

Súd: Okresný súd Bratislava IV
Spisová značka: 11C/172/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1414210915
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 07. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Fígerová
ECLI: ECLI:SK:OSBA4:2019:1414210915.14

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava IV v konaní pred sudcom JUDr. Janou Fígerovou v právnej veci žalobcu: VSD, s.r.o., IČO: 35 814 560, so sídlom Bratislava, Trebišovská 3, právne zastúpený: BG Partners, s.r.o., IČO: 47 249 561, so sídlom Bratislava, Jakubovo nám. 1 proti žalovanej : K. D., R.. XX.XX.XXXX, T. D. D., K. XX, právne zastúpená: LEGAL POINT s.r.o., IČO: 47 253 495, so sídlom Považská Bystrica, Nemocničná 979 o zaplatenie 1.242,06 eur s prísl. takto

rozhodol:

I. Žalovaná je povinná zaplatiť žalobcovi úrok z omeškania vo výške 9,25 % ročne zo sumy 60,36 eur od 01.07.2011 do zaplatenia, úrok z omeškania vo výške 8,50 % ročne zo sumy 205,34 eur od 01.07.2013 do zaplatenia, úrok z omeškania vo výške 8,50 % ročne zo sumy 163,41 eur od 01.07.2013 do 16.06.2015, a to všetko do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Vo zvyšnej časti sa žaloba v celom rozsahu zamieta.

III. Konanie v časti o zaplatenie istiny 351,62 eur sa zastavuje.

IV. Žalovanej sa proti žalobcovi priznáva nárok na náhradu trov konania vo výške 74 % nároku.

V. Súdnemu znalcovi X.. Q. D., D. D., I. U. X sa priznáva proti žalobcovi nárok na znalečné vo výške 87 % a proti žalovanej nárok na znalečné vo výške 13 % zo sumy vo výške 53,12 eur priznanej mu podľa Uznesenia Okresného súdu Bratislava IV č.k. 11C/172/2014 - 489 zo dňa 10.07.2019, ktorú sumu sú mu žalobca a žalovaná povinní zaplatiť v lehote troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

VI. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou došlou 16.06.2014 domáhal od žalovanej zaplatenia sumy 1.242,06 eur s prísl. a náhrady trov konania.

2. V dôvodoch žaloby uviedol, že žalovaná je výlučná vlastníčka bytu č. XX v D., K.J. XX, na X. N.. D.. A.. Žalobca je od 01.06.2013 správcom daného bytového domu. Predošlý správca - KRS s.r.o., vykonal ročné vyúčtovania nákladov za poskytnuté plnenia pre vlastníka bytu, ktoré žalovaná ale nezaplatila. Jedná sa o nedoplatky z ročných vyúčtovaní za roky 2008-2012.

3. Žalovaná v pôvodnom písomnom vyjadrení 14.11.2014 navrhla mimosúdne riešenie veci. Uviedla, že správca nedodrжал zmluvu. Nevyzval ju upomienkou ani pokusom o zmier o mimosúdne riešenie veci a podal hneď žalobu. Ďalej uviedla, že je vedený iný spor, ktorý sa týka vyúčtovaní za roky 2006-2008. Žalobca tak žiada dva krát zaplatiť sumy za rok 2008.

4. Žalobca v písomnom doplňujúcom vyjadrení z 16.06.2015 uviedol, že žalovaná dlhodobo neuhradza nedoplatky z vyúčtovaní, ktoré jej boli riadne doručené, pričom na každom z nich bola informovaná o tom, že voči nej evidoval nedoplatky a obsahovali aj výzvu na úhradu nedoplatku. Bol preto názoru, že nebolo potrebné ju osobitne vyzvať pred žalobou na súd. Predmetom sporu sú v inom konaní nedoplatky za byt za iné roky a za rok 2008 neuhradené zálohové predpisy: časť 2/2008, 03/2008 -10/2008, spolu v sume 1.432,72 eur.

5. Žalovaná v písomnom doplňujúcom vyjadrení z 16.06.2015 a 17.08.2015 uviedla, že zo žalovanej sumy uznáva sumu 351,62 eur, ktorú uhradila 16.06.2015 - je to uznaná časť z vyúčtovania za rok 2011 vo výške 188,21 a eur za rok 2012 vo výške 163,41 eur. Neuznáva sumu 482,87 eur ako vyúčtovanie za rok 2008, kde vzniesla námietku premlčania. Tiež neuznáva sumu 439,14 eur ako rozdiel vo vyúčtovaniach za rok 2011 v sume 233,80 eur a za rok 2012 v sume 205,34 eur, lebo táto suma je sporná - rozdiely vznikli v položkách teplá voda a ústredné kúrenie.

Poukázala na nesprávnosť rozúčtovania nákladov a spôsob jeho výpočtu správcom, hlavne na teplo, lebo dom nebol hydraulicky vyregulovaný, chýbal nastavovací protokol tepelnej sústavy. Spochybnila spôsob rozúčtovania podľa pomerových rozdeľovačov, ročné vyúčtovanie za rok 2012 by malo zohľadniť, že až od júla 2012 bol dom hydraulicky vyregulovaný.

6. Súd vykonal vo veci dokazovanie všetkými stranami navrhnutými / predloženými dôkazmi. Strany sporu boli riadne poučené o procesných právach a povinnostiach podľa CSP.

7. Žalobca v priebehu konania podaním z 22.12.2015, pred začatím pojednávania vo veci samej, vzal žalobu v istine vo výške 351,62 eur sčasti späť z dôvodu, že žalovaná uhradila dňa 17.06.2015 časť žalovanej sumy a to vo výške 351,62 eur (ako časť nedoplatku ročného vyúčtovania za roky 2011,2012).

8. Žalobca následne trval na zaplatení sumy: 890,44 eur s prísl. ročne: 9% z 390,94 eur od 01.07.2010 do zaplatenia, 9,25% z 60,36 eur od 01.07.2011 do zaplatenia, 9% z 233,80 eur od 01.07.2012 do zaplatenia, 8,50% ročne z 205,34 eur od 01.07.2013 do zaplatenia, a tiež vyčíslené úroky z omeškania vo výške 9% ročne z 188,21 eur od 01.07.2012 do 17.06.2015 a 8,50% ročne zo sumy 163,41 eur od 01.07.2013 do 17.06.2015, spolu 77,41 eur .

Skutkový stav

9. Vo veci nebolo sporné, že: žalobca je obchodná spoločnosť, ktorej predmetom činnosti je o.i. správa nehnuteľností - obstarávateľské služby spojené so správou nehnuteľností. S účinnosťou od 01.06.2013 vykonáva žalobca správu objektu so všetkými súčasťami a príslušenstvom v Bratislave, na K. XX,XX,XX, I. Č.. XXXX, zapísané na LV č. XXXX, k.ú. D.- J. C.. Vlastníčkou bytu č. XX, C. D. v danom v bytovom dome vo vchode č. XX je žalovaná. Správcom bytového domu do 30.04.2013 bola spoločnosť K.R.S., s.r.o., ktorá vykonala ročné vyúčtovania za sporné obdobia.

10. Z ročného vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu žalovanej za rok 2008 súd zistil, že nedoplatok bol vo výške - 482,87 eur.

11. Z ročného vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu žalovanej za rok 2009 súd zistil, že preplatok bol vo výške +91,93 eur.

12. Z ročného vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu žalovanej za rok 2010 súd zistil, že nedoplatok bol vo výške - 60,36 eur.

13. Z ročného vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu žalovanej za rok 2011 súd zistil, že nedoplatok bol vo výške - 422,01 eur.

14. Z ročného vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu žalovanej za rok 2012 súd zistil, že nedoplatok bol vo výške - 368,75 eur.

15. Správca ročné vyúčtovania zaslal žalovanej poštou doporučené. Žalovaná uvedené ročné vyúčtovania v lehote splatnosti nezaplatila.

16. V priebehu sporu žalovaná dňa 17.06.2015 uhradila časť nedoplatku za rok 2011 - 188,21 eur a za rok 2012 - 163,41 eur.

