

Súd: Mestský súd Bratislava IV
Spisová značka: B2-26C/50/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1220206964
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 01. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mgr. Alžbeta Strajňáková PhD.
ECLI: ECLI:SK:MSBA4:2024:1220206964.6

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Mestský súd Bratislava IV sudkyňou JUDr. Mgr. Alžbetou Strajňákovou, PhD. v právnej veci žalobcu: SPOLOČENSTVO „KLINCOVÁ, s. č. 16 637“, so sídlom Klincová 37B, Bratislava - mestská časť Ružinov, IČO: 50 747 444, zast.: JUDr. Laura Bíróová, advokátka, so sídlom Klincová 37/B, Bratislava, IČO: 42 177 359, proti žalovanému: V. Y., N.. XX.XX.XXXX, C. A. K. XXC, A., zast.: Mgr. Peter Mešenec, advokát, so sídlom Prievozská 1314/39, Bratislava, IČO: 50 287 222, o zaplatenie 839 Eur s príslušenstvom, takto

rozhodol:

- I. Súd konanie v časti o zaplatenie sumy 560,20 Eur z a s t a v u j e.
- II. Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcovi sumu 278,80 Eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 839 Eur od 16.10.2020 do 15.06.2021, úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 278,80 Eur od 01.07.2021 do zaplatenia, a to všetko do troch dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.
- III. Žalobcovi sa p r i z n á v a nárok na náhradu trov konania voči žalovanému v plnom rozsahu.

odôvodnenie:

1. Žalobou doručenou Okresnému súdu Bratislava II dňa 09.12.2020 sa žalobca domáhal, aby súd uložil žalovanému povinnosť zaplatiť mu sumu 839 Eur spolu s príslušenstvom.

Žalobu odôvodnil tým, že žalobca je právnickou osobou zapísanou v Registri spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov, vedenom Ministerstvom vnútra Slovenskej republiky. Žalobca vznikol dňom 15.02.2017 zápisom do registra spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov, zriadený bol zmluvou o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov z 31.01.2017 (ďalej len „zmluva“). Žalobca bol zriadený za účelom zabezpečenia správy spoločných častí domu a spoločných zariadení domu súpisné číslo XXXXX na ulici K. Č.. XX, XXA, XXB, XXC M. A., postavenom na pozemku parc. č. XXXXX/XXX a parc. č. XXXXX/XXX, zapísanom na LV č. XXXX k. ú. N., obec A. m. č. T., okres A. J.. (ďalej len „bytový dom“) a správy príslušenstva bytového domu a pozemku. Žalobca zabezpečuje správu bytového domu. Žalovaný je výlučným vlastníkom bytu č. XXXB nachádzajúceho sa na X. p. vo vchode K. XX/B bytového domu (vlastník pod por. č. XXX). V súlade so zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č. 182/1993 Z. z. v platnom znení (najmä ustanovenie § 7b ods. 5 a § 10 ods. 1) ako aj ustanoveniami zmluvy je žalovaný povinný uhrádzať finančné prostriedky do fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrady za plnenia. Podľa čl. XI. bod 3 písm. i) zmluvy je vlastník bytu a nebytového priestoru povinný mesačne vopred uhrádzať na účet spoločenstva úhrady za plnenia, najneskôr do 15. dňa každého kalendárneho mesiaca. Podľa čl. XI. bod 7 zmluvy je vlastník bytu alebo nebytového priestoru povinný prispievať do fondu prevádzky, údržby a opráv (vo výške stanovenej na základe veľkosti spoluvlastníckeho podielu uvedeného vo výpise z listu vlastníctva) mesačnými preddavkami. Podľa čl. XIII. bod 4 zmluvy vlastník bytu a nebytového priestoru je povinný v súlade so zmluvou poukazovať preddavky do fondu mesačne v príslušnom kalendárnom mesiaci, a to do 15.

dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Na základe vyššie uvedených ustanovení zmluvy je vlastníč bytu a nebytového priestoru povinný uhrádzať preddavok do fondu prevádzky, údržby a opráv a úhradu za plnenia najneskôr do 15. dňa každého kalendárneho mesiaca. V súlade so zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov ako aj ustanoveniami čl. XI. bod 3 písm. i) a bodu 7 zmluvy sú vlastníci bytov a nebytových priestorov dome povinní pravidelne mesačne vopred uhrádzať úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru, ako aj príspevky do fondu prevádzky údržby a opráv, a to najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca. V zmysle čl. IX. bod 5 tretia veta zmluvy spoločenstvo môže vo vlastnom mene vymáhať plnenie povinností vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Kontrolou úhrad za byty a nebytové priestory v bytovom dome podľa informácie o platbách a predpisoch pre žalovaného na konte žalovaného bolo zistené, že žalovaný porušoval svoje povinnosti zakotvené v čl. XI. bod 3 písm. i) a bod 7 zmluvy a že úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu príspevky do fondu prevádzky údržby a opráv neuhradil v určenom termíne - najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca - vo výške stanovenej mesačným zálohovým predpisom. Žalovaný bol povinný platiť na základe výpočtového listu rozpisu položiek mesačného zálohového predpisu od 01.01.2020 zálohovú platbu vo výške 83,90 Eur mesačne. Za obdobie od 01.01.2020 do 31.10.2020 nezaplatil žalovaný ani jednu zálohovú platbu. Žalovaný nezaplatil desať zálohových platieb za obdobie od januára 2020 do októbra 2020 a je v omeškaní s platením 10 zálohových platieb za rok 2020 spolu vo výške 839 Eur. Podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka, 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 osobitný predpis. Úroky z omeškania upravuje ustanovenie § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. Úroková sadzba ECB k 15.01.2019 bola vo výške 0 %, zvýšená o 5 percentuálnych bodov činí výšku úrokov z omeškania 5 % ročne. Vzhľadom na uvedené žalobca žiadal, aby súd zaviazal žalovaného na úhradu sumy 839 Eur s príslušenstvom a priznal mu nárok na náhradu trov konania.

2. Okresný súd Bratislava II vo veci vydal dňa 07.04.2021 platobný rozkaz č.k. 26C/50/2020-104, ktorý sa však nepodarilo doručiť žalovanému do vlastných rúk. Súd preto uznesením č. k. 26C/50/2020-115 zo dňa 23.06.2021 zrušil platobný rozkaz v celom rozsahu.

