

Súd: Krajský súd Žilina  
Spisová značka: 9Co/222/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5714204113  
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 02. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ladislav Mejstřík  
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2020:5714204113.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Ladislava Mejstříka a členov senátu JUDr. Jána Burika a JUDr. Jozefa Turzu, v právnej veci žalobcu: Okresné stavebné bytové družstvo Martin, Kozmonautov 35, Martin, IČO: 00 222 038, zastúpeného Advokátska kancelária Mrázovský & partners, s.r.o., Mariánske námestie 2, Žilina, IČO: 36 855 278, proti žalovanému: Spoločenstvo vlastníkov bytov „Lermontova 10-12“ Martin, Lermontova 12, Martin, IČO: 42 216 036, zastúpenému Advokátska kancelária Gallo s.r.o., so sídlom Jilemnického 30, Martin, IČO: 36 715 352, o zaplatenie 3 415,30 eur s príslušenstvom, na odvolanie žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Martin, č.k. 5C/144/2014-423 zo dňa 12. 06. 2019, takto

### rozhodol:

Rozsudok okresného súdu **p o t v r d z u j e**.

Žalobca **m á** voči žalovanému nárok na náhradu trov odvolacieho konania v celom rozsahu.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom Okresný súd Martin uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 3 415,30 eur v lehote 3 dní od právoplatnosti rozsudku. Zároveň žalobcovi voči žalovanému priznal nárok na náhradu účelne vynaložených trov v rozsahu 100 % a tiež nárok na náhradu nákladov vynaložených zo štátnych prostriedkov na znalecké dokazovanie Slovenskej republiky. Svoje rozhodnutie zdôvodnil s poukazom na ustanovenia zákona č. 182/1993 Z. z., keď konštatoval, že žalobca pri výkone správy bytového domu č. súpisné XXXX v K. na ulici Q. XX, XX, XX ku dňu 31. 03. 2011 ukončil správčovskú činnosť. Žalovaná suma predstavovala nedoplatok úhrad za služby poskytnuté v súvislosti s užívaním bytov jednotlivých vlastníkov. Žalovaná suma predstavuje jednotlivé nedoplatky tak, ako to bolo potvrdené aj znaleckým posudkom organizácie JHS s.r.o. Skutočnosť, že nebol vedený analytický účet na predmetný bytový dom, sama o sebe nemohla spôsobiť nedôvodnosť zaplatenia nedoplatku. Samostatné účty boli vedené pre každý jednotlivý byt v bytovom dome. O trovách konania rozhodol súd v súlade s ust. § 255 ods. 1 CSP a vzhľadom na úspech v konaní ich náhradu v celom rozsahu priznal žalobcovi, taktiež aj náhradu nákladov voči Slovenskej republike, ktoré boli hradené zo štátnych prostriedkov.

2. Proti tomuto rozsudku v zákonom stanovenej lehote prostredníctvom zástupcu podal odvolanie žalovaný. Namietal, že súd nesprávne právne posúdil aktívnu vecnú legitimáciu žalobcu, jednotlivé účty sú vo vlastníctve samotných vlastníkov bytov a nebytových priestorov a majetok vlastníkov nie je súčasťou majetku správcu. Žalobca porušil povinnosť viesť samostatný analytický účet v banke, čím nebol schopný uniesť dôkazné bremeno. Súd sa tiež nezaoberal otázkou premlčania, ktoré by nastalo v tom prípade, že by sa jednalo o plnenie bez právneho titulu, ak žalovaný za vlastníkov bytov plnil niečo z vlastných zdrojov. Namietal tiež niektoré nesprávnosti v znaleckom posudku v tom zmysle, že fond prevádzky, údržby a opráv je majetkom vlastníkov bytov. V spise neexistujú doklady, z ktorých by

vyplývalo čerpanie fondu opráv žalobcom. Tu sa javí posudok ako účelovo vypracovaný, aby bolo možné na jeho základe odôvodniť priaznivý rozsudok pre žalobcu. Uviedol, že zo spisu vyplýva vyinkasovanie sumy 154 211,51 eur od vlastníkov bytov, ktoré bohato stačili na úhradu nákladov spojených s užívaním bytov, keď tento použil sumu 86 975,27 eur, takže naopak bol povinný vrátiť vlastníkom 67 236,24 eur. Z uvedených dôvodov pre nesprávne právne posúdenie veci a vyhodnotenie dôkazov navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vrátil na ďalšie konanie.

3. K podanému odvolaniu sa prostredníctvom zástupcu vyjadril žalobca, ktorý rozsudok súdu prvého stupňa považuje za správny a stotožňuje sa s ním. K jednotlivým argumentom žalovaného uvedených v odvolaní uviedol, že žalobca nezaložil bytovému domu účet v banke, nakoľko ku dňu účinnosti zákonom stanovenej povinnosti správcu neexistovali u predmetného bytového domu finančné prostriedky, ktoré mohli byť na účte vlastníkov prevedené. Účet by nebol funkčný, keďže nemohli prebiehať finančné transakcie bytového domu prostredníctvom ich účtu. Napriek nezaloženiu účtu finančné prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv nemohli byť za žiadnych okolností vlastníctvom správcu a neboli použité vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb ako uvádza žalovaný. Platby vlastníkov bytov boli evidované na jednotlivých kontách, ktoré vypovedali o tom, aký mali stav platenia nákladov jednotlivé byty za služby a iné činnosti spojené s užívaním bytov. Žalobca viedol účtovníctvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov analyticky oddelene od účtov správcu v banke. Nezaloženie samostatného účtu preto nemá vplyv na predmet súdneho sporu. Pokiaľ sa týka tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv, predmetom vyúčtovania nákladov je aj tvorba fondu prevádzky, údržby a opráv domu do výšky predpisu a nie čerpanie. To znamená, že vo vyúčtovaní tejto položky nemôže vzniknúť preplatok ani nedoplatok z dôvodu čerpania, tak ako je to napríklad pri vyúčtovaní nákladov za energie. Aj zo znaleckého posudku vyplynulo, že tvorba fondu vo výške 66 082,50 eur je správna a zodpovedá výške predpísanej a zároveň vyúčtovanej tvorby fondu opráv. Čerpanie nie je predmetom vyúčtovania skutočných nákladov, ani predmetom súdneho sporu. Nesprávny je tiež záver o premlčaní nároku, keď správu žalobca vykonával do 31. 03. 2011 a podľa odovzdávajúceho protokolu zo dňa 11. 05. 2011 došlo k dohode o tom, že žalobca vykoná vyúčtovanie skutočných nákladov za dve obdobia, a to najneskôr do 31. 05. 2011 a nasledujúce obdobie od 31. 05. 2012. Nedoplatky z vyúčtovania neboli uhradené, a preto sa žalobca domáhal nároku súdnou cestou. V zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. je aj aktívne legitimovaný na podanie žaloby. Žiadal, aby odvolací súd rozsudok ako vecne správny potvrdil.

4. Vo svojom vyjadrení žalovaný uviedol, že predmetom žaloby sú nedoplatky na úhradách spojených s užívaním bytu a tam žalobca aktívnu vecnú legitímáciu nemá, lebo žalobu podával až po skončení výkonu správcovskej funkcie. Žalovaný takisto nemá pasívnu vecnú legitímáciu, lebo žalovaný nie je povinný hradiť položky požadované v žalobe. Tieto sú povinní hradiť vlastníci bytov. Námietka premlčania platí aj na náklady spojené s fondom opráv a údržby, lebo ak by sa aj súd stotožnil s tým, že tento nárok žalobcovi prináleží, táto položka nebola predmetom žaloby a ani ju procesne v prvostupňovom konaní žalobca neuplatnil. V ostatnom sa pridrižoval svojich predchádzajúcich prednesov.

5. Krajský súd, ako súd odvolací (§ 34 CSP), preskúmal vec v intenciách ust. § 379 a § 381 CSP a postupom bez nariadenia pojednávania podľa § 385 CSP napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie podľa § 387 ods. 1 CSP ako vecne správny potvrdil.

6. Pri preskúmaní napadnutého rozsudku odvolací súd vychádzal z rozsahu odvolania, ako aj zo spisového materiálu, pričom pri rozhodovaní vychádzal zo skutkového stavu tak, ako ho zistil súd prvej inštancie. Je nepochybné, že predmetom konania bolo vyúčtovanie nedoplatkov zo strany žalobcu, ktorý vykonával funkciu správcu, pričom ku dňu skončenia tejto funkcie vykonal vyúčtovanie v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. Žalovaný sa bránil tým, že žalobca nemá aktívnu vecnú legitímáciu na podanie žaloby, že jednotlivé nároky sú premlčané, resp. že jednotlivé nároky si mal uplatňovať u jednotlivých vlastníkov bytov, nie u spoločenstva. Z vykonaného dokazovania vyplynulo, že žalobca vykonával správu bytového domu na ulici Lermontova v Martine č. 10, 11, 12 na základe zmluvy o výkone správy zo dňa 19. 09. 2007. Svoju činnosť správcu ukončil ku dňu 31. 03. 2011. Na správnu výšku vyúčtovania, resp. vyčíslenie nedoplatkov bol do konania pribratý znalec, ktorý vypracoval znalecký posudok, ktorého závery sa stotožnili so sumou, ktorú požadoval žalobca od žalovaného ako rozdiel medzi vynaloženými nákladmi pri správe a skutočne poukázanými finančnými prostriedkami jednotlivých vlastníkov bytov.

Znalec uviedol, že nebol vedený klasický analytický účet, ale išlo o účet, z ktorého bolo možné zistiť a odfiltrovať položky týkajúce sa konkrétneho bytového domu. Súd ďalej zistil, že boli vedené samostatné účty jednotlivých vlastníkov bytov v bytovom dome. Pre právne posúdenie veci súd aplikoval zákon č. 182/1993 Z. z., najmä ust. § 8a a § 8b, podľa ktorých dňom skončenia správy domu prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, na nového správcu alebo na spoločenstvo.

7. Na základe takto zistených skutočností je potom možné konštatovať, že súd prvej inštancie v dostatočnom rozsahu zistil skutočnosti potrebné pre posúdenie veci, vykonal dokazovanie, ktoré vyhodnotil v súlade s ust. § 195 CSP a dospel k skutkovým a právnym záverom, s ktorými sa odvolací súd v plnom rozsahu stotožnil a na ktoré v zmysle ust. § 387 ods. 2 CSP poukazuje. Súd prvej inštancie v odôvodnení svojho rozhodnutia riadnym spôsobom uviedol rozhodujúcich skutkový stav, primeraným spôsobom opísal stanoviská procesných strán, výsledky vykonaného dokazovania a citoval právne predpisy, ktoré aplikoval na prejednávany prípad a z ktorých vyvodil svoje právne závery. Tieto zároveň primeraným a dostatočným spôsobom v súlade s § 220 CSP zdôvodnil.

8. Pokiaľ teda v odvolaní žalovaný uviedol, že žalobca nemá aktívnu vecnú legitímáciu na podanie žaloby, s týmto sa nestotožnil ani odvolací súd, nakoľko žalobca bol povinný vykonať vyúčtovanie a jemu v tomto prípade prináležia finančné prostriedky, ktoré boli vyplatené na úhradu nákladov pri správe bytového domu v mene jednotlivých vlastníkov bytov. Žalovaný poukazoval na to, že celková suma finančných prostriedkov na účte bytového domu presahovala finančné prostriedky potrebné na úhradu jednotlivých nákladov súvisiacich so správou domu, avšak v tomto prípade finančné prostriedky boli vedené jednotlivo na účtoch prináležiacich ku každému jednotlivému bytu, resp. vlastníkovi. Pokiaľ teda zálohovo bol od jednotlivých vlastníkov poskytnutý dostatočný finančný preddavok, bolo možné pri vyúčtovaní z toho realizovať platby za skutočne vzniknuté náklady. Pokiaľ však vlastník bytu nepoukázal finančný preddavok, nebolo možné pri vyúčtovaní nákladov nedostatok finančných prostriedkov na jeho konkrétnom účte nahradiť (zaplatiť) z finančných prostriedkov na účte ostatných spoluvlastníkov bytov. Nie je teda podstatné, koľko celkovo predstavovali finančné prostriedky na účte bytového domu, pokiaľ sa jednotlivé platby rozúčtovali a platili vždy z konkrétneho účtu prislúchajúceho ku konkrétnemu bytu. Správca teda pri skončení výkonu správy ku konkrétnemu dátumu musel vyúčtovať stav u jednotlivých bytov, konkrétne ku každému, nie vzhľadom na celkové hospodárenie spoločenstva, resp. spoločné finančné prostriedky. Obrazne povedané, nemohol finančné prostriedky si siahnuť z účtu iného vlastníka bytu, ale mohol požadovať len nedoplatok, ktorý u konkrétnych jednotlivých bytov vznikol riadnym neplatením záloh, resp. po vyúčtovaní skutočných nákladov ku dňu skončenia správy. V tomto smere má potom aj aktívnu legitímáciu na vymáhanie nedoplatkov od spoločenstva, nie od konkrétnych vlastníkov bytov, s ktorými už nie je v žiadnom zmluvnom vzťahu. Prípadné nedoplatky od jednotlivých vlastníkov bytov môže od týchto žiadať spoločenstvo alebo nový správca. Čo sa týka premlčania nárokov, ani odvolací súd sa nestotožnil so vznesenou námietkou premlčania, nakoľko správa bytového domu bola vykonaná k 31. 03. 2011 a následné vyúčtovanie podľa odovzdávajúceho protokolu zo dňa 11. 05. 2011 dňom 31. 05. 2011, resp. 31. 05. 2012. Keďže sa jedná o nároky z vyúčtovania vykonané ku skončeniu správy bytového domu, žaloba podaná na súd dňa 28. 03. 2014 bola podaná včas vzhľadom na všeobecnú trojročnú premlčaciu dobu.

9. Pretože vo svojom odvolaní žalovaný neuviedol žiadne skutočnosti, ktoré by neboli prejednané prvoinštančným súdom, resp. ktoré by boli spôsobilé inak vyhodnotiť skutkový alebo právny stav odvolacím súdom, z týchto dôvodov potom odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdil.

10. O trovách odvolacieho konania rozhodol súd s poukazom na ust. § 396 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP a žalobcovi, ktorý bol úspešný v odvolacom konaní, priznal náhradu trov odvolacieho konania voči žalovanému v celom rozsahu. O výške náhrady trov rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 CSP).

11. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Žiline pomerom hlasov 3 : 0.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku odvolanie **n i e** je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote 2 mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP). V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).