

Súd: Okresný súd Bratislava III
Spisová značka: 7C/219/2016
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1316215279
Dátum vydania rozhodnutia: 05. 06. 2017
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Viera Lamprechtová
ECLI: ECLI:SK:OSBA3:2017:1316215279.6

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava III v Bratislave, v konaní pred sudkyňou JUDr. Vierou Lamprechtovou, v právnej veci žalobcu: SVT Golem s.r.o., IČO: 35 727 128, so sídlom v Senci, Mierové nám. 2/11, zastúpeného JUDr. Alexandrou Machanovou, advokátkou, so sídlom v Senci, Mierové nám. 19, proti žalovanej: M. K., rod. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom A., B. XX, štátny občan A., zastúpenej JUDr. Elenou Klamárovou, advokátkou, so sídlom v Bratislave, Družstevná 5, o zaplatenie 764,48 € s príslušenstvom, takto

rozhodol:

- I. Súd žalobu v celom rozsahu **z a m i e t a**.
- II. Žalobca je povinný zaplatiť žalovanej náhradu trov konania.

odôvodnenie:

1. Žalobou, došlou na tunajší súd dňa 13.09.2016 domáhal sa žalobca voči žalovanej zaplatenia sumy vo výške 764,48 € spolu s úrokom z omeškania vo výške 5,50 % ročne z dlžnej sumy od 19.11.2013 až do zaplatenia a náhrady trov konania vrátane trov právneho zastúpenia, titulom nedoplatku z ročného vyúčtovania nákladov za správu a prevádzku bytu žalovanej.

2. Svoju žalobu skutkovo odôvodnil tým, že žalobca je právnickou osobou a žalovaný je fyzickou osobou. Žalovaný bol povinný v zmysle § 8 a § 10 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a na základe čl. II, bod 8 Zmluvy o výkone správy zo dňa XX.XX.XXXX uhradiť nedoplatok z ročného vyúčtovania nákladov za správu a prevádzku svojho bytu. Žalobca vystavil žalovanému dňa XX.XX.XXXX Opravné rozúčtovanie nákladov na správu a prevádzku bytu žalovaného za rok 2012, na základe ktorého vznikol žalovanému nedoplatok vo výške 764,48 € a žalovaný bol povinný tento nedoplatok uhradiť v lehote do 31.10.2013. Opravné rozúčtovanie nákladov na správu a prevádzku bytu bolo žalovanému odoslané doporučené poštou dňa 17.10.2013. Nakoľko žalovaný svoj záväzok neuhradil riadne a včas vyzval ho žalobca listom zo dňa 11.11.2013 nazvaným, ako "Predžalobná upomienka" na plnenie v dodatočnej lehote do 18.11.2013, avšak bezvýsledne, keďže žalovaný do dnešného dňa svoj dlh neuhradil, pristúpil žalobca k uplatneniu svojho nároku súdnou cestou. Žalobca si zároveň uplatňuje v zmysle § 517 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov v spojení s Nariadením vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka úrok z omeškania vo výške 5,50 % ročne odo dňa nasledujúceho po dni splatnosti dlžnej sumy uvedenom v Predžalobnej upomienke zo dňa 11.11.2013, t.j. od 19.11.2013 až do zaplatenia.

3. Súd v skrátenej konaní vydal vo veci samej platobný rozkaz zo dňa 27.09.2016, č. k. 7C/219/2016-23 voči ktorému žalovaná prostredníctvom právnej zástupkyne podala v zákonnej lehote na tunajší súd

dňa 31.10.2016 odpor, ktorý odôvodnila tým, že v zmysle § 8b ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len "zákon o vlastníctve bytov") "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 v dome pred súdom." Podľa § 8a ods. 3 zákona o vlastníctve bytov: "Dňom skončenia správy domu prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na nového správcu alebo na spoločenstvo." Dňa 15.10.2013 sa uskutočnila schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu C. XX, A. (ďalej len "vlastníci") predmetom ktorej bolo okrem iného hlasovanie o výpovedi zo Zmluvy o výkone správy zo dňa 23.11.1999 uzatvorenej so žalobcom. Vlastníci bytov a nebytových priestorov jednodhlasne odsúhlasili podanie výpovede žalobcovi. Predmetná výpoveď bola žalobcovi doručená dňa 18.10.2013, pričom k uplynutiu trojmesačnej výpovednej lehoty došlo k 31.01.2014. Následne dňa 14.11.2013 došlo k uzatvoreniu Zmluvy o výkone správy s novým správcom - M. W. V. - Domová správa, miestom podnikania B. X, XXX XX A., T.: XX XXX XXX / ďalej len "nový správca" /. V zmysle vyššie uvedeného žalovaná má za to, že žalobca v predmetnom spore nie je aktívne vecne legitimovaný, keďže v čase vydania platobného rozkazu t.j. ku dňu 27.09.2016, všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu, a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome prešli na nového správcu. Podľa bodu 1., čl. VIII Opravy a údržba domu Zmluvy o výkone správy zo dňa 23.11.1999: "Na údržbu, opravy, prípadne zlepšenie spoločných častí, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku prispievajú vlastníci bytov a nebytových priestorov do fondu mesačnými preddavkami určenými: sadzbu za 1 m² podlahovej plochy bytu vo výške 2 Sk; mimoriadnymi príspevkami podľa rozhodnutia väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Samotné preddavky do fondu nie sú preddavkami v pravom slova zmysle, sú len platbami, akýmsi sporením, ktorého vyúčtovaním môže byť len otázka, či bolo platené tak, ako sa dohodlo. Nemožno z fondu plniť totiž viac, ako tam reálne je, na rozdiel od platenia formou záloh za poskytované plnenia. V zmysle platnej právnej úpravy a súčasne i v zmysle Zmluvy o výkone správy nie je možné, aby fond údržby a opráv dosahoval mínusovú hodnotu. Stav fondu údržby a opráv podľa Správy o činnosti správcu za rok 2012 je k 31.12.2012 údajne - 17.458,87 €. Z riadneho ročného vyúčtovania za rok 2012 zo dňa 16.04.2013 nevznikol žalovanej nedoplatok požadovaný žalobcom, resp. povinnosť zaplatiť jednorazový príspevok do fondu údržby a opráv. Žalobca vykonal opravné rozúčtovanie až potom, ako dostal od vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu C. XX, A. výpoveď zo Zmluvy o výkone správy zo dňa XX.XX.XXXX. Opravné rozúčtovanie vystavil všetkým vlastníkom bytov a nebytových priestorov bytového domu C. XX, A. s tým, že došlo k rozpočítaniu mínusového stavu fondu údržby a opráv medzi jednotlivých vlastníkov. Konanie žalobcu nemá oporu v platnej právnej úprave. Žalobca uplatnený nárok opiera o opravné ročné rozúčtovanie nákladov za správu a prevádzku zo dňa 17.10.2013. Žalovaná je však toho názoru, že jej nevznikla povinnosť uhradiť žalobcovi požadovaný nedoplatok z opravného ročného rozúčtovania nákladov zo dňa 17.10.2013. Predmetné rozúčtovanie žalovaná riadne a včas reklamovala. Odpoveď žalobcu vo forme predžalobnej upomienky žalovaná nepovažuje za riadne vybavenie jej reklamácie. Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového V. C. XX, A. neschválili navýšenie fondu údržby a opráv o jednorazový - mimoriadny príspevok. Žalobca nebol oprávnený čerpať z fondu údržby a opráv finančné prostriedky, ktoré sa v ňom nenachádzali. Podľa § 8b ods. 3 zákona o vlastníctve bytov: "Pri obstarávaní služieb a tovaru je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa." Žalovaná taktiež namieta výšku uplatneného nároku - nedoplatku. V zmysle vyjadrení žalobcu sa má jednať o nedoplatok, ktorý vznikol v dôsledku potreby vykonania opravy komínov v bytovom dome. Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu C. XX, A. neschválili s vykonaním opravy komínov za podmienok, ktoré boli správcom dojednané, pričom nedošlo ani k rozhodnutiu vlastníkov o výbere dodávateľa. Žalovaná je navyše toho názoru, že správca nekonal pri obstarávaní služieb v záujme vlastníkov a nedojednal najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať. Na základe vyššie uvedených dôvodov, najmä keď správu bytového domu prevzal nový správca, v dôsledku čoho žalobca nie je aktívne vecne legitimovaný vo veci; požadovaný nedoplatok má predstavovať jednorazový príspevok do fondu údržby a opráv, ktorý nebol vlastníckmi nikdy schválený; žalobca nepostupoval pri výbere dodávateľa služieb v záujme vlastníkov a vybral nevýhodnú ponuku, ktorá nebola vlastníckmi schválená; nie je možné, aby fond údržby a opráv dosahoval mínusovú hodnotu.

4. Žalobca v zastúpení svojou právnou zástupkyňou sa k odporu vyjadril písomným podaním zo dňa 09.02.2017, v ktorom o. i. uviedol, že v zmysle čl. II, bod 2 Zmluvy o výkone správy bol žalobca ako správca povinný starať sa o údržbu a o opravy spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu, pričom sa zaviazal dodržiavať právne predpisy Slovenskej republiky, a to napríklad predpisy o požiarnej ochrane. Opravy nad 5.000,- Sk podliehali písomnému súhlasu nadpolovičnej väčšine vlastníkov bytov s výnimkou opráv podľa osobitných predpisov, napr. opravy vyhradených technických zariadení. Nakoľko bytový dom, v ktorom sa byt žalovanej nachádza má celkovo 24 komínov, ktoré sú spoločnými časťami a zariadeniami bytového domu a zákon č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v § 4 písm. m/ ukladá správcovi povinnosť zabezpečovať pravidelne čistenie a kontrolu komínov, zabezpečiť odborné preskúšanie komínov osobami s odbornou spôsobilosťou podľa zákona č. 161/1998 Z. z. o komore kominárov Slovenska. Ďalej podľa § 6a tohto zákona je správca bytového domu povinný zabezpečiť pri správe bytového domu plnenie úloh pred požiarmi, ktoré sa týkajú spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu, v prípade, že sa tak nestane budú mu uložené sankcie v zmysle § 59 písm. r/ tohto zákona. Lehoty čistenia komína, dymovodu a palivového spotrebiča a vykonávania ich kontrol upravuje Vyhláška Ministerstva vnútra SR č. 401/2007 Z. z.. V zmysle týchto zmluvne dojednaných a zákonom uložených povinností pristúpil žalobca dňa 14.10.2011 k uzatvoreniu Zmluvy o dielo s odborne spôsobilou osobou, ktorá sa zaviazala vykonať kontrolu a čistenie komínov v lehote do 31.12.2011 a následne odstrániť zistené závady v lehote do septembra roku 2012 (ďalej len "Zmluva o dielo"). Za účelom vykonania prác v zmysle Zmluvy o dielo vystavil dodávateľ zálohovú faktúru č. 0.85.2012 na sumu vo výške 2.000,- €, ktorú žalobca uhradil prevodným príkazom z účtu vlastníkov bytov dňa 15.05.2012. Následne dodávateľ vykonal odstránenie zistených závad v rozsahu Kalkulácie prevedených prác, ktorá tvorila prílohu faktúry dodávateľa č. X.XXX.XXXX na sumu 19.968,- €, pričom z tejto sumy bola odpočítaná už zaplatená záloha vo výške 2.000,- € a k úhrade tak zostala čiastka 17.968,- €, ktorú správca uhradil z vlastných zdrojov v hotovosti k rukám dodávateľa, o čom mu tento vystavil 02.10.2012 príjmový doklad. Dodávateľ vykonal opravu závad zistených na všetkých 24 komínov v časti nad strechou, ktoré si vyžiadali práce v zmysle priloženej kalkulácie, pričom na strechu je možné sa dostať len pomocou vysokozdvížnej plošiny, práce prebiehali niekoľko dní počas ktorých bolo potrebné uskladniť materiál a z komínov boli odstránené azbestové časti, ktoré si vyžiadali odbornú likvidáciu nebezpečného odpadu. Práce prebiehali za plného vedomia vlastníkov bytov, ktorý boli s touto skutočnosťou po celú dobu prítomnosti majstrov konfrontovaní a pracovníkom komíny sprístupnili. Na schôdzi vlastníkov bytov, ktorá sa konala dňa 12.04.2013, správca v bode 3. schôdze oboznámil vlastníkov bytov so skutočnosťou, že v dôsledku opravy komínov, ktoré z jednotlivých bytov odvádzajú spaliny z plynových vykurovacích zariadení, je fond údržby a opráv v mínusovej hodnote a vzhľadom na očakávané ďalšie investície v podobe rekonštrukcie strechy navrhol tento stav riešiť dodatočným stavebným úverom. Vlastníci bytov nevzniesli voči týmto skutočnostiam žiadne námietky. Nakoľko vlastníci sa na dodatočnom úvere nedohodli zostala pohľadávka žalobcu neuhradená a o tejto skutočnosti informoval vlastníkov bytov a nebytových priestorov na schôdzi dňa 15.10.2013 (v bode 4.), že vzhľadom na existujúci záväzok vlastníkov voči správcovi, je správca nútený pristúpiť k vykonaniu opravného vyúčtovania a nedoplatok rozúčtovať medzi jednotlivých vlastníkov bytov podľa veľkosti výmery bytov. Žalobca zároveň poučil vlastníkov bytov o možnosti podať reklamáciu voči opravnému vyúčtovaniu, ako aj o možnosti obrátiť sa v tejto veci na súd. Správca teda vypracoval vyúčtovanie jednorazového príspevku do fondu údržby a opráv a jednotlivé opravné vyúčtovania doručil vlastníkom bytov a teda aj žalovanej. Žiaden z vlastníkov a teda ani žalovaná, nepodala reklamáciu opravného rozúčtovania nákladov za správu a prevádzku jej bytu za rok 2012 a ani sa neobrátila na súd. Tak ako vyplýva zo žalobného návrhu v dôsledku vyššie uvedených skutočností vznikol žalovanej nedoplatok voči žalobcovi vo výške 764,48 €, ktorý do dnešného dňa neuhradila.

5. Súd vo veci vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi založenými v spise a to Zmluvou o výkone správy zo dňa XX.XX.XXXX, výpisom z obchodného registra na žalobcu, Opravným rozúčtovaním nákladov za správu a prevádzku vášho bytu za rok 2012 zo dňa 17.10.2013 spolu s poštovým podacím hárkom, Výdavkovým pokladničným dokladom č. Z.-XXXXX zo dňa 17.10.2013 znejúcim na sumu 25,30 €, listom zo dňa 11.11.2013 - Predžalobná upomienka spolu poštovým podacím hárkom, Výdavkovým

pokladničným dokladom č. Z.-XXXXX zo dňa 12.11.2013 znejúcim na sumu 25,30 €, ako aj ostatným spisovým materiálom a zistil nasledovný skutkový stav.

6. Z výpisu z Obchodného registra Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.: 15502/B zo dňa 25.08.2016 vyplýva, že obchodná spoločnosť SVT Golem s.r.o., IČO: 35 727 128, so sídlom v Senci, Mierové nám. 2/11, vznikla dňa 09.09.2017, pričom ako predmety podnikateľskej činnosti mala ku dňu 25.08.2016 zapísané nasledovné činnosti: sprostredkovanie služieb spojených s rozúčtovaním dodávok tepla a TUV; prevádzkovanie zdrojov výroby tepla / kotolní, výmenníkových staníc / a vonkajších rozvodov ÚK; obstarávanie služieb spojených so správou domového a bytového fondu a administratívnych budov. Jediným spoločníkom obchodnej spoločnosti SVT Golem s.r.o., IČO: 35 727 128 je fyzická osoba: O. T. T., bytom C. X/XXXX, K. - P. XXX XX, ktorý je zároveň aj štatutárnym orgánom - konateľom tejto spoločnosti.

7. Zo Zmluvy o výkone správy zo dňa 23.11.1999 (ďalej len "Zmluva o výkone správy") vyplýva, že bola uzavretá podľa § 8 zákona Národnej rady SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi zmluvnými stranami a to vlastníkmi bytov a nebytových priestorov bytového domu, súpisné č. 586 na ulici Kollárova 13 v Senci a správcom: SVT Golem s.r.o., IČO: 35 727 128, Pribinova 15, 903 01 Senec. Podľa článku I. Zmluvy o výkone správy vlastníci bytov a nebytových priestorov poverujú správcu zabezpečením prevádzky, údržby a opráv spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva bytového domu súpisné č. 586 na ulici Kollárova 13 v Senci (ďalej len "dom") a pozemku prislúchajúcemu k domu, zabezpečením plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov a ďalších služieb za podmienok dojednaných touto zmluvou. Podľa článku II., bod 1, 2 správca sa zaviazal vykonávať správu spoločných častí a spoločných zariadení domu, jeho príslušenstva a pozemku a prevádzku domu tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívateľských práv k bytom a nebytovým priestorom v dome. Na splnenie svojho záväzku je správca povinný starať sa o údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení domu podľa požiadaviek väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov a v súlade s osobitnými právnymi predpismi / napr. predpisy o požiarnej ochrane, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, stavebný zákon /. Opravy nad 5 000 Sk sa môžu vykonať len s písomným súhlasom nadpolovičnej väčšiny vlastníkov. Výnimku tvoria iba opravy podľa osobitných právnych predpisov / napr. vyhradené technické zariadenia /. Správca je ďalej povinný zabezpečiť poskytovanie týchto plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov: dodávku vody z verejných vodovodov a vodární, odvádzanie odpadových vôd, osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení domu, odvoz smetí. Podľa článku II., bod 3 Zmluvy o výkone správy, správca vypočíta vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome výšku mesačných preddavkov na vyššie uvedené plnenia, pričom vychádza zo skutočných nákladov účtovaných za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na nasledujúci rok. Podľa článku II., bod 5 Zmluvy o výkone správy, skutočné náklady za poskytnuté plnenia rozúčtuje správca na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome takto: a/ podľa nameraných hodnôt na plochu bytu za: spotrebu elektrickej energie v spoločných priestoroch, poistenie budovy; b/ rovnakým dielom za každý byt: používanie spoločnej antény; c/ podľa osobnej spotreby v byte: spotreba studenej vody (po úprave korekčným koeficientom). Tento spôsob rozúčtovania je možné meniť po súhlase nadpolovičnej väčšiny vlastníkov raz ročne. V mene vlastníkov o tejto zmene rokuje domovník, ktorý so správcom podpíše dodatok k zmluve. Súčasťou dodatku je i písomný súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov. Podľa článku II., bod 6 Zmluvy o výkone správy, rozúčtovanie správca vykoná do 30 dní od zistenia všetkých skutočných nákladov za poskytnuté plnenia. Za spracovanie rozúčtovania si správca účtuje ročne 200 Sk / byt. Podľa článku II., bod 7 Zmluvy o výkone správy, zmena výšky rozúčtovacieho poplatku v budúcom období sa bude riešiť formou dodatku k tejto zmluve. Podľa článku II., bod 8 Zmluvy o výkone správy, vyúčtovaním zistený nedoplatok je vlastníkom bytu a nebytového priestoru povinný zaplatiť správcovi do 14 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote je správca povinný vrátiť vlastníkovi bytu a nebytovému priestoru preplatok zistený vyúčtovaním. Podľa článku III, bod 3 Zmluvy o výkone správy, na zabezpečenie prevádzky, údržby, opráv a správy domu sú vlastníci bytov a nebytových priestorov povinní: a/ poukazovať mesačné preddavky do fondu údržby a opráv; b/ platiť správcovi mesačne 125 Sk (4,15 €) poplatok za výkon správy; c/ poukazovať mesačne zálohové platby za dodávku studenej vody, elektriky a všetkých služieb, spojených s užívaním bytu, alebo nebytového priestoru. Podľa článku III., bod 4 Zmluvy o výkone správy, platby podľa odseku 3 je vlastníkom bytu a nebytového priestoru povinný poukazovať správcovi mesačne vopred, najneskôr do 25 dňa každého predchádzajúceho mesiaca. Podľa článku IV., bod 1 Zmluvy o výkone správy, vlastníci bytov a nebytových priestorov uplatňujú a vykonávajú svoje právo účasti

na správe domu najmä tým, že sa osobne zúčastňujú na schôdzach vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktoré zvoláva domovník, alebo správca najmenej 1x ročne. Podľa článku VIII., bod 1, 2 Zmluvy o výkone správy, na údržbu, opravy, prípadne zlepšenie spoločných častí, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku prispievajú vlastníci bytov a nebytových priestorov do fondu mesačnými preddavkami určenými: sadzbou za 1 m² podlahovej plochy bytu vo výške 2 Sk (0,07 €); mimoriadnymi príspevkami podľa rozhodnutia väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Prostriedky fondu uvedené v bode 1 môže správca použiť len na financovanie opráv, údržby, zlepšení, príp. na iné investície s vykonaním ktorých súhlasí nadpolovičná väčšina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Predchádzajúci súhlas vlastníkov bytov a nebytových priestorov nie je potrebný na financovanie nákladov spojených s pravidelnými prehliadkami vyhradených technických zariadení podľa osobitných predpisov. Zmluva bola uzatvorená na dobu neurčitú. Zmluva nadobudla platnosť dňom podpísania a účinnosť od 01.01.2000.

8. Z Opravného rozúčtovania nákladov za správu a prevádzku vášho bytu za rok 2012 zo dňa 17.10.2013 vyplýva, že žalovaná ako vlastníčka bytu č. X, nachádzajúceho sa v bytovom dome v A., C. Č.. XX za účtovacie obdobie od 01.01.2012 do 01.01.2013 nedoplatok na nákladoch za správu a prevádzku bytu v celkovej výške 764,48 €, ktorý žalovaná bola povinná uhradiť v lehote do 31.10.2013. Opravné rozúčtovanie nákladov na správu a prevádzku bytu bolo žalovanej odoslané doporučene poštou dňa 17.10.2013.

9. Z Výdavkového pokladničného dokladu č. V-00679 zo dňa 17.10.2013 vyplýva, že spoločnosť SVT Golem s.r.o., Pribinová 15, 903 01 Senec vyplatila subjektu: Slovenská pošta, 903 01 Senec, peňažnú sumu 25,30 € s DPH.

10. Z listu zo dňa 11.11.2013 - Predžalobnej upomienky vyplýva, že žalobca týmto listom vyzval žalovanú, aby si splnila svoje povinnosti voči správcovi a uhradila svoj nedoplatok vo výške 764,48 € do 18.11.2013 na bankový účet vášho domu Č.. Ú.: XXXXXXXXXXX/XXXX (Článok II., ods. 8 Zmluvy o výkone správy). Žalobca predmetný list podal na pošte za účelom odoslania žalovanej dňa 12.11.2013.

11. Z Výdavkového pokladničného dokladu č. V-00726 zo dňa 12.11.2013 vyplýva, že spoločnosť SVT Golem s.r.o., Pribinová 15, 903 01 Senec vyplatila subjektu: Slovenská pošta, 903 01 Senec, peňažnú sumu 25,30 € s DPH.

12. Zo Zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu C. XX, A., konanej dňa 15.10.2013 o 18.00 hod. v priestoroch domu (ďalej len "Zápisnica") o. i. vyplýva, že schôdze sa zúčastnilo 16 vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu na C. F. Č.. XX Z. A. (t.j. 69,56 %), pričom schôdzu otvoril konateľ žalobcu p. T., oboznámil nájomníkov s programom schôdze. Vlastníci bytov doplnili program schôdze o dva body (informácia o prebiehajúcej finančnej kontrole a o hlasovaní k Výpovedi zo Zmluvy o výkone správy). Všetci zúčastnení vlastníci odsúhlasili, že zápisnicu spíše p. K. M. (Ž.) a za overovateľov zápisnice prítomní zvolili p. Z. Q. a p. C. I.. Zo Zápisnice vyplýva, že bodom programu schôdze vlastníkov bytov bolo aj opravné rozúčtovanie nákladov za rok 2012. Vlastníci bytov sa dohodli na schôdzi, že nesúhlasia s opätovným rozúčtovaním nákladov za rok 2012. Spätne rozúčtovaná má byť faktúra za práce na komínoch z roku 2012, ktorej suma je neadekvátna k vykonaným prácam. Vlastníci si dali spraviť vlastnú kalkuláciu uvedených prác, vid' príloha 3 (námietky voči kalkulácii opravy komínov) a suma je podstatne rozdielna. Vlastníci nesúhlasili so zaplatením spornej faktúry, nakoľko nebol riadne odsúhlasený na schôdzi výber dodávateľa a spôsob financovania týchto prác. Správca toto odmieta akceptovať a tvrdí, že musel odstrániť havarijný stav a spornú faktúru zaplatil zo svojich finančných prostriedkov (k tomuto nemá žiadny doklad, že by ho o to žiadali). Havarijný stav však naďalej trvá. Komíny sú len omietnuté a plechy, ktoré boli na nich pripevnené už niektoré poodpadávali. Správcu o uvedenom stave niekoľkokrát informovali a žiadali, aby uvedenú prácu reklamoval. Táto reklamácia doteraz vybavená nebola.

13. Zo Zmluvy o dielo zo dňa 14.10.2011 vyplýva, že bola uzatvorená medzi zhotoviteľom B. R. M., Kominárstvo Hakes, Brodno 44, IČO: 41 829 531 a objednávateľom Vlastníci bytov a nebytových priestorov obytného domu, C. XX v A., v zastúpení: SVT Golem s.r.o. správca domu, IČO: 35 727 128, so sídlom Pribinova 15, 903 01 Senec. Podľa článku I., bod 1 Zmluvy o dielo (ďalej len

"Zmluva"), predmetom zmluvy o dielo je vykonávať pre objednávateľa kontroly a čistenie komínov, včasné odstránenie zistených závad v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov v nasledovných lehotách: a/ vykonať kontrolu a čistenie komínových telies najneskôr do 31.12.2011; b/ odstránenie zistených závad najneskôr do začiatku novej vykurovacej sezóny (september 2012). Plnenie predmetu zmluvy sa bude vykonávať v obytnom dome C.P. XX Z. A., vo všetkých bytoch v predmetnom dome, ktoré podliehajú vyššie uvedenému zákonu č. 314/2001 Z. z. a vyhlášky č. 401/2007 Z. z.. Termíny plnenia predmetu zmluvy si určí sám zhotoviteľ a to tak, aby sa časovo kryli s minimálnymi termínmi určenými záväznými predpismi, aby sa predchádzalo postihu zo strany kontrolných orgánov. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to odo dňa jej podpisu do 31.12.2012 (Článok II. Zmluvy o dielo). Cena za poskytnuté služby v zmysle tejto zmluvy je stanovená dohodou zmluvných strán, a to: cena za kontrolu a čistenie komína 34 €; cena za revíziu komína 40 €; odstránenie zistených závad: cena bola určená individuálne pre každý byt, a pre každé vyústenie komína nad strechou, vzhľadom na nemožnosť odhadu rozsahu rekonštrukčných prác. Zabezpečovacia činnosť (obsluha vysokozdvížnej plošiny): aktuálna cena v A.; likvidácia odpadu: aktuálna cena Z. A.. Uvedené ceny za čistenie a kontrolu komínov a následné revízie sú momentálne na celé obdobie trvania zmluvy, t.j. do 31.12.2012. Zhotoviteľ v zmluve vyhlásil, že berie uvedenú skutočnosť na vedomie a súhlasil s ňou, zároveň prehlásil, že nie je platcom DPH (Článok III. Zmluvy o dielo). Lehota splatnosti faktúr je 14 dní odo dňa jej doručenia objednávateľovi (Článok IV., bod 2. Zmluvy o dielo). O vykonaných službách zhotoviteľ vydá potvrdenie v zmysle § 23 ods. 1 Vyhlášky č. 401/2007 Z. z.. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisania zúčastnených zmluvných strán.

14. Z faktúry č. 0.85.2012 zo dňa 11.05.2012, splatnej dňa 14.05.2012 vyplýva, že podnikateľský subjekt: B. R. M., označený pod obchodným názvom: KLAMPIARSTVO - KOMINÁRSTVO, so sídlom: 023 55 Vysoká nad Kysucou 209, vyúčtoval touto faktúrou spoločnosti SVT Golem s.r.o., IČO: 35 727 128, so sídlom: Pribinova 15, Senec, zálohu na komíny - materiál v celkovej peňažnej sume 2.000,- € bez DPH.

15. Z výpisu z účtu žalobcu vedeného v Prima banka Slovensko, a.s. za obdobie od 15.05.2012 - 15.05.2012 vyplýva, že žalobca prevodom dňa 15.05.2012 vyplatil na účet č. XXXXXXXXXXX/XXXX peňažnú sumu 2.000,- €, ktorá predstavuje zálohu na materiál; bytový dom C. XX, K..

16. Z faktúry č. X.XXX.XXXX zo dňa XX.XX.XXXX, splatnej dňa XX.XX.XXXX vyplýva, že podnikateľský subjekt: KOMINÁRSTVO HAKES Jozef Cvikel ml., Brodno 44, IČO: 41 829 531, vyúčtoval touto faktúrou spoločnosti SVT Golem s.r.o., IČO: 35 727 128, so sídlom: Pribinova 15, Senec, cenu vykonaných prác na odstránení závad v obytnom dome C. XX Z. A., ktorá predstavuje peňažnú sumu vo výške 17.968,- € bez DPH.

17. Z Kalkulácie prevedených prác - objekt C. XX, XXX XX A. zo dňa 23.08.2012 vyplýva, že kalkulácia nákladov / 1. Prevedenie murárskych prác; 2. Klampiarske práce; 3. Dokončovacie práce; 4. Natieračské práce; 5. Obsluha plošiny; 6. Režijné náklady / predstavujúci cenu prác na bytovom dome C. XX, XXX XX A. bola vyčíslená na celkovú peňažnú sumu vo výške 19.968,- €.

18. Z Výdavkového pokladničného dokladu č. Z.-XXXXX J. V. XX.XX.XXXX vyplýva, že spoločnosť SVT Golem s.r.o., Pribinová 15, 903 01 Senec vyplatila subjektu: R. B. - Kominárstvo Hakes, Brodno 44, 010 14 Brodno, peňažnú sumu 17.968,- € bez DPH.

19. Z Prijmového pokladničného dokladu zo dňa XX.XX.XXXX vyplýva, že podnikateľský subjekt: KOMINÁRSTVO HAKES B. R. ml., Brodno 44, IČO: 41 829 531 na základe tohto príjmového pokladničného dokladu prijal od spoločnosti SVT Golem s.r.o., Pribinova 15, 903 01 Senec peňažnú sumu 17.968,- € bez DPH za účelom úhrady faktúry č. XXX XXXX.

20. Zo Zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 15.10.2013 (ďalej len "Zápisnica") vyplýva, že vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu na C. F.. Č.. XX Z. A. na základe doterajších zistených výsledkoch prebiehajúcej finančnej kontroly rozhodli na základe hlasovania o Výpovedi zo Zmluvy o výkone správy uzatvorenej medzi vlastníkmi bytov a nebytových priestorov, bytového domu Kollárova 13, Senec a SVT Golem, s.r.o.. V predmetnom hlasovaní sa hlasmi všetkých vlastníkov zúčastnených na schôdzi odhlasovalo za výpoveď správcovi k 1.11.2013 s

trojmesačnou výpovednou lehotou. Zmluva o výkone správy skončí svoju platnosť dňom 31.01.2014. Zo Zápisnice (bod č. 5) o. i. vyplýva, že oprava komínov, alebo pripravovaná oprava rozvodu elektrickej energie vo vchodoch je aj zakotvená v našej vzájomnej zmluve (článok II., ods. 2, písm. A). Každý vlastník bytu vedel o problémoch s komínmi, tak ako teraz niektorí vedia, že rozvod elektrickej energie je problémový. B. T. I. poukázal na postupnosť (revízia správa, odstránenie závady, úhrada), tak aby sa nik necítil byť poškodení na svojich právach. Ak revízny technik dá písomné stanovisko, že dané zariadenie nie je schopné bezpečnej prevádzky, tak buď sa toto zariadenie opraví alebo odstavi. Správca domu nie je povinný niesť zodpovednosť za bezpečnosť a na strane vlastníkov bytov v trestnom zákone sa neuplatňuje kolektívna vina. Domáhanie sa hlasovania o všetkom v dome je preto v priamom rozpore so zákonom ako aj logikou veci. V závere k tomuto bodu vyzval správca domu prítomných vlastníkov bytov, ak sa chcú aktívne zúčastniť na správe domu, aby odporučili správcovi svojho revízneho technika, kominára a pod. Na trhu je akútny problém s technikmi a napr. kominára, ktorého doslova "uprosí" správca domu, aby vykonal príslušnú kontrolu a odstránil zistené závady mnohokrát slovne atakujú vlastníci bytov. Kominár, ktorý bude "zohnaní" vlastníckmi bytov minimálne aspoň nebude spochybňovaní vo svojich záveroch a spôsobe odstránenia závad. O. Z. tvrdila, že nie je žiadny problém dodať správcovi domu kontakt na ich známeho kominára, ale k dnešnému dňu im nedodala ani len jeho telefónne číslo, napriek naliehavosti. Aktuálnosť zohnať kominára spočíva i v tom, že ak sa v zmysle vyhlášky č. 401/2007 Z. z. nevykoná predpísaná kontrola, tak nie je možné používať plynové zariadenia (okrem bytov, ktoré majú dymovod priamo cez fasádu domu) a bude teda odstavený prívod plynu v dome.

21. Z výsluchu právneho zástupcu žalobcu vyplynulo o. i., že čo sa týka námietky protistrany - absencia aktívnej legitímácie žalobcu - pohľadávka nebola postúpená na nového správcu žiadnym spôsobom a teda si ju uplatňuje žalobca, pričom k námietke tzv. nerozlučného spoločenstva uviedol, že nárok si uplatňuje voči každému vlastníckvi zvlášť práve titulom opravného vyúčtovania - nejedná sa o bezdôvodné obohatenie voči žalovanej. Kominár s ktorým žalobca uzavrel zmluvu o dielo - vykonal kontrolu komínov v objekte a zistil, že komíny nie sú za vložkované - starý bytový dom, kde je 24 komínov - využívajú ich vlastníci domov aktívne na odvod spalín zo svojich vykurovacích telies - nakoľko každá bytová jednotka má svoj kotol a zabezpečuje si vykurovanie sama. Z výpisu z pokladničnej knihy žalobcu je zrejmý výdavok vo výške 17 968 €, ako aj daňové priznanie žalobcu za rok 2012.

22. Z výsluchu právneho zástupcu žalovanej vyplynulo o. i., že zotrúva na zamietnutí žaloby z dôvodov absencie procesných podmienok (nerozlučné spoločenstvo, ako aj absencia aktívnej legitímácie v danej veci) - jednoznačne priamo zo zákona NR SR č. 182/1993 Zb. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vyplýva, že dňom skončenia správy domu prechádzajú všetky práva a povinnosti zo správy objektu na nového správcu, resp. spoločenstvo. K tvrdeniu protistrany, že nový správca odmietol prevziať pohľadávku právny zástupca žalovanej uviedol, že zmluva o dielo (kominári) bola uzatvorená dňa 14.10.2011 medzi kominárom: B. R. ml. Kominárstvo Hakes a objednávateľom - vlastníckmi bytov a nebytových priestorov, C. XX, v zast. SVT Golem s.r.o., správca domu, kde bola uhradená záloha 2.000,- € z fondu opráv, údržby a prevádzky domu, avšak celková faktúra, ktorá bola rozúčtovaná v celkovej výške 17.968,- € bola vystavená na spoločnosť SVT Golem s.r.o. a nie na vlastníckvi bytov - faktúra sa odvoláva taktiež na zmluvu o dielo zo dňa 12.05.2012, pričom zmluva o dielo, ktorú uzatvorili vlastníckvi je zo dňa 14.10.2011. Faktúra bola vystavená na SVT Golem s.r.o., ktorú pokladňa i vyplatila a navyše účtovný doklad predložený žalobcom sa týka jeho vlastného dodávateľského záväzku.

23. Podľa § 488 Občianskeho zákonníka, záväzkovým vzťahom je právny vzťah, z ktorého veriteľovi vzniká právo na plnenie (pohľadávka) od dlžníka a dlžníkovi vzniká povinnosť splniť záväzok.

24. Podľa § 489 Občianskeho zákonníka, záväzky vznikajú z právnych úkonov, najmä zo zmlúv, ako aj zo spôsobenej škody, z bezdôvodného obohatenia alebo z iných skutočností uvedených v zákone.

25. Podľa § 491 ods. 1 Občianskeho zákonníka, záväzky vznikajú najmä zo zmlúv týmto zákonom výslovne upravených; môžu však vznikáť aj z iných zmlúv v zákone neupravených (§ 51) a zo zmiešaných zmlúv obsahujúcich prvky rôznych zmlúv.

26. Podľa § 51 Občianskeho zákonníka, účastníci môžu uzavrieť i takú zmluvu, ktorá nie je osobitne upravená; zmluva však nesmie odporovať obsahu alebo účelu tohto zákona.

27. Podľa § 3 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení platnom do 01.09.2003 (ďalej len "zákon č. 182/1993 Z.z."), ak tento zákon neustanovuje inak, vzťahuje sa na práva a povinnosti vlastníkov domov, bytov a nebytových priestorov Občiansky zákonník a osobitné predpisy.6)

28. Podľa § 8 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z., vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvoria so správcom písomnú zmluvu o výkone správy. Zmluva o výkone správy obsahuje najmä

a) vzájomné práva a povinnosti správcu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu,

b) spôsob správy spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku,

c) spôsob a oprávnenie hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv.

29. Podľa § 8 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z., správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok, najmä o finančnom hospodárení, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Ak správca skončí svoju činnosť, je povinný 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov správu o svojej činnosti a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu.

30. Podľa § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z., vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní v súlade so zmluvou o spoločenstve alebo so zmluvou o výkone správy prispievať na náklady spojené s prevádzkou, údržbou a opravami spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva, prípadne pozemku. Ak zmluva neustanovuje inak, znášajú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome náklady podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu [§ 5 ods. 1 písm. b)].

31. Podľa § 10 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z., na účel uvedený v odseku 1 poukazujú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade 12a) vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv si určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome spravidla vždy na jeden rok dopredu tak, aby boli pokryté predpokladané náklady spojené s prevádzkou domu, údržbou, opravami, prípadne zlepšením spoločných častí domu a spoločných zariadení domu. Spôsob a oprávnenie hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv si určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome v zmluve o spoločenstve [§ 7 ods. 4 písm. f)] alebo v zmluve o výkone správy [§ 8 ods. 1 písm. c)].

32. Podľa § 78 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len "CSP"), nútené spoločenstvo je procesné spoločenstvo, v ktorom osobitný predpis vyžaduje pre úspech v spore účasť všetkých subjektov právneho vzťahu.

33. Podľa § 78 ods. 2 CSP, súd žalobu zamietne, ak nie je splnená podmienka účasti všetkých subjektov podľa odseku 1.

34. Ako vyplýva z vykonaného dokazovania vlastníci bytov a nebytových priestorov domu, súpisné č. XXX na ulici C. XX v A. (ďalej len "vlastníci") uzavreli dňa XX.XX.XXXX so spoločnosťou SVT Golem s.r.o., IČO: 35 727 128, so sídlom v Senci, Pribinova 15 (ďalej len "správca", resp. "žalobca"), ktorý vykonáva správu domov Zmluvu o výkone správy, predmetom ktorej bolo zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva bytového domu, súpisné č. XXX na ulici C. XX Z. A. (ďalej len "dom") a pozemku prislúchajúceho k domu, zabezpečovaním plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov a ďalších služieb za podmienok dojednaných zmluvou. V zmysle článku II., bod 8 Zmluvy o výkone správy sú vlastníci bytov a nebytových priestorov domu, súpisné č. XXX na ulici C. XX Z. A. povinní vyúčtovaním zistený nedoplatok zaplatiť správcovi do 14 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote je správca povinný vrátiť vlastníkovi bytu a nebytového priestoru preplatok zistený vyúčtovaním. Z Opravného rozúčtovania nákladov za správu a prevádzku vášho bytu za rok 2012 zo dňa 17.10.2013 (ďalej len "opravné rozúčtovanie"), že žalovaná ako vlastníka bytu č. X, nachádzajúceho sa v bytovom dome v A., C. Č.. XX za účtovacie obdobie od 01.01.2012 do 01.01.2013 mala nedoplatok na nákladoch za správu a prevádzku bytu v celkovej výške 764,48 €, ktorý žalovaná bola povinná uhradiť v lehote do 31.10.2013. Opravné rozúčtovanie nákladov

na správu a prevádzku bytu bolo žalovanej odoslané doporučené poštou dňa 17.10.2013. Nakoľko žalovaná nedoplatok na nákladoch za správu a prevádzku bytu v celkovej výške 764,48 € žalobcovi neuhradila, listom zo dňa 11.11.2013 - Predžalobná upomienka žalobca vyzval žalovanú, aby si splnila svoju povinnosť podľa článku II., ods. 8 Zmluvy o výkone správy a zaplatila žalobcovi nedoplatok v celkovej výške 764,48 € na bankový účet V. C. Č.. XX, A., Č.. Ú.: XXXXXXXXXXXX/XXXX do 18.11.2013. List zo dňa 11.11.2013 - predžalobnú upomienku žalobca podal na pošte dňa 12.11.2013. Napriek žalobcom zaslanej predžalobnej upomienke k úhrade nedoplatku v celkovej výške 764,48 € zo strany žalovanej nedošlo, preto žalobca v zastúpení svojou právnu zástupkyňou podal v predmetnej veci na tunajší súd dňa 13.09.2016 žalobu, ktorou sa domáhal žalobca voči žalovanej zaplataenia vzniknutého nedoplatku v celkovej výške 764,48 € spolu s úrokom z omeškania vo výške 5,50 % ročne z dlžnej sumy od 19.11.2013 až do zaplataenia a náhrady trov konania. Súd v konaní vo veci samej sa najprv musel vysporiadať s procesnými podmienkami konania. Ako vyplýva zo Zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 15.10.2013 (ďalej len "Zápisnica"), dňa 15.10.2013 sa uskutočnila schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu C. XX, A. (ďalej len "vlastníci"), na ktorej vlastníci odhlasovali výpoveď zo Zmluvy o výkone správy zo dňa 23.11.1999 uzatvorenej so žalobcom. Predmetná výpoveď bola daná žalobcovi (správcovi) k 01.11.2013, pričom k uplynutiu trojmesačnej výpovednej lehoty došlo k 31.01.2014. Zo Zápisnice ako aj ďalších listinných dôkazov ďalej vyplýva, že následne došlo dňa 14.11.2013 k uzatvoreniu Zmluvy o výkone správy s novým správcom bytového domu C.P. XX, A. - M.. W. V. - Domová správa, miesto podnikania Jesenského 2, 903 01 Senec, IČO: 37 696 696 (ďalej ako "nový správca", resp. "M.. V. V. - Domová správa"). Ako teda vyplýva z podanej žaloby žalobca ako bývalý správca bytového domu C. XX, A. si uplatňuje voči žalovanej nedoplatok z opravného vyúčtovania za obdobie roka 2012, ktorý rozpočítal na všetkých vlastníkov bytov bytového domu C. XX, A., pričom žalovaná je jedným z vlastníkov bytu bytového domu C. XX, A.. Výšku nedoplatku žalovanej, ktorú žaluje samostatne, vyčíslil podľa výmery bytov, čo v prípade žalovanej ako vyplýva z opravného rozúčtovania predstavuje sumu 764,48 €. Vzhľadom na skutočnosť, že sporná vec sa týka žalobcu ako bývalého správcu bytového domu C. XX, A. a žalovanej ako vlastníka jedného z bytov tohto bytového domu, v danom prípade ide o vzájomný vzťah subjektov, ktorý sa riadi ustanoveniami zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len "zákon NR SR č. 182/1993 Z. z."). Podľa § 1 ods. 1 zákona NR SR č. 182/1993 Z. z., zákon upravuje spôsob a podmienky nadobudnutia vlastníctva bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, práva a povinnosti vlastníkov týchto bytových domov, práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ich vzájomné vzťahy a práva k pozemku. Vzhľadom na skutočnosť, že žalobca rozpočítal nedoplatok z opravného vyúčtovania za rok 2012 na všetkých vlastníkov bytov, sporná vec sa teda týka všetkých vlastníkov bytov, pričom vlastníci tvoria nútené spoločenstvo, a preto nie je prípustné, aby v tej istej veci na tom istom skutkovom a právnom základe, žalobca žaloval vlastníkov samostatne. Ako vyplýva z cit. ust. § 78 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len "CSP"), o nútené procesné spoločenstvo ide vtedy, keď hmotnoprávna vecná legitímácia svedčí v spore viacerým subjektom, a teda ak je z hľadiska hmotného práva potrebné a nevyhnutné, aby žalobu uplatnilo viacero subjektov spoločne, alebo ak je pre úspech v spore nevyhnutné žalovať viacero subjektov. Ak súd zistí, že nie je splnená podmienka účasti všetkých subjektov právneho vzťahu, žalobu zamietne. Vzhľadom na skutočnosť, že skutkový a právny základ sporu sa týka všetkých vlastníkov bytov, žalobca mal žalovať všetkých dotknutých vlastníkov bytov, ktorí tvoria nútené a zároveň nerozlučné spoločenstvo (§ 77 ods. 1 CSP), nakoľko na základe takejto podanej žaloby by sa rozsudok súdu mal vzťahovať na všetkých týchto vlastníkov bytov. Navyše dňa 14.11.2013 došlo k uzatvoreniu Zmluvy o výkone správy s novým správcom - M.. W. V. - Domová správa, a teda všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou bytového domu C. XX, A., a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov bytov, alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome prešli uvedeným dňom, t.j. k 14.11.2013 na nového správcu. Nakoľko žaloba v spornej veci bola žalobcom ako bývalým správcom, ktorý nie je nositeľom tvrdeného hmotného práva, podaná na tunajší súd až dňa 13.09.2016, žalobca v predmetnom spore nie je aktívne vecne legítimovaný. Vzhľadom na vyššie zistený skutkový a právny stav veci, t.j. absenciu aktívnej legitímácie žalobcu; ďalej nesplnenie podmienky účasti všetkých subjektov právneho vzťahu, týkajúceho sa spornej veci v súdnom konaní na strane žalovaného, súd žalobu ako nedôvodnú zamietol.

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

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

37. Podľa § 262 ods. 2 CSP, o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

38. O nároku na náhradu trov konania procesných strán súd rozhodol podľa § 255 ods. 1, § 262 ods. 1 CSP tak, že žalovanej ako úspešnej procesnej strane priznal voči žalobcovi, ktorý bol v spore neúspešný náhradu trov konania. Súd v zmysle § 262 ods. 2 CSP o výške priznanej náhrady trov konania rozhodne po právoplatnosti tohto rozsudku, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

Proti rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozsudku na súde, proti ktorého rozsudku smeruje. Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné. V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej. Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podania odvolania. Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.