

Súd: Okresný súd Dolný Kubín  
Spisová značka: 5C/82/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5414202489  
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 11. 2014  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Peter Bebej  
ECLI: ECLI:SK:OSDK:2014:5414202489.4

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Dolný Kubín samosudcom JUDr. Petrom Bebejom v právnej veci žalobcu: Okresné stavebné bytové družstvo Dolný Kubín, so sídlom v Dolnom Kubíne, Zochova 1117/97, IČO: 00222071, proti žalovaným: 1/ Q. W., nar. XX.XX.XXXX, bytom P. S., Y. XXXX/XX, 2/ Mgr. U. W., nar. XX.XX.XXXX, bytom P. S., K. W. XXXX/X, zastúpená JUDr. Jánom Vajdom, advokátom so sídlom v Námestove, Hviezdoslavovo námestie 201, v konaní o zaplatenie sumy 478,05 eura s príslušenstvom, takto

### rozhodol:

I. Žalovaní 1/ a 2/ sú povinní spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi sumu 140,13 eura s 5,25 %-ným ročným úrokom z omeškania zo sumy 139,24 eura za obdobie od 01.04.2014 až do jej zaplatenia, do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

II. Vo zvyšnej časti žalobu zamietá.

III. Žalovanému 1/ sa náhrada trov konania nepriznáva.

IV. Súd priznáva žalovanej 2/ voči žalobcovi náhradu trov konania v rozsahu 42 % z dôvodne vzniknutých a uplatnených trov, ktoré je žalobca povinný zaplatiť zástupcovi žalovanej 2/ do troch dní od právoplatnosti rozhodnutia, v ktorom bude výška náhrady trov konania vyčíslená.

### odôvodnenie:

Žalobou podanou na tunajší súd 07.05.2014 sa žalobca voči žalovaným 1/ a 2/ domáhal spoločne a nerozdielne zaplatenia sumy 478,05 eura s 5,25 %-ným ročným úrokom z omeškania zo sumy 474,78 eura za obdobie od 01.04.2014 až do jej zaplatenia, ako aj náhrady trov konania.

Odôvodnil ju tým, že žalovaní sú vlastníkami bytu č. X v bytovom dome súp. č. XXXX, na ul. K. W. v P. S., ktorý je v správe žalobcu. V zmysle zmluvy o výkone správy predpísanú úhradu za poskytovanie služieb spojených s užívaním bytu a tiež úhradu do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu neplatia. Ku dňu 31.03.2014 dlhujú na účte vlastníka celkom 478,05 eura, z toho istina 474,78 eura a vyčíslený úrok z omeškania k 31.03.2014 predstavuje 3,27 eura.

Proti platobnému rozkazu, ktorý tunajší súd v uvedenej veci podľa žaloby vydal 14.05.2014 pod č. k. 7Ro/127/2014-13 podal žalovaný v zákonnej lehote 03.07.2014 včas odpor s odôvodnením vo veci samej, následkom čoho došlo podľa § 174 ods. 2 veta prvá Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len „O. s. p.“) k zrušeniu platobného rozkazu. Odôvodnil ho tým, že jeho manželstvo so žalovanou 2/ bolo rozvedené v 11/2012. Doposiaľ neprebehlo majetkové vysporiadanie. On sa stará o byt na ul. Y. XXXX/XX spolu so všetkými výdavkami na tento byt. Žalovaná 2/ využíva byt na ul. K. W. XXXX/X, kde má od r. 2012 vymenenú zámku od vchodových dverí a on do neho nemá prístup. Na pojednávaní o zníženie výživného 2P/20/2013 jednoznačne uvádzala, že tento byt užíva a položku nájomné k tomuto

bytu uvádzala vo svojich nákladoch na živobytie. Taktiež v iných pojednávaniach uvádza tieto náklady za predmetný byt. On za tento byt platil elektrinu až do pozastavenia živnosti začiatkom r. 2014 vďaka žalovanej 2/. Nakoľko má súdom pridelenú dcéru do starostlivosti a jeho podpora v nezamestnanosti je cca 180,- eur mesačne, bol z finančných dôvodov nútený túto platbu zrušiť. Žalovanú 2/ vyzval listom, aby si zaplatila šeky za elektrinu a RTVS (ktoré boli súčasťou listu), ale dodnes sa tak nestalo. O tom, že neplatí žalobcovi, nevedel. T.č. je registrovaný na ÚPSVaR ako uchádzač o zamestnanie aj keď si intenzívne hľadá prácu.

Poverený pracovník žalobcu sa v ďalšom priebehu konania v celom rozsahu prídžal podanej žaloby. Na pojednávaní 20.10.2014 doplnil, že ako žalobca vystupuje v tomto konaní na základe zákona a zmluvy o výkone správy a koná v mene a na účet jednotlivých vlastníkov bytov v predmetnom bytovom dome na základe zmluvy o výkone správy č. 3 podpísanej jednotlivými vlastníkami bytov. Aktívna legitimácia žalobcu vyplýva priamo zo zákona o vlastníctve bytov, poukazujúc na § 8b ods. 1 uvedeného zákona. Podľa § 10 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov sú vlastníci povinní platiť preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky a opráv a podľa § 10 ods. 6 sú povinní mesačne vopred uhrádzať platby za plnenia spojené s užívaním bytu. V prípade, že by tieto platby mali byť splatné až po doručení vyúčtovania, mohlo by to spôsobiť platobnú neschopnosť bytového domu tak nájomcov, ako aj vlastníkov bytov dodávateľom jednotlivých médií, ktoré sú do bytového domu dodávané. Správca zodpovedá dodávateľom jednotlivých médií za platby súvisiace s dodávkou týchto médií len do výšky skutočne poskytnutých platieb. Každý bytový dom má svoj účet, z ktorého sa tieto platby uhrádzajú. Vyúčtovania za roky 2012 a 2013 boli za oba roky preplatkové. V písomnom vyjadrení z 26.09.2014 k námietkam žalovanej 2/ uviedol, že výška preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv bola stanovená na základe rozhodnutia vlastníkov bytov Bytového domu súpr. č. XXXX, na schôdzi vlastníkov bytov dňa 25.06.2013 a platba jednotlivého vlastníka bytu je stanovená v súlade s týmto rozhodnutím a s platným zákonom o vlastníctve bytov. Schválená výška predstavuje sumu 0,46 eura/m<sup>2</sup>/mesiac, čo u žalovaných predstavuje sumu 41,26 eura. Žalovaná 2/ nesprávne uvádza, že preddavok do fondu prevádzky, údržby a opráv je vo výške 114,20 eura. Uvedená suma sa skladá z ďalších častí, a to z pevných platieb a platieb, ktoré sa po skončení kalendárneho roka vyúčtujú. Výška pevných platieb je stanovená v zmluve o výkone správy, v iných zmluvách (poistná zmluva), resp. v zmysle rozhodnutia vlastníkov bytov na schôdzi vlastníkov. Naproti tomu výška ostatných platieb je stanovená na základe spotreby z predchádzajúceho obdobia a cien stanovených dodávateľmi energií. Predpísané platby sa prehodnocujú vždy po vyúčtovaní služieb spojených s bývaním za predchádzajúci kalendárny rok a s platnosťou od 01.07. príslušného kalendárneho roka je vydaný nový predpis mesačnej zálohy. U žalovaných od 01.07.2014 platil predpis v celkovej výške 108,38. Nakoľko tvorba fondu opráv v sume 0,46 eura/m<sup>2</sup>/mesiac platila na 1 rok, od 01.08.2014 bol žalovaným vystavený nový predpis mesačnej zálohovej úhrady v celkovej výške 96,28 eura/m<sup>2</sup>/mesiac. K žalovanej 2/ namietanému nedoručeniu vyúčtovania platieb do fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „FPÚaO“) bytového domu za obdobie od 01.01.2012 do 31.12.2012 a za obdobie od 01.01.2013 do 31.12.2013 uviedol, že platby do FPÚaO sa na jednotlivých vlastníkoch nevyúčtovávajú, finančné prostriedky zostávajú na účte bytového domu a používajú sa na zákonom stanovené účely. Tvorbu a čerpanie tohto fondu si môže každý vlastník bytu kontrolovať prostredníctvom zástupcu vlastníkov bytového domu, ktorému je v písomnej forme informácia o tomto fonde zasielaná štvrťročne. Tiež je vlastníkom bytov daná možnosť prístupu k fondu domu a tiež k osobnému účtu k bytu na internete cez WEB P., ktorý žalobca pre vlastníkov bytov sprístupňuje na základe ich žiadosti. O túto službu do dnešného dňa žalovaná 2/ nepožiadala. Ak mala žalovaná 2/ na mysli, že jej nebolo doručené vyúčtovanie za služby spojené s užívaním bytu za roky 2012 a 2013 uviedol, že vyúčtovanie je doručované vždy len jednému zo spoluvlastníkov, pokiaľ vyslovene nepožiadajú o doručovanie každému osobitne. V tomto prípade boli obidve vyúčtovania doručené žalovanému 1/ na ním udanú adresu Y. XXXX/XX, P. S.. Žalovaná 2/ mala informácie o predmetných vyúčtovaniach, nakoľko niekoľkokrát osobne v sídle OSBD Dolný Kubín sa bola informovať o výške preplatku z vyúčtovania za rok 2013 (správne 2012) a dokonca žiadala o jeho vrátenie do jej rúk listom z 20.05.2013, na čo žalobca písomne reagoval oznámením dňa 12.06.2013, v ktorom jej vysvetlil, že pokiaľ s tým nesúhlasí aj druhý spoluvlastník bytu, nemôže by preplatok vrátený len jednému spoluvlastníkovi a bude ponechaný na účte vlastníka a každý mesiac ponížený o sumu zálohového výmeru, čo dokladoval uvádzanými listinami. K námietkam žalovaného 1/ (namietajúceho, že nemá prístup do predmetného bytu a preto nie je ani povinný platiť stanovené platby za jeho užívanie) uviedol, že jeho pasívna legitimácia v tomto spore vyplýva zo skutočnosti, že je spoluvlastníkom predmetného bytu, pričom poukázal na ust. § 144 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“) a to, že BSM žalovaných do dnešného dňa nebolo vysporiadané a na LV č. XXXX k.ú. B. O., obec P. S. sú zapísaní ako spoluvlastníci obidvoja žalovaní. Žalovaná suma

sa medzičasom neznížila, naopak tým, že žalovaní si aj naďalej neplnia svoje povinnosti, dlžná čiastka k 31.08.2014 predstavuje sumu 858,46 eura.

Žalovaný 1/ v ďalšom konaní poukazoval na to, že počas manželstva a spoločného bývania na ul. Y. XXXX, neskôr K. W. XXXX, žalovaná 2/ nikdy neplatila za spoločné bývanie a nepodieľala na spoločných výdavkoch. Preto ho skoro neprekvapuje, že pár mesiacov po tom, ako prestal platiť za predmetný byt, žalovaná 2/, ktorá byt výlučne užíva, neplatí žalobcovi, za elektrinu, ani poplatok RTVS. Od zistenia, že neplatí byt na ul. K. W., ju niekoľkokrát vyzýval ústne (napr. 05.08.2014 pojednávanie 2P/25/2014), listom aj SMS, aby uhradila svoju dlžobu za predmetný byt. Ak žalovaná sa bude snažiť tvrdiť, že nemá na predmetný byt prostriedky, navrhol tento byt prenajať a dohodnúť si splátkový kalendár s OSBD, SSE a RTVS + prípadné iné priame výdavky spojené s užívaním bytu, napr. na daň z nehnuteľnosti a takouto formou uvedené dlžoby splatiť. Do vysporiadania BSM nežiada od nej z prenájmu ani cent, len nech si uhradí dlžoby a riadne platí všetky výdavky spojené s užívaním bytu. On za predmetný byt za žalované obdobie neplatil žalobcovi predpísané úhrady, pretože tento byt neužíva, keďže byt výlučne užíva žalovaná 2/, ktorá na tomto byte vymenila aj zámky. Platil však daň z nehnuteľností za roky 2013 a 2014 a tiež platil aj elektrickú energiu do februára 2014 spolu s poplatkom RTVS. Ohľadne výšky dlhu mu neboli bližšie známe informácie, až do momentu, keď sa po podaní žaloby bol informovať u žalobcu, kedy zistil, že žalovaná nielenže neplatila za byt, za obdobie, ktoré je predmetom žaloby, ale neplatí za byt naďalej a tak aktuálny dlh na tomto byte je skoro 900,- eur. Žalovaná 2/ dobre vedela o preplatkoch za jednotlivé roky, pretože o tom sa chodila informovať ešte predtým, než jej bolo doručené vyúčtovanie. Tak to robila počas celého manželstva. Vždy si preplatok zobrala a nedoplatky nechala na neho. Napokon na pojednávaní 22.09.2014 uviedol, že výšku žalovaného dlhu nerozporuje a na pojednávaní 20.10.2014 uznal žalovanú sumu s tým, že si je vedomý toho, že ako spoluvlastník bytu nesie spoluzodpovednosť za tento dlh aj keď v tejto dobe nemá prístup do predmetného bytu a užíva ho len žalovaná 2/.

Žalovaná 2/ vo vyjadrení z 21.09.2014 namietala nedostatky žaloby, v ktorej podľa nej absentuje pravdivé opísanie rozhodujúcich skutočností a neobsahuje označenie dôkazov preukazujúcich opodstatnenosť žaloby a že nedokladoval kto, kedy a akým spôsobom určil výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu v sume 114,20 eura mesačne, ktorý preddavok žalobca od nich vymáha. Tiež žalobca nedoručil vyúčtovanie platieb do FPÚaO za obdobie od 01.01.2012 do 31.12.2012 a za obdobie od 01.01.2013 do 31.12.2013. Potvrdila, že doposiaľ nebola medzi nimi žalovanými uzavretá dohoda o vyporiadaní ich BSM a v tejto veci nerozhodol ani súd. Žalobou uplatnený nárok na zaplatenie sumy 478,05 eura s príslušenstvom označila za nepreukázaný a preto mu súd nemôže vyhovieť. V ďalšom podaní z 20.10.2014 označiac žalobu za tzv. blanketovú uviedla, že žalobca ju podal v mene subjektu „Vlastníkov bytov bytového domu súp. č. XXXX, ul. K. W., P. S.“ na základe zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a Zmluvy o výkone správy č. 3. Takýto subjekt právne neexistuje, pretože nie je zapísaný v registri spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov vedenom Ministerstvom vnútra Slovenskej republiky v Bratislave. Taktiež neexistuje právny subjekt označený ako „Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu č. XXXX, ul. K. W., P. S.“, ktorý je uvedený v Zmluve o výkone správy č. 3 zo dňa 30.12.2007. Žalobca teda nemá aktívnu legitímáciu v tomto konaní. Inak poukázala na svoje majetkové pomery a majetkové pomery žalovaného 1/ s tým, že ona ako učiteľka má čistý mesačný príjem v sume cca 530,- eur nie je z tohto príjmu schopná platiť preddavok do FPÚaO a pevné platby v celkovej sume 114,20 eura, keďže platí neprímerane vysoké výživné na dcéru v sume 120,- eur mesačne a má vysoké výdavky na zdravotnú starostlivosť, keďže má zlý zdravotný stav z dôvodu opakovaných fyzických útokov žalovaného 1/ na jej osobu počas trvania ich manželstva. Žiadala žalobu zamietnuť a nahradiť trovy konania. Na poslednom pojednávaní zástupca žalovanej uviedol, že v žiadnom ustanovení zákona č. 182/1993 Z. z. nie je uvedené, že žalobca má mať aktívnu legitímáciu v tomto konaní, pretože iba zastupuje konkrétnych vlastníkov bytov. Žalobca nijako neodstránil rozpor medzi označením žalobcu v žalobe a v zmluve o výkone správy, hoci na tento rozpor poukazovali. V skutočnosti mal v tomto spore ako žalobca vystupovať OSBD Dolný Kubín, ale nie v mene neurčitého a konkrétne neuvedeného množstva vlastníkov, ale mali byť v žalobe uvedení všetci spoluvlastníci, ktorí sú zapísaní ako vlastníci bytov na LV č. XXXX k.ú. B. O., kde je zapísaných zhruba 100 spoluvlastníkov. Všetky tieto osoby mali byť uvedené v žalobe ako žalobcovia, v mene ktorých koná a zastupuje ich OSBD Dolný Kubín. V § 8b zákona č. 182/1993 Z. z. nie je uvedené žiadne splnomocnenie, na ktoré sa odvoláva žalobca. To potom znamená, že žalobca nemá aktívnu legitímáciu. Obdobná je situácia v sporoch, kde vystupujú urbánci bez právnej subjektivity. Zo zmluvy o výkone správy č. 3 z 30.12.2007, a to čl. V bod 2 vyplýva, že sa má vyúčtovanie doručovať všetkým vlastníkovi, teda nepostačuje doručiť ho len jednému zo spoluvlastníkov. Keďže žalovanej 2/ nebolo doručené vyúčtovanie za roky 2011 až

2013 tak to znamená, že dlh z vyúčtovania nie je splatný, pretože tieto vyúčtovania boli doručené iba žalovanému 1/. Teoreticky by mohli byť splatné iba preddavky, ale existuje rozhodnutie Krajského súdu v Žiline sp. zn. 8Co/275/2010 zo dňa 21.09.2010, kde sa uvádza, že preddavky majú charakter zálohových platieb a že nie je možné odporcu zaviazať na plnenie, ktoré je predbežné zálohové a môže sa uplynutím času zmeniť. Pri existencii právoplatného rozhodnutia odsudzujúceho na plnenie sa nemožno spoliehať na vôľu jedného účastníka či a ako vykoná vyúčtovanie. Žalovaná 2/ sa len telefonicky od žalobcu dozvedela, že má preplatok za rok 2012, lebo ona sama sa iniciatívne dopytovala, aký má stav na účte. Napokon uviedol, že výšku žalovanej sumy nespochybňujú. Uznanie dlhu zo strany žalovaného 1/ má účinky len vo vzťahu k nemu.

Predmetom tohto konania je dlh žalovaných na úhradách za užívanie bytu č. 2 v bytovom dome súp. č. XXXX v P. S., K. W. k dátumu 31.03.2014, ktorý podľa žalobcovho vyčíslenia predstavuje 474,78 eura, ďalej vyčíslený úrok z omeškania k uvedenému dátumu vo výške 3,27 eura a 5,25 %-ný ročný úrok z omeškania zo sumy 474,78 eura za obdobie od 01.04.2014 až do jej zaplatenia.

V prvom rade s ohľadom na okruh námietok žalovanej 2/ sa súd musel vysporiadať s námietkou nedostatku aktívnej vecnej legitímácie žalobcu.

Z označenia žalobcu v žalobe a aj z toho, ako na pojednávaní 20.10.2014 žalobca (v súlade s označením v žalobe) uviedol, že žalobcom je Okresné stavebné bytové družstvo Dolný Kubín s tým, že toto koná na základe zákona a zmluvy o výkone správy.

Žalobca na základe Zmluvy o výkone správy č. 3 z 30.12.2007 vykonáva správu predmetného bytového domu (č. XXXX K. W., P. S.) a z titulu výkonu správy mu vyplývajú práva a povinnosti definované predovšetkým v § 8, § 8a a § 8b zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien (ďalej len „ZoB“).

Podľa § 8b ods. 1 ZoB správca je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a na ich účet a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom.

Z citovaného ustanovenia explicitne vyplýva, že správca koná pri správe bytového domu samostatne a síce v mene vlastníkov bytov v dome, ktorý spravuje a na ich účet, ale súčasne je oprávnený konať pred súdom za vlastníkov bytov (t.j. v tomto prípade nie v mene vlastníkov, ale za nich). Súd v tomto smere poukazuje napr. aj na rozhodnutie Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 6Co/663/2003 z 26.05.2014. Aj v § 8a ods. 2 ZoB definujúceho povinnosti správcu pri správe domu je uvedené, že správca je 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 (písm. e/), podať návrh na exekučné konanie, (písm. j/), keď tieto úkony vykonáva tiež samostatne a vo vlastnom mene.

Právny názor vyslovený zástupcom žalovanej 2/, kto by mal v konaní vystupovať ako žalobca, t. j. každý z vlastníkov bytov v bytovom dome (zrejme ako žalobcovia by mali popri ostatných vlastníkoch vystupovať aj žalovaní 1/ a 2/) a správca by mal konať v ich mene ako ich zástupca, nielenže nemá podľa názoru súdu oporu v zákonom definovaných oprávneniach správcu v konaní pred súdom, ale takýto spôsob by bol aj komplikovaný (aj z pohľadu, že účastníkom konania aj ako žalobca by mal byť aj ten, koho nedoplatky budú žalované).

Preto po tom ako mal súd vyriešenú otázku aktívnej legitímácie žalobcu (že žalobca je oprávnený konať samostatne pri výkone správy bytového domu v konaní pred súdom, teda aj vymáhať vzniknuté nedoplatky), považujúc žalobcovu žalobu za dostatočne určitú pokiaľ ide o jej predmet a spĺňajúcu zákonom stanovené požiadavky na jej náležitosti vyplývajúce z § 43 ods. 2 a § 79 ods. 1 O. s. p., sa v ďalšom konaní zaoberal dôvodnosťou uplatneného nároku.

Podľa § 10 ods. 1 veta prvá a druhá ZoB 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.

Podľa § 10 ods. 4 ZoB spoločenstvo a správca vedie prostriedky vo fonde prevádzky, údržby a opráv oddelene od prostriedkov zhromaždených od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na úhrady za plnenia, pričom sa musí zachovať účel použitia týchto prostriedkov. Ak spoločenstvo tvorí viac domov, zriaďuje sa fond prevádzky, údržby a opráv osobitne pre každý dom.

Podľa § 10 ods. 6 ZoB 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 vlastníci 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.

Podľa § 10 ods. 7 ZoB vlastníci bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorí sa neužívajú, sa nemôžu domáhať upustenia od povinnosti uhrádzať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrady za plnenia a platby za správu.

Podľa § 8a ods. 2 veta prvá a druhá ZoB 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.

Z ustanovenia čl. V bodu 2 a 3 Zmluvy o výkone správy č. 3 pre Bytový dom č. XXXX, K. W., P. S., vyplýva, že vyúčtovanie nákladov za poskytované plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov za predchádzajúci kalendárny rok zabezpečí správca pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome najneskôr do 31.05. nasledujúceho roka. Vyúčtovanie sa zasiela vlastníkom prostredníctvom zástupcu vlastníkov oproti ich podpisu, v prípade písomnej žiadosti vlastníka doporučené poštou na kontaktnú adresu, za poplatok v zmysle cenníka. Vyúčtovanie je doručené dňom prevzatia zásielky alebo v prípade doručovania poštou dňom, kedy pošta písomne potvrdí prevzatie listu alebo ho vráti ako nedoručiteľný.

Z doručenej sumárnej analýzy platieb za obdobie od 01.05.2013 do 31.03.2014, v ktorej údaje žalovaní nespochybňovali, je zrejmé, že žalovaný nedoplatok na mesačných preddavkových platiach začal vznikať v mesiaci november 2013, keď zálohové platby, ktorých výška bola od mesiaca august 2013 114,20 eura, boli za mesiace 7/2013 až 11/2013 (za posledne uvedený mesiac už len čiastočne vo výške 96,22 eura) hradené (kompenzované) z preplatku z vyúčtovania za r. 2012. Nebolo sporným, že na zaplatenie úhrad splatných v období mesiacov 11/2013 do 03/2014 nebolo zo strany ani jedného zo žalovaných nič hradené, čiže žalovaná istina predstavuje súčet predpísaných mesačných platieb za obdobie 12/2013 až 03/2014 (114,20 x 4) + nedoplatok za 11/2013 vo výške 17,98 eura.

Z predpisu mesačnej zálohovej platby za byt žalovaných na účet FPÚaO, na služby a správu, platnej od 01.01.2014, ktorá ohľadne bytu žalovaných predstavovala 114,20 eura mesačne (v takejto výške bola aj za r. 2013 od 01.08.2013 do 31.12.2013) vyplýva, že tento predpis v sebe obsahoval ako pevné mesačné platby tak aj zálohové platby. Pevné platby boli špecifikované položkami: fond opráv - 23,27 eura, fond opráv - zastavaná plocha, spol. priestory, komora, pivnica - 0,75 eura, FO-mimor. tvorba, sporenie PSS, oprava strechy, balkóny - 0,66 eura, FO-mimoriadna splátka, TKR, satelit, zahr. spol. priestory - 1,66 eura, poisťnica domu - 0,80 eura, príspevok na správu družstva - 6,17 eura, odmena pre samosprávu, zástupcu vlastníkov - 1,50 eura. Ich súčet predstavuje sumu 34,81 eura. Ostatné položky (v súhrnnej výške 79,39 eura) boli vykazované ako zálohové platby (záloha na vodné a stočné - 1,59 eura, záloha zrážková voda - 0,79 eura, záloha el. energia - ostatné - 0,84 eura, záloha osvetlenie, el. energia spoločných priestorov - 0,33 eura, záloha na ohrev TUV - 11,56 eura, záloha studenej vody na prípravu TUV - 3,16 eura, záloha na vykurovanie - 43,13 eura a záloha úver na obnovu domu - 17,99 eura).

Vychádzajúc z rozhodovacej praxe odvolacieho súdu (rozhodnutie Krajského súdu v Žiline z 21.09.2010 sp. zn. 8Co/275/2010, analogicky poukazujúceho na R 78/2004), na ktoré poukázal aj zástupca žalovanej 2/ a podľa ktorého nemožno zaviazat' na plnenie, ktoré je predbežné a môže sa uplynutím času zmeniť, prečo na zaplatenie preddavkov majúcih charakter zálohových platieb na budúce plnenia, ktorých účelom je vytvoriť fond na úhradu plnení, prípadne na udržanie chodu sezónnych služieb pomerným rozložením plnení, ktorých skutočná výška môže byť rozdielna od výšky určených preddavkov, hoci je daná povinnosť platiť preddavky na poskytnuté služby, je možné zaviazat' vlastníka bytu, ak tieto dobrovoľne neplní, len vydaním predbežného opatrenia, keďže skutočná výška cien a záloh na jednotlivé služby sa zúčtuje vždy za kalendárny rok, najneskôr s vyúčtovaním vykurovacieho obdobia, súd podanej žalobe vyhovel len čiastočne.

V prejednávanej veci obdobie, za ktoré žiadal žalobca zaviazat' žalovaných na úradu predpísaných mesačných platieb, zasahuje do dvoch kalendárnych rokov 2013 a 2014. Hoci vyúčtovanie za r. 2013 (tohto kalendárneho roka sa týkala zo žalovanej istiny suma 132,18 eura) mal žalobca doručiť žalovaným do konca mája 2014, žalovaná 2/ popierala, že by jej bolo doručené a žalobca opak ani netvrdil, tobôž nepreukázal a nakoľko ani súdu toto vyúčtovanie (ktoré podľa sumárnej analýzy platieb za obdobie od 01.01.2014 do 31.08.2014 malo byť „preplatkové“ o sumu 164,10 eura oproti výške predpísaných mesačných zálohových platieb, ktorý preplatok však mohol vzniknúť len v súvislosti so zálohovými platbami obsiahnutými v mesačnom predpise) nebolo k dispozícii, súd rovnako ako ohľadne platieb žalovaných za obdobie od 01.01.2014 do 31.03.2014 zaviazal žalovaných len na úhradu tých častí predpísaných mesačných platieb, ktoré nemali charakter záloh, teda na úradu tzv. pevných platieb, ktoré predstavovali za dané obdobie sumu 34,81 eura. Z toho ako boli zafinancované povinnosti správcu v zmluve o výkone správy ako je uvedené vyššie, bolo povinnosťou žalobcu doručovať vyúčtovania všetkým vlastníkom bytov bez ohľadu na počet vlastníkov (spoluvlastníkov) toho konkrétneho bytu, čo žalobca v prípade žalovanej 2/, pokiaľ ide aj o vyúčtovanie za r. 2013 neurobil.

Nakoľko z mesačnej úhrady 114,20 eura za mesiac november 2013 splatnej do 30.11.2013 zostal nedoplatok len 17,98 eura, súd až z predpísanej platby za mesiac december 2013 splatnej 31.12.2013 a rovnako aj z predpísaných platieb za prvé tri mesiace r. 2014, ktoré obdobie podľa žalobcovho vymedzenia v žalobe bolo predmetom tohto konania, zaviazal žalovaných titulom ich dluhu spoločne a nerozdielne (ich solidarita vyplýva z § 154 ods. 2 OZ s dôsledkami pre ich veriteľa vyplývajúcimi z § 511 ods. 1 OZ, na čom nič nemení to, že manželstvo žalovaných bolo rozvedené, nakoľko do vyporiadania ich spoločného majetku, ku ktorému doposiaľ nedošlo, platí pre nich na základe analógie legis § 853 ods. 1 OZ dovtedajší režim, na čo nemá žiadny vplyv to, že žalovaný 1/ predmetný byt v danom období vôbec neužíval) len na zaplatenie sumy 139,24 eura (4x po 34,81 eura) predstavujúcej stanovené pevné mesačné platby. Ako už bolo uvedené, za celé žalované obdobie ako aj za nasledujúce obdobie (od 01.04.2014 do 31.08.2014, ktoré žalobca tiež dokladoval) žalovaní titulom úhrad za predmetný byt nič neplatili.

Na základe vyššie uvedeného súd zo žalovanej sumy zaviazal žalovaných spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi sumu 140,13 eura, predstavujúcej z predpísaných mesačných platieb za obdobie 12/2013 až 03/2014 už uvedený súčet tzv. pevných platieb vo výške 139,24 eura + vyčíslený 5,25 %-ný ročný úrok z každej zo súm 34,81 eura za uvedené mesiace s ohľadom na čas jej splatnosti až do 31.03.2014, ktorý po vyčíslení predstavuje 0,89 eura (0,45 + 0,29 + 0,15). Zároveň súd zo sumy 139,24 eura priznal za obdobie od 01.04.2014 až do jej zaplatenia uplatnený zákonný úrok z omeškania 5,25 % ročne.

Vo zvyšnej časti žalobu ako nedôvodnú zamietol, keďže výška skutočného dlhu na úhradách za plnenia, ktoré mali žalovaní v mesačných platbách platiť len zálohovo ako predbežné plnenia, môže vyplývať len z vykonaného ročného vyúčtovania.

O trovách konania v pomere medzi žalobcom a žalovaným 1/ súd rozhodol tak, že žalovanému 1/ majúcemu prevažný úspech vo veci, právo na ich pomernú náhradu s poukazom na § 142 ods. 2 O. s. p. nepriznal, nakoľko tento žalovaný si žiadne trovy neuplatnil a ani z obsahu spisu nevyplýva, že by mu vznikli v súvislosti s týmto konaním nejaké trovy v konkrétne zistiteľnej výške.

Zároveň súd s poukazom na § 151 ods. 7 O. s. p. so zreteľom na to, že prevažný úspech vo veci mali žalovaní, a zástupcovi žalovanej 2/, ktorý si uplatnil náhradu trov konania, s poukazom na § 151 ods. 1 O. s. p. ešte plynie lehota na ich vyčíslenie, rozhodol tak, že priznal žalovanej 2/ voči žalobcovi právo na ich náhradu so zreteľom na pomer jej úspechu a neúspechu, v rozsahu 42 % (z celkového predmetu konania predstavujúceho po vyčíslení uplatneného úroku z omeškania ku dňu vyhlásenia rozsudku čiastku 493,34 eura mal žalobca úspech len v rozsahu 144,61 eura, čo predstavuje 29 %, čiže tzv. čistý úspech žalovanej 2/ predstavujúci rozdiel jej úspechu 71 % a neúspechu 29 % predstavuje už uvedených 42 %). O konkrétnej výške priznaných trov rozhodne súd po právoplatnosti tohto rozhodnutia samostatným uznesením.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Dolný Kubín (§ 204 ods. 1 O. s. p.), písomne v troch vyhotoveniach.

V odvolaní sa musí okrem všeobecných náležitostí podania stanovených v § 42 ods. 3 O. s. p. (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, jeho datovania a podpísania) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha (§ 205 ods. 1 O. s. p.).

Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1,
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonával navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 205 ods. 2 O. s. p.).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie (§ 205 ods. 3 O. s. p.).

V prípade, že nebude dobrovoľne splnená povinnosť uložená týmto rozhodnutím, môže sa osoba oprávnená z rozhodnutia domáhať uspokojenia svojho nároku návrhom na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona - zákon č. 233/1995 Z. z. v znení neskorších zmien (§ 251 ods. 1 O. s. p.).