3. V podaní doručenom súdu dňa 12.08.2021 žalobca uviedol, že s ohľadom ustálenú súdnu prax je žalobca povinný zmeniť žalobu z dôvodu, že dňa 27.05.2020 bolo vypracované vyúčtovanie služieb - vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu/nebytového priestoru č. 144B za obdobie 01.01.2020 - 31.12.2020. Na základe tejto skutočnosti je žalobca povinný zmeniť žalobu; v prípade ak by tak neurobil, vystavil by sa riziku zamietnutia žaloby z dôvodu, že žalobca sa i po vyúčtovaní služieb - plnení za rok 2020 domáhal len úhrady zálohových platieb a nezmenil uplatnený nárok. V danom prípade došlo uplynutím času k situácii, že vzťah vyúčtovania roku 2020 k mesačným zálohovým platbám roku 2020 podľa § 10 ods. 6 zák. č. 182/1993 Z.z. sa stal v súdnom konaní relevantným, nakoľko v súčasnosti existuje (a tým pádom i v čase vynesenia rozsudku bude existovať) vyúčtovanie týchto platieb za kalendárny rok 2020. V takomto prípade je potrebné nárok uplatnený titulom mesačných platieb (tzv. zálohových platieb) zosúladiť so stavom daným vyúčtovaním, nakoľko pre rozsudok je rozhodujúci stav v čase jeho vyhlásenia. Zosúladenie nároku (vykonané návrhom na zmenu žaloby) však nebude mať vplyv na skutočnosť vzniku omeškania vlastníka s úhradou zálohových platieb. Žalobca vyhotovil Vyúčtovanie služieb - vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu/nebytového priestoru (byt č. XXXB) za obdobie 01.01.2020 - 31.12.2020 dňa 27.05.2019. Podľa vyúčtovania bol rozdiel medzi nákladmi roku 2020 (1.320,70 Eur) a platbami realizovanými žalovaným v roku 2020 (0 Eur) nedoplatok vo výške 1.320,70 Eur. Do vyúčtovania bola počatá aj nákladová položka titulom „Vymáhanie pohľadávok“ v sume 300,34 Eur. „Vymáhanie pohľadávok“ nie je možné uplatňovať v rámci žaloby o úhradu nedoplatku z vyúčtovania služieb za rok 2020, nakoľko k takejto povinnosti môže zaviazat' žalovaného len súd výrokom o náhrade trov konania. Z vyúčtovania v sume 1.320,70 Eur (po odpočítaní s umy 300,34 Eur) je suma vyúčtovania služieb - plnení za rok 2020 vo výške 1.020,36 Eur (náklad). Žalovaný v roku 2020 nezaplatil ani jednu zálohovú platbu. Žalovaný bol povinný nedoplatok z vyúčtovania roku 2020 vo výške 1.020,36 Eur zaplatiť do 30.06.2021. Žalovaný nedoplatok z vyúčtovania roku 2020 uhradil dňa 17.06.2021 len sčasti, vo výške 741,56 Eur, dlh z vyúčtovania roku 2020 teda činí 278,80 Eur. V súlade so zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č. 182/1993 Z. z. v platnom znení (najmä ustanovenie § 7b ods. 5 a § 10 ods. 1 a ods. 6) ako s aj ustanoveniami zmluvy o spoločenstve vlastníkov je žalovaný povinný uhrádzať finančné prostriedky do fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrady za plnenia. Úroky z omeškania upravuje ustanovenie § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. Úroková sadzba ECB od 15.01.2019 do 30.06.2021 bola vo výške 0 %, zvýšená o 5 percentuálnych bodov činí výšku úrokov z omeškania 5 % ročne.

Žalovaný bol v omeškaní s platením mesačných platieb vo výške 83,90 Eur vždy od 16-ho dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Žalobou z 09.12.2020 uplatnil žalobca nárok na príslušenstvo pohľadávky - úrok z omeškania za sumu 10 x 83,90 Eur od 16.10.2019 (teda len od splatnosti zálohovej platby za mesiac október 2020). Nárok na úrok z omeškania vo výške 5 %, na základe žalobcom uplatneného nároku, by patril žalobcovi zo sumy 839 Eur do 30.06.2020 (teda do dňa splatnosti pohľadávky žalobcu titulom vyúčtovania roku 2020). S ohľadom na skutočnosť, že žalovaný zaplatil časť vyúčtovania roku 2020 dňa 17.06.2021, žalobca uplatnil úrok z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 839 Eur od 16.10.2020 do 15.06.2021. V zmysle čl. XIII. bod 23 zmluvy bol žalovaný povinný nedoplatok vo výške 1.020,36 Eur zaplatiť do 30.06.2019. Žalovaný nedoplatok z vyúčtovania roku 2020 uhradil dňa 16.06.2021 len čiastočne, vo výške 741,56 Eur, v omeškaní s úhradou sumy 278,80 Eur je od 01.07.2021. Nakoľko bola žaloba podaná dôvodne a žalobca svoju žalobu mení len z dôvodu existencie vyúčtovania roku 2020, žalobca uplatňuje nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu. Na základe vyššie uvedených skutočností žalobca v súlade s ustanovením § 140 a nasl. CSP navrhol, aby súd pripustil zmenu žaloby. Zmena žaloby bude spočívať v späťvzati žaloby v časti o zaplatenie sumy 560,20 Eur a v úprave uplatneného príslušenstva pohľadávky - úroku z omeškania. Žalobca zdôraznil, že výsledky doterajšieho konania sú podkladom pre konanie o zmenenom návrhu. Žalobca vzal späť časť svojej žaloby vo výške 560,20 Eur a navrhol, aby súd v tejto časti konanie zastavil. Žalobca navrhol, aby súd rozhodol tak, že žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi sumu 278,80 Eur spolu s 5 %-ným ročným úrokom z omeškania zo sumy 839 Eur od 16.10.2021 do 15.06.2021 a zo sumy 278,80 EUR od 01.07.2021 do zaplatenia; v časti o zaplatenie 560,20 Eur súd konanie zastavuje; žalovaný je povinný nahradiť žalobcovi trovy konania.

4. Žalovaný sa vyjadril k žalobe podaním doručeným súdu dňa 17.10.2022 uvádzajúc, že dňa 30.09.2022 mu bola doručená žaloba žalobcu, zmena žaloby a prílohy spolu s výzvou súdu, aby sa žalovaný k týmto vyjadril. Žalovaný k vyúčtovaniu zo dňa 27.05.2020 uviedol, že žalobca sa svojou žalobou domáha zaplatenia ním tvrdeného nedoplatku ohľadne nákladov spojených s užívaním bytu žalovaného č. XXXB za obdobie od 01.01.2020 do 31.12.2020. Žalobca ako jednu z príloh predložil súdu spolu so zmenou žaloby aj vyúčtovanie za rok 2020 zo dňa 27.05.2021. Táto príloha má pravdepodobne preukazovať nárok žalobcu uplatnený v súdnom konaní. K samotnému vyúčtovaniu žalovaný uviedol, že z vyúčtovania nie je zrejmé, ktorý subjekt ho vykonal a odoslal, nakoľko vyúčtovanie je na dokumente s hlavičkou SPOLOČENSTVO „K., B.Č.. XX XXX“, IČO: 50 747 444, ale na konci dokumentu sa nachádza pečiatka I + V správa nehnuteľností, s.r.o., IČO: 35 880 911 a nečitateľný podpis. SPOLOČENSTVO „K., B.Č.. XX XXX“ a I + V správa nehnuteľností, s.r.o. sú pritom dva odlišné právne subjekty. Zároveň vo výpise z obchodného registra SR má spoločnosť I + V správa nehnuteľností, s.r.o. zapísané nasledovné konanie menom spoločnosti: „Menom spoločnosti konajú konatelia, každý samostatne a to tak, že k obchodnému menu spoločnosti pripojí svoje meno, priezvisko a podpis.“ Podľa uvedeného by teda každý dokument podpísaný v mene spoločnosti mal obsahovať aj meno a priezvisko podpisujúceho konateľa. Z dokumentu predloženého žalobcom však vôbec nie je zrejmé, kto ho podpisoval, chýba meno a priezvisko konajúcej osoby a navyše podľa podpisu konajúcej osoby (pravdepodobne p. Zeman alebo p. Zemanová) je zrejmé, že ho nepodpisoval ani samotný konateľ, keďže

z aktuálneho výpisu z obchodného registra spoločnosti I + V správa nehnuteľností, s.r.o. vyplýva, že v čase vyhotovenia vyúčtovania v jej mene konali p. J.. K. a p. V.. Žalovaný namietať aj samotný obsah vyúčtovania predloženého žalobcom. Hneď na prvej strane vyúčtovania a jeho časti „Vodné, stočné - SV“ a „Vodné, stočné - TUV“ z týchto vôbec nie je zrejmé, v akých jednotkách je vyjadrený počiatočný stav, konečný stav a spotreba. Uvedené časti vyúčtovania obsahujú len nejaké čísla, ktoré ako také nemajú žiadnu výpovednú hodnotu. Ďalej je vo vyúčtovaní uvedená položka „Odvoz odpadu kancelárie“ hoci v prípade žalovaného by malo ísť o nedoplatok súvisiaci s užívaním bytu, nie nebytového priestoru. Z uvedeného pohľadu je vyúčtovanie zmatečné a ak ho vyhotovila a zaslala spoločnosť I + V správa nehnuteľností, s.r.o. je aj v rozpore so zapísaným a záväzným spôsobom konania v mene spoločnosti. Žalobca pritom žiaden vzťah medzi ním a uvedenou spoločnosťou nepreukázal a nepreukázal ani to, že vyúčtovanie bolo žalovanému riadne doručené. Žalovaný ďalej namietať neplatnosť hlasovania na zhromaždení vlastníkov dňa 04.10.2018, neplatnosť schválenia bodu č. 5 programu zhromaždenia, ako aj nedostatok oprávnenia p. A. konať v mene spoločenstva - žalobcu. Žalovaný trvá na tom, že dodatok č. 1 k zmluve o spoločenstve je neplatný a nemôže byť tým pádom pre žalovaného, ani žiaden iný subjekt záväzným a relevantným podkladom pre vyčíslenie nedoplatku žalovaného, pretože tento mu nebol riadne doručený, resp. oznámený. Tým pádom nemohla žalovanému začať ani plynúť lehota na dovolanie sa jeho neplatnosti. V zmysle uvedených ustanovení zákona len platné rozhodnutia majú záväzné účinky pre vlastníkov, pričom lehota na dovolanie sa neplatnosti rozhodnutia prijatého na schôdzi vlastníkov plynie od oznámenia výsledku hlasovania. V tejto súvislosti bude musieť súd skúmať,

kedy malo byť rozhodnutie týkajúce sa dodatku č. 1, resp. tento dodatok žalovanému oznámené a či vôbec. Zároveň akékoľvek rozhodnutia vlastníkov týkajúce sa dodatku č. 1 alebo prijaté na jeho základe, vrátane schválenia zálohového predpisu, nie je možné považovať za platné a záväzné. Žalovaný ďalej uviedol, že p. Z. A. nie je a nebola oprávnená konať v mene žalobcu a teda nebola oprávnená ani iniciovať toto konanie, resp. splnomocniť právneho zástupcu na podanie žaloby voči žalovanému a ostatné úkony s tým spojené, nakoľko v čase svojho ustanovenia do funkcie nespĺňala zákonom ustanovené podmienky (hmotnoprávna podmienka, ktorou je vlastníctvo bytu alebo NB). Toto žalobca ani v iných súdnych sporoch so žalovaným nikdy nepoprel a preto by malo byť nesporné, že p. A. nespĺnila hmotnoprávne podmienky jej ustanovenia. Žalovaný mal za to, že súd by mal toto preto zobrať do úvahy bez ohľadu na ust. § 7 ods. 10 zákona č. 182/1993 Z. z., podľa ktorého má byť údaj o štatutárovi zapísaný v registri spoločností pre súd a tretie osoby záväzný a bez ohľadu na rozhodnutia v iných veciach, na ktoré sa žalobca odvoláva. Pretože ani v jednom súdnom spore medzi žalobcom a žalovaným súd neskúmal to, či štatutárny orgán spĺňal hmotnoprávnu podmienku na jeho ustanovenie a teda či bol ustanovený v súlade so zákonom. Celkovo možno podľa názoru žalovaného považovať spoločnosť vlastníkov za úplne nefunkčnú, nie je možná kontrola dokladov, výdavky nie sú odsúhlasené ani radou, ani zhromaždením. Od roku 2014 neboli odsúhlasené žiadne náklady a vyúčtovanie zhromaždením, z rady odišli 3 členovia, rada je nefunkčná už tretí rok, kontrola spoločnosti či zo strany rady alebo zhromaždením nie je žiadna. K omeškaniu žalovaného žalovaný uviedol, že žalobca tvrdí, že žalovaný je v omeškaní odo dňa 01.07.2021. Toto odvodzuje pravdepodobne len z dátumu splatnosti nedoplatku uvedeného vo vyúčtovaní žalobcu

(30.06.2021). Žalobca však žiadnym spôsobom nepreukázal, že vyúčtovanie bolo žalovanému aj riadne doručené a teda, že splatnosť nastala tak, ako to tvrdí žalobca. Pritom sám žalobca sa odvoláva na ust. čl. XIII. bod 23 zmluvy, podľa ktorého vyúčtovaním zistený nedoplatok je vlastníkom bytu a nebytového priestoru povinný zaplatiť na účet spoločnosti do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. Vzhľadom na vyššie uvedené žalovaný navrhol, aby súd žalobu žalobcu v plnom rozsahu zamietol a priznal žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

5. Žalobca sa k vyjadreniu žalovaného vyjadril podaním doručeným súdu dňa 16.11.2022 uvádzajúc, že vyúčtovanie služieb zabezpečilo SPOLOČENSTVO „KLINCOVÁ, s.č. XX XXX“, so sídlom K. XXXXX/XXB (žalobca), ktoré vykonáva správu bytového domu s. č. XXXXX, v ktorom sa nachádza byt č. XXX-A. a ktoré zodpovedá na správnosť a úplnosť vyúčtovania. Pečiatka I + V správa nehnuteľnosti, s.r.o. je označenie subdodávateľa, ktorý pre SPOLOČENSTVO „KLINCOVÁ, s.č. XX XXX“ (žalobcu), vykonáva činnosti - služby spojené s evidenciou platieb vlastníkov a vypracovaním ročných vyúčtovaní platieb. Vyúčtovanie služieb bolo žalovanému zaslané ako doporučená listová zásielka dňa 30.05.2021 pod č. T., zásielku žalovaný prevzal, nakoľko nebola vrátená žalobcovi. Žalovaný reklamoval vyúčtovanie roku 2020 listom z 16.06.2021. Žalobca odpovedal na reklamáciu žalovaného listom, ktorý zaslal žalovanému ako doporučenú listovú zásielku dňa 16.08.2021 a ktorý list žalovaný prevzal dňa 03.09.2021. Reklamáciu žalovaného považoval žalobca za neopodstatnenú. Rovnako boli vyúčtovania služieb za roky 2018 a 2019 (konania vedené na Okresnom súde Bratislava II pod sp. zn. 51Cb/211/2018, 12C/62/2019, 31C/20/2020, 26C/83/2019, 10C/82/2019, 10C/78/2019) vypracované pre žalovaného i pre spoločnosť SIRRAH SK s.r.o., ktorej jediným spoločníkom a konateľom je žalovaný a žalovaný ani osobu, ktorá vyúčtovania zabezpečila a vyhotovila a ani formu vyúčtovaní služieb, nikdy nenamietal. K údajom evidovaným položkách SV (studená voda) a TÚV (teplá úžitková voda) žalobca uviedol, že byt č. XXX-A. nemá samostatné meranie vody, ale je spoločné s nebytovým priestorom č. XXXK, kde sa nameraná spotreba delí pomerom 67 % spotreby na byt č. XXX-A. a 33% spotreby na NP č. XXXK. Prerozdelenie spotreby v týchto pomeroch sa odvíja ešte od predchádzajúceho správcu Ružinovského centra a.s., ktorý bol zachovaný. V roku 2020 prebehla v dome hromadná výmena všetkých vodomeroch v bytoch a nebytových priestoroch a teda aj zdieľaného vodomera SV, TÚV pre byt č. XXX-A. a NP č. XXXK, ktorý (SV a TÚV) bol vymenený dňa 23.10.2020. Údaje uvedené vo vyúčtovaní teda predstavujú nasledovné: „Vodné stočné SV“ (studená voda): (i) vodomer č. 149129199 obdobie merania od 01.01.2020 do jeho výmeny, t.j. do 23.10.2020 - počiatočný stav k 01.01.2020 (XXXB+XXXK) 181,54 m3, koncový stav k 23.10.2020 (XXXB+XXXK) 183,00 m3, spotreba od 01.01. do 23.10.2020 (XXXB+XXXK) 1,46 m3, odrátanie 33 % (pre XXXK) -0,48 m3; (ii) vodomer č. 041176948 obdobie merania od 23.10.2020 do 31.12.2020 - počiatočný stav k 23.10.2020 (XXXB+XXXK) 0,00 m3, koncový stav k 31.12.2020 (XXXB+XXXK) 10,37 m3, spotreba od 23.10.2020 do 31.12.2020 (XXXB+XXXK) 10,37 m3 odrátanie 33 % (pre XXXK) -3,42 m3; vodné a stočné SV (67 %) za 1-12/2020 pre XXXB 7,93 m3. „Vodné stočné TÚV“ (teplá úžitková voda): (i) vodomer č. 11039720 obdobie merania od 01.01.2020 do jeho výmeny, t.j. do 23.10.2020 - počiatočný stav k 01.01.2020 (XXXB+XXXK) 17,14 m3, koncový stav k 23.10.2020 (XXXB+XXXK) 20,00 m3, spotreba od 01.01. do 23.10.2020 (XXXB+XXXK)

