

Súd: Mestský súd Bratislava IV
Spisová značka: B2-50C/8/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1222200958
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 05. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Daniel Češko
ECLI: ECLI:SK:MSBA4:2025:1222200958.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Mestský súd Bratislava IV sudcom JUDr. Danielom Češkom v spore žalobcu: BYTOKOMPLET - D, s.r.o., so sídlom Kamenárska 18, 821 04 Bratislava, zast.: JUDr. Rudolf Mičieta, advokát so sídlom Medzilaborecká 21, 821 01 Bratislava, proti žalovaným: 1/ H.. J. J., nar. XX.XX.XXXX, bytom L. XXXX/XX, 82108 Bratislava, 2/ H.. G. J., rod. X., nar. XX.XX.XXXX, bytom L. XXXX/XX, 82108 Bratislava, o zaplatenie 2784,74 eur s príslušenstvom, takto

rozhodol:

- I. Žalovaní 1/, 2/ sú p o v i n n í spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi sumu 2 594,97 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 2 594,97 eur od 16.01.2022 do zaplatenia.
- II. Vo zvyšku súd žalobu z a m i e t a.
- III. Žalobca m á proti žalovaným 1/, 2/ nárok na náhradu trov konania v rozsahu 86,38 %.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou doručenu súdu dňa 17.02.2022 domáhal, aby súd zaviazal žalovaných spoločne a nerozdielne zaplatiť mu sumu vo výške 2784,74 eur s príslušenstvom.
2. Žalobu odôvodnil tým, že je správcom v zmysle § 8 a nasl. zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov správcom, ktorý s vlastníkmi bytov bytového domu nachádzajúceho sa v Bratislave na L. XX,XX,XX,XX (súpisné číslo XXXX) zapísaného LV č. XXXX, pre k. ú. X., uzatvoril Zmluvu o výkone správy. Žalovaní sú bezpodielovými spoluvlastníkmi bytu č. X nachádzajúceho sa v bytovom dome uvedenom čl. I. (vchod L. XX) a podľa ustanovení článku V, bod 5.2 Zmluvy výkone správy sú vlastníci bytov povinní poukazovať mesačné preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, platiť zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu a platiť správcovi mesačne poplatok za výkon správy. Platby je vlastník bytu povinný poukazovať správcovi do 15. dňa v mesiaci (článok V, bod 1 5.3 Zmluvy o výkone správy). Žalobca v predmetnej veci požaduje aj úroky z omeškania odo dňa nasledujúceho po dni splatnosti poslednej žalovanej mesačnej platby za 1/2022 t. j. od 16.01.2022. Žalovaná suma pozostáva zo sumy neuhradenej mesačnej zálohovej platby za obdobie 01/2020 - 01/2020, po zohľadnení výsledkov ročného vyúčtovania za rok 2019 (nedoplatok vo výške 352,39 €) a za rok 2020 (preplatok vo výške 7,38 €) a po zohľadnení započítaní niektorých úhrad žalovaných (pozn. označené ako preúčtovanie), to všetko v celkovej výške 2750,34 €. Pre vysvetlenie uviedol, že žalovaní týmito platbami po vzájomnej dohode výslovne uhrádzali predchádzajúce dlhy, žalované v konaniach na OS Bratislava II pod sp. zn. 1OC/73/2019 a pod sp. zn. 21C/69/2020 (skončený späťvzatím žaloby na základe týchto preúčtovaných platieb). Žalobca sa tiež domáha zmluvnej pokuty za dlžné nedoplatky na zálohových platbách, platbách do fondu opráv údržby a prevádzky domu za obdobie 07/2021 - 01/2022 vo výške 34,40 €. Žalovaní dlžnú sumu neuhradili ani na základe výzvy žalobcu.
3. Okresný súd Bratislava II vo veci rozhodol platobným rozkazom č. k. 50C/8/2022-92 zo dňa 04.04.2022 tak, že žalobe vyhovel. Platobný rozkaz sa nepodarilo doručiť žalovanej 2/

