

Súd: Mestský súd Bratislava IV  
Spisová značka: B2-8C/98/2022  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1222206204  
Dátum vydania rozhodnutia: 12. 02. 2026  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Viera Hadrbulcová  
ECLI: ECLI:SK:MSBA4:2026:1222206204.5

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Mestský súd Bratislava IV v Bratislave v konaní pred sudkyňou JUDr. Vierou Hadrbulcovou, v právnej veci žalobcu: Bytkomfort - BA, a.s., IČO: 35 736 275, Železničiarska 13, 811 04 Bratislava, zastúpeného: advokátska kancelária UNITED LAWYERS, s.r.o., Mliekarenská 2, 821 09 Bratislava, proti žalovanému: A. L., nar. XX.XX.XXXX, R. XXXX/XX, XXX XX C., o zaplatenie 875,53 € takto

### rozhodol:

- I. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi sumu 875,53 € do troch dní od právoplatnosti rozsudku.
- II. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi náhradu trov konania v rozsahu 100 %.
- III. O výške náhrady trov konania rozhodne súd po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí samostatným uznesením.

### odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou podanou na Okresnom súde Bratislava 2 dňa 21.12.2022 domáhal proti žalovanému zaplatenia sumy 875,53 € titulom nedoplatku z vyúčtovania za užívanie bytu za rok 2020 - 2022 a nasledujúcich mesačných preddavkových platieb za plnenia spojené s užívaním bytu k 31.10.2022.
2. Žalobu zdôvodnil tým, že žalobca je akciová spoločnosť, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vl.č.: XXXX/B, založená podľa slovenského právneho poriadku. Žalobca vykonáva v súlade § 8a ods. 1 a nasl. zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „BytZ“) a Zmluvou o výkone správy č. XXX/XXXX správu bytového domu na H. ulici č. XX-XX, so súpisným č. XXX v C.. Aktívna legitímácia žalobcu pre podanie žaloby je daná podľa § 6 ods. 2 písm. d) BytZ a § 9 ods. 7 BytZ. Žalovaný je fyzická osoba, ktorá má trvalý pobyt na území SR. Žalovaný je vlastníkom bytu č. XX na ul. H. č. XX, na 4. poschodí bytového domu so súpisným č. XXX v C. - okres C. II, ktorý nadobudol na základe kúpnej zmluvy V-XXXXX/XX zo dňa 24.1.2017. Žalobca ako správca, vykonáva správu bytového domu na ulici H. č. XX v C., okres C. II, na základe Zmluvy o výkone správy č. XXX/XXXX (ďalej v texte ako „Zmluva“). V zmysle § 6 ods. 2 písm. d) BytZ správca má zákonnú povinnosť v prospech vlastníkov v dome vymáhať nedoplatky vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných pohľadávok a nárokov, tak isto v zmysle § 8b ods. 1 písm. f) BytZ správca je povinný pre vlastníkov vymáhať vzniknuté nedoplatky úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov. V zmysle čl. V Zmluvy, je žalovaný povinný uhrádzať odmenu za výkon správy a údržby. Nakoľko žalovaný neuhradil vyúčtovanie za rok 2020-2022 a ani nasledujúce mesačné preddavkové platby za plnenia spojené s užívaním bytu k 31.10.2022 má nedoplatok vo výške 875,53 Eur. Žalobca tak vyzval žalovaného na splnenie si svojho záväzku a dňa 14.11.2022 mu zaslal výzvu na zaplatenie. Žalovaný napriek uvedenej výzve svoj záväzok voči žalobcovi neuhradil. Poukázal na znenie § 10 ods. 1 BytZ „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.“ Tiež poukázal na ustanovenie § 8a ods. 1 BytZ „ S prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome prechádzajú na nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nadobudol byt alebo nebytový priestor v dome na základe zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe domu, pristupuje k zmluve o výkone správy. Uviedol, že prevodom alebo prechodom bytu alebo nebytového priestoru v dome na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome od zmluvy o výkone správy; záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním. Nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome zaväzujú aj právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku vykonané pred prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.“

3. Okresný súd Bratislava 2 vydal vo veci dňa 2.1.2023 platobný rozkaz č.k.8C/98/2022-42, ktorým zaviazal žalovaného za zaplatenie sumy 875,53 Eur v lehote 15 dní odo dňa doručenia platobného rozkazu alebo v tej istej lehote podať odpor. Zároveň zaviazal žalovaného povinnosťou do 15 dní odo dňa doručenia tohto platobného rozkazu zaplatiť žalobcovi náhradu trov konania.

4. Žalovaný podal v zákonnej lehote proti platobnému rozkazu odpor, v ktorom uviedol, že Okresný úrad Bratislava, katastrálny odbor vydal dňa 24.11.2017 rozhodnutie, ktorým povolil vklad vlastníckeho práva k rozostavanému byt č. XX na 4. poschodí na H. ul č XX v k.ú. v C. - Q. na LV č. XXXX na základe zmluvy o prevode vlastníctva. Rozostavaný byt nebol v užívaniaskopnom stave. Kolaudačné rozhodnutie sa stalo právoplatným až dňa 19.7.2021. Od 1. októbra 2021 v súlade s § 10 zák. čl. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov so Zmluvou o výkone správy č. XXX/XXXX riadne platí za náklady spojené s užívaním bytu . Nie je mu zrejmé, prečo mu boli žalobcom účtované poplatky do fondu prevádzky, údržby o opráv od novembra 2020, ani právny titul jeho pohľadávky. Z návrhu na vydanie platobného rozkazu táto skutočnosť nevyplýva. Samotná zmluva o prevode vlastníctva ustanovuje v článku VII: „ Nadobúdateľ vyhlasuje, že dňom právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia k predmetu prevodu pristúpi k Zmluve o výkone správy. Žalovaný tiež uviedol, že v období od 11/2020 do 7/2021 nebol vlastníkom bytu, ale rozostavaného bytu, čo deklaruje aj výpis z LV XXXX z roku XXXX. Keďže v rozostavanom byte v čase od 11/2020 do 7/2021 nikto nebyval, nemohol žalobca ani prispievať k opotrebeniu spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu, za účelom čoho jednotliví vlastníci bytov do fondu prevádzky, údržby a opráv prispievajú. . To je účel tvorby fondu. Taktiež nespotreboval energiu v spoločných priestoroch , neprodukoval žiaden odpad. Stavebný odpad, ktorý bol realizáciou bytu vyprodukovaný, bol odovzdaný do zberného dvora. Bývať v byte nikto nemohol nakoľko nebolo vydané právoplatné kolaudačné rozhodnutie a žalovaný nemal ani právny titul na užívanie bytu. Kolaudačné rozhodnutie potvrdzuje splnenie podmienok užívateľnosti bytu. Vlastníkovi rozostavaného bytu nevyplývajú práva a povinnosti zo Zmluvy o výkone správy , najmä právo hlasovať, povinnosť platiť príspevky do fondu prevádzky údržby a opráv atď. Z uvedeného vyplýva, že k zmluve o výkone správy je povinný pristúpiť len vlastník bytu, nie vlastník rozostavaného bytu. Preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrady za plnenia je povinný uhrádzať vlastník byru a táto povinnosť je podmienená zápisom vlastníctva bytu v katastri nehnuteľnosti po právoplatnej kolaudácii.

5. Žalobca vo vyjadrení k odporu žalovaného dňa 28.2.2023 uviedol, že žalovaný potvrdil tvrdenia žalobcu uvedené v žalobe, s tým, že svoju obranu postavil na nesprávnom skutkovom tvrdení, že vlastnil rozostavaný byt, a ten sa stal bytom v zmysle zákona č. 182/1993 Zb. až jeho kolaudáciou a následným zápisom „rozostavaného bytu“ do katastra nehnuteľností. Žalobca sám tvrdí, že bol v predmetnom období, ktoré žalobca žaluje vlastníkom bytu, ale len „rozostavaného“ a preto platiť nemusí a nemá dôvod , aby sa podieľal na nákladoch za svoj „rozostavaný“ byt a podielové spoluvlastníctvo na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu, pretože to majú znášať ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov. Na základe predložených dôkazov žalovaným, žalovaný nadobudol vlastnícke právo k bytu č. XX na H. ulici XX na základe Zmluvy o prevode vlastníctva (Rozhodnutie OÚ BA zo dňa 24.01.2017, V- XXXXX/XXXX) od predávajúceho, pôvodného vlastníka spoločnosti GM Capital, s.r.o. Pôvodný vlastník GM Capital, s.r.o. previedol vyššie uvedený byt v štádiu rozostavanosti na základe zmluvy o prevode bytu do BSM manželov N. a A. L., čo je však v rozpore s § 4 , § 21 a § 22 zákona č. 182/1993 Zb. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, nakoľko sa jednalo o rozostavaný byt novovytvorený na základe zmluvy o nadstavbe, ktorú uzatvorili vlastníci bytov a nebytových priestorov so stavebníkom - spoločnosťou GM Capital, s.r.o. Sám žalovaný odkázal na znenie čl. VII Správa domu Zmluvy o prevode vlastníctva v nasledujúcom znení: „Nadobúdateľ vyhlasuje, že dňom právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia k predmetu prevodu pristúpi k Zmluve o výkone správy.“ Tým, že žalovaný

uzatvoril Zmluvu o prevode vlastníctva vo vyššie uvedenom znení vylúčil § 8a ods. 7 BytZ. Preto ustanovenie čl. VII Správa domu je neplatné v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka pre rozpor so zákonom č. 182/1993 Zb. Žalovaný je teda viazaný Zmluvou o výkone správy č. XXX/XXXX pre správu bytového domu na ul. H. č. XX-XX, so súp. č. XXX v C. už od podpisu Zmluvy o prevode vlastníctva, dňom podpisu Zmluvy o prevode vlastníctva, nakoľko tým bola prejavená vôľa žalovaného vlastníť byt ( hoci len „rozostavaný“). Za týmto účelom žiadal súd, aby zabezpečil dôkaz od žalovaného v zmysle § 189 CSP, Zmluvu o prevode vlastníctva žalovaného, ktorej vklad bol povolený na základe Rozhodnutia OÚ BA, odbor katastra zo dňa 24.01.2017 , V- XXXXX/XXXX. Vlastníctvo žalovaný nadobudol originálnym vznikom novej veci, resp. na základe kumulovanej právnej skutočnosti, t.j. prejavom zmluvným strán ako právny titul vzniku vlastníckeho práva a samotný vznik novej veci (výstavba bytu). ( obdobne Rozsudok Krajského súdu v Bratislave, spis.zn.: 14Co/147/2016 - 186 zo dňa 29. januára 2019, riešenie platieb za neskolaudovaný byt v nadstavbe).

6. Vlastníctvo bytu alebo nebytového priestoru v dome sa nadobúda na základe zmluvy o výstavbe domu, vstavbe alebo nadstavbe.“ Vlastníctvo bytu alebo nebytového priestoru okrem prevodu alebo prechodu už existujúceho bytu alebo nebytového priestoru môže vzniknúť výstavbou domu. V tomto prípade ide o originárny spôsob nadobudnutia vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru vytvorením novej veci, ktorý nemožno zaradiť medzi spôsoby nadobúdania prechodom ani prevodom. Nadobudnutiu vlastníctva predchádza zmluva o výstavbe, vstavbe či nadstavbe domu. Zmluvu o výstavbe uzatvárajú resp. nadstavbe domu uzatvárajú doterajší vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome a stavebníci. (citované podľa: JUDr. Z. N., Z. E. O., M. A. A. L., L.. Komentár k Zákonu č. 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, vydavateľstvo C. H. Beck).

7. Spoločným znakom zmluvy o vstavbe, nadstavbe a výstavbe, je že na základe takýchto zmlúv (nie však bezprostredným uzavretím zmluvnými stranami) originárne vzniká vlastnícke právo k bytu a nebytovému priestoru na rozdiel od zmlúv o prevode vlastníctva k bytu a nebytovému priestoru. (citované podľa: JUDr. Z. N., Z. E. O., M. A. A. L., L.. Komentár k Zákonu č. 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, vydavateľstvo C. H. Beck).

8. Nevyhnutnou podmienkou rozostavaných bytov a nebytových priestorov a vzniku vlastníckeho práva k nim je, že dom je navonok uzavretý obvodovými konštrukciami a strešnou konštrukciou. (citované podľa: A. Z. N., Z. E. O., M. A. A. L., L.. E. k Zákonu č. 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, vydavateľstvo C. H. Beck).

9. Spôsob zápisu stavieb do katastra nehnuteľností upravuje ods. 3 a 4 § 46 katastrálneho zákona a § 126, § 127 vyhlášky ÚGKaK 79/1996 Zb. z. Rozostavaný byt je predmetom evidovania v katastri nehnuteľností, ak sa nachádza v stavbe ohraničenej obvodovými stenami a strešnou konštrukciou a jednotlivé rozostavené byty sú stavebnotechnicky oddelené. Prílohou zápisu je znalecký posudok o stupni rozostavanosti, z ktorého je zrejme stavebnotechnické usporiadanie, funkčné usporiadanie a uvedenie čísla úradného overenia geometrického plánu v návrhu na zápis stavby. Keďže byt už bol v čase prevodu zapísaný v katastri nehnuteľností ako „rozostavaný byt“, musel spĺňať ohraničenosť a bol navonok uzavretý obvodovými konštrukciami a strešnou konštrukciou.

10. V zmysle komentáru k § 2 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z., sa uvádza: Pri definícii pojmu byt nemožno opomenúť novelu Katastrálneho zákona č. 173/2004 Z. z., ktorou bola v ustanovení § 3 Katastrálneho zákona prvýkrát zavedená definícia tzv. rozostavaného bytu. Pod rozostavaným bytom alebo nebytovým priestorom sa tak od 15.04.2004 rozumie miestnosť alebo súbor miestností určených v súlade so stavebným povolením na bývanie alebo na iný účel ako bývanie, ak sa nachádza v dome, ktorý je aspoň v takom stupni rozostavanosti, že navonok je uzavretý obvodovými stenami a strešnou konštrukciou. (citované: A. Z. N., Z. E. O., M. A. A. L., L.. Komentár k Zákonu č. 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, vydavateľstvo C. H. Beck).

11. Kolaudačné rozhodnutie nie je rozhodnutím o nadobudnutí vlastníckeho práva podľa § 4 ods. 1 písm. d) BytZ V zmysle § 82 ods. 1 Stavebného zákona :“ Kolaudačným rozhodnutím sa povoľuje užívanie stavby na určený účel, a ak je to potrebné, určia sa podmienky užívania stavby.“

12. V zmysle § 81 ods.1 Stavebného zákona: „V kolaudačnom konaní stavebný úrad najmä skúma, či sa stavba uskutočnila podľa dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní a či sa dodržali zastavovacie podmienky určené územným plánom zóny alebo podmienky určené v územnom rozhodnutí a v stavebnom povolení. Ďalej skúma, či skutočné realizovanie stavby alebo jej užívanie nebude ohrozovať verejný záujem, predovšetkým z hľadiska ochrany života a zdravia osôb, životného prostredia, bezpečnosti práce a technických zariadení.“

13. Kolaudačné konanie teda nie je rozhodnutím štátneho orgánu o nadobudnutí vlastníckeho práva, tým je napríklad rozhodnutie súdu alebo štátneho orgánu ohľadom reštitučného nároku. V kolaudačnom konaní stavebný úrad kontroluje súlad reálnej stavby so stavebným povolením vydaným tým istým

správnym orgánom. Ďalej skúma, či skutočné realizovanie stavby alebo jej užívanie nebude ohrozovať verejný záujem, predovšetkým z hľadiska ochrany života a zdravia osôb, životného prostredia, bezpečnosti práce a technických zariadení.

14. Zmluva o výkone správy č. 292/2017 pre správu bytového domu na ul.H. č. XX-XX, so súp. č. XXX v C. predstavuje dohodu spoluvlastníkov ohľadom užívania spoločnej veci ( bytový dom H. XX - XX v C.) podľa § 137 a nasl. OZ. Na základe Zmluvy o prevode vlastníctva bytu, ktorej vklad bol povolený na základe Rozhodnutia OÚ BA, odbor katastra zo dňa 24.01.2017 , V- XXXXX/XXXX, žalovaný nenadobudol len „rozostavaný“ byt, ale stal sa aj podielovým spoluvlastníkom celého bytového domu H. XX - XX v C.. V zmysle LV č. XXXX žalovaný získal aj podiel prislúchajúci k „rozostavanému“ bytu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku XXXX/XXXXXX. Keďže Zmluva o výkone správy č. XXX/XXXX predstavuje dohodu ostatných spoluvlastníkov v bytovom dome o výkone práv a povinností k spoločnej veci, ktorá musela byť v zmysle BytZ schválená nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov ( § 14b ods. 1 písm. e) BytZ), jedná sa o dohodu podľa § 139 OZ a teda nadobudnutím spoluvlastníckeho podielu záväznú pre žalovaného, keďže sa stal spoluvlastník podielového spoluvlastníctva, bez ohľadu na ostatné skutkové tvrdenia tohto vyjadrenia. Nakoľko ostatní spoluvlastníci riadne platili v zmysle Zmluvy o výkone správy č. XXX/XXXX, ktorá predstavovala dohodu spoluvlastníkov ohľadom spoločnej veci a žalovaný nič neplatil, vzniklo na strane ostatných spoluvlastníkov právo na vydanie bezdôvodného obohatenia, nakoľko „dotovali“ žalovaného a znášali náklady podielového spoluvlastníctva.

15. Podľa §137 a nasl. zákona č 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka podielové spoluvlastníctvo § 137 (1) Podiel vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci. (2) Ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak, sú podiely všetkých spoluvlastníkov rovnaké. § 139 (1) Z právnych úkonov týkajúcich sa spoločnej veci sú oprávnení a povinní všetci spoluvlastníci spoločne a nerozdielne. (2) O hospodárení so spoločnou vecou rozhodujú spoluvlastníci väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina alebo dohoda nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek spoluvlastníka súd. (3) Ak ide o dôležitú zmenu spoločnej veci, môžu prehlasovaní spoluvlastníci žiadať, aby o zmene rozhodol súd.

16. V zmysle Zmluvy o výkone správy resp. dohody spoluvlastníkov o spoločnej veci, bol žalovaný povinný platiť mesačné platby najneskôr posledný deň v príslušnom mesiaci nasledovne:

Fond prevádzky, údržby a opráv 59,75

Vodné stočné 5,12

Odvoz a likvidácia odpadu 3,40

Upratovanie spoločných častí 3,48

Havarijná služba 0,25

Elektrina spoločné časti a zariadenia 1,44

Výťah 4,33

Zrážková voda 1,50

Fond oprav balkony, lodzie, terasy 0,65

Správa 9,30

Elektrina výťah 1,53

Zástupca vlastníkov 2,00

Poistenie domu 1,28

Mesačná úhrada celkom 93,31

17. Tieto platby predstavujú rozúčtovanie skutočných nákladov bytového domu (spoločnej veci: predmetu podielového spoluvlastníctva) v zmysle celkových nákladov bytového domu vyčíslených v Správe o činnosti správcu týkajúcej sa domu za rok 2021.

18. Žalovaný vo vyjadrení zo dňa 24.3.2023 poukázal na ustanovenie § 2 ods. 1, § 6 ods. 1, § 10 ods. 1, § 10 ods. 6 Zák.č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Okresný úrad Bratislava, katastrálny odbor vydal dňa 24.1.2017 rozhodnutie, ktorým povolil vklad vlastníckeho práva k rozostavanému bytu č. 12 na X. poschodí. na H. ulici č. XX v k-ú. C. - Q. na LV XXXX na základe zmluvy o prevode vlastníctva Rozostavaný byt nebol v užívaniashopnom stave. Kolaudačné rozhodnutie sa stalo právoplatným dňa 9.7.2021, v septembri 2021 Okresný úrad Bratislava , katastrálny odbor na základe právoplatného kolaudačného rozhodnutia zapísal rozostavaný byt žalovaného ako byt. Poukázal na to, že Okresný úrad Bratislava, katastrálny odbor skúmal v rámci konania o povolenie vkladu povahu ako aj obsah predloženej zmluvy o prevode vlastníctva bytu . Po preskúmaní obsahu zmluvy nezistil, že by sa jednalo o nevkladuschnú listinu resp. že by boli dané akékoľvek nedostatky, ktoré by bránili povoleniu vkladu a bolo potrebné nich odstrániť . Zmluvu o prevode vlastníctva byru posúdil ako platnú a účinnú.

Žalovaný dňa 8.10.2021 informoval žalobcu, že koncom septembra 2021 bol jeho rozostavaný byt zapísaný do katastra nehnuteľností ako byt. Týmto sa od 1.10.2021 pristúpil k Zmluve o výkone správy a požiadal o vystavenie zálohového predpisu pre byt č. XX na H. č.. XX pre 1 osobu a zaslanie Zmluvy o výkone správy prípadných ďalších dokumentov vyplývajúcich zo zmluvného vzťahu. Od 1.10.2021 riadne platí za náklady spojené s oživením bytu.

19. Žalobca vo vyjadrení zo dňa 17.5.2023 uviedol, že v zmysle § 43b ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. Stavebného zákona: Byt je obytná miestnosť alebo súbor obytných miestností s príslušenstvom usporiadaný do funkčného celku s vlastným uzavretím, určený na trvalé bývanie. Žalovaný stále tvrdí, že nebol vlastníkom bytu, ale len „rozostavaného“ bytu a preto platí na žalovaného domnelá „výluka“ z ustanovení BytZ a vyššie citovaného § 43b ods. 4 Stavebného zákona, nakoľko BytZ a Stavebný zákon vyslovene neuvádzajú slovné spojenie „rozostavaný“.

20. Zároveň žalovaný tvrdí, že v byte nebýval a preto nemohol prispieť k opotrebeniu, pokazeniu, zničeniu spoločných častí a zariadení bytového domu, čo je účelom tvorby Fondu prevádzky, údržby a opráv. Názor žalovaného nemá oporu v ustanoveniach BytZ. Ako vyplýva zo samotného označenia Fondu prevádzky, údržby a opráv, ten slúži nielen na opravy bytového domu, ale aj na zabezpečenie prevádzky a údržby spoločných častí a zariadení bytového domu, teda aj na úhrady nákladov na pravidelné revízie technických zariadení, elektroinštalácií, plynových zariadení, bleskozvodov, teda žalobca domnelo zúžil využitie Fondu len na opravy zapríčinené žalovaným. Žalovaný tvrdí, že nemal právny titul na užívanie bytu a právnym titulom na užívanie bytu je právoplatné kolaudačné rozhodnutie.

21. Právnym titulom na užívanie bytu č. XX na H. ulici XX žalovaným je Zmluva o prevode vlastníctva (Rozhodnutie OÚ BA zo dňa 24.01.2017, V- XXXXX/XXXX) na základe ktorej nadobudol vlastnícke právo od predávajúceho, pôvodného vlastníka spoločnosti GM Capital, s.r.o.

22. Mestský súd Bratislava IV vo veci vykonal dokazovanie výsluchom žalovaného, obsahom spisu Okresného úradu Bratislava Katastrálny odbor V-XXXXX a listinnými dôkazmi ( výpis s listu vlastníctva č. XXXX, Zmluva o výkone správy č. XXX/XXXX, sumárna analýza platieb za obdobie od 1.11.2020 do 31.10.2022, vyúčtovanie FPÚaO za rok 2020-2022 s doručenkou, výzva zo dňa 14.11.2022, rozhodnutie Okresného úradu Bratislava katastrálny odbor č. V XXXXX/XXXX zo dňa 24.1.2017, čiastočný lista vlastníctva č. XXXX, predpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu platný od 1.11.2020, sumárna analýza platieb za obdobie od 1.11.2020 do 30.11.2020, upomienka zo dňa 18.1.2021 sumárna analýza platieb za obdobie od 1.11.2020 do 31.12.2020, vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním byru za obdobie 1.11.2020- 31.13.2020, reklamácia zo dňa 26.7.2021, odpoveď na reklamáciu zo dňa 28.7.2021 sumárna analýza platieb za obdobie od 1.11.2020 do 31.10.2022, vyúčtovávanie nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie 1.1.2021- 31.12.2021, reklamácia zo dňa 23.6.2022, správa o činnosti správcu týkajúca sa domu za rok 2021, predpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu platný k 1.11.2020, vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie 1.1.2021. 31.12.2021s prílohou). Na základe vykonaného dokazovania súd zistil nasledovný skutkový stav:

23. Žalobca vykonáva v súlade § 8a ods. 1 a nasl.. zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Zmluvou o výkone správy č. XXX/XXXX správu bytového domu na H. ulici č. XX-XX, so súpisným č. XXX v C.. Žalovaný nadobudol vlastnícke právo k bytu č. XX na H. ulici XX na základe Zmluvy o prevode vlastníctva (Rozhodnutie OÚ BA zo dňa 24.01.2017, V- XXXXX/XXXX) od predávajúceho, pôvodného vlastníka spoločnosti GM Capital, s.r.o. Pôvodný vlastníak GM Capital, s.r.o. previedol vyššie uvedený byt v štádiu rozostavanosti na základe zmluvy o prevode bytu do BSM manželov N. a A. L.. Jednalo o rozostavaný byt novovytvorený na základe zmluvy o nadstavbe, ktorú uzatvorili vlastníci bytov a nebytových priestorov so stavebníkom - spoločnosťou GM Capital, s.r.o. Nakoľko žalovaný neuhradil vyúčtovanie za rok 2020-2022 a ani nasledujúce mesačné preddavkové platby za plnenia spojené s užívaním bytu k 31.10.2022 má nedoplatok vo výške 875,53 Eur. Žalobca tak vyzval žalovaného na splnenie si svojho záväzku a dňa 14.11.2022 mu zaslal výzvu na zaplatenie. Žalovaný napriek uvedenej výzve svoj záväzok voči žalobcovi neuhradil.

24. Podľa § 4 Zák.č. 182/19993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

(1) Vlastníctvo bytu alebo nebytového priestoru v dome sa nadobúda

a) na základe zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome s vlastníkom domu alebo s právnickou osobou, ktorá má právo hospodárenia k domu, s vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru,

b) na základe zmluvy o výstavbe domu, vstavbe alebo nadstavbe,

c) dedením,

d) rozhodnutím štátneho orgánu.

(2) Byt alebo nebytový priestor v dome môže byť vo vlastníctve fyzickej osoby alebo právnickej osoby, v podielovom spoluvlastníctve fyzickej osoby alebo právnickej osoby alebo v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov.

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

26. Podľa § 21 Zák.č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

(1) Vlastníctvo bytov a nebytových priestorov v dome môže vzniknúť na základe zmluvy o výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe domu (ďalej len "zmluva") uzavretej medzi stavebníkmi alebo medzi doterajšími vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome a stavebníkmi. Stavebníkom môže byť právnická osoba alebo fyzická osoba.

(2) Zmluvou sa vymedzia vzájomné práva a povinnosti pri výstavbe medzi stavebníkmi alebo pri vstavbe alebo nadstavbe domu medzi stavebníkmi a vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome.

(3) Zmluva a jej zmeny sa zapisujú do katastra nehnuteľností. 24f)

(4) Zmluvou môže vzniknúť aj výlučne nová spoločná časť domu, výlučne nové spoločné zariadenie domu alebo výlučne nové príslušenstvo. Účastníkmi takejto zmluvy sú všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome.

27. Podľa § 22 Zák.č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

(1) Zmluva obsahuje najmä

a) určenie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s vymedzením polohy a uvedením rozsahu podlahovej plochy bytu a nebytového priestoru v dome,

b) vymedzenie a výpočet spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov a príslušenstva a prípadne určenie, ktoré spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu alebo pozemok budú užívať len niektorí vlastníci,

c) vymedzenie spoluvlastníckeho podielu vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu a spoločných nebytových priestorov, na príslušenstve a na pozemku, pričom veľkosť spoluvlastníckeho podielu je daná podielom podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v dome,

d) úpravu práv k pozemku určenému na stavbu domu, identifikáciu pozemku a jeho výmeru,

e) určenie osoby oprávnenej zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,

f) spôsob financovania stavebných nákladov, podiely a splatnosť príspevkov, prípadne rozsah ocenenia vlastnej práce stavebníkov.

(2) Ak vstavbou alebo nadstavbou vzniknú v dome nové byty alebo nebytové priestory, zmluvu so stavebníkom uzatvára vlastník domu alebo vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluva musí okrem náležitostí uvedených v odseku 1 obsahovať presné vymedzenie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu alebo spoločných nebytových priestorov, v ktorých sa bude uskutočňovať vstavba alebo nadstavba.

(3) Ak nie sú v dome prevedené byty do vlastníctva a vstavbou alebo nadstavbou vzniknú nové byty alebo nebytové priestory, musí byť obsahom zmluvy aj vymedzenie vlastníctva bytov a nebytových priestorov v dome a veľkosti spoluvlastníckych podielov podľa § 5 ods.1 písm. b).

(4) Ak stavebník domu, ktorého výstavba bola začatá na základe stavebného povolenia, odpredá počas výstavby byty alebo nebytové priestory, uzatvára s budúcim vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru zmluvu podľa odseku 1.

(5) Stavebník je povinný v zmluve vymedziť vzájomné práva a povinnosti aj pri stavebných úpravách, ktorými sa mení veľkosť bytu, nebytového priestoru alebo príslušenstva na úkor spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu; zmluvu uzatvára vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome (stavebník) s ostatnými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome.

(6) K zmluve sa musí na účely zápisu do katastra nehnuteľností predložiť dokumentácia, z ktorej je zrejmä plocha a poloha jednotlivých bytov, nebytových priestorov, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a príslušenstva.

28. Podľa § 10 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

(1) 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 10) 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 príľahlého 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 k bytu alebo nebytovému priestoru v dome prilieha podľa § 19 ods. 4 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 vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome zohľadnia mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi nebytových priestorov.

(2) Príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv domu sú

- a) mesačné preddavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
- b) príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku,
- c) výnosy z účtu domu vedeného v banke,
- d) príjmy z výťažku exekúcie bytu alebo nebytového priestoru alebo z dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru, vo výške pohľadávok voči vlastníkovi bytu zo zákonného záložného práva, ktoré vzniklo podľa tohto zákona,
- e) zmluvné pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv domu,

(3) Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov, lodží a tých terás, ktoré sú spoločnými časťami domu. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.

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

(5) Prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru nemá doterajší vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome právo na vrátenie alikvotnej časti zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv od spoločenstva alebo správcu.

(6) Úhrady za plnenia sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní mesačne vopred uhrádzať na účet domu v banke. Pri rozúčtovaní úhrad za plnenia sa zohľadňuje miera využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi bytov alebo nebytových priestorov v dome. Okrem služieb a prác, ktoré vlastník bytu a nebytového priestoru v dome uhrádza priamo dodávateľovi, sa za plnenie spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru považuje najmä osvetlenie spoločných častí domu, odvoz odpadov, čistenie žúmp, užívanie výťahov, upratovanie, dodávka tepla a teplej vody, dodávka vody od vodárenských spoločností a odvádzanie odpadových vôd.

(7) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorý sa neužíva, sa nemôže domáhať upustenia od povinnosti uhrádzať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrady za plnenia a platby za správu.

29. Vykonaným dokazovaním mal súd preukázať, že žalovaný nadobudol vlastnícke právo k bytu č. XX na H. ulici š. XX v C., 4. poschodie v bytovom dome so súpisným číslom XXX, zapísanom na liste vlastníctva č. XXXX, pre k.ú. Q., obec C.- m.č. Q. okres C. II evidovanom Okresným úradom Bratislava, Katastrálnym odborom na základe Zmluvy o prevode vlastníctva k bytu zo dňa 22.12.2016

(Rozhodnutie OÚ BA zo dňa 24.01.2017, V- XXXXX/XXXX) na základe ktorej nadobudol vlastnícke právo od predávajúceho, pôvodného vlastníka spoločnosti GM Capital, s.r.o.

30. V zmysle § 8a ods. 7 Zák.č. 182/1999 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov s prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome prešli na žalovaného ako nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy. V zmysle § 10 ods. 1 Zák.č. 182/1993 Z.z. žalovaný ako vlastníka bytu a nebytových priestorov v dome bol povinný v súlade 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. Súd mal vykonaným dokazovaním preukázané, že žalovaný nadobudol vlastnícke právo k bytu na základe kúpnej zmluvy o prevode vlastníctva k bytu zo dňa 22.12.2016, pričom nie je rozhodujúce, kedy bol byt skolaudovaný.

31. 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 k bytu alebo nebytovému priestoru v dome prilieha podľa § 19 ods. 4 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 vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome zohľadnia mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníckymi nebytových priestorov.

32. Na základe vykonaného dokazovania súd dospel k záveru, že žaloba je dôvodná. Žalovaný samotnú výšku vyúčtovania a preddavkov nerozporoval, preto súd žalobe v celom rozsahu vyhovel.

33. O náhrade trov konania súd rozhodol § 255 ods. 1 C.s.p. Žalobca bol v spore úspešný, preto mu súd priznal nárok na náhradu trov konania v celom rozsahu. O výške náhrady trov konania rozhodne súd po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí samostatným uznesením v zmysle § 262 ods. 2 C.s.p.

#### **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 podanie 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.

Ak povinná nespĺní čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie môže oprávnený podať súdu návrh na vykonanie exekúcie podľa zák. č. 233/1995 Z.z.