2,86 m³, odrátanie 33 % (pre 149K) -0,94 m³; (ii) vodoměr č. XXXXXXXXXX obdobie merania od 23.10.2020 do 31.12.2020 - počiatkový stav k 23.10.2020 (XXXB+XXXK) 0,00 m³, koncový stav k 31.12.2020 (XXXB+XXXK) 2,71 m³, spotreba od 23.10.2020 do 31.12.2020 (XXXB+XXXK) 2,71 m³, odrátanie 33 % (pre XXXK) -0,89 m³; vodné a stočné SV (67 %) za 1-12/2020 pre XXXB 3,74 m³. Počiatkový, koncový stav vodomerov ako aj spotreba vody sú merané v m³, čo je uvedené aj na druhej strane vyúčtovania služieb v tabuľke „Vodné stočné SV VLASTNÍK“ - nameraná spotreba 7,93 m³ a „Vodné stočné TÚV VLASTNÍK“ - nameraná spotreba 3,74 m³. Celkové náklady domu za „Odvoz a likvidácia odpadu“ sú rozúčtované v pomere 90 % nákladov podľa osobomesiacov pre vchody K. XX/A a XX/C medzi byty, garáže a obchodné priestory a v pomere 10 % nákladov podľa plochy pre vchod K. XX a XX/B medzi kancelárske priestory. Vzhľadom k tomu, že byt č. XXX-B vznikol z bývalých kancelárií č. XXXK a č. XXXK a nachádza vo vchode K. XX/B, podieľa sa na rozúčtovaní nákladov vchodu K. XX a XX/B. V prípade, ak by sa byt č. XXX-B podieľal na rozúčtovaní z pomeru 90 % nákladov podľa osobomesiacov tak ako ostatné byty, jeho náklad by predstavoval až čiastku 37,34 Eur, a nie účtovanú čiastku 25,85 Eur. Zároveň žalobca uviedol, že tvrdenie žalovaného o neplatnosti rozhodnutí prijatých na schôdzi vlastníkov dňa 04.10.2018 a o neplatnosti dodatku č. 1 k zmluve o spoločenstve, ktorý bol tiež prijatý na schôdzi vlastníkov dňa 04.10.2018, je právne bezvýznamné s ohľadom na ustanovenie § 14 ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení platnom v čase konania schôdze. Žalovaný sa v zákonnej prekluzívnej lehote nedomáhal vyslovenia neplatnosti rozhodnutia/rozhodnutí vlastníkov prijatých na schôdzi dňa 04.10.2018, a preto sú námietky žalovaného voči prijatým rozhodnutiam právne bezvýznamné. Tvrdenie žalovaného o absencii hmotnoprávnej podmienky na výkon funkcie štatutárneho orgánu spoločenstva zo strany pani Z. A. j je právne bezvýznamné s ohľadom na ustanovenie § 14 ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení platnom v čase písomného hlasovania. Menovaná bola zvolená za členku rady už v roku 2017 a od 08.11.2018 vykonáva, ako poverený člen rady, funkciu predsedu, a to až do času zvolenia nového predsedu. Z. A. bola zvolená za členku rady spoločenstva písomným hlasovaním vlastníkov, ktoré sa uskutočnilo dňa 26.-27.4.2017. Žalovaný sa v zákonnej prekluzívnej lehote nedomáhal vyslovenia neplatnosti rozhodnutia/rozhodnutí vlastníkov prijatých v roku 2017, a preto sú námietky žalovaného voči prijatému rozhodnutiu (zvolenie pani Z. A. za člena rady už v roku 2017) právne bezvýznamné. Pre úplnosť žalobca uvádza, že p. Z. A. sa stala podielovou spoluvlastníčkou nebytového priestoru na základe kúpnej zmluvy uzavretej pred 08.11.2018, vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností bol povolený dňa 16.11.2018. V súčasnosti menovaná spĺňa zákonnú podmienku výkonu funkcie člena rady, nakoľko je vlastníčkou nebytového priestoru. Uvedenými skutočnosťami žalovaný i spoločnosť SIRRAH SK s.r.o., ktorej je žalovaný jediným spoločníkom a konateľom, ako žalovaní opakovane dôvodia vo všetkých konaniach vedených na Okresnom súde Bratislava II vo veci žalobcu SPOLOČENSTVO „KLINCOVÁ, s.č. XX XXX“. Žalobca poukazuje na: (i) právnu vec vedenú na Okresnom súde Bratislava II pod sp. zn. 26C/83/2019 vo veci žalobcu SPOLOČENSTVO „KLINCOVÁ s.č. XX XXX“ proti SIRRAH SK s.r.o. o zapl. 273,64 Eur; body 19 a nasl. a 30, 31 a 33 odôvodnenia rozsudku Okresného súdu Bratislava II sp. zn. 26C/83/2019 z 08.12.2020, ktorý bol potvrdený rozsudkom Krajského súdu v Bratislave z 27.10.2021, sp. zn. 6Co/101/2021 (body 10 a 11 odôvodnenia rozsudku odvolacieho súdu); (ii) právnu vec vedenú na Okresnom súde Bratislava II pod sp. zn. 10C/82/2019 vo veci žalobcu SPOLOČENSTVO „KLINCOVÁ s.č. 16 637“ proti Michal Ondrejka o zapl. 528,15 Eur (body 25 až 29 odôvodnenia rozsudku). Zároveň žalobca uviedol, že vyúčtovanie služieb roku 2020 z 25.05.2021 bolo žalovanému zaslané ako doporučená listová zásielka dňa 30.05.2022. Zásielka sa žalobcovi nevrátila, takže ju žalovaný prevzal. Na základe prevzatého (teda doručeného) vyúčtovania služieb roku 2020 podal žalovaný dňa 16.06.2021 proti vyúčtovaniu služieb roku 2020 reklamáciu, na ktorú odpovedal žalobca listom, ktorý prevzal žalovaný dňa 03.09.2021. Žalovaný po doručení vyúčtovania služieb roku 2020 zaplatil časť žalovanej sumy vo výške 741,56 Eur dňa 17.06.2021. Žalovaný vo svojej reklamacii z 16.06.2021 výslovne uviedol, že vyúčtovanie mu bolo doručené, takže námietky žalovaného ohľadne nepreukázania doručenia vyúčtovania služieb roku 2020 sú neopodstatnené.

