

Súd: Krajský súd Bratislava  
Spisová značka: 3Co/89/2024  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6119461553  
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 11. 2025  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Roman Bolebruch  
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2025:6119461553.3

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Romana Bolebrucha a sudcov Mgr. Patricie Skotnickej a JUDr. Miroslavy Saxovej v spore žalobcu: IMMO Service Group, s.r.o., IČO: 36 740 012, so sídlom Tomášikova 50/E, Bratislava, zast. Matejka Friedmannová s.r.o., IČO: 47 248 998, so sídlom Dunajská 48, Bratislava, proti žalovanému: U. E. U., O. XX.XX.XXXX, V. F. T. XX/G, V., zast. AdvokAAAt advokátska kancelária s.r.o., IČO: 52 998 215, so sídlom Pri Habánskom mlyne 16, Bratislava, o zaplatenie 4.524,47 eura s príslušenstvom, na odvolanie žalobcu proti rozsudku Mestského súdu Bratislava IV zo dňa 2.7.2024, č. k. 23C/41/2020-243, takto

### rozhodol:

I. Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v časti napadnutého výroku II. mení tak, že žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi istinu vo výške 4.377,21 eura spolu s úrokmi z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 2.070,43 eur od 16.12.2017 do zaplatenia, 5 % ročne zo sumy 1.365,53 eur od 27.10.2019 do 31.3.2020, 5 % ročne zo sumy 1.273,64 eur od 1.4.2020 do zaplatenia, 5 % ročne zo sumy 1.088,51 eur od 27.10.2019 do 31.3.2020, 5 % ročne zo sumy 1.033,14 eur od 1.4.2020 do zaplatenia, a to do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

II. Vo zvyšnej časti napadnutého výroku II., v ktorej súd prvej inštancie zamietol žalobu o zaplatenie úroku z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 2.070,43 eur za deň 15.12.2017, odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie potvrdzuje.

III. Žalobcovi priznáva proti žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

### odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie zastavil konanie v časti o zaplatenie 147,26 eura (výrok I.), vo zvyšku žalobu zamietol (výrok II.). O nároku na náhradu trov konania rozhodol tak, že žalobcovi v časti, v ktorej konanie zastavil, priznal voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % (výrok III.) a žalovanému, v časti, v ktorej žalobu zamietol, priznal voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

2. Svoje rozhodnutie s odkazom na ust. § 8 ods. 1, § 8a ods. 1, 2, § 10 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zák. č. 182/1993 Z. z.“), § 52 ods. 1 zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení účinnom v rozhodnom čase (ďalej len „OZ“) a vykonané dokazovanie odôvodnil neunesením dôkazného bremena žalobcom. Z vykonaného dokazovania mal súd prvej inštancie za preukázané, že žalobca je právnickou osobou, ktorá ako právny nástupca spoločnosti DOMUS správa nehnuteľností, s.r.o., IČO: 44 878 656, Staré Grunty 26, Bratislava, vykonáva v zmysle § 8 ods. 1 zák. č. 182/1993 Zb. správu bytového domu CUBICON so súp. č. XXXX v V., a to na základe zmluvy o výkone správy uzatvorenej s vlastníckmi bytov a nebytových priestorov dňa 8.12.2016. Na základe uzatvorenej zmluvy o výkone správy, ktorú posúdil ako spotrebiteľskú podľa

§ 52 ods. 1 a nasl. OZ, je žalobca aktívne vecne legitimovaný vymáhať od žalovaného nedoplatky na byte a nebytovom priestore. V konaní nebolo sporným, že žalovaný je v zmysle zmluvy o výkone správy ako vlastníka bytu a nebytového priestoru povinný platiť na účet domu mesačne preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru (zálohové platby, resp. mesačné preddavky) do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Spornou bola v konaní výška dlhu 4.524,47 eura, po čiastočnom späťvzati v sume 4.377,21 eura, ktorú žalovaný rozporoval z dôvodu, že právny predchodca žalobcu a následne ani žalobca pred podaním žaloby nepredložili žalovanému a ani súdu žiadne relevantné doklady preukazujúce, že vyúčtovania úhrad za plnenia za dané obdobie boli správcom riadne vykonané a obsahujú všetky predpísané náležitosti.

3. V teoreticko-právnej rovine súd prvej inštancie v ďalšom poukázal na to, že úspech strany v spore je podmienený unesením dvoch bremien, a to bremenom tvrdenia a dôkazným bremenom. Strany sporu sú povinné označiť na preukázanie svojich tvrdení dôkazy, iniciatíva pri navrhovaní a zabezpečovaní ktorých je zásadne na stranách sporu. Neoznačenie dôkazov potrebných na preukázanie svojich tvrdení vedie k nepriaznivým dôsledkom rozhodnutia súdu. Rovnaké dôsledky postihujú aj tú stranu, ktorá síce dôkazy o pravdivosti svojich tvrdení navrhla, avšak ich hodnotenie vykonané súdom dospelo k záveru, že dokazovanie nepotvrdilo pravdivosť jej tvrdení. Zákon určuje dôkazné bremeno ako procesnú zodpovednosť strany za výsledok konania, pokiaľ je určený výsledkom vykonaného dokazovania. Dôsledkom toho, že tvrdenie strany nie je spoľahlivo preukázané (súd tvrdenie nepovažuje za pravdivé) ani na základe navrhnutých dôkazov, prípadne na základe dôkazov, ktoré súd vykonal bez návrhu, je pre stranu sporu nepriaznivé rozhodnutie. V intenciách prejedávanej veci sa plne stotožnil s argumentáciou žalovaného, že nie je zrejmé, z akých účtovných dokladov vychádzal predchádzajúci správca pri vyúčtovaní roka 2016, keď nedoplatok vo vyúčtovaní k 31.12.2016 vyčíslil na sumu 6.641,87 eura, stav konta k 31.12.2016 je vo vyúčtovaní uvedený ako - 4.311,44 eura a nedoplatok v sume - 2.330,43 eura. Rovnako pri vyúčtovaní za rok 2017 vyhotovenom už žalobcom, kde nedoplatok predstavuje sumu -8.382,51 eura, nie je zrejmé, z akých dokladov vychádzal žalobca pri výpočte stavu konta k 30.4.2018 v sume - 7.519,63 eura. V porovnaní s výpočtom stavu konta k 31.12.2016, kde bol stanovený nedoplatok - 4.311,44 eura, k nárastu konta za 16 mesiacov došlo o sumu 3.208,19 eura. Rovnako za nejasné označil z akých údajov vychádzal žalobca pri konečnom vyúčtovaní za rok 2018 pri vyčíslení stavu konta platieb vlastníka k 30.11.2018 v sume 9.230,71 eura, nakoľko v porovnaní so stavom konta v predchádzajúcom období došlo k opätovnému nárastu. Uviedol, že žalobca aj napriek tvrdeniam, že nedoplatky žalovaného z vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie 2016, 2017 a 2018 vyplývajú a sú zrejmé z predložených listinných dôkazov, pričom vyúčtovania obsahujú položkovo definované skutočné náklady a údaje o platbách žalovaného, svoje tvrdenia podľa prvoinštančného súdu nepreukázal. V konaní síce predložil vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2016, ktoré vyhotovil jeho právny predchodca, táto listina však neobsahuje podrobnú históriu platieb, informácie o platbách na druhej strane vyúčtovania sú stručné a nedostatočné, údaj o počiatočnom stave k 1.1.2016 s uvedením zostatku - 4.571,44 eura je nepreskúmateľný. K vyúčtovaniu za rok 2017 na tretej strane žalobca pripojil informácie o platbách za rok 2017 a 2018, tieto sú neprehľadné a je z nich zrejmé, že žalobca do zostatku preniesol vyúčtovaný dlh z roku 2016, a to rovnako aj vo vzťahu k vyúčtovaniu za rok 2018. Poukázal tiež na to, že od roku 2019 nemá žalovaný, aj napriek žalobcom uvádzanému dlhu za minulé účtovacie obdobia, evidované žiadne nedoplatky. Zhrnul tak, že žalobca nepredložil žiadne dôkazy na preukázanie svojho nároku a ak ako nový správca nemá potrebnú prehľadnú históriu platieb žalovaného za obdobie výkonu správy svojho právneho predchodcu, vo vzťahu k rokom 2016 a 2017, nemohol ani preukázať, kedy a ako tvrdené nedoplatky žalovaného vznikli. Sám žalobca pritom v reakcii na vyjadrenie žalovaného k predžalobnej výzve uviedol, že nevie poskytnúť relevantné účtovné doklady. Spoľahlivo a bez pochybností tak nemal v konaní za preukázaný vznik a existenciu splatného nedoplatku žalovaného za roky 2016- 2018, pričom nedoplatok za rok 2016 bol zaúčtovaný ďalej do vyúčtovania za roky 2017 a 2018. Ak aj právny predchodca žalobcu k počiatočnému stavu k 1.1.2016 evidoval dlh žalovaného vo výške 4.571,44 eura, ako vyplýva z informácie o platbách vo vyúčtovaní za rok 2016, tento následne nemôže tvoriť nárok z vyúčtovania za rok 2017 a 2018, nakoľko bol nejasný a nepreskúmateľný, žalobca dôkazy na preukázanie dôvodnosti nedoplatku nepredložil. Ak má správca pri vyúčtovaní zohľadniť dlhy vlastníka, nemôže bez relevantného právneho úkonu zohľadňovať len zistený celkový aktuálny stav záväzkov. V prípade, že žalobca prebral správcovstvo po inom subjekte, mal podľa súdu trvať na predložení dokumentácie, ktorou by vedel preukázať vznik a výšku dlhov jednotlivých vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Na záver súdu o neunesení dôkazného bremena nemá vplyv ani skutočnosť, že žalovaný v priebehu konania uznal a zaplatil časť istiny vo výške 147,26 eura titulom

nedoplatku z vyúčtovania nákladov spojených s užívaním garážového stojiska za roky 2017 a 2018. Neobstojí argumentácia žalobcu, že uznaním a zaplatením nedoplatku za užívanie garážového stojiska si je žalovaný vedomý aj nedoplatkov za užívanie bytu a ak žalovaný vyúčtovanie za garážové stojisko považuje za správne vyhotovené, vyplýva z toho aj správnosť vyúčtovaní za byt, nakoľko boli vyhotovené rovnakým spôsobom. O nároku na náhradu trov konania v zastavenej časti rozhodol podľa § 256 ods. 3 CSP, keď žalovaný zaplatením časti žalovanej sumy zavinil trovy konania, ktoré by inak neboli vznikli. V časti, v ktorej žalobu zamietol, s odkazom na ust. § 255 ods. 1 CSP priznal žalobcovi podľa zásady úspechu nárok na plnú náhradu trov konania.

4. Proti uvedenému rozsudku podal v zákonnej lehote odvolanie žalobca, ktorý z odvolacích dôvodov uvedených v § 365 ods. 1 písm. b), f) a h) CSP navrhol rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej časti zmeniť tak, že súd žalovanému uloží povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 4.377,21 eura s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 2.070,43 eura od 15.12.2017 do zaplatenia, 5 % ročne zo sumy 1.365,53 eura od 27.10.2019 do 31.3.2020, 5 % ročne zo sumy 1.273,64 eura od 1.4.2020 do zaplatenia, 5 % ročne zo sumy 1.088,51 eura od 27.10.2019 do 31.3.2020, 5 % ročne zo sumy 1.033,14 eura od 1.4.2020 do zaplatenia a žalobcovi súčasne prizná nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. Namietal, že súd prvej inštancie vo veci nesprávne vykonal dokazovanie a z toho dôvodu dospel aj k nesprávnym skutkovým zisteniam. Žalovaný aj napriek tomu, že zo strany žalobcu došlo opakovane k podrobnému vysvetleniu jednotlivých položiek vyúčtovania (v mailovej komunikácii z 4.11.2019 a vo vyjadrení k odporu zo dňa 3.9.2020), tvrdil, že mu nie je zrejmé, z čoho žalobca vychádzal pri výpočte istiny. Opakovane namietal údajnú nesprávnosť vo výpočtoch a umelé navyšovanie dlhu, pričom nešpecifikoval chyby vo výpočtoch a akým spôsobom mal byť umelo navyšovaný jeho dlh. Účelovo žalovaný napriek všetkému tvrdil, že z vyúčtovania za byt za rok 2017 eviduje nedoplatok 862,88 eura a z vyúčtovania za byt v roku 2018 eviduje preplatok vo výške 282,06 eura. V mailovej komunikácii z 4.11.2019 žalobca transparentne a dostatočne vysvetlil žalovanému, že daný preplatok a nedoplatok je vypočítavaný v prípade, ak vlastník bytu uhrádza zálohové platby tak, ako ich žalobca ako správca nastavil na dané obdobie. To znamená, že ak by žalovaný napríklad v roku 2018 uhrádzal zálohové platby (predpis) tak, ako je uvedené na str. 2 vyúčtovania za byt za rok 2018, vznikol by mu za rok 2018 preplatok vo výške 282,06 eura. Z evidencie platieb na str. 2 vyúčtovania za byt za rok 2018 je však zrejmé, že žalovaný za mesiac marec, jún a júl nezaplatil zálohovú platbu a v ostávajúcich mesiacoch neuhradil zálohovú platbu v plnej výške. Očakávaná, že pri neuhrádzaní zálohových platieb bude mať žalovaný preplatok, označil za absolútne absurdné. Aj napriek tomu, že súd prvej inštancie disponoval všetkými potrebnými dokumentmi, stotožnil sa v plnej miere s obranou žalovaného, na ktorú ako na absurdnú a ničím nepodloženú nemal podľa žalobcu prihliadať. Žalovaný v konaní žiadne platby, ktoré by správcovi uhrádzal, a ktoré by pokryli dlh, nepreukázal. Súd mal tak pri vykonávaní dôkazov vychádzať len z tých, ktoré mu strany predložili a pri hodnotení jednotlivých vyúčtovaní za byt muselo byť súdu zrejmé, že žalovaný nevykonáva pravidelné úhrady zálohových platieb a dlh neuhradil ani dodatočne po viacerých výzvach zo strany žalobcu, čím sa dostal aj do omeškania. Aj napriek zrejmým skutočnostiam však súd prvej inštancie vyhodnotil vyúčtovania za byt ako nejasné, pričom argumentoval číslami, ktoré nie sú rozhodujúce pre výpočet dlhu žalovaného. Absolútne opomenul vykonať dôkaz navrhnutý oboma stranami sporu, a to mailovú komunikáciu z 4.11.2019, s ktorou sa nijako nevysporiadal. Pri hodnotení dôkazov súd prvej inštancie odkazoval na sumy nesúvisiace s uplatňovanou pohľadávkou a nevysporiadal sa s výpočtami žalobcu, ktoré jasne a transparentne odôvodňujú právny nárok na istinu. Žalobca tento nárok preukázal prostredníctvom jednotlivých vyúčtovaní nákladov spojených s užívaním bytu za roky 2016-2018. Jednotlivé sumy opakovane odôvodňoval tak, aby bolo súdu zrejmé, z čoho pozostáva pohľadávka (napr. v podaní z 3.9.2020 bol uvedený podrobný výpočet nedoplatkov za jednotlivé roky). Opakovane tiež v konaní uvádzal, že jednotlivé vyúčtovania majú na str. 2 prílohu k vyúčtovaniu, kde sú uvedené jednotlivé výpočty konkrétnych položiek vymáhaných vyúčtovaním. Je zrejmé, že žalovaný nedoplatky evidované vo vyúčtovaniach za užívanie nebytového priestoru za roky 2017 a 2018 hradil bez akýchkoľvek námietok spočívajúcich v neprehľadnosti. Vyúčtovania za nebytový priestor sú pritom rovnako generované ako vyúčtovania za byt. Pre žalobcu je nepochopiteľné, aké nejasnosti namietal žalovaný pri vyúčtovaniach za byt, keď vyúčtovania za nebytový priestor sú mu zrejmé, čo sám v konaní konštatoval.

5. V ďalšom žalobca namietal porušenie základných práv žalobcu a ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome CUBICON. Uviedol, že konaním žalovaného dochádza k porušovaniu práva vlastníť majetok ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov garantovaného čl. 20 Ústavy SR. Vydaním nadutého rozsudku došlo k porušeniu práva vlastníť majetok ako i práva

na spravodlivé súdne konanie garantovaného v čl. 46 Ústavy SR. Neuhrádzanie zálohových platieb zo strany žalovaného spôsobuje kumuláciu dlhu na účte žalovaného evidovaného u žalobcu ako správcu. Tento dlh je automaticky uhrádzaný zo spoločného fondu prevádzky, údržby a opráv, do ktorého pravidelne prispievajú ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, ktorí si plnenia svoje povinnosti uvedené v § 10 ods. 6 zák. č. 182/1993 Z. z. a v čl. V. ods. 2 písm. a) zmluvy o výkone správy. V praxi tak dlh žalovaného spláca v pomernej miere každý poctivý vlastník bytu alebo nebytového priestoru a žalovaný vyhýbajúc sa svojim povinnosťami ukracuje ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov o finančné prostriedky z fondu prevádzky, údržby a opráv. Prvoinštančný súd sa vydaním napadnutého rozsudku podieľa na porušovaní práva na majetok poctivých vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Pokrývaním nedoplatkov z fondu prevádzky, údržby a opráv žalovaný požíva nepríjemné výhody, ktoré mu nepatria, a to na úkor ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov a ak by tak činil každý vlastník, v budúcnosti by nebolo možné uhradiť napríklad servis výťahu v prípade jeho poškodenia.

6. Prvoinštančnému rozsudku vytkol aj nepreskúmateľnosť a s ňou spojené porušenie práva na spravodlivý súdny proces, keď súd prvej inštancie sa nevysporiadal s podstatnou argumentáciou žalobcu týkajúcou sa spôsobu výpočtu pohľadávky, pričom zamietnutie žaloby odôvodnil tým, že žalobca nepreukázal spoľahlivo a bez pochybností vznik a existenciu splatného nedoplatku. Žalovaný pritom uplatnil svoje práva neefektívne, nakoľko jeho argumentácia je plytká, bez akéhokoľvek odkazu na znenie relevantných zákonných ustanovení a ustanovení zmluvy o výkone správy, založená je iba na všeobecnom popieraní výpočtu nedoplatkov bez reálneho uvedenia, kde urobil žalobca pri výpočte chybu. K tvrdeniu uvedenému v ods. 28. odôvodnenia napadnutého rozsudku podotkol, že vyjadrenie, že nevie predložiť relevantné účtovné doklady sa týka len vyúčtovania za byt za rok 2016, vzhľadom na to, že pôvodný správca nepredložil faktúry vrátane vyúčtovaní za predchádzajúce roky avšak z výpisu z účtu boli náklady vynaložené na rok 2016 zrejme. Poukázal tiež na to, že ak žalovaný nesúhlasil s vyúčtovaniami, bol povinný v zmysle čl. V. ods. 1 písm. d) zmluvy o výkone správy tieto reklamovať v lehote 10 dní od ich doručenia, čo nevykonal, a preto jeho všeobecné popieranie vyúčtovaní až v súdnom konaní označil za účelové. Zároveň bol žalovaný oprávnený nahliadnuť do fakturácie nákladov na bytový dom v sídle správcu, čo rovnako nikdy nevykonal a nemal si tak možnosť zabezpečiť dokumentáciu pre riadne rozporovanie vyúčtovania. V ďalšom zdôraznil, že pod právo na súdnu ochranu je možné subsumovať aj princíp právnej istoty a predvídateľnosti súdneho rozhodnutia. Na Mestskom súde Bratislava IV (a na býv. Okresnom súde Bratislava IV) prebehlo niekoľko desiatok súdnych konaní s totožným skutkovým stavom, v ktorých súd žalobe vyhovel. Totožný skutkový stav spočíval v porušení povinností žalovaného uhrádzať zálohové platby podľa predpisu žalobcu, čím vo vyúčtovaní žalovanému vznikol dlh, ktorý si žalobca súdnou cestou vymáhal. Pri totožných skutkových okolnostiach súd stanovil povinnosť zaplatiť dlh spolu s príslušenstvom (príkladom rozsudok zo dňa 29.9.2020, č. k. 40C/21/2020-156, v ods. 7. a 8. ktorého sa súd transparentne vysporiadal s argumentáciou sporových strán, rozsudok zo dňa 25.2.2020, č. k. 4C/236/2015-160 - ods. 10., 12. a 14.). Žalobcovi potom nie je zrejme, prečo v danom prípade mal súd prvej inštancie právny titul a splatnosť pohľadávky za nepreukázaný, ak rozhodovacia prax prvoinštančného súdu je jasná a v prospech žalobcu. Prípadný odklon bol súd prvej inštancie povinný riadne odôvodniť.

7. Žalovaný vo vyjadrení k odvolaniu navrhol napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdiť. Uviedol, že súd prvej inštancie podľa neho vykonal dokazovanie v rozsahu potrebnom na zistenie rozhodujúcich skutočností. V ďalšom citoval a zopakoval svoju argumentáciu uvedenú v replike zo dňa 11.11.2019 a vo vyjadrení zo dňa 4.12.2020. Poukázal tiež na to, že skutočnosti uvedené vo vyúčtovaniach žalobcu sú v rozpore s tým, čo si pôvodne uplatňoval voči žalovanému v upomínacom konaní a na porušenie povinností správcu bytového domu podľa § 8a ods. 2, § 9 ods. 6 zák. č. 182/1993 Z. z. a obsahové náležitosti správy o činnosti správcu, predmetom ktorej je správa o finančnom hospodárení za celý bytový dom, a ročného vyúčtovania vzťahujúceho sa na konkrétny byt. Ročné vyúčtovanie však žalobca v súdnom konaní nepredložil. Záverom poukázal na spotrebiteľský status, ktorý požíva.

8. Žalobca v odvolacej replike uviedol, že žalovaný opakovane zavádza súd nezrozumiteľnými výpočtami a odkazuje bez citácie na údajné tvrdenia žalobcu. Opakovane rozporuje sumu 4.311,44 eura evidovanú ako stav konta k 31.12.2016 pred vyúčtovaním, na ktorú si v súdnom konaní žalobca nárok neuplatňuje. Z vyúčtovania za rok 2016 je zrejme, že v danom roku žalovaný uhradil len sumu 260 eur. Vyúčtovanie za predmetný rok v zmysle informácií o platbách uvádza, že stav na konte bytu k 1.1.2016 predstavoval

nedoplatok v sume 4.571,44 eura (táto suma sa v žalobe neuplatňuje). V priebehu roka 2016 boli skutočné náklady na byt v sume 2.330,42 eura, čo po odpočítaní sumy vo výške 260 eur predstavuje navýšenie dlhu o nedoplatok 2.070,43 eura a tak sa konto bytu zvýšilo na sumu celkového nedoplatku 6.641,87 eura. Rozdiel skutočných nákladov a predpísanej zálohy označený na str. 1 vyúčtovania za rok 2016 vo výške 2.330,43 eura je reflektovaný v položkách „Stav konta k 31.12.2016 pred vyúčtovaním“ a „Nedoplatok po vyúčtovaní k 31.12.2016“, ktoré určujú celkový stav bytu za všetky roky. Racionálne nemožno očakávať, že žalovaným uhradená suma 260 eur za užívanie bytu po výmere podlahovej plochy 70,32 m<sup>2</sup> pokryje ročné náklady na byt. Správca preto pri vymáhaní nároku pracuje výlučne s údajom označeným ako SKUTOČNÝ NÁKLAD uvedený na str. 1 a PLATBA uvedený na str. 2 vyúčtovania za byt za rok 2016, nakoľko je logické, že od skutočného nákladu za užívanie sa odpočítajú úhrady vykonané vlastníkom bytu. Za rok 2016 tak žalobca eviduje dlh žalovaného vo výške 2.070,43 eura. Pokiaľ sa týka vyúčtovania za rok 2017 žalovaný opakovane pracuje so sumou 8.382,51 eura označenou vo vyúčtovaní ako „Konečné vyúčtovanie vlastníka“. Žalobca svoj nárok však neopiera o výpočty z automatizovaného systému aplikácie, ktorá pracuje aj s nedoplatkami žalovaného za všetky predchádzajúce účtovacie obdobia. Opätovne zdôraznil, že nárok exaktne preukazuje rozdielom skutočných nákladov na užívanie bytu a žalovaným vykonaných platieb. Pre rok 2017 bol správcom vystavený predpis na sumu 103,22 eura a žalovaný vykonal v danom roku platby v sume 827,88 eura, pričom skutočné náklady boli správcom vypočítané na sumu 2.101,52 eura. Nedoplatok vo výške 862,88 eura, ktorý je vyúčtovaný pre prípad, ak by vlastník uhrádzal všetky predpísané zálohy v plnej výške, je reflektovaný v položkách „Stav konta platieb vlastníka k 30.4.2018“ a „Konečné vyúčtovanie vlastníka“. Správca za rok 2017 eviduje dlh žalovaného vo výške 1.273,64 eura (platby v sume 827,88 eura - skutočné náklady v sume 2.101,52 eura). Vo vzťahu k roku 2018 žalobca namietal, že žalovaný klamlivo odkazuje na tvrdenia žalobcu, ktoré v konaní nikdy nezazneli a sú zjavne zavádzajúce, keď uvádza: „K vyúčtovaniu za rok 2018 uvádzate, že rozdiel v sume - 8.948,65 eura vyplýva z rozdielu medzi skutočnými nákladmi a predpísanými zálohami“. Pre rok 2018 bol správcom vzhľadom na predchádzajúce nedoplatky nastavený predpis na sumu 197,60 eura a svoj nárok za predmetný rok žalobca rovnako preukazuje rozdielom medzi skutočnými nákladmi a platbami vykonanými žalovaným. Z evidencie na str. 2 vyúčtovania za rok 2018 je zrejmé, že žalovaný ani za jeden kalendárny mesiac neuhradil predpis v plnej výške. V roku 2018 vykonal úhrady spolu v sume 1.056 eur, pričom skutočné náklady za užívanie bytu predstavovali sumu 2.089,14 eura a dlh tak predstavuje sumu 1.033,14 eura. Pokiaľ vo vyjadrení žalovaný uvádzal, že žalobca umelo navyšuje predpisové platby, tak žalobca uviedol, že výšku zálohového predpisu nastavuje na základe stavu vyúčtovania za predchádzajúce obdobia, tak ako mu to prikazuje zákon a zmluva o výkone správy. Preddavky sú de facto len zálohovými platbami, ktoré ostatní vlastníci pravidelne uhrádzajú podľa zálohových predpisov vystavených správcom na základe odhadu, ktorý však vychádza z vyúčtovania nákladov domu za všetky plnenia z predchádzajúceho obdobia. K zmene cien ovplyvňujúcich výšku plnení môže dôjsť aj na základe zmeny právnych predpisov regulujúcich ceny najmä kľúčových energií ako teplo, plyn, voda a elektrina, ktoré sú nevyhnutné na fungovanie a prevádzku v každom bytovom dome. Z vyúčtovania za byt za rok 2018 je pritom zrejmé, že správca správne nastavil predpisové platby, nakoľko po vyúčtovaní za rok 2018 by mal žalovaný za predpokladu riadneho uhrádzania predpisových záloh v plnej výške preplatok v sume 282,06 eura. Námietky žalovaného preto označil za irelevantné a nepreukázané. Vyslovil názor, že svoj nárok na zaplatenie 4.377,21 eura s príslušenstvom plne legitimoval a preukázal pripojenými dôkazmi, dlh transparentnými výpočtami riadne vysvetlil. Poukázal tiež na to, že žalovaný v konaní nerozporoval jednotlivé vyčíslenia položiek (napr. fond údržby, el. energia spoločných priestorov, studená voda) na vyúčtovaniach a efektívne tak nerozporoval skutočné náklady z vyúčtovania. Žalovaný tak v celom súdnom konaní netvrdil a nepreukazoval, že jednotlivé položky vo vyúčtovaniach majú byť v inej sume, a preto súd prvej inštancie nemal prihliadnuť k jeho nelogickej argumentácii. Konanie žalovaného podľa neho vzbudzuje dojem, že dlhy, ktoré sú finančne náročnejšie čo do výšky a spôsobu ich vyčíslenia, rozporuje a neuhrádza, a dlhy, ktoré sú vyčíslené v desiatkach eur a sú vyčíslené rovnakým spôsobom, nemá problém uhradiť. V ďalšom zdôraznil, že akékoľvek pochybenie správcu v súvislosti s oneskoreným doručením ročného vyúčtovania nezbavuje žalovaného ako vlastníka a užívateľa bytu plniť si svoje povinnosti, medzi ktoré okrem iného patrí aj riadne uhrádzanie predpisov podľa čl. V. ods. 2 písm. a) zmluvy o výkone správy a riadne uhrádzanie nedoplatkov, ktoré vyplynuli z vyúčtovania podľa čl. V. ods. 2 písm. b) zmluvy. V ďalšom poukázal tiež na to, že s ohľadom na predmet sporu nemá žalobca povinnosť preukazovať vykonanie a doručenie správy o svojej činnosti, ako sa mylne domnieva žalovaný. Záverom dal do pozornosti, že žalovaný opakovane zavádza súd aj pokiaľ na pojednávaní pred prvoinštančným súdom dňa 29.2.2024 tvrdil, že od roku 2019 nemá voči správcovi nedoplatky, keď proti žalovanému bol v upomínacom konaní vydaný dňa 19.4.2021, sp. zn.

26Up/403/2021 platobný rozkaz a následné konanie skončilo uzavretím zmluvy, pričom v konaní žaloba predložil totožné vyúčtovanie, ktoré žalovaný v predmetnom konaní nerozporoval. Súčasne poukázal aj na to, že žalovaný nevyužil právo nahliadnuť do dokumentácie správcu.

9. Žalovaný v odvolacej duplike zotrval na argumentácii, že vyúčtovania za roky 2016- 2018 nie sú ničím podložené- riadnym vyúčtovaním, ani inými dokladmi, nijako nevysvetlil a nedoložil, že informácie v dodatočnom vyúčtovaní sú pravdivé. Žalovanému neboli zo strany predchádzajúceho správcu doručené ani údajné vyúčtovania a stavy konta, na ktoré sa žalobca odvoláva. Informácie o platbách žalovaného v rokoch 2016- 2018, ktoré uvádza žalobca, nie sú pravdivé a podložené relevantnými dokladmi (napr. výpismi z účtu či inými účtovnými dokladmi). Zo strany právneho predchodcu žalobcu nebol dodržaný zákonný postup, čo sa týka evidencie platieb nájomného, vedenia správy domu, vypracovania vyúčtovania s uvedením platieb nájomného a nákladov za byt. Dôkazy, o ktoré opiera svoje odvolanie, nemajú podľa neho právnu váhu, sú nepreskúmateľné a neodrážajú reálny stav, sú svojvoľne žalobcom napasované pre potrebu tohto súdneho konania.

10. Odvolací súd viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379, § 380 CSP) preskúmal rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej časti, prejednal odvolanie žalobcu podľa § 385 ods. 1 CSP na pojednávaní konanom dňa 27.11.2025, na ktorom zopakoval dokazovanie oboznámením s obsahom vyúčtovaní nákladov spojených s užívaním bytu č. XXX-T. na adrese F. T. XXG X. V. za roky 2016- 2018 (č. I. 27, 28 a 31 spisu), čl. V. bod 2. písm. a) a b), čl. XIV. ods. 2, 3 a 5 Zmluvy o výkone správy č. 1/C/2016 zo dňa 8.12.2016 (č. I. 36 spisu), doručeníek založených na č. I. 24 a č. I. 322 súdneho spisu, pričom dospel k záveru, že rozsudok súdu prvej inštancie v časti napadnutého výroku II. je potrebné zmeniť a vo zvyšnej časti napadnutého výroku II. potvrdiť.

11. Podľa § 8a ods. 1 zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvoria so správcom písomnú zmluvu o výkone správy. Zmluva o výkone správy, jej zmena alebo zánik schválené podľa § 14b ods. 1 písm. e) sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak sú podpísané správcom a osobou poverenou vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome, pričom pravosť podpisov týchto osôb musí byť úradne osvedčená. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže zmluvu o výkone správy vypovedať. Správca je povinný schválenú zmluvu a pri jej zmene úplné znenie zmluvy doručiť každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome do 30 dní od jej schválenia vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome. Na doručovanie sa vzťahuje osobitný predpis. Zmluva o výkone správy obsahuje najmä a) vzájomné práva a povinnosti správcu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu, b) spôsob výkonu správy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku, c) zásady hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi, d) zásady platenia úhrad za plnenia a hospodárenie s nimi, e) zásady určenia výšky platieb za správu, f) rozsah a obsah správy o činnosti správcu podľa odseku 2.

12. Podľa § 8a ods. 2 zák. č. 182/1993 Zb. správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome.

13. Podľa § 10 ods. 1 zák. č. 182/1993 Zb. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní v súlade so zmluvou o spoločenstve alebo so zmluvou o výkone správy poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome spravidla vždy na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu; ak 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.

14. Podľa čl. V ods. 2 písm. a) a b) Zmluvy o výkone správy č. 1/C/2016 zo dňa 08.12.2016 (ďalej len „zmluva o výkone správy“) vlastníci sú povinní:

- a) uhrádzať na Účet Domu mesačne a to vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca:
- zálohové platby Správcom vystaveného zálohového predpisu na mesiac vopred, ktoré pozostávajú z: I. mesačného preddavku na úhrady za plnenia (jeho výšku určuje Správca odhadom na základe predpokladanej spotreby, ceny jednotlivých plnení a výsledkov predchádzajúceho Vyúčtovania nákladov rozúčtovaného na jednotlivé byty a nebytové priestory), II. príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv (jeho výška, ako aj podmienky zmeny jeho výšky sú uvedené v čl. IX, bod 1 tejto Zmluvy, resp. môžu vyplývať zo zápisníc zo schôdzí Vlastníkov či oznámení o výsledkoch písomného hlasovania Vlastníkov na základe prijatých rozhodnutí Vlastníkov), a
  - odmenu za správu, ktorá tvorí súčasť zálohového predpisu vystaveného Správcom, pričom jej výška, ako aj podmienky zmeny jej výšky sú uvedené v čl. X tejto Zmluvy,
- b) uhradiť na Účet Domu nedoplatky, ktoré im vyplývajú z Vyúčtovania, a to do 15 dní odo dňa doručenia Vyúčtovania, ak táto Zmluva neustanovuje inak (čl. IV ods. 1 písm. r) a ods. 3 tohto článku Zmluvy).

15. Podľa čl. XIV ods. 2 zmluvy o výkone správy zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nepreukáže skorší dátum doručenia písomnosti, bude sa písomnosť doručovaná medzi nimi podľa odseku 1 písm. b) tohto článku Zmluvy (poštou) považovať za doručeníu adresátovi siedmym dňom odo dňa, keď bola písomnosť odosielateľom preukázateľne odovzdaná na poštovú prepravu, za predpokladu, že pri odosielaní bola ako adresa doručenia uvedená posledná známa poštová adresa adresáta.

16. Podľa čl. XIV ods. 3 zmluvy ustanovenia predchádzajúceho odseku tohto článku Zmluvy sa vzťahujú aj na prípady, ak adresát písomnosť z akéhokoľvek dôvodu v skutočnosti neprevzal, vrátane prípadu, ak sa Vlastník alebo Správca na svojej poštovej adrese nezdržiava.

17. Podľa čl. XIV ods. 5 písm. b) zmluvy o výkone správy poštovou adresou adresáta podľa bodu 2 tohto článku Zmluvy sa rozumie v prípade, že adresátom je Vlastník, adresa pre doručovanie písomností určených tomuto Vlastníkovi uvedená v aktuálnom liste vlastníctva vzťahujúcom sa k Domu a osobe Vlastníka, pokiaľ Vlastník písomne neoznámí Správcom inú adresu, na ktorú mu majú byť písomnosti doručované.

18. Podľa § 52 ods.1 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „OZ“) spotrebiteľskou zmluvou je každá zmluva bez ohľadu na právnu formu, ktorú uzatvára dodávateľ so spotrebiteľom.

19. Podľa § 122 ods. 1 OZ lehota určená podľa dní sa začína dňom, ktorý nasleduje po udalosti, ktorá je rozhodujúca pre jej začiatok. Polovicou mesiaca sa rozumie pätnásť dní.

20. Podľa § 517 ods. 1, 2 prvá veta OZ dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní. Ak ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, ak nie je podľa tohto zákona povinný platiť poplatok z omeškania; výšku úrokov z omeškania a poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis.

21. Podľa § 3 nariadenia č. 87/1995 Z. z. výška úrokov z omeškania je o päť percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

22. Predmetom konania po čiastočnom späťvzati žaloby je žalobcom ako súčasným správcom bytového domu CUBIKON so súp. č. XXXX v V. uplatnený nárok na zaplatenie nedoplatkov z ročného vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu č. XXX-T. vo vlastníctve žalovaného vo vchode F. T. XXG, a to za roky 2016- 2018. Prvoinštančný súd po vykonanom dokazovaní uznal ako dôvodnú obranu žalovaného, v ktorej namietal relevantnosť žalobcom predložených vyúčtovaní za jednotlivé roky. Konštatoval, že nie je zrejmé z akých účtovných dokladov vychádzal predchádzajúci správca bytového domu (Spoločnosť

DOMUS správa nehnuteľností, s.r.o.) pri vyúčtovaní za rok 2016, keď nedoplatok vyčíslil vo výške - 6.641,87 eura a stav konta k 31.12.2016 vyčíslil na sumu - 4.311,44 eura a nedoplatok za rok - 2.330,43 eura. Rovnako vyúčtovaniu za rok 2017 vyhotovenému žalobcom ako novým správcom s výškou nedoplatku 8.382,51 eura vytkol, že z neho nie je zrejmé, z akých dokladov žalobca vychádzal pri výpočte stavu konta k 30.4.2018 v sume - 7.519,63 eura upozorniac na to, že v porovnaní so stavom konta k 31.12.2016, kde bol stanovený nedoplatok vo výške 4.311,44 eura, došlo k nárastu stavu konta za 16 mesiacov o sumu 3.208,19 eura a k opätovnému nárastu stavu konta došlo aj vo vyúčtovaní za rok 2018, v ktorom stav konta predstavoval k 20.11.2018 - 9.230,71 eura. Vo vzťahu k vyúčtovaniu za rok 2016 prvoinštančný súd vytkol chýbajúcu históriu platieb a informácie o platbách označil za stručné a nedostatočné, údaj o počiatočnom stave konta nepreskúmateľný. Aj vyúčtovania za rok 2017 a 2018 vyhodnotil ako neprehľadné s tým, že je z nich zrejmé, že žalobca do zostatku preniesol vyúčtovaný dlh za predchádzajúce obdobie. Dospel preto k záveru, že žalobca v konaní neunesol dôkazné bremeno a nepreukázal výšku žalovaných ročných nedoplatkov, pričom od roku 2019 žalovaný aj napriek žalobcom uvádzanému dlhu za minulé vyúčtovacie obdobia nemá evidované žiadne nedoplatky. Vyslovil názor, že ak žalobca ako nový správca nemá potrebnú prehľadnú históriu platieb žalovaného za obdobie výkonu správy jeho právneho predchodcu vo vzťahu k rokom 2016 a 2017, nemohol preukázať kedy a ako tvrdené nedoplatky žalovaného vznikli. Spoľahlivo a bez pochybností nemal za preukázaný vznik a existenciu splatného nedoplatku žalovaného za roky 2016, 2017 a 2018. Ako neopodstatnenú vyhodnotil argumentáciu žalobcu, že uznaním a zaplatením nedoplatku za užívanie garážového stojiska, si bol žalovaný vedomý aj nedoplatkov za užívanie bytu. Žalobca v odvolaní namietal nesprávnosť skutkových zistení a nesprávne právne posúdenie veci prvoinštančným súdom.

23. Odvolací dôvod spočívajúci v nesprávnych skutkových zisteniach je v súdnej praxi vykladaný tak, že musí ísť o také skutkové zistenia, na základe ktorých súd prvej inštancie spor posúdil po právnej stránke, a ktoré nemajú v podstatnej časti oporu vo vykonanom dokazovaní. Skutkové zistenia nezodpovedajú vykonaným dôkazom, ak výsledok hodnotenia dôkazov nie je v súlade s § 191 CSP, a to vzhľadom na to, že súd vzal do úvahy skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov alebo z prednesov strán sporu nevyplynuli, ani inak nevyšli počas konania najavo, alebo opomenul rozhodujúce skutočnosti, ktoré boli vykonanými dôkazmi preukázané alebo vyšli počas konania najavo. Nesprávne sú aj také skutkové zistenia, ktoré súd prvej inštancie založil na chybnom hodnotení dôkazov. Typovo ide o situáciu, kedy je logický rozpor v hodnotení dôkazov, prípadne poznatkov, ktoré vyplynuli z prednesov strán sporu, alebo ktoré vyšli najavo inak z hľadiska závažnosti (dôležitosti), zákonnosti, pravdivosti, eventúálnej vierohodnosti alebo ak výsledok hodnotenia dôkazov nezodpovedá tomu, čo malo byť zistené spôsobom vyplývajúcim z procesných ustanovení týkajúcich sa dokazovania. Pravidlá hodnotenia dôkazov sú vo všeobecnosti upravené v čl. 15 ako aj v § 191 CSP a spravujú sa teóriou voľného hodnotenia dôkazov predložených v civilnom sporovom konaní, ktorá je vyjadrením ústavného princípu nezávislosti súdov (čl. 46 Ústavy SR). Sudca vykonané dôkazy vyhodnotí z ich zákonnosti, pravdivosti a dôležitosti pre meritórne rozhodnutie na základe vlastného vnútorného presvedčenia a logického myšlienkového postupu, a to individuálne, ako aj vo vzájomnej súvislosti. Tieto svoje úvahy, ktorými sa pri hodnotení dôkazov riadil, však musí náležite odôvodniť. Voľné hodnotenie dôkazov v žiadnom prípade neznamená ľubovôľu sudcu, keď hodnotiaci úvaha súdu musí zodpovedať zásadám formálnej logiky, musí vychádzať zo zisteného skutkového stavu, nemôže byť v rozpore s prírodnými zákonmi, musí byť preskúmateľná v inštančnom postupe atď.

24. Právnym posúdením možno rozumieť činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a aplikuje konkrétne právnu normu na zistený skutkový stav. Podľa rozhodovacej činnosti odvolací dôvod uvedený v § 365 ods. 1 písm. h) CSP môže byť daný použitím nesprávnej právnej normy alebo aplikáciou správnej právnej normy, ktorú súd nesprávne interpretoval alebo napokon použitím správnej právnej normy a jej správnej interpretácie, ale jej nesprávnej aplikácie na zistený skutkový stav veci (viď napr. rozhodnutie NS SR sp. zn. 2MCdo/4/2009).

25. Po zopakovaní a doplnení dokazovania v odvolacom konaní (§ 384 ods. 1, 2 CSP), a to oboznámením vyúčtovaní nákladov spojených s užívaním dotknutého bytu za roky 2016- 2018, zmluvy o výkone správy a označených doručeníek, dospel odvolací súd k záveru, že žalobca v konaní preukázal existenciu nedoplatku na nákladoch spojených s užívaním bytu vo vlastníctve žalovaného za uvedené obdobie v žalovanej výške. Z vyúčtovania za rok 2016 vyplýva, že skutočné náklady za všetky riadne špecifikované položky predstavovali v súhrne sumu 2.330,43 eura a žalovaný za celý rok 2016 vykonal len jednu platbu vo výške 260 eur, a to dňa 5.10.2016, z čoho potom vyplýva, že

nedoplatok na nákladoch za daný rok predstavoval žalobcom v žalobe uvedenú sumu 2.070,43 eura. Z vyúčtovania za rok 2017 odvolací súd zistil, že skutočné náklady spojené s užívaním dotknutého bytu predstavovali sumu 2.101,52 eura a žalovaným boli v uvedenom roku realizované platby v celkovej výške 827,88 eura. Rozdiel predstavujúci nedoplatok za rok 2017 tak predstavuje sumu 1.273,64 eura. Podľa vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2018 predstavovali skutočné náklady sumu 2.089,14 eura a žalovaný podľa zaevidovaných informácií o platbách uhradil zálohovo sumu 1.056 eur a nedoplatok za rok 2018 tak predstavuje sumu 1.033,14 eura. Prílohou všetkých vyúčtovaní boli údaje o spotrebe studenej vody, nákladoch na ústredné kúrenie za odberné miesto spolu so stavom meračov a menovite rozpísané náklady na ostatné vyúčtované položky. Spolu podľa predložených vyúčtovaní nedoplatok za roky 2016- 2018 (nie stav konta) tak preukázateľne činí sumu 4.377,21 eura, a pokiaľ súd prvej inštancie dospel k záveru, že z uvedených vyúčtovaní nie je zistiteľná a riadne preukázaná výška nedoplatku, jeho skutkové a právne závery sú nesprávne. Odvolací súd sa plne stotožňuje s odvolacou argumentáciou žalobcu, že súd prvej inštancie sa sústredil na údaje z vyúčtovaní, ktoré neboli rozhodujúce pre záver o výške nedoplatku za ten- ktorý rok (konečný stav konta pred a po vyúčtovaní zohľadňujúci nedoplatky/ preplatky z predchádzajúcich vyúčtovaní). Nakoľko predmetom konania boli nedoplatky za konkrétne roky 2016- 2018, rozhodujúcim pre posúdenie opodstatnenosti boli údaje o skutočných nákladoch a žalovaným v rozhodnom období realizovaných platbách, ktoré z predložených vyúčtovaní vyplývali, a ktorými žalobca odôvodňoval žalovaný nárok. Žalovaný v konaní nepreukázal, že by z jeho strany došlo k vykonaniu ďalších, žalobcom, resp. jeho právnym predchodcom nezaevidovaných platieb a údaje o vykonaných platbách s uvedením konkrétnej výšky platby a dňa úhrady nehodnotí odvolací súd na rozdiel od súdu prvej inštancie ako nedostatočné. Ako účelovú vyhodnotil odvolací súd argumentáciu žalovaného, v ktorej namietal nepriloženie výpisov z účtu žalobcu preukazujúcich žalovaným vykonané platby, keď o tieto bol dlh žalovaného znížený a žalovaný v konaní netvrdil realizáciu ďalších platieb, ktoré by neboli zohľadnené v predložených vyúčtovaniach. Nepreskúmateľnosť a zmätočnosť počiatočného a konečného stavu konta žalovaného uvedeného na jednotlivých vyúčtovaniach, dodatočne žalobcom v konaní vysvetleného, je preto z pohľadu odvolacieho súdu irelevantná a len na tomto základe pri uvedení ostatných relevantných a riadne nespochybných údajov nemožno vyvodiť záver o neunesení dôkazného bremena žalobcom. Bezpredmetnou vo vzťahu k predmetu konania je aj skutočnosť, či žalovaný má od roku 2019 evidované nedoplatky na nákladoch spojených s užívaním bytu, na ktorú poukazoval súd prvej inštancie. Súhlasí možno so žalobcom aj v tom smere, keď prvoinštančnému súdu vytkol, že v odôvodnení rozhodnutia sa nijako nevysporiadal s podstatnou argumentáciou žalobcu, v ktorej ozrejmoval výpočet žalovaného nároku. Žalobca výpočet žalovanej sumy prezentoval už v písomných vyjadreniach zo dňa 8.1.2020 (č. I. 75) a zo dňa 3.9.2020 (č. I. 93) a súd prvej inštancie žiadnym spôsobom nevysvetlil, prečo tento výpočet v spojení s predloženými vyúčtovaniami nepovažoval za relevantný. Pokiaľ žalobca poukazoval na v konaní pred prvoinštančným súdom predloženú mailovú komunikáciu medzi stranami sporu zo dňa 4.11.2019, vykonanie tohto dôkazu odvolací súd nepovažoval za potrebné pre rozhodnutie vo veci samej. Navyiac v predmetnej komunikácii žalobca objasňuje výšku nedoplatkov uvedenú v jednotlivých vyúčtovaniach pri zohľadnení predchádzajúceho stavu konta, čo nie je údaj relevantný vo vzťahu k predmetu konania. Rovnako sa odvolací súd stotožňuje s odvolacou argumentáciou aj v tej časti, v ktorej žalobca poukazoval na všeobecnosť žalovaným v konaní prezentovanej obrany bez toho, aby riadne identifikoval chyby a nesprávnosti v predložených vyúčtovaniach, k čomu mal a mohol pristúpiť po doručení vyúčtovaní uplatnením riadnej reklamácie. Potrebné je však dodať, že neuplatnenie reklamácie vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu nevedie k záveru o viazanosti súdu nereklamovaným vyúčtovaniem a žalobcu nezbavuje povinnosti riadne preukázať vyúčtovanú výšku nedoplatku. Pokiaľ žalovaný vo vyjadrení k odvolaniu poukazoval na nedoručenie správy o činnosti a oneskorené doručenie jednotlivých vyúčtovaní, t. j. na porušenie povinností správcu podľa § 8a ods. 2 zák. č. 182/1993 Z. z. odvolací súd uvádza, že ani uvedené skutočnosti nemajú vplyv na záver odvolacieho súdu o povinnosti žalovaného uhradiť nedoplatok na skutočných nákladoch vynaložených s užívaním bytu v jeho vlastníctve.

26. Ako poukazoval žalobca, k totožnému záveru dospeli konajúci súdy aj v obdobnej veci vedenej na býv. Okresnom súde Bratislava pod sp. zn. 40C/21/2020 a Krajskom súde v Bratislave pod sp. zn. 5Co/5/2021, v ktorej sa zaoberali nárokmi žalobcu uplatnenými z hľadiska náležitostí na základe totožných vyúčtovaní nákladov za rovnaké obdobia v danom bytovom dome a s obdobnou obranou prezentovanou vlastníkom bytu, ktorému vznikol žalovaný nedoplatok. Potrebné je tiež uviesť, že ani skutočnosť, že žalovaný vystupuje v prejednávanej veci ako spotrebiteľ, na čo sa rovnako odvoláva len vo všeobecnosti bez ozrejmenia súvislosti jeho spotrebiteľského statusu s povinnosťami žalobcu

a žalovaného v zmysle zák. č. 182/1993 Z. z., nemá vplyv na odvolacím súdom prijaté závery, a to vzhľadom na všeobecnosť a nekonkrétnosť jeho obrany, ako aj skutočnosť, že predložené vyúčtovania nákladov poskytujú údaje o skutočných nákladoch spojených s užívaním bytu v jeho vlastníctve za jednotlivé obdobia a o ním realizovaných úhradách a žalovaný v konaní nepredložil žiaden dôkaz preukazujúci, že z jeho strany došlo aj k iným, žalobcom nezaevidovaným úhradám. Ako už odvolací súd uviedol, námietky žalovaného, ktoré si osvojil aj súd prvej inštancie, vzťahujúce sa k stavu konta zohľadňujúceho nedoplatky za predchádzajúce účtovné obdobia, sú pre posúdenie veci irelevantné, nakoľko predmetom konania je len nedoplatok ako rozdiel medzi skutočnými nákladmi a zálohovými úhradami za roky 2016, 2017 a 2018. Podobnosť s vecou vedenou na Okresnom súde Bratislava IV pod sp. zn. 4C/236/2015, na ktorú poukazoval žalobca, odvolací súd nevzhládol, nakoľko obrana v uvedenom konaní bola založená na inej argumentácii ako v prejednávanej veci.

27. Zopakovaním dokazovania v odvolacom konaní odvolací súd zistil, že žalovaný ako vlastník bytu v bytovom dome si riadne neplnil svoje povinnosti vyplývajúce mu z ust. § 10 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z. z. a čl. V. ods. 2 zmluvy o výkone správy, keď riadne neuhradzoval mesačné zálohové platby na náklady spojené s užívaním jeho bytu v dôsledku čoho mu vznikol dlh za obdobie rokov 2016- 2018 v celkovej výške 4.377,21 eura predstavujúcej rozdiel medzi skutočnými nákladmi spojenými s užívaním bytu a úhradami žalovaného podľa vyúčtovaní za jednotlivé obdobia. Neuhradením nedoplatkov za roky 2016-2018 v lehote 15 dní od doručenia vyúčtovaní v zmysle čl. V. ods. 2 písm. b) zmluvy o výkone správy sa žalovaný dostal do omeškania, a preto mu vznikla povinnosť okrem žalovanej istiny uhradiť aj úroky z omeškania vo výške o 5 percentuálnych bodov vyššej ako základná úroková sadzba ECB platná k prvému dňu omeškania (§ 517 ods. 1, 2 OZ v spojení s § 3 nariaden. vl. č. 87/1995 Z. z.), t. j. vo výške 5 % zo súm jednotlivých nedoplatkov. Z doručky založenej na č. I. 322 odvolací súd zistil, že zásielka odoslaná žalovanému v súlade s čl. XIV ods. 5 písm. b) zmluvy o výkone správy na adresu evidovanú na liste vlastníctva vzťahujúcej sa k dotknutému bytu žalovaného, bola žalobcovi vrátená dňa 30.11.2017. Žalovaný tak bol povinný nedoplatok z predmetného vyúčtovania podľa čl. V ods. 2 písm. b) zmluvy o výkone správy v spojení s ust. § 122 ods. 1 OZ uhradiť do 15.12.2017 a až nasledujúcim dňom sa podľa § 517 OZ dostal do omeškania. Žalobcovi súd preto v súvislosti s omeškaním úhrady nedoplatku z vyúčtovania nákladov za byt za rok 2016 priznal úrok z omeškania v požadovanej výške, avšak až od 16.12.2017 do zaplatenia, nie od 15.12.2017 do zaplatenia ako si uplatnil žalobca. Žalobcovi priznal aj požadovaný úrok z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 1.365,53 eura pozostávajúcej z nedoplatku z vyúčtovania nákladov za byt za rok 2017 vo výške 1.273,64 eura a nedoplatku z vyúčtovania nákladov za garážové stojisko za rok 2017 v sume 91,89 eura, a to od 27.10.2019 do 31.3.2020 a vo výške 5 % ročne zo sumy 1.273,64 eura predstavujúcej nedoplatok z vyúčtovania nákladov bytu za rok 2017, a to od 1.4.2020 do zaplatenia, vo výške 5 % ročne zo sumy 1,088,51 eura predstavujúcej nedoplatok z vyúčtovania nákladov bytu a garážového stojiska za rok 2018, a to od 27.10.2019 do 31.3.2020 a vo výške 5 % ročne zo sumy 1.033,14 eura od 1.4.2020 do zaplatenia, s prihliadnutím na v konaní nespornú skutočnosť, že žalovaný dňa 1.4.2020 uhradil nedoplatok z vyúčtovania nákladov za rok 2017 vo výške 91,89 eura a za 2018 vo výške 55,37 eura za garážové stojisko (spolu sumu vo výške 147,26 eura), čo bolo aj dôvodom čiastočného späťvzatia žaloby. Do omeškania s úhradou nedoplatku z vyúčtovania nákladov za roky 2017 a 2018 sa žalovaný dostal dňa 27.10.2019, kedy uplynula 15- dňová lehota od doručenia vyúčtovaní nákladov pripojených k predžalobnej výzve v zmysle čl. V. ods. 2 písm. b) zmluvy o výkone správy. Doručenie tejto výzvy mal odvolací súd za preukázané z doručky založenej na č. I. 24, podľa ktorej bola predžalobná výzva s pripojenými vyúčtovaniami nákladov žalovanému doručená dňa 11.10.2019.

28. Vzhľadom na vyššie uvedené odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v časti napadnutého výroku II. vychádzajúcej z nesprávnych skutkových a právnych záverov podľa § 388 CSP zmenil tak, že žalobe vyhovel v celom rozsahu žalovanej istiny s úrokom z omeškania v špecifikovanom rozsahu a v zostávajúcej časti napadnutého výroku II. ako vecne správny podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

29. Podľa § 396 ods. 1, 2 CSP ustanovenia o trovách konania pred súdom prvej inštancie sa použijú aj na odvolacie konania. Ak odvolací súd zmení rozhodnutie, rozhodne aj o nároku na náhradu trov konania na súde prvej inštancie.

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

31. Podľa § 256 ods. 1 CSP ak strana zavinila zastavenie konania, súd prizná náhradu trov konania protistrane.

32. O nároku na náhradu trov (prvoinštančného i odvolacieho) konania rozhodol odvolací súd podľa zásady úspechu v konaní, ako aj podľa zásady zavinenia, nakoľko v priebehu konania došlo zo strany žalovaného k čiastočnej úhrade istiny vo výške 147,26 eura, čo bolo dôvodom pre čiastočné zastavenie konania. Vo vzťahu k tejto časti žalovaného nároku tak žalovaný z procesného hľadiska zavinil zastavenie konania a vo zvyšnej časti žalovanej istiny, t. j. čo do odvolacím súdom priznanej sumy 4.377,21 eura, bol žalovaný v konaní neúspešný. Žalobcovi tak odvolací súd priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. Pomerný neúspech v časti príslušenstva (v rozsahu úroku z omeškania za jeden deň) odvolací súd pri rozhodovaní o trovách konania nezohľadňoval. Okrajovo poukazuje na nesprávnosť zo strany prvoinštančného súdu, ktorý pri rozhodovaní o trovách konania síce správne rozhodoval tak podľa zásady úspechu v konaní, ako aj podľa zásady zavinenia, avšak nesprávne dvoma výrokmi samostatne vo vzťahu k časti istiny, vo vzťahu ku ktorej bolo konanie zastavené a vo vzťahu k istine, v ktorej bol podľa neho žalobca neúspešný. Zo zásady jednotnosti konania, v ktorom bol uplatnený peňažný nárok, vyplýva, že súd mal o trovách konania rozhodnúť jedným výrokom zohľadňujúcim úspech v konaní ako aj procesné zavinenie na zastavení konania.

33. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3:0.

#### **Poučenie:**

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

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).