17. Žalovaná predložila písomné podanie z 19.09.2007 adresované KORS správa bytov - Riešenie nedostatkov od vlastníkov bytov č.XX,XX,XX, kde namietali, že museli odvdzušňovať radiátory, nemali teplo, v 9/2009 sa v ich bytoch nekúrilo, namontované merače nie sú pravdivé. Správca odpovedal 30.10.2007, že systém treba jednoznačne vyregulovať, zabezpečiť termostaticáciu, problém bude diskutovaný na schôdzi 06.11.2007.

18. Žalovaná predložila písomnú Reklamáciu ročného vyúčtovania za rok 2008 z 01.07.2009 - vyúčtovania za ústredné kúrenie, kde jej vyšiel nedoplatok - 7.507,99 Sk. Uviedla, že náklady sa podstatne líšia od iných bytov na K. XX, až o 100 %, čo je paradoxné, lebo väčšiu časť vykurovacieho obdobia sa v byte nekúrilo z techn. príčin, ktoré stále riešila s p. K.. Technik na jej intervenciu len odvdzušnil radiátory, ale nenašiel príčinu a odporúčal vyregulovať sústavu. Tento problém bol opakovane otvorený na schôdzach, ale neúspešne, z dôvodu nesúhlasu vlastníkov s vyregulovaním rozvodov, že

ostatní s tým nemajú problém. Správca odpovedal písomne 25.08.2009, že sa s rozúčtovaním obrátil na spoločnosť ISTA, ktorá je zodpovedná za správnosť rozúčtovania UK.

19. Žalovaná preložila písomne Reklamáciu z 11.06.2010 adresovanú K.R.S., kde reklamovala ročné vyúčtovanie za rok 2009. Namietala, že jej strhli sumu 482,87 eur za rok 2008 zo zaplatených záloh a to v položke za UK, kde podala reklamáciu; žiadala o opätovné prehodnotenie položky ústredné kúrenie. Správca písomne 05.08.2010 odpovedal, že nemôžu odpustiť dlžobu, ktorá vznikla v položke ústredné kúrenie vo výške 482,87 eur. Vyúčtovanie v r. 2008 bolo platné v plnom rozsahu.

20. Žalovaná vo výsluchu ako strana sporu uviedla, že problém vidí v dodávke tepla a teplej vody, a nastal od r. 2006 a doposiaľ trvá. V tom roku boli namontované pomerové rozdeľovače na radiátory, ale vykurovacia sústava bola nevyregulovaná. Uvedené narušilo jej tepelnú pohodu, prikurovala si a reklamovala to u bývalého správcu. N. K. jej poslala technika na odvzdušnenie. Chvíľku bolo teplo, 2 - 3 dni, potom zas chlad, studené radiátory. Jej byt je na 7. vrchnom poschodí, podobný problém mali aj ďalšie dva byty na poschodí. Ostatní nájomníci nechceli pristúpiť na vyregulovanie, lebo je to drahé. Vyúčtovania boli robené z údajov na meračoch, mala platiť plné náklady, hoci teplo a teplá voda v takom rozsahu neodoberala. Vyúčtovania reklamovala aj ústne, telefonicky, písomne. Považovala celkový spôsob rozúčtovania a vyúčtovania za dané položky za nesprávny. Ak nie je sústava vyregulovaná, je potrebné vychádzať z údajov na meračoch, ale podľa plochy, čo nebolo dodržané.

21. Svedok E. J., svedok na návrh žalobcu, zástupca vlastníkov bytového domu, uviedol, že sa na KRS dohodli, že budú pomerové merače, a kto uzná, vymení si radiátorové hlavice. Po vyúčtovaní prvého roka s pomerovými meračmi svedka zastavila žalovaná, že má vysoký nedoplatok kvôli teplu. Svedok to nevedel z jeho pozície riešiť, odkázal ju na reklamáciu na KRS. Žalovaná svedkovi povedala, že má pokazené hlavice, nedajú sa zavrieť, keď sa kúri naplno otvárajú sa okná je veľký únik tepla. Z KRS sa svedok dozvedel, že boli 2-3 x odvzdušňovať radiátory.

22. Na otázky svedok uviedol, že okrem žalovanej sa mu nikto nesťažoval na problémy s teplom. Žalovaná dovtedy nehovorila, že má problémy s teplom. Svedok sám zvýšenie nákladov nepocítil.

23. Svedok X. S. J., svedok na návrh žalobcu, vlastník bytu v danom bytovom dome, uviedol, že žalovaná býva vo vedľajšom byte. V r. 2006 na schôdzi odsúhlasili si montáž pomerových meračov tepla na radiátor. Zhodli sa na tom, že dvere do bytu sú hranica, a za nimi si každý môže robiť čo chce - je jeho vec - kto chce si vymeniť ventily, kto nechce, tak si ventily nevymení. S týmto súvisí, že niektorí si ventily vymenili, niektorí nie, a tí kúrili naplno, čo sa ukázalo na vyúčtovaní. Vo vzťahu ku žalovanej sa mu dostalo, že má nedoplatok a riešilo sa to so správcom. Výmena hlavice ako sa dohodli na schôdzi, nie je veľká položka, preto to nechceli riešiť cez fond.

24. Na otázky svedok uviedol, že nemal vedomosť, že v dome spodné byty boli prekúrené a vrchné nedokúrené. Okrem žalovanej sa nikto nesťažoval. Nepocítil sám zmenu v nákladoch.

25. Z Návrhu plánu opráv K.R.S., s.r.o. z 01.03.2005 pre bytový dom K. súd zistil, že 2007-2010 - vyregulovanie, termostatizácia a meranie spotreby tepla v jednotlivých bytoch predpoklad na byt 11.000 Sk.

26. Zo Zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov a NP bytového domu Bratislava, K. XX-XX na schôdzi 01.03.2006 súd zistil, že: "vlastníci odsúhlasili na schôdzi 26.04.2005 zabezpečenie merania tepla pre jednotlivé byty - nebolo realizované, nakoľko správca nedokázal zabezpečiť dodávateľa, ktorý by bol ochotný zrealizovať toto dielo bez predchádzajúceho vyregulovania a termostatizácie UK v objekte". Uznesením zo schôdze k bodu 4 vlastníci rozhodli, že výmenu termostatických hlavíc a ventilov si zabezpečenia vlastníci bytov na vlastné náklady.

27. Zo Správy o činnosti správcu za rok 2007 od K.R.S., s.r.o. bolo v bode 8. uvedené: "na mimoriadnej schôdzi 13.05.2008 sa vlastníci rozhodli neakceptovať návrh na vyregulovanie systému UK a termostatizáciu", aj napriek podrobnému vysvetleniu projektanta na UK.

28. Zo Zápisnice o pojednávaní z 01.03.2011 vo veci sp.zn. 12C/299/2009 vedenej na tunajšom súde (KRS, s.r.o. proti žalovanej o zaplatenie 1.432,72 eur s prísl.) súd zistil, že svedok K. L. uviedla, že: "je susedou žalovanej, býva na tom istom podlaží. Bolo im účtované teplo, ktoré nespotrebovali. Dlhodobo mali problém s kúrením, merače boli namontované v hornej časti radiátora, ktorá kúrila, že čísla naskakovali, ale spodná časť bola studená. Sústavne so žalovanou odvzdušňovali, chodili aj za pani K.Č., potom za p. J.. V súčasnosti sa to už upravilo".

29. Zo Súkromného Znaleckého posudku č. 2/2018 U. T., súdny znalec v odbore Energetika a odvetvie: tepelná energetika a vykurovanie a vykurovacie zariadenia z 30.04.2018 na objednanie žalovanej súd zistil, že jeho úlohou bolo:

1. oboznámiť sa s podkladmi od zadávateľa pani K. D. a to Vyúčtovanie za dodávku tepla, tív a vodného, stočného za rok 2009, 2010, 2011 a 2012

vykonať znalecké dokazovanie posúdením správnosti vyúčtovania dodávky tepla, tív, sv (vodné, stočné) za rok 2009, 2010, 2011 a 2012.

vypracovať Znalecký posudok v zmysle § 209 vyhl. č. 160/2015 Z.z., ďalej len CSP (súkromný znalecký posudok).