6. Žalovaný sa k vyjadreniu žalobcu vyjadril podaním doručeným súdu dňa 11.01.2023 uvádzajúc, že žalobca síce vo svojom vyjadrení tvrdí, že vyúčtovanie za rok 2020 vykonal žalobca, z predloženého vyúčtovania, ani z iných dôkazov však táto skutočnosť nevyplýva. Ak by vykonával vyúčtovanie za rok 2020 žalobca, malo by to byť z vyúčtovania jednoznačné a najmä by takéto vyúčtovanie malo byť podpísané osobami oprávnenými konať za žalobcu. Žalobcom predložené vyúčtovanie však neobsahuje takéto podpisy (žalobca aj napriek stanovisku žalovaného vo svojom vyjadrení netvrdí, že vyúčtovanie bolo žalobcom riadne podpísané) a navyše obsahuje pečiatku spoločnosti (I + V správa nehnuteľností, s.r.o.), ktorá v zmysle zákona vo vzťahu k príslušnému bytovému domu nemá žiadne oprávnenie vykonávať vyúčtovanie, resp. nie je správcou bytového domu. Žalovanému potom nie je zrejmé, z čoho

by malo pre vlastníkov jednoznačne a nepochybne vyplývať, že vyúčtovanie za príslušný rok naozaj vykonal príslušný správca. To, že ešte žalovaný tieto skutočnosti, resp. skutočnosti, ktoré uvádzal v žalobe neuviedol v reklamácii neznamena, že sú v poriadku, resp. že sú v súlade so zákonom. To isté platí aj v prípade tvrdenia žalobcu, že ani forma vyúčtovania za rok 2018 a 2019, ktoré navyše boli adresované spoločnosti SIRRAH SK s.r.o., čo je subjekt právne odlišný od žalovaného (bez ohľadu na to, kto je spoločníkom alebo konateľom uvedenej spoločnosti) nebola zo strany tejto spoločnosti namietaná. Toto by mal preskúmať súd, pretože žalobca ako správca môže v podstate každú reklamáciu vlastníka vybaviť ako neopodstatnenú, a to bez ohľadu na objektívne skutočnosti. Pokiaľ ide o informácie uvádzané žalobcom k položkám SV a TÚV, tieto mali byť v prvom rade uvedené už v samotnom návrhu na vydanie platobného rozkazu, ako aj v samotnom vyúčtovaní. Nie je povinnosťou žalovaného, ani súdu dešifrovať, čo všetko je v danej položke zahrnuté. Zároveň ak žalobca poukazuje na zachovanie pomeru prerozdelenia spotreby medzi priestormi XXX-A. (67%) a NB XXXK (33%), ktorý platil ešte u pôvodného správcu Ružinovské centrum a.s., toto neznamena, že uvedený pomer je správny. V tejto súvislosti žalovaný poukazuje na to, že žalovanému má byť vyúčtovaná skutočná (reálna) spotreba a nie akási domnelá alebo odhadovaná spotreba. Žalovaný popiera, že by spotreba SV a TÚV bola spotrebou skutočnou. A žalobca v podstate aj sám potvrdzuje, že ním predložené vyúčtovanie skutočnú spotrebu žalovaného ohľadne bytu XXXB nezohľadňuje. Žalovaný trvá aj naďalej na svojej námietke, že vo vyúčtovaní týkajúceho sa bytu nemá byť položka „Odvoz odpadu kancelárie“. Nie je vôbec podstatné, akým spôsobom byt žalovaného vznikol. V čase vyúčtovania je na liste vlastníctva evidovaný ako byt a aj v príslušnom vyúčtovaní majú byť

obsiahnuté položky súvisiace s bytom. Žalovaný taktiež trval na svojich námietkach ohľadne neplatnosti hlasovania na zhromaždení vlastníkov dňa 04.10.2018, neplatnosti schválenia bodu č. 5 programu zhromaždenia, ako aj oprávnenia p. A. konať v mene spoločenstva. Žalovaný trval na tom, že dodatok č. 1 k zmluve o spoločenstve je neplatný a nemôže byť tým pádom pre žalovaného, ani žiaden iný subjekt záväzným a relevantným podkladom pre vyčíslenie nedoplatku žalovaného, pretože tento mu nebol riadne doručený, resp. oznámený. Tým pádom nemohla žalovanému začať ani plynúť lehota na dovolanie sa jeho neplatnosti. V zmysle uvedených ustanovení len platné rozhodnutia majú záväzné účinky pre vlastníkov, pričom lehota na dovolanie sa neplatnosti rozhodnutia prijatého na schôdzi vlastníkov plynie od oznámenia výsledku hlasovania. Žalobca vo svojom vyjadrení netvrdí, že by bol žalovanému príslušný dodatok v súlade so zákonom doručený, nepredkladá o tom ani žiaden dôkaz a ani nešpecifikuje dátum, kedy sa ta malo stať. Preto by malo byť nedoručenie dodatku č. 1 žalovanému považované za nesporné. V nadväznosti na to aj akékoľvek rozhodnutia vlastníkov týkajúce sa dodatku č. 1 alebo prijaté na jeho základe, vrátane schválenia zálohového predpisu, nie je možné považovať za platné a záväzné. Žalovaný ďalej zotrval aj na svojej námietke, že p. Z. A. nie je a nebola oprávnená konať v mene žalobcu a teda nebola oprávnená ani iniciovať toto konanie, resp. splnomocniť právneho zástupcu na podanie žaloby voči žalovanému a ostatné úkony s tým spojené, nakoľko v čase svojho ustanovenia do funkcie nespĺňala zákonom ustanovené podmienky (hmotnoprávna podmienka, ktorou je vlastníctvo bytu alebo NB). V tejto súvislosti žalobca len uviedol, že p. A. v súčasnosti spĺňa zákonnú podmienku výkonu funkcie člena rady. Žalobca však netvrdí, že túto podmienku menovaná spĺňa aj v čase jej voľby, pričom žalovaný od začiatku tvrdí, že zákonné podmienky nespĺňala. Preto by mala byť aj táto skutočnosť považovaná za nespornú. Žalovaný považuje za neprípustné, aby mohlo byť vo vyúčtovaní uvedené v podstate čokoľvek (odhadovaná spotreba, náklady spojené s kancelárskymi priestormi hoci ide o byt a pod.), vyúčtovanie predložil subjekt, ktorý ani nemá oprávnenie vyúčtovanie vyhotovovať, resp. vyúčtovanie bolo zaslané bez akejkoľvek identifikácie toho, kto ho vykonal a najmä kto je zaň zodpovedný, následne správca vyhodnotil bez podrobnejšieho zdôvodnenia jeho reklamáciu ako neodôvodnenú a potom bol ešte vlastníkom šikanovaný rôznymi žalobami zo strany správcu, ku ktorým by nemuselo dôjsť, keby správca predložil žalovanému vyúčtovanie skutočných nákladov a najmä s identifikáciou a podpisom správcu. Vzhľadom na uvedené žalovaný navrhol, aby súd žalobu žalobcu v plnom rozsahu zamietol a priznal žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

7. Žalobca v ďalších písomných podaniach poukázal na to, že ohľadne povinnosti predsedu spoločenstva, schválenú zmluvu o spoločenstve a pri jej zmene úplné znenie zmluvy o spoločenstve doručiť každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru do 30 dní od jej schválenia vlastníkmi bytov a nebytových priestorov dome, táto povinnosť bola zavedená do zákona č. 182/1993 Z. z. až novelou s účinnosťou od 01.11.2018. V čase uzavretia zmluvy o spoločenstve z 31.01.2017 a dodatku č. 1 k zmluve z 04.10.2018 takáto povinnosť (v zmysle § 7a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z.) neexistovala. V prechodných ustanoveniach zákona č. 182/1993 Z. z. k úpravám účinným od 01.11.2018 tiež nie je uložená povinnosť spätne, resp. dodatočne, doručovať vlastníkom bytov a nebytových priestorov ani zmluvy

o spoločenstve a ani dodatky k týmto zmluvám uzavreté pred 01.11.2018 (resp. uzavreté do 31.10.2018). Z uvedených dôvodov je táto námietka žalobcu bezpredmetná. Žalobca taktiež písomným podaním opravil zrejmu nesprávnosť uvedenú v žalobnom petite (nesprávne uvedené úroky z omeškania od 16.10.2021 do 15.06.2021; správne má byť uvedené: od 16.10.2020 do 15.6.2021) a navrhol, aby súd po vykonanom dokazovaní vyniesol nasledovný rozsudok: (I) žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi 278,80 Eur s 5%-ným ročným úrokom z omeškania zo sumy 839 Eur od 16.10.2020 do 15.06.2021 a zo sumy 278,80 Eur od 01.07.2021 do zaplatenia; (II) v časti o zaplatenie 560,20 Eur súd konanie zastavuje; (III) žalovaný je povinný nahradiť žalobcovi trovy konania vo výške 100%.