4. Proti platobnému rozkazu podal včas odpor žalovaný 1/. Uviedol, že suma uvedená v platobnom rozkaze nie je správa. Z dlžnej sumy 2873,26 eur k 31.12.2021 bolo splatených od 01.01.2022 do 30.04.2022 suma 480,- eur. Ďalej uviedol, že už 5 mesiacov (počnúc mesiacom december 2021) splácajú dlžnú sumu pravidelne každý mesiac na základe splátkového kalendára navrhnutého zo strany žalobcu (320 eur mesačne, z čoho je 200,- eur pravidelná mesačná zálohová platba a 120,- eur je mesačná splátka dlhu). Tým je deklarovaná z ich strany vôľa dlžnú sumu splatiť. Ďalej žalovaný 1/ poukázal na svoj zdravotný stav v dôsledku úrazu, ako aj na situáciu žalovanej 2/. Písomnú dohodu o splátkach nepodpísali len z dôvodu, že nesúhlasili s bodom, že v prípade omeškania čo i len jednej splátky je možné riešenie súdnou cestou i bez predchádzajúceho upozornenia. Žiadali o možnosť splatenia dlhu v splátkach.

5. Žalobca v písomnom vyjadrení k odporu uviedol, že výpočet sumy 480,00 eur žalovanými, ako sumy, ktorá znižuje žalovanú istinu je nesprávny. Ako je zrejmé z vyššie uvedeného, v platbách za mesiace február 2022 a marec 2022 mohlo ísť maximálne o sumu 93,48 € a v mesiaci apríl 2022, keďže od 01.04.2022 bola zvýšená výška zálohovej platby na 234,14 €, maximálne o sumu 85,86 € (platba 320,00 € mínus zálohový predpis 234,14 €). Ročné vyúčtovanie nákladov za rok 2021 bolo nedoplatkové, teda žalovaná suma sa neznížila ani o prípadný preplatok. V súčasnej dobe je už irelevantné, že žalovaní nesúhlasili so splátkovým kalendárom a takisto sú irelevantné dôvody ich nesúhlasu (pozn. strata výhody splátok). Žalobca trvá na podanej žalobe. Navrhuje, aby súd priznal žalobcovi žalovanú istinu a požadované príslušenstvo a takisto, aby súd zaviazal žalovaných na náhradu trov konania.

6. Súd na prejednanie veci nariadil pojednávanie na deň 26.02.2025 a deň 26.05.2025. Pojednávaní sa zúčastnil právny zástupca žalobcu. Žalovaní sa pojednávaní nezúčastnili. Z pojednávania zo dňa 26.02.2025 sa žalovaný 1/ ospravedlnil. Súd uviedol svoje predbežné právne posúdenie a na pojednávaní dňa 26.02.2025 vyzval PZ žalobcu aby doplnil svoje skutkové tvrdenie ohľadne toho, z čoho spočíva dlžná suma.

7. Žalobca v podaní zo dňa 11.03.2024 (správne malo byť 11.03.2025-poz. súdu) špecifikoval dlžnú sumu, ktorá zohľadňuje vyúčtovanie za rok 2020 a 2021. Uviedol, že z ročného vyúčtovania nákladov za rok 2020 je zrejmé, že skutočné náklady žalovaných za rok 2020 boli vo výške 2.594,97 eur. Úhrady zo strany žalovaných za rok 2020 síce boli vo výške 1.579,60 eur, avšak tieto boli v zmysle započítania zo dňa 05.08.2021 preúčtované na skôr splatný, judikovaný dlh žalovaných. Nedoplatok žalovaných za rok 2020 preto predstavoval celkovo sumu 2594,97 eur (náklady 2594,97 mínus úhrady 0,00 eur). Z ročného vyúčtovania nákladov za rok 2021 je zrejmé, že skutočné náklady žalovaných za rok 2021 boli vo výške 2747,09 eur. Úhrady zo strany žalovaných za rok 2021 síce boli vo výške 2760,- eur (7x 220,00 + 4x225+320), avšak tieto boli v zmysle započítania zo dňa 05.08.2021 v časti 380,02 (200+180,02) preúčtované na skôr splatný, judikovaný dlh žalovaných, preto ako úhradu v roku 2021 sa v prospech žalovaných zaúčtovala suma 2359,98 eur. Nedoplatok žalovaných za rok 2021 preto predstavuje celkovo sumu 387,11 eur (náklady 2747,09 , mínus úhrady 2359,98). Z toho je zrejmé, že za roky 2020 a 2021 sa žalovaní dostali do omeškania so sumou 2982,08 eur (za rok 2020, suma 2594,97 eur + za rok 2021 suma 387,11 eur), čo je suma vyššia ako suma žalovaná. Pre úplnosť uviedol, že keďže predmetom žaloby bol aj mesiac január 2022, kde pri zálohovej platbe 226,52 eur bola reálna úhrada vo výške 320,- eur, vznikol za tento mesiac žalovaný, preplatok vo výške 93,48 (320-226,52 eur). Ak od dlžnej sumy 2982,08 eur (za roky 2020, 2021) odpočítame "preplatok" žalovaných za mesiac 01/2022 vo výške 93,48 eur, žalovaný za žalované obdobie 01/2020 - 01/2022 dlžila sumu 2888,60 eur (2982,08 - 93,48), čo je suma vyššia ako suma žalovaná. Z toho vyplýva, že aktuálne dlžná suma je vo výške 2888,60 eur, vychádzajúca z reálnych výsledkov ročných vyúčtovaní, je ujma vyššia ako pôvodne žalovaná suma 2784,74 eur vychádzajúca z nezaplatených zálohových predpisov, preto bol toho názoru, že nie je dôvod na zamietnutie žaloby.

8. Súd vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi a zistil nasledovné:

9. Z vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie od 01.01.2019 do 31.12.2019 s prílohou vyplýva, že skutočný náklad bol v sume 2660,84 eur a platby žalovaných boli vo výške 1874,85 eur. Zo sumárnej analýzy platieb za obdobie od 01.01.2020 do 31.01.2022 vyplýva, že platba 30.06.2020 vo výške 352,39 eur je označená ako preúčtovanie a následne sú takto označení aj ďalšie platby v sume 197,45 eur.

10. Z emailovej komunikácie zo dňa 14.01.2022 vyplýva, že žalobca oznamoval žalovanej, že upomienka na neuhradené platby bola v rámci roka 2021 zasielaná dňa 12.10.2021, pričom išlo o 11 oficiálnych upomienok. Nedoplatok je 2873,26 eur k 31.12.2021. Ďalej bolo uvedené že dôvody, pre ktoré neuzatvorili splátkový kalendár nemôžu považovať za dôvod, pre ktorý by mal byť dlh odpustený a nie je možné nekonať za účelom jeho vymoženia. Žalovaná namietala zápisnicu zo schôdze vlastníkov bytov, ktorá sa konala dňa 09.11.2021. Žiadala o zaslanie dokumentov a o zaslanie celkovej výšky a rozpisu dlhu k dnešnému dňu.

11. Z výpis z listu vlastníctva č. XXXX, Okres Bratislava II, Obec Bratislava - K., k. ú. X., vyplýva, že žalovaní sú vlastníci bytu č. 3, vchod L. XX.

12. Predpismi mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu platnými k 01.01.2020; 01.03.2020, 01.06.2021, 01.07.2020, 01.07.2021, 01.08.2021, 01.09.2020, 01.09.2021, 01.11.2021, 01.01.2020, 01.03.2020, 01.07.2020, 01.09.2020, 01.06.2021, 01.07.2021, 01.08.2021, 01.09.2021, 01.11.2021 bola stanovená aktuálna výška mesačnej zálohovej platby za položky uvedené v predpisov, vrátane fondu opravy a údržby a poplatku za výkon správy.

13. Z vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie od 01.01.2020 do 31.12.2020 vyplýva, že skutočný náklad bol v sume 2594,97 eur a úhrady žalovaných boli v sume 1579,60 eur.

14. Výzvou zo dňa 30.09.2021 žalobca vyzýval žalovaného na úhradu dlžnej sumy 2.945,08 eur. Zo sumárnej analýzy platieb za obdobie od 01.01.2020 do 30.09.2021 vyplýva, že platby žalovaných v tomto období boli preúčtované. K tomu žalobca predložil kópiu obálky na č. I. 42 a podací hárok na č. I. 42 o zasielaní listín žalovanému. Výzvou zo dňa 12.10.2021 s kópiou obálky na č. I. 46-47 bola žalovaná vyzvaná na úhradu dlžnej sumy 2.945,08 eur.

15. Dohodou o preúčtovaní úhrad zo dňa 05.08.2021 žalovaná vyhlásila, že uznáva trovy konania, ktoré vznikli v sume 419,42 eur v súvislosti s vymáhaním nedoplatku za rok 2018 a rok 2019 v sume 642,49 eur a žiada žalobcu o preúčtovanie úhrad realizovaných v roku 2020 a roku 2021 s rozpisom o preúčtovaní platieb vo výške 197,45 eur do obdobia do 31.12.2019, dňa 14.07.2020, 15.07.2020, 01.10.2020, 01.10.2020, 06.10.2020, 30.10.2020, 27.11.2020, 04.12.2020, 15.01.2021 v sume 220 eur a dňa 26.01.2021 v sume 220 eur.

16. Oznámením o preúčtovaní úhrad zo dňa 05.08.2021 s kópiou obálky na č. I. 50, 52, podací hárok č. I. 51, 53, bolo žalovanej oznámené, že došlo k preúčtovaniu úhrad v zmysle osobného rokovania zo dňa 05.08.2021 a boli preúčtované platby podľa dohody o preúčtovaní. Listom oznámenie o zaúčtovaní úhrad bolo žalovanej oznámené, že platby v období 10/2020 až 06/2021 boli preúčtované. Aktuálny nedoplatok na platbách k 30.06.2021 je 2183,73 eur.

17. Zo sumárnej analýzy platieb za obdobie od 01.02.2017 do 30.06.2021 vyplýval počiatočný stav k 01.02.2017 vo výške 159,49 eur a konečný stav bol nedoplatok 2183,73 eur.

18. Zo zmluvy o výkone správy s prílohami vyplýva, že žalobca uvedenú zmluvu uzatvoril ako správca s vlastními bytmi dňa 02.01.2001. V bode 4.8 je správcovi uložené celkové vyúčtovanie vykonať do 31.05 a doručiť vlastníkom do 15.06. V bode 4.9 bolo dohodnuté, že správca je povinný do 31.05 nasledujúceho roku predložiť vlastníkom bytov správu o svojej činnosti. Podľa bodu 4.11 je správca oprávnený účtovať poplatok z omeškania mesačnej platby vlastníka bytu do fondu opráv, zálohových platieb za služby a platbu za výkon správcovskej činnosti vo výške 5,- Sk za každý deň omeškania platby. Omeškanie sa počíta ako rozdiel medzi termínom pripísania platby na účet a termínom určeným v tejto zmluve. Poplatok z omeškania je príjmom do fondu opráv. Podľa bodu 5.2 vlastníci sú povinní pravidelne platiť vypočítaný príspevok do fondu opráv a údržby domu a pravidelne platiť určené zálohové platby za služby spojené s užívaním bytov. Pravidelne platiť poplatok za správcovskú činnosť.

19. Podľa § 8a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom do 31.03.2024 (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z. z.“), správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných

významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome.

20. Podľa § 8b ods. 1 písm. e) zákona č. 182/1993 Z. z. pri správe domu je správca povinný sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky.

21. Podľa § 9 ods. 7 zákona č. 182/1993 Z. z., spoločenstvo a správca sú povinní vykonávať správu domu samostatne v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Spoločenstvo a správca vo vlastnom mene zastupujú a konajú na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom a iným orgánom verejnej moci; toto zastupovanie trvá, ak sa v konaní pred súdom alebo iným orgánom verejnej moci nepreukáže rozpor záujmov spoločenstva alebo správcu so záujmom zastupovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

22. Podľa § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z., vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní v súlade so zmluvou o spoločenstve alebo so zmluvou o výkone správy poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome spravidla vždy na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu; ak k bytu alebo nebytovému priestoru v dome prilieha podľa § 19 ods. 4 balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25 % z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy. Pri určení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome zohľadnia mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi nebytových priestorov.

23. Podľa § 10 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z., úhrady za plnenia sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní mesačne vopred uhrádzať na účet domu v banke. Pri rozúčtovaní úhrad za plnenia sa zohľadňuje miera využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi bytov alebo nebytových priestorov v dome. Okrem služieb a prác, ktoré vlastník bytu a nebytového priestoru v dome uhrádza priamo dodávateľovi, sa za plnenie spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru považuje najmä osvetlenie spoločných častí domu, odvoz odpadov, čistenie žúmp, užívanie výťahov, upratovanie, dodávka tepla a teplej vody, dodávka vody od vodárenských spoločností a odvádzanie odpadových vôd.

24. Podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka v platnom znení, 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.

25. Podľa § 52 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka v znení účinnom do 30.06.2024, spotrebiteľskou zmluvou je každá zmluva bez ohľadu na právnu formu, ktorú uzatvára dodávateľ so spotrebiteľom. Ustanovenia o spotrebiteľských zmluvách, ako aj všetky iné ustanovenia upravujúce právne vzťahy, ktorých účastníkom je spotrebiteľ, použijú sa vždy, ak je to na prospech zmluvnej strany, ktorá je spotrebiteľom. Odlišné zmluvné dojednania alebo dohody, ktorých obsahom alebo účelom je obchádzanie tohto ustanovenia, sú neplatné. Na všetky právne vzťahy, ktorých účastníkom je spotrebiteľ, sa vždy prednostne použijú ustanovenia Občianskeho zákonníka, aj keď by sa inak mali použiť normy obchodného práva.

26. Podľa § 132 ods. 2 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok, opísanie rozhodujúcich skutočností nemožno nahradiť odkazom na označené dôkazy.

27. Súd vo vzťahu k zmluve o výkone správy a postavenie žalobcu a žalovaných v tomto konaní poukazuje na uznesenie veľkého senátu Najvyššieho súdu zo dňa 28.04.2021, sp. zn. 1VCdo5/2019,

podľa ktorého pravidlá na ochranu spotrebiteľa sa uplatnia aj na zmluvy o výkone správy podľa § 8a zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov uzavreté medzi správcovskou spoločnosťou a vlastníkami bytov a nebytových priestorov, ktorí sú fyzické aj právnické osoby. S poukazom na záver vyslovený v tomto uznesení zmluva o výkone správy má spotrebiteľský charakter, pričom však posúdením predloženej zmluvy súd nezistil existenciu žiadnych neprijateľných zmluvných podmienok, ktoré v tomto konaní ani žalovaní nenamietali.

28. Z vykonaného dokazovania vyplývalo, že žalobca je aktívne vecne legitimovaný na podanie žaloby, nakoľko je správcom predmetného bytového domu v zmysle zmluvy o výkone správy, ktorý vymáha nedoplatky podľa § 9 ods. 7 zákona č. 182/1993 Z. z. v konaní pred súdom vo vlastnom mene a na účet bytov a nebytových priestorov v dome. Pasívna vecná legitimácia žalovaných vyplýva z titulu vlastníctva k bytu.

29. Žalobca v žalobe uvádzal, že žalovaná suma pozostáva zo sumy neuhradenej mesačnej zálohovej platby za obdobie 01/2020 - 01/2020, po zohľadnení výsledkov ročného vyúčtovania za rok 2019 (nedoplatok vo výške 352,39 €) a za rok 2020 (preplatok vo výške 7,38 €) a po zohľadnení započítaní niektorých úhrad žalovaných (pozn. označené ako preúčtovanie), to všetko v celkovej výške 2750,34 €. Pre vysvetlenie uviedol, že žalovaní týmito platbami po vzájomnej dohode výslovne uhradili predchádzajúce dlhy, žalované v konaniach na OS Bratislava II pod sp. zn. 1OC/73/2019 a pod sp. zn. 21C/69/2020 (skončený späťvzatím žaloby na základe týchto preúčtovaných platieb). Zároveň si žalobca uplatňoval zmluvnú pokutu za dlžné nedoplatky na zálohových platbách, platbách do fondu opráv údržby a prevádzky domu za obdobie 04/2021-01/2022 vo výške 34,40 eur.

30. Súd má za to, že z vyššie uvedených tvrdení žalobcu zo žaloby vyplývalo, že dlžná suma má byť tvorená jednak zálohovými platbami a zároveň po zohľadnení výsledkov ročných vyúčtovaní 2019 a 2020 a taktiež zmluvnou pokutou, a to po zohľadnení platieb žalovaných a ich vzájomnej dohode o započítaní niektorých platieb na predchádzajúci dlh žalovaných.

31. Na výzvu súdu k doplneniu skutkových tvrdení žalobca listom doručeným súdu dňa 11.03.2024 uviedol, že z vyúčtovania za rok 2020 išlo o dlžnú sumu 2594,97 eur, keď platby žalovaných boli započítané na skôr vzniknutý dlh na základe dohody zo dňa 05.08.2021. Okrem toho, ale žalobca argumentoval aj vyúčtovaním za rok 2021, keď po zaúčtovaní platieb, malo ísť o dlžnú sumu 387,11 eur a teda za roky 2020 a 2021 išlo o dlžnú sumu celkom 2982,08 eur a žalobca argumentoval tým, že táto suma je vyššia ako tá, ktorú si uplatňuje v žalobe.

32. Súd k tomu uvádza, že podanie žalobcu zo dňa 11.03.2024, ktorou žalobca uvádzal nové rozhodujúce skutočnosti k uplatnenej sume argumentujúc aj dlžnou sumou z vyúčtovania za rok 2021 je zmenou žaloby podľa § 140 ods. 2 CSP, ktorú súd nepripustil v zmysle § 294 CSP s ohľadom na povahu daného sporu a postavenie žalovaných. Podľa názoru súdu, so žiadnej časti žaloby nevyplývalo, že by si žalobca dlžnú sumu uplatňoval aj z vyúčtovania za rok 2021, keď navyše žaloba bola podaná dňa 17.02.2022 a predložené vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2021 je zo dňa 15.05.2022. Žalobca k tomuto predložil len listiny zálohových platieb za rok 2021. Súd poukazuje na to, že hoci žalobca k žalobe pripojil listinné dôkazy, v zmysle § 132 ods. 2 CSP nemožno opísanie rozhodujúcich skutočností nahradiť odkazom na označené dôkazy.

33. Z ustanovenia § 8a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z., ako aj z predloženej zmluvy o výkone správy vyplýva, že správca je povinný predložiť najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka vlastníkom bytov a nebytových priestorov vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome. Žaloba v predmetnej veci bola podaná dňa 17.02.2022, t. j. ešte v čase, kedy žalobcovi ako správcovi vyššie uvedená povinnosť v zmysle zmluvy o výkone správy za rok 2021 nevznikla, pričom aj predložené vyúčtovanie je datované až dňom 15.05.2022. Žalobca v podanej žalobe neuviedol skutkové tvrdenie o tom, či si uplatňuje dlžnú sumu za rok 2021 na základe zálohových platieb za rok 2021, no tieto k podanej žalobe priložil. Neskôr ale žalobca priložil aj vyúčtovanie za rok 2021, no podaná žaloba z tohto nevychádzala a ani teda žalobcom uplatnený nárok, pričom žalobca v tejto súvislosti uviedol v liste zo dňa 11.03.2024 skutkové tvrdenia, ktoré súd posúdil ako zmenu žaloby a túto nepripustil.

34. V podanej žalobe ale žalobca výslovne uviedol, že žalovaná suma pozostáva z neuhradenej mesačnej zálohovej platby za obdobie 01/2020 - 01/2020, a teda jeden mesiac (hoci žalobca predložil súdu ročné vyúčtovanie za rok 2020). Pokiaľ si teda žalobca uplatňoval svoj nárok na základe zálohových platieb ako tvrdil, k uplatnenej sume na základe zálohových platieb, či už to bolo za jeden mesiac 01/2020 (alebo aj za celý rok 2021 s ohľadom na predložené listiny, hoci to žalobca netvrdil), súd poukazuje na to, že z povahy takýchto mesačných zálohových platieb vyplýva, že tieto, resp. ich výška sú len predbežne predpokladané skutočné náklady na služby a úhrady do fondu opráv, ktorých sa síce môže správca domáhať na súde žalobou (§ 8b ods. 2 písm. e/ zákona č. 182/1993 Z. z.) keďže ide o porušenie povinnosti zo strany vlastníka tieto v dohodnutej výške uhrádzať tak, ako to vyplýva zo zmluvy o výkone správy, no pokiaľ už bolo vypracované ročné vyúčtovanie platieb za obdobie celého roka, ktoré predstavuje skutočné rozpočítané náklady a úhrady, ktoré vlastníak uhrádzal zálohovými platbami, je možné domáhať sa len prípadných nedoplatkov z ročného vyúčtovania nákladov. Žalobcovi nič nebráni k tomu, aby si nárok na zaplatenie úhrad z ročného vyúčtovania uplatnil žalobou (porovnaj rozhodnutie Krajského súdu v Bratislave, sp. zn. 4Co 259/2017 z 31.10.2018, Krajského súdu v Nitre sp. zn. 5Co 128/2012 z 19.06.2013).

35. Z uvedeného dôvodu boli dôvodné len nároky vyplývajúce z vyúčtovaní za rok 2019 a 2020, pričom žalobcom v žalobe uvádzané spojenie, že zohľadnil výsledky ročného vyúčtovania za rok 2019 a za rok 2020 súd posúdil tak, že žalovaná suma vychádza z ročných vyúčtovaní a odzrkadľuje tak skutočný rozdiel medzi nákladmi a platbami žalovaných (a teda nejde len o predpokladané náklady podľa zálohových predpisov) práve za roky 2019 a 2020.

36. Čo sa týka uplatnenej sumy 2750,34 eur, podľa žaloby v tejto mal byť zohľadnený výsledok vyúčtovania za rok 2019, kde bol nedoplatok žalovaných v sume 352,39 eur. Z listiny na č. l. 48 zo dňa 05.08.2021 vyplývalo, že na základe žiadosti žalovanej 2/ bolo dohodnuté preúčtovanie platieb, ktoré boli realizované v období roka 2020 a roka 2021, pričom žalovaná 3/ vyhlásila, že uznáva trovy konania, ktoré vznikli v sume 419,42 eur v súvislosti s vymáhaním nedoplatku za rok 2018 a rok 2019 v sume 642,49 eur žiada o preúčtovanie platieb ako úhradu obdobia do 31.12.2019. Žalobca následne v liste zo dňa 11.03.2025 neuvádzal, že by dlžná suma pozostávala aj z nedoplatku z vyúčtovania za rok 2019, pričom argumentoval, že platby žalovaných za rok 2020 a 2021 boli v zmysle započítania zo dňa 05.08.2021 preúčtované na skôr splatný, judikovaný dlh žalovaných, (podľa rozsudku Okresného súdu Bratislava II č. K. 10C/73/2019-152 išlo o dlh 900,73 eur s úrokmi z omeškania a trovy konania, a to za obdobie z vyúčtovania za rok 2017, z uznesenie Okresného súdu Bratislava II č. k. 21C/6/2020-106, ktorým bolo konanie zastavené vyplývalo, že žalobca zobral žalobcu späť z dôvodu, že došlo k preúčtovaniu platieb 642,49 eur). Napokon v sumárnej analýze platieb za obdobie od 01.01.2020 do 30.09.2021 je uvedená platba 352,39 eur s poznámkou preúčtovanie. Vzhľadom na uvedené súd konštatuje, že žalobca nepreukázal a v tejto súvislosti ani neuvádzal dostatočné skutkové tvrdenia ohľadne nedoplatku z vyúčtovania za rok 2019, či tento nebol preúčtovanými platbami žalovaných uhradený, ako vyplývalo z listiny preúčtovania, keď mali byť preúčtované platby na úhradu obdobia do 31.12.2019. Súd preto tento nárok žalobcovi nepriznal.

37. Pokiaľ ide o vyúčtovanie za rok 2020, tu súd vychádzal z toho, že tento nárok žalobca preukázal a k tomuto v žalobe, ako aj v liste zo dňa 11.03.2025 uviedol skutkové tvrdenia. