

Súd: Okresný súd Martin
Spisová značka: 10C/18/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6121256078
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 02. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mária Gazdačková
ECLI: ECLI:SK:OSMT:2022:6121256078.7

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Martin sudkyňou JUDr. Máriou Gazdačkovou v právnej veci žalobcu: Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov 4 b. j. Moyzesova č. 616 Martin, so sídlom Moyzesova 616, 036 01, Martin, IČO: 42 066 069, právne zastúpeného JUDr. Mario Buksa, právne služby, s. r. o., so sídlom Moyzesova 5, 036 01, Martin, IČO: 36 862 819, proti žalovanému: O.. H. U., F.. XX.X.XXXX, T. E. XXX/X, XXX XX, E., v konaní o zaplatenie 563,61 € s príslušenstvom, takto

rozhodol:

I. Žalovaný je žalobcovi povinný zaplatiť sumu 563,61 € spolu s 5 % úrokom z omeškania ročne z tejto sumy od 18.8.2020 do zaplatenia do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

II. Vo zvyšku uplatneného nároku na úroky z omeškania sa žaloba zamieta.

III. Žalobca má proti žalovanému právo na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

IV. O výške náhrady trov konania žalobcu rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

odôvodnenie:

1. Žalobou podanou v upomínacom konaní na Okresnom súde Banská Bystrica dňa 25.2.2021 a po odpore žalovaného postúpenou na miestne príslušný Okresný súd Martin na návrh žalobcu dňa 8.4.2021, sa žalobca proti žalovanému domáhal zaplatenia sumy 563,61 € spolu s 5 % úrokom z omeškania ročne za obdobie od 18.6.2020 do zaplatenia a náhrady trov konania.

2. Žalobca žalobu odôvodnil tou skutočnosťou, že žalovaný je vlastníkom bytu č. X nachádzajúceho sa na X. poschodí, vchode č. X bytového domu na ul. E. Č.. XXX/X a jeho príslušenstva. Vlastnícke právo žalovaného k predmetnému bytu je Okresným úradom Martin, katastrálnym odborom evidované na LV č. XXXX, pre obec Martin, kat. úz. E. a nadobudol ho na základe rozhodnutia č. V 3109/07 - 1629/07. Žalobca vykonávajúci svoje povinnosti ako správca predmetného bytového domu, v ktorom sa nachádza byt vo vlastníctve žalovaného, vykonal riadne a včas vyúčtovanie preddavkov na platby za dodávky energií, služieb a plnení súvisiacich s užívaním bytu a nebytových priestorov v predmetnom bytovom dome za r. 2019. Žalovaný podľa vyúčtovaní preddavkov za rok 2019 má nedoplatok na predmetných úhradách spolu vo výške 563,61 €. Žalobca vyzval žalovaného listom z 28.1.2021 na úhradu nedoplatku z vyúčtovania za rok 2019, ktorá mu bola doručená 1.2.2021 a na ktorú žalovaný reagoval listom z 8.2.2021, v ktorom neuviedol žiadne relevantné dôvody, prečo si svoje povinnosti vlastníka bytu voči žalobcovi neplní a ako aj v inom prípade, že podáva na predsedu žalobcu a právneho zástupcu žalobcu trestné oznámenie. Žalobca žalovanému riadne doručil vyúčtovanie za r. 2019. Žalovaný na vyúčtovanie podal proti nemu reklamáciu, avšak táto bola nedôvodná a do dňa podania tejto žaloby nedoplatok z vyúčtovania neuhradil. Žalovaný nezaplatil riadne a včas dôvodne vyúčtované nedoplatky zistené a

vyúčtované z preddavkov na platby za dodávky energií, služieb a plnení súvisiacich s užívaním bytu a nebytových priestorov za rok 2019 a preto sa žalovaný dostal do omeškania so splnením svojho peňažného záväzku a preto sa žalobca v súlade s § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka a § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. domáha aj zaplatenia úrokov z omeškania. Žalobca má za to, že žalovaný sa do omeškania dostal najneskôr od dňa nasledujúceho po doručení vyúčtovania žalovanému. Žalobca týmto dokladom nedisponuje, avšak z reklamácie žalovaného podanej proti vyúčtovaniu dňa 17.6.2020 je evidentné, že najneskôr v tento deň (17.06.2020) už vyúčtovaním disponoval a preto sa žalobca domáha zaplatenia úrokov z omeškania od dňa nasledujúceho po 17.6.2020, t. j. od 18.6.2020.

3. K žalobe žalobca pripojil vyúčtovanie nákladov na byt žalovaného za rok 2019, reklamáciu žalovaného tohto vyúčtovania zo dňa 17.6.2020, odpoveď žalobcu na reklamáciu žalovaného z 1.7.2020 a predžalobnú výzvu z 28.1.2021.

4. V priebehu konania žalobca na žalobe zotrval.

5. Žalovaný sa k žalobe vyjadril prvýkrát v odpore voči platobnému rozkazu, ktorým Okresný súd Banská Bystrica v upomínacom konaní najskôr rozhodol. V tomto odpore z 24.3.2021 žalovaný poprel nárok žalobcu v celom rozsahu. Uviedol, že žalobca ne zvoláva riadne schôdze a nemá odsúhlasené žiadne náklady. Poistenie bytového domu bolo dohodnuté ako poistenie rodinného domu a to údajným predsedom Spoločenstva vlastníkov bytov a jedným z členov Spoločenstva vlastníkov bytov bez schválenia spoločenstva. Žalobca nemá žiadnu riadnu účtovnú uzávierku, ani mimoriadnu, z ktorej by bolo zrejmé, aké je skutočné hospodárenie žalobcu. Naviac mandát predsedu SVB je časovo ohraničený, aktuálne predseda nikdy nebol riadne zvolený od roku 1998 od začiatku existencie SVB. Žalobca nereaguje na ustanovenia § 7c Zákona č. 182/1993 Z.z.. Samotné vyúčtovanie za rok 2019 je rozporným právnym úkonom, kde na jednej strane sa namieta nedoplatok za správu 60 €, na druhej strane sa udáva, že poplatok za správu je 600 €. Vôbec sa neuvádza, ako vznikol nedoplatok na položke označenej ako FOU. Ak sa vo vyúčtovaní uvádza, že žalovaný má dlhy za roky 2015 - 2017 v sume 806,83 €, z neznámych dôvodov si žalobca nárok na tieto sumy nezaplatil, pretože sú rovnako vymyslené, ako aj suma uvedená vo vyúčtovaní. Žalovaný uviedol, že v Spoločenstve vlastníkov bytov nebola žiadna schôdza takmer tri roky. Všetky platby celé roky odovzdával bez akéhokoľvek dokladu do rúk osoby, ktorá vystupuje napriek uplynutiu svojho mandátu ako štatutárny orgán. Podľa jeho názoru žalobca nepreukázal dôvod a výšku uplatneného nároku. Takže žalovaný žiadal žalobu zamietnuť a priznať mu náhradu trov konania.

6. K odporu žalovaný nepripojil žiadne listinné dôkazy.

7. Na podanie žalovaného reagoval žalobca podaním, v ktorom navrhol pokračovať v konaní na miestne príslušnom Okresnom súde Martin, súčasne však vyjadril sa aj k tvrdeniam žalovaného v odpore voči platobnému rozkazu. V tomto podaní žalobca uviedol, že trvá na uplatnenom nároku a tvrdil, že žalovaný v odpore proti platobnému rozkazu uvádza nepodstatné námietky, ktoré nemajú vplyv na správnosť a dôvodnosť vyúčtovania preddavkov do Fondu prevádzky, údržby a opráv. Žalobca trvá na uplatnenom nároku na zaplatenie 563,61 € s prísl. tak, ako súd správne a dôvodne rozhodol platobným rozkazom sp. zn. 23Up/240/2021 z 11.3.2021. Žalovaný v odpore proti platobnému rozkazu uviedol len nepodstatné námietky, ktoré nemajú vplyv na správnosť a dôvodnosť vyúčtovania preddavkov platieb do fondu prevádzky, údržby a opráv žalobcu. Žalovaný už aj v inom konaní vedenom pred Okresným súdom Banská Bystrica pod sp. zn. 45Up/119/2021 ale aj v reakcii na predžalobnú výzvu uvádzal a aj teraz uvádza len všeobecné tvrdenia, ktoré nie sú podložené ani relevantnými dôkazmi a ani nie sú v súlade s právnym a reálnym stavom. Pokiaľ poukázal na splnomocnenie právneho zástupcu žalobcu, je potrebné uviesť, že právny zástupca žalobcu bol poverený žalobcom na vymáhanie pohľadávok voči žalovanému, teda aj iných pohľadávok, než len v tejto veci, napr. aj za nedoplatky, ktoré stále má voči žalobcovi aj za r. 2020. Žalovaný je dlhodobo neplatičom a neplní si svoje záväzky a povinnosti, ktoré ako vlastník bytu má už dlhodobo. Je pravda, že žalobca eviduje voči žalovanému aj pohľadávky za r. 2015 - 2017 a je vecou žalobcu, aký postup vo vzťahu k týmto pohľadávkam zvolí. V tomto konaní o tieto nejde, týka sa len vyúčtovania preddavkov a skutočných nákladov za r. 2019. Žalovaný si už dlhodobo neplní svoje záväzky voči žalobcovi a na druhej strane, keď sa žalobca domáha ich plnenia, žalovaný sa bez akéhokoľvek právneho a skutkového dôvodu sa opakovane vyhráňa podaním trestného oznámenia a útočí na každého, kto sa voči nemu domáha plnenia si záväzkov a povinností, ktoré mu z vlastníctva bytu vyplývajú. Pokiaľ žalovaný v odpore proti platobnému rozkazu z 24.2.2020 žiada doručovať zásielky

na adresu jeho trvalého pobytu, žalobca zdôraznil, že žalovaný reálne býva a užíva byt na adrese E. XXX/X, E., kde si aj preberá zásielky pošty. Žalovaný už aj v konaní vedenom pred Okresným súdom Banská Bystrica pod sp. zn. 45Up/119/2021 namietal legitimitu štatutárneho orgánu žalobcu - predsedu SVB žalobcu. Žalobca poukázal na to, že v Zákone č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v aktuálnom znení, absentuje úprava zániku funkcie predsedu spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov uplynutím funkčného obdobia zvoleného predsedu. Zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v aktuálnom znení výslovne upravuje právne vzťahy vyplývajúce z iných dôvodov zániku funkcie predsedu spoločenstva, avšak zákonná úprava právneho režimu, ktorý by mal nastať po uplynutí funkčného obdobia predsedu spoločenstva absentuje. Preto je aj z právnej praxe, interpretácie ustanovení tohto zákona a v rozhodovacej činnosti súdov nepochybné, že za danej situácie - po uplynutí zákonom určeného funkčného obdobia predsedu SVB - jeho funkcia nezaniká. Predseda SVB - žalobcu, bol riadne zvolený a jeho funkcia do tohto dňa nezanikla zo žiadneho zákonom vymedzených dôvodov. K námietkam týkajúcim sa jednotlivých plnení a čiastkových položiek, z ktorých pozostáva žalobcova pohľadávka sa žalobca vyjadri na pojednávaní pred súdom a v tomto štádiu uvádza len to, že žalovaný sa k týmto jednotlivým položkám mal možnosť vyjadriť v reklamácií k vyúčtovaniu, resp. aj v reakcii na predžalobnú výzvu. Reklamáciu síce podal, táto však bola nedôvodná, o čom bol žalovaný upovedomený. Ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov vyúčtovanie akceptovali ako správne a riadne podložené účtovnými dokladmi. Je preto zarážajúce, že po rokoch ignorovania a osobných útokov, namiesto konštruktívneho spochybnenia vyúčtovania, tak robí žalovaný až dnes.

8. Následne žalovaný reagoval duplikou z 18.5.2021, v ktorej aj on zotrval na svojich tvrdeniach, pripojil zmluvu o Spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov, z ktorej malo byť zrejmé, že žalobca nebol oprávnený uzavrieť poisťnú zmluvu na bytový dom, nakoľko bez odsúhlasenia členskou schôdzou predseda nakladal s finančnými prostriedkami, resp. prevzal zmluvný záväzok presahujúci určený rozsah. Uviedol, že žalobca si neplní svoje základné povinnosti ani na úseku bezpečnosti, nevykonáva žiadne revízie plynových, vodovodných a elektrických hasiacich zariadení. Všetky platby sú používané neznámym spôsobom, napr. vyplácajú sa známym predsedu a pod.. Keďže žalobca si prestal plniť svoje zákonné povinnosti, rezignoval na to aj žalovaný a nemieni sa na nezákonnom konaní spoločenstva zúčastňovať. Ak aj je žalobcom vykresľovaný ako neplatič, on, teda žalovaný, zastupuje vlastníkov bytov na adrese jeho trvalého pobytu na ul. F. X R. E. a to v kontakte so správcovskou spoločnosťou. Dodržiava platnú legislatívu, aktualizuje zmluvu o spoločenstve vlastníkov bytov podľa platnej právne úpravy na rozdiel od žalobcu, ktorý dlhodobo ignoruje ust. § 31 Zákona č. 182/1993 Z.z.. Pri vyúčtovaní vždy predkladá doklady preukazujúce zaplatené náklady a spoločenstvo, kde on vystupuje, nikdy neprijíma peniaze bez vystavenia účtovných dokladov. Žalovaný predložil zmluvu, ktorá bola spísaná v roku 1998 a preukazoval ňou, že osoba, ktorá sa viac ako 20 rokov bez povolenia vydáva dlhodobo za predsedu spoločenstva, nakladá s finančnými prostriedkami v rozsahu a v sumách, na ktoré nemá mandát od zhromaždenia vlastníkov, keďže limit nakladania finančnými prostriedkami predsedom spoločenstva bol schválený v roku 1998 na sumu 1.000 Sk.

9. Súčasne do spisu pripojil aj svoju odpoveď na predžalobnú výzvu právneho zástupcu žalobcu zo dňa 8.2.2021 a aj faktúry, ktoré uhradil zo svojho za práce a materiál, ktorý investoval do spoločných priestorov napriek tomu, že sa mu prostriedky vložené v celkovej výške 2.764,96 € nikdy nevrátili a neboli zohľadnené zo strany žalobcu (žalovaný predložil faktúry vystavené firmou W. Q., P., P. č. 15/09 a č. 14/09, ktoré boli zročné v máji a júli roku 2009. Tento úkon žalovaného ale súd, vzhľadom na obsah, neposúdil ako započítaciu námietku.

10. Žalujúca strana potom ešte do spisu pripojila duplicitne vyúčtovanie za rok 2019, ktoré zohľadňovalo aj predchádzajúce dlhy žalovaného za roky 2015 - 2017, faktúry preukazujúce náklady, ktoré boli rozpočítané vo vyúčtovaní nákladov za rok 2019 a to faktúry vystavené mandatárom - Správa bytov - SK s.r.o., so sídlom v Martine žalobcovi za činnosť mandatára, faktúru firmy H. Č., I. L., so sídlom v Martine, za odbornú prehliadku a odbornú skúšku elektrických zariadení v dome, faktúru firmy Spomart, s.r.o., so sídlom v Martine za kontrolu hydrantov, faktúry Stredoslovenskej energetiky za odobratú energiu do bytového domu, faktúru poisťovne KOOPERATIVA na úhradu poisťného za bytový dom za rok 2019 - 2020, faktúry spoločnosti Turvod za vodné a stočné, rozpočítanie nákladov na osvetlenie verejných priestorov, prehľad o predpísaných zálohách platených inými vlastníkmi bytového domu, poplatky za vedenie účtu spoločenstva v banke a za správu domu a aj výpis z účtu žalobcu za rok 2019. Následne žalobca pripojil aj mandát zmluvu podpísanú medzi mandatárom Správa bytov - SK, s.r.o., so sídlom

v Martine a žalobcom konajúcim prostredníctvom predsedu spoločenstva vlastníkov bytov O.. R. G. a zápis zo schôdze vlastníkov bytov zo dňa 11.11.2016 a 7.12.2017.

11. Na pojednávaniach, ktoré súd vo veci vykonal, súd vypočul žalovaného, prečítal listiny stranami sporu pripojené do súdneho spisu, ako aj listiny, ktoré súd na výzvu žalobcu nakoniec do spisu pripojil a vypočul svedkyňu E.. W. B., zamestnankyňu Obchodnej spoločnosti Správa bytov - SK, s.r.o., so sídlom v Martine, ktorá vykonávala účtovníctvo pre žalobcu v roku 2019 a vypracovávala aj vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu žalovaného.

12. Žalovaný vo svojom vyjadrení na pojednávaniach dňa 25.8.2021 uviedol, že so žalobou nesúhlasí. Vlastníkom bytu a členom Spoločenstva vlastníkov bytov sa stal v roku 2007, kedy kúpil byt v bytovom dome na ul. E. Č.. XXX R. E. a do roku 2016 priamo predsedovi uhrádzal platby, či už za plnenia spojené s užívaním bytu, alebo platby do fondu prevádzky, údržby a opráv. Napriek hotovostným platbám mu predseda spoločenstva nevystavoval príjmové doklady. Posledná schôdza spoločenstva podľa vyjadrenia žalovaného sa konala v roku 2017. Schôdza, ktorá sa konala 11.11.2016, na ktorej boli odsúhlasené posledné preddavky platené vlastníkami bytov, sa nezúčastnil, nakoľko nedostal na ňu včas riadne písomné pozvanie. Potvrdil, že k 17.6.2020, teda kedy spisoval reklamáciu k vyúčtovaniu za rok 2019, už toto vyúčtovanie mal k dispozícii, avšak namietal, že mu nebolo odovzdávané na protipodpis. Svoj nedoplatok na službách príspevkoch do fondu opráv a údržby na správu spoločenstva považuje za vymyslený, vykonštruovaný, pretože rozpočítanie nákladov jednotlivých vlastníkov bytov sa musí odvíjať od schválenia ročnej účtovnej uzávierky Spoločenstva vlastníkov bytov, ktorá sa musí prejednať na zhromaždení vlastníkov bytov. Navyše zákon hovorí, že schôdza vlastníkov bytov sa musí uskutočniť aspoň raz do roka a takýmto spôsobom žalobca nefungoval. Uviedol, že žalobca voči nemu viedol aj konanie na Okresnom súde Martin pod sp. zn. 24C/18/2021, kde čiastočne bola žaloba žalobcu zamietnutá, pretože v tomto konaní žalobca uplatňoval nárok na nedoplatky za rok 2018. Tento rozsudok ešte nie je právoplatný. Vyúčtovanie nákladov za rok 2019 je podľa jeho názoru neplatné, pretože ho neschválilo zhromaždenie vlastníkov bytov. Žalovaný tvrdil, že merače vody v bytoch mali byť vymieňané každé 4 roky a preto namieta aj správnosť odpočtu merača v jeho byte, a tým aj rozpočítanie vodného a stočného. K uzavretiu poisťovnej zmluvy na bytový dom podľa jeho názoru nedošlo platne, pretože toto poistenie nebolo schválené schôdzou vlastníkov bytov. V dome sa neuskutočňovali revízie plynových rozvodov, ktoré musia prebehnúť každé 3 roky, revízie elektroinštalácie a bleskozvodov, ktoré musia byť urobené každých 5 rokov. Podľa jeho názoru predseda spoločenstva vlastníkov bytov musí byť bezúhonnou osobou, ktorá je volená na 3 roky vždy zhromaždením vlastníkov bytov, avšak zmluva o spoločenstve od uzavretia menená nebola. Spoločenstvo, teda žalobca, nepostupoval podľa § 31 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

13. Žalovaný ale nerozporoval, že v roku 2007, keď kupoval svoj byt, pristúpil k zmluve o spoločenstve vlastníkov bytov. Navyše tvrdil, že spoločnosť, ktorá vykonala správu agendy na základe mandátnej zmluvy, si neplní svoje úlohy v rámci revíznej činnosti a požiarnej ochrany. Nakoniec však uviedol, že nespochybňuje výdavky spoločenstva na elektrinu, alebo za vodné a stočné, čo ale spochybňuje, sú náklady na poistenie domu a poplatky mandatárov.

14. Svedkyňa E.. W. B., zamestnankyňa správcovskej spoločnosti Správa bytov - SK, s.r.o., so sídlom v Martine, uviedla, že jej zamestnávateľ sa zaoberá účtovníctvom pre správcov bytových domov a spoločenstvá vlastníkov bytov. Robia nielen účtovnícku agendu, ale vyhotovuje vyúčtovanie nákladov za jednotlivé kalendárne roky pre vlastníkov bytov. Firma pritom pracuje s počítačovým programom EASY SVB, do ktorého sa nahrávajú všetky faktúry, ktoré súvisia s nákladmi bytového domu uhrádzané Spoločenstvom vlastníkov bytov za daný kalendárny rok. Svedkyňa sa podieľala na tvorbe vyúčtovania nákladov bytového domu za rok 2019 pre žalobcu, pričom jednou zo základných položiek, ktoré boli rozúčtované, boli náklady za vodné a stočné, teda rozúčťovalo sa na základe dvoch faktúr spoločnosti Turvod za rok 2019 (pripojené na č.l. 78), ktoré boli uhradené z účtu spoločenstva vlastníkov bytov a jednotlivým bytom bola potom účtovaná položka nákladov za studenú vodu na základe odpisov vodomerov, ktoré sa nachádzajú v každom byte. Odpisy vodomerov, pokiaľ ide o studenú vodu robí predseda spoločenstva vlastníkov bytov za rok a s údajom, ktorý poskytol on, sa vychádzalo pri vyúčtovaní. V rozúčtovaní pre žalovaného prináležal náklad za toto vodné a stočné v sume 36,34 € z celkových nákladov, ktoré vznikli za bytový dom (ktoré sú uvedené na zadnej strane vyúčtovania pre žalovaného). Pokiaľ šlo o osvetlenie spoločných priestorov, tam bola platená dvakrát do roka zálohová platba a to dvakrát po 16 €, pričom za rok 2019 vznikol nedoplatok na elektrine za spoločné priestory vo

výške 27 centov. Tieto náklady boli rozpočítané na byty. Položka „poistenie domu“ vychádzala z dokladov o zaplatení poistného a poistenie domu bolo rozúčtované v závislosti od plochy bytu, čo v prípade bytu žalovaného predstavuje 66,45 m², čo je celková plocha bytu podľa zápisu v katastri nehnuteľností. Fond opráv nebol rozúčtovaný, tam v rámci zálohových platieb platia vlastníci bytov úhrady do fondu údržby a opráv, pričom suma 430,56 € uvedená vo vyúčtovaní predstavovala náklady do fondu údržby a opráv pre žalovaného a táto suma je súčinom 12 mesiacov a sumy 35,88 €, čo je položka príspevku do fondu údržby a opráv v predpise mesačných záloh. Žalovaný má predpis mesačnej zálohy 50 € a do fondu údržby a opráv sa podľa tohto predpisu platí 54 centov za 1 m² plochy bytu. V tom je príspevok vlastníkov bytov v závislosti od podlahovej plochy bytu rovnaký pre všetkých vlastníkov bytu. Z fondu údržby a opráv sa platila revízia elektriny a hydrantov na základe faktúr. Pokiaľ ide o poplatok za správu, tak to sú náklady, ktoré vznikajú úhradou odmeny práve pre firmu Správa bytov - SK, s.r.o., ktorá pracuje pre žalobcu a predstavuje 5 € za jeden byt mesačne, z čoho vyplýva, že za 12 mesiacov na žalovaného pripadá suma 60 €. Aj táto svedkyňa potvrdila, že žalovaný v roku 2019 titulom zálohových platieb na plnenie a spojené s užívaním bytu a platby do fondu údržby a opráv na správu spoločenstva nezaplatil žiadnu sumu.

15. Po vykonanom dokazovaní súd zistil tento skutkový stav veci.

16. Medzi stranami sporu nebolo sporné, že bytový dom, v ktorom sa nachádza aj byt žalovaného a ku ktorému vykonáva správu žalobca, je bytovým domom podľa § 2 ods. 2 Zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a nachádzajú sa v ňom 4 byty.

17. Medzi stranami sporu nebolo sporné, že žalovaný je ako vlastník bytu uvedeného v žalobe členom Spoločenstva vlastníkov bytov, ktoré podľa zmluvy, ktorú do spisu pripojil žalovaný, vzniklo zmluvou o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov podpísanou medzi O.. R. G. ako prvým vlastníkom bytu v 4-bytovom dome na ul. E. XXX R. E. a vlastníkom obytného domu KK-M Agro podnik s.r.o. v likvidácii, so sídlom v Martine dňa 22.10.1998.

18. Aj keď žalovaný spochybňoval legitimitu žalobcu a jeho predsedu, v konaní neprodukoval dôkaz preukazujúci, že by žalobca stratil spôsobilosť byť účastníkom právnych vzťahov, teda stratil právnu subjektivitu. Navyše súd zistil, že žalobca ako Spoločenstvo vlastníkov bytov je zapísané v Registri Spoločenstiev vlastníkov bytov pri Ministerstve vnútra SR a O.. R. G. je jeho opätovným predsedom od apríla 2021.

19. Práva a povinnosti a právne vzťahy medzi stranami sporu sa preto riadili jednak uzavretou zmluvou o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 22.10.1998 ako aj Zákonom č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení aktuálnom pre rok 2019. Žalobca je totiž právnickou osobou založenou v zmysle § 7 ods. 1 Zákona č. 182/1993 Z.z. a žalovaný je vlastníkom bytu v bytovom dome, ku ktorému žalobca ako spoločenstvo vykonáva správu.

20. Hoci žalovaný namietal neuvedenie zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov do súladu s novelizáciou Zák. č. 367/2004 Z.z., ktorá vstúpila do účinnosti dňom 1.7.2004 (§ 31 citovaného zákona), zmluva o spoločenstve, ktorá bola predložená a vznikla v roku 1998, mala základné náležitosti zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov podľa § 7a ods. 3 citovaného zákona.

21. Zmluva o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov obsahovala názov a sídlo spoločenstva, orgány spoločenstva, ktorými sú zhromaždenie vlastníkov bytov a nebytových priestorov, predseda spoločenstva a dozorná rada, upravovala právomoci týchto orgánov spoločenstva. V článku VII. bol upravený spôsob správy spoločných častí domu a spoločných zariadení domu ako aj príslušenstva a pozemku, vrátane článku VIII., ktorý upravoval povinnosť spoločenstva vo vzťahu k spoločným častiam a spoločným zariadeniam domu, príslušenstva a pozemku a článok IX. upravoval práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

22. V zmysle článku IX. odsek 2 písm. a) sú vlastníci bytov a nebytových priestorov povinní najmä poukazovať mesačné preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv do 20. dňa každého mesiaca vopred. Článok X. upravoval majetkové pomery spoločenstva a oprávňoval predsedu spoločenstva samostatne nakladať s prostriedkami majetku spoločenstva do výšky 1.000 Sk v jednotlivom prípade (33,19 €). Článok XI. upravoval spôsob a oprávnenie hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky,

údržby a opráv, ktoré sú vedené oddelene na osobitných podúčtoch. Podľa článku XII. predmetnej zmluvy výšku mesačného preddavku do fondu určeného na úhradu nákladov spojených s prevádzkou domu, bytov a nebytových priestorov, oznámi jednotlivým vlastníkom predseda spoločenstva. Pri určení výšky preddavku sa vychádza zo skutočných nákladov účtovaných za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na nasledujúci rok.

23. V zmysle článku XII. odsek 2 bol predseda oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov, ak na to je dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov rozhodnutí cenových orgánov a zo zmeny rozsahu poskytovaných plnení, alebo ak sa na zmene uznesenie zhromaždenie vlastníkov.

24. V prípade roku 2019 to bolo zhromaždenie vlastníkov bytov v bytovom dome, ktoré naposledy určilo výšku preddavkov v sume 50 € mesačne na schôdzi vlastníkov bytov, ktorá sa konala 11.11.2016 (porovnaj zápisnicu z čl. 104 - 105). Táto suma bola odhlasovaná v zmysle ust. § 7b ods. 5 citovaného zákona ako finančné prostriedky do fondu prevádzky, údržby a opráv a na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu. Tieto povinnosti žalovaného nevyplývali len zo zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov, ale aj z ust. § 7b ods. 5 Zákona č. 182/1993 Z.z., v zmysle ktorého vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní uhrádzať finančné prostriedky do fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrady za plnenia.

25. V zmysle § 7b ods. 2 citovaného zákona spoločenstvo uzatvára v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zmluvy v rozsahu svojej činnosti podľa tohto zákona, najmä o dodávke plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov, o poistení domu, alebo o prenájme podľa odseku 1. Spoločenstvo rozhoduje o rozúčtovaní nákladov na správu domu a úhrad za plnenia na jednotlivých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak to nevyklučuje osobitný predpis. Pri rozúčtovaní je spoločenstvo povinné zohľadniť mieru využívania spoločných častí a spoločných zariadení domu vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome. Spoločenstvo môže vo vlastnom mene vymáhať plnenie povinností vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podľa tohto zákona.

26. V zmysle ust. § 7b ods. 3 druhá veta citovaného zákona je spoločenstvo povinné najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka povinné vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome.

27. Medzi stranami sporu bolo nesporné, že žalovaný určené zálohové platby do fondu a na úhradu plnení spojených s užívaním bytu neplatil, pričom tak konal vedome na prejav nesúhlasu s činnosťou Spoločenstva vlastníkov bytov a jeho predsedu O.. G.. Samotnej schôdze v roku 2016 sa nezúčastnil, pretože ako sám uviedol, nebol na ňu pozvaný spôsobom, ktorý bol podľa jeho názoru relevantný, ale len správou SMS. Na druhej strane však žalovaný neprodukoval dôkaz, že by bol rozhodnutia zhromaždenia vlastníkov bytov na schôdzi dňa 11.11.2016, najmä pokiaľ ide o výšku zálohových platieb, napadol v súdnom konaní podľa § 14a ods. 8 Zákona č. 182/1993 Z.z.. Skutočnosť, že určené zálohové platby sa nemenili od roku 2016, kedy ich schválilo zhromaždenie vlastníkov bytov zo strany žalovaného, rozporovaná nebola.

28. Výška predpísanej zálohovej platby do fondu údržby, prevádzky a opráv a na náklady za plnenia spojené s užívaním bytu, vyplýva nakoniec aj z vyúčtovania za rok 2019, ktoré žalobca pripojil do súdneho spisu. Z rubovej strany tohto vyúčtovania je zrejmé, že žalovaný mal prepísané zálohy v celkovej výške 600 €, avšak nezaplatil za rok 2019 nič. Z výpovede svedkyne E.. W. B. potom vyplynulo, že v rámci predpisu mesačných záloh mal žalovaný predpis mesačnej zálohy 50 €, pričom do fondu údržby, prevádzky a opráv mal platiť v zmysle predpisu platieb sumu 35,88 €, čo je suma, ktorú tvorí súčin podlahovej plochy bytu žalovaného (66,45 m² a sumy 54 centov za 1 m²). Celkovo mal potom žalovaný podľa vyúčtovania do fondu opráv a údržby zaplatiť sumu 430,56 €, čiže 12 x 35,88 €.

29. K ďalším položkám, ktoré boli vo vyúčtovaní za rok 2019 určené ako nákladové položky súvisiace s bytom žalovaného, boli náklady na vodné, stočné, pokiaľ šlo o spotrebu studenej vody, kde na byt žalovaného pripadla spotreba za 36,34 €. Podľa rubovej strany šlo jednak o spotrebu studenej vody v byte žalovaného (16,42 m³), pričom sa vychádzalo zo stavu merača na začiatku a na konci roku 2019 a jednak aj náklady na vodné, stočné za bytový dom, bola spotreba domu 119 m³ v nákladoch celkovo 247,52 €. V bytoch vlastníkov bola zistená celková spotreba 111,828 m³, pričom u žalovaného pri koeficiente 1,064 bola stanovená spotreba vody na byt celkovo 17,5 m³ v hodnote 36,34 € za rok.

Náklady na vodné, stočné boli zistené a prepočítané podľa stavu meradiel v byte žalovaného a ďalších troch vlastníkov bytov a na základe faktúr obchodnej spoločnosti TURVOD s.r.o., so sídlom v Martine, ktorá dodávala služby vodné a stočné do bytového domu (č.l. 78).

30. Žalovaný síce namietal skutočnosť, že v jeho byte nedošlo k výmene meradla spotreby studenej vody a aj správnosť tohto meradla. Túto obranu však považoval súd za účelovú, nakoľko v byte bol uskutočnený odpočet spotreby studenej vody ku koncu roku 2019, v decembri 2019 a zistenú spotrebu žalovaný na odpočtovom liste meračov podpísal (viď č.l. 115) bez toho, aby nejakým spôsobom reklamoval stav meradla. U žalovaného navyše nebola zistená neporovnateľne rozdielna spotreba studenej vody v byte oproti stavu, ktorý bol zistený v iných bytoch a preto podľa presvedčenia súdu ním tvrdená skutočnosť, že nedošlo k výmene meradiel stavu studenej vody 12 rokov, sama o sebe neznamena, že by stav meradla bol nevyhovujúci a zaznamenával by inú, než reálnu spotrebu studenej vody.

31. Na základe faktúr distribučnej spoločnosti Stredoslovenská energetika, a.s., na žalovaného by pripadli náklady na spotrebu elektriny pri osvetlení spoločných priestorov vo výške 8,07 € a na poistenie domu 28,64 €.

32. Náklady na spotrebu elektrickej energie na bytový dom v roku 2019 preukázal žalobca v celkovej sume 32,27 €.

33. Podľa celkových nákladov za bytový dom vznikli vlastníkom bytov v roku 2019 za poistenie bytového domu náklady vo výške 115,51 € na celkovú obytnú plochu bytového domu 268,05 m², z čoho plocha bytu žalovaného tvorila 66,45 m² a na žalovaného takto potom pripadla suma 28,64 € titulom podielu na poistnom na bytový dom. V tejto súvislosti žalovaný namietal, že predseda spoločenstva vlastníkov bytov nemal oprávnenie bez súhlasu zhromaždenia vlastníkov bytov podpísať poistnú zmluvu na bytový dom.

34. Žalovaný namietal legitímnosť účtovania nákladov za správu bytového domu vo vyúčtovaní za rok 2019 v celkovej výške 60 €. V tejto súvislosti súd vychádzal zo skutočnosti, že tento poplatok bol legitímnym nákladom, ktorého platenie žalobca preukázal výpismi z účtu za rok 2019 a opieral sa o zmluvný základ, a to mandátnu zmluvu uzavretú medzi žalobcom ako mandantom a mandatárom - Správa bytov - Sk s.r.o., Kuzmányho 4, Martin, IČO: 45 556 211. Na základe mandátnej zmluvy uzavretej medzi týmito subjektmi dňa 7.12.2017 zabezpečoval mandatár pre mandanta činnosti v oblasti revíznej činnosti požiarnej ochrany, ekonomickej činnosti a evidencie pohľadávok, pričom medzi ekonomickej činnosti spadalo aj poistenie domu. Táto zmluva bola uzavretá na základe záverov zo schôdzy vlastníkov bytov, ktorá sa konala v ten istý deň ako došlo k uzavretiu mandátnej zmluvy a podľa vykonaného dokazovania hosťom na tejto schôdzi bol štatutárny zástupca mandatára W. P., ktorého ponuka na činnosti mandatára bola podľa zápisnice zo schôdzy vlastníkov bytov dňa 7.12.2017 prejednaná (č.l. 113,114). Tejto schôdzy sa žalovaný nezúčastnil, hoci podľa zápisnice bol pozvaný doporučeným listom. Zmluvná ponuka firmy mandatára bola prejednaná v bode 6. schôdzy dňa 7.12.2017 a predseda spoločenstva O. G. bol poverený podpisom mandátnej zmluvy. Na základe mandátnej zmluvy platil potom žalobca poplatok mandatárovi 5 € za jeden byt, t. j. celkovo 20 € mesačne, o čom svedčia faktúry mandatára adresované žalobcovi v spise pripojené na č. l. 68 - 73 a následne aj výpisy z účtu žalobcu za rok 2019.

35. Preto náklad na správu pre žalovaného vo výške 60 € ročne, súd považoval za legitímny a so zákonom súladný náklad žalobcu, u ktorého je nutné, aby na ňom participoval žalovaný ako vlastník bytu.

36. Za legitímny náklad považoval súd aj náklady na poistenie bytového domu, ktoré žalujúca strana preukázala výzvou na úhradu poistného za obdobie od 1.7.2019 do 1.7.2020, poistné sa platilo v sume 120,71 € ročne bez DPH vo výške 111,77 € ročne. Ak žalovaný namietal, že absentuje v zmysle zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov oprávnenie pre predsedu spoločenstva vlastníkov bytov podpísať poistnú zmluvu, súd oponuje takémuto tvrdeniu poukazom na zákonné ustanovenia, ktoré podľa presvedčenia súdu takéto oprávnenie predsedovi spoločenstva vlastníkov bytov zverujú.

37. Podľa § 7b ods. 2 Zákona č. 182/1993 Z.z. spoločenstvo uzatvára v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zmluvy v rozsahu svojej činnosti podľa tohto zákona, najmä o

dodávke plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov, o poistení domu, alebo o prenájme podľa odseku 1. Spoločenstvo rozhoduje o rozúčtovaní nákladov na správu domu a úhrad za plnenia na jednotlivých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak to nevyklučuje osobitný predpis. Pri rozúčtovaní je spoločenstvo povinné zohľadniť mieru využívania spoločných častí a spoločných zariadení domu vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome. Spoločenstvo môže vo vlastnom mene vymáhať plnenie povinností vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podľa tohto zákona.

38. Podľa § 7b ods. 3 citovaného zákona, spoločenstvo je povinné najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome.

39. Podľa § 7c ods. 2 citovaného zákona, predseda je štatutárny orgán, ktorý riadi činnosť spoločenstva a koná v jeho mene. Predsedu volí zhromaždenie na 3 roky. Za predsedu môže byť zvolená len fyzická osoba, ktorá je spôsobilá na právne úkony, je vlastníkom, alebo spoluvlastníkom bytu, alebo nebytového priestoru v dome a je bezúhonná. Predseda rozhoduje o všetkých záležitostiach spoločenstva, ak nie sú týmto zákonom, zmluvou o spoločenstve, alebo stanovami zverené inému orgánu spoločenstva. Predseda navrhuje po prerokovaní v rade zhromaždeniu na schválenie:

- a) rozpočet spoločenstva na príslušný kalendárny rok
- b) ročnú účtovnú uzávierku spoločenstva
- c) výšku mesačných úhrad za plnenia
- d) výšku mesačných platieb za správu
- e) použitie prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv
- f) výšku príspevkov do fondu prevádzky, údržby a opráv
- g) vyúčtovanie úhrad za plnenia
- h) podanie návrhu na exekučné konanie
- i) vykonanie dobrovoľnej dražby bytu, alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15.

40. Podľa § 7c ods. 3 citovaného zákona, predsedu odvoláva zhromaždenie. Funkčné obdobie predsedu sa skončí dňom, keď zanikne vlastnícke právo predsedu k bytu, alebo nebytovému priestoru v dome. Ak predseda odvolaný, alebo sa skončilo funkčné obdobie predsedu z dôvodu zániku jeho vlastníckeho práva k bytu, alebo nebytovému priestoru v dome a nie je súčasne zvolený nový predseda, ak sa predseda vzdá funkcie, alebo nie je schopný vykonávať ju z iných dôvodov, najmenej po dobu 3 po sebe nasledujúcich kalendárnych mesiacov, do zvolenia nového predsedu vykonáva funkciu predsedu člen rady určený radou.

41. Podľa § 7c ods.4 citovaného zákona, predseda zodpovedá za škodu spôsobenú spoločenstvu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, alebo tretím osobám, porušením svojich povinností, alebo prekročením svojej právomoci.

42. Podľa § 7c ods. 9 citovaného zákona, zhromaždenie tvoria všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome. Zhromaždenie rozhoduje o veciach, o ktorých rozhodujú vlastníci bytov a nebytových priestorov podľa § 14 až § 14d. Rozhoduje tiež o ďalších skutočnostiach, o ktorých podľa tohto zákona nerozhoduje iný orgán spoločenstva. Na zvolenie zhromaždenia sa použijú primerane ustanovenia § 14a ods. 1 citovaného zákona.

43. Výkladom ustanovenia § 7c ods. 2, § 7c ods. 4 súd dospel k presvedčeniu, že napriek finančným limitom zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov z roku 1998, ktorá (podľa vykonaného dokazovania) po súčasnosť nebola menená, je oprávnením predsedu ako štatutárneho orgánu navonok vystupovať proti tretím osobám a uzatvárať zmluvy v mene a na účet vlastníkov bytov, ktoré predpokladá § 7b ods. 2 citovaného zákona, teda aj zmluvu k poisteniu bytového domu, ktorá uzavretá bola.

44. Je nutné konštatovať, že úhrady za plnenia spojené s užívaním domu a úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv sa vedú oddelene na osobitných podúčtoch, pričom netvoria majetok spoločenstva, ale spoločenstvo v znení v zmysle § 7 ods. 1 citovaného zákona s nimi len hospodári, preto nie je možné konštatovať, že by predseda spoločenstva tak ako to tvrdil žalovaný bol limitovaný pri uzatváraní poisťnej zmluvy ustanovením článku X. ods. 4 zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov, podľa ktorého

predseda môže samostatne nakladať s prostriedkami majetku spoločenstva do výšky 1.000 Sk v jednotlivom prípade. V tomto prípade, ako súd konštatoval vyššie, úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu v bytovom dome sústredené na účte spoločenstva netvoria majetok spoločenstva, ale zostávajú spoločným majetkom vlastníkov bytov a spoločenstvo má oprávnenie s nimi hospodáriť. Z tohto dôvodu súd považoval náklady na poistenie bytového domu za legitímne a zákonné náklady za plnenie spojené s užívaním bytu jednotlivých vlastníkov v bytovom dome a je povinnosťou žalovaného sa na takomto plnení podieľať pomerne podľa plochy jeho bytu k celkovej ploche bytového domu.

45. Vyúčtovanie za rok 2019, ktoré uskutočnil mandatár žalobcu Obchodná spoločnosť Správa bytov - SK, s.r.o. so sídlom v Martine súd považoval za správne, výdavky, ktoré boli rozúčtované na byt žalovaného za legitímne a vynaložené v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z. a je výrazom splnenia povinnosti, ktorá je žalobcovi uložená podľa § 7b ods. 3 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

46. Na správnosti tohto vyúčtovania, resp. jeho záväznosti podľa presvedčenia súdu nemení skutočnosť, ktorú namietol žalovaný a totiž, že vyúčtovanie nie je platné a nie je záväzné vzhľadom na skutočnosť, že nevychádza zo schválenej ročnej účtovnej uzávierky spoločenstva, ktorá by bola predložená na schválenie zhromaždeniu vlastníkov bytov.

47. Podľa presvedčenia súdu schválenie ročnej účtovnej uzávierky spoločenstva zhromaždením vlastníkov bytov nie je predpokladom správnosti a záväznosti vyúčtovania použitia fondu prevádzky údržby a opráv a úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome, ktoré predpokladá § 7b ods. 3, ak žalobca preukázal vynaloženie všetkých nákladov, ktoré boli uvedené vo vyúčtovaní za rok 2019 a u fondu opráv a údržby, žalovanému účtoval na byt žalovaného pripadajúci príspevok do fondu opráv a údržby, vychádzajúci z určeného príspevku za m² podlahovej plochy bytu žalobcu. V ustanovení § 7c ods. 2 písm. g) Zákona č. 182/1993 Z.z. mal zákonodarca na mysli vyúčtovanie celkových úhrad za bytový dom a ich použitie, nie za jednotlivé byty.

48. Vyúčtovanie za rok 2019 bolo vhodné do poštovej schránky žalovaného a žalovaný ho mal podľa vykonaného dokazovania k dispozícii najneskôr 17.6.2020, kedy spisoval reklamáciu tohto vyúčtovania (č.l. 13). Z obsahu tejto reklamácie vyplynulo, že žalovaný namietal legitimitu O.. R.S. G. ako predsedu spoločenstva vlastníkov bytov, žiada predložiť dôkazy o jeho práve zastupovať vlastníkov bytov a doklady o jeho bezúhonnosti, žiada predložiť zmluvu o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov a Stanovy SVB, zloženie rady SVB a ročné účtovné uzávierky SVB za roky, za ktoré sú mu vykazované nedoplatky. Tiež žiada predložiť revízne správy pri nových rozvodoch a zariadení domu. Z tejto reklamácie je zrejmé, že žalovaný nenamietal správnosť vyúčtovania a rozpočítania jednotlivých nákladových položiek vo vyúčtovaní v roku 2019, ale namietal nedostatky v činnosti spoločenstva vlastníkov bytov.

49. Podľa vyúčtovania mal zaplatiť nedoplatok spolu vo výške 563,61 € do 30 dní po skončení reklamačnej doby, ktorá plynula 30 dní od doručenia vyúčtovania.

50. Povinnosť zaplatiť nedoplatok na službách spojených s bývaním nedoplatkom do fondu opráv a údržby a s poplatkom za správu spoločenstva nachádza právnu oporu v ustanovení § 7b ods. 5 Zákona č. 182/1993 Z.z..

51. Povinnosti platiť úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu a platiť úhrady do fondu opráv, prevádzky a údržby ako aj náklady na správu vykonávanú spoločenstvom prostredníctvom mandatára spoločenstva, žalovaného nezbavuje ani skutočnosť, že spoločenstvo nevykonáva svoju činnosť v úplnom súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z., resp. ani fakt, že žalovaný má pochybnosti o legitimitate predsedu spoločenstva vlastníkov bytov. O.. R. G. bol zvolený za prvého predsedu spoločenstva vlastníkov bytov a ak nedošlo k zvoleniu nového predsedu uplynutím jeho funkčného obdobia v zmysle § 7c ods. 2 a ods. 3 jeho oprávnenie vykonávať funkciu predsedu nezaniklo. Navyiac ako súd zistil v registri spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov je O.. R. G. ako predseda opätovne vedený od 22.4.2021. Pokiaľ žalovaný nesúhlasí s činnosťou spoločenstva vlastníkov bytov má právo zúčastňovať sa schôdzí vlastníkov bytov, resp. činnosti zhromaždenia vlastníkov bytov a keďže je jedným z majiteľov 4 bytov v 4-bytovke, v ktorej vykonáva správu žalobca, má právo v zmysle § 14a ods. 1 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov požiadať o zvolanie schôdze vlastníkov bytov.

52. Žalovaný vyslovil pochybnosti o bezúhonnosti predsedu Spoločenstva vlastníkov bytov, avšak žiadne konkrétne tvrdenia, ktoré by spochybňovali bezúhonnosť predsedu spoločenstva vlastníkov bytov neuviedol, preto súd v zmysle ust. § 151 ods. 2 C.s.p. na pochybnosti žalovaného vyslovené o bezúhonnosti predsedu štatutárneho orgánu žalobcu neprihliadal.

53. V zmysle § 151 ods. 2 C.s.p. ak strana poprie skutkové tvrdenia, ktoré sa týkajú jej konania, alebo vnímania, uvedie vlastné tvrdenie o predmetných skutkových okolnostiach, inak je popretie neúčinné).

54. Súd dospel k presvedčeniu, že žalobca proti žalovanému na základe vyúčtovania za rok 2019 má právo na zaplatenie sumy 563,61 € a túto povinnosť mal si žalovaný splniť do 60 dní od doručenia vyúčtovania, nakoľko prvých 30 dní mu plynula doba reklamácie a následne po uplynutí týchto 30 dní mu podľa poučenia v samotnom vyúčtovaní plynula doba na platenie nedoplatku. Keďže nebolo preukázané, v ktorý deň pred 17.6.2020, keď žalovaný spísal reklamáciu k vyúčtovaniu, si žalovaný z poštovej schránky vyúčtovanie vybral, súd vychádzal zo skutočnosti, že žalovaný mal toto vyúčtovanie doručené najneskôr 17.6.2020 a s pripočítaním potrebného počtu 60 dní mal žalovaný nedoplatok zaplatiť najneskôr do 17.8.2020 a dňom 18.8.2020 sa žalovaný dostal do omeškania s platením nedoplatku žalobcovi (ktorý vo vlastnom mene zastupuje a koná na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom /§ 9 ods. 7 a ods. 8 písm. b) citovaného zákona/).

55. Dňom 18.8.2020 sa žalovaný dostal do omeškania a preto je v zmysle ust. § 517 ods. 2 Obč. zákonníka (Zákon č. 40/1964 Zb.) povinný platiť úrok z omeškania. Podľa § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obč. zákonníka, výška úroku z omeškania je o 5 %-uálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

56. Vo zvyšku uplatneného nároku na úroky z omeškania potom súd žalobu zamietol.

57. Podľa článku IV. ods. 1 C.s.p. ak sa právna vec nedá prejednať a rozhodnúť na základe výslovného ustanovenia tohto zákona, právna vec sa posúdi podľa ustanovenia tohto, alebo iného zákona, ktoré upravuje právnu vec, čo do obsahu a účelu najbližšie posudzovanej právnej veci. Neúspech žalobcov v časti úrokov z omeškania bol nepatrným neúspechom a preto súd s poukazom na ust. článku IV. ods. 1 C.s.p. použil ustanovenie § 255 ods. 1 C.s.p. a prevažne úspešnému žalobcovi priznal právo na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné odvolanie, ktoré sa podáva v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na súde, ktorý ho vydal.

Podľa § 363 C. s. p. 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).

Podľa § 364 C. s. p. rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 365 ods. 1 C. s. p. odvolanie možno odôvodniť len tým, že

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

h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa § 365 ods. 2 C. s. p. 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.

Podľa § 365 ods. 3 C. s. p. odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 366 C. s. p. 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.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.