

Súd: Okresný súd Nitra  
Spisová značka: 7Csp/240/2017  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4117230844  
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 10. 2023  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Dana Gáborová  
ECLI: ECLI:SK:OSNR:2023:4117230844.11

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nitra, sudcom JUDr. Danou Gáborovou, v spore žalobkyne: A. B. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom D., E. XXX/X, proti žalovanému: Službyt Nitra, s.r.o., so sídlom Nitra, Janka Kráľa 122, IČO: 31 447 929, o zaplatenie sumy 4082,35 eura, takto

### rozhodol:

I. Súd konanie o zaplatenie sumy 82,35 eura **z a s t a v u j e.**

II. Súd žalobu v časti primeraného finančného zadostučinenia vo výške 4000 eur **z a - m i e t a.**

III. Žalovanému nárok na náhradu trov konania pred súdom prvej inštancie ako aj pred odvolacím súdom proti žalobkyni **n e p r i z n á v a.**

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobkyňa sa žalobou doručanou súdu dňa 24.11.2017 domáhala zaplatenia sumy 3.273,06 eura a primeraného finančného zadostučinenia v sume 1000 eur. Žalobu odôvodnila tým, že sa nachádza v postavení spotrebiteľky ako vlastníčka bytu č. XX na ulici F. XXXX/X G. D. cca do októbra 2015 vo vzťahu k žalovanému ako podnikateľskému subjektu – poskytovateľovi správcovských služieb. Žalobu podáva z dôvodu porušenia jej spotrebiteľských práv, pretože pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy, v tomto prípade zmluve o výkone správy č. 10/06/40324 nekoná v rámci predmetu svojej obchodnej činnosti alebo inej podnikateľskej činnosti. Žalovaný dodával v období, keď bola vlastníčkou bytu, služby ako správca bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ulici F. X H. X G. D., súpisné číslo XXXX a pozemku parc. č. 2270/22271, ktorý prislúcha k tomuto domu, zapísaných na LV č. XXXX. Vzhľadom na to, že mala záujem predat' svoj byt č. XX, bola nútená predložiť k prevodu vlastníctva pre potreby katastrálneho úradu v Nitre vyhlásenie správcu, že nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenie spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv. Žalovaný jej nechcel vydať toto vyhlásenie, prinútil ju urobiť úhradu a vyhlásenie jej vydal až po uhradení čiastky 3273,06 eura (401,96 eura uhradené dňa 28.10.2015, 2859,10 eura dňa 16.09.2015, 12 eur dňa 12.09.2015), ktorú viedol ako nedoplatok v jeho evidencii, platbu uhradila na účet Službytu Nitra, s.r.o., IBAN E.. Žalovaný nebol pritom oprávnený účtovať a požadovať uhradenie tejto čiastky, pretože tak konal na základe spotrebiteľskej zmluvy o výkone správy č. 10/06/40324, ktorú s ním žiadnym spôsobom neuzatvorila, čiže žalovaný jej ukladal povinnosti bez právneho dôvodu, čo je v rozpore s ust. § 4 ods. 2 písm. a) zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa. Okrem toho zmluvu o výkone správy č. 10/06/40324 považuje za absolútne neplatnú. V konaní 12C/155/2014 bolo preukázané, že v prípade uzatvárania zmluvy č. 10/06/40325 nebol dodržaný postup a forma stanovené zákonom č. 182/1993 Z.z., čím došlo k naplneniu skutkovej podstaty § 39 a § 40 Občianskeho zákonníka, nebola splnená podmienka bezpodmienečného hlasovania nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa § 14 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení účinnom a platnom v čase podpísania správcom – Službytom, t.j. ku dňu 24.09.2010. Okrem toho z konania 12C/155/2011

vyplýva, že nebola predložená žiadna zápisnica z schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov, na ktorej by zmluva o výkone správy č. 10/06/40324 bola prerokovaná, na ktorej by bola schválená, na ktorej by bolo o zmluve hlasované vlastníckmi bytov a nebytových priestorov a tom, že by zmluva bola schválená nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Z rozsudku Okresného súdu Nitra sp. zn. 12C/155/2011 -780 vyplýva, že predložená zmluva o výkone správy č. 10/06/40324, ktorá bola uzatvorená medzi žalovaným a jednotlivými vlastníckmi bytov a nebytových priestorov, obsahuje dátum podpisu zmluvy žalovaným dňa 29.04.2010, pričom na zmluvách nie sú dátumy podpisov jednotlivých vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Predmetnú zmluvu nepodpísala a z dôvodu jej uzatvorenia v rozpore, resp. obchádzaním zákona č. 182/1993 Z.z. ju považuje za nezáväznú pre seba, a preto jej z nej ani nevyplývajú žiadne povinnosti. Okrem toho k žiadnej zmluvnej podmienke sa nemohla vyjadriť, ani ju prerokovať, ani o nej hlasovať, preto ani jednu nepovažuje za individuálne dojednanú.

2. Žalovaný v písomnom vyjadrení k žalobe navrhol žalobu ako nedôvodnú v celom rozsahu zamietnuť. Uviedol, že žalobkyňa si v žalobe protirečí a túto považuje za zmätočnú, keď na jednej strane sa žalobkyňa označuje za spotrebiteľku, odvolávajúc sa na zmluvu o výkone správy č. 10/06/40324, na strane druhej tvrdí, že jej boli ukladané povinnosti bez právneho dôvodu, pretože žiadnym spôsobom neuzatvorila zmluvu o výkone správy. Za zásadnú skutočnosť však považuje to, že žalobkyňa považuje zmluvu o výkone správy č. 10/06/40324 za absolútne neplatnú, na druhej strane však žalobkyňa sama požadovala vyhotovenie vyhlásenia správcu bytového domu potrebného pri prevode jej bytu podľa § 5 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. Je preto nepochopiteľné podanie tohto návrhu, pretože pri predaji bytu sa žalobkyňa na žalovaného obrátila ako na jediného správcu a dobrovoľne uhradila podlžnosti vedené na spravovanom účte za predávajúci byt. Odmieta tvrdenie, že žalobkyňa bola nútená urobiť úhradu. Po úhrade nedoplatku predložené vyhlásenie predložila kupujúcemu ako dôkaz od správcu bytového domu o neexistujúcich finančných podlžnostiach za byt. Ak žalovaného nepovažuje za správcu, uvedeným konaním priviedla kupujúcich do omylu a to I. J. a A. K.. Vrátanie sumy 3273,06 eura nie je možné aj z dôvodu, že by tým konali v rozpore s vyhlásením o nedoplatku, ktoré vyhotovili na žiadosť žalobkyne a ktoré je súčasťou zmluvy o prevode vlastníctva bytu. Takýto postup, keď by sa najskôr uhradil nedoplatok za byt, následne by sa požiadalo o vyhlásenie o neexistencii nedoplatku, uzatvorila sa zmluva a následne domáhalo vrátenia zaplatených finančných prostriedkov bez úhrady ktorých by nedošlo k uvedeným právnym úkonom, považuje za konanie v rozpore s dobrými mravmi a zákonom č. 182/1993 Z.z. Vyhovením návrhu by sa poprelo vyhlásenie správcu bytového domu, ktoré bolo prílohou návrhu na povolenie vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti zo dňa 30.10.2015. Popiera, že by sa mal obohatiť na úkor žalobkyne, úhrady spojené s užívaním bytov platia všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov na účet bytového domu, ktorého majiteľom sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v súlade s § 8 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z., na ktorého účet uhradila žalobkyňa finančné prostriedky uvádzané v žalobe. Z uvedeného dôvodu namieta pasívnu vecnú legitímáciu žalovaného, keďže neprijal na svoj účet žiadne finančné prostriedky, pričom stranami sporu by mali všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov a zároveň by mal byť prispôsobený aj žalobný petít. Pokiaľ sa žalobkyňa domnievala, že nemá nedoplatok, mala možnosť podať žalobu o určenie povinnosti doručiť vyhlásenie správcu podľa § 5 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z.

3. Žalobkyňa v písomnom vyjadrení k vyjadreniu žalovaného uviedla, že žalovaný jej ukladal povinnosti na základe absolútne neplatnej spotrebiteľskej zmluvy č. 10/06/40324, teda bez právneho dôvodu. Žalovaný vyžadoval dlhodobu plnenia vyplývajúce z tejto zmluvy, preto je nevyhnutné, aby sa súd zaoberal otázkou absolútnej neplatnosti tejto zmluvy vo vzťahu k nej ako spotrebiteľke, pričom rozhodnutie o absolútnej neplatnosti sa bude vzťahovať len na ňu ako spotrebiteľku, čiže nebude sa rozhodovať o právach iných osôb, súčasných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. V prípade, ak by zmluva o výkone správy vznikla v súlade so zákonom, je záväzná pre všetkých vlastníkov, teda aj pre ňu. Keďže kataster akceptuje len potvrdenie od žalovaného, ktorý de facto poskytoval správcovské služby, nezostávalo jej nič iné, len sa obrátiť na žalovaného s požiadavkou vystavenia potvrdenia na účely zápisu zmeny do katastra. Čiastku vyčíslenú žalovaným bola nútená zaplatiť, pretože v opačnom prípade by jej žalovaný nevystavil potrebné potvrdenie k predaji bytu. Žalovaný jej nechcel vystaviť vyhlásenie s ním vyčísleným nedoplatkom, ale prinútil ju peniaze uhradiť na ním uvedený bankový účet a až potom jej vystavil vyhlásenie potrebné na prevod bytu predajom. Príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv a ostatné platby za služby a plnenia bytu č. XX musela (bola žalovaným prinútená) uhradiť duplicitne. O jej platbách v celkovej výške 3268,24 eura na bankový účet vlastníkov, vedený pod správou HABYTER, s.r.o. bol žalovaný informovaný listami doručenými dňa 01.04.2015 a všetky