Znalec uviedol, že pred realizáciou osadenia a inštalácie pomerových meračov tepla pre jednotlivé byty mal byť dom hydraulicky vyregulovaný. Správca nepredložil Nastavovací protokol, ktorý je jediným relevantným dôkazom o realizácii vyregulovania, vystavený na základe merania s uvedením projektovaných, nastavených a nameraných hodnôt. Hydraulické vyregulovanie objektu bolo realizované v mesiaci júl 2012. Preto správnosť rozpočítania množstva tepla pre byt žalovanej sa rozpočítavajú v pomere podlahovej plochy bytu, NP a spoluvlastníckeho podielu na spoločných priestoroch konečného spotrebiteľa k celkovej podlahovej ploche všetkých bytov, NP v objekte rozpočítania.

Nakoľko v bytovom dome nebolo vykonané hydraulické vyregulovanie vykurovacej sústavy pred inštaláciou pomerových rozdeľovačov tepla, tieto v ďalšom nebude uvažovať a náklady na dodané teplo na vykurovanie sa rozdelia na základnú zložku a spotrebnú zložku, pričom základná zložka tvorí 10% a spotrebná zložka tvorí 90% celkových nákladov. Obidve zložky sa rozpočítajú konečným spotrebiteľom v pomere veľkosti podlahovej plochy bytu, NP, a spoluvlastníckeho podielu na spoločných priestoroch konečného spotrebiteľa k celkovej podlahovej ploche všetkých bytov, NP a spoločných priestorov v objekte rozúčtovania.

V závere znaleckého posudku znalec uviedol, že :

Rozdiel z vyúčtovania dodávky tepla na UK v neprospech zadávateľa za obdobie rokov 2009-2012: spolu - 241,88 eur (rok 2009 - správne 486,65 eur/účtované 559,07 eur - rozdiel v prospech zadávateľa 72,53 eur; rok 2010 - správne 490,24 eur/účtované 555,99 eur - rozdiel v prospech zadávateľa 65,75 eur; rok 2011 - správne 421,84 eur /účtované 515,99 eur - rozdiel v prospech zadávateľa 94,15 eur; rok 2012 bol hydraulicky od 01.07.2012; a náklady na dodané teplo do 30.06.2012 boli správne 220,23 eur a za obdobie od 01.07.2012 do 31.12.2012 boli 146,90 eur, spolu za rok 2012 - 367,13 eur a rozdiel v prospech zadávateľa je preplatok 9,45 eur)

Rozdiel z vyúčtovania dodávky tepla na TÚV v neprospech zadávateľa za obdobie rokov 2009-2012: spolu 188,66 eur (rok 2009 správne 571,45 eur /účtované 632,01 eur - rozdiel v neprospech zadávateľa 60,53 eur; rok 2010 správne 572,28 eur/ účtované 617,51 eur - rozdiel v neprospech zadávateľa 45,23 eur; rok 2011 správne 540,22 eur /účtované 619,88 eur - rozdiel v neprospech zadávateľa 79,66 eur; rok 2012 správne 625,25 eur /účtované 628,43 eur - rozdiel v neprospech zadávateľa 3,18 eur)

Rozdiel z vyúčtovania dodávky SV(vodné,stočné) v neprospech zadávateľa za obdobie rokov 2009-2012: 9,11 eur (rok 2009 spotreba 14,75 eur; rok 2010 spotreba 138,20 eur ; rok 2011 spotreba 90,45 eur - rozdiel v neprospech zadávateľa - 8,71 eur; spotreba 159,76 eur - rozdiel v neprospech zadávateľa 0,40 eur.

Znalec zhrnul, že Vyúčtovania tepla na ÚK za rok 2009 - 2012 boli vykonané v rozpore s vyhl. č.359/2008 Z.z. a STN EN 834. Bytový dom - objekt K. XX - XX, C. D. nebol hydraulicky vyregulovaná vykurovacia sústava v období od 1.1.2009-30.6.2012, čo je v rozpore so zákonmi č. 555/2005 Z.z. § 8 ods. c) a 476/2008 Z.z..

Zákonná povinnosť vlastníkov bytov v prenesení na správcu bytového domu bola a vyplývala mu z vyhlášky č.555/2005 Z.z. § 8 ods. c) - zabezpečiť hydraulické vyváženie vykurovacej sústavy budovy po každom zásahu do tepelnej ochrany alebo do energetického vybavenia, následne vyhláška č. 476/2008 Z.z. v § 6 ukladá za povinnosť pri spotrebe energie

v budovách vlastníkom veľkej budovy , ktorej celková podlahová plocha je väčšia ako 1000 m2 :

zabezpečiť a udržiavať hydraulicky vyregulovanú sústavu v budove

vybaviť sústavu tepelných zariadení slúžiacich na vykurovanie automatickou

reguláciou parametrov teplonosnej látky na každom tepelnom spotrebiči v závislosti

od teploty vzduchu vo vykurovaných miestnostiach s trvalým pobytom osôb.

30. Zo súkromného Znaleckého posudku č. 04/2018 vypracovaného X.. Q. D., súdnym znalcom v odbore Energetika, odvetvie: Tepelná energetika, Vykurovanie a vykurovanie systémy z 12.10.2018 na objednanie žalobcu - preveriť rozúčtovanie služieb za kúrenie, dodávku SV, dodávku TUV a ohrev TUV s užívaním bytu za roky 2009-2012 súd zistil, že úlohou znalca bolo:

1.Preveriť rozúčtovanie služieb za kúrenie, dodávku SV, dodávku TÚV a ohrev TÚV spojených s užívaním bytu žalovanej za obdobie rokov 2009,2010, 2011 a 2012.

Odpoveď:

Preverenie správnosti rozúčtovania služieb za dodávku ÚK, dodávku TÚV, ohrevu TÚV a dodávku SV je uvedené v tabuľkách č. 1, č.2 ač.3 v časti II.posudku. Súčasťou preverenia je porovnanie výsledkov rozúčtovania nákladov za užívanie bytu žalovanej s výsledkami znal. posudku č.2/2018, ktorý predložila žalovaná. Výsledkom je, že vyúčtovania žalobcu za posudzované obdobie rokov 2009 až 2012 sú správne. V komentároch k predmetným tabuľkám sú uvedené súvislosti vypracovania výsledkov a ich použitie.

2.Vznikla povinnosť vykonať hydraulické vyregulovanie vykurovacieho systému na základe zákona č.555/2005 Z.z. a zákona č.476/2008 Z.z. v dome K.Í. XX-XX od 1.1.2006, resp. od 1.1.2009? Aký je určený čas na realizáciu hydraulického vyregulovania v príslušných predpisoch?

Odpoveď:

Zákon č.555/2005 Z.z. v § 8 (Povinnosti vlastníka budovy), v článku (2b) ukladá vlastníkovi existujúcej budovy povinnosť „zabezpečiť hydraulické vyváženie vykurovacej sústavy budovy po každom zásahu do jej tepelnej ochrany alebo technického systému“.

Predmetný zákon neukladá vlastníkovi existujúcej budovy realizovať hydraulickú reguláciu vykurovacej sústavy. Povinnosť vzniká po zásahu do vykurovacej sústavy. Montáž PRVN na povrch vykurovacieho telesa nie je zásah do tepelnej ochrany alebo technického systému. Zákon č.476/2008 Z.z. v §6 (Povinnosti pri spotrebe energie v budovách) vlastníkovi veľkej budovy sústredným vykurovaním v článku (1)a)1 ukladá „zabezpečiť a udržiavať hydraulicky vyregulovaní] vykurovaciu sústavu v budove“. (S účinnosťou od 1.1.2009).

Pre vlastníka budovy povinnosť hydraulického vyregulovania v danom prípade vznikla po rozhodnutí, že bude realizovať termostaticizáciu, resp., že zamení pôvodné radiátorové ventily a kohúty za termostatické ventily s termostatickými hlavícami. Termostatický ventil (spodná regulačná časť telesa ventilu) má inú odporovú prietochnú charakteristiku ako pôvodné radiátorové armatúry. Má podstatne väčšie tlakové straty, teda má strmšiu charakteristiku. To prakticky znamená, že pre správne prúdenie vykurovacej vody vo vykurovacej sústave, je nevyhnutné vypracovať a realizovať projekt hydraulickej regulácie s novými regulačnými termostatickými radiátorovými armatúrami. To sa stalo v roku 2012. Tomu predchádzalo vyhľadanie projektanta, vypracovanie projektovej dokumentácie a nakoniec vyhľadanie dodávateľa realizácie.