8. S účinnosťou od 01.06.2023 prešiel výkon súdnictva v civilných veciach (teda aj v tejto právnej veci) z Okresného súdu Bratislava II na Mestský súd Bratislava IV (v rámci tzv. reformy súdnej mapy).

9. Súd vo veci vykonal dokazovanie oboznámením sa s nasledovnými listinnými dôkazmi: zmluva o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov z 31.01.2017 a dodatok č. 1 k zmluve z 04.10.2018, výpis z registra spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov, list vlastníctva č. XXXX k. ú. N., informácia o platbách a predpisoch pre vlastníka, úroková sadzba ECB, vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu/nebytového priestoru č. XXXB za obdobie 01.01.2019 - 31.12.2019, informácia o platbách a predpisoch pre vlastníka, výpis z OR SR spoločnosti I + V správa nehnuteľností, s.r.o., podací hárok zo dňa 30.05.2021 k vyúčtovaniu nákladov, reklamácia k vyúčtovaniu zo dňa 16.06.2021, odpoveď na reklamáciu spolu s podacím lístkom a doručenkou, rozsudok Okresného súdu Bratislava II č. k. 26C 83/2019-202 zo dňa 08.12.2020, rozsudok Krajského súdu v Bratislave č. k. 6Co 101/2021-247 zo dňa 27.10.2021, rozsudok Okresného súdu Bratislava II č. k. 10C 82/2019-208 zo dňa 28.06.2022.

10. Súd na základe vykonaného dokazovania zistil nasledujúci skutkový stav: žalobca je právnickou osobou zapísanou v Registri spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov, vedenom Ministerstvom vnútra Slovenskej republiky. Žalobca vznikol dňom 15.02.2017 zápisom do registra spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov, zriadený bol zmluvou o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov z 31.01.2017. Žalobca bol zriadený za účelom zabezpečenia správy spoločných častí domu a spoločných zariadení domu súpisné číslo XXXXX na ulici K. Č. XX, XXA, XXB, XXC M. A., postavenom na pozemku parc. č. 15295/115 a parc. č. XXXXX/XXX, zapísanom na LV č. XXXX k. ú. N., obec A. m. č. T., okres A. J. a správy príslušenstva bytového domu a pozemku. Žalovaný je výlučným vlastníkom bytu č. XXXB nachádzajúceho sa na X. p. vo vchode K. XX/B bytového domu (vlastník pod por. č. XXX). Žalovaný bol povinný platiť na základe výpočtového listu rozpisu položiek mesačného zálohového predpisu od 01.01.2020 zálohovú platbu vo výške 83,90 Eur mesačne. Za obdobie od 01.01.2020 do 31.10.2020 nezaplatil žalovaný ani jednu zálohovú platbu. Žalovaný nezaplatil desať zálohových platieb za obdobie od januára 2020 do októbra 2020 a bol v omeškaní s platením 10 zálohových platieb za rok 2020 spolu vo výške 839 Eur. Dňa 27.05.2020 bolo vypracované vyúčtovanie služieb - vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu/nebytového priestoru č. 144B za obdobie 01.01.2020 - 31.12.2020. Podľa vyúčtovania bol rozdiel medzi nákladmi roku 2020 (1.320,70 Eur) a platbami realizovanými žalovaným v roku 2020 (0 Eur) nedoplatok vo výške 1.320,70 Eur. Z vyúčtovania v sume 1.320,70 Eur (po odpočítaní sumy 300,34 Eur, t.j. položky „Vymáhanie pohľadávok“) je suma vyúčtovania služieb - plnení za rok 2020 vo výške 1.020,36 Eur (náklad). Žalovaný v roku 2020 nezaplatil ani jednu zálohovú platbu. Žalovaný bol povinný nedoplatok z vyúčtovania roku 2020 vo výške 1.020,36 Eur zaplatiť do 30.06.2021. Žalovaný nedoplatok z vyúčtovania roku 2020 uhradil dňa 17.06.2021 len sčasti, vo výške 741,56 Eur, dlh z vyúčtovania roku 2020 teda činí 278,80 Eur.

11. Podľa § 7b ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z. z.“), vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní uhrádzať finančné prostriedky do fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrady za plnenia.

12. Podľa § 8a ods. 2 zákona 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.

13. Podľa § 8b ods. 1 písm. e) zákona č. 182/1993 Z. z., pri správe domu je správca povinný sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky.

14. Podľa § 10 ods. 1 zákona 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 vklade 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 k bytu alebo nebytovému priestoru v dome prilieha podľa § 19 ods. 4 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 vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome zohľadnia mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi nebytových priestorov.

15. Podľa § 10 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z., 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 vlastník 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, dodávka vody od vodárenských spoločností a odvádzanie odpadových vôd.

16. Podľa čl. XI. bod 3 písm. i) zmluvy, vlastník bytu a nebytového priestoru je povinný mesačne vopred uhrádzať na účet spoločenstva úhrady za plnenia, najneskôr do 15. dňa každého kalendárneho mesiaca.

17. Podľa čl. XI. bod 7 zmluvy, vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný prispievať do fondu prevádzky, údržby a opráv (vo výške stanovenej na základe veľkosti spoluvlastníckeho podielu uvedeného vo výpise z listu vlastníctva) mesačnými preddavkami.

18. Podľa čl. XIII. bod 4 zmluvy, vlastník bytu a nebytového priestoru je povinný v súlade so zmluvou poukazovať preddavky do fondu mesačne v príslušnom kalendárnom mesiaci, a to do 15. dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

19. Podľa čl. XIII. bod 23 zmluvy, vyúčtovaním zistený nedoplatok je vlastník bytu a nebytového priestoru povinný zaplatiť na účet spoločenstva do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote je predseda povinný vrátiť vlastníkovi bytu a nebytového priestoru preplatok zistený vyúčtovaním.

20. Podľa § 517 ods. 1, 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „Občiansky zákonník“), dlžník, 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. 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.

21. Podľa § 3 ods. 1 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, výška úrokov z omeškania je o 5 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

22. Podľa § 141 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok v znení neskorších predpisov (ďalej len „CSP“), ak zmena žaloby nastala pred jej doručením žalovanému, koná súd o zmenenej žalobe bez rozhodovania o pripustení zmeny žaloby okrem prípadu, keď súd rozhoduje podľa § 143 ods. 2.

23. Podľa § 144 CSP, žalobca môže vziať žalobu späť.

24. Podľa § 145 ods. 2 CSP, ak je žaloba vzatá späť sčasti, súd konanie v tejto časti zastaví. O čiastočnom späťvzatie žaloby rozhodne súd v rozhodnutí vo veci samej.

25. Aplikáciou citovaných ustanovení právnych predpisov na zistený skutkový stav a po vykonanom dokazovaní dospel súd k záveru, že žaloba je dôvodná. Súd sa v prvom rade zaoberal návrhom žalobcu na zmenu žaloby z dôvodu, že dňa 27.05.2020 bolo vypracované vyúčtovanie služieb - vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu/nebytového priestoru č. XXXB za obdobie 01.01.2020 - 31.12.2020, na základe čoho žalobca zmenil žalobu z pôvodne uplatneného nároku titulom neuhradených mesačných zálohových platieb na nárok titulom vyúčtovania služieb - plnení za rok 2020. Vzhľadom na skutočnosť, že uvedená zmena žaloby nastala pred jej doručením žalovanému, súd podľa § 141 CSP ďalej konal o zmenenej žalobe bez rozhodovania o pripustení zmeny žaloby. Zároveň súd rozhodol

podľa § 145 ods. 2 CSP o zastavení konania v časti o zaplatenie sumy 560,20 Eur z dôvodu čiastočnej úhrady žalovaného dňa 17.06.2021.

26. Vo vzťahu k samotnému nároku žalobcu voči žalovanému mal súd za to, že nárok je dôvodný. Žalobca si nárok voči žalovanému uplatnil (po zmene žaloby) titulom nedoplatku z ročného vyúčtovania nákladov spojených s prevádzkou a užívaním bytu/nebytového priestoru č. XXXB za rok 2020 (obdobie 01.01.2020 - 31.12.2020). Nedoplatok bol stanovený ako rozdiel medzi skutočnými nákladmi na byt a platbami, ktoré v danom roku vykonal žalovaný. Žalovaný podal dňa 16.06.2021 proti vyúčtovaniu reklamáciu, na ktorú mu bola zo strany žalobcu daná riadna a dostatočná odpoveď.

27. V priebehu súdneho konania žalovaný voči predmetnému vyúčtovaniu vzniesol viaceré námietky, ktoré však súd vyhodnotil ako nedôvodné. V prvom rade žalovaný namietal, že z vyúčtovania nie je zrejmé, ktorý subjekt ho vykonal a odoslal, nakoľko vyúčtovanie je na dokumente s hlavičkou SPOLOČENSTVO „KLINCOVÁ, s.č. XX XXX“, IČO: 50 747 444, ale na konci dokumentu sa nachádza pečiatka I + V správa nehnuteľností, s.r.o., IČO: 35 880 911 a nečitateľný podpis. Žalobca v tejto súvislosti uviedol, že vyúčtovanie služieb zabezpečil žalobca, ktorý vykonáva správu predmetného bytového domu, a ktorý zodpovedá na správnosť a úplnosť vyúčtovania. Pečiatka I + V správa nehnuteľností, s.r.o. je označenie subdodávateľa, ktorý pre žalobcu vykonáva činnosti - služby spojené s evidenciou platieb vlastníkov a vypracovaním ročných vyúčtovaní platieb. Súd predovšetkým zdôrazňuje tú skutočnosť, že predmetnú námietku žalovaný vzniesol až v priebehu súdneho konania, v samotnej reklamacii k vyúčtovaniu žalovaný uvedené žiadnym spôsobom nenamietal. Súd ďalej poukazuje na to, že predmetné vyúčtovanie žalovanému zaslal žalobca, ktorý vykonáva správu bytového domu, a ktorý zodpovedá na správnosť a úplnosť vyúčtovania. Vyúčtovanie služieb bolo žalovanému zaslané ako doporučená listová zásielka dňa 30.05.2021. Vzhľadom na uvedené má súd za to, že prípadné formálne námietky žalovaného k spôsobu vyhotovenia predmetného vyúčtovania sú irelevantné vo vzťahu k povinnosti žalovaného uhradiť nedoplatok z vyúčtovania nákladov na byt. Súd je toho názoru, že bez ohľadu na vyššie uvedené námietky, má vlastník povinnosť úhrady nedoplatkov z vyúčtovania nákladov na byt, či nebytový priestor ako aj povinnosť platiť pravidelne mesačne preddavky na plnenia dodávané vlastníkom bytov či nebytových priestorov. Vlastník bytu a teda aj žalovaný má tieto úhrady vykonávať na účet bytového domu v banke a tieto finančné prostriedky sú na ňom účelovo viazané.

28. Žalovaný ďalej namietal aj samotný obsah vyúčtovania, konkrétne to, že z častí „Vodné, stočné - SV“ a „Vodné, stočné - TUV“ nie je zrejmé, v akých jednotkách je vyjadrený počiatkový stav, konečný stav a spotreba a že vo vyúčtovaní je uvedená položka „Odvoz odpadu kancelárie“, hoci v prípade žalovaného by malo ísť o nedoplatok súvisiaci s užívaním bytu, nie nebytového priestoru. Aj v tejto súvislosti súd zdôrazňuje, že predmetné námietky žalovaný vzniesol až v priebehu súdneho konania, keďže v samotnej reklamacii k vyúčtovaniu žalovaný uvedené žiadnym spôsobom nenamietal. Žalobca na uvedené námietky reagoval svojim vyjadrením, v ktorom jednotlivé položky namietané zo strany žalovaného podrobne vysvetlil a bližšie špecifikoval. Súd sa s uvedenou bližšou špecifikáciou žalobcu stotožnil a považoval ju za dostatočnú na preukázanie nároku žalobcu. Súd poukazuje najmä na to, že byt žalovaného nemá samostatné meranie vody, ale spoločné a nebytovým priestorom č. XXXK, kde sa nameraná spotreba delí pomerom 67 % spotreby na byt č. XXX-A. a 33% spotreby na NP č. 149K. Prerozdelenie spotreby v týchto pomeroch sa odvíjalo ešte od predchádzajúceho správcu Ružinovského centra a.s., ktorý bol zachovaný. V roku 2020 prebehla v dome hromadná výmena všetkých vodomeroch v bytoch a nebytových priestoroch a teda aj zdieľaného vodomera SV, TUV pre byt č. XXX-A. a NP č. XXXK, ktorý (SV a TUV) bol vymenený dňa 23.10.2020. Počiatkový, koncový stav vodomeroch ako aj spotreba vody sú merané v m³, čo je uvedené aj na druhej strane vyúčtovania služieb v tabuľke „Vodné stočné SV VLASTNÍK“ - nameraná spotreba 7,93 m³ a „Vodné stočné TUV VLASTNÍK“ - nameraná spotreba 3,74 m³. Súd poukazuje na to, že žalovaný nezaložil do spisu dôkaz, ktorý by potvrdil ním deklarovany vierohodný stav odpisu vodomera, preto možno jeho obranu považovať za neúčinnú. Rovnako tak námietku žalovaného vo vzťahu k položke odvozu a likvidácie odpadu súd považoval za nedôvodnú, nakoľko obrana žalovaného spočívala v podstate v tom, že táto položka mu bola účtovaná ako nebytový priestor a nie ako byt. Avšak v prípade, ak by táto položka mala byť žalovanému účtovaná ako položka týkajúca sa bytu (tak ako namietal žalovaný), v konečnom dôsledku by žalovaný mal žalobcovi uhradiť sumu vyššiu, ako žiadal žalobca. Za absolútne nedôvodnú považoval súd námietku žalovaného, že žalobca nepreukázal, že vyúčtovanie bolo žalovanému riadne doručené, a to s poukazom na to, že samotný žalovaný na uvedené vyúčtovanie doručené mu žalobcom reagoval zaslaním reklamácie vyúčtovania.

29. Za nedôvodnú súd považoval aj námietku žalovaného vo vzťahu k neplatnosti rozhodnutí prijatých na schôdzi vlastníkov dňa 04.10.2018 a o neplatnosti dodatku č. 1 k zmluve o spoločenstve, ktorý bol tiež prijatý na schôdzi vlastníkov dňa 04.10.2018. V tejto súvislosti súd poukazuje na § 14 ods. 8 zákona

č. 182/1993 Z. z. v znení platnom v čase konania schôdze. Žalovaný sa v zákonnej prekluzívnej lehote nedomáhal vyslovenia