dokumenty boli zaslané aj mailovými správami. Z upozornenia žalovaného zo dňa 26.07.2012, ktoré jej bolo doručené dňa 03.08.2012, vyplýva, že žalovaným bola upozornená, že k 30.06.2012 evidujú na jej konte nedoplatok vo výške 3170,37 eura, čo dokazuje, že ide o tie isté peniaze, ktoré v rokoch 2010 a 2011 uhradila tiež na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov vedený pod správou HABYTER, s.r.o. Žalovaný nezohľadnil platby na účet vlastníkov zriadený a spravovaný spoločnosťou HABYTER, s.r.o., a to aj napriek tomu, že bol o to požiadaný a 01.04.2015 obdržal všetky účtovné doklady na to, aby tak mohol urobiť. Netvrdí, že vyhlásenie pre kataster bolo neplatné, ale tvrdí, že výška nedoplatku bola nesprávne určená, keďže žalovaný zohľadnil len platby na bankový účet vlastníkov v jeho evidencii a nebral do úvahy platby na bankové účty vlastníkov v evidencii spoločnosti HABYTER, s.r.o. Uvedeným konaním žalovaného v rozpore s dobrými mravmi, ktorý má viesť účtovníctvo pre vlastníkov a zodpovedá za správnosť výpočtu nedoplatku, preplatku, jej uprel jej právo na ochranu ekonomických záujmov. Za nakladanie s finančnými prostriedkami vlastníkov zodpovedali obidve spoločnosti, a to žalovaný a spoločnosť HABYTER, s.r.o. Svoju povinnosť uhrádzať preddavky si splnila úhradami na bankový účet bytového domu zriadeného spoločnosťou HABYTER, s.r.o. v rokoch 2010-2011 a bankový účet bytového domu zriadeného žalovaným v rokoch 2012-2015 a pri predaji bytu k októbru 2015 nemala žiadny nedoplatok. Napriek tomu musela uhradiť žalovanú sumu žalovanému, pričom si vyžiadala od kupujúceho zálohu v zodpovedajúcej výške, pri tejto príležitosti ho upozornila na súdne spory medzi niektorými vlastníkami a žalovaným. Žalovaný je pasívne vecne legitimovaný vo veci nesprávneho vyčíslenia nedoplatku.

4. Žalovaný v písomnom vyjadrení k vyjadreniu žalobkyne vzniesol námietku premlčania voči nároku žalobkyne. Pokiaľ žalobkyňa žiada, aby sa súd zaoberal otázkou absolútnej neplatnosti zmluvy o výkone správy č. 10/06/40324, má za to, že stranami sporu majú byť všetky zmluvné strany, t.j. všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. V tomto spore nejde o individuálne práva žalobkyne, ktorá nebola len vlastníčkou bytu č. XX, ale bola súčasne s ostatnými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov aj spoluvlastníčkou spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a pozemku, na ktorom je bytový dom postavený, a preto rozhodnutím súdu by boli dotknuté aj ich práva a povinnosti a to s prihliadnutím na skutočnosti, že všetci vlastníci ich považujú za svojho správcu od 01.06.2010. Okrem toho žalobkyňa nemá naliehavý právny záujem na určení neplatnosti zmluvy o výkone správy, keďže už nie je v súčasnej dobe vlastníčkou bytu č. XX. Žalovaný zodpovedá za správnosť výpočtu nedoplatku len s prihliadnutím na platby, ktoré boli uhradené na bankový účet, ku ktorému má dispozičné právo, žiadostiam o zohľadnenie platieb nemohli vyhovieť, keďže im spoločnosť HABYTER, s.r.o., ktorá mala výhradné dispozičné právo k bankovému účtu, nezaslala žiadne finančné prostriedky prijaté na bankový účet od vlastníkov. Tvrdenie žalobkyne, že dlhodobo vyžadovali od nej plnenia a ukladali povinnosti bez právneho dôvodu, považuje za absurdné, pričom ak bola presvedčená o svojej pravde, tak nemala uhradiť sumu, ktorú jej vyčísli. Rovnako tak pokiaľ žalobkyňa nepovažovala žalovaného za správcu, nemala požiadať o vyhotovenie vyhlásenia správcu bytového domu potrebného pri prevode jej bytu žalovaného, ale spoločnosť HABYTER, s.r.o., ktorej je žalobkyňa spoločníčka a konateľka a ktorá spoločnosť mala dispozičné právo k bankovému účtu, na ktorý uhrádzala platby. Navyše kataster nedisponuje žiadnym hodnoverným zoznamom správcov bytových domov a nemá si ako overiť, kto vykonáva činnosť správcu bytového domu v konkrétnom dome, preto mohla žalobkyňa predložiť vyhlásenie spoločnosti HABYTER, s.r.o., vedomá si prípadných dôsledkov. Tvrdenie žalobkyne, že uhradila duplicitne platby za služby a plnenie na bankové účty vedené žalovaným a spoločnosťou HABYTER, s.r.o., nie je pravdivé, pretože v nedoplatku, ktorý evidovali za služby a plnenia zahrnuli len tie položky, ktoré zabezpečovali najmä voda, teplá úžitková voda, teplo pre ústredné kúrenie, a položky za služby, ktoré zabezpečovala spoločnosť HABYTER, s.r.o. – elektrina spoločných priestorov – výťahov, žalobkyňa nevyúčtovali.

5. Žalobkyňa v písomnom vyjadrení zo dňa 13.08.2018 uviedla, že nárok si uplatnila v trojročnej premlčacej dobe. Okrem toho žalovaný si evidované nedoplatky žiadnym spôsobom nevymáhal. O nedoplatkoch za roky 2010, 2011, 2012 sa dozvedela k 31.05.2011 a k 31.05.2012. Čiastku vyčíslenú žalovaným v roku 2015 vrátane premlčaných nárokov bola nútená uhradiť, v opačnom prípade by jej žalovaný nevystavil potrebné potvrdenie k predaju a nemohlo by prísť k prevodu vlastníctva. Stranami sporu nemusia byť všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov, pretože výrok rozsudku sa bude vzťahovať len voči nej, ide o žalobu na plnenie a nie o žalobu na určení neplatnosti zmluvy o výkone správy č. 10/06/40324.

6. Žalobkyňa na pojednávaní dňa 26.10.2018 zotrvala na podanej žalobe, ktorú podala z dôvodu porušenia jej práv ako spotrebiteľky v zmysle § 3 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z.z. v spojení s § 4 ods. 2 písmeno a) zákona 250/2007 Z.z., podľa ktorého predávajúci nesmie ukladať povinnosti bez právneho dôvodu, rovnako tak nesmie upierať spotrebiteľovi právo na uplatnenie reklamácie ako aj ďalších práv. Domáha sa zaplata sumy 3273,06 eura, ktorá má predstavovať údajne dlhy v evidencii žalovaného, o ktorom nedoplatku sa dozvedela v októbri 2015, kedy predávala byt a súčasťou návrhu na vklad muselo byť aj vyhlásenie správcu. Dňa 16.09.2015 uhradila sumu 2859,10 eura, dňa 28.10.2015 sumu 401,96 eura a dňa 29.10.2015 sumu 12 eur. Jej práva ako spotrebiteľky boli porušené tým, že jej nebola doručená zmluva o výkone správy č. 10/06/40324, ako aj tým, že žalovaný jej ukladal povinnosti bez právneho dôvodu a nebol oprávnený účtovať a požadovať uhradenie sumy 3273,06 eura, pretože pred podpisom zmluvy o výkone správy neprebehlo hlasovanie a schválenie tejto zmluvy nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, tak ako to ukladá zákon č. 182/1993 Z.z., a teda zmluva o výkone správy napriek podpisu nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov nemohla nadobudnúť právne účinky. Zmluva o výkone správy nebola schválená, bola iba podpísaná. A keďže nebola schválená, nebol odsúhlasený a schválený obsah zmluvy týkajúci sa poplatkov a platieb v zmysle § 8 ods. 1 písmeno d) a e) zákona č. 182/1993 Z.z. Žaloba nebola podaná z dôvodu bezdôvodného obohatenia, ale žalovanú sumu žiada priznať titulom náhrady škody, a preto nárok nepovažuje za premlčaný. Navyše poukazuje na to, že žalovaný si neplnil svoje povinnosti, keď nevymáhal nedoplatky. Netrvá na absolútnej neplatnosti zmluvy o výkone správy, chce len naspäť peniaze, ktoré jej boli ako spotrebiteľke nesprávne účtované. Má vedomosť, že žalovaný vypovedal zmluvu o výkone správy, avšak má stále dispozičné právo k účtu, keďže je vo výpovednej lehote. O dianí v bytovom dome vedela, zúčastňovala sa schôdzí.

7. Žalovaný na pojednávaní dňa 26.10.2018 zotrval na námietke premlčania, keďže aj v prípade nároku na náhradu škody, ako aj v prípade nároku na vydanie bezdôvodného obohatenia uplynula dvojročná subjektívna premlčacia lehota. Okrem toho je daný aj nedostatok pasívnej vecnej legitímácie, keďže úhrady zo strany žalobkyne boli vykonané na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu F. X, X, a preto žalovaným v tomto spore by mali byť všetci vlastníci predmetného bytového domu. Žalobkyňa ich od počiatku nepovažovala za oprávneného správcu bytového domu, napriek tomu pri predaji bytu sa obrátila na žalovaného a vyžiadala si vyjadrenie správcu o tom, že nemá nedoplatok, ktoré vyhlásenie je potrebné doložiť k návrhu na vklad. Je pravdou, že došlo zo strany žalovaného k vypovedaniu zmluvy o výkone správy, výpovedná lehota uplynie k 30.11.2018.

8. Svedok L. E. vo výpovedi na pojednávaní dňa 26.10.2018 uviedol, že žalobkyňa je zástupkyňa bývalého správcu bytového domu Habyter, s.r.o., celá záležitosť sa vzťahuje ešte k problémom s predchádzajúcim správcom Habyter, s.r.o., ktorého odvolali. Uvedené bolo napadnuté na súde s tým, že žaloba bola zamietnutá, čo potvrdil aj odvolací súd. Zo zákona, keď odvolávate správcu musíte priniesť na schôdzu nového správcu. K odvolaniu Habyter, s.r.o. došlo niekedy na jar 2010, pričom na túto schôdzu sa dostavil žalovaný. Každý jeden z nás vlastníkov bytov a nebytových priestorov osobne uzatvoril zmluvu so Službytom. Zmluvy boli uzatvorené. Pokiaľ ide o žalovaného, tento je v súčasnosti správcom, avšak beží výpovedná lehota. Každý vlastník si uzatvoril zmluvu na Službyte osobne, bolo to riešené individuálne. Nevie, kedy bolo o zmluve o výkone správy hlasované, bolo to dávno v roku 2010. Kvôli tejto zmluve bola vykonaná kontrola zo strany ŠOI, ktorá preverovala správnosť uzatvorenia zmluvy a neboli zistené žiadne pochybenia.