Zákon neukladá žiadny termín pre realizáciu hydraulického vyregulovania ale ukladá povinnosť realizácie po zásahu do vykurovacieho systému.

3.Aké sú správne východiskové hodnoty pre rozúčtovanie nákladov ÚK, TUV, ohrevu TÚV a SV pre dom K.J. XX-XX-XX a byt žalovanej.

Odpoveď:

Z porovnania vstupných údajov a výsledkov v tabuľkách č.2 a č.3 je vidieť, že výsledky výpočtov sú ovplyvnené použitím nižších hodnôt „regulačného príkonu“ vo výpočtoch predloženej žalovanou, t.j. nákladov za dodávku ÚK a výpočtoch množstva tepla a nákladov na ohrev TÚV. Jedná sa o roky 2009, 2010 a 2011. Hodnoty „regulačného príkonu“ za rok 2012 sú rovnaké v znal. posudku č.2/2018 a vo výpočtoch ISTÁ Slovakia.

Ostatné údaje sú v podstate rovnaké, rozdiely sú nepodstatné /nepresnosti výpočtov/.

Ďalej znalec uviedol, že pomerové rozdeľovače vykurovacích nákladov na radiátory boli inštalované v marec-apríl 2006. Regulačné armatúry na vykurovacie telesá boli namontované v r. 2012 v rámci realizácie hydraulického vyregulovania domu. Za roky 2009-2012 na podkladoch od ISTA Slovakia nie sú k dispozícii odpočty dielikov z meračov RPN umiestnených v bytoch. V byte žalovanej sú jestvujúce telesá od začiatku, pomerové rozdeľovače boli inštalované v r. 2006, regulačné armatúry v r. 2012.

Rozúčtovanie nákladov UK vykonala ISTA podľa podlahovej plochy bytu. Následne v tabuľke na č.l. 5 znaleckého posudku sú spracované údaje - rozdiely medzi zaplatenými zálohami a skutočnými nákladmi.

Poukázal na to, že vstupné údaje v znaleckom posudku od žalovanej majú neznámy pôvod, ide najmä o regulačný príkon za roky 2009,2010,2011, majú výrazne nižšiu hodnotu ako údaje od ISTA Slovakia.

Údaje za rok 2012 sú identické. Použitie nižšej hodnoty regulačného príkonu má za následok nižšiu výslednú hodnotu nákladov na ÚK, TUV a zhoda je vo výsledkoch nákladov na SV.

31. Žalobca ku znaleckému posudku Z. Trubačovej uviedol, odvolajúc sa na zistenia a záver znalca X.. D., že zák. č. 555/2005 Z.z. neukladá vlastníčkovi budovy povinnosť realizovať hydraulickú reguláciu, ale táto povinnosť mu vzniká až po vykonaní zásahu do vykurovacej sústavy. Montáž pomerových rozdeľovačov takýmto zásahom podľa znalca nie je. Až zákon č. 476/2008 Z.z. uložil povinnosť zabezpečiť hydraulicky vyregulovanú sústavu od 01.01.2009, pričom povinnosť pre vlastníka vznikla až po rozhodnutí, že bude realizovaná termostatická - zámena pôvodných radiátorových ventilov a kohútov za termostatické ventily s termostatickými hlaviciami. Toto je možné považovať za zásah.

Ku znaleckému posudku U.. T. ďalej uviedol, že namieta správnosť výpočtu vyúčtovania nákladov na ÚK, keď znalec T. použil nižšiu hodnotu regulačného príkonu, čo znamená nižšiu výslednú hodnotu, bez riadneho odôvodnenia, použil teda nesprávne vstupné údaje. Namietol tiež správnosť výpočtu vyúčtovania nákladov na TUV a SV, že znalec T. opätovne použil pri výpočte nesprávne hodnoty regulačného príkonu za roky 2009-2011, hodnota 2012 je identická s hodnotou znalca X.. D..

Súčasne poukázal na to, že znalecký posudok U.. T. absentuje základnými zákonnými náležitosťami podľa zák. č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, nakoľko v ňom absentujú prílohy, z ktorých znalec pri svojich výpočtoch vychádzal. Uvedené spôsobuje nepreskúmateľnosť jeho posudku pre absenciu základných náležitostí, a namieta jeho správnosť s poukazom na nesprávnosť jej výpočtov.

32. Žalovaná ku súkromnému znaleckému posudku X.. D. v písomnom vyjadrení uviedla, že znalec v posudku nesprávne hodnotil aplikáciu povinnosti zabezpečiť a udržiavať hydraulicky vyregulovanú vykurovaciu sústavu v budove s účinnosťou od 01.01.2009. Znalec uviedol, že žalobcovi vznikla povinnosť hydraulického vyregulovania až po rozhodnutí vlastníkov realizovať termostatickú, ku ktorej došlo až v r.2012. Z obsahu ust. §8 ods. 2 písm.b) zák. č. 555/2005 Z.z. vyplýva, že vlastník budovy je povinný zabezpečiť hydraulické vyregulovanie vykurovacej sústavy pri každom zásahu do jej tepelnej ochrany alebo jej technického stavu. Zákon nešpecifikuje o aký typ zásahu má ísť. Namietla tvrdenie, že inštalácia pomerových rozdeľovačov podľa znalca nie je takýmto zásahom. Poukázala na obsah zápisnice zo schôdze vlastníkov z 01.03.2006 z ktorej vyplýva, že správca nemohol nájsť dodávateľa, ktorý by inštaloval pomerové rozdeľovače bez predchádzajúceho vyregulovania a termostatickej. Teda správca o nevyhnutnosti vykonať hydraulické vyregulovanie vedel, ale nevykonával a nechal pomerové rozdeľovače inštalovať bez vyregulovania vykurovacej sústavy. Ak bola povinnosť správcom porušená, nemal potom právo rozpočítavania vykonať spôsobom, ktorý sa uplatňuje pri vyregulovaní a inštalácii pomerových rozdeľovačov. Mal použiť metódu, ktorá sa uplatní, ak pomerové rozdeľovače nie sú.

V ďalšom poukázala, že v dôsledku vyššie uvedeného bola potom povinná platiť vyššie sumy ako spotrebovala. A naopak, podľa záverov jej súkromného znaleckého posudku má zato, že žalobca by jej bol povinný vrátiť finančné prostriedky, ktoré si neoprávnene účtoval.

33. Obe strany navrhli v konaní vyslychnúť znalcov ku ich znaleckým posudkom.

34. Súdny znalec X.. D. vo výsluhu pred súdom uviedol, že si preštudoval znal. posudok od p. Trubačovej, a vychádzal z podkladov, ktoré sa robili z rozúčtovaní. V tabuľkách sú rozdiely medzi číslami, ktoré zistil. Trval na záveroch svojho posudku. V posudkoch sú veci ako hydraulické vyregulovanie, vzťah použitia pomerových rozdeľovačov a hlavne vyregulovania. Podľa znal. posudku protistrany je názor, že osadenie pomerových rozdeľovačov je zásahom do vykurovacej sústavy. Prítom on v znaleckom posudku uviedol konkrétne ust. zákona, ktoré túto problematiku upravujú a z čoho vyhádzal. Za podstatný zásah do systému, ktorý by ovplyvnil vykurovanie možno uviesť je, ak sa vymenia jednotlivé vykurovacie telesá alebo armatúry za iné typy.

35. Na otázky uviedol, že v jeho znaleckom posudku sú údaje od firmy ISTA, v druhom znaleckom posudku sú údaje z iných neznámych zdrojov. Ak je vymenená termostatická hlavica za iný typ, je to zásah do vykurovacieho systému. Ak to bolo robené individuálne, došlo ku rozhaseniu vykurovacieho systému.

36. Súdny znalec N.. T. vo výsluchu pred súdom uviedol, že v celom rozsahu trvá na svojom znaleckom posudku, vychádzal z pokladov od žalovaného, ale rozúčtovanie od fy ISTA si nemal možnosť overiť. Žiadal o zaslanie zmluvy o dodávke tepla - odberový diagram, aj cestou súdu, aj od žalobcu, ale tieto údaje mu neboli poskytnuté. Žalovaný predložil odberové diagramy za rok 2017,2018.

V posudku namietaný ním použitý Regulačný príkon od ISTA si nevedel overiť, preto postupoval tak, že si prepočítal skutočne odobrané teplo s odkazom na údaje ÚRSO a cit. vyhlášky a na základe určil regulačný príkon. Preto obaja znalci vychádzali z nerovnakých podkladov. Ten kto žaloval mal znalcom predložiť rovnaké podklady a potom by sa dopracovali k rovnakým záverom.

37. Znalec U.. T. ku námietke nedostatku znaleckého posudku pre absenciu príloh z ktorých vychádzal súčasne uviedol, že prílohy nie sú súčasťou jeho znaleckého posudku, stačí ich vypísať.

38. Znalec U.. T. predložil súčasne listiny - kde súd zistil, z Odberového diagramu na dodávku a odber tepla z pre byt. dom K. za rok 2017 ročný regulačný príkon na TÚV bol 29,1949 kW, na ÚK bol 36,7024. Z Odberového diagramu na dodávku a odber tepla za rok 2018 súd zistil, že ročný regulačný príkon na TUV bol 29,4181 kW a na UK bol 36,5672 kW.

39. Na návrh sporových strán, so súhlasom súdnych znalcov, súd vykonal na pojednávaní konfrontáciu znalcov ku ich podaným znaleckým posudkom. Znalci zotrvali každý na svojich záveroch vo vzťahu k otázke, či montáž pomerových rozdeľovačov je zásah do vykurovacej sústavy, či montážou pomerových rozdeľovačov vznikla vlastníkom povinnosť hydraulicky vyregulovať vykurovaciu sústavu, námietke nesprávne zvolenej metódy pri rozúčtovaní - nesprávne vstupné údaje regulačný príkon za roky 2009-2011 v znaleckom posudku U.. T., kde si každý obhajoval svoje odborné stanovisko.

40. Z rozsudku Okresného súdu Bratislava IV zo dňa 05.12.2018 sp.zn.12C/299/2009 - 435 v právnej veci žalobcu: VSD, s.r.o. c/a K. D. o zaplatenie 1.432,72 eur s prísl. súd zistil, že žalovanej bola uložená povinnosť zaplatiť sumu 106,68 eur s prísl. a vo zvyšku bola žaloba zamietnutá. Rozsudok nie je právoplatný.

Právne posúdenie

41. Podľa § 8a ods. 2 zák. č. 182/1993 Z.z., Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome. Ak správca končí svoju činnosť, je povinný 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti, predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu vrátane vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia. Zároveň je povinný previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na účty nového správcu alebo spoločenstva.

42. Podľa § 10 ods. 2 zák. č. 182/1993 Z.z., Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní v súlade so zmluvou o spoločenstve alebo so zmluvou o výkone správy poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade10) <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/20190401?ucinnost=31.05.2010>> 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.

43. Podľa § 10 ods. 6 cit. zák., Úhrady za plnenia sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní mesačne vopred uhrádzať na účet domu v banke. Pri rozúčtovaní úhrad za plnenia sa zohľadňuje miera využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi bytov alebo nebytových priestorov v dome. Okrem služieb a prác, ktoré vlastní bytu a nebytového priestoru v dome uhrádza priamo dodávateľovi, sa za plnenie spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru považuje najmä osvetlenie spoločných častí domu, odvoz odpadov, čistenie žump, užívanie výťahov, upratovanie, dodávka tepla a teplej vody.

44. Podľa § 8 ods. 2 písm. c) zák. č. 555/2005 Z.z. o energetickej hospodárnosti budov, Vlastník existujúcej budovy je povinný zabezpečiť reguláciu zásobovania teplom v budove, zabezpečiť hydraulické vyváženie vykurovacej sústavy budovy po každom zásahu do tepelnej sústavy alebo technického systému.

45. Podľa § 5 ods. 1 ods. 5 vyhl. ÚRSO, vyhl. z 05.12.2005, ktorou sa ustanovuje teplota teplej úžitkovej vody na odbernom mieste, pravidlá rozpočítavania množstva tepla dodaného na prípravu teplej úžitkovej vody a rozpočítavania množstva dodaného tepla č. 630/2005 Z.z., ak počas zúčtovacieho obdobia došlo ku zmene konečného spotrebiteľa, náklady na dodané teplo na vykurovanie a na prípravu teplej úžitkovej vody podľa § 4 ods. 3 sa končenému spotrebiteľovi rozpočítavajú v pomere nákladov na dodané teplo podľa jednotlivých mesiacov k celkovým nákladov na dodané teplo za zúčtovacie obdobie

podľa prílohy č. 1 alebo v pomere počtu dennostupňov v jednotlivých mesiacov k celkovému počtu dennostupňov za zúčtovacie obdobie, ak sa koneční spotrebiteľia nedohodnú inak.

46. Podľa Zmluvy o výkone správy medzi žalovanou a K.R.S., s.r.o. ako správcom z 10.12.2004, čl. II bod 7., vyúčtovaním správcom zistené nedoplatky vlastníka a preplatky správcu za poskytnuté plnenia spojené s užívaním bytov, obidve strany vyrovnajú do 15 dní odo dňa doručenia.

47. Žalobca si v konaní uplatnil nárok na zaplatenie nedoplatku ročných vyúčtovaní za roky 2008-2012 vrátane, spolu pôvodne vo výške 1.242,06 eur s prísl., po čiastočnom späťvzati žaloby vo výške 890,44 eur s prísl.. Žalovaná žiadala žalobu v celom rozsahu zamietnuť.

48. Vykonaným dokazovaním bolo preukázané, že žalobca je od 01.06.2013 doposiaľ podľa Zmluvy o výkone správy z XX.XX.XXXX správcom bytového domu v Bratislave, K. XX, kde sa nachádza byt č. XX, ktorého vlastníčkou je žalovaná. Tým je daná aktívna vecná legitímácia žalobcu k podaniu žaloby podľa čl. X. zmluvy o výkone správy a § 8b zák. č. 182/1993 Z.z. v aktuálnom znení, a pasívna vecná legitímácia žalovanej ako vlastníčky bytu, k čomu zodpovedajú jej povinnosti vlastníka podľa § 10 zák. č. 182/1993 Z.z. a podľa čl. V. Zmluvy o výkone správy.

49. Žalovaná si plnila povinnosti platiť zálohové mesačné platby podľa predpisu za obdobie rokov 2008 - 2012 tak, ako sú zachytené vo vyúčtovaní jednotlivých nákladov. Predošlý správca bytového domu vykonal za obdobie od r. 2008 do 2012 ročné vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu, ktoré žalovanej doručil. Žalovaná vznikuté nedoplatky z ročných vyúčtovaní v lehote ich splatnosti neuhradila. Podala proti vyúčtovaniam 2008,2009 písomne reklamácie, ktoré jej správca neuznal. Žalovaná aj priebežne ústne upozorňovala od r. 2007 na nedostatky vo vykurovaní, aj v daných obdobiach a to u zástupcov správcu a u zástupcov vlastníkov; namietala jednak nedostatok tepla a následne jeho neúmerný náklad vo vyúčtovaniach, ktorý nezodpovedal reálnemu stavu. Správca - pôvodne KRS, s.r.o. nedostatky vo vykurovaní u žalovanej evidoval a riešil ich prakticky len odvzdušňovaním radiátorov. V bytoch boli v rozhodnom období, a už od r. 2006 namontované na radiátoroch aj pomerové rozdeľovače tepla. Vykurovacia sústava bytového domu bola vyregulovaná a bola vykonaná termostatizácia počínajúc od 01.07.2012.

50. Medzi stranami bolo sporné výška príp. preplatku/nedoplatku z jednotlivých ročných vyúčtovaní na byte žalovanej, spôsob/metodika ročného vyúčtovania vzhľadom na skutočnosť, či bola a kedy daná povinnosť správcu vyregulovať vykurovaciu sústavu / či namontovanie pomerových rozdeľovačov na radiátoroch predstavuje zásah do vykurovacej sústavy.

51. Žalobca v priebehu konania na podporu svojich tvrdení predložil Súkromný znalecký posudok súdneho znalca X.. D.. Znalec v ňom kvalifikovane rozobral problematiku zásahu do vykurovacej tepelnej sústavy, hydraulického vyregulovania vo vzťahu ku zákonnej povinnosti správcu toto realizovať, vykonal výpočet správnosti ročného vyúčtovania za jednotlivé roky porovnaním s výpočtom od správcu. Dospel k záveru, že ročné vyúčtovania za roky 2009-2012 predošlým správcom sú vypočítané správne a v súlade s vtedajším stavom. Oboznámil sa aj so súkromným znaleckým posudkom protistrany, s pripomienkami ako boli uvedené v jeho znaleckom posudku a v jeho výpovedi. Znalec vo výsluchu pred súdom zotrval na záveroch svojho znaleckého posudku, nesúhlasil so závermi znaleckého posudku U.. T.. Pripustil však vo výsluchu na pojednávaní že individuálnou výmenou ventilov a hlavíc došlo k rozhaseniu vykurovacej sústavy.

52. Žalovaná v priebehu konania na podporu svojej obrany predložila Súkromný znalecký posudok súdneho znalca U.. T.. Znalec naopak v rozpore s názorom znalca X.. D. zaujal názor, že správca mal povinnosť hydraulicky vyregulovať vykurovaciu sústavu, a to ešte pred montážou pomerových rozdeľovačov tepla, lebo podľa neho už samotná montáž pomerových rozdeľovačov predstavuje zásah do vykurovacej sústavy. V nadväznosti na to vyhodnotil dotknuté ročné vyúčtovania za roky 2009-2012 v časti namietaných položiek, teplo, tív a studená voda ako nesprávne, a vykonané nesprávnou metódou a v závere v neprospech žalovanej. Výšku sumy v neprospech vyčíslil na sumu spolu 439,65 eur.

53. Výpoveďou žalovanej, podporenej výpoveďami svedkov N.. J. a p. J., ako aj listinnými dôkazmi - Zápisnica z 01.03.2006 zo schôdze vlastníkov bytov a NP bolo preukázané, že vlastníci sa dohodli na prípadnej individuálnej výmene radiátorových hlavíc, termostatických ventilov z ekonomických dôvodov každý vo svojej réžii, čo niektorí vlastníci tak aj individuálne vykonali. Tiež v roku 2006 došlo k montáži pomerových rozdeľovačov na radiátoroch. Na problémy v súvislosti s vykurovaním a jeho nedostatkami sa od r. 2006/2007 podľa svedkov sťažovala najmä žalovaná, ostatní vlastníci nehlásili nedostatky v tomto smere. Sťažnosti na vykurovanie okrem od žalovanej aj ďalších vlastníkov však potvrdila vo výpovedi aj svedkyňa L., ktorá bola vyslúchnutá v inom konaní na tunajšom súde v obdobnom spore medzi sporovými stranami.

54. Samotný správca už v liste z 31.10.2007 žalovanej oznámil, že systém ústredného kúrenia na základe ňou popisovaných problémov je treba jednoznačne vyregulovať a zabezpečiť termostatizáciu, ale v danom čase ku nej správca nepristúpil.

55. Hydraulické vyregulovanie odstraňuje nerovnomerné vykurovanie - prekurovanie, nedokurovanie v rôznych častiach budov. Podľa zák. č. 555/2005 Z.z. v §8 ods. 2 písm. c) vlastník existujúcej budovy je povinný zabezpečiť reguláciu zásobovania teplom v budove, zabezpečiť hydraulické vyváženie vykurovacej sústavy po každom zásahu do tepelnej ochrany alebo technického systému. V tomto smere sa názory súdnych znalcov, čo možno považovať za zásah do tepelnej vykurovacej sústavy rôznili. Zákon jednoznačne neuvádza, čo možno za tento zásah považovať.

56. Súd zhodnotením dôkazov v danej časti dospel k záveru, že jednoznačne bolo preukázané, že ku zásahu do vykurovacej sústavy došlo a to postupom samotných vlastníkov, ktorí si individuálne dali vymeniť hlavice a ventily na radiátoroch za termostatické počínajúc od r. 2006. S týmto zistením súhlasil aj znalec X.. D.. Súčasne má súd za to, inštalácia aj pomerových rozdeľovačov predstavuje taký zásah, ktorý zakladá povinnosť vlastníka hydraulicky vyregulovať vykurovaciu sústavu. Na prospech uvedeného svedčí aj listina - Zápisnica zo schôdze vlastníkov z 01.03.2006, od predošlého správcu, z obsahu ktorej vyplýva, že správca nemohol nájsť dodávateľa, ktorý by nainštaloval pomerové rozdeľovače bez predchádzajúcej termostatizácie a vyregulovania. Z uvedeného súdu vychádza, že správca o potrebe hydrauliky vyregulovať vykurovaciu sústavu vedel, nevykonal ju a dal aj tak nainštalovať pomerové rozdeľovače. Namontovaním termostatických hlavíc, ventilov v režii jednotlivých vlastníkov, ktoré boli realizované už aj v rozhodujúcom období 2008-2012, v spojení s montážou pomerových meračov v r. 2006 správcom na radiátory, predstavujú zásah do vykurovacej sústavy.

57. Postup správcu pri rozúčtovaní nákladov, bez ohľadu na vyššie uvedenú skutočnosť, keď vykurovaciu sústavu v tom čase nevyreguloval, ale uvedené nezohľadnil v metodike výpočtu vyúčtovania nie je správny. Z uvedeného dôvodu pri rozhodovaní preto nie je možné sa oprieť o závery výpočtov predošlého správcu a znaleckého posudku X.. D.; a súd považuje za správny ten výpočet, ktorý vzhľadom na zistené skutočnosti vykonal vo svojom znaleckom posudku súdny znalec U.. T.. Žalobca na podporu svojho tvrdenia o správnosti výpočtu podľa pôvodného správcu a znaleckého posudku X.. D. nepredložil už iné dôkazy a to také, ktoré by spochybnili závery písomného znaleckého posudku U.. T. a jeho výpoveď.

58. Zhodnotiac dôkazy jednotlivo aj vo vzájomnej súvislosti, súd považoval pri rozhodovaní vo veci za rozhodujúci súkromný znalecký posudok Z. T. a výpočet sporných dodávok tepla, tív a sv v ňom uvedených.

59. Žalobca namietal súkromný znalecký posudok U.. T. poukazujúc na jeho nedostatky podľa zákona o znalcoch. Uviedol, že v písomnom súkromnom znaleckom posudku chýbali prílohy a spôsob výpočtu, ako dospel k jednotlivých položkám, napr. Regulačný príkon za roky 2009-2011, ktorý podstatne ovplyvňoval výšku jednotlivých vypočítaných hodnôt. Preto považoval znalecký posudok za neakceptovateľný. Súd sa do určitej miery s týmto názorom stotožnil. lebo je pravdou, že uvedený súkromný znalecký posudok U.. T. tieto prílohy a výpočet regulačného príkonu neobsahuje.

60. Súd však v konaní následne postupoval vo veci podľa § 208 ods. 3 CSP, kedy, ak je to účelné, môže súd znalca vyslychnúť o skutočnostiach uvádzaných v znaleckom posudku. Súd týmto spôsobom aj postupoval. U.. T. vyslyšchol, a znalec T. nedostatky namietané - spôsob metodiku výpočtu danej veličiny regulačného príkonu na pojednávaní vysvetlil a svoj postup zdôvodnil.

61. Súd uvedené považoval za dostatočné a nedostatok z písomného znaleckého posudku za vysvetlený.

Ročné vyúčtovanie 2008

62. Žalobca vychádzal z predpísaných záloh 64.212,- Sk, vyrátal skutočný náklad - 78.759,0 Sk = rozdiel nedoplatok - 14.547,0 Sk, t.j.,482,87 eur.

63. Žalovaná ročné vyúčtovanie reklamovala, namietala hlavne teplo, nevyregulovanie sústavy, ale správca reklamáciu neuznal. V konaní vzniesla voči nedoplatku z ročného vyúčtovania 2008 námietku premlčania. Ročné vyúčtovanie za rok 2008 bolo vyhotovené bývalým správcom 31.05.2009, odposlané žalovanej v júni 2009 poštou. Podľa zmluvy o výkone správy v čl. V bod 10, vlastníci sa zaväzujú uhradiť nedoplatky do 15 dní od nadobudnutia platnosti vyúčtovania. Žalobca vychádzal z lehoty splatnosti do 30.06.2009, čo žalovaná nenamietala.

64. Podľa § 100 ods. 2 OZ, sa premlčujú všetky majetkové práva s výnimkou vlastníckeho práva. Na premlčanie súd prihliadne podľa ods. 1 len na námietku dlžníka. Podľa § 101 OZ je premlčacia doba 3 ročná a plynie odo dňa kedy sa mohlo právo vykonať prvý raz.

65. Žalobca mohol právo vykonať po platnosti ročného vyúčtovania, t.j. od 01.07.2009. T.j. od daného dňa mu začala plynúť 3 ročná lehota na uplatnenie nároku na súde, ktorá uplynula 01.07.2012. Žalobca

podal žalobu na súd dňa 16.06.2014, teda až po 3 ročnej premlčacej lehote. Námiетка premlčania žalovanej je preto dôvodná a súd nárok na zaplatenie sumy nedoplatku v žalovanej výške zamietol. Z uvedeného dôvodu sa súd preto ani vecne nezaoberal námietkami voči danému ročnému vyúčtovaniu a jeho výpočtom.

66. Súd považuje tiež za potrebné k veci uviesť, že predmetom iného sporového konania na súde pod sp. zn. 12C bol o.i. aj nárok žalobcu na zaplatenie nedoplatkov z neuhradených záloh za rok 2008. Pokiaľ je v konaní uplatnený preddavok na opakujúce sa plnenia, o preddavku by bolo možné rozhodnúť len do času, pokiaľ nie je vykonané vyúčtovanie skutočne poskytnutých plnení.

Ročné vyúčtovanie 2009

67. Správca vychádzal z predpísaných záloh vo výške 2.320,50 eur, vyrátal skutočný náklad 2.228,57 eur a rozdiel je preplatok + 91,93 eur. Žalobca žalovanej ale daný preplatok nevrátil a započítal ho s nedoplatkom z ročného vyúčtovania za rok 2008, s čím žalovaná nesúhlasila. Žalovaná reklamovala ročné vyúčtovanie za rok 2009-započítanie nedoplatku z roku 2008, správca ale reklamáciu neuznal.

68. Podľa znaleckého posudku T. v položke teplo na ÚK boli náklady správcu 559,07 eur, náklad na byt podľa výpočtu znalca bol 486,54 eur = preplatok v prospech žalovanej 72,53 eur. Vyúčtovanie položky spotreba tuv podľa nákladu správcu bol 632,01 eur, náklad na byt podľa výpočtu znalca bol 571,48 eur = rozdiel v neprospech žalovanej je 60,53 eur. Vyúčtovacie SV pre žalovanú bolo podľa správcu bolo 147,75 eur.

69. Skutočný náklad po zohľadnení a zapracovaní výpočtov súdneho znalca do ročného vyúčtovania 2009 tak predstavuje sumu 2.095,51 eur. Rozdiel medzi žalovanou zaplatenými zálohami 2.270,70 eur a skutočnými nákladmi 2.095,5 eur je potom 175,20 eur ako preplatok v prospech žalovanej.

Ročné vyúčtovanie 2010

70. Správca vychádzal z predpísaných záloh vo výške 2.142,98 eur, vyrátal skutočný náklad bol 2.203,34 eur a rozdiel je - 60,36 eur ako nedoplatok žalovanej.

71. Podľa znaleckého posudku U.. T. v položke teplo na ÚK boli náklady správcu 555,99 eur, náklad na byt podľa výpočtu znalca bol 490,24 eur = preplatok v prospech žalovanej 65,75 eur. Vyúčtovanie položky spotreba tuv bol náklad správcu 617,51 eur, náklad na byt podľa výpočtu znalca bol 572,28 eur = rozdiel v neprospech žalovanej je 45,23 eur. Vyúčtovanie SV pre žalovanú bolo podľa správcu 138,20 eur.

72. Skutočný náklad po zohľadnení výpočtov a zapracovaní výpočtov súdneho znalca do ročného vyúčtovania 2010 tak predstavuje sumu 2.092,36 eur. Rozdiel medzi žalovanou zaplatenými zálohami 1.802,5 eur a skutočnými nákladmi 2.092,36 eur je potom - 289,86 eur ako nedoplatok žalovanej.

Ročné vyúčtovanie 2011

73. Správca vychádzal z predpísaných záloh vo výške 1.701,44 eur a vyrátal skutočný náklad 2.123,45 eur, rozdiel je - 422,01 eur ako nedoplatok žalovanej.

74. Podľa znaleckého posudku U.. T. v položke teplo na ÚK boli náklady správcu 515,99 eur, náklad na byt podľa výpočtu znalca bol 421,84 eur = preplatok v prospech žalovanej 94,15 eur. Vyúčtovanie položky spotreba tuv bol náklad správcu 619,88 eur, náklad na byt podľa výpočtu znalca bol 540,22 eur = rozdiel v neprospech žalovanej je + 79,66 eur. Vyúčtovanie SV spotreba pre žalovanú bolo podľa súdneho znalca 90,45 eur. Rozdiel z vyúčtovanie sv v neprospech žalovanej + 8,71 eur.

75. Skutočný náklad po zohľadnení výpočtov a zapracovaní výpočtov súdneho znalca do ročného vyúčtovania 2011 tak predstavuje sumu 1.940,94 eur. Rozdiel medzi žalovanou zaplatenými zálohami 2.243,35 eur a skutočnými nákladmi 1.940,94 eur je potom vo výške + 302,41eur ako preplatok žalovanej.

76. Žalovaná zaplatila dňa 17.06.2015 sumu 188,21 eur ako časť nedoplatku 2011, vychádzajúc z účtovného nedoplatku vykazovaného žalobcom vo vyúčtovaní vo výške - 422,01 eur.

Ročné vyúčtovanie 2012

77. Správca vychádzal z predpísaných záloh vo výške 1.704,12 eur a vyrátal skutočný náklad 2.072,87 eur a rozdiel je - 368,75 eur ako nedoplatok žalovanej.

78. Podľa znaleckého posudku U.. T. v položke teplo na ÚK boli náklady za obdobie od 01.06.2012 do 30.06.2012 - 220,23 eur, náklady za obdobie od 01.07.2012 do 31.12.2012 - 146,90 eur, spolu 367,13 eur. Rozdiel v prospech žalovanej je + 9,45 eur.

79. Vyúčtovanie položky spotreba tuv bolo podľa výpočtu znalca 625,25 eur, podľa správcu bolo 628,43 eur = rozdiel v neprospech žalovanej je 3,18 eur. Vyúčtovanie SV spotreba pre žalovanú bolo podľa súdneho znalca 159,76 eur. Rozdiel z vyúčtovania sv v neprospech žalovanej 0,40 eur.

80. Skutočný náklad po zohľadnení výpočtov a zapracovaní výpočtov súdneho znalca do ročného vyúčtovania 2012 tak predstavuje sumu 2.052,38 eur. Rozdiel medzi žalovanou zaplatenými preddavkami 1.680 eur a skutočnými nákladmi 2.052,38 eur je potom nedoplatok žalovanej - 372,38 eur.

81. Žalovaná zaplatila dňa 17.06.2015 sumu 163,41 eur ako časť nedoplatku 2012, vychádzajú z účtovného nedoplatku vykazovaného žalobcom vo vyúčtovaní vo výške -368,75 eur.

82. Pre rozsudok je rozhodujúci stav v čase vyhlásenia rozsudku. Spolu preplatky/nedoplatky uhradené / neuhradené žalovanou predstavujú na istine : +175,2 eur (RV 2009) - 289,86 eur (RV 2010) + 302,41 eur (RV 2011) - 372,38 eur (RV 2012) = - 184,63 eur + suma 188,21 eur ako zaplatená časť nedoplatku RV za rok 2011 + suma 163,41 ako časť nedoplatku RV 2012 = +167,99 eur.

83. Žalovaná tak v sumáre nemá nedoplatok na istine na ročných vyúčtovaniach za obdobia 2009-2012.

84. Žalobca si uplatnil v konaní aj nárok na zaplatenie úroku z omeškania z jednotlivých nedoplatkov z ročných vyúčtovaní 2009,2010,2011,2012 počínajúc 01.07. každého roka 2010, 2011, 2012, 2013 do zaplatenia, ktorý dátum omeškania žalovaná nenamietala. Súčasne si vyčíslil úroky z omeškania vo výške 9% ročne z 188,21 eur od 01.07.2012 do 17.06.2015 a 8,50% ročne zo sumy 163,41 eur od 01.07.2013 do 17.06.2015, spolu na sumu 77,41 eur .

85. Podľa § 517 ods. 1,2 OZ, Dlužník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní. Ak ho nesplní ani v dodatočnej primeranej lehote poskytnutej mu veriteľom, má veriteľ právo od zmluvy odstúpiť; ak ide o deliteľné plnenie, môže sa odstúpenie veriteľa za týchto podmienok týkať aj len jednotlivých plnení. (2)Ak ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, ak nie je podľa tohto zákona povinný platiť poplatok z omeškania; výšku úrokov z omeškania a poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis.

86. Za rok 2009 mala žalovaná preplatok + 175,20 eur, preto nebola v omeškaní s úhradou ročného vyúčtovania.

87. Za rok 2010 mala žalovaná nedoplatok - 289,86 eur, ktorý nezaplatila v lehote splatnosti. Žalobca si v konaní uplatnil na zaplatenie úroku z omeškania zo sumy nedoplatku - 60,36 eur s 9,25 % úrokom z omeškania od 01.07.2011 do zaplatenia, ktorý súd žalobcovi priznal, keďže je viazaný žalobným návrhom žalobcu a nemôže v danom prípade prekročiť žalobný návrh podľa § 216 CSP.

88. Za rok 2011 mala žalovaná preplatok 302,41 eur, preto nebola v omeškaní s úhradou ročného vyúčtovania. Dňa 17.06.2015 však uhradila navyše sumu 188,21 eur.

89. Za rok 2012 mala žalovaná nedoplatok - 372,38 eur, ktorý nezaplatila v lehote splatnosti. Dňa 17.06.2015 však na ročné vyúčtovanie zaplatila sumu 163,41 eur. Zostatok nedoplatku je 208,97 eur. Žalobca si v konaní uplatnil nárok na zaplatenie úroku z omeškania zo sumy - 205,34 eur od 01.07.2013 do zaplatenia a 8,25 % úrok z omeškania zo sumy 163,41 eur od 01.07.2013 do 17.6.2015, kedy bola suma 163,41 eur zaplatená. Súd žalobcovi priznal úrok z omeškania tak ako je uvedené v rozsudku, s tým, že ho priznal do 16.06.2015, lebo 17.06.2015 už bola žalobcovi suma uhradená. Súd rovnako s poukazom na § 216 CSP je viazaný žalobným návrhom a nemôže tento prekročiť a priznať viac.

90. Z uvedených dôvodov súd žalobu v istine v celom rozsahu zamietol a v časti úroku z omeškania rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku rozsudku a vo zvyšku tiež zamietol.

91. V časti, kde vzal žalobca žalobu späť pred začatím pojednávania bolo konanie zastavené podľa § 144,§ 145 ods. 2,§ 146 ods. 1 CSP.

92. O náhrade trov konania súd rozhodol podľa pomeru úspechu strán vo veci v spojení so zásadou procesného zavinenia na zastavení konania, teda podľa § 262 ods.1 CSP v spojení s § 255 ods. 1,2 CSP a § 256 ods. 1 CSP.

93. Žalobca si uplatnil nárok na zaplatenie sumy pôvodne vo výške 1.242,06 eur s prísl. - 100 % nároku. V priebehu konania žalovaná zaplatila sumu spolu 351,62 eur, v ktorej časti bolo konanie zastavené. Vo zvyšnej časti súd žalobu zamietol. Ako vyplynulo z dokazovania, žalovaná bola v omeškaní so zaplatením ročného vyúčtovania 2012 ku dňu podania žalobného návrhu; preto, keď zaplatila po podaní žaloby sumu 163,41 eur súd vyhodnotil, že žaloba bola v danej časti podaná dôvodne a ku späťvzatiu žaloby v danej časti došlo pre správanie žalovanej. Žalovaná tak procesne zavinila zastavenie konania v danej časti. Suma 163,41 predstavuje cca 13 % nároku, čo je neúspech žalovanej / úspech žalobcu. V zamietnutej časti žaloby je potom 87 % úspech žalovanej / neúspech žalobcu. Celkový úspech žalovanej tak predstavuje úspech žalovanej 87 % - úspech žalobcu 13% = 74 %.

94. V priebehu konania súd priznal súdному znalcovi X.. Q. D., D. I. U. X, D. podľa uznesenia okresného súdu z 10.07.2019 č.k. 11C/172/2014 znalečné vo výške 53,12 eur za účasť na pojednaniach. Nakoľko toto nebolo kryté preddavkom podľa § 253 ods. 1 CSP, súd vyslovil, že o jeho zaplatení rozhodne súd v konečnom rozhodnutí. Podľa úspechu /neúspechu strán v spore súd priznal znalcovi nárok na znalečné podľa uznesenia z 10.07.2019 proti žalobcovi vo výške 87 % z danej sumy a proti žalovanej vo výške 13% z danej sumy 53,12 eur.

95. O výške trov konania súd rozhodne samostatným uznesením vydaným súdnym úradníkom po právoplatnom skončení konania vo veci samej. (§ 262 ods. 2 CSP).

96. Súd nezdíeľal názor žalovanej, že žaloba bola podaná bezdôvodne a žalobca porušil svoje povinnosti podľa zmluvy o výkone správy, keď ju najskôr nevyzval na riešenie veci upomienkami podľa čl. IV zmluvy o výkone správy. Podanie upomienok súd neposúdil ako hmotnoprávnu podmienku uplatnenia žaloby na súd. Žalovaná mala podľa zmluvy o výkone správy povinnosť, ktorú si v stanovenej lehote ako vlastníčka nespĺnila. Žalovaná si bola vedomá svojej povinnosti platiť ako vlastníčka, hoci s vyúčtovaniami nesúhlasila. V danej veci sa jednalo o dlhodobejšiu niekoľkoročnú spornú záležitosť medzi stranami. Medzi správcom a žalovanou bol už od r. 2009 vedený iný súdny spor, s totožným základom. Nie je preto reálne možné očakávať a predpokladať, že na prípadné predžalobné upomienky by žalovaná v r. 2014 reagovala kladne a došlo by k mimosúdnej usporiadaniu sporu. Strany sa navyše v priebehu trvania sporu o to pokúšali, ale neúspešne a vo veci rozhodoval súd meritórne.

Poučenie:

Proti rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozsudku na súde, proti ktorého rozsudku smeruje.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.
Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

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

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

a) neboli splnené procesné podmienky,

/ vo vyjadrení b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,

c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,

d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,

e) súd prvej inštancie nevykonával navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,

f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,

g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky p/rocesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo

h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

a) sa týkajú procesných podmienok,

b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,

c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo

d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Exekúciu vykoná ten exekútor, ktorého v návrhu na vykonanie exekúcie označí oprávnený (§ 38 zák. č. 233/1995 Z.z.) a ktorého jej vykonaním poverí súd, ak osobitný predpis alebo tento zákon neustanovuje inak (§ 29 zákona č. 233/1995 Z.z.).