

Súd: Krajský súd Banská Bystrica  
Spisová značka: 11CoCsp/12/2025  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6624201296  
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 07. 2025  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Renáta Deáková  
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2025:6624201296.1

## Uznesenie

Krajský súd v Banskej Bystrici, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Renáty Deákovovej, sudcov JUDr. Michala Tagaja (sudca spravodajca) a JUDr. Danice Kočíčkovej ako členov senátu, v spore žalobcu: SVB Biskupická 10-12, IČO: 53 001 231, so sídlom Biskupická 10, 986 01 Filákov, zast.: JUDr. Erika GOLSKÁ advokátska kancelária s.r.o., IČO: 52 849 261, so sídlom T.G. Masaryka 7, 984 01 Lučenec, proti žalovanému: A. B., narodený XX.XX.XXXX, trvale bytom C. XXXX/XX, XXX XX D., štátny občan SR, zast.: JUDr. Elena Matulová, advokátka, IČO: 50 743 708, so sídlom Železničná 287/9, 987 01 Poltár, o zaplatenie 7.538,98 Eur s príslušenstvom, o odvolaní žalobcu a o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Lučenec č.k. 13Csp/29/2024-374 zo dňa 03. marca 2025, takto

### rozhodol:

Rozsudok súdu prvej inštancie **z r u š u j e** a vec mu **v r a c i a** na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Okresný súd (ďalej aj len ako „súd prvej inštancie“) odvolaním napadnutým rozsudkom rozhodol tak, že: „Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcovi sumu 1.684,76 Eur, v lehote troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.“ (prvá výroková veta); „Žaloba v časti o zaplatenie sumy 5.854,22 Eur s príslušenstvom s a z a m i e t a .“ (druhá výroková veta) a „Žalobca j e p o v i n n ý nahradiť žalovanému trovy konania v rozsahu 55,4 %, vo výške ako bude rozhodnuté osobitným uznesením vydaným vyšším súdnym úradníkom, v lehote troch dní od právoplatnosti tohto uznesenia.“ (tretia výroková veta). Z jeho odôvodnenia vyplýva, že:

1.1 žalobca sa žalobou domáhal od žalovaného zaplatenia sumy 7.538,98 Eur s príslušenstvom, pričom uviedol, že žalovaný je v zmysle výpisu z LV č. XXXX výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - bytu č. X nachádzajúceho sa na 1. poschodí vchodu č. 12 bytového domu súp. č. XXXX na C. E. F. D. stojaceho na pozemku parc. č. XXXX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1263 m<sup>2</sup> o veľkosti vlastníckeho podielu 1/1 - ina, ku ktorému bytu prináleží podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku o veľkosti 5625/99563 – in (ďalej aj len ako „Byt žalovaného“);

1.2 žalobca v zmysle Zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov zo dňa 12.07.2019 (ďalej aj len ako „Zmluva o SPV“) vykonáva správu bytového domu na C. E. XX -XX F. D., súčasťou ktorého je aj byt žalobcu (správne má byť „Byt žalovaného“ – pozn. odvolacieho súdu);

1.3 žalovaný je v zmysle článku VIII odsek 3 bod 3.2 Zmluvy o SPV povinný uhrádzať žalobcovi platby za služby spojené s bývaním / vodné stočné - SV, stočné - dažďová voda /, úhrady do fondu údržby a opráv / FIND Biskupická, merače / a taktiež úhrady za správu spoločenstva / účtovníctvo, správa SVB / vo výške určenej každoročným predpisom mesačných zálohových platieb; v zmysle predpisu mesačných záloh platného od 01.12.2022 suma úhrad žalobcu predstavuje 110 Eur mesačne; žalovaný však už dlhodobo nerešpektuje predpis mesačných záloh a uhrádza v prospech žalobcu úhrady len v sume 50 Eur mesačne, čo nepostačuje na úhradu za služby spojené s bývaním, ani na úhradu do fondu údržby a opráv a ani na správu spoločenstva; takýmto čiastočným plnením vznikol na strane žalovaného v zmysle vyúčtovania za rok 2022 nedoplatok v sume 7.538,98 Eur, ktorý bol žalovaný povinný uhradiť v prospech

žalobcu najneskôr do 30.06.2023 - k úhrade nedoplatku však nedošlo ani z časti; právna zástupkyňa žalobcu zaslala dňa 26.02.2024 žalovanému predžalobnú upomienku, v ktorej ho vyzvala na úhradu dlhu voči žalobcovi - žalovaný na predžalobnú upomienku nereagoval;

1.4 okrem úhrady istiny si žalobca voči žalovanému uplatňuje s poukazom na čl. VIII odsek 3 bod 3.2. Zmluvy o SPV aj právo na prísľušnosť pohľadávky v podobe sankčných úrokov z omeškania vo výške dvojnásobku diskontnej sadzby vyhlásenej NBS a to za každý deň omeškania, tzn. vo výške 8,00 % zo sumy 7.538,98 Eur za každý deň omeškania odo dňa 01.07.2023 do zaplatenia.

1.5 Žalovaný sa k žalobe písomne vyjadril podaním zo dňa 26.06.2024, v ktorom uviedol, že s podanou žalobou nesúhlasí. K predpisu zálohových platieb uviedol, že žalobca mu uvedený predpis nikdy nedoručil. Pokiaľ žalobca v žalobe uvádza, že žalovaná suma vo výške 7.538,98 Eur pozostáva z nedoplatkov v zmysle vyúčtovaní za roky 2011 až 2022, žalovaný vzniesol námietku premlčania - nárok žalobcu sa premlčuje vo všeobecnej 3- ročnej lehote, návrh na súd žalobca podal dňa 11.03.2024, teda nárok žalobcu je v značnej časti premlčaný (premlčaný je nárok žalobcu na úhradu: - v zmysle vyúčtovania za rok 2011 v sume 1.113,87 Eur - v zmysle vyúčtovania za rok 2012 v sume 162,44 Eur - v zmysle vyúčtovania za rok 2013 v sume 318,49 Eur - v zmysle vyúčtovania za rok 2014 v sume 936,71 Eur - v zmysle vyúčtovania za rok 2015 v sume 357,12 Eur - v zmysle vyúčtovania za rok 2016 v sume 346,38 Eur - v zmysle vyúčtovania za rok 2017 v sume 386,16 Eur - v zmysle vyúčtovania za rok 2018 v sume 693,61 Eur - v zmysle vyúčtovania za rok 2019 v sume 843,41 Eur). Čo sa týka vyúčtovania za rok 2020, vyúčtovania za rok 2021 a vyúčtovania za rok 2022, žalobca nepreukázal, že tieto vyúčtovania žalovanému riadne doručil (§8a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z.).

1.6 Žalobca v replike poprel tvrdenie žalovaného, že mu neboli doručované predpisy mesačných zálohových platieb a taktiež vyúčtovania za jednotlivé obdobia. Uviedol, že žalovaný sa stavia odmietavo k akejkolvek činnosti žalobcu, nespolupracuje, nezúčastňuje sa schôdzí spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov, nevyužíva svoje právo hlasovať k otázkam činnosti spoločenstva a hospodárenia so spoločnými prostriedkami a v prípade doručovania dokladov, ako sú predpisy mesačných zálohových platieb a tiež vyúčtovania, tieto odmieta prevziať v prípade osobného doručovania, avšak následne sú mu doručované formou doporučenej poštovej zásielky. Rovnako aj v prípade odpisovania stavu vodomerov v jednotlivých bytoch bytového domu na C. E. XX - XX F. D., žalovaný odmieta sprístupniť vodomer za účelom odpisu stavu merača, spolupráca so žalovaným je veľmi problematická. K otázke prístupu žalovaného k činnosti žalobcu navrhol vypočuť predsedu SVB Biskupická 10 - 12 - G. G. a k otázke doručovania dokladov vypočuť v procesnom postavení svedka H. I., ktorá doručovanie dokladov žalovanému zabezpečovala. Keďže žalovaný každoročne odmietal prevziať potrebné doklady, tieto mu vždy boli doručované formou poštovej prepravy, o čom predložil listinné dôkazy. Argumentáciu žalovaného považuje v celom rozsahu za účelovú, realizovanú v snahe vyhnúť sa peňažnému plneniu vo vzťahu k žalobcovi.

1.7 Žalovaný v duplike zotrval na premlčaní nároku žalobcu a tvrdení, že predpis zálohových platieb mu žalobca nikdy nedoručil. Poprel, že by odmietol prevziať vyúčtovania v prípade osobného doručovania - pravdou je, že žalobca žalovanému vyúčtovania osobne nedoručoval. Žalobca preukázal, že žalovanému vyúčtovanie za rok 2021, 2022 a 2023 doručil prostredníctvom pošty. Čo sa týka odpisovania stavu vodomeru, nie je pravdou, že žalovaný odmietol sprístupniť vodomer za účelom odpisu stavu merača. Odpísať stav vodomeru nikdy neprišiel G. G. - predseda spoločenstva. V období COVIDU 19 prišla odpísať stav vodomeru pani H. I. a je pravdou, že v tomto čase jej žalovaný odmietol sprístupniť vodomer z dôvodu COVIDU. Nikdy inokedy u žalovaného nebola osoba, ktorá by prišla odpísať stav vodomeru. J. nebol menený už od roku 2007, teda 17 rokov. Odmietol tvrdenia žalobcu, že spolupráca s ním je veľmi problematická, že nespolupracuje, nezúčastňuje sa schôdzí, nevyužíva svoje právo hlasovať k otázkam činnosti spoločenstva a hospodárenia so spoločnými prostriedkami a v prípade doručovania dokladov, ako sú predpisy mesačných zálohových platieb a tiež vyúčtovaní, taktiež že tieto odmieta v prípade osobného doručovania prevziať. Zdôraznil, že žalobca nezvoláva žiadne schôdze spoločenstva, nepreberá poštové zásielky, nereaguje na reklamácie, nevykonáva žiadnu údržbu ani opravy bytového domu. Bytový dom je v zlom technickom stave, o čom svedčí Rozhodnutie Mestského úradu Filakovo, č.r.: 01/OPP/IV-2023 zo dňa 11.04.2023, na základe ktorého bolo žalovanému uložené odstrániť nedostatky v oblasti ochrany pred požiarimi zistených v rámci ohlásenej preventívnej protipožiarnej kontroly, konanej dňa 05.04.2023. Dňa 13.12.2023 sa konala následná kontrola, ktorou bolo zistené, že súčasný stav zabezpečenia protipožiarnej ochrany je v rozpore so zákonom NR SR č. 314/2001 Z.z., v platných zneniach o ochrane pre požiarimi, pretože neboli splnené opatrenia na odstránenie zistených nedostatkov, ktoré boli uložené Rozhodnutím Mestského úradu Filakovo zo dňa 11.04.2023. Dňa 22.09.2023 bol vykonaný štátny stavebný dozor za účelom prešetrenia žiadosti žalovaného o vykonanie kontroly nefunkčnosti kanalizačnej prípojky, z ktorej

vyplýva, že stavba je v zlom stave a zástupca spoločenstva - žalobcu, G. G. sa konania ani nezúčastnil. Žalovaný podal proti vyúčtovaniu za rok 2018 reklamáciu zo dňa 20.06.2019, doručenú dňa 24.06.2019, no reklamácia nebola vybavená; proti vyúčtovaniu za rok 2019 podal reklamáciu zo dňa 15.06.2020, doručenú dňa 17.06.2020, ktorá tiež nebola vybavená; proti vyúčtovaniu za rok 2020 podal reklamáciu zo dňa 17.08.2021, doručenú dňa 08.09.2021, ktorá tiež nebola vybavená. Súčasťou reklamácie bol aj stav vodomeru (fotka merača). Žalovaný podal proti vyúčtovaniu za rok 2021 reklamáciu zo dňa 24.06.2022, ktorú žalovaný (správne žalobca – pozn. odvolacieho súdu) neprevzal a žalovanému sa zásielka vrátila dňa 22.07.2022. Súčasťou reklamácie bol aj stav vodomeru k 28.04.2021 (fotka merača) a stav vodomeru k 04.03.2022 (fotka merača). Žalovaný podal proti vyúčtovaniu za rok 2023 reklamáciu zo dňa 02.07.2024, ktorú žalovaný (správne žalobca – pozn. odvolacieho súdu) neprevzal a žalovanému sa zásielka vrátila dňa 24.07.2022 (správne má byť rok 2024 – pozn. odvolacieho súdu). Vybavenie reklamácie nesmie trvať dlhšie ako 30 dní odo dňa uplatnenia reklamácie. Žalovaný zaslal dňa 24.11.2023 žalovanému (správne žalobca – pozn. odvolacieho súdu) urgentnú výzvu zo dňa 23.11.2023, ktorou spolu s inými vlastníkmi bytov v bytovom dome so súp. 1219 na Biskupickej ulici vo Filákovke žiadal o okamžité riešenie zatopenej pivnice, no táto doporučená zásielka sa vrátila, lebo žalobca ju neprevzal. Žalovaný zaslal žalobcovi dňa 04.12.2023 výzvu na odškodnenie, pretože pivničné priestory sú neustále zatopené vodou z kanalizácie. Aj táto výzva sa vrátila, lebo žalobca ju neprevzal. Žalovaný v roku 2022 podal podnet aj na Inšpektorát SOI pre Banskobystrický kraj. V bytovom dome so súp. č. XXXX na C. E. F. D. evidovaný na LV č. XXXX k.ú. D. sa nachádza 18 bytov, z ktorých byt č. 1, 2, 5, 6, 7, 11, 14, 16, 18, teda 9 bytov vlastní G. G. - predseda spoločenstva a asi dva byty vlastní osoby blízke p. G. (byt č. 17 vlastní p. K. F. H., ktorá je partnerkou p. G.), teda aj p. G. má povinnosť uhrádzať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrady a platby za správu rovnako ako ostatní. Správa bytového domu so súp.č. 1219 na Biskupickej ulici vo Filákovke nie je realizovaná v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.o. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej ako „ZoVBaNP“). Žalovaný a aj iní vlastníci mnohokrát písomne vyzvali predsedu spoločenstva na odstránenie chýb a porúch v bytových domoch (do pivníc vyteká žumpa, v bytovke je neznesiteľný zápach, na stenách je pleseň, na povale sú uhynuté holuby a potkany) no k náprave nedošlo, pričom vlastníci uhrádzajú zálohové platby. Predseda spoločenstva odmieta vlastníkov bytov informovať a neumožňuje im nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie, hoc túto povinnosť mu ukladá zákon (§9 ods.5 zákona č. 182/1993 ZoVBaNP). Vo vyúčtovaniach za rok 2019 a 2018 (predchádzajúce vyúčtovania im nikdy neboli doručené a preto sa nemohli stať ani splatnými) sú uvedené neprimerane vysoké náklady do fondu opráv a údržby- pričom žiadna údržba v bytových domoch vykonávaná so strany spoločenstiev nebola, sú neprimerane vysoké sumy za vodné stočné, čo žalovaný v každej reklamacii reklamoval, no žiadna jeho reklamácia nebola vybavená. Napríklad vo vyúčtovaní za rok 2018 je účtované za spotrebu 203,6 m3 vody, čo je nemysliteľné, pretože v byte býva žalovaný s manželkou, teda len dve osoby, čo by znamenalo, že mesačne spotrebujú cca 17 m3 vody, čo je 8,5 m3 na jednu osobu na mesiac, čo je nemožné. Vo vyúčtovaní za rok 2023 je účtované za spotrebu 219 m3 vody, čo je nemysliteľné, lebo v byte bývajú len dve osoby, čo by znamenalo, že mesačne spotrebujú 18 m3 vody, čo je 9 m3 na jednu osobu na mesiac, čo je nemožné. Je evidentné, že spotreba, ktorú vo vyúčtovaniach uvádza žalobca, je fiktívna.

1.8 Okresný súd vykonal vo veci dokazovanie: výsluchom svedkyne I. B., prečítaním LV č. XXXX k.ú. D. zo dňa 11.03.2024, oznámenia o zápise spoločenstva do registra spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov, zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov, predpisu mesačných záloh platný od 01.12.2022, rozpisu úhrad vykonávaných žalovaným, vyúčtovania za rok 2022, predžalobnej upomienky zo dňa 26.02.2024, podacieho lístku, prehľadu neplatičov, vyúčtovaní za roky 2012 až 2021, potvrdenia o prevzatí vyúčtovania prezenčných listín, podacích lístkov, fotodokumentácie, zápisnice z kontroly zo dňa 10.01.2024, reklamácie vyúčtovania za rok 2018 spolu s podacím hárkom, reklamácie vyúčtovania za rok 2019 spolu s podacím hárkom, reklamácie vyúčtovania za rok 2020 spolu s podacím hárkom, reklamácie vyúčtovania za rok 2021 spolu s podacím hárkom, reklamácie vyúčtovania za rok 2023 spolu s podacím hárkom, urgentnej výzvy zo dňa 23.11.2023 spolu s fotokópiou o nedoručení zásielky (obálka), žiadosti o odškodné za poškodzovanie majetku zo dňa 27.11.2023 spolu s fotokópiou o nedoručení zásielky (obálka), LV č. XXXX k.ú. D. zo dňa 14.08.2024, rozhodnutia Mestského úradu Filákov Č.R.01/OPP/IV-2003 spolu s fotodokumentáciou, reklamácie vyúčtovania L. M. z 09.06.2022, výzvy na odstránenie zatopenia pivnice zo dňa 23.11.2023 spolu s kópiou poštovej doručky, pozvánok na domovú schôdzu, zápisníc z domovej schôdze, prezenčnej listiny, fotografií o vyvesení oznámenia o domovej schôdzi, fotografií zachytávajúcich stav bytového domu, oznámenie OR PZ SR v Lučenci vo veci prečinu porušovania povinností pri správe cudzieho majetku, písomného prehlásenia J. F.,

potvrdenie Mesta Filákov o prihlásení poplatkov za komunálny odpad a drobné stavebné odpady, potvrdenie Obecného úradu Hajnáčka o trvalom pobyte L. B., N. J. a O. J., fotografií vodomeru, nájomnej zmluvy nájomcu A. B. s prenajímateľkou K. P. M., kópie zápisnice o trestnom oznámení a zistil nasledovný skutkový stav:

1.8.1 z LV č. XXXX k.ú. a obec Filákov (č.l. 7) je zrejme, že žalovaný je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - bytu č. X nachádzajúceho sa na 1. poschodí vchodu č. 12 bytového domu súp. č. XXXX na C. E. F. D. stojaceho na pozemku parc. č. 1214 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1263 m<sup>2</sup> o veľkosti vlastníckeho podielu 1/1 - ina, ku ktorému bytu prináleží podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku o veľkosti 5625/99563 – in;

1.8.2 z oznámenia o zápise spoločenstva do registra spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov (č. l. 14) je zrejme, že spoločenstvo SVB Biskupická 10-12 vzniklo 03.03.2020 a štatutárnym zástupcom - predsedom je G. G.;

1.8.3 zo Zmluvy o SVP (č. l. 15) z článku VIII odsek 3 bod 3.2 je zrejme, že žalovaný je povinný uhrádzať žalobcovi platby za služby spojené s bývaním / vodné stočné - SV, stočné - dažďová voda /, úhrady do fondu údržby a opráv / FIND Biskupická, merače / a taktiež úhrady za správu spoločenstva / účtovníctvo, správa SVB / vo výške určenej každoročným predpisom mesačných zálohových platieb; v zmysle predpisu mesačných záloh platného od 01.12.2022 suma úhrad žalobcu predstavuje 110,00 Eur mesačne;

1.8.4 podľa Článku IV. Zmluvy o SVP, Zhromaždenie, bod 1) Zmluvy: „Zhromaždenie je najvyšším orgánom spoločenstva. Zhromaždenie tvoria všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome.“ Podľa Článku IV. Zhromaždenie, bod 2) Zmluvy: „Zhromaždenie zvoľáva rada podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada predseda alebo najmenej štvrtina vlastníkov bytov v dome.“ Podľa Článku IV. Zhromaždenie, bod 3) Zmluvy: „Zhromaždenie schvaľuje: výšku mesačných úhrad za plnenia, mesačných platieb za správu a príspevkov do fondu prevádzky, údržby a opráv,“ podľa Článku IV. Zhromaždenie, bod 4) Zmluvy: „Zhromaždenie rozhoduje: 4.1 o použití prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv,“ Podľa Článku IV. Zhromaždenie, bod 10) Zmluvy: „Vlastníci bytov prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov v dome, ak hlasujú o: 10.5 zmluve o výkone správy, jej zmene, zániku alebo výpovedi a o poverení osoby oprávnenej podpísať tieto právne úkony po schválení vlastníkov bytov dome, 10.6 výška platby za správu, 10.9 preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv a účele použitia prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv, zásadách hospodárenia s týmito prostriedkami vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi,“ podľa Článku VIII. Práva a povinnosti vlastníkov bytov v dome, bod 2) Zmluvy: „Vlastník bytu má právo najmä: 2.1 zúčastňovať sa osobne alebo prostredníctvom svojho zástupcu na správe v dome, 2.2 rozhodovať ako spoluvlastník o spoločnom majetku a o spôsobe prevádzky, údržby, modernizácie a rekonštrukcie spoločných zariadení domu, 2.3 zúčastňovať sa na rokovaní zhromaždenia spoločenstva, a to osobne alebo prostredníctvom inej osoby, ktorú písomne s úradne overeným podpisom splnomocní na zastupovanie. Súčasťou splnomocnenia môže byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať v konkrétnych otázkach. 2.6 nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, s výnimkou osobných údajov ostatných členov spoločenstva, 2.7 obrátiť sa do 30 dní od hlasovania na súd, pokiaľ bol prehlasovaný alebo ak pri hlasovaní nebola dosiahnutá potrebná väčšina hlasov,“; podľa Článku VIII. Práva a povinnosti vlastníkov bytov v dome, bod 3) Zmluvy: „Vlastník bytu je povinný najmä: 3.1 prispievať v súlade s touto zmluvou na náklady spojené s prevádzkou, údržbou, opravami spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu (fond opráv a údržby), a uhrádzať mesačne preddavky na plnenia spojené s užívaním bytu, 3.2 platby uvedené v bode 3.1 poukazovať na účet spoločenstva mesiac vopred, a to najneskôr do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca a v prípade omeškania zaplatiť sankčný úrok z omeškania vo výške dvojnásobku diskontnej sadzby vyhlásenej NBS, a to za každý deň omeškania, 3.6 umožniť na požiadanie a na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do jeho bytu zástupcovi spoločenstva, správcovi, ak bude ustanovený, osobe oprávnenej vykonať opravu a údržbu, ak opravu nezabezpečí sám, alebo ak ide o opravu spoločných častí a spoločných zariadení domu prístupných z jeho bytu, alebo oprava je nevyhnutná v záujme iného vlastníka alebo nájomcu bytu, 3.7 sprístupniť byt na montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a odpočet nameraných hodnôt, 3.9 nezasahovať do meracej a regulačnej techniky, 3.10 každé zistenie závažnej závady v dome, nefunkčnosť, alebo zničenie zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte, ako aj vznik poisťnej udalosti v dome oznámiť bez zbytočného odkladu zástupcovi spoločenstva,“; podľa Článku XI. Prevádzka domu, bytov a nebytových priestorov, bod 1) Zmluvy: „Vlastníci bytov v dome sú povinní mesačne vopred uhrádzať na účet spoločenstva úhrady za plnenia,“; podľa Článku XI. Prevádzka domu, bytov a nebytových priestorov, bod 2) Zmluvy: „Výšku mesačných

úhrad za plnenie jednotlivým vlastníkom bytov navrhuje predseda po prerokovaní v rade, návrh schvaľuje zhromaždenie. Pri navrhovaní predseda vychádza zo skutočných nákladov za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na nasledujúci rok.“; podľa Článku XI. Prevádzka domu, bytov a nebytových priestorov, bod 3) Zmluvy: „Predseda je oprávnený zmeniť výšku mesačných úhrad za plnenia pri prerokovaní v rade ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, cenových zmien, alebo zmeny v rozsahu poskytovaných služieb. V takomto prípade predloží predseda výšku mesačných úhrad na schválenie na najbližšom zhromaždení.“; podľa Článku XI. Prevádzka domu, bytov a nebytových priestorov, bod 4) Zmluvy: „Skutočné náklady za poskytnuté plnenia vyúčtuje predseda jednotlivým vlastníkom bytov podľa platných predpisov. Pokiaľ záväzné predpisy neurčujú inak, rozúčtovanie bude najmä nasledovné: 4.1 podľa pomerových rozdeľovačov nákladov 4.1.1 za dodávku tepla na vykurovanie pri rešpektovaní zásad, prijatých zhromaždením 4.1.2 za dodávku teplej úžitkovej vody a vody z verejného vodovodu 4.2 podľa počtu osôb 4.2.1 za upratovanie spoločných priestorov domu 4.2.2 za osvetlenie spoločných častí domu 4.2.3 za používanie výťahu od 2. podlažia 4.3 podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu 4.3.1 odvádzanie odpadových vôd 4.3.2 poistenie domu 4.4 podľa počtu bytov v dome 4.4.1 odmeny orgánom v spoločenstva 4.4.2 odmeny za poskytovanie ekonomických príp. iných služieb“; podľa Článku XI. Prevádzka domu, bytov a nebytových priestorov, bod 5) Zmluvy: „Rozúčtovanie zabezpečení predseda a doručí vlastníkom v termíne do 31. mája nasledujúceho kalendárneho roka.“; podľa Článku XI. Prevádzka domu, bytov a nebytových priestorov, bod 6) Zmluvy: „Vyúčtovaním zistený preplatok/nedoplatok je predseda/vlastník bytu povinný vrátiť vlastníkovi, zaplatiť na účet spoločenstva v zmysle prijatého uznesenia zhromaždenia vlastníkov bytov.“; podľa Článku XI. Prevádzka domu, bytov a nebytových priestorov, bod 7) Zmluvy: „Ročné vyúčtovanie je doručené vlastníkovi bytu najneskôr 5 dní pred konaním zhromaždenia vlastníkov bytov. V tejto dobe vlastník preverí správnosť nasledovných údajov a prípadné nezrovnalosti písomne reklamuje do rúk predsedu: 7.1 správnosť mena a priezviska vlastníka 7.2 priemerný počet osôb bývajúcich v byte 7.3 stavy meračov vody a tepla 7.4 celkom zaplatené zálohy v sledovanom období“; podľa Článku XI. Prevádzka domu, bytov a nebytových priestorov, bod 8) Zmluvy: „Výsledok ročného vyúčtovania, t. j. preplatok, resp. nedoplatok nadobúda právoplatnosť jeho schválením na zhromaždení vlastníkov.“; podľa Článku XI. Prevádzka domu, bytov a nebytových priestorov, bod 9) Zmluvy: „Doručením vyúčtovania sa rozumie: 9.1 pri vyčíslenom nedoplatku z vyúčtovania: 9.1.1 deň, kedy vlastník bytu potvrdí svojim podpisom prevzatie vyúčtovania pri osobnom doručení, deň, kedy vlastník bytu odmietol prevziať alebo podpísať prevzatie vyúčtovania pri osobnom pokuse o doručenie, 9.1.2 deň, kedy vlastník bytu prevzal vyúčtovanie zaslané ako doporučená zásielka, 9.1.3 deň, kedy doručená zásielka bola vrátená ako neprevzatá.“; podľa Článku XI. Prevádzka domu, bytov a nebytových priestorov, bod 10) Zmluvy: „Vlastník bytu, ktorý v stanovenej lehote neuhradí nedoplatok z vyúčtovania, je povinný zaplatiť na účet spoločenstva úrok z omeškania vo výške rovnajúcej sa dvojnásobku diskontnej úrokovej sadzby NBS, at to za každý deň omeškania.“;

1.8.5 z predpisu mesačných záloh platný od 01.12.2022 (č.l. 21) je zrejmé, že žalovaný je povinný uhrádzať služby spojené s bývaním (vodné stočné - SV, stočné - dažďová voda) sumu 41,59 Eur; fond opráv a údržby (FOND Biskupická, merače) sumu 56,91 Eur; správu spoločenstva (účtovníctvo, správa SBV) sumu 11,50 Eur, t.j. 110 Eur mesačne;

1.8.6 z rozpisu úhrad vykonávaných žalovaným (č.l. 22) je zrejmé, že žalovaný uhrádza v prospech žalobcu 50 Eur mesačne;

1.8.7 z vyúčtovania za rok 2022 (č.l. 23) je zrejmé, že žalovaný má za rok 2022 nedoplatok vo výške 811,86 Eur; zároveň žalobca vyčísľil žalovanému nedoplatok za rok 2011 vo výške 1.113,87 Eur, nedoplatok za rok 2012 vo výške 162,44 Eur, nedoplatok za rok 2013 vo výške 318,49 Eur, nedoplatok za rok 2014 vo výške 936,71 Eur, nedoplatok za rok 2015 vo výške 357,12 Eur, nedoplatok za rok 2016 vo výške 346,38 Eur, nedoplatok za rok 2017 vo výške 386,16 Eur, nedoplatok za rok 2018 vo výške 693,61 Eur, nedoplatok za rok 2019 vo výške 843,41 Eur, nedoplatok za rok 2020 vo výške 867,76 Eur, nedoplatok za rok 2021 vo výške 701,17 Eur, t. j. 6727,12 Eur. Spolu nedoplatky vo výške 7.538,98 Eur; 1.8.8 Predžalobnou upomienkou zo dňa 26.02.2024 (č.l. 24) vyzval žalobca žalovaného k úhrade dlhu vo výške 7.538,98 Eur, pozostávajúceho z dlhu na úhrade za služby spojené s bývaním / vodné stočné - SV dlh v sume 129,73 Eur, stočné - dažďová voda dlh v sume 0,79 Eur /, dlhu do fondu opráv a údržby bytového domu / FOND Biskupická v sume 675,- Eur, merače dlh v sume 7,92 Eur / a taktiež z neuhradených nedoplatkov za obdobie rokov 2011 až 2021 v sume 6.727,12 Eur, v lehote najneskôr do 7 dní odo dňa doručenia tejto predžalobnej upomienky; zaslanie upomienky žalobca preukázal podacím lístkom (č.l. 25).

1.8.9 Z prehľadu neplatičov do 1/2012 (č.l. 58) je zrejmé, že žalovaný dlhuje správcovi sumu 1.215,58 Eur; z vyúčtovania za rok 2012 (č.l. 59) je zrejmé, že správca eviduje voči žalovanému nedoplatok vo

výške 162,44 Eur a nedoplatok za rok 2011 vo výške 1.113,87 Eur, t.j. spolu 1.276,31 Eur; z vyúčtovania za rok 2013 (č.l. 60) je zrejmé, že správca eviduje voči žalovanému nedoplatok vo výške 318,49 Eur a nedoplatky za roky 2011, 2012 vo výške 1.276,31 Eur, t.j. spolu 1.594,80 Eur; z vyúčtovania za rok 2014 (č.l. 61) je zrejmé, že správca eviduje voči žalovanému nedoplatok vo výške 936,71 Eur a nedoplatky za roky 2011, 2012, 2013 vo výške 1.594,80 Eur, t.j. spolu 2.531,51 Eur; z vyúčtovania za rok 2015 (č.l. 62) je zrejmé, že správca eviduje voči žalovanému nedoplatok vo výške 357,12 Eur a nedoplatky za roky 2011, 2012, 2013, 2014 vo výške 2.531,51 Eur, t.j. spolu 2.888,63 Eur; z vyúčtovania za rok 2016 (č.l. 63) je zrejmé, že správca eviduje voči žalovanému nedoplatok vo výške 346,38 Eur a nedoplatky za roky 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 vo výške 2.888,63 Eur, t.j. spolu 3.235,01 Eur; z vyúčtovania za rok 2017 (č.l. 64) je zrejmé, že správca eviduje voči žalovanému nedoplatok vo výške 386,16 Eur a nedoplatky za roky 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 vo výške 3.235,01 Eur, t.j. spolu 3.621,17 Eur; z vyúčtovania za rok 2018 (č.l. 65) je zrejmé, že správca eviduje voči žalovanému nedoplatok vo výške 693,61 Eur a nedoplatky za roky 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 vo výške 3.621,17 Eur, t.j. spolu 4.314,78 Eur; z vyúčtovania za rok 2019 (č.l. 66) je zrejmé, že správca eviduje voči žalovanému nedoplatok vo výške 843,41 Eur a nedoplatky za roky 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 vo výške 4.314,78 Eur, t.j. spolu 5.158,19 Eur; z vyúčtovania za rok 2020 (č.l. 67) je zrejmé, že správca eviduje voči žalovanému nedoplatok vo výške 867,76 Eur a nedoplatky za roky 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 vo výške 5.158,19 Eur, t.j. spolu 6.025,95 Eur; z vyúčtovania za rok 2021 (č.l. 68) je zrejmé, že správca eviduje voči žalovanému nedoplatok vo výške 701,17 Eur a nedoplatky za roky 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 vo výške 6.025,95 Eur, t.j. spolu 6.727,12 Eur;

1.8.10 z potvrdenia prevzatia vyúčtovania za obdobie: 01-12/2021 zo dňa 28.05.2022 (č.l. 103) je zrejmé, že žalovaný odmietol prevziať osobne vyúčtovanie, toto mu bolo zaslané poštou; z prezenčnej listiny zo dňa 30.05.2023 (č.l. 104) vyplýva, že žalovaný odmietol prevziať vyúčtovanie za rok 2022, toto mu bolo zaslané poštou; z prezenčnej listiny zo dňa 30.05.2024 (č.l. 105) vyplýva, že žalovaný odmietol prevziať vyúčtovanie za rok 2023, toto mu bolo zaslané poštou;

1.8.11 z podacieho lístku zo dňa 30.05.2022 (č.l. 106) je zrejmé, že žalovanému bol v uvedený deň zaslaný list, ktorý obsahoval vyúčtovanie za rok 2021; z podacieho lístku zo dňa 30.05.2023 (č.l. 109) je zrejmé, že žalovanému bol v uvedený deň zaslaný list, ktorý obsahoval vyúčtovanie za rok 2022; z podacieho lístku zo dňa 31.05.2024 (č.l. 112) je zrejmé, že žalovanému bol v uvedený deň zaslaný list, ktorý obsahoval vyúčtovanie za rok 2023;

1.8.12 z Rozhodnutia Mestského úradu Filakovo, č.r.: 01/OPP/IV-2023 zo dňa 11.04.2023 (č.l. 129) je zrejmé, že Mestský úrad Filakovo, ako správny orgán, uložil kontrolovanému subjektu: SVB Biskupická 10-12 odstrániť nedostatky v oblasti pred požiarmi, ktoré môžu mať vplyv na vznik požiaru alebo sťaženiu záchrany osôb a majetku, zistených v rámci ohlásenej preventívnej protipožiarnej kontroly, dňa 05.04.2023, prostredníctvom kontrolnej skupiny obce; z fotodokumentácie predloženej žalovaným (č.l. 131) je zrejmý nevhodný technický stav nástenných hydrantov, vyberacích otvorov v suteréne, vymetacích otvorov na povaha objektu, komínového telesa (komínovej hlavy a krycej dosky) nad strechou, elektroinštalácie spoločných priestorov; zo zápisnice z následnej kontroly zo dňa 10.01.2024 (č.l. 134, 136) je zrejmé, že Mestský úrad Filakovo ako správny orgán oznamuje kontrolovanému subjektu: SVB Biskupická 10-12, že dňa 13.12.2023 vykonala následnú kontrolu odstránenia závad, uvedených v rozhodnutí mesta č. 01/OPP/IV-2023 zo dňa 11.04.2023, ktoré bolo spísané na základe zistených skutočností z preventívnej protipožiarnej kontroly, vykonanej na obytnej budove na adrese: C. Q. XX-XX, D., dňa 05.04.2023; kontrolovanému subjektu bol určený termín na odstránenie závad do 31.08.2023, ktorý na základe písomnej žiadosti kontrolovaného subjektu bol predĺžený do 31.11.2023; z fotodokumentácie predloženej žalovaným (č.l. 135, 137) je zrejmý nevhodný technický stav nástenných hydrantov, vyberacích otvorov v suteréne (splaškovou vodou zaplavený suterén), vymetacích otvorov na povaha objektu, komínových telies na strane chodníka (iba čiastočné odstránené uvoľnené časti), elektroinštalácie spoločných priestorov; z fotodokumentácie je taktiež zrejmé, že boli opravené komínové telesá nad strechou - od nádvoria objektu;

1.8.13 písomným podaním zo dňa 20.06.2019 (č.l. 138) označeným ako „Reklamácia vyúčtovania za rok 2018 adresovaným SVB a n.p., R. - C. - C., D. A. B. podáva reklamáciu proti vyúčtovaniu za rok 2018, taktiež podáva reklamáciu aj proti predchádzajúcim trom vyúčtovaniam, teda k vyúčtovaniu za rok 2015, 2016, 2017; vo vyúčtovaní za rok 2018 nesúhlasí so sumou 664,31 Eur - vodné stočné, ktoré je účtované za spotrebu 234 m<sup>3</sup>, pretože takúto spotrebu nemohli mať; v byte bývajú len dve osoby, čo by znamenalo, že mesačne spotrebujú cca 19,5 m<sup>3</sup> vody, čo je cca 10 m<sup>3</sup> na jednu osobu na mesiac; v byte bývajú len dve osoby, t.j. žalovaný a jeho manželka a nie piati, ako sa uvádza vo vyúčtovaní. Už v roku 2014 žalovaný spoločenstvu nahlásil počet osôb. V jeho byte nedošlo k odpísaniu stavu vodomera,

teda jednoznačne nesúhlasí so spotrebou 234 m<sup>3</sup>. Žalovaný taktiež nesúhlasí ani s vyúčtovaním za rok 2017 so sumou 568,68 Eur - vodné stočné, ktoré je účtované za spotrebu 203,6 m<sup>3</sup>, pretože takúto spotrebu nemohli mať. V byte bývajú len dve osoby čo by znamenalo, že mesačne spotrebujú cca 17 m<sup>3</sup> vody, čo je cca 8,5 m<sup>3</sup> na jednu osobu na mesiac. V byte bývajú len dvaja a nie traja, ako sa uvádza vo vyúčtovaní za rok 2017. Žalovaný taktiež oznamuje správcovi, že v bytovom dome neboli zo strany správcu vykonané od roku 2011 žiadne opravy ani údržba a bytový dom je v havarijnom stave, hoc do FOÚ platia. Žalovaný v roku 2018 uhradil sumu 480,- Eur. Je veľmi nespokojný s výkonom správy, lebo spoločenstvo si neplní svoje povinnosti vyplývajúce zo zákona. Mesačne uhrádza zálohové platby vo výške 40 Eur a nikto ho neupozornil, že má uhrádzať vyššie zálohové platby. Na schôdzu spoločenstva ho spoločenstvo nikdy nepozvalo. A. B. v liste zdôrazňuje, že vyúčtovanie za rok 2015 a za rok 2016 mu nebolo vôbec doručené. Nedoplatky za rok 2011, 2012, 2013 a 2014 sú premlčané, nedoplatky za rok 2015 a 2016 neuhradí z dôvodu, že mu neboli doručené vyúčtovania a zároveň trvá na reklamácií vyúčtovania za rok 2015, 2016, 2017 ako aj 2018 a žiada o vysvetlenie. Reklamácia musí byť vybavená v lehote 30 dní od uplatnenia reklamácie. Vznáša námietku premlčania voči nedoplatkom za roky 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 a 2016. Zaslanie reklamácie vyúčtovania za rok 2018 žalovaný preukázal podacím lístkom (č.l. 139 z opaku). Doručenie zásielky dňa 24.06.2019 adresátovi SVB a n.p., Daxnerova - Bottova - Biskupická, Filakovo žalovaný preukazuje dokladom o prevzatí (č.l. 140 z opaku); 1.8.14 písomným podaním zo dňa 15.06.2020 (č.l. 141) označeným ako „Reklamácia vyúčtovania za rok 2019 adresovaným SVB C. XX-XX, D. A. B. podáva reklamáciu proti vyúčtovaniu za rok 2019. Vo vyúčtovaní za rok 2019 nesúhlasí so sumou 512,29 Eur - vodné stočné, ktoré je účtované za spotrebu 181,8 m<sup>3</sup>, pretože takúto spotrebu nemohli mať. V byte bývajú len dve osoby, čo by znamenalo, že mesačne spotrebujú cca 15 m<sup>3</sup> vody, čo je cca 8 m<sup>3</sup> na jednu osobu na mesiac. V byte bývajú len dve osoby, t.j. žalovaný a jeho manželka, teda jednoznačne nesúhlasí so spotrebou 181,8 m<sup>3</sup>. Vo vyúčtovaní správca uvádza počiatočný stav 1783,227 a konečný stav 1963,227 - rozdiel 180 m<sup>3</sup>, pričom v byte žalovaného nedošlo k odpísaniu stavu vodomeru, teda ide o fiktívnu spotrebu. Žalovaný taktiež oznamuje správcovi, že v bytovom dome neboli v roku 2019 vykonané žiadne opravy ani údržba a bytový dom je v havarijnom stave, hoc do FOÚ platí, preto nesúhlasí so sumou 675,- Eur - fond opráv a údržby, pretože v bytovom dome správca nevykonáva žiadne opravy ani údržbu, preto nemôžu vzniknúť žiadne náklady. Žalovaný v roku 2019 uhradil sumu 480,- Eur. Je veľmi nespokojný s výkonom správy, lebo spoločenstvo si neplní svoje povinnosti vyplývajúce zo zákona. Nedoplatky za rok 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 sú premlčané, navyše vyúčtovania za rok 2015 a 2016 mu neboli vôbec doručené. Na základe uvedeného podáva túto reklamáciu, ktorá musí byť vybavená v lehote 30 dní od uplatnenia reklamácie. Vznáša námietku premlčania voči nedoplatkom za roky 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 a 2017. Zaslanie reklamácie vyúčtovania za rok 2019 žalovaný preukázal podacím lístkom (č.l. 142 z opaku). Doručenie zásielky dňa 17.06.2020 adresátovi SVB Biskupická 10-12, Filakovo žalovaný preukazuje dokladom o prevzatí (č.l. 143 z opaku); 1.8.15 písomným podaním zo dňa 17.08.2021 (č.l. 144) označeným ako „Reklamácia vyúčtovania za rok 2020 adresovaným SVB Biskupická 10-12, D. A. B. podáva reklamáciu proti vyúčtovaniu za rok 2020. Vo vyúčtovaní za rok 2020 nesúhlasí so sumou 512,83 Eur - vodné stočné, ktoré je účtované za spotrebu 180 m<sup>3</sup>, pretože takúto spotrebu nemohli mať. V byte bývajú len dve osoby, čo by znamenalo, že mesačne spotrebujú 15 m<sup>3</sup> vody. Vo vyúčtovaní správca uvádza počiatočný stav 1963,227 a konečný stav 2143,227 - rozdiel 180 m<sup>3</sup>, pričom v byte žalovaného nedošlo k odpísaniu stavu vodomeru, teda ide o fiktívnu spotrebu. V prílohe žalovaný zaslal stav vodomeru ku dňu 28.04.2021 (č.l. 144 z opaku), ktorý zaslal dňa 28.04.2021 poštou, no zásielka sa vrátila. Žalovaný taktiež oznamuje správcovi, že v bytovom dome neboli v roku 2020 vykonané žiadne opravy ani údržba a bytový dom je v havarijnom stave, hoc FOÚ platí, preto nesúhlasí so sumou 675,- Eur - fond opráv a údržby, pretože v bytovom dome správca nevykonáva žiadne opravy ani údržbu, preto nemôžu vzniknúť žiadne náklady. Žalovaný v roku 2020 uhradil sumu 480,- Eur. Je veľmi nespokojný s výkonom správy, lebo predseda spoločenstva si neplní svoje povinnosti vyplývajúce zo zákona. Nedoplatky za rok 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 sú premlčané, navyše vyúčtovania za rok 2015 a 2016 mu neboli vôbec doručené. Na základe uvedeného podáva túto reklamáciu, ktorá musí byť vybavená v lehote 30 dní od uplatnenia reklamácie. Vznáša námietku premlčania voči nedoplatkom za roky 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 a 2018. Zaslanie reklamácie vyúčtovania za rok 2020 žalovaný preukázal podacím lístkom (č.l. 145). Doručenie zásielky dňa 08.09.2021 adresátovi SVB Biskupická 10-12, Filakovo žalovaný preukazuje dokladom o prevzatí (č.l. 146); 1.8.16 písomným podaním zo dňa 09.06.2022 (č.l. 147) označeným ako „Reklamácia vyúčtovania za rok 2021 adresovaným O. C. XX-XX, D. A. B. podáva reklamáciu proti vyúčtovaniu za rok 2021. Vo vyúčtovaní za rok 2021 nesúhlasí so sumou 311,40 Eur - vodné stočné, ktoré je účtované za spotrebu

105 m<sup>3</sup>, pretože nemohol spotrebovať tak veľa vody. V byte býva s maloletým synom, teda dve osoby. Vo vyúčtovaní správca uvádza počiatočný stav 1180,377 a konečný stav 1285,377 - rozdiel 105 m<sup>3</sup>, pričom v byte žalovaného nedošlo k odpísaniu stavu vodomera, teda ide o fiktívnu spotrebu. V prílohe žalovaný zasiela stav vodomera (č.l. 147 z opaku), ktorý zaslal v marci 2022 na adresu spoločenstva poštou, no zásielka sa vrátila ako neprevzatá. Merače neboli menené už viac ako 10 rokov. Žalovaný taktiež oznamuje správcovi, že v bytovom dome neboli v roku 2021 vykonané žiadne opravy ani údržba a bytový dom je v havarijnom stave, hoc FOÚ platí, preto nesúhlasí so sumou 659,40 Eur - fond opráv a údržby, pretože v bytovom dome správca nevykonáva žiadne opravy ani údržbu. Žalovaný v roku 2021 uhradil zálohové platby v sume 600,- Eur, lebo mesačne uhrádza zálohové platby vo výške 50,- Eur. Je veľmi nespokojný s výkonom správy, lebo predseda spoločenstva si neplní svoje povinnosti vyplývajúce zo zákona. Nedoplatky za rok 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 a 2019 sú premlčané. Na základe uvedeného podáva túto reklamáciu, ktorá musí byť vybavená v lehote 30 dní od uplatnenia reklamácie. Vznáša námietku premlčania voči nedoplatkom za roky 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 a 2019;

1.8.17 písomným podaním zo dňa 02.07.2024 (č.l. 148) označeným ako „Reklamácia vyúčtovania za rok 2023 adresovaným SVB Biskupická 10-12, D. A. B. podáva reklamáciu proti vyúčtovaniu za rok 2023. Vo vyúčtovaní za rok 2023 nesúhlasí so sumou 446,52 Eur - vodné stočné, ktoré je účtované za spotrebu 219 m<sup>3</sup>, pretože takúto spotrebu nemohli mať. V byte bývajú len dve osoby, čo by znamenalo, že mesačne spotrebujú 18 m<sup>3</sup> vody. Z vyúčtovanie nie je jasné ako dospeli k spotrebe bytu 219 m<sup>3</sup>. Je evidentné, že spotreba, ktorú vo vyúčtovaní správca uvádza, je fiktívna. Merač sa nachádza priamo v byte žalovaného a stav nebol nikto odpísať. Merač nebol menený už od roku 2007, teda 15 rokov. Žalovaný taktiež oznamuje správcovi, že v bytovom dome neboli v roku 2023 vykonané žiadne opravy ani údržba a bytový dom je v havarijnom stave. Žalovaný uvádza, že mu nebola oznámená výška zálohových platieb. Je veľmi nespokojný s výkonom správy, lebo predseda spoločenstva si neplní svoje povinnosti vyplývajúce zo zákona. Nedoplatky za rok 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 a 2021 sú premlčané. Na základe uvedeného podáva túto reklamáciu, ktorá musí byť vybavená v lehote 30 dní od uplatnenia reklamácie. Vznáša námietku premlčania voči nedoplatkom za roky 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 a 2021. Zaslanie reklamácie vyúčtovania za rok 2023 žalovaný preukázal podacím lístkom (č.l. 149 z opaku). Doručenie zásielky dňa 24.07.2024 adresátovi O. C. XX-XX, D. žalovaný preukazuje dokladom o prevzatí (č.l. 150 z opaku);

1.8.18 písomným podaním zo dňa 23.11.2023 (č.l. 151) označeným ako „Urgentná výzva“ A. B., I. B., J. F., L. C., J. S., T. U. a L. U. urgentne vyzývajú predsedu SVB G. G. na okamžité riešenie situácie zatopenej pivnice. Uvádzajú, že v prípade poklesu teplôt na bod mrazu hrozí zamrznutie vody, ktorá sa nachádza v pivniciach cca od mája 2023, čím hrozí zamrznutie vodovodných rozvodov do jednotlivých bytov, v pivnici sa nachádza aj vodomer pre celý bytový dom. Nakoľko v celom bytovom dome je neznesiteľný zápach musia byť otvorené aj všetky vchodové dvere, čím sa zvyšuje riziko zamrznutia vodovodných rozvodov. Týmto skutkom predseda svojou nezodpovednosťou ohrozuje ich majetok, čím pácha trestný čin - poškodzovanie cudzej veci. Závady žiadajú odstrániť ihneď. Predseda SVB Biskupická 10-12 G. G. zásielku v odbernej lehote neprevzal (č.l. 151 z opaku);

1.8.19 písomným podaním zo dňa 27.11.2023 (č.l. 153) označeným ako „Žiadosť o odškodné za poškodzovanie môjho majetku“ A. B. žiada G. G. - predsedu SVB o odškodné za poškodzovanie jeho majetku a to pivnice, časti spoločných miestností podľa § 7c ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytových a nebytových priestorov. Žiadosť odôvodňuje tým, že cca od mája 2023 je v pivničných priestoroch neustále voda z kanalizácie vo výške aj 30 cm a tým nevie používať tieto priestory a zároveň má obavy, že neustále zavodnenie poškodzuje aj základy bytového domu. Odškodné žiada v sume 100 Eur mesačne od mája 2023 do doby, keď tento problém bude odstránený, pretože p. G. doteraz nereagoval na ich výzvy. Predseda SVB Biskupická 10-12 G. G. zásielku v odbernej lehote neprevzal (č.l. 153 z opaku);

1.8.20 z LV č. XXXX k. ú. a obec Filakovo zo dňa 14.08.2024 (č.l. 155) je zrejme, že G. G. je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - bytu č. 11 nachádzajúceho sa na prízemí vchodu č. 10 o veľkosti vlastníckeho podielu 1/1 - ina, ku ktorému bytu prináleží podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku o veľkosti 2480/99563 - ín, bytu č. 14 nachádzajúceho sa na prízemí vchodu č. 10 o veľkosti vlastníckeho podielu 1/1 - ina, ku ktorému bytu prináleží podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku o veľkosti 5747/99563 - ín, bytu č. XX nachádzajúceho sa na 2. poschodí vchodu č. 10 o veľkosti vlastníckeho podielu 1/1 - ina, ku ktorému bytu prináleží podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku o veľkosti 5812/99563 - ín, bytu č. XX nachádzajúceho sa na 2. poschodí vchodu č.

10 o veľkosti vlastníckeho podielu 1/1 - ina, ku ktorému bytu prináleží podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku o veľkosti 5669/99563 - ín, bytu č. X nachádzajúceho sa na prízemí vchodu č. 12 o veľkosti vlastníckeho podielu 1/1 - ina, ku ktorému bytu prináleží podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku o veľkosti 5624/99563 - ín, bytu č. 2 nachádzajúceho sa na prízemí vchodu č. 12 o veľkosti vlastníckeho podielu 1/1 - ina, ku ktorému bytu prináleží podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku o veľkosti 2360/99563 - ín, bytu č. 5 nachádzajúceho sa na 1. poschodí vchodu č. 12 o veľkosti vlastníckeho podielu 1/1 - ina, ku ktorému bytu prináleží podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku o veľkosti 5381/99563 - ín, bytu č. X nachádzajúceho sa na 1. poschodí vchodu č. 12 o veľkosti vlastníckeho podielu 1/1 - ina, ku ktorému bytu prináleží podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku o veľkosti 7244/99563 - ín, bytu č. X nachádzajúceho sa na 2. poschodí vchodu č. 12 o veľkosti vlastníckeho podielu 1/1 - ina, ku ktorému bytu prináleží podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku o veľkosti 5640/99563 - ín.

1.9 Okresný súd vec právne posúdil podľa §6 ods. 1,2; §8a ods. 1,2,6; §10 ods. 1,2,3 ZoVBaNP v znení ku dňu 12.07.2019 a podľa §3ods. 1; §100 ods. 1 a §101 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len ako „OZ“) a skonštatoval, že:

1.9.1 z vykonaného dokazovania je zrejmé, že žalobca je v zmysle Zmluvy o SVB správcom bytového domu vo D. V. C. E. XX-XX, ktorého súčasťou je aj Byt žalovaného ako člena predmetného spoločenstva; 1.9.2 žalobca si uplatnil celkovo sumu 7.538,98 Eur s poukazom na vyúčtovanie za rok 2022 (č.l. 23); predmetné vyúčtovanie okrem kalendárneho roka 2022 zahŕňa taktiež nedoplatky za vyúčtovania počnúc rokom 2011 a končiac rokom 2021, súhrnne 6.727,12 Eur; s poukazom na námietku premlčania vznesenú žalovaným a vychádzajúc z listín predložených, samotným žalobcom pri posúdení obsahu vyúčtovania za rok 2022 mal okresný súd za to, že nedoplatky uplatnené za kalendárne roky 2011 až 2019 sú z dôvodu uplynutia trojročnej premlčacej lehoty premlčanými a preto sa nimi nezaoberal, keďže povinnosťou úhrady nedoplatkov za plnenia vlastníka bytu v prospech bytového spoločenstva je vlastník bytu zaťažený po doručení rozúčtovania v zmysle Článku XI., bod 5) do 31. mája kalendárneho roka s lehotou 5 dní;

1.9.3 z obsahu Článku XI., bod 6) až 10) Zmluvy o SVB vyplýva povinnosť jednak doručenia vlastníkovi bytu vyúčtovania, následne schválenia zhromaždením vlastníkov, pričom vlastník má právo prípadné nezrovnalosti písomne v 5-dňovej lehote reklamovať, ak tak neurobí, logicky po uplynutí tejto lehoty by mal nedoplatok zaplatiť; keďže žaloba bola podaná dňa 11.03.2024, mal okresný súd za to, že nepremlčanými sú pohľadávky žalobcu za vyúčtovania za kalendárny rok 2020 (splatné k 31.05.2021), za kalendárny rok 2021 (splatné k 31.05.2022) a za kalendárny rok 2022 (splatné k 31.05.2023), čo predstavuje sumy 867,76 Eur, 701,17 Eur a 811,86 Eur - spolu nepremlčanými zostávajú nedoplatky za kalendárne roky 2020 až 2022 vo výške 2.380,79 Eur;

1.9.4 pri posudzovaní dôvodnosti uplatneného práva žalobcu vychádzal okresný súd z listinných dôkazov predložených stranami sporu, a to vyúčtovania za rok 2020, 2021, 2022, v spojení s predpismi úhrad za tieto roky a z predložených zápisníc žalobcu o schôdzach spoločenstva vlastníkov bytov. Žalobca si splnil svoju povinnosť tvrdenia a rovnako súdu predložil príslušné listinné dôkazy preukazujúce skutočnosť, že vyúčtovania za príslušné kalendárne roky žalovanému boli zasielané, o čom svedčí skutočnosť, že za kalendárny rok 2020 vyúčtovanie reklamoval (č.l. 144-146) a navyše doručenie žalovaný ani nepopieral a v rokoch 2021, 2022 žalobca predložil súdu prezenčnú listinu (č.l. 104), z ktorej má vyplývať, že žalovaný odmietol prevziať uvedené vyúčtovanie a za rok 2021 (č.l. 106) bol predložený príslušný podací lístok v kópii. Uvedené dôkazy žalovaný nenamietal – okresný súd mal za to, že žalobca predmetné vyúčtovania žalovanému doručoval;

1.9.5 pokiaľ žalovaný namietal skutočnosť, že žalobca z hľadiska fondu opráv na bytovom dome nevykonáva žiadne opravy, vo vzťahu k úhrade do fondu opráv nenamietal výšku ani jej dôvodnosť; v zmysle žalobcom predloženej zápisnice o konaní schôdze vlastníkov bytov vznikla žalovanému povinnosť prispievať do fondu opráv a na správu bytového družstva tak, ako bolo väčšinou vlastníkov v bytovom dome rozhodnuté;

1.9.6 pokiaľ žalovaný namietal uplatnenie práva žalobcu vo vzťahu k výške účtovaného vodného a stočného, žalobca síce logickým a zdôvodniteľným spôsobom preukázal (vzhľadom na skutočnosť, že žalovaný preukázateľne znemožňuje správcovi vykonať riadny odpočet merača bytového domu), ako uskutočnil výpočet matematicky jednoduchým a pochopiteľným spôsobom, kedy od celkového množstva dodanej vody dodávateľom na merači pri vstupe do bytového domu, z tohto množstva

odpočítal množstvo odobratej vody jednotlivými spoluvlastníkmi a rozdiel v celosti započítal žalovanému ako jeho spotrebu. Uvedený spôsob výpočtu je síce matematicky aj logicky pochopiteľný, čo však neznamená, že vo vzťahu k žalovanému je aj správny. Aj napriek tomu, že žalovaný odpočet merača, ktorý však slúži len internej potrebe neumožňuje vykonať, ustáliť, žeby skutočne žalovaný takto spotrebovanú vodu v rozdiel aj odobral, a teda, žeby mu vznikla povinnosť za ňu zaplatiť. Vzhľadom na skutočnosť, že predmetný stav pretrváva dlhšie obdobie, viac rokov a žalobca má legálne možnosti akým spôsobom zistiť objektívne množstvo odobratej vody u žalovaného (napr. domáhať sa určenia povinnosti žalovanému umožniť vstup a na jeho náklady inštaláciu vodomerného zariadenia za účelom objektivizácie spotreby (rovnako pri konštatovaní, že k odberu by mohlo dôjsť aj zo strany iných subjektov, pričom následne by tento odber mohol byť pripočítaný žalovanému, čo súd nepovažuje za správne)). Na základe vyššie uvedeného okresný súd vychádzal z toho, že žalobca skutočnú spotrebu odobratej vody v zmysle predmetných vyúčtovaní nepreukázal, preto mu náhradu v tejto časti nepriznal; 1.9.7 povinnosťou žalovaného je riadne uhrádzať preddavky do fondu opráv a poplatky spojené so správou tak, ako boli jednotlivými vlastníkami odsúhlasené; pokiaľ žalovaný namietal, že jednotlivé schôdze vlastníkov bytov neboli oznamované, žalobca predložil súdu ako dôkaz oznámenia o konaní schôdze - naopak žalovaný z hľadiska dôkazného bremena okrem svojho tvrdenia žiadny dôkaz o tom, že schôdze nie sú zvolávané riadne nepredložil (napr. svedeckými výpoveďami iných spoluvlastníkov a pod.), navyš ak by bol žalovaný opomenutý vo vzťahu k zvolaniu takejto schôdze, môže sa legálne svojho práva domáhať, nič to však nemení na tom, že ak rozhodnutie bolo prijaté väčšinou prítomných vlastníkov, v konaní nebolo preukázané, žeby prijaté uznesenie schôdze vlastníkov bytov v bytovom dome bolo napadnuté vo vzťahu k jeho neplatnosti, okresný súd preto vychádzal zo stavu, že predmetné uznesenie bolo prijaté riadne a je platným. Nedoplatky súvisiace s príspevkami do fondu opráv a správy bytového domu v prospech spoločenstva vlastníkov bytov zo strany žalobcu boli preukázané v zmysle príslušných vyúčtovaní, zápočtov jednotlivých záloh, ako aj žalobcom tvrdným spôsobom o určení výšky v zmysle rozhodnutia spoločenstva vlastníkov bytov;

1.9.8 výšku dlhu žalovaného na nákladoch do fondu opráv a poplatkoch za správu spoločenstva a vedenie účtovníctva okresný súd určil v zmysle nižšie uvedených vyúčtovaní:

vyúčtovanie 2020 (č.l. 67), vodné, stočné - 512,83 Eur, stočné dažďová voda - 14,01 Eur, fond opráv a údržby - 202,92 Eur, správa spoločenstva - účtovníctvo -36,- Eur a 102,- Eur, t.j. spolu - 867,67 Eur; žalobca zohľadnil platby uskutočnené žalovaným, ktoré boli nesporné vo výške 480,- Eur, ktoré boli v celosti započítané na náklady fondu opráv, čiže po odpočítaní zostal nedoplatok - 202,92 Eur spolu s poplatkami za správu spoločenstva na účtovníctve -36,- Eur a 102,- Eur, na vyúčtovaní vodného a stočného - 512,83 Eur a dažďová voda - 14,01 Eur. Dlh na príspevku do fondu opráv, poplatkoch za správu spoločenstva a účtovníctvo predstavuje 340,92 Eur;

vyúčtovanie 2021 (č.l. 68), vodné, stočné -173,23 Eur, stočné dažďová voda -5,02 Eur, fond opráv a údržby -517,64 Eur, merače -5,28 Eur, správa spoločenstva - účtovníctvo 0,- Eur, t.j. spolu -701,17 Eur; zo žalobcom zaplateného preddavku vo výške 480,- Eur, ktorý bol nesporný, došlo k započítaniu nákladov vo výške 376,80 Eur + 14,05 Eur, t.j. spolu 390,25 Eur mínus časť záloh vo výške 172,97 Eur + 9,03 Eur, t.j. 182,- Eur, čo rozdiel na nedoplatku vodného, stočného a dažďovej vody predstavoval v zmysle vyúčtovania sumu -178,25 Eur. Na fonde opráv došlo k započítaniu časti úhrady vo výške 157,36 Eur a 2,64 Eur, t.j. spolu 160,- Eur oproti nákladom fondu opráv vo výške 675,- Eur a 7,92 Eur, t.j. spolu 682,92 Eur, čo v rozdiel predstavovalo dlh na fonde opráv vo výške -517,64 Eur a -5,28 Eur, t.j. spolu -522,92 Eur. Na poplatkoch za správu boli započítané sumy 36,- Eur a 102,- Eur oproti nákladom -36,- Eur a - 102,- Eur, teda v rozdiel nedoplatok 0,- Eur. Dlh na príspevku do fondu opráv, poplatkoch za správu spoločenstva a účtovníctvo predstavuje 522,92 Eur;

vyúčtovanie 2022 (č.l. 23), vodné, stočné -129,73 Eur, stočné dažďová voda -0,79 Eur, fond opráv a údržby -675,- Eur, merače -7,92 Eur, správa spoločenstva - účtovníctvo 0,- Eur, t.j. spolu -811,86 Eur. V roku 2022 žalobca započítal zálohy žalovaného vo výške 460,- Eur s tým, že na vodné a stočné bola započítaná suma 306,52 Eur pri nákladoch 436,25 Eur, teda rozdiel -129,73 Eur a dažďovej vode záloha 15,48 Eur pri nákladoch 14,69 Eur, čo predstavovalo rozdiel +0,79 Eur. Náklady fondu opráv a údržby, ktoré predstavovali celkovo 682,92 Eur z hľadiska záloh neboli ani len čiastočne započítavané, rovnako poplatky za správu a účtovníctvo vo výške 138,- Eur neboli ani len čiastočne započítavané vo vzťahu k zálohe. Dlh na príspevku do fondu opráv, poplatkoch za správu spoločenstva a účtovníctvo predstavuje 820,92 Eur;

1.9.9 vychádzajúc zo stavu, kedy žalobca určil výšku preddavkov do fondu opráv a poplatkov za správu, ktoré žalovaný bol povinný uhrádzať, pričom tieto poplatky boli uhradené len čiastočne, okresný súd priznal žalobcovi právo na zaplatenie sumy 1.684,76 Eur (z nepremiľčanej sumy 2.380,79 Eur poplatky za vodné, stočné a dažďovú vodu predstavovali 696,03 Eur, ktoré súd nepriznal a za príspevok do

fondy opráv, správu spoločenstva a účtovníctvo 1.684,76 Eur, ktoré boli priznané) titulom neuhradených poplatkov v zmysle vyúčtovania za roky 2020 až 2022. Pokiaľ žalovaný namietal skutočnosť, že na rekonštrukciu bytového domu nie sú z fondy opráv vynakladané žiadne prostriedky, uvedená námietka samo o sebe nemá vplyv na jeho povinnosť platiť spoločenstvom vlastníkov odsúhlasené úhrady, Pokiaľ si žalobca uplatnil právo v zmysle vyúčtovania za dodávku vody, vodného, stočného a odvádzanie dažďovej vody, s poukazom na vyššie uvedené mal okresný súd za to, že v tejto časti žalobca neunesol dôkazné bremeno ohľadom preukázania skutočnej výšky takto odobratej vody, resp. na žalovaného pripadajúci odvod vody dažďovej; okresný súd preto v časti o zaplatenie sumy 5.854,22 Eur žalobu zamietol;

1.9.10 žalobca si taktiež uplatnil právo na zaplatenie 8% denného úroku z omeškania s poukazom na zmluvu o výkone správy. Zmluva o SVB je zmluvou spotrebiteľskou, v rámci ktorej súd prihlíada na prijateľnosť, resp. neprijateľnosť jednotlivito dojednaných zmluvných podmienok. Pri výške úroku 8% denne takto dojednaný úrok predstavuje 2920 % ročne, čo jednak je neprijateľnou podmienkou a rovnako takto uplatnený úrok s poukazom na zákonné ustanovenie §3 OZ považuje súd za rozporný s dobrými mravmi, a preto žalobcovi nebol priznaný.

1.10 O trovách konania rozhodol okresný súd podľa §255 ods. 2 v spojení s §262 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len ako „C.s.p.“) a skonštatoval, že žalobca aj žalovaní boli v konaní úspešní čiastočne, miera úspechu žalobcu predstavuje 22,3 %, oproti úspechu žalovaného 77,7 %, čo predstavuje čistý úspech žalovaného 55,4 %, a preto priznal žalovanému právo na náhradu trov konania od žalobcu v rozsahu 55,4 % s tým, že o výške náhrady trov konania súd rozhodne po právoplatnosti vo veci samej samostatným uznesením.

2. Proti rozsudku súdu prvej inštancie podali v zákonom stanovenej lehote odvolanie žalobca i žalovaný.

2.1 Žalobca podal odvolanie voči výrokom II. a III. (rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda) a žiadal (odvolací návrh), aby odvolací súd napadnutý rozsudok vo výrokoch II. a III. zrušil a „sám vo veci rozhodol a uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 5.854,22 € s 8% - ným denným úrokom z omeškania z dlžnej sumy 7.538,98 Eur odo dňa 01.07.2023 do zaplatenia, ako aj trovy prvostupňového a odvolacieho súdneho konania v rozsahu 100%, to všetko do troch dní odo dňa právoplatnosti rozsudku“; namietal (odvolacie dôvody), že súd prvej inštancie nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§365 ods. 1 písm. b) C.s.p.) a že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam (§365 ods. 1 písm. f) C.s.p.); v konkrétnostiach namietal, že:

2.1.1 výzvou okresného súdu zo dňa 14.03.2024 bol žalobca vyzvaný, aby doplnil ďalšie skutkové tvrdenia ohľadom žalovanej sumy a tiež opravil žalobný návrh v časti úroku z omeškania, pretože podľa názoru okresného súdu žalobcovi prináleží úrok z omeškania ročne a nie denne - na predmetnú výzvu žalobca odpovedal prostredníctvom právnej zástupkyne dňa 25.03.2024, v ktorej odpovedi žalobca považoval za dôvodne žalovanú sumu 7.538,98 Eur a taktiež aj úrok z omeškania, vyplývajúci z ustanovenia čl. VIII ods. 3 bod 3.2 Zmluvy o SVB; následne uznesením okresného súdu zo dňa 22.04.2024 bol žalobca vyzvaný na presné a matematické vyčíslenie žalovanej sumy a to v lehote 15 dní od doručenia uznesenia s poučením, že v prípade nedoplnenia návrhu podľa požiadaviek súdu, bude návrh v zmysle §129 ods. 3 C.s.p. odmietnutý. Žalobca poukazuje na neurčitosť a nejasnosť požiadavky okresného súdu, prezentovanej v uznesení zo dňa 22.04.2024, pričom už predmetnou požiadavkou je evidentná snaha o zvýhodnenie postavenia žalovaného. Po tom, ako žalobca prostredníctvom právnej zástupkyne dňa 14.05.2024 písomne doplnil návrh, bola mu doručená výzva súdu zo dňa 20.05.2024 s vyjadrením, že pohľadávka, ktorej sa v súdnom konaní domáha sa súdu javí ako premlčaná, pričom okresný súd toto vyjadrenie odôvodnil spotrebiteľským charakterom sporu, kedy podľa názoru prvostupňového súdu musí na premlčanie prihliadať ex offico. S takýmto právnym posúdením sa žalobca nestotožňuje, pretože oprávneným subjektom na vznesenie námietky premlčania je výlučne strana sporu a nie súd. Žalobca akceptuje spotrebiteľský charakter sporového konania, avšak zvýšená právna ochrana má byť spotrebiteľovi poskytnutá len za predpokladu, že nie je právne zastúpený v súdnom konaní. V konkrétnom prípade je však žalovaný od počiatku súdneho konania zastúpený právnou zástupkyňou, z ktorého dôvodu mu je v dostatočnej miere poskytovaná právna ochrana jeho spotrebiteľských práv. Preto právny názor okresného súdu o premlčaní uplatnenej pohľadávky v súdnom konaní, ktorý názor bol prezentovaný skôr ako došlo k vzneseniu námietky premlčania zo strany žalovaného, je nepochybne procesným zvýhodnením postavenia žalovaného zo strany súdu a teda porušením práva na spravodlivý súdny proces. Vzhľadom na to, že žalovaný vzniesol prostredníctvom svojej právnej zástupkyne námietku premlčania vo vzťahu k pohľadávke uplatňovanej v súdnom konaní až neskôr, ako bolo premlčanie konštatované súdom, žalobca navrhuje, aby odvolací

súd na námietku premlčania žalovaného neprihliadal, pretože je dôsledkom zjavného znevýhodnenia procesného postavenia žalobcu zo strany súdu;

2.1.2 za nesprávny procesný postup prvostupňového súdu žalobca považuje taktiež neuznanie spôsobu výpočtu spotreby vody žalovaným; na pojednávaní štatutárny zástupca G. G. podrobne vysvetlil spôsob výpočtu spotreby vody na strane žalovaného; žalovaný tento spôsob výpočtu nerozporoval; rozporoval len množstvo spotreby vody. Z uvedeného dôvodu spôsob výpočtu nebol medzi žalobcom a žalovaným sporný a preto neprináležalo okresnému súdu zaujať stanovisko, že uvedený spôsob je síce matematicky aj logicky pochopiteľný, čo však neznamená, že vo vzťahu k žalovanému je správny. Prezentovanie právneho názoru okresného súdu o tom, že žalobca nepreukázal skutočnú spotrebu odobratej vody v zmysle vyúčtovaní, z ktorého dôvodu mu nepriznal náhradu, nemá oporu vo vykonanom dokazovaní;

2.1.3 k právnemu posúdeniu uplatneného denného úroku z omeškania žalobca uviedol, že sa nestotožňuje s právnym názorom prvostupňového súdu a to z dôvodu, že výška uplatneného úroku vychádza z čl. VIII ods. 3 bod 3.2 Zmluvy o SVB, s obsahom ktorej žalovaný vyjadril svoj súhlas a teda súhlasil aj so sankciou v prípade omeškania s platbami.

2.2 Žalovaný napadol I. výrok rozsudku súdu prvej inštancie (rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda) a žiadal (odvolací návrh), aby odvolací súd napadnutý rozsudok zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a rozhodnutie, resp. aby rozhodol sám tak, že žalobu zamietne v celom rozsahu a prizná žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %; namietal (odvolacie dôvody) že súd prvej inštancie nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§365 ods. 1 písm. b) C.s.p.); konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci (§365 ods.1 písm. d.) C.s.p.); súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam (§365 ods.1 písm. f) C.s.p.) a rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§365 ods.1 písm. h) C.s.p.). V konkrétnostiach namietal, že :

2.2.1 predpis zálohových platieb mu žalobca nikdy nedoručil a doručovanie žalobca ani nepreukázal;

2.2.2 žalobca nezvoláva žiadne schôdze spoločenstva, nepreberá poštové zásielky, ak poštové zásielky prevezme, tak na ne nereaguje, nevybavuje reklamácie, nevykonáva žiadnu údržbu ani opravy bytového domu, čo bolo v konaní jednoznačne preukázané; žalobca v konaní tvrdil, že schôdze zvoláva tak, že oznam vyvesí na vchodových dverách a ako dôkaz zaslal fotografie dverí - žalovaný okresnému súdu dňa 04.11.2024 zaslal fotografie vchodových dverí – vchod č. 12, ktoré sa nezhodujú s vchodovými dverami na fotografiách, ktoré predložil súdu žalobca; žalovaný súdu dňa 04.11.2024 zaslal prehlásenie pani J. F. a J. S., ktoré sú vlastníčkami bytov na Biskupickej č. 1219/10 a 1219/12 vo Filakove, ktoré potvrdili, že schôdza sa konala naposledy v roku 2018; žalovaný nedisponuje žiadnou zápisnicou zo schôdze a naďalej tvrdí, že od roku 2018 sa žiadna schôdza nekonala;

2.2.3 vo vyjadrení k žalobe zo dňa 26.06.2024 žalovaný vzniesol námietku premlčania. Nárok žalobcu sa premlčuje vo všeobecnej 3-ročnej lehote. Návrh na súd žalobca podal dňa 11.03.2024, teda nárok žalobcu je premlčaný, pričom Zmluva o SVB uzatvorená podľa §8a ZoVBNP je zmluvou spotrebiteľskou;

2.2.4 žalobca nevykonáva v byte žalovaného odpis stavu vodomeru; vodomer žalovaného je zaplombovaný, teda nie je možné s ním manipulovať. Merač nebol menený už od roku 2007, hoci podľa Vyhlášky č. 161/2019 Z.z. Úradu pre normalizáciu, metrológiu a skúšobníctvo Slovenskej republiky o meradlách a metrologickej kontrole je potrebné bytový vodomer meniť každých päť rokov. Žalobca si ani v tomto smere neplní svoje povinnosti. V konaní žalovaný žiadal, aby predseda spoločenstva predložil dôkaz o tom, že vodomery v jeho bytoch sú zaplombované. Predseda spoločenstva G. G. je vlastníkom 9 bytov (byt č. 1, 2, 5, 6, 7, 11, 14, 16, 18) a byt č. 17 vlastní p. K. F. H., ktorá je jeho partnerkou; v konaní pred „súdom prvého stupňa“ žalobca ďalej žiadal, aby predseda spoločenstva G. G. predložil vyúčtovania za všetky byty, ktoré vlastní – ten však predložil len vyúčtovanie za niektoré byty a to za obdobie od roku 2013 do roku 2020. Vyúčtovania za rok 2020 na byt č. X, XX, XX a roky 2021, 2022 a 2023 za všetky byty nepredložil. Žalovaný v konaní žiadal, aby predseda spoločenstva predložil dôkazy o úhradách preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrady a platby za správu k bytom č. X, X, X, X, X, XX, XX, XX, XX a k bytu č. XX, ktorý vlastní jeho priateľka, no žalobca tieto doklady nepredložil;

2.2.5 z LV č. XXXX k.ú. D. je evidentné, že predseda spoločenstva G. G. vlastní 9 bytov, teda pri hlasovaní má spolu s hlasom pani F. vždy nadpolovičnú väčšinu. Žalovaný žiadal aj obhliadku vodomeru žalovaného z dôvodu, aby bolo súdu preukázané, že skutočný stav vodomeru nekorešponduje so stavom vodomeru, ktorý predseda spoločenstva uvádza vo vyúčtovaní, čím by bolo preukázané, že nedoplatky za vodu sú fiktívne, čo vyplýva i so samotnej výpovede G. G., keď na pojednávaní dňa 26.09.2024 uviedol, že rozdiel, ktorý vznikol, započítal na pána žalovaného - na pojednávaní dňa

11.11.2024 G. G. uviedol, že chýbajúcich cca 600 m<sup>3</sup> vody započítal na spotrebu bytu Tolnayovcov, ale aj na byty iných osôb, ktoré sa správajú ako B.. Žalovaný žalobcu o stave vodomera informoval, no žalobca doporučené zásielky nepreberá. Fotografiu vodomera ku dňu 04.03.2022 žalovaný odoslal doporučené žalobcovi dňa 04.03.2022, no táto sa vrátila, pretože nebola prevzatá v odbernej lehote;

2.2.6 bytový dom je v havarijnom stave a preto navrhoval, aby okresný súd vykonal obhliadku bytového domu, avšak okresný súd obhliadku nenariadil. Strecha a komíny sú v havarijnom stave, žalobca nevykonáva žiadne opravy a údržbu, no podľa vyúčtovaní za roky 2020, 2021 a 2022 účtuje do fondu opráv a údržby sumu 675 Eur a za merače 7,92 Eur ročne. Podľa §8a ods. 2 ZoVbANP je správca povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu a vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome. Správca, ktorý nepredloží vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa bytového domu, vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv za bytový dom a vyúčtovanie úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome, nemá až do ich predloženia nárok na platby za správu;

2.2.7 správa bytového domu so súp.č. 1219 na Biskupickej ulici vo Filákovke nie je realizovaná v súlade so ZoVbANP. Žalovaný a aj iní vlastníci mnohokrát písomne vyzvali predsedu spoločenstva na odstránenie chýb a porúch v bytových domoch (do pivníc vyteká žumpa, v bytovke je neznesiteľný zápach, na stenách je pleseň, na povale sú uhynuté holuby a potkany, nefunguje osvetlenie), no k náprave nedošlo. Žalobca odmieta vlastníkov bytov informovať a neumožňuje im nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie, hoc túto povinnosť mu ukladá zákon (§9 ods.5 ZoVbANP), čo je dôvodom na to, že predseda nemá nárok na platby za správu vo výške 102 Eur ročne;

2.2.8 žalovaný dňa 24.11.2023 zaslal žalobcovi urgentnú výzvu zo dňa 23.11.2023, ktorou spolu s inými vlastníkmi bytov v bytovom dome so súp. 1219 na Biskupickej ulici vo Filákovke žiadal o okamžité riešenie zatopenej pivnice, no táto doporučená zásielka sa vrátila, lebo žalobca ju neprevzal. Uvedená urgentná výzva z 23.11.2023 a obálka bola súdu zaslaná ako dôkaz. Podľa ustanovenia §9 ods. 4 prvá veta ZoVbANP je správca alebo predseda povinný zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok, a to aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. V prípade ak povinnosť nebude splnená a jej porušením vznikne škoda, bude ju musieť nahradiť predseda a nie spoločenstvo;

2.2.9 žalovaný opakovane každoročne reklamoval vykonané vyúčtovanie, namietal ich správnosť s tým, že reklamoval okrem iného najmä položku vodné - stočné, ktoré je účtované za fiktívnu spotrebu, pretože takúto spotrebu nemohli mať dvaja ľudia. Žalovaný podal reklamáciu voči vyúčtovaniu za rok 2018, 2019, 2020, 2021, 2023, no ani jedna reklamácia nebola vybavená, pritom vybavenie reklamácie nesmie trvať dlhšie ako 30 dní odo dňa uplatnenia reklamácie. Samotné reklamácie a doklady o ich zaslaní boli súdu zaslané ako dôkazy. Žalobca reklamácie žalovaného ignoruje. Žalovaný je toho názoru, že keďže jeho reklamácie neboli vybavené, nebol riadne zisťovaný skutkový stav. Posúdenie podávaných reklamácií, týkajúcich sa sporných čiastok, má jednoznačne vplyv na posúdenie dôvodnosti žalobcom uplatneného nároku. Žalovaný v tejto súvislosti poukazuje na Rozsudok Krajského súdu v Trenčíne, sp.zn. 11CoCsp/6/2023 zo dňa 22.11.2023, kde súd v obdobnej veci žalobu žalobcu zamietol (výrok II), pretože existencia nedoplatku nebola v konaní bez pochybností nepreukázaná;

2.2.10 žalovaný nesúhlasí s prepočtom výšky dlhu žalovaného z vyúčtovania na rok 2020 (bod 76 rozsudku). Na poplatkoch za správu spoločenstva vo výške 102 Eur nemá žalobca nárok pre porušenie §8a ods. 2 ZoVbANP. V bytovom dome žalobca nevykonáva žiadnu opravu a údržbu, teda žalovaný má za to, že žalobca nemá nárok na sumu 675 Eur, teda dlh za rok 2020 neexistuje; žalovaný nesúhlasí s prepočtom výšky dlhu žalovaného z vyúčtovania na rok 2021 (bod 77 rozsudku). Na poplatkoch za správu spoločenstva vo výške 102 Eur nemá žalobca nárok pre porušenie §8a ods. 2 ZoVbANP; v bytovom dome žalobca nevykonáva žiadnu opravu a údržbu, teda žalovaný má za to, že žalobca nemá nárok na sumu 675 Eur; čo sa týka uplatnenia práva za vodné stočné vo výške 346,20 Eur a stočné - dažďovej vody vo výške 14,05 Eur, v tejto časti žalobca neuniesol dôkazné bremeno ohľadom preukázania skutočnej výšky takto odobratej vody, resp. na žalovaného pripadajúci odvod vody dažďovej, teda dlh za rok 2021 neexistuje. Žalovaný nesúhlasí s prepočtom výšky dlhu žalovaného z vyúčtovania na rok 2022 (bod 78 rozsudku). Na poplatkoch za správu spoločenstva vo výške 102 Eur nemá žalobca nárok pre porušenie §8a ods. 2 ZoVbANP. V bytovom dome žalobca nevykonáva žiadnu opravu a údržbu, teda žalovaný má za to, že žalobca nemá nárok na sumu 675Eur; čo sa týka uplatnenia práva za vodné stočné vo výške 436,25 Eur a stočné - dažďovej vody vo výške 14,69 Eur v

tejto časti žalobca neunesol dôkazné bremeno ohľadom preukázania skutočnej výšky takto odobratej vody, resp. na žalovaného pripadajúci odvod vody dažďovej, teda dlh za rok 2022 neexistuje.

3. V odvolacích replikách a duplikách strany sporu zotrvali na svojej argumentácii.

3.1 Žalovaný zopakoval, že už vo vyjadrení k žalobe zo dňa 26.06.2024 vzniesol námietku premlčania; Zmluva o SVB je zmluvou spotrebiteľskou - do pozornosti dáva Uznesenie veľkého senátu občianskoprávneho kolégia Najvyššieho súdu SR z 28. apríla 2021, sp.zn. 1VCdo/5/2019. Žalobca si uplatňuje aj právo na zaplatenie 8% denného úroku z omeškania - keďže Zmluva o SVB je zmluvou spotrebiteľskou, súd ex offo prihliada na prijateľnosť, resp. neprijateľnosť jednotlivých dojednaných zmluvných podmienok; úrok vo výške 8% denne z dlžnej sumy odporuje dobrým mravom (§3 OZ); žalobca v odvolaní uvádza, že štatutárny zástupca G. G. podrobne vysvetlil na pojednávaní dňa 26.09.2025 spôsob výpočtu spotreby vody. V tejto súvislosti žalovaný zdôrazňuje, že vyjadrenie G. G. nemožno pokladať za podrobné vysvetlenie, pretože na pojednávaní dňa 26.09.2024 uviedol, že rozdiel, ktorý vznikol, započítal na žalovaného - na ďalšom pojednávaní dňa 11.11.2024 G. G. uviedol, že chýbajúcich cca 600 m<sup>3</sup> vody započítal na spotrebu bytu B., ale aj na byty iných osôb, ktoré sa správajú ako B.. Týmto predseda spoločenstva potvrdil, že nedoplatky účtované za spotrebu vody sú fiktívne a ich existenciu nepreukázal. Žalobca neunesol dôkazné bremeno ohľadom preukázania skutočnej výšky odobratej vody, resp. na žalovaného pripadajúci odvod vody dažďovej za kalendárne roky 2020 až 2022. Žalovaný počas celého súdneho konania namietal spotrebu vody a žiadal, aby boli predložené vyúčtovania na byty vo vlastníctve štatutárneho zástupcu, aby súdu preukázal spotrebu vody vo svojich bytoch, no G. G. predložil len vyúčtovanie za niektoré byty a to za obdobie od roku 2013 do roku 2020 - vyúčtovania za rok 2020 na byt č. X, XX, XX a roky 2021, 2022 a 2023 za všetky byty nepredložil.

3.2 Žalobca namietal, že žalovaný vo svojom odvolaní nekonkretizuje, v čom vidí nesprávny procesný postup „prvostupňového“ súdu, ktorý by mu znemožnil, aby uskutočňoval procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces; taktiež žalovaný nekonkretizuje ani inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie súdu, nešpecifikuje v čom spočívajú nesprávne skutkové zistenia prvostupňového súdu a neuvádza ani to, v čom prvostupňový súd vec nesprávne právne posúdil. Procesnou vadou odvolania žalovaného je aj to, že absentuje konštatovanie, ktorý výrok rozsudku prvostupňového súdu žalovaný svojím odvolaním napáda. Z hľadiska skutkových tvrdení žalovaného uvedených v podanom odvolaní tento v celom rozsahu zotráva na svojej argumentácii, ktorú uvádzal v priebehu „prvostupňového“ súdneho konania, tzn. na argumentácii, s ktorou sa prvostupňový súd v odôvodnení svojho rozhodnutia vypořiadal. Žalovaný nové skutkové tvrdenia vo svojom odvolaní neuvádza. Predpis zálohových platieb žalovaného nebol menený od 01.12.2022, naďalej zostal v sume 110 Eur mesačne, čo nie je spornou skutočnosťou medzi žalobcom a žalovaným. Žalovaný napriek vedomosti o svojej povinnosti a taktiež o výške zálohových platieb, ktoré je povinný uhrádzať, tieto nerešpektoval a svojvoľne si jednostranným rozhodnutím určil sumu, ktorú uhrádzal, ktorá suma však nepostačovala na pokrytie všetkých potrieb, tzn. na účel, na ktorý má úhrada slúžiť. K otázke zvolávania schôdzí spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov žalobca opakovane uvádza, že schôdze sú pravidelne uskutočňované a o ich konaní sú vopred vyrozumení všetci vlastníci bytov v dotknutom bytovom dome formou vyvesenia písomnej pozvánky na schôdzu na dverách bytového domu. Žalobca však má podozrenie, ktoré vyplynulo v priebehu výpovede svedkyne I. B. na pojednávaní dňa 26.09.2024, že uvedená osoba alebo žalovaný tieto pozvánky na schôdze odstraňuje, pretože svedkyňa v priebehu svojej svedeckej výpovede preukázala množstvo pozvánok na schôdze spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktoré mala pri sebe. Takýmto konaním sa uvedená osoba snaží zmariť konanie schôdzí spoločenstva, čo však ale robí neúspešne, pretože schôdze sa konajú pravidelne, len žalovaný sa na nich nezúčastňuje. Je teda vymysleným tvrdením žalovaného, že schôdza nebola realizovaná od roku 2018. Žalovaný vo svojom odvolaní poukazuje na námietku premlčania, avšak nekonkretizuje, odkedy by mala byť pohľadávka premlčaná a ani to, v akej sume považuje pohľadávku za premlčanú. Námietka premlčania je z procesného hľadiska hmotnoprávnou námietkou (§152 C.s.p.), ktorú je potrebné v súlade so zásadou sudcovskej koncentrácie konania (§153 C.s.p.) a taktiež zásadou zákonnej koncentrácie konania (§154 C.s.p.) uplatniť najneskôr do vyhlásenia uznesenia, ktorým sa dokazovanie končí. V podanom odvolaní žalovaný naďalej zotráva na nepravdivom tvrdení, že žalobca nevykonáva v jeho byte odpočet stavu vodomeru. Už v priebehu dokazovania bolo preukázané, že odpočty vodomerov v dotknutom bytovom dome sú vykonávané pravidelne mesačne povereným zástupcom žalobcu H. I., avšak žalovaný túto poverenú osobu do svojho bytu nevpušťa, čo je dlhodobý problém pretrvávajúci niekoľko rokov. Neobstojí ani tvrdenie žalovaného, že prostredníctvom ním zhotovených fotografií údajne chce oznámiť spotrebu vody v jeho byte. K takýmto fotografiám sa žalobca vyjadroval už v priebehu dokazovania „prvostupňového“ súdu

a opakovane uvádza, že takéto fotografie nemožno považovať za hodnoverný dôkaz preukazujúci reálnu spotrebu vody v byte žalovaného. Je jeho zákonnou povinnosťou vyplývajúcou z ustanovenia §11 ods. 3 ZoVBNP umožniť vstup do bytu zástupcovi spoločenstva za účelom odpočtu nameraných hodnôt meračov, ktorú povinnosť si však žalovaný dlhodobo, úmyselne a účelovo neplní. Vyžiadanie vyúčtovaní ku všetkým bytom nachádzajúcim sa v dotknutom bytovom dome absolútne nesúvisí s predmetom konania a žalovaný sa takouto požiadavkou len snaží odvieť pozornosť súdu od neplnenia si vlastných povinností. Väčšina vyúčtovaní, ktoré sa týkajú bytov predsedu spoločenstva G. G. bola okresnému súdu predložená. Rovnako s predmetom sporu nesúvisí ani návrh žalovaného na vykonanie obhliadky na mieste samom, ktorým dôkazom chce žalovaný preukázať, v akom stave sa nachádza bytový dom. Pokiaľ by žalovaný riadne a včas platil všetky platby, ktoré sú jeho povinnosťou vo vzťahu k žalobcovi, disponovalo by sa väčším obnosom finančných prostriedkov, ktoré by umožňovali realizáciu väčšieho rozsahu opráv a rekonštrukčných úprav bytového domu. Avšak túto skutočnosť, že všetko so všetkým súvisí, si žalovaný nevedomuje, len očakáva, že sa budú realizovať značné rekonštrukčné práce bytového domu bez toho, aby na ne prispel prináležiacou finančnou čiastkou. Žalovaný prevzatie vyúčtovaní následne ani nerozporoval. Je teda právne bezvýznamné protichodné tvrdenie žalovaného v podanom odvolaní, že mu neboli doručené vyúčtovania a z uvedeného dôvodu žalobca nemá mať podľa žalovaného nárok na platby za správu bytového domu. Nemožno súhlasiť s vymysleným tvrdením žalovaného, v zmysle ktorého je správa bytového domu realizovaná v rozpore so zákonom. Všetky činnosti v rámci výkonu správy sú uskutočňované riadne a včas, pokiaľ sa vyskytne havarijný stav, tento je bezodkladne odstránený, ako to bolo aj v prípade zatopenej pivnice. Nemožno súhlasiť ani s tvrdením, že žalobca odmieta informovať vlastníkov bytov a neumožňuje im nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy. Žalovanému je dobre známa skutočnosť, že žalobca má kanceláriu, v ktorej je vždy v pracovnú dobu zamestnanec, ktorý rieši otázky výkonu správy a na ktorého sa môžu kedykoľvek obrátiť. Žalovaný však účelovo tvrdí, že nemá vedomosť o tom, kde sa táto kancelária nachádza, hoci jeho manželka opakovane chodí do priestorov blízkych kancelárii žalobcu, tzn. má preukázateľne o existencii kancelárie vedomosť, avšak účelovo nevyužíva jej služby, len aby mohla ona, resp. jej manžel – žalovaný tvrdiť, že im žalobca neumožňuje nahliadať do dokladov. K reklamáciám žalovaného žalobca uvádza, že tieto sú vždy riešené na schôdzi spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov, avšak žalovaný sa týchto schôdzí nikdy nezúčastňuje a preto nemá o tom vedomosť. Skutkové tvrdenia uvedené v odvolaní žalovaného sú rovnaké ako tie, ktoré žalovaný aplikoval v prvostupňovom súdnom konaní a so všetkými tvrdeniami žalovaného sa okresný súd vysporiadal a považoval ich za nedôvodné. Vzhľadom na skutočnosť, že v odvolaní žalovaného absentuje konštatovanie, v akom rozsahu sa dotknuté rozhodnutie napáda, tzn. odvolanie žalovaného nemá náležitosti v zmysle §363 C.s.p., žalobca navrhuje, aby odvolací súd odvolanie žalovaného odmietol v zmysle §386 písm. d) C.s.p., pretože pre vadu odvolania nemožno v odvolacom konaní vedenom na podklade odvolania žalovaného pokračovať. Vo svojom písomnom vyjadrení žalovaný uvádza, že námietku premlčania vzniesol v písomnom vyjadrení k žalobe zo dňa 26.06.2024, čo potvrdzuje tvrdenie žalobcu obsiahnuté v podanom odvolaní, že prvostupňový súd konštatoval premlčanie skôr a to v písomnej výzve zo dňa 20.05.2024, čím jednoznačne zvýhodnil právne postavenie žalovaného a žalovaný na základe takéhoto konštatovania súdu následne poukázal na premlčanie pohľadávky uplatnenej v súdnom konaní. Je nesporné, že takýto postup je porušením práva na spravodlivý súdny proces. Tvrdenie žalovaného, v zmysle ktorého sú nedoplatky za spotrebu vody fiktívne, je nepochopiteľné. Žalobca nemá dôvod v súdnom konaní tvrdiť, že bytovému domu dodávateľ vody vyfakturoval väčšie množstvo, ako bolo reálne dodané, pretože jednak na takéto tvrdenie nemá dôvod a taktiež preto, že spotreba vody bytovým domom je preukázateľnou skutočnosťou na základe faktúr vystavených dodávateľom vody. Argumentácia žalovaného, že samotný predseda mal potvrdiť, že nedoplatky sú fiktívne, je vymyslená a nelogická. Rovnako nelogickým je predloženie listiny nazvanej „žiadosť o odpis stavu vodomeru“ zo dňa 28.03.2025, keďže spotreba vody žalovaným v období mesiaca marec 2025 nie je predmetom tohto súdneho konania. Uvedená listina je len účelová, pretože ako už bolo v súdnom konaní preukázané, zástupca žalobcu pravidelne mesačne vykonáva v jednotlivých bytoch bytového domu odpočet spotreby vody, avšak žalovaný aj naďalej neumožňuje vstup tejto poverenej osoby do jeho bytu za účelom vykonania odpočtu. Reálne konanie žalobcu je teda rozporné s jeho tvrdením v tomto súdnom konaní. K uvedenému listinnému dôkazu poukazuje žalobca na to, že tento bol žalovaným predložený po ukončení dokazovania prvostupňovým súdom a preto navrhol, aby odvolací súd na uvedený listinný dôkaz neprihliadal.

4. Ďalšie relevantné podania strán neboli odvolaciemu súdu doručené.

5. Krajský súd ako funkčne príslušný na rozhodnutie o odvolaní preskúmal vec bez potreby nariadenia odvolacieho pojednávania (§385 ods. 1 C.s.p.) z dôvodov vymedzených v odvolaní podľa §380 ods. 1 C.s.p. a rozsudok súdu prvej inštancie v celom rozsahu podľa §389 ods. 1 písm. b) C.s.p. zrušil a vec podľa §391 ods. 1,2,3 C.s.p. vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

5.1 Podľa §389 ods.1 písm. b) C.s.p. odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie zruší, len ak súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, ak tento nedostatok nemožno napraviť v konaní pred odvolacím súdom.

5.2 Podľa §391 ods. 1 C.s.p. ak odvolací súd zruší rozhodnutie, môže podľa povahy veci vrátiť vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, prerušiť konanie, schváliť zmier, zastaviť konanie alebo postúpiť vec orgánu, do ktorého právomoci vec patrí.

5.3 Podľa §391 ods. 2 C.s.p. ak bolo rozhodnutie zrušené a ak bola vec vrátená na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, súd prvej inštancie je viazaný právnym názorom odvolacieho súdu.

5.4 Podľa §391 ods. 3 C.s.p. ak odvolací súd zruší rozhodnutie súdu prvej inštancie a vráti mu vec na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, je povinný v odôvodnení rozhodnutia uviesť aj to, ako má súd prvej inštancie vo veci ďalej postupovať.

6. Súčasťou obsahu základného práva na spravodlivý proces podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy SR je aj právo účastníka konania na také odôvodnenie súdneho rozhodnutia, ktoré odborne, jasne a zrozumiteľne dáva odpovede na všetky právne a skutkovo relevantné otázky, súvisiace s predmetom žiadanej súdnej ochrany;

6.1 podľa nálezu Ústavného súdu SR sp.zn. III. ÚS 330/2013, riadne odôvodnenie súdneho rozhodnutia ako súčasť základného práva na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky vyžaduje, aby sa súd jasným, právne korektným a zrozumiteľným spôsobom vyrovnal so všetkými skutkovými a právnymi skutočnosťami, ktoré sú pre jeho rozhodnutie vo veci podstatné a právne významné;

6.2 Povinnosťou všeobecného súdu je uviesť v rozhodnutí dostatočné a relevantné dôvody, na ktorých svoje rozhodnutie založil. Dostatočnosť a relevantnosť týchto dôvodov sa musí týkať tak skutkovej, ako i právnej stránky rozhodnutia (napr. III. ÚS 107/07).

6.3 V prípade, keď právne závery súdu z vykonaných skutkových zistení v žiadnej novej interpretácii odôvodnenia súdneho rozhodnutia nevyplývajú, treba takéto rozhodnutie považovať za rozporné s čl. 46 ods. 1 Ústavy SR, resp. čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a slobôd (I. ÚS 243/07).

6.4 Rozhodnutie je nepreskúmateľné vtedy, keď jeho písomné vyhotovenie neobsahuje zásadné vysvetlenie dôvodov, podstatných pre rozhodnutie súdu. Za nedostatok zásadného vysvetlenia dôvodov podstatných pre rozhodnutie súdu treba považovať predovšetkým úplnú absenciu dôvodov, vysvetľujúcich právny záver súdu v otázke, od riešenia ktorej bola závislá opodstatnenosť uplatneného nároku, ako aj vnútornú rozpornosť odôvodnenia rozhodnutia, pokiaľ sa pravidlám logického uvažovania. Ak nie sú totiž zrejmé dôvody toho - ktorého rozhodnutia, nastávajú obdobné následky ako tie, ktoré vedú k nezákonnosti, ale hlavne k nepresvedčivosti rozhodnutia, čo je však v rozpore nielen s požadovaným účelom súdneho konania, ale aj tiež so zásadami spravodlivého procesu (Najvyšší súd SR, sp.zn.1Cdo/66/2023 z 29.05.2024);

7. Odvolací súd po oboznámení sa s napadnutým rozsudkom a obsahom súdneho spisu musí konštatovať, že odôvodnenie napadnutého rozsudku vyššie uvedené náležitosti nespĺňa, nie je dostatočne presvedčivé, nedáva odpovede na všetky podstatné skutkové tvrdenia strán sporu a preto sú odvolacie námietky oboch strán sporu vo vzťahu k existencii odvolacieho dôvodu podľa §365 ods. 1 písm. b) C.s.p. dôvodné.

8. Žalovaný nielen v odvolaní, ale v celom priebehu konania namietal, že žalobca ako správca bytového domu nevykonával riadne svoju činnosť - namietal, že správa bytového domu nie je realizovaná v súlade so ZoVbANP, nezvoláva žiadne schôdze spoločenstva, nepreberá poštové zásielky, nereaguje na reklamácie, nevykonáva žiadnu údržbu ani opravy bytového domu, neumožňuje vlastníkom bytov nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie atď., hoci túto povinnosť mu ukladá zákon.

8.1 Súčasťou uplatneného (i okresným súdom priznaného nároku žalobcu) sú aj poplatky za správu bytového domu a niektoré platby žalovaného boli v rozhodnom období (r. 2020-2022) žalobcom zúčtované (započítané) na poplatky za správu, avšak podľa §8a ods. 4 ZoVbANP, na ktorý aj žalovaný v konaní poukazoval, správca bytového domu nemá nárok na platby za správu, ak nepredloží vlastníkom

bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu, vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia, a tiež ak nepredloží do 30. novembra bežného roka plán opráv na nasledujúci kalendárny rok podľa §8b ods. 1 písm. g);

8.2 s predmetnou námietkou žalovaného sa okresný súd v písomnom odôvodnení svojho rozhodnutia relevantným spôsobom nevysporiadal, odôvodnenie rozsudku nedáva odpoveď na toto podstatné skutkové tvrdenie žalovaného, a preto je v tejto časti odôvodnenie rozsudku nedostatočné, nepreskúmateľné, v dôsledku čoho napadnuté rozhodnutie je v rozpore s požadovaným účelom súdneho konania a so zásadami spravodlivého procesu, čo zakladá odvolací dôvod podľa §365 ods. 1 písm. b) - súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane (v danom prípade žalovanému), aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

9. V bode 73 odôvodnenia svojho rozhodnutia okresný súd vo vzťahu k výške účtovaného vodného a stočného na jednej strane skonštatoval, že žalobca logickým a zdôvodniteľným spôsobom preukázal ako uskutočnil výpočet – a to matematicky jednoduchým a pochopiteľným spôsobom, kedy od celkového množstva dodanej vody dodávateľom na merači pri vstupe do bytového domu z tohto množstva odpočítal množstvo odobratej vody jednotlivými spoluvlastníkmi a rozdiel v celosti započítal žalovanému ako jeho spotrebu, na druhej strane žalobcovi tento nárok nepriznal, hoci žalovaný preukázateľne podľa okresného súdu bránil žalobcovi v prístupe do bytu za účelom vykonania odpočtu vodomera, čím porušil svoju povinnosť, vyplývajúcu mu zo ZoVBNP. Predmetné závery okresného súdu považuje odvolací súd za protirečivé a taktiež musí konštatovať, že v tejto časti nie je rozhodnutie preskúmateľné, pretože z obsahu spisu vyplýva (a namieta to aj žalovaný), že G. G. pri výpovedi uviedol, že nedoplatok (cca 600 m<sup>3</sup> – pozn. odvolacieho súdu) bol v celosti pripísaný na farchu Bytu žalovaného, resp. bol rozpočítaný medzi Byt žalovaného a iné byty, ktorých vlastníci sa správali obdobne ako rodina žalovaného; z odôvodnenia napadnutého rozsudku však nie je zrejmé, (a) aká bola celková suma podľa faktúry za dodávku vody do bytového domu, (b) ktorí vlastníci ktorých bytov nesprístupnili žalobcovi vstup do bytu za účelom vykonania odpočtu a ani (c) akým pomerom mal žalobca nedoplatok rozpočítať; takisto ostalo medzi stranami sporné, (d) koľko osôb žilo v Byte žalovaného (podľa listinných dôkazov má v predmetnom byte nahlásený trvalý pobyt až 5 osôb, pričom žalovaný tvrdí, že tam býva len s manželkou). Je tiež evidentné, že v Byte žalovaného k odberu nejakého množstva došlo, pričom sám žalovaný spotrebu fotografiami vodomera aj konkretizoval, avšak okresný súd nepriznal žalobcovi nárok v tejto časti vôbec. Nezodpovedanie predmetných otázok a nedostatočné zistenie skutkového stavu v tejto časti uplatneného nároku žalobcu preto taktiež zakladá existenciu odvolacích dôvodov podľa §365 ods. 1 písm. b) a f) C.s.p..

10. Pokiaľ súd prvej inštancie (bod 80 odôvodnenia rozsudku) skonštatoval, že „Zmluva o výkone správy je zmluvou spotrebiteľskou, v rámci ktorej súd prihliada na prijateľnosť, resp. neprijateľnosť jednotlivito dojednaných zmluvných podmienok“, s uvedeným záverom sa odvolací súd v plnom rozsahu stotožňuje. V súvislosti so spotrebiteľským charakterom Zmluvy o SVB odvolací súd uvádza nasledovné:

10.1 v prejednávanej veci ide o spotrebiteľský spor, na ktorý je potrebné aplikovať ust. §290 a nasl. C.s.p., pričom odvolací súd osobitne poukazuje na ust. §295 C.s.p., podľa ktorého „Súd môže vykonať aj tie dôkazy, ktoré spotrebiteľ nenavrhol, ak je to nevyhnutné pre rozhodnutie vo veci. Súd aj bez návrhu obstará alebo zabezpečí taký dôkaz.“ V kontexte týchto skutočností preto odvolací súd konštatuje, že na spoľahlivé zistenie skutkového stavu (zodpovedanie otázky nastolenej žalovaným, či žalobca skutočne (ne)vykonával správu v súlade so ZoVBNP a či žalobca (ne)má nárok na poplatky za správu, ktoré tvoria súčasť uplatneného nároku žalobcu, resp. boli predmetom započítania platieb žalovaného) okresný súd mohol a mal vykonať aj bez návrhu dôkazy - napr. výsluchom alebo písomnými svedectvami všetkých vlastníkov bytového domu. Vykonanie predmetných dôkazov by okresnému súdu dalo odpoveď aj na ďalšie medzi stranami sporné skutkové tvrdenia týkajúce sa (ne)zvolávania schôdzí vlastníkov bytov, (ne)doručovania predpisov resp. vyúčtovaní, (ne)odpočtov vodomeroch v bytoch jednotlivých vlastníkov, prípadne na otázku, koľko osôb reálne žije v Byte žalovaného atd.. V tomto smere preto neobstojí záver okresného súdu, že žalovaný z hľadiska dôkazného bremena okrem svojho tvrdenia žiadny dôkaz o tom, že schôdze nie sú riadne zvolávané, nepredložil (napr. svedeckými výpoveďami iných spoluvlastníkov a pod.);

10.2 pri spotrebiteľských sporoch súd musí ex offo (aj bez námietky) prihliadať na premlčanie nárokov uplatnených zo spotrebiteľských vzťahov, a to v prospech ale aj neprospech spotrebiteľa (§54a O.z.). Okresný súd by preto musel v prejednávanej veci na premlčanie nárokov žalobcu prihliadať aj bez vznesenej námietky zo strany žalovaného. V danom prípade však žalovaný námietku premlčania

vzniesol. Okrem toho opakovane namietal premlčanie nárokov žalobcu už pri reklamáciách vyúčtovaní. Z uvedeného dôvodu je námietka žalobcu o zvýhodnení žalovaného okresným súdom na úkor žalobcu v celom rozsahu nedôvodná.

11. Súd prvej inštancie správne vyhodnotil dojednanie Zmluvy o SVB v časti úrokov z omeškania ako neplatné pre rozpor s dobrými mravmi. Nárok veriteľa na zaplata úrokov z omeškania je však nárokom zákonným (podľa §517 ods. 2 OZ 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). Pokiaľ preto okresný súd o uplatnenom nároku žalobcu na zaplata úrokov z omeškania rozhodol tak, že ho v celom rozsahu zamietol, nepostupoval správne – pokiaľ je zmluvné dojednanie o úrokoch z omeškania neplatné, mal okresný súd žalovaného pri jeho (čiastočnom) zaviazaní na peňažné plnenie zaviazť aj na zaplata úrokov z omeškania v zákonnej miere podľa §517 ods. 2 OZ.

12. Záverom odvolací súd považuje za potrebné uviesť, že procesnú obranu žalovaného, že mu nebol riadne doručený predpis na platbu mesačných zálohových platieb vo výške 110 Eur, považuje za účelovú. Z jednotlivých vyúčtovaní, voči ktorým uplatnil reklamácie, mu musela byť výška zálohových platieb zrejma, pričom z obsahu spisu vyplýva, že žalovaný si sám svojvoľne určoval výšku, akú bude platiť. V tomto smere odvolací súd súhlasí s argumentáciou žalobcu, že žalovaný nedôvodne očakáva realizáciu opráv a údržby bytového domu, hoci sa odmieta podieľať na platiach, ktoré sú na to potrebné.

13. Vzhľadom na skutočnosti vyššie uvedené odvolací súd uzatvára, že strany sporu dôvodne v odvolaniach namietli existenciu odvolacích dôvodov, odôvodnenie napadnutého rozhodnutia nie je dostatočne presvedčivé, nedáva odpovede na všetky podstatné skutkové tvrdenia strán sporu, v dôsledku čoho došlo k porušeniu práva strán na spravodlivý súdny proces (odvolací dôvod podľa §365 ods. 1 písm. b) C.s.p)) a nebol tiež dostatočne zistený skutkový stav (odvolací dôvod podľa §365 ods. 1 písm. f) C.s.p), a preto odvolací súd postupom podľa §389 ods.1 písm. b) C.s.p. rozhodnutie súdu prvej inštancie v celom rozsahu zrušil a v zmysle §391 ods.1,2 C.s.p. mu vec vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, v ktorom súd prvej inštancie zodpovie na všetky otázky strán sporu, ktoré sú relevantné pre rozhodnutie; súd prvej inštancie najmä:

13.1 (aj bez návrhov) vykoná resp. doplní dokazovanie (napr. výsluchom alebo písomnými svedectvami všetkých vlastníkov bytového domu ) tak, aby zistil, či (nie) je dôvod na (ne)priznanie nároku žalobcu :  
13.1.1 na poplatky za správu v zmysle §8a ods. 4 ZoVbANP a či žalobca vykonával správu v súlade so ZoVbANP, či žalobca riadne zvolával schôdze vlastníkov bytov, či vlastníkom riadne doručoval zálohové predpisy a vyúčtovania;

13.1.2 na vodné a stočné, tzn. posúdi, či žalobca preukázal relevantným spôsobom reálnu spotrebu vody v bytovom dome a či správne rozpočítal nedoplatky medzi jednotlivých vlastníkov bytov a odpovie na námietku žalovaného, že z doterajších vyjadrení G. G. nie je zjavné, či spotrebu vody započítal v celosti na Byt žalovaného, alebo ich rozpočítal aj medzi iné byty a akým spôsobom, či žalobca pravidelne vykonával odpočty vodomero v bytoch jednotlivých vlastníkov, koľko osôb žilo v rozhodnom období v Byte žalovaného, prípadne sa bude zaoberať tým, či je možné určiť spotrebu vody v Byte žalovaného podľa fotografií, ktoré predložil ako dôkazy žalovaný.

13.2 Na základe už pôvodne vykonaného dokazovania a na základe doplneného dokazovania opätovne a komplexne posúdi oprávnenosť nárokov žalobcu (vo všetkých jeho zložkách), v prípade zistenia oprávnenosti nároku žalobcu aspoň v časti zistí, či a kedy sa žalovaný dostal do omeškania a rozhodne o nároku žalobcu na zaplata úrokov z omeškania z priznanej sumy a to v zákonnej miere (§517 ods. 2 OZ) a svoje rozhodnutie relevantným spôsobom odôvodní tak, aby odôvodnenie rozsudku dávalo odpovede na všetky podstatné skutkové tvrdenia strán sporu, vrátane tých, ktoré uviedli v odvolacom konaní; súčasne okresný súd rozhodne náhrade trov konania na súde prvej inštancie ako aj v odvolacom konaní (§396 ods. 3 C.s.p.).

14. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom krajského súdu pomerom hlasov 3 : 0 (§393 ods.2 veta druhá C.s.p.).

#### **Poučenie:**

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C.s.p.).

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 C.s.p.).

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 C.s.p.); dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) C.s.p. (§ 421 ods. 2 C.s.p.).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 C.s.p. nie je prípustné, ak

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b) (§ 422 ods. 1 C.s.p.); na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 2 C.s.p.).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 C.s.p.).

Dovolanie sa podáva 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 C.s.p.); dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 2 C.s.p.).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (t.j. ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpis) 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 C.s.p.).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom; dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 C.s.p.); povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 C.s.p.).