9. Svedok I. J. vo výpovedi na pojednávaní dňa 26.10.2018 uviedol, že kupoval spolu so svojou priateľkou A. K. byt od žalobkyne a to na inzerát, všetko prebehlo štandardne, overoval si či sú na byte nejaké ťarchy, prípadne nedoplatky. Žalobkyňa všetko vydokladovala s tým, že na byte nie sú žiadne ťarchy a nedoplatky, po predaji bytu išiel do Službytu, kde uzatvoril zmluvu o výkone správy. Zmluva mu bola predložená v dostatočnom časovom predstihu žalobkyňou, mal možnosť sa s ňou oboznámiť. Nevie sa vyjadriť k tomu, či bol v zmluve uvedený správca bytového domu, avšak vie doložiť kópiu zmluvy. Nie je si istý, či sa bavili o správcovi bytového domu so žalobkyňou, ale má pocit, že bola reč o Službyte. Potvrdenie bolo vystavené od Službytu. Žalobkyňa poskytol zálohu 3000 eur. Bola to žalobkyňa s ktorou sa bavil o Službyte, s nikým iným nebol ani v kontakte.

10. Žalobkyňa v písomnom vyjadrení zo dňa 05.11.2018 uviedla, že nárok nepovažuje za premlčaný, keďže tento si uplatnila v trojročnej lehote od zaplata nesprávne vyčísleného nedoplatku, čím jej vznikla škoda vo výške žalovanej sumy 3273,06 eura. Preto rozporuje vznesenú námietku premlčania. Okrem toho jej vznikla škoda tým, že v roku 2015 uhradila 11 mesiacov ako preddavky za plnenia

a príspevky do fondu prevádzky, údržby a opráv v celkovej sume 1870 eur, z prehľadu platieb za rok 2015 vyplýva, že posledná platba bola realizovaná dňa 15.10.2015, pričom novým vlastníkom I. J. nebola uhradená v roku 2015 žiadna platba. Preplatok 552,57 eura je preplatok z jej finančných prostriedkov znížený o náklady za služby a plnenia do 05.11.2015, kedy medzi kupujúcim a predávajúcim došlo k odpočtom, teda zaplatila aj náklady za služby a plnenia nového vlastníka za obdobie od 05.11.2015 do 31.12.2015. Preplatok 552,57 eura žalovaný nedôvodne a úplne nelogicky vyplatil novému vlastníkovi. V danom prípade zmluva o výkone správy č. 10/06/40324 nebola schválená nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov, nebol odsúhlasený a schválený obsah tejto zmluvy, čo vyplýva z rozsudkov Okresného súdu Nitra sp. zn. 12C/155/2011-780 a sp. zn. 9C/161/2014-334. Okrem toho vo vyúčtovaní za obdobie od 01.01.2015 – 31.12.2015 účtoval aj neodsúhlasené poplatky v sume 101,79 eura, pozostávajúca zo sumy 87,24 eura (správcovský poplatok), sumy 5,04 eura (poplatok za vyúčtovanie), sumy 6,63 eura (ZV Techem), sumy 2,88 eura (Techem popl.), ktorým konaním došlo k bezdôvodnému obohateniu žalovaného.

11. Žalobkyňa na pojednávaní dňa 23.01.2019 navrhla zmenu žaloby s tým, že sa domáha zaplatenia sumy 4108,10 eura, ktorá pozostáva jednak z pôvodnej sumy 3273,06 eura a zvyšok sumy predstavuje sumu, ktorá zodpovedá ročnému vyúčtovaniu za rok 2015, kedy došlo k zmene vlastníka bytu č. XX a súčasne sa domáha priznania primeraného finančného zadosťučinenia v sume 4000 eur. Zmenu žaloby podáva z toho dôvodu, že po poslednom pojednávaní jej svedok J. zaslal vyúčtovanie nákladov za obdobie od 01.01.2015 do 31.12.2015, ktoré jej odmietol žalovaný vydať a podľa ktorého celková suma vyplatená na preddavkoch za rok 2015 predstavovala ňou uhradenú sumu 5131,06 eura. Žalovaný poškodil jej ekonomické záujmy tým, že nevyplatil preplatok 4027,79 eura, ktorá suma pozostáva z ňou uhradených poplatkov za služby plnenia a fond opráv. Okrem toho neoprávnene bol účtovaný správcovský poplatok vo výške 73,62 eur, poplatok za vyúčtovanie vo výške 4,25 eur a Techem rozúčtovanie vo výške 2,44 eur. Z uvedeného vyplýva, že uhradila poplatky a napriek tomu neoprávnene žiadal žalovaný, aby uhradila nedoplatok pri predaji bytu v roku 2015. Presné čísla k špecifikácii dlžnej sumy sa dozvedela až 29.10.2018, a preto námietku premlčania nepovažuje za dôvodnú. Poukazuje na to, že suma, ktorú uhradila žalovanému v októbri 2015 bola iba preddavkom a až 31.05.2016 pri vyhotovení vyúčtovania bolo zrejme, že ide o preplatok. Keďže do 31.05.2016 neboli známe náklady za služby, tieto sú známe až po skončení účtovného roka a až dňom 31.05.2016 boli známe skutočné náklady spojené s užívaním predmetného bytu. Z tohto dôvodu považuje deň 31.05.2016 za rozhodujúci z hľadiska plynutia premlčacej doby. Z vyhlásenia o nedoplatku, ktorý bol priložený k návrhu na vklad vyplýva, že vyhlásenie sa netýka vyúčtovania za plnenie spojené s užívaním bytu a vyúčtovania fondu prevádzky údržby a opráv za rok 2015, ktoré správca predloží vlastníkovi bytu do 31.05.2016. Do 31.05.2016 by žaloba bola podaná predčasne. Okrem toho porušili jej právo tým, že jej neposkytli vyúčtovanie za rok 2015. Z uvedeného dôvodu žalobkyňa navrhla zmenu žaloby v znení: „Žalovaný je povinný zaplatiť žalobkyni sumu 4108,10 eura do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobkyni titulom primeraného finančného zadosťučinenia sumu 4000 eur do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku“.

12. Žalovaný na pojednávaní dňa 23.01.2019 uviedol, že z vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2015 vyplýva počiatočný stav k 01.12.2014 mínus 3122 eura, ktorá suma predstavuje neuhradené mesačné predpisy za predchádzajúce obdobia a netýka sa roku 2015, ako tvrdí žalobkyňa. Po zohľadnení súm, tak ako boli určené predpisom, vykonaných platieb na účet a počiatočného stavu dostaneme sumu, ktorú uhradila žalobkyňa v čase, keď požiadala o vydanie vyhlásenia. Zo zmluvy o prevode vlastníctva bytu a to článku 4 bod 6 vyplýva, že žalobkyňa a kupujúci sa dohodli na tom, že prípadné preplatky, ako aj nedoplatky si medzi sebou vzájomne vysporiadajú. V roku 2016 preplatok tak ako vyplýva z doloženého vyúčtovania predstavoval sumu 752,69 eura a nie 4000 eur, ako tvrdí žalobkyňa. Uvedené si mali vysporiadať žalobkyňa s kupujúcim medzi sebou. Zákon neustanovuje povinnosť správcovi pri zmene vlastníctva v priebehu roka vyhotovovať vyúčtovanie nákladov pôvodnému vlastníkovi a novému vlastníkovi, správca je povinný urobiť vyúčtovanie na konkrétny byt.

13. Súd uznesením, vyhláseným na pojednávaní dňa 23.01.2019, pripustil zmenu žaloby v nasledovnom znení: „ I. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobkyni sumu 4108,10 eura do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku. II. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobkyni titulom primeraného finančného zadosťučinenia sumu 4000 eur do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.“

14. Žalobkyňa v záverečnej reči uviedla, že žalobe žiada vyhovieť v celom rozsahu. Od 01.01.2010 do 23.08.2011 hradila platby spojené s užívaním bytu na bankový účet domu s dispozičným oprávnením spoločnosti Habyter, s.r.o., ktorý vykonával predtým správu bytového domu, reklamovala u žalovaného nedoplatok vo vyúčtovaní s odôvodnením, že platby uhradila na iný účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov s dispozičným oprávnením spoločnosti Habyter, s.r.o., čo zákon dovoľuje, pričom bytový dom môže mať viac účtov. V roku 2014 uhradila nedoplatok 2921,14 eur, od tohto dátumu uhrádzala pravidelne všetky platby, preto pri žiadosti o vydanie vyhlásenia o nedoplatkoch zostala zaskočená z toho, že na byte je nedoplatok 2850,10 eura, ktorú sumu uhradila na bankový účet a následne jej bolo oznámené, že je potrebné uhradiť sumu 401,96 eura, čo realizovala priamym vkladom. Žiadala o vyúčtovanie za rok 2015, čo žalovaný odmietol. Má za to, že žalovaný klamal úmyselne, keďže ako konateľka Habyter, s.r.o., ktorý tiež vykonáva správu bytových domov, došlo v rokoch 2003-2010 k presunu viacerých bytových domov. Ohľadne porušenia jej práv prebieha na Okresnom súde Nitra konanie pod sp. zn. 19C/301/2012, v ktorom žiada ospravedlnenie a náhradu nemajetkovej ujmy. Konanie nie je skončené. Žalovaný ju nikdy neriešil ako neplatičku, nikdy ju nezažaloval. Má za to, že z jeho strany dochádza k porušovaniu zákona, čo bolo aj dôvodom, že zmluva o výkone správy nebola platne uzatvorená, pričom túto v roku 2018 vypovedal. Má za to, že svedok E. sám kontaktoval vlastníkov s tým, aby predmetnú zmluvu podpísali. Žalovaného nepovažuje za oprávneného správcu, preto aj došlo k podaniu viacerých žalôb. Kúpnu zmluvu o prevode vlastníctva bytu vyhotovovala banka na žiadosť kupujúcich, pričom skutočnosť, že Službyt vykonáva správu v danom bytovom dome je verejne známa. Žalovaný bol povinný jej vydať vyúčtovanie za rok 2015 a sumu, ktorú uhradila, zadržiava protiprávne. Protiprávne vyplatil preplatok za rok 2015 novému vlastníkovi bytu, pánovi J., ktorý za rok 2015 neuhradil žiadnu platbu spojenú s užívaním bytu.