neplatnosti rozhodnutia/rozhodnutí vlastníkov prijatých na schôdzi dňa 04.10.2018, a preto sú námietky žalovaného voči prijatým rozhodnutiam právne bezvýznamné. Hlasovanie na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov nie je právnym úkonom, pričom iba právny úkon môže byť vyhlásený za neplatný: navyše neplatnosť právneho úkonu patrí medzi právne skutočnosti, pričom súd môže o takejto právnej skutočnosti rozhodnúť iba v prípade, ak to vyplýva z osobitného predpisu (§ 137 písm. d) CSP). V tomto prípade zákon č. 182/1993 Z.z. neumožňuje podať na súd žalobu o neplatnosť hlasovania (aj z dôvodu, že nejde o právny úkon). Z rovnakých dôvodov považuje súd za právne bezvýznamnú aj argumentáciu týkajúcu sa neplatnosti schválenia bodu č. 5 programu zhromaždenia, pretože ani schvaľovanie, či prijímanie rozhodnutí (napr. uznesení a i.) na takomto zhromaždení, či schôdzi, nie je možné považovať za právny úkon. V prípade, ak mal žalovaný ako vlastník bytu a nebytového priestoru námietky voči zvolaniu zhromaždenia, jeho programovej štruktúry, osobám, ktoré ho zvolávali, či mal iné výhrady, ktoré považoval za rozporné so zákonom, mal sa zhromaždenia zúčastniť a na ňom riadne vykonávať svoje práva (napr. hlasovacie právo). Až v prípade, ak by bol o niektorej otázke, (aj ním navrhutej) prehlasovaný, mal právo v zmysle vyššie citovaného § 14 (teraz 14a) ods. 8 obrátiť sa na súd, aby o veci rozhodol inak. V jeho práve prehlasovaného vlastníka by bol súd povinný sa zaoberať (vo vzťahu k meritu) aj dodržaním všetkých zákonom predpísaných formálnych aj vecných postupov prijímania rozhodnutí na zhromaždení vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Žalovaný toto svoje právo tak v prekluzívnej lehote nevyužil, preto mu zaniklo. Márnym uplynutím týchto zákonných lehôt sa tak formálne, ako aj obsahové nedostatky prijatých rozhodnutí považujú za platné a záväzné.

30. Obdobne napr. aj Krajský súd v Košiciach vo svojom rozsudku 1Co/192/2009-247 zo dňa 23.9.2010 skonštatoval, že schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov tvoria samotní vlastníci bytov a nebytových priestorov, ktorí majú spôsobilosť mať práva a povinnosti a rozhodnutie je výsledkom procesu tvorby ich kolektívnej vôle a je záväzné pre správcu, ktorý je povinný riadiť sa rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Právnym úkonom sa vôľa vlastníkov bytov a nebytových priestorov stane až tým, že ju správca navonok prejaví. Preto rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov nie sú právnymi úkonmi, a teda sa nemožno úspešne dožadovať ich neplatnosti. Žalobou sa možno domáhať neplatnosti uznesení na základe akéhokoľvek právne relevantného dôvodu alebo právnej skutočnosti (rozpor so zákonom, zmluvou o spoločenstve, zmluvou o výkone správy, stanovami). Vlastníci môžu prijímať rozhodnutia len na schôdzi, resp. písomným hlasovaním a na základe zákonom stanoveného postupu jej zvolania. Uznesenia schôdze vlastníkov, resp. písomné hlasovanie vlastníkov nie sú právnymi úkonmi. Vychádza sa z prezumpcie platnosti prijatých uznesení so všetkými právnymi následkami vyvolanými až do okamihu rozhodnutia súdu o neplatnosti týchto uznesení. Možno napadnúť vecnú nesprávnosť, resp. formálne vady procesu, ktorý nebol dodržaný pred prijatím napadnutého rozhodnutia. Súd rozhoduje, či je rozhodnutie väčšiny v súlade so štatútom, či je účelné z hľadiska záujmu všetkých spoluvlastníkov a posudzuje žalobu len na základe dôvodov, ktoré uvádza žalobca, pričom nemožno uvádzať ďalšie dôvody po uplynutí prekluzívnej 15-dňovej lehoty. Prehlasovaný vlastník môže rozporovať vecné nedostatky prijatého uznesenia, ako aj formálne vady týkajúce sa zvolania a priebehu schôdze (M., zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov Komentár, C.H.Beck 2012).

31. Rovnako je irelevantná aj žalovaným tvrdená absencia hmotnoprávných podmienok pre výkon funkcie štatutárneho zástupcu vo vzťahu k povinnosti žalovaného uhradiť nedoplatok z vyúčtovania nákladov na byt. Registrové konanie má povahu osobitného správneho konania, ktoré súd nie je oprávnený prejudiciálne preskúmať. Podľa Výpisu z registra spoločenstiev je p. Z. A. zapísaná ako štatutárny zástupca žalobcu. Tento údaj je záväzný tak pre súd, ako aj žalovaného. Súd je tiež toho názoru, že povinnosť úhrady nedoplatkov z vyúčtovania nákladov na byt, či nebytový priestor ako aj povinnosť platiť pravidelne mesačne preddavky na plnenia dodávané vlastníkom bytov či nebytových priestorov je daná bez ohľadu na to, kto je, či mal byť štatutárom spoločenstva. Vlastník bytu a teda aj žalovaný má tieto úhrady vykonávať na účet bytového domu v banke a tieto finančné prostriedky sú na ňom účelovo viazané.

32. Napokon za nedôvodnú súd považoval aj námietku žalovaného, že dodatok č. 1 k zmluve o spoločenstve je neplatný a nemôže byť tým pádom pre žalovaného, ani žiaden iný subjekt záväzným, pretože tento mu nebol riadne doručený, resp. oznámený s poukazom na § 7a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z., podľa ktorého predseda spoločenstva je povinný schválenú zmluvu o spoločenstve a pri jej zmene úplné znenie zmluvy o spoločenstve doručiť každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru do 30 dní od jej schválenia vlastními bytov a nebytových priestorov dome. V tejto súvislosti súd poukazuje na to, že táto povinnosť bola zavedená do zákona č. 182/1993 Z. z. až novelou s účinnosťou od 01.11.2018.

V čase uzavretia zmluvy o spoločenstve z 31.01.2017 a dodatku č. 1 k zmluve z 04.10.2018 takáto povinnosť (v zmysle § 7a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z.) neexistovala. Rovnako tak ani v prechodných ustanoveniach zákona č. 182/1993 Z. z. k úpravám účinným od 01.11.2018 nie je uložená povinnosť späťne, resp. dodatočne doručovať vlastníkom bytov a nebytových priestorov ani zmluvy o spoločenstve a ani dodatky k týmto zmluvám uzavreté pred 01.11.2018 (resp. uzavreté do 31.10.2018). Z uvedených dôvodov je táto námietka žalobcu bezpredmetná.

33. Na základe uvedených skutočností, ako aj citovaných zákonných ustanovení súd dospel k záveru, že žaloba žalobcu je dôvodná, má oporu v zákone a preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozsudku. O úrokoch z omeškania súd rozhodol podľa § 517 Občianskeho zákonníka v spojení § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. Žalobca sa pôvodne domáhal zaplattenia neuhradených zálohových platieb vo výške 83,90 Eur mesačne za obdobie od januára do októbra 2010 (t.j. 10 x 83,90 Eur = 839 Eur) spolu s úrokom z omeškania zo sumy 839 Eur od 16.10.2020 (teda len od splatnosti zálohovej platby za mesiac október 2020). Po zmene žaloby z dôvodu vyúčtovania si žalobca uplatnil úrok z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 839 Eur od 16.10.2020 do 15.06.2021. V zmysle čl. XIII. bod 23 zmluvy bol žalovaný povinný nedoplatok zaplatiť do 30.06.2019. Žalovaný nedoplatok z vyúčtovania roku 2020 uhradil len čiastočne, v omeškaní s úhradou sumy 278,80 Eur je teda od 01.07.2021. Vzhľadom na uvedené súd zaviazal žalovaného aj na úhradu úrokov z omeškania tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozsudku.

34. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol v zmysle § 255 ods. 1 CSP, keď úspešnému žalobcovi priznal voči neúspešnému žalovanému náhradu trov konania v plnom rozsahu. Ako úspech súd považuje aj zastavenie konania pre späťvzatie časti žaloby z viny žalovaného, ktorý dobrovoľne uhradil časť žalovanej pohľadávky, avšak až po podaní žaloby na súd. O výške náhrady trov konania rozhodne súd v súlade s § 262 ods. 2 CSP po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní, odo dňa jeho doručenia, na tunajšom súde, písomne, v dvoch vyhotoveniach.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podania uviesť, 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) (§ 363 CSP).

Podľa § 365 ods. 1 CSP, odvolanie možno odôvodniť len tým, že:

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- 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 nevykonal 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 procesného 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.

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364 CSP).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov.