

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 4Co/10/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1220202333
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 09. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Valéria Kleinová
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2022:1220202333.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Valérie Kleinovej a členov senátu Mgr. Ingrid Degmovej Pospíšilovej a JUDr. Anny Kašajovej v právnej veci žalobcu: Bratislavská správcovská spoločnosť, s.r.o., Rusovská cesta 36, Bratislava, IČO: 36 838 209, zast. Advokátska kancelária JUDr. Marián Kurhajec, s.r.o., Bajkalská 13, Bratislava, proti žalovanému: BSS, spol. s r.o., Rebarborova 47, Bratislava, IČO: 17 311 918, zast. JUDr. Erik Šablatúra, advokát, Holíčska 13, Bratislava, o zaplatenie 438,47 Eur s príslušenstvom, na odvolanie žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Bratislava II zo dňa 4. júna 2021 č.k. 21C 33/2020-243 takto

rozhodol:

Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej zamietajúcej časti (III. výrok) ako aj v časti trov konania (IV. výrok) **p o t v r d z u j e .**

Žalovanému priznáva nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%.

o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie konanie v časti istiny 192,50 Eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5,00 % ročne zo sumy 192,50 Eur od 12.05.2020 do zaplatenia zastavil (I. výrok), žalovanému uložil povinnosť zaplatiť žalobcovi 119,25 Eur s 5,00 % úrokom z omeškania ročne zo sumy 119,25 Eur od 12.05.2020 do zaplatenia, všetko do 3 dní od právoplatnosti rozsudku (II. výrok). Vo zvyšnej časti žalobu zamietol (III. výrok) a žalovanému voči žalobcovi priznal nárok na náhradu trov konania vo výške 45,60 % s tým, že o výške tejto náhrady bude rozhodnuté súdom prvej inštancie samostatným rozhodnutím, po právoplatnosti tohto rozsudku (IV. výrok).

2. Vychádzal zo skutkového vymedzenia žaloby žalobcom, ktorou sa tento voči žalovanému domáhal zaplatenia istiny 438,47 Eur spolu s príslušenstvom titulom nedoplatku do fondu opráv (140,45 Eur) a fondu služieb (298,02 Eur) tým, že na základe Zmluvy o výkone správy č. 00/09/2015 zo dňa 23.10.2015 je s účinnosťou od 1.12.2015 správcom bytového domu na B. T. Č.. XX, XX, XX, XX, XX, XX a B. - Z. T. v O. súp. č. XXXXX, žalovaný je spoluvlastníkom vo výške spoluvlastníckeho podielu 328310/1391190 na nebytovom priestore č. U. - druh nebytového priestoru: garáž, ktorý sa nachádza v predmetnom bytovom dome vo vchode B. XX, W.. V zmysle čl. IV ods. 4 zmluvy o výkone správy bol žalovaný povinný platiť mesačné platby do fondu služieb a fondu opráv so splatnosťou do 15. dňa predchádzajúceho mesiaca. Od mesiaca VIII/2017 bol žalovaný povinný uhrádzať mesačné platby do fondu služieb vo výške 5,72 Eur a do fondu opráv vo výške 5,13 Eur. Od mesiaca VIII/2018 bol žalovaný povinný uhrádzať mesačné platby do fondu služieb vo výške 6,59 Eur a do fondu opráv vo výške 5,13 Eur. Od mesiaca VIII/2019 bol žalovaný povinný uhrádzať mesačné platby do fondu služieb vo výške 6,37 Eur a do fondu opráv vo výške 5,13 Eur. Žalovaný si svoje povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy nesplnil riadne a včas, nakoľko z predloženej analýzy vyplýva, že do fondu opráv je žalovaný povinný uhradiť 140,45 Eur a do fondu služieb 298,02 Eur. Celkový dlh žalovaného voči žalobcovi do fondu služieb a fondu prevádzky,

údržby a opráv za vyššie uvedené obdobie tak predstavuje ku dňu podania žaloby sumu vo výške 438,47 Eur (140,45 Eur + 298,02 Eur). Vo vyjadrení k vyjadreniu žalovaného uviedol, že suma 377,66 Eur, sa skladá z dvoch rozdielnych dlhov žalovaného od bývalého správcu bytového domu. Dlžná suma 306,16 Eur (označená v sumárnej analýze platieb ako zostatok „iná správa“) je nedoplatkom žalovaného k 31.12.2014, čo vyplýva z vyúčtovania nákladov za užívanie garáže za rok 2014. Dlžná suma 71,50 Eur (označená v sumárnej analýze ako „iná správa“) je nedoplatkom žalovaného, ktorý vyplýva z predpisu platieb, pričom od bývalého správcu je suma vyššia, nakoľko je tam nesprávne zohľadnený aj december 2015, kedy už správcom domu bol žalobca.

Celkovo tak mal žalovaný uhradiť do fondu služieb a fondu prevádzky, údržby a opráv za vyššie uvedené obdobie sumu vo výške 474,41 Eur (210,33 Eur + 249,85 Eur + 14,23 Eur). Dlh žalovaného vo výške 377,66 Eur nie je predmetom tohto sporu, nakoľko tento už bol vymáhaný za obdobie od 01/2015 do 11/2016 a tento vymáhaný dlh bol predmetom právoplatne ukončeného konania vedeného na OS BA II sp.zn. 51C/185/2016, čo je žalovanému veľmi dobre známe. Preto nedoplatky vymáhané v tomto konaní (sp. zn. 21C/33/2020) sú nedoplatkami žalovaného za obdobie od 12/2016 do 4/2020, a z uvedeného dôvodu nie je ďalej potrebné poukazovať na sumu 377,66 Eur označenú ako „Zostatok iná správa“ - o tejto pohľadávke už bolo právoplatne rozhodnuté v inom konaní (sp. zn. 51C/185/2016). Pokiaľ žalovaný namietal, že dlh vo výške 377,66 Eur je premičaný, nakoľko právo na zaplatenie dlžnej sumy malo byť uplatnené už dňa 1.12.2018, tak namieta to, o čom bolo už právoplatne rozhodnuté v inom konaní. Z vyššie uvedeného vyplýva, že predmetný namietaný dlh označený ako „Zostatok iná správa“ nie je predmetom tohto sporu, nakoľko tento už bol vymáhaný za obdobie od 01/2015 do 12/2016, v konaní sp. zn. 51C/185/2016. Z predloženej sumárnej analýzy vyplýva, že žalovaný vykonal od 12/2016 platby do fondu opráv vo výške 152,60 Eur (za obdobie 2017 uhradil - 2 x 25,65 Eur, za obdobie 2018 - 5,13 Eur, 10,26 Eur, 15,39 Eur, za obdobie 2019 - 10,26 Eur, 2 x 25 Eur, za obdobie 2020 - 10,26 Eur). Z predloženej sumárnej analýzy vyplýva, že žalovaný vykonal od 12/2016 platby do fondu služieb v celkovej výške 413,48 Eur (za obdobie 2017 uhradil - 130,13 Eur, 28,60 Eur, 26,60 Eur, za obdobie 2018 - 33,64 Eur, 6,59 Eur, 13,18 Eur, 19,77 Eur, za obdobie 2019 - 13,18 Eur, 2 x 30,- Eur, 68,61 Eur, za obdobie 2020 - 13,18 Eur). Žalovaný celkovo uhradil sumu vo výške 566,08 Eur. Z tejto sumy však platby po vyhlásení rozsudku OS BA II sp.zn. 51C/185/2016 predstavujú sumu 356,05 Eur. Vzhľadom na skutočnosť, že žalovaný neoznačoval, za čo uhradza jednotlivé platby do fondu opráv a do fondu služieb (t.j. neuviedol účel platby), žalobca si platby realizované po 11.10.2017, t.j. po vyhlásení rozsudku sp.zn. 51C/185/2016 započítal najskôr na úhradu dlhu (istiny) v zmysle rozsudku. Po tomto započítaní žalovaný uhradil žalovaný dlh čiastočne vo výške 228,44 Eur (566,08 - 337,64 Eur). Z uvedeného tak vyplýva, že celkový dlh žalovaného v tomto konaní predstavuje sumu vo výške 245,97 Eur (474,41 Eur (suma, ktorú mal žalovaný uhradiť do fondu opráv a fondu služieb, po zohľadnení jednotlivých vyúčtovaní - 228,44 Eur). Vzhľadom na vyššie uvedený prepočet, t.j. že dlžná suma je nižšia ako pôvodne žalovaná suma, žalobca vzal žalobu v časti istiny vo výške 192,50 Eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5,00 % p.a. zo sumy 192,50 Eur odo dňa 12.05.2020 do zaplatenia späť.

3. Žalovaný vo vyjadrení k žalobe uviedol, že žalobca odvodzuje svoj nárok od Vyúčtovaní nákladov spojených s užívaním nebytového priestoru (garáž. Státia č. XXX) za roky 2016, 2017, 2018, Mesačnými zálohovými predpismi za garáž, státie č. XXX (VS: XXXXXXXXXX), na roky 2017, 2018, 2019 a Sumárnou analýzou platieb za garáž, státie č. XXX za obdobie 01.01.2015 do 29.04.2020. Za obdobie od roku 2015 až 05/2020 má žalovaný iba dlh 129,75 Eur ako to vyplýva z „Rekapitulácie súhrnných analýz platieb a vyúčtovaní nákladov na r. 2015 až 05/2020“. Z rekapitulácie jednoznačne vyplýva, že za obdobie od 2015 do 05/2020 boli náklady za garážové státie č. XXX vo výške 714,96 Eur a úhrada platieb bola vo výške 585,21 Eur, a preto je dlh len 129,75 Eur. Zo Sumárnej analýzy platieb za obdobie 01.01.2015 do 29.04.2020 ďalej vyplýva, že žalobca zaťažil garážové státie č. XXX dlhom 377,66 Eur, ktorý označil ako „Zostatok iná správa“. Uvedený dlh nevyplýva z vyúčtovaní nákladov za roky 2015 - 2019 a žalobca nepriložil k žalobe žiaden dôkaz o existencii takéhoto dlhu (377,66 Eur). V reakcii na vyjadrenie žalobcu vzniesol námietku premičania, keďže podľa vyjadrenia žalobcu sa suma 377,66 Eur skladá z dvoch rozdielnych dlhov, a to dlžná suma vo výške 306,16 Eur (označená ako zostatok „iná správa“) je nedoplatkom žalovaného k 31.12.2014 (viď. Vyúčtovanie nákladov za garáž za obdobie za r. 2014) a dlžná suma vo výške 71,50 Eur (označená ako predpis „iná správa“) je nedoplatkom žalovaného, ako vyplýva z predpisu platieb od bývalého správcu. Žaloba však bola podaná na súd dňa 12.5.2020. V nadväznosti na vyjadrenie žalobcu uviedol, že pokiaľ sa žalobca domáha nedoplatku za obdobie 2017 - 2020, tak vyúčtovanie za rok 2020 nedoložil. Žalobca navyše bez súhlasu žalovaného vykonal započítanie na dlh z konania sp. zn. 51C/185/2016, keďže sa nestretli pohľadávky spôsobilé na započítanie, pretože žalovaný platil preddavky na VS: XXXXXXXXXX za obdobie 12/16 - 05/20. Žalobca

nemal na vykonanie započítania ani súhlas vlastníkov bytov a nebytových priestorov obytného domu P. B. a takéto jeho oprávnenie na konanie nevyplýva ani zo Zmluvy o výkone správy. Žalobca mal dlh z konania sp. zn. 51C/185/2016 v prípade jeho nezaplatenia žalovaným, vymáhať v exekučnom konaní, avšak vykonaním neoprávneného započítania si účelovo pripravil podmienky na podanie tejto žaloby a na úkor žalovaného sa takýmto spôsobom obohacovať (trovy konania, právneho zastúpenia a pod.).

4. Súd prvej inštancie vo veci nariadil pojednávanie dňa 17.5.2021, na ktorom strany zotrvali na svojich doterajších písomných vyjadreniach. Žalobca na pojednávaní uviedol, že za rok 2020 vyúčtovanie ešte nebolo vyhotovené, nakoľko v zmysle zákona sa toto robí až ku koncu mája nasledujúceho roka. Na základe vykonaného dokazovania oboznámením sa s listinnými dôkaznými prostriedkami nachádzajúcimi sa v spise zistil, že na základe Zmluvy o výkone správy č. 00/09/2015 zo dňa 23.10.2015 s účinnosťou od 1.12.2015 žalobca vykonáva správu bytového domu. Z Listu vlastníctva č. XXXX, k.ú. V. O. vyplýva, že podielovým vlastníkom nebytového priestoru GARÁŽ č. XXX nachádzajúcom sa v bytovom dome P. B. súp. č. XXXXX je žalovaný. Podľa mesačného zálohového predpisu platného od 1.8.2017 vystaveného žalobcom bola predpísaná zálohová platba za užívanie garáže v sume 10,85 Eur mesačne (fond opráv vo výške 5,13 Eur, služby vo výške 5,72 Eur), pričom VS žalovaného, ako je uvedený v karte platiteľa na zálohovom predpise, bol XXXXXXXXXXXX. Podľa mesačného zálohového predpisu platného od 1.8.2018 vystaveného žalobcom bola predpísaná zálohová platba za užívanie garáže v sume 11,72 Eur mesačne (fond opráv vo výške 5,13 Eur, služby vo výške 6,59 Eur), pričom VS žalovaného, ako je uvedený v karte platiteľa na zálohovom predpise, bol XXXXXXXXXXXX. Podľa mesačného zálohového predpisu platného od 1.8.2019 vystaveného žalobcom bola predpísaná zálohová platba za užívanie garáže v sume 11,50 Eur mesačne (fond opráv vo výške 5,13 Eur, služby vo výške 6,37 Eur), pričom VS žalovaného, ako je uvedený v karte platiteľa na zálohovom predpise bol XXXXXXXXXXXX. Zo sumárnej analýzy platieb za obdobie od 1.1.2015 do 29.4.2020 vyplýva, že žalobca eviduje voči žalovanému nedoplatok do fondu opráv k 29.4.2020 vo výške 140,45 Eur. Zo sumárnej analýzy platieb za obdobie od 1.1.2015 do 29.4.2020 vyplýva, že žalobca eviduje voči žalovanému nedoplatok za služby k 29.4.2020 vo výške 298,02 Eur.

5. Konštatoval, že podľa čl. III ods. 7 Zmluvy o výkone správy, vyúčtovanie nákladov za poskytnuté plnenia za bežný rok v zmysle bodu 5 tohto článku správca vykoná najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka a bez zbytočného odkladu doručí vlastníkom. Vyúčtovaním zistený nedoplatok plynúci z vyúčtovania je splatný do 30 dní po doručení vyúčtovania vlastníkom. Právo na reklamáciu vyúčtovania nemá odkladný účinok z povinnosti zaplatenia.

Podľa čl. IV ods. 4 Zmluvy o výkone správy, na zabezpečenie riadneho výkonu správy domu sú vlastníci povinní platiť tieto mesačné preddavky:

a) preddavok na účet úhrad za plnenie služieb spojených s užívaním bytu alebo nebytového priestoru vo výške určenej správcom v rozpise zálohových platieb, ktorý je splatný do 15. dňa predchádzajúceho mesiaca,

b) preddavok do fondu prevádzky, údržby a opráv v zmysle článku VIII. bod 1 písm. a), ktorý je splatný do 15. dňa predchádzajúceho mesiaca,

c) odmenu správcovi vo výške dohodnutej v zmysle článku V., ktorá je splatná do 15. dňa predchádzajúceho mesiaca.

Podľa čl. IV. ods. 5 Zmluvy o výkone správy, vlastníci uhrádzajú mesačné preddavky uvedené v bode 4 tohto článku bankovým prevodom na účet úhrad za plnenia a fondu prevádzky, údržby a opráv, ktorý je zriadený v zmysle článku VII. a IX. tejto zmluvy s presným uvedením variabilného symbolu uvedeného v karte platiteľa, ktorú vystaví správca pre každého vlastníka. Platby poštovými poukážkami sú spoplatnené podľa aktuálneho cenníka uvedeného na stránke www.vasabss.sk, pričom príjem z tohto poplatku je príjmom správcu, ktorý si ho uhradza z fondu prevádzky, údržby a opráv.

Podľa čl. IV. ods. 6 Zmluvy o výkone správy, vlastníci, ktorí je v omeškaní s platbami uvedenými v bode 4 písm. a) a b) tohto článku. je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške určenej nariadením vlády SR č. 87/1995 Z. z. Úrok z omeškania zaúčtuje správca do fondu prevádzky, údržby a opráv. Všetky poplatky sa stávajú súčasťou dlhu dlžníka. Úroky z omeškania sú príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv. Vlastníci môžu nadpolovičnou väčšinou všetkých rozhodnúť o odpustení úroku z omeškania, pričom o tejto skutočnosti sú povinní bezodkladne písomne informovať správcu.

Podľa čl. IV. ods. 9 Zmluvy o výkone správy, vlastníci majú právo reklamovať doručené vyúčtovanie, a to v lehote 30 dní od jeho doručenia. Reklamácia musí byť zaslaná písomne na adresu prevádzky správcu, odôvodnená a doručená. Reklamáciu vyrieši správca do 30 dní odo dňa jej doručenia. Ak správca zistí, že reklamácia je oprávnená, nápravu vykoná opravným vyúčtovaním (a to v prípade

potreby aj u tých vlastníkov, ktorí reklamáciu nepodali. Ustanovenia tejto zmluvy sa primerane použijú aj na opravné vyúčtovania; opravné vyúčtovanie však už nemožno reklamovať z rovnakých dôvodov, z akých bola podaná reklamácia proti pôvodnému vyúčtovaniu.

6. Po právnej stránke súd prvej inštancie posúdil vec podľa § 6 ods. 2 písm. d), § 8 ods. 1, § 8a ods. 2, § 8b ods. 1 písm. e), § 9 ods. 7, § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, § 100 ods. 1, § 101, § 488, § 489, § 559 ods. 2, § 517 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka, § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z.

7. Keďže žalobca dňa 29.1.2021 vzal žalobu v časti 192,50 Eur s príslušným zákonným úrokom z omeškania späť, súd prvej inštancie konanie v tejto časti podľa § 145 ods. 2 Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“) zastavil, pričom súhlas žalovaného so späťvzatím podľa § 146 CSP nezisťoval, nakoľko späťvzatie bolo súdu doručené pred prvým pojednávaním vo veci odôvodnené tým, že po prepočítaní dlžnej sumy žalovaný dlh čiastočne uhradil. Konštatoval, že zavinenie zastavenia konania spočíva predovšetkým na procesnom zavinení zastavenia konania. Je na žalobcovi, ktorý predmet konania vymedzil žalobou, presne a riadne určiť žalovanú istinu. V prípade, ak po začatí konania výslovne v dôsledku obrany žalovaného opätovne prepočíta a prehodnotí žalovanú istinu a časť žalovanej istiny zoberie bez ďalšieho späť (z dôvodu priebežných úhrad žalovaného pred začatím konania), je zrejmé, že procesne zaviniť zastavenie konania v tejto časti. Žalovanému teda v takomto prípade nemožno pričítať procesné zavinenie, možno mu vytknúť iba nesúrodosť (nepravidelnosť) jeho úhrad, avšak táto skutočnosť pri určovaní miery zavinenia zastavenia konania nemá z procesnoprávneho hľadiska prakticky žiaden význam. Trovy v tejto časti preto podľa súdu prvej inštancie znáša žalobca, nakoľko v konaní procesne zaviniť, že sa v časti 192,50 Eur konanie zastavilo.

8. Na základe vykonaného dokazovania a s poukazom na citované zákonné ustanovenia dospel súd prvej inštancie po čiastočnom zastavení konania k záveru, že žaloba je čiastočne dôvodná.

9. Skonštatoval, že predmetom sporu boli žalobcom tvrdené nedoplatky na preddavkoch do fondu opráv a platbách za poskytnuté služby spojené s užívaním nebytového priestoru (garáž) vo vlastníctve žalovaného. V konaní nebolo sporné vlastníctvo garáže žalovaným. Taktiež nebolo sporné omeškávanie, resp. nepravidelnosť platieb žalovaného. Sporným naopak bola samotná výška nedoplatkov. Žalobca požadoval tieto platby za obdobie od mesiaca august 2017 do apríla 2020. Na preukázanie svojho nároku predložil sumárnu analýzu platieb za obdobie od 1.1.2015 do 29.4.2020, mesačné zálohové predpisy platné od 1.8.2017, od 1.8.2018 a od 1.8.2019, ako aj vyúčtovanie nákladov za obdobie od 1.1.2016 - 31.12.2016, od 1.1.2017 - 31.12.2017 a od 1.1.2018 - 31.12.2018. Na druhej strane žalovaný vzniesol námietku premlčania, nakoľko dlžná suma vo výške 377,66 Eur sa podľa jeho názoru skladá z dvoch rozdielnych súm, a síce nedoplatkov za rok 2014.

10. Ako s prvou spornou skutočnosťou v konaní sa súd prvej inštancie zaoberal námietkou premlčania so záverom, že je nedôvodná. Zo žalobcom predložených listinných dôkazov mu vyplynulo, že v tomto konaní žaluje nedoplatky za obdobie od mesiaca august 2017 a nie za obdobie roka 2014. Ak bola žaloba podaná na súd dňa 12.5.2020 a žalobca požaduje platby až od augusta 2017, je zrejmé, že predmetný nárok premlčaný nie je, a to z dôvodu, že podľa § 8a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a čl. III ods. 7 Zmluvy o výkone správy sa „vyúčtovanie vykoná najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka a bez zbytočného odkladu doručí vlastníkom. Vyúčtovaním zistený nedoplatok plynúci z vyúčtovania je splatný do 30 dní po doručení vyúčtovania vlastníkom“. Všeobecná premlčacia doba je podľa Občianskeho zákonníka 3-ročná, pričom začína plynúť odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz - v danom prípade až po doručení vyúčtovania vlastníkom za predchádzajúce obdobie v stanovenej lehote splatnosti po tomto doručení. Žalobca podal žalobu v uvedenej premlčacej dobe. Žalobca relevantnými listinami preukázal nedoplatok za obdobie od 08/2017 do 05/2019. V zmysle mesačného zálohového predpisu, platného od 1.8.2017 bol žalovaný povinný platiť mesačné úhrady do fondu opráv vo výške 5,13 Eur a mesačné preddavky na služby vo výške 5,72 Eur. V zmysle mesačného zálohového predpisu, platného od 1.8.2018, bol žalovaný povinný platiť mesačné úhrady do fondu opráv vo výške 5,13 Eur a mesačné preddavky na služby vo výške 6,59 Eur. V zmysle mesačného zálohového predpisu, platného od 1.8.2019, bol žalovaný povinný platiť mesačné úhrady do fondu opráv vo výške 5,13 Eur a mesačné preddavky na služby vo výške 6,37 Eur. Zo sumárnej analýzy platieb vyplýva, že žalovaný má ku dňu 29.4.2020 nedoplatok do fondu opráv vo výške 140,45 Eur a nedoplatok za služby

vo výške 298,02 Eur, teda pôvodne požadovaných 438,47 Eur. Žalobca následne zobral žalobu v časti 192,50 eur späť, čo znamená, že predmetom konania je suma vo výške 245,97 Eur s príslušenstvom.

11. Čo sa týka nedoplatkov za obdobie od 06/2019 do 04/2020, v tejto časti žaloby súd prvej inštancie opodstatnenosť žaloby nevidel. Poukázal na ust. § 8a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a najmä čl. III ods. 7 Zmluvy o výkone správy, podľa ktorej sa vyúčtovanie „vykoná najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka a bez zbytočného odkladu doručí vlastníkom. Vyúčtovaním zistený nedoplatok plynúci z vyúčtovania je splatný do 30 dní po doručení vyúčtovania vlastníkom“. Žaloba ale bola podaná bez vyúčtovania za toto obdobie, a to 12.5.2020. Sám žalobca na pojednávaní uviedol, že „za rok 2020 vyúčtovanie ešte nebolo vyhotovené, nakoľko v zmysle zákona sa toto robí až ku koncu mája nasledujúceho roka“. V spise sú založené iba Vyúčtovania nákladov za rok 2016, 2017 a 2018, pričom vyúčtovanie za rok 2018 obsahuje ešte aj prehľad platieb za rok 2019, a to do mája 2019. Žalobca teda relevantne preukázal nedoplatky žalovaného iba do mája 2019. Tiež poukázal aj na skutočnosť, že Sumárna analýza platieb predstavuje za obdobie od júna 2019 iba akúsi evidenciu platieb (v analýze je v pravom hornom rohu výslovne uvedené „Všetky platby - aj neuzavreté“) a preto s ňou nemožno v časti od júna 2019 v tomto konaní disponovať ako relevantným dôkazom, preukazujúcim nedoplatky žalovaného. Uviedol, že žalobca si môže prípadné nedoplatky od tohto obdobia uplatňovať až po vypracovaní riadneho vyúčtovania za rok 2019, 2020 atď. pri rešpektovaní § 8a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. a čl. III ods. 7 Zmluvy o výkone správy. Dospel tak k záveru, že tak ide o predčasne uplatnený nárok. Konštatoval, že v zmysle § 517 ods. 1 veta prvá a § 559 ods. 2 Občianskeho zákonníka dlžník je povinný plniť dlh riadne a včas, avšak nie je povinný plniť dlh pred jeho splatnosťou. Keďže podľa zmluvy o výkone správy je vyúčtovaním zistený nedoplatok splatný do 30 dní po doručení vyúčtovania vlastníkom, pričom riadne vyúčtovanie za obdobie 06/2019 do 04/2020 vypracované a doložené nebolo, je žaloba v tejto časti predčasná a preto nedôvodná. Žalovaný je v zmysle mesačných zálohových predpisov od 1.8.2018 povinný platiť do fondu opráv 5,13 Eur a mesačné preddavky na služby 6,59 Eur a od 1.8.2019 povinný platiť do fondu opráv 5,13 Eur a mesačné preddavky na služby 6,37 Eur, čo za obdobie od 06/2019 do 04/2020 predstavuje 126,72 Eur (56,43 Eur preddavky do fondu - 11 x 5,13 Eur a 70,29 Eur preddavky za služby - 1 x 6,59 Eur, 10 x 6,37 Eur). Vzhľadom na uvedené tak žalobu v časti 126,72 Eur považoval za nedôvodnú. Ak teda po čiastočnom späťvzati žalobca požadoval zaplatenie istiny 245,97 Eur s príslušenstvom, pričom tá je v časti 126,72 Eur nedôvodná, predstavujú nedoplatky žalovaného 119,25 Eur (245,97 mínus 126,72). Pokiaľ žalovaný s vyúčtovanými nedoplatkami nesúhlasí, má podľa Zmluvy o výkone správy právo vyúčtovanie reklamovať (reklamácia však nemá odkladný účinok). Uplatnenie tohto práva žalovaný v konaní nepreukázal, preto mal jeho argumentáciu o nedôvodnosti, resp. neexistencii nedoplatkov za uvedené obdobie za iluzórnu. Žalovaný vo svojom vyjadrení k žalobe dlh v určitej časti nepoprel, resp. uviedol, že časť dlhu existuje (pre absenciu návrhu žalobcu však súd v tejto časti nepostupoval podľa § 282 CSP). Vytkol však žalovanému spôsob uhrádzania preddavkov/platieb, nakoľko uvedený spor vznikol iba jeho laxným prístupom k zákonným a zmluvným povinnostiam. Mal za to, že spôsob uhrádzania, resp. započítavania platieb na jednotlivé preddavky nemožno žiadnym spôsobom dávať na vrub žalobcovi. Žalovaný neuhrádzal (a podľa analýzy platieb ani neuhrádza) platby načas a pravidelne, tieto následne „dopláca“ nárazovo; tieto skutočnosti napokon ani nevyvrátil, čo podľa § 151 ods. 1 CSP predstavuje nespornú skutočnosť, a preto čo sa týka obdobia od 08/2017 do 05/2019, vychádzal z prehľadu platieb a sumárnej analýzy. Tu je potom podľa neho namieste aplikácia § 566 Občianskeho zákonníka, tak ako to v konaní potvrdil aj žalobca. Ide o zodpovednosť žalovaného riadne a včas plniť jeho zákonné a zmluvné povinnosti. Z uvedených dôvodov, po zvážení skutkového i právneho stavu, posúdil žalobu v pomernej časti nedoplatkov za obdobie od 08/2017 do 05/2019 ako dôvodnú. Naopak, žalobu vo zvyšnej časti za obdobie od 06/2019 do 04/2020 považoval za predčasnú a nedôvodnú.

12. O úrokoch z omeškania s plnením peňažného dlhu a ich výške rozhodol súd prvej inštancie podľa § 517 Občianskeho zákonníka v spojení s § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. v znení účinnom od 1.2.2013. Priznal žalobcovi zákonný úrok z omeškania tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozsudku (teda od podania žaloby na súd, ako to žalobca žiadal).

13. O trovách konania rozhodol podľa § 255, § 256 ods. 1 a § 262 ods. 1 CSP tak, že žalovanému priznal pomerné právo na náhradu trov. Uviedol, že žalobca si uplatňoval istinu vo výške 438,47 Eur + príslušenstvo. Úspešný bol iba v časti o zaplatenie sumy 119,25 Eur, vo zvyšku bol neúspešný. Naopak žalovaný bol úspešný v časti 319,22 Eur, čo predstavuje 72,80 % úspechu a 27,20 % neúspechu; čistý úspech žalovaného teda predstavuje 45,60 % (72,80 mínus 27,20). V súlade s § 262 ods. 1 CSP súd

rozhodoval len o nároku na náhradu trov konania. O ich výške podľa § 262 ods. 2 CSP rozhodne súd po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením. V uznesení o výške trov konania súd taktiež rozhodne aj o vrátení kráteného súdneho poplatku podľa § 11 ods. 3 v korelácii s § 14 ods. 4 zákona č. 71/1992 Zb. o súdnych poplatkoch.

14. Proti tomuto rozsudku v jeho zamietajúcej časti (III. výrok) a v časti trov konania (IV. výrok) podal v zákonnej lehote prostredníctvom svojho právneho zástupcu odvolanie žalobca a žiadal ho v tejto napadnutej časti zmeniť a priznať mu náhradu trov konania v celom rozsahu, vrátane trov odvolacieho konania. Dôvodil tým, že súd prvej inštancie dospel k vydaniu rozsudku v jeho napadnutej časti na základe nesprávneho právneho posúdenia veci, čím je daný odvolací dôvod podľa ust. § 365 ods. 1 písm. h) CSP. Nestotožnil sa s názorom súdu prvej inštancie ohľadom zamietnutia časti jeho nároku. V zmysle ust. § 8b ods. 2 písm. e) zákona č. 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je správca pri správe domu 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. V zmysle ust. § 10 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov platí, že vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní v súlade so zmluvou o spoločenstve alebo so zmluvou o výkone správy poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome spravidla vždy na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu; ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25% z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy. Pri určení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní zohľadniť mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi nebytových priestorov a garáží v dome. Z vyššie uvedeného vyplýva jednoznačná povinnosť vlastníkov uhrádzať mesačne preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to za každý mesiac mesačne vopred. Bol tak toho názoru, že nakoľko zákon ustanovuje povinnosť vlastníkom každý mesiac platiť tieto preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, sú tieto preddavky aj splatné vždy za daný mesiac vopred. Samotná splatnosť preddavkov vyplýva aj z čl. IV. bod. 4 písm. b) Zmluvy o výkone správy č. 00/09/2015, v zmysle ktorej sú vlastníci na zabezpečenie riadneho výkonu správy domu povinní platiť mesačne preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, ktoré sú splatné do 15. dňa predchádzajúceho mesiaca. Čiže aj v zmysle uzatvorenej zmluvy o výkone správy je splatnosť preddavkov dohodnutá mesačne vopred, a teda táto nenastáva až ich ročným vyúčtovaním, ako nesprávne uviedol súd prvej inštancie. Uviedol, že v zmysle čl. III bodu 7 Zmluvy o výkone správy č. 00/09/2015 je správca povinný zaslať z účtu domu vlastníkom preplatok zistený vyúčtovaním (za predpokladu, že je na účte dostatok finančných prostriedkov zabezpečujúcich úhradu všetkých záväzkov v termíne splatnosti), prípadne si vlastníci tento preplatok môžu odpočítať z nasledujúcich mesačných zálohových platieb. Pokiaľ vlastníci neoznámia správcovi číslo účtu, správca preplatok z vyúčtovania vlastníkovi nevyplatí. Vyššie uvedeným ustanovením zmluvy o výkone správy poukázal na nenávratný charakter preddavkov, ktoré sú vlastníci bytov a nebytových priestorov povinní platiť do fondu prevádzky, údržby a opráv. Podľa názoru žalobcu z uvedeného vyplýva, že tieto mesačné príspevky nie sú splatné až ročným vyúčtovaním, ako to uviedol súd v bode 42, nakoľko ak by to bolo pravdou, dlžníkom by nevznikli žiadne preplatky, ktoré by musel správca naspäť dlžníkom zasielať. Preddavky totižto nie sú nedoplatkom plynúcim z vyúčtovania, čiže nie sú zálohové platby, ktoré vyplývajú z ročného vyúčtovania ale majú charakter nenávratných príspevkov, ktoré sú vlastníci bytov a nebytových priestorov povinní mesačne uhrádzať. Podľa názoru žalobcu tak súd prvej inštancie nesprávne právne posúdil vec, keď v bode 42 uviedol, že „žalobca si môže prípadné nedoplatky od tohto obdobia uplatňovať až po vypracovaní riadneho vyúčtovania za rok 2019... pri rešpektovaní § 8a ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov“, nakoľko tieto preddavky je splatnými vždy v každý mesiac vopred, a ich splatnosť nie je viazaná na ročné vyúčtovanie. Ročným vyúčtovaním sa teda rozumie porovnanie skutočnej spotreby a súčtu predpísaných preddavkov za daný rok. A z výsledku tohto ročného vyúčtovania následne môže vzniknúť nedoplatok (v prípade ak skutočná spotreba je vyššia ako súčet predpísaných preddavkov na daný rok), ktorý je v zmysle zmluvy o výkone správy povinný vlastník uhradiť na účet domu. Alebo z ročného vyúčtovania môže vzniknúť preplatok tak ako predpokladá aj ust. čl. III bod 7 zmluvy (v prípade ak ročná spotreba je nižšia ako súčet predpísaných

preddavkov na daný rok), ktorý je zas správca domu povinný zaslať vlastníkovi. Na podporu svojich tvrdení, že mesačné preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv sú splatnými mesačne vopred a bez vykonania ročného vyúčtovania, žalobca poukázal aj na konštantnú rozhodovaciu prax, ako napr. na rozhodnutie okresného súdu Michalovce zo dňa 14.10.2020 sp.zn. 19C/16/2020, v ktorom súd uviedol, „Žalovaný je v omeškaní s plnením peňažného záväzku, preto je dôvodný aj nárok žalobcu na úroky z omeškania. Podľa čl. III. bod 6. preddavkové platby je vlastník povinný poukazovať správcovi na bankový účet bytového domu mesačne vopred, najneskôr posledný deň mesiaca. Nasledujúci deň po dni splatnosti je prvým dňom omeškania“. K uvedenému žalobca poukázal aj na obdobnú rozsiahlu judikatúru, napr.: rozsudok OS Trenčín zo dňa 29.05.2020, spis. zn. 20Csp/59/2019, Rozsudok OS Partizánske zo dňa 28.11.2018, sp.zn. 6Csp/20/2018, Rozsudok OS Spišská Nová Ves zo dňa 30.11.2015, spis. zn. 4C/277/2015. Na základe vyššie uvedeného bol žalobca toho názoru, že na vymáhanie mesačných preddavkov od vlastníkov (v tomto prípade od žalovaného) nie je potrebné predkladať ročné vyúčtovanie tak, ako to nesprávne uviedol súd prvej inštancie vo svojom rozhodnutí, nakoľko preddavky sú splatné mesačne vopred, a to bez potreby vypracovania ročného vyúčtovania. Týmto postupom súd vec nesprávne právne posúdil, keď z uvedeného dôvodu žalobu v časti výroku III zamietol ako predčasnú a nedôvodnú. Uviedol, že súd prvej inštancie v bode 42 na jednej strane uvádza, že so sumárnou analýzou v tomto konaní nemožno disponovať ako relevantným dôkazom, nakoľko je v nej, v pravom hornom rohu, uvedené „Všetky platby - aj neuzavreté“ a na druhej strane v bode 44 z nej vychádzal, keď uviedol, že „žalovaný neuhrádzal a podľa analýzy platieb ani neuhrádza platby načas a pravidelne, čo podľa § 151 ods. 1 CSP predstavuje nespornú skutočnosť, a preto čo sa týka obdobia od 08/2017 do 05/2019, vychádzal z prehľadu platieb a sumárnej analýzy“. S uvedeným tvrdením súdu prvej inštancie žalobca nesúhlasil, nakoľko mal za to, že jednoznačne preukázal, akú sumu mal žalovaný mesačne uhrádzať do fondu prevádzky, údržby a opráv a to okrem sumárnej analýzy platieb za obdobie od 1.1.2015 do 6.11.2020 aj mesačnými zálohovými predpismi, ktoré v konaní predložil ako listinné dôkazy. Sumárna analýza platieb predstavuje len prehľad výšky platieb, ktoré mal žalovaný za žalované obdobie uhradiť, a zároveň preukazuje jeho platobnú disciplínu, t.j. ktoré platby aj žalovaný reálne uhrádzal. Pokiaľ je však súd toho názoru, že žalobca v konaní nepreukázal (sumárnou analýzou), že žalovaný neuhrádzal predmetné preddavky za obdobie od 06/2019 do 04/2020 mal za to, že žalobca nemôže niesť dôkazné bremeno na preukázanie neexistujúcej skutočnosti, t.j. skutočnosti, že žalovaný neuhradil žalovanú sumu. Naopak, dôkazné bremeno na preukázanie skutočnosti, že žalovaný niečo plnil, je na samotnom žalovanom. Na základe uvedeného bol tak žalobca toho názoru, že jednoznačne v konaní preukázal, že žalovaný je spoluvlastníkom vo výške spoluvlastníckeho podielu 328310/1391190 na nebytovom priestore (garáž) č. U. v predmetnom bytovom dome vo vchode B. XX, ako aj povinnosť žalovaného platiť mesačné preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, a v akej výške bol povinný tieto preddavky žalovaný platiť, a to okrem sumárnej analýzy aj mesačnými zálohovými predpismi. Povinnosť žalovaného platiť mesačné preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv a splatnosť týchto preddavkov žalobca preukázal v zmysle ust. § 10 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, čl. IV. ods. 4 Zmluvy o výkone správy a taktiež aj poukázáním na rozhodovaciu prax súdov v danej otázke. Mal preto za to, že súd prvej inštancie nesprávne právne posúdil vec, keď v časti zamietol jeho nárok z dôvodu, že žaloba bola podaná bez ročného vyúčtovania za obdobie od 06/2019 do 04/2020.

15. Žalovaný vo svojom vyjadrení podanom prostredníctvom svojho právneho zástupcu k odvolaniu žalobcu navrhol odvolanie žalobcu zamietnuť a priznať mu nárok na náhradu trov odvolacieho konania. Uviedol, že žalobca počas všetkých sporov na plnenie, ktoré si uplatňoval na súdoch, svojhlavo odmieta posudzovanie čo je pohľadávka a čo záväzok a kedy vznikajú. Aj v tomto odvolaní zotrváva na názore, že nezaplatené preddavky sú jeho pohľadávkou. Ročnému vyúčtovaniu ako mu to stanovuje zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z.z.“) v § 8a ods. 2 neprikladá význam ani názor, že až vyúčtovaním mu vzniká buď pohľadávka a právo domáhať sa zaplatenia pri zistenom nedoplatku vlastníka alebo záväzok, ak má vlastník preplatok a tento je povinný vlastníkovi vrátiť. Žalobca na pojednávaní vo veci na súde prvej inštancie konané dňa 13.11.2020 vyhlásil, že ročné vyúčtovanie za rok 2020 nemá vyhotovené. Súd prvej inštancie správne vyhodnotil, že suma 126,72 Eur, ktorú sa žalobca domáha zaplatiť, nie je jeho pohľadávkou a žaloba je v tejto časti nedôvodná. Poukázal na Opatrenie Ministerstva financií SR zo dňa 16. decembra 2002 v znení neskorších predpisov, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o postupoch účtovania a rámcovej účtovnej osnove pre podnikateľov účtujúcich v sústave podvojného účtovníctva v § 48 ods. 1 písm. b.) stanovuje krátkodobé záväzky alebo dlhodobé záväzky voči dodávateľom, prijaté krátkodobé preddavky od odberateľov účtované v účtovnej skupine 32 - Záväzky. Ust. § 50 ods. 4

citovaného predpisu stanovuje: Na účte 324 - Prijaté preddavky sa účtujú krátkodobé preddavky od odberateľov. Táto účtovná osnova platí aj pre správcov bytových domov. Z citovaného predpisu je zrejmé, že poskytované preddavky žalobcovi vlastníckymi bytmi a nebytovými priestormi sú z účtovného hľadiska pôžičky (zálohy) na zabezpečenie úhrad objednaných služieb a sú to pohľadávky vlastníkov bytov a nebytových priestorov a takto prijaté preddavky sú žalobcove (správca bytového domu) záväzky. Pre žalobcu sa stane pohľadávka na plnenie až ročným vyúčtovaním, ak vlastníci bytu alebo nebytového priestoru vykazujú nedoplatok. Až vtedy, ak si vlastníci bytu alebo nebytového priestoru nesplnia svoju povinnosť zaplatiť, môže sa veriteľ domáhať zaplataenia súdnou cestou, pričom dokladom o nároku musí byť vyúčtovanie. Podľa § 10 ods. 1 prvá veta zákona č. 182/1993 Z.z. vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní v súlade so zmluvou o spoločenstve alebo so zmluvou o výkone správy poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Obdobne je táto povinnosť uvedená aj v čl. IV ods. 4 Zmluvy o výkone správy. Poskytnuté preddavky vlastníckymi bytmi a nebytovými priestormi správcovi domu sú ich pôžičkami na zabezpečenie riadneho výkonu správy domu v súlade so zmluvou o výkone správy. Vlastníci bytov a nebytových priestorov tu majú postavenie veriteľov a správca postavenie dlžníka, ktorý je podľa zákona povinný vyúčtovať prijaté preddavky do 31.5. nasledujúceho roka (§ 8a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z.). Žalobca v odvolaní nepreukázal, že mu vznikla pohľadávka a žalovaný ju ani v stanovenej lehote nezaplatil a je v omeškaní. Ak si chcel žalobca zabezpečiť platenie preddavkov od žalovaného, mal podať samostatnú žalobu o povinnosť plniť a nie ju zahrnúť do žaloby o zaplataenie. Žalobca môže zdôvodňovať svoj nárok na plnenie a jeho nesprávne posúdenie súdom prvej inštancie rôznymi argumentmi, je však nesporné, že sa domáha zaplataenia sumy, ktorá nie je jeho pohľadávkou. Opieranie sa žalobcu o rozhodnutia súdov, ktoré netvorí záväznú judikatúru je pre posúdenie prípadu bezpredmetné. Nesprávne posudzovanie rôznych plnení a ich nesprávne členenie z hľadiska účtovných osnov následne umožňuje žalobcovi podávať žaloby na plnenia, na ktoré nemá nárok a nevie ich ani preukázať. Mal za nesporné, že vlastníci bytov a nebytových priestorov sú povinní poskytovať správcovi bytového domu preddavky na zabezpečenie služieb spojených so správou domu, no pokiaľ vlastníci neposkytujú správcovi preddavky, môže sa ten domáhať plnenia takejto povinnosti, ale je to iný typ žaloby. Žaloba musí znášať riziko neúspechu za zle postavenú žalobu v napadnutej časti rozsudku. Nesprávne triedenie záväzkov a pohľadávok prináša aj nesprávny pohľad na charakter podania žaloby. Žalobca nepreukázal hodnoverne svoj nárok na zaplataenie vymáhanej pohľadávky a sám aj vyhlásil, že takýto dôkaz nemá. Súd prvej inštancie ani nemal inú možnosť ako v tejto časti žalobu zamietnuť.

16. Krajský súd v Bratislave ako súd odvolací (§ 34 CSP) viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379, § 380 CSP) a skutkovým stavom zisteným súdom prvej inštancie, ktorý nepovažoval za potrebné doplniť ani znovu zopakovať (§ 385 ods. 1 CSP), prejednal vec bez nariadenia odvolacieho pojednávania a vo veci rozhodol postupom podľa § 378 ods. 1 v spojení s § 219 ods. 3 CSP, keď dospel k záveru, že odvolanie žalobcu nie je dôvodné.

17. Podľa § 387 ods. 1 CSP odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

Ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody (§ 387 ods. 2 CSP).

18. Súd prvej inštancie vykonal v prejednávanej veci dostatočné dokazovanie, výsledky ktorého aj správne vyhodnotil, vec správne posúdil po právnej i vecnej stránke, vo veci správne rozhodol a svoje rozhodnutie aj náležite v súlade s ust. § 220 ods. 2 CSP odôvodnil, s ktorým odôvodnením sa aj odvolací súd stotožnil (§ 387 ods. 2 CSP), preto vo svojom rozhodnutí konštatuje už len správnosť dôvodov napadnutého rozhodnutia.

19. Podľa § 6 ods. 2 písm. d) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, správa domu je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca alebo spoločenstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov.

20. Podľa § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní v súlade so zmluvou o spoločenstve alebo so

zmluvou o výkone správy poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome spravidla vždy na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu; ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25% z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy. Pri určení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní zohľadniť mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníckymi nebytových priestorov a garáží v dome.

Podľa § 8a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov 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.

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

Podľa § 9 ods. 7 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, spoločenstvo a správca sú povinní vykonávať správu domu samostatne v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Spoločenstvo a správca vo vlastnom mene zastupujú a konajú na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom a iným orgánom verejnej moci; toto zastupovanie trvá, ak sa v konaní pred súdom alebo iným orgánom verejnej moci nepreukáže rozpor záujmov spoločenstva alebo správcu so záujmom zastupovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

21. Odvolací súd sa stotožnil so záverom súdu prvej inštancie, že žalobca relevantne preukázal nedoplatky žalovaného iba do mája 2019, keďže a preto žaloba vo zvyšnej časti za obdobie od 06/2019 do 04/2020 je predčasná a nedôvodná. V zmysle ust. § 8a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a najmä čl. III ods. 7 Zmluvy o výkone správy sa vyúčtovanie vykoná najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka a bez zbytočného odkladu doručí vlastníkom. Vyúčtovaním zistený nedoplatok plynúci z vyúčtovania je splatný do 30 dní po doručení vyúčtovania vlastníkom, pokiaľ žalovaný s vyúčtovanými nedoplatkami nesúhlasí, má podľa Zmluvy o výkone správy právo vyúčtovanie reklamovať. Žaloba ale bola podaná bez vyúčtovania za toto obdobie, a to 12.5.2020. Vo vzťahu k nároku žalobcu vo zvyšnej časti za vyššie uvedené obdobie správne súd prvej inštancie jeho žalobu zamietol, nakoľko nárok z neuhradených preddavkov žalobca uplatňoval voči žalovanému predčasne, keďže preddavky majú charakter zálohových platieb odmenu za správu, odmenu domovníka a zástupcu vlastníkov bytov, úhradu plnení dodávateľom energií pre spoločné časti a zariadenia domu, odplata za ohrev vody a TUV a ich účelom je vytvoriť fond na úhradu plnení, prípadne udržanie chodu sezónnych služieb (dodávka kúrenia, ohrev) pomerným rozložením plnení ako aj rentabilizovať ekonomiku chodu náročnosťou vyúčtovaní spotreby. Preto hoci je daná povinnosť platiť preddavky na poskytované služby, výška nároku úhrady za služby môže byť rozdielna od výšky určených preddavkov, čoho výsledkom je vždy vyúčtovanie a bez doloženia vyúčtovania nemožno zistiť, či a v akej výške nedoplatok žalovaného existuje. Vzhľadom na ním uplatnený nárok bez vyúčtovania za predmetné obdobie nemožno považovať za dôvodný, pretože až vtedy, ak si vlastníky bytu alebo nebytového priestoru nesplní svoju povinnosť splniť, môže sa správca domáhať zaplatenia súdnou cestou, pričom dokladom o nároku musí byť vyúčtovanie. V zmysle ust. § 8b ods. 2 písm. e) zákona č. 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, na ktoré ustanovenie správca vo svojom odvolaní poukázal, je správca pri správe domu 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, teda len nedoplatky a nie preddavky, ktoré neboli do celkového vyúčtovania s porovnaním nákladov premietnuté.

22. Z uvedených dôvodov odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej zamietajúcej časti ako vecne správny podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

23. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 396 ods. 1 a § 255 ods. 1 CSP a žalovanému, úspešnému v odvolacom konaní, priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu 100%.

24. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Tento rozsudok nemožno napadnúť odvolaním.

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

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