15. Žalovaný v záverečnej reči navrhol žalobu v celom rozsahu zamietnuť, žalobkyňa sama uznala, že správca bytového domu nie je povinný vykonať vyúčtovanie pri zmene vlastníka v priebehu roku. Je irelevantné, kto vypracovával obsah predmetnej kúpnej zmluvy, keďže žalobkyňa túto zmluvu podpísala, a preto vyjadrila s jej znením súhlas. V tejto zmluve bolo jednoznačne uvedené, že žalobkyňa ako predávajúca a pán J. ako kupujúci si navzájom vysporiadajú prípadne preplatky alebo nedoplatky viažuce sa k predmetnému bytu. Svedok J. vo výpovedi uviedol, že znenie zmluvy, vyhotovené žalobkyňou, mu bolo predložené v dostatočnom časovom predstihu.

16. Súd na pojednávaní dňa 23.01.2019 oboznámil obsah pripojeného spisu Okresného súdu Nitra sp. zn. 9C/161/2014, z toho najmä rozsudok sp. zn. 9C/161/2014-334 zo dňa 11.09.2018. Ďalej súd uvádza, že dokazovanie ich čítaním, čítaním ich častí alebo oboznámením o ich obsahu podľa § 204 CSP nevykonali, nakoľko listiny, ktoré tvorili prílohy podaní oboch sporových strán boli protistranám v priebehu konania doručované a žalobkyňa a žalovaný, prítomní na pojednávaní dňa 23.01.2019, na ktorom súd rozhodol spor strán sporu, zhodne uviedli, že netrvajú na tom, aby súd oboznamoval obsah spisu, nakoľko tento je im známy. Súd sa oboznámil s rozsudkom Okresného súdu Nitra sp. zn. 12C/155/2011-780 zo dňa 09.09.2015, zmluvou o výkone správy č. 10/06/40324 na meno vlastníka A. M. C., návrhom na povolenie vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti zo dňa 30.10.2015, rozhodnutím Okresného úradu Nitra, katastrálny odbor č. V 9650/15 zo dňa 12.11.2015, vyhlásením k prevodu bytu zo dňa 29.10.2015, platobným príkazom na úhradu zo dňa 16.09.2015, potvrdením o hotovostnom vklade zo dňa 28.10.2015, príjmovým pokladničným dokladom č. P151311, zmluvou o bežnom účte SPORObusiness pre bytový dom, predpisom a úhradami vlastníkov za obdobie 01-12/2010 BD F. X,X predpisom a úhradami vlastníkov za obdobie 01/12/2011, podaním zo dňa 20.03.2015 označené ako zaslanie podkladov na korekciu účtovníctva za roky 2010-2014 + vrátenie faktúr, odovzdávacím protokolom bytového domu F. X,X D., upozornením o nedoplatku zo dňa 26.07.2012, výpisom z bežného účtu Dexia banka Slovensko, a.s. vedený na Habyter, s.r.o., výpisom z účtu Volksbank Slovensko, a.s. vedený na Habyter, s.r.o., mailovými správami zo dňa 30.04.2015, odpoveďou Ministerstva financií Slovenskej republiky, s.r.o. zo dňa 25.04.2018, rozsudkom Krajského súdu v Nitre sp. zn. 5Co/1095/2015-851 zo dňa 26.04.2017, podrobným sumárom predpisov záloh za obdobie 01-12/2010 BD F. X,X, podrobným sumárom predpisov záloh za obdobie 01-12/2011 BD F. X,X predpismi a úhradami vlastníkov za obdobie 01-12/2012 BD F. X,X podrobným sumárom predpisov záloh za obdobie 01-12/2012 BD F. X, X, predpisom a úhradami vlastníkov za obdobie 01-12/2013 BD F. X,X, podrobným sumárom predpisov záloh za obdobie od 01-12/2013 BD F. X,X, predpismi a úhradami vlastníkov za obdobie od 01-12/2014 BD F. X,X podrobným sumárom predpisov záloh za obdobie od 01-12/2014 BD F. X,X, prehľadom pohybov na účte bytového domu F. X,X D. za obdobie 2010-2011, prehľadom pohybov na účte bytového domu F. X,X za obdobie rokov 2012-2014, tabuľkami o uhradených

faktúrach za elektrickú energiu, teplo, vodné, stočné, dažďovú vodu, výťahy a upratovanie v jednotlivých vchodoch bytového domu F. X, X D. za rok 2010, tabuľkami o uhradených faktúrach za elektrickú energiu, teplo, výťahy a upratovanie v jednotlivých vchodoch bytového domu F. X, X D. za rok 2011, tabuľkami o uhradených faktúrach za elektrickú energiu, výťahy v jednotlivých vchodoch bytového domu F. X, X D. za roky 2012, 2013, 2014, tabuľkami o uhradených faktúrach za elektrickú energiu v jednotlivých vchodoch bytového domu F. X, X D. za rok 2015, 2. časťou odovzdávacieho protokolu bytového domu F. X, X D. po uzavretí účtu k 31.12.2014, faktúrou č. 141397 zo dňa 31.12.2014, vyúčtovacou faktúrou za elektrinu č. 7160735260, vyúčtovacou faktúrou za elektrinu č. 7130904282, vyúčtovacou faktúrou za elektrinu č. 713094281, vyúčtovacou faktúrou za elektriku č. 7180705834, tabuľkou o prehľade pokút uložených obchodnou inšpekciou Službytu Nitra, s.r.o. po 01.06.2010, fotografiou, zmluvou o prevode vlastníctva bytu zo dňa 30.10.2015, mailovou správou zo dňa 29.10.2018, vyúčtovaním nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie od 01.01.2015-31.12.2015, protokolom o odpočtoch Techem za obdobie 01.01.2015-31.12.2015, žiadosťou o vyhotovenie vyúčtovania nákladov za služby a plnenia zo dňa 08.02.2016, odpočtami k 05.11.2015, prehľadom transakcií od 01.01.2014 do 31.12.2015, správou o činnosti správcu týkajúcej sa domu za rok 2015, Rozsudkom Okresného súdu Nitra sp. zn. 9C/161/2014, tabuľkami o uhradených zálohách a skutočných nákladoch na byt č. XX, F. X, D. za roky 2010-2015 vyhotovené žalobkyňou, presným rozúčtovaním všetkých nákladov a FO za byt č. 22 za rok 2015 v bytovom dome F. X, X G. D. medzi majiteľkou A. B. C. (majiteľkou od 01.01.2015 do 04.11.2015) a majiteľmi: I. J. a A. K. (majitelia od 05.11.2015 do 31.12.2015 za rok 2015 vyhotovený žalobkyňou a vo veci rozhodol rozsudkom sp. zn. 7csp/240/2017-163 zo dňa 23.1.2019, proti ktorému bolo podané zo strany žalobkyne odvolanie, o ktorom rozhodol Krajský súd v Nitre rozsudkom zo dňa 25.06.2020, tak, že napadnutý rozsudok potvrdil. Proti predmetnému rozsudku podala žalobkyňa dovolanie, o ktorom rozhodol NS SR uznesením sp. zn. 1Cdo/12/2021 zo dňa 26.10.2022 tak, že predmetný rozsudok odvolacieho súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Odvolací súd opätovne rozhodol o podanom odvolaní v poradí 2. rozsudkom, sp. zn. 7Cdo/106/2022-295 tak, že napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie v časti zamietajúceho výroku I., ktorým súd zamietol žalobu v časti 4.025,75 eura (nedoplatky za služby spojené s užívaním bytu 3.273,06 eura a preplatok z vyúčtovania za rok 2015 vo výške 752,69 eura) potvrdil a napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie v časti zamietajúceho výroku I., ktorým súd zamietol žalobu v časti 4.082,35 eura (primerané finančné zadosťučinenie vo výške 4.000 eur a účtované poplatky 82,35 eura), ako aj vo výroku o trovách konania (II.) zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. V odôvodnení odvolací súd uviedol, že predmetom ďalšieho konania bude suma 82,35 eura, ktorá predstavuje správcovský poplatok 73,62 eura, suma 4,25 eura za vyúčtovania a 2,44 eur za rozúčtovanie (Techem) a súd prvej inštancie vyzve žalobkyňu, aby vysvetlila, z akých nárokov pozostávala suma, ktorá zostala ešte predmetom konania t.j. 82,35 eura, pretože po sčítaní žalobkyňou uplatnených nárokov a to správcovský poplatok 73,62 eura, suma 4,25 eura za vyúčtovania a 2,44 eura za rozúčtovanie (Techem) súčet predstavuje sumu 80,31 eura, a nie 82,35 eura. Odvolací súd v tejto časti zrušil rozsudok súdu prvej inštancie, pretože tieto nároky žalobkyne nesprávne súd posúdil ako preplatok, ktorý podľa čl. IV bod. 6 zmluvy o prevode vlastníctva bytu zo dňa 30.10.2015 na základe vyúčtovania za rok 2015 boli kupujúci a predávajúca povinní navzájom tieto preplatky odovzdať resp. nedoplatky uhradiť. Na základe toho potom súd prvej inštancie došiel k nesprávnemu záveru, že vo vzťahu k týmto nárokom žalovaný nie je pasívne legitimovaný. Keďže v zmluve o prevode vlastníctva bytu zo dňa 30.10.2015 účastníci tejto zmluvy neoprávnené účtové poplatky a ich vrátenie neupravili, je treba vychádzať z toho záveru, že v týchto nárokoch je daná pasívna legitímácia žalovaného. V ďalšom konaní sa preto bude súd prvej inštancie opätovne zaoberať nárokom žalobkyne na vrátenie, podľa jej tvrdenia neoprávnené účtovaných poplatkov. Odvolací súd zároveň zrušil rozsudok súdu prvej inštancie aj v časti týkajúcej sa primeraného finančného zadosťučinenia, ktorého priznania sa žalobkyňa domáhala vo výške 4.000 eur a trov konania, keď tento nárok žalobkyne posúdil ako súvisiaci výrok, pretože až po posúdení celého nároku žalobkyne t.j. aj v časti namietaných poplatkov bude môcť súd v konečnom dôsledku posúdiť, či žalobkyňa vznikol nárok na priznanie primeraného finančného zadosťučinenia.

17. Podaním zo dňa 02.08.2023 zástupca žalobkyne vzal žalobu o zaplatenie sumy 2,04 eur späť a žiadal, aby súd priznal žalobkyňu sumu 80,31 eura. Žalovaný so späťvzatím žaloby v časti vyjadril súhlas.

18. Súd viazaný právnym názorom odvolacieho súdu vo veci nariadil pojednávanie konané za účasti žalobkyne a zástupcu žalovaného. Predmetom sporu tak ostala suma 4082,35 eura, keď suma 4000 eur predstavuje finančné zadosťučinenie.

19. Žalobkyňa na pojednávaní uviedla, že na pôvodne podanom návrhu vo výške 4108,10 eura trvá a opakovane tvrdí, že jej nárok premlčaný nebol a že lehota na premlčanie začala plynúť dňa 01.06.2016. Do tohto dátumu bol Službyt Nitra, s.r.o. povinný vyhotoviť jej vyúčtovanie všetkých nákladov za služby a plnenia, ktoré boli ňou na jej byt použité za rok 2015, zúčtovať všetky ňou uhradené úhrady, odrátať od nich náklady a vrátiť preplatok, o ktorý sa súdi v tomto konaní. Do tohto dátumu 01.06.2016 by aj jej podanie na súd bolo predčasné, lebo nikto nemohol vedieť, aký bude skutočný presný náklad na zabezpečenie prevádzky jej vtedajšieho bytu č. XX na ulici F. X-X G. D.. Nie je pravda, že od momentu zaplataenia spornej sumy vedela, že im dáva peniaze bez právneho dôvodu. Nevedela to. V bytovom dome môžu nastať nepredvídateľné situácie, ktoré správca musí vyriešiť rýchlo a pomocou peňazí vlastníkov, zvlášť v takomto starom paneláku s rokom výstavby 1961. Preto nenamieta, že zadržovali peniaze od 16.09.2015 a 28.10.2015 do 31.05.2016, avšak po tomto termíne už boli všetky skutočné platby a náklady na byt č. XX známe. Nikto, ani ona, ani žalovaný, nemohol v čase od dňa zaplataenia žalovanej sumy až do 31.05.2016 vedieť, aké budú skutočné vynaložené náklady za všetky poskytnuté služby, všetky poskytnuté plnenia, voda, teplo, elektrina, poistenie, výťahy, upratovanie, TECEM a iné. Nielen v jej, ale aj vo všetkých ostatných bytoch a domoch v SR. Správa bytov a nebytových priestorov sa vykonáva podľa špecializovaného zákona č. 182/1993 Z. z. - zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Tento zákon sa v niektorých prípadoch značne odlišuje od OZ a bežnej praxe. Napr. v bežnej praxi je platná zmluva medzi dvoma stranami, ak ju obe strany podpíšu a vyjadria tak svoju vôľu túto zmluvu plniť. V bytovom dome a v zmluve o výkone správy to ale tak nie je, lebo pri vzniku zmluvy o výkone správy táto vzniká hlasovaním a podpis na zmluve nie je relevantný na jej vznik a zmluva vzniká kladným súhlasom nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytového domu, pričom za jeden byt je platný jeden hlas. Preto jej jeden hlas nebol vôbec relevantný na vznik zmluvy o výkone správy medzi vlastníkami bytov č. 1-56 a Službytom Nitra, s.r.o. a táto zmluva vznikla aj bez jej súhlasu, pričom vychádza aj z toho, že Službyt Nitra s.r.o. správu do 31.07.2019 vykonával, tváril sa ako správca, vystatoval jej predpisy plnenia úhrad za služby a plnenia podľa bytového zákona, vydával potvrdenia, robil všetko ako správca v zmysle toho zákona. Odlišnosť bytového zákona voči bežnej podnikateľskej praxi je aj v tom, že kým podnikatelia musia ukončiť predchádzajúci účtovný rok k 31.03. nasledujúceho roka, správca bytového domu je povinný ukončiť účtovníctvo bytového domu za predchádzajúci rok k 30.05. nasledujúceho roka. Preto je potrebné vyčíslovať príslušenstvo k jej nároku odo dňa 01.06.2016 a od toho dátumu brať do úvahy aj premlčaciu lehotu, lebo pred týmto dátumom by bol jej nárok nepresný a jeho presné vyčíslenie by ani nebolo možné, a teda k nejasne vyčíslenému nároku nemohla plynúť ani premlčacia lehota. Patrí jej aj primerané finančné zadosťučinenie za útrap spojené s prinavrátením mojich vlastných peňazí, ktoré jej žalovaný zadržuje od 01.06.2016 do dnešného dňa, už vyše 3000 dní. Tvrdenie žalovaného, že pôvodný vlastník nemá nárok na vrátenie preplatku, aj keď tento vznikol len z platieb, ktoré za celý rok 2015 platil iba on, je nesprávne a nemá to oporou v zákone. Nový vlastník realizoval svoje platby prvýkrát až v decembri 2015, pričom v zmysle bytového zákona sa predpísaná platba platí mesiac dopredu, a teda nový vlastník už decembrovou platbou zaplatil januárovú platbu roku 2016 a teda de facto za rok 2015 neuhatil za byt č. XX žiadne platby. Každý vlastník bytu a nebytového priestoru má právo na ročné vyúčtovanie nákladov za služby a plnenia za predchádzajúci rok a neobstojí tvrdenie, že v čase vyúčtovania už vlastníkom nebol, lebo v období, za ktoré sa tvorí ročné vyúčtovanie všetkých platieb a nákladov bytu ešte vlastníkom bol. Tiež neobstojí tvrdenie žalovaného, že si mali podľa ich kúpnej zmluvy nárok medzi sebou vysporiadať. Áno, ale vysporiadanie je možné, iba ak je známe, nedá sa vysporiadať nič, čo je neznáme. Žalovaný jej vyúčtovanie ani na jej žiadosť nezaslal a zamedzil tak právo sa s kupujúcim vysporiadať, zamedzil aj právo na informácie a aj na možnosť reklamovať vyúčtovanie v stanovenej lehote.

20. Zástupca žalovaného na pojednávaní uviedol, že nebude sa vyjadrovať ku všetkému, nakoľko v časti rozhodnutia KS je výrok právoplatný. Vyjadrujem sa k sume 82,35 eura, resp. 80,31 eura, pričom tento nárok považuje za nedôvodný, keďže žalobkyňa ho žiadala v pôvodnej istine, v ktorej bol zahrnutý, pričom žalobkyňa všetku sumu uhradila najneskôr v októbri 2015, a to dvoma úhradami, t. j. 16.09.2015 s 28.10.2015. Podľa nich ide o duplicitný nárok, pričom z opatrnosti namieta premlčanie, keďže suma 82,35 eura bola uplatnená 23.01.2019 a premlčanie vyplýva z dvoch dátumov daných palieb. Pokiaľ žalobkyňa tvrdí, že sa jedná o nesprávne platby, na ktoré nemali nárok, treba začiatok plynutia premlčacej lehoty počítať odo dňa zaplataenia sumy. Rovnako má za to, že žalobkyňa nemá nárok na finančné zadosťučinenie, keďže žaloba by mala byť v tejto časti zamietnutá. A rovnako vznáša námietku premlčania. Nie je pravdou, že zadržávajú peniaze žalobkyne, tieto boli poukázané na účet všetkých vlastníkov bytov a po zmene správcu boli postúpené na nového správcu.

21. Súd opätovne vykonal dokazovanie oboznámením sa s obsahom spisu ako pred vyhlásením 1. rozsudku čo do nároku 82,35 eura a sumy 4000 eur, oboznámil sa aj so späťvzatím žaloby v časti a s vyjadreniami žalobkyne a zástupcu žalovaného a zistil tento skutkový a právny stav:

22. Žalobkyňa ako predávajúca a I. J., nar. XX.XX.XXXX, bytom J., N. XXX/X a A. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom D., O. XXX/XX ako kupujúci uzatvorili dňa 30.10.2015 zmluvu o prevode vlastníctva bytu v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. a ust. § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb., predmetom ktorej bol prevod vlastníctva k bytu č. XX na X. p. vchod č. X na ulici F. X, P. D., zapísaný na LV č. XXXX pod B 44 v podiele 1/1 a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo veľkosti 680/31563, bytový dom súp. č. XXXX na parc. č. 2270 a 2271, spoluvlastnícky podiel k pozemku vo veľkosti 680/31563 parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape, parc. č. 2270 zastavané plochy a nádvoria o výmere 292 m<sup>2</sup>, parc. č. 2271 zastavané plochy a nádvoria o výmere 322 m<sup>2</sup>.

Podľa čl. IV bod. 2 zmluvy kupujúci prehlasujú, že sa oboznámili so zmluvou o výkone správy, podľa ktorej správu bytového domu zabezpečuje správca Službyt Nitra, s.r.o., so sídlom Janka Kráľa 122, 949 01 Nitra a vyhlasujú, že pristupujú bez výhrad k tejto zmluve.

Predávajúca prehlasuje, že ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy nemá nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním prevádzaných nehnuteľností a na tvorbe fondu, prevádzky, údržby a opráv, ktorú skutočnosť preukazuje Vyhlásením zo dňa 28.10.2015.

Podľa článku IV. bod. 6 zmluvy zmluvné strany sa dohodli, že pri odovzdávaní bytu bude nimi spísaná zápisnica o vykonaní odpočtu všetkých energií. Zmluvné strany sa dohodli, že kupujúci sú povinní uhradiť všetky náklady súvisiace s užívaním prevádzaného bytu odo dňa jeho prevzatia, a kupujúci vyhlasujú, že tieto náklady zaväzujú uhradiť. Predávajúca vyhlasuje, že sa zaväzuje uhradiť všetky náklady súvisiace s užívaním prevádzaného bytu do dňa jeho odovzdania. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek prípadné preplatky ako i nedoplatky súvisiace s nákladmi spojenými s užívaním prevádzaného bytu od dňa jeho odovzdania kupujúcim znáša predávajúca, a akékoľvek prípadné preplatky ako i nedoplatky súvisiace s nákladmi spojenými s užívaním prevádzaného bytu odo dňa jeho prevzatia kupujúcimi, znášajú kupujúci a zmluvné strany sú si navzájom povinní tieto prípadné preplatky odovzdať, resp. nedoplatky uhradiť.

23. Z vyhlásenia k prevodu bytu zo dňa 29.10.2015 vyplýva, že žalovaný v zastúpení A. J. Q., konateľ-riadiateľ spoločnosti v postavení správcu bytu č. XX nachádzajúci sa na ulici F. X, D. vyhlasuje, že vlastník uvedeného bytu – žalobkyňa nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia s užívaním bytu a na fonde prevádzky, údržby a opráv ku dňu prepisu k 30.11.2015, platby k 31.10.2015. Vyhlásenie sa netýka vyúčtovania za plnenia spojené s užívaním bytu a vyúčtovania fondu prevádzky, údržby a opráv za rok 2015, ktoré správca predloží vlastníčkovi bytu v súlade so zmluvou o výkone správy do 31.05.2016. Toto vyhlásenie tvorí prílohu k zmluve o prevode bytu v súlade s § 5 ods. 2 zákona č. 367/2004 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

24. Z platobného príkazu zo dňa 16.09.2015 vyplýva, že žalobkyňa dňa 16.09.2015 uhradila sumu 2859 eur na účet číslo E. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, VS XXXXXXXXXXXX/XX/XX XXXX, správa pre príjemcu úhrada nedoplatku.

25. Podľa hotovostného vkladu zo dňa 28.10.2015 vyplýva, že žalobkyňa vložila na účet E. sumu 401,96 eura, VS: XXXXXXXXXXX.

26. Podľa príjmového podkladničného dokladu č. P 151311 vyplýva, že žalobkyňa dňa 29.10.2015 uhradila u žalovaného poplatok za vyhlásenie správcu pre kataster v sume 12 eur.

27. Podľa zmluvy o bežnom účte SPORObusiness pre bytový dom zo dňa 07.11.2014 vyplýva, že Slovenská sporiteľňa, a.s. ako banka a vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu sp. č. XXXX podľa LV č. XXXX evidovaného Okresným úradom v Nitre, adresa bytového domu F. X-X, D., v zastúpení správcou bytového domu: Službyt Nitra, s.r.o., so sídlom Janka Kráľa 122, 949 01 Nitra, IČO: 31 447 929, zastúpený A. J. Q., bytom D., R. P. XXX/X, D. ako klientom uzatvorili zmluvu, predmetom ktorej je zriadenie bežného účtu číslo XXXXXXXXXXX/XXXX bankou pre klienta.

28. Z listu označeného ako zaslanie podkladov na korekciu účtovníctva za roky 2010 -2014 + vrátenie faktúr – odpoveď zo dňa 20.03.2015, vyplýva, že spoločnosť HABYTER, s.r.o., Spojovacia 3, 949 01 Nitra týmto v prílohe zasiela podklady na korekciu účtovníctva za rok 2010-2014. Ku pripomienke ohľadom zostatkov na fonde opráv uvádza, že finančné prostriedky, ktoré sú uvedené ako zostatky na fonde prevádzky, údržby a opráv boli použité na uhradenie za služby a plnenia bytového domu F. X,X G. D., t.j. osvetlenie spoločných priestorov, elektrina výťahov, údržba výťahov, správcovský poplatok, poplatok za vyúčtovanie, bankové poplatky, pohľadávky voči vlastníkov (preplatky za predchádzajúci rok) a výdavky fondu prevádzky, údržby a opráv. Informácie, že niektoré čísla nie sú presné, odôvodňuje chybou v písaní a zasiela už skorigované dokumenty.

29. Z upozornenia zo dňa 26.07.2012 vyplýva, že žalovaný oznamuje žalobkyni, že k termínu 30.06.2012 eviduje na konte bytu nedoplatok vo výške 3170,37 eura.

30. Z príkazu na úhradu zo dňa 18.06.2014 vyplýva, že žalobkyňa uhradila na účet E. XXXX XXXX XXXXX XXXX názov účtu Službyt Nitra, s.r.o. sumu 2921,14 eura.

31. Z presného rozúčtovania nákladov a FO za byt č. XX za rok 2015 v bytovom dome F. X,X G. D. medzi majiteľkou A. B. C. (majiteľka od 01.01.2015 do 01.11.2015) a majiteľmi I. J. a A. K. (majitelia od 05.11.2015 do 31.12.2015) za rok 2015 súd zistil, že ide o rozúčtovanie vyhotovené žalobkyňou na základe výpočtov žalobkyne, v ktorom uvádza, že bola prinútená zaplatiť navyše 3261,06 eura, aj keď pravidelne, každý mesiac r. 2015 uhradila aj predpísanú zálohovú platbu (11 x 170 eur = 1870 eur), novému majiteľovi p. J. a p. K. bol Službytom bezdôvodne vyplatený preplatok vo výške 552,57 eura, hoci im preukázateľne vznikol v roku 2012 nedoplatok – 612,12 eura, pretože v r. 2015 žiadnu zálohovú platbu za byt. č. 22 neuhradili ani inú platbu.

32. Rozhodnutím Okresného úradu Nitra, katastrálny odbor č. V 9650/15 zo dňa 12.11.2015 bol povolený vklad záložného práva do katastra nehnuteľnosti v kat. úz. D. LV č. XXXX, byt č. XX, číslo vchodu o.č. X, X.p. súpisné číslo stavby 1497 na pozemkoch registra C KN 2270, 2271 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 680/31563 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN s parc. č. 2270 zastavané plochy a nádvorja o výmere 292 m<sup>2</sup>, na pozemku registra C KN s par. č. 2271 zastavané plochy a nádvorja o výmere 322 m<sup>2</sup> v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., so sídlom Bratislava, Tomášikova 48, IČO: 00 151 653 na základe zmluvy o zriadení záložného práva uzatvorenej medzi Slovenská sporiteľňa, a.s. ako záložný veriteľ a A. B. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom E. XXX/X, XXX XX D. ako záložca.

33. Podľa vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie 01.01.2015-31.12.2015 bytu č. 22 súd zistil, že I. J., F. X, D. bol vyúčtovaný za rok 2015 preplatok v sume 752,69 eura, stav konta k 30.11.2015 pre vyúčtovaním – 200,12 eur, preplatok po vyúčtovaní k 30.11.2015 predstavuje 552,57 eura. Za položky – správcovský poplatok, fond opráv, elektrinu, elektrinu výťahov, revízie výťahov, poplatok za vyúčtovanie bola predpísaná záloha spolu v sume 2472,08 eura, skutočný náklad predstavuje sumu 1719,39 eura. Preplatok správca poukáže do 30 dní odo dňa vysporiadania nedoplatkov, na osobné účty tým užívateľom, ktorí predpísané zálohy uhrádzajú prevodom z účtu, alebo nahlásili číslo účtu na zaslanie preplatku, podmienkou je, aby na účte príslušného domu boli finančné prostriedky. Užívateľia platiaci poštovou poukážkou alebo priamo v pokladni banky si preplatok odpočítajú v nasledujúcej mesačnej platbe. Z dôvodu platenia záloh za užívanie bytu za mesiac vopred, nie je v platbách za rok 2015 započítaná platba december 2015 – ktorá je preddavok na január 2016. Z prehľadu platieb za rok 2015 vyplýva, že počiatkový stav k 01.12.2014 je mínus 3122,29 eura, za 1/2015 bol predpísaná záloha 208,95 eura - dňa 15.12.2014 bola realizovaná platba 170 eur na účet, za 2/2015 bola predpísaná záloha 208,95 eura – dňa 23.01.2015 realizovaná platba 170 eur na účet, za 3/2015 bola predpísaná záloha 208,95 eura – dňa 15.02.2015 bola realizovaná platba 170 eur na účet, za 4/2015 bola predpísaná záloha 208,95 eura – dňa 15.03.2015 bola pripísaná platba 170 eur na účet, za 5/2015 bola predpísaná záloha 208,95 eura – dňa 15.04.2015 bola realizovaná platba 170 eur na účet, za 6/2015 bola predpísaná záloha 208,95 eura – dňa 15.05.2015 bola realizovaná platba 170 eur na účet, dňa 30.06.2015 bol záúčtovaný rozdiel zo ZP a nákl. v sume 263,19 eura, za 7/2015 bola predpísaná zálohová platba 208,95 eura – dňa 15.06.2015 realizovaná na účet platba 170 eur, za 8/2015 bola predpísaná platba 208,95 eura – dňa 15.07.2015 bola realizovaná platba 170 eur na účet, za 9/2015 bola predpísaná platba 200,12 eura – dňa 15.08.2015 bola na účet realizovaná platba 170

eur, za 10/2015 bola predpísaná zálohová platba 200,12 eura – dňa 15.09.2015 realizovaná platba 170 eur na účet, dňa 16.09.2015 bola pripísaná na účet suma 2859,18 eura, za 11/2015 bola predpísaná zálohová platba 200,12 eura – dňa 15.10.2015 bola realizovaná platba 170 eur na účet, dňa 28.10.2015 bola realizovaná na účet platba v sume 401,98 eura, k 31.10.2015 zostatok predstavoval sumu 0 eur.

