráv podieľajú podľa svojich spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach. V každom bytovom dome sa podľa BytZ vytvára len jeden Fond opráv a to pre celý bytový dom, do ktorého sú povinní podľa ust. § 10 ods. 1 BytZ prispievať všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov. Nie sú teda vedené osobitné fondy len pre vlastníkov bytov a len pre vlastníkov nebytových priestorov, pretože byty a nebytové priestory sa nedajú z bytového domu reálne vyčleniť či oddeliť. Aj vlastníci nebytových priestorov sú spoluvlastníkmi obnovených loggií, okien, brán i schodísk tak, ako aj ostatných spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu. Skutočnosť, že tieto spoločné časti a zariadenia každý deň vlastníci nebytového priestoru nevyužívajú, je aj irelevantná z hľadiska znášania nákladov na ich údržbu, opravy a obnovu, ktoré sú závislé od ich vlastníctva a nie reálneho užívania. Vlastníci nebytových priestorov pritom majú reálny úžitok aj z obnovy týchto spoločných častí a zariadení bytového domu (zníženie nákladov na teplo, zvýšenie hodnoty nebytových priestorov, zvýšenie estetického vzhľadu objektu atď.). Týmto sa zhodnocuje aj majetok vlastníkov nebytových priestorov z titulu existencie akcesorických spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu (ust. § 13 a § 19 BytZ). V súvislosti s už uvedeným ťažko možno aj spravodlivo určiť mieru užívania spoločných častí a zariadení bytového domu. Zákonodarcu v zák. č. 205/2014 Z.z. predovšetkým zmiešal dva rôzne pojmy, resp. inštitúty, a to: vlastnícke právo k bytu/nebytovému priestoru, s ktorým

je nerozlučne spojené spoluvlastníctvo k spoločným častiam a spoločným zariadeniam bytového domu (ust. § 13 a § 19 BytZ), a užívacie právo k spoločným častiam a spoločným zariadeniam bytového domu, ktorého mieru (teda rozsah) majú vlastníci zohľadniť v rozhodnutí o výške príspevku do Fondu opráv. Je nepochybné, že užívacie právo patrí pod jedno zo základných vlastníckych práv, ktorým je právo vlastníka užívať predmet vlastníctva (tzv. ius utendi) v zmysle ust. § 123 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení (ďalej v texte aj „OZ“). V kontexte BytZ, teda ide o mieru využívania celého bytového domu, resp. jeho spoločných častí a spoločných zariadení jednotlivými vlastníkmi. Pritom napr. vykonaním celkovej obnovy domu, a teda aj zateplením fasády sa nevyhnutne zníži spotreba tepla (znížia sa aj prestupy tepla do bytov a spoločných častí domu) aj vlastníkom nebytových priestorov, čím sa znížia aj celkové náklady spojené s užívaním nebytových priestorov a aj ich trhová hodnota je vyššia. Miera využívania spoločného vlastníctva (bytového domu) nezbavuje žiadneho vlastníka povinnosti starať sa o svoj majetok. V Čl. 20 ods. 3 Ústavy SR je stanovené - „Vlastníctvo zaväzuje. Nemožno ho zneužiť na ujmu práv iných alebo v rozpore so všeobecnými záujmami chránenými zákonom.“ Nepochybniteľným faktom je tiež to, že vlastníci nebytových priestorov sú v rovnakej miere zodpovední za technický stav a funkčnosť bytového domu ako celku, ako vlastníci bytov. Aj vlastníci nebytových priestorov by teda mali mať záujem napr. na oprave zatekajúcej strechy, výťahu či spoločných rozvodov vody, tepla, plynu. Ak tieto rozvody prechádzajú aj cez nebytové priestory, mal by byť ich záujem ešte výraznejší. Z titulu zlého technického stavu bytového domu potom aj všetci vlastníci bytov a aj nebytových priestorov zodpovedajú za škodu týmto stavom spôsobenú.

Miera využívania niektorých spoločných častí a spoločných zariadení domu sa má, podľa ust. § 10 ods. 6 BytZ, zohľadniť prioritne v stanovení inej výšky zálohových platieb za služby spojené s užívaním nebytových priestorov, než majú vlastníci bytov v dome. Inak povedané, výšku preddavkov za služby spojené s užívaním spoločných častí a zariadení domu môže správca alebo spoločenstvo upraviť v mesačnom zálohovom predpise aj tak, že určité položky zníži alebo úplne vypustí na základe ust. § 10 ods. 6 BytZ alebo zmluvy o výkone správy a zmluvy o spoločenstve. Platby do Fondu opráv sú tak z povahy veci viazané výlučne na vlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení a nie na mieru ich využívania. Z pohľadu ústavno-konformného výkladu ust. § 10 ods. 1 BytZ premietnutím ústavného príkazu „vlastníctvo zaväzuje“ do BytZ v kontexte s citovanou dôvodovou správou možno tiež dospieť k záveru, že každý vlastník bytu a nebytového priestoru má povinnosť starať sa o svoje vlastníctvo a zákonom stanoveným spôsobom prispievať do Fondu opráv.

24. Z uvedených dôvodov odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny podľa § 387 ods. 2 CSP potvrdil.

25. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 396 ods. 1 a § 255 ods. 1 CSP a žalobcoví, úspešnému v odvolacom konaní, priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu, o výške ktorých rozhodne súd prvej inštancie (§ 262 ods. 1,2 CSP).

26. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Tento rozsudok nemožno napadnúť odvolaním.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C.s.p.) 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 C.s.p.).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 C.s.p.).

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 C.s.p.).