34. Zo žiadosti o vyhotovenie vyúčtovania nákladov za služby a plnenia pre pôvodného ako aj nového vlastníka bytu č. XX na ulici F. G. D. zo dňa 08.02.2016, vyplýva, že žalobkyňa žiadala ako predchádzajúca vlastníčka o vyhotovenie ročného vyúčtovania nákladov za služby a plnenia za rok 2015, dôvodiac, že má právo na toto vyúčtovanie, aj keď žalovaný to v jeho štandardnej zmluve nepraktizuje, situácia v bytovom dome na F. X, X G. D. však nie štandardná, na poslednom pojednávaní na Okresnom súde Nitra bolo uvedené do zápisnice, že o zmluve o výkone správy sa nehlasovalo, ani nerokovalo, takže sa nemôžete oprieť o túto zmluvu. V prípade, ak bude žiadosť zamietnutá, obráti sa žalobkyňa po uplynutí 30 dní na Inšpektoráte SOI Nitra pre podozrenie na poškodzovanie jej ekonomických záujmov.

35. Podľa § 5 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení účinnom do 31.10.2018 zmluva o prevode vlastníctva bytu a zmluva o prevode vlastníctva nebytového priestoru v dome musí byť písomná a okrem všeobecných náležitostí musí obsahovať

- a) popis bytu alebo nebytového priestoru v dome a príslušenstva bytu, 5) vymedzenie polohy bytu alebo nebytového priestoru v dome označením čísla bytu, čísla vchodu a opisom nebytového priestoru, určenie rozsahu podlahovej plochy a vybavenia bytu a nebytového priestoru v dome,
- b) vymedzenie veľkosti spoluvlastníckeho podielu vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve, na pozemku zastavanom domom a na príslušenom pozemku, pričom veľkosť spoluvlastníckeho podielu je určená podielom podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v dome, ak sa pri príslušenom pozemku nepostupuje podľa písmena e),
- c) určenie a popis spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príslušeného pozemku a prípadné určenie, ktoré spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu, časti príslušenstva a príslušeného pozemku užívajú len niektorí vlastníci bytov a niektorí vlastníci nebytových priestorov,
- d) úpravu práv k pozemku zastavanému domom a k príslušenému pozemku,
- e) vymedzenie veľkosti spoluvlastníckeho podielu na príslušenom pozemku dohodou nadobúdateľa bytu alebo nebytového priestoru s vlastníkom domu,
- f) zistenie technického stavu bytu a nebytového priestoru podľa znaleckého posudku s uvedením opráv, ktoré treba nevyhnutne vykonať v najbližších dvanástich mesiacoch, ak o to nadobúdateľ bytu alebo nebytového priestoru požiada,
- g) vyhlásenie nadobúdateľa bytu alebo nebytového priestoru v dome o prístupení k zmluve o spoločenstve vlastníkov alebo k zmluve o výkone správy,
- h) úpravu práv k zariadeniam civilnej ochrany, ak sú také objekty v dome, po predchádzajúcom súhlase príslušných orgánov.

36. Podľa § 5 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení účinnom do 31.10.2018 prílohou zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru je vyhlásenie správcu alebo predsedu spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, že vlastníka bytu nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv; to neplatí, ak ide o prvý prevod vlastníctva bytu. Ak ide o prvý prevod vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru, prílohou zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru je aj vyhlásenie prenajímateľa o tom, že nájomca bytu alebo nebytového priestoru nemá žiadne nedoplatky na nájomnom a na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru.

37. Podľa § 5 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení účinnom do 31.10.2018 práva a povinnosti zo zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome prechádzajú na právneho nástupcu vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome.

38. Podľa § 7a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení účinnom do 31.10.2018 s prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome prechádzajú na nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o spoločenstve. Ak vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome nadobudol byt alebo nebytový priestor v dome na základe zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe domu, je povinný prístupíť k zmluve o spoločenstve. Prevodom alebo

prechodom bytu alebo nebytového priestoru na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome od zmluvy o spoločenstve; záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním. Nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome zaväzujú aj právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku vykonané pred prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.

39. Podľa §8a ods. 7 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení účinnom do 31.10.2018 s prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome prechádzajú na nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nadobudol byť alebo nebytový priestor v dome na základe zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe domu, je povinný pristúpiť k zmluve o výkone správy. Prevodom alebo prechodom bytu alebo nebytového priestoru v dome na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome od zmluvy o výkone správy; záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním. Nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome zaväzujú aj právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku vykonané pred prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.

40. Podľa § 10 ods. 5 zákona č. 182/1992 Z.z. s prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru nemá doterajší vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome právo na vrátenie alikvotnej časti zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv od spoločenstva alebo správcu.

41. Podľa § 3 ods. 5 zákona č. 250/2007 Z.z. proti porušeniu práv a povinností ustanovených zákonom s cieľom ochrany spotrebiteľa môže sa spotrebiteľ proti porušiteľovi na súde domáhať ochrany svojho práva. Združenie sa môže na súde proti porušiteľovi domáhať, aby sa porušiteľ zdržal protiprávneho konania a aby odstránil protiprávny stav, a to aj vtedy, ak takéto konanie porušiteľa poškodzuje záujmy spotrebiteľov, ktoré nie sú len jednoduchým súhrnom záujmov jednotlivých spotrebiteľov poškodených porušením spotrebiteľských práv, ale ide o konanie porušiteľa uplatňované voči všetkým spotrebiteľom (ďalej len "kolektívne záujmy spotrebiteľov"). Spotrebiteľ, ktorý na súde úspešne uplatní porušenie práva alebo povinnosti ustanovenej týmto zákonom a osobitnými predpismi, má právo na primerané finančné zadosťučinenie od toho, kto za porušenie práva alebo povinnosti ustanovenej týmto zákonom a osobitnými predpismi zodpovedá.

42. Podľa § 161 ods.1 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len CSP), ak tento zákon neustanovuje inak, súd kedykoľvek počas konania prihliada na to, či sú splnené podmienky, za ktorých môže konať a rozhodnúť (ďalej len „procesné podmienky“).

43. Podľa § 161 ods.2 CSP, ak ide o nedostatok procesnej podmienky, ktorý nemožno odstrániť, súd konanie zastaví.

44. Podľa § 230 CSP, ak sa o veci právoplatne rozhodlo, nemôže sa prejednávať a rozhodovať znova.

45. Predmetom konania po rozhodnutí odvolacieho súdu bol nárok žalobkyne na zaplatenie sumy 82,35 eura a primeraného finančného zadosťučinenia v sume 4000 eur, keď odvolací súd konštatoval, že v danom prípade je žalovaný pasívne legitimovaný v danom spore a vo vzťahu k tomuto nároku nie je možné aplikovať čl. IV bod. 6 zmluvy o prevode vlastníctva bytu zo dňa 30.10.2015, že na základe vyúčtovania za rok 2015 boli kupujúci a predávajúca povinní navzájom tieto preplatky odovzdať resp. nedoplatky uhradiť. Keďže v zmluve o prevode vlastníctva bytu zo dňa 30.10.2015 účastníci tejto zmluvy neoprávnené účtové poplatky a ich vrátenie neupravili, je treba vychádzať z toho záveru, že v týchto nárokoch je daná pasívna legitimácia žalovaného.

46. Podľa § 144 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“), žalobca môže vziať žalobu späť.

47. Podľa § 145 ods. 1 CSP, ak je žaloba vzatá späť celkom, súd konanie zastaví.

48. Podľa § 146 ods. 1 CSP, súd konanie nezastaví, ak žalovaný so späťvzatím žaloby z vážnych dôvodov nesúhlasí. Na nesúhlas žalovaného so späťvzatím žaloby sa neprihliada, ak dôjde k späťvzatiu žaloby skôr, než sa začalo predbežné prejednanie sporu podľa § 168 alebo pojednávanie.

49. Pretože žalobkyňa využila svoje dispozičné oprávnenie a vzala žalobu späť v časti zaplata sumy 2,04 eura po začatí pojednávania, súd s poukazom na súhlas žalovaného s čiastočným späťvzatím žaloby akceptoval späťvzatie žaloby v časti a konanie žalobkyne v zmysle späťvzatia žaloby o zaplata sumy 2,04 eura zastavil.

50. Na pojednávaní dňa 19.09.2023 žalovaný uviedol, že žalobkyňa si zvyšok predmetného nároku uplatňuje duplicitne, nakoľko ho žiadala v pôvodnej istine, v ktorej bol zahrnutý, keď žalobkyňa uhradila sumu najneskôr v októbri 2015 a to dvomi úhradami, t.j. 16.09.2015 a 28.10.2015. Súd na túto námietku musel prihliadať ako na prekážku rozsúdenej veci (*res iudicata*)

51. Prekážka rozsúdenej veci (*res iudicata*) nastáva vtedy, ak sa má v novom konaní prejednať tá istá vec. O tú istú vec ide vtedy, keď v novom konaní ide o ten istý nárok alebo stav, o ktorom už bolo právoplatne rozhodnuté, a ak sa týka rovnakého predmetu konania a tých istých osôb. Pritom nie je významné, či rovnaké osoby majú v novom konaní rovnaké alebo rozdielne procesné postavenie (či ten, kto bol v skoršom konaní žalobcom, je žalobcom aj v novom konaní alebo má postavenie žalovaného a naopak). Ten istý predmet konania je daný, ak ten istý nárok alebo stav vymedzený žalobným petitom vyplýva z rovnakých skutkových tvrdení, z ktorých bol uplatnený (t.j. vyplýva z rovnakého skutku). Konanie sa týka tých istých osôb v prípade, ak v novom konaní vystupujú právni nástupcovia pôvodných účastníkov (či už z dôvodu univerzálnej alebo singulárnej sukcesie). Pre posúdenie, či je daná prekážka veci právoplatne rozhodnutej, nie je významné, ako súd po právnej stránke posúdil skutkový dej, ktorý bol predmetom pôvodného konania. Prekážka veci právoplatne rozhodnutej je daná aj vtedy, pokiaľ určitý skutkový dej (skutok) bol po právnej stránke v pôvodnom konaní posúdený nesprávne alebo neúplne, resp. inak. (uznesenie Najvyššieho súdu SR, zo dňa 13. 10. 2009, sp. zn. 5 Cdo 120/2009).

52. Z odôvodnenia rozhodnutia NS SR, sp. zn. 2Cdo/41/2021 zo dňa 25.04.2022 vyplýva, okrem iného, že existencia prekážky právoplatne rozhodnutej veci tvorí neodstrániteľnú vadu konania, na ktorú je súd povinný prihliadať *ex officio*. Táto prekážka nastáva predovšetkým vtedy, ak sa má v novom konaní prejednať tá istá vec. O totožnosť veci ide vtedy, ak je daná totožnosť účastníkov konania a predmetu konania vyplývajúceho z rovnakých skutkových dôvodov a ak ide o to isté plnenie (*petit*), o ktorom už bolo právoplatne rozhodnuté. Ten istý predmet konania je daný vtedy, ak ten istý nárok alebo stav vymedzený žalobným petitom vyplýva z rovnakých skutkových tvrdení, z ktorých bol uplatnený (t. j. ak vyplýva z rovnakého skutku). Pre posúdenie, či je daná prekážka veci právoplatne rozhodnutej, nie je významné, ako súd po právnej stránke posúdil skutkový dej, ktorý bol predmetom pôvodného konania. Prekážka veci právoplatne rozhodnutej je daná aj vtedy, pokiaľ určitý skutkový dej (skutok) bol po právnej stránke v pôvodnom konaní posúdený nesprávne alebo neúplne (a tiež inak). O prekážku právoplatne rozhodnutej veci nejde v prípadoch, ak si súd určitú otázku v konaní posúdil prejudiciálne. Prejudiciálna otázka a jej posúdenie nesmie byť nikdy poňaté do výroku súdneho rozhodnutia, keďže výrok súdneho rozhodnutia je jedinou časťou rozsudku, ktorá nadobúda právoplatnosť, prejudiciálne posúdená otázka, ktorá sa prejavuje iba v odôvodnení rozsudku, nemôže tvoriť prekážku právoplatne rozhodnutej veci. Výnimku tvorí situácia, keď bolo právoplatne rozhodnuté o žalobe na plnenie, ktorého predpokladom bolo prejudiciálne posúdenie (určenie) práva alebo právneho vzťahu. Ak bolo právoplatne rozhodnuté o povinnosti plniť, či už kladne alebo záporne (či sa žalobe vyhovel alebo bola zamietnutá), tvorí výrok takéhoto rozsudku prekážku právoplatne rozhodnutej veci vo vzťahu k určovacej žalobe medzi tými istými účastníkmi konania vo vzťahu k tomu istému skutku, ktorý už bol predbežne právne kvalifikovaný v rozsudku na plnenie. Naopak to však neplatí. (Komentár Občiansky súdny poriadok Števek/Ficová a kolektív), (por. rozhodnutia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5 Obdo 44/2011, sp. zn. 5 Cdo 115/2012, sp. zn. 3 MCdo 8/2013).

53. Preskúmaním zvyšku nároku má súd za to, že v danom prípade ide o prekážku *res iudicata*, na ktorú musí súd prihliadať *ex off*, keď samotná žalobkyňa vo vyjadrení zo dňa 05.11.2018 uviedla, že žalovaný vo vyúčtovaní za obdobie 01.01.2015 - 31.12.2015 účtoval aj neodsúhlasené poplatky v sume 101,79 eura, sumu 87,24 eur – správcovský poplatok + 5,04 eura poplatok za vyúčtovanie + 6,63 eura ZV Techem + 2,88 eura Techem popl, pričom uvedeným konaním došlo k bezdôvodnému obohateniu. Z vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu vyplýva, že od 12/2014 do 10/2015 došlo v dôsledku úhrad zo strany žalobkyne vykonávaných pravidelne každý mesiac vo výške 170 eur ako aj ďalšími

platbami vo výške 2859,10 eura a 401,96 eura k úhrade všetkých nákladov spojených s užívaním bytu a zároveň aj nedoplatku za predchádzajúce obdobie, keď počiatočný stav k 01.12.2014 bol: - (mínus) 3122,29 eura. Žalobkyňa sa pôvodne podanou žalobou domáhala uhradenia sumy 3273,06 eura, pričom uvedená suma pozostávala z úhrad vykonaných žalobkyňou dňa 16.09.2015 vo výške 2859,10 eura, dňa 28.10.2015 vo výške 401,96 eura a dňa 29.10.2015 vo výške 12 eur. O predmetnom nároku bolo právoplatne rozhodnuté rozsudkom zo dňa 23.01.2019, č. k. 7Csp/240/2017-163 v spojení s rozsudkom odvolacieho súdu zo dňa 20.4.2023, č.k. 7Co/106/2022-295, ktorý výrokom I. rozsudok súdu prvej inštancie v časti zamietajúceho výroku I., ktorým súd zamietol žalobu v časti 4025,75 eura (nedoplatky za služby spojené s užívaním bytu 3273,06 eura a preplatok z vyúčtovania za rok 2015 vo výške 752,69 eura) potvrdil, čiže o predmetnom nároku na vrátenie sumy 80,31 eura (resp. 82,35 eura) bolo už právoplatne rozhodnuté a preto nárok žalobkyne v sume 80,31 eura po spaťvzatí sumy 2,04 eura nemožno priznať a to v dôsledku prekážky rozsúdenej veci, keď súd mal rovnako za to, že predmetné úhrady a nárok na ich vrátenie boli realizované žalobkyňou jednotlivými úhradami vykonávanými od 12/2014 do 10/2015 a nárok na ich vrátenie bol predmetom pôvodne podanej žaloby na sumu 3273,03 eura, o ktorej už bolo právoplatne rozhodnuté a teda súd v dôsledku uvedeného konanie i v časti o zaplatenie sumy 80,31 eura avšak v zmysle § 161 ods. 2 CSP zastavil.

54. Žalobkyňa v konaní ďalej požadovala priznanie finančného zadosťučinenia podľa § 3 ods. 5 zákona č. 250/2007 Z.z. v sume 4000 eur. Keďže žalobkyňa nebola úspešná v konaní so svojím nárokom na zaplatenie žalovanej sumy, nevznikol jej podľa názoru súdu ani nárok na zaplatenie finančného zadosťučinenia, pretože podmienkou pre priznanie primeraného finančného zadosťučinenia je úspešné uplatnenie porušenia práva alebo povinnosti ustanovenej týmto zákonom a osobitnými predpismi, ktorá podmienka v tomto konaní splnená nebola. Citované ustanovenie § 3 ods. 5 zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa upravuje právo spotrebiteľa žiadať primerané finančné zadosťučinenie v prípade, ak na súde úspešne uplatní porušenie svojho práva a to od toho, kto za toto porušenie práva zodpovedá. Cieľom finančného zadosťučinenia je dovŕšenie ochrany porušeného práva spôsobom, ktorý vyžaduje poskytnutie vyššieho stupňa ochrany. Hypotéza tejto právnej normy vyžaduje splnenie predpokladov, ktorými sú úspešné uplatnenie porušenia práva alebo povinnosti stanovenej zák. č.250/2007 Z. z. alebo osobitnými predpismi a spôsobilosť takéhoto porušenia práva alebo povinnosti privodiť spotrebiteľovi ujmu. Samotná povaha primeraného finančného zadosťučinenia neumožňuje jeho priame vyčíslenie, preto súdu nemusia byť predložené dôkazy o existencii ujmy, pretože stačí, ak tá ujma tu je. Bez právneho významu je, že ujma spotrebiteľovi reálne vznikla, pretože postačuje iba možnosť vzniku takejto ujmy. Inštitút primeraného finančného zadosťučinenia môže na účely ochrany spotrebiteľa naplniť požiadavku účinného a odradzujúceho prostriedku ochrany. Vychádzajúc z vyššie uvedeného, ako aj z vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že žalobkyňa ako spotrebiteľovi nárok v zmysle § 3 ods. 5 zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa nevznikol, pretože nebola splnená podmienka, že ako spotrebiteľ na súde úspešne uplatnila porušenie práva alebo povinnosti ustanovenej týmto zákonom č. 250/2007 Z.z. a osobitnými predpismi žalovaným. Jediným predpokladom pre uplatnenie práva na primerané finančné zadosťučinenie je porušenie práva alebo povinnosti ustanovenej týmto zákonom a osobitnými predpismi, ktorá podmienka splnená nebola. Zákon nevyžaduje pre vznik tohto práva, aby spotrebiteľovi bola privodená nejaká ujma, postačuje, ak k takémuto porušeniu práva alebo povinnosti dôjde. Čo sa týka úspešného uplatnenia porušenia práva alebo povinnosti ako predpokladu pre priznanie práva na primerané finančné zadosťučinenie, tento je naplnený nielen vtedy, ak si spotrebiteľ uplatní porušenie práva alebo povinnosti žalobou proti dodávateľovi, ale aj vtedy, ak tak urobí v rámci svojej obrany proti dodávateľom uplatnenému nároku, ktorá podmienka splnená nebola a preto súd zamietol žalobu aj v časti, v ktorej sa žalobkyňa domáhala priznania primeraného finančného zadosťučinenia.

55. Z vyššie uvedených dôvodov súd žalobu v časti o zaplatenie sumy 82,35 eura zastavil a v časti zaplatenia primeraného finančného zadosťučinenia žalobu zamietol.

56. Podľa § 262 ods. 1 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

57. Podľa § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

58. Podľa § 255 ods. 2 CSP, ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

59. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa ustanovenia § 262 ods. 1 v spojení s § 255 ods. 1, ods. 2 CSP. Keďže súd žalobu v časti o zaplatenie sumy 8025,75 eura zamietol a v časti o zaplatenie sumy 82,35 eur konanie zastavil, pričom tu súd uvádza, že zastavenie konania zavinila žalobkyňa, keď vzala žalobu v časti o zaplatenie sumy 2,04 eura späť z dôvodu chyby v počítaní a v časti o zaplatenie sumy 80,31 eura súd konanie zastavil pre prekážku veci rozhodnutej, teda žalovaný bol úspešný v celom rozsahu. Nakoľko žalovanému žiadne trovy v spore nevznikli a žiadne ani nežiadal priznať, o trovách konania súd rozhodol tak, že žalovanému náhradu trov konania pred súdom prvej inštancie ako aj pred odvolacím súdom nepriznal.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Nitra písomne.

V odvolaní sa uvedie ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, uvedie sa spisová značka, ďalej sa 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). Odvolanie musí byť podpísané. Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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.

Podľa § 365 ods. 2 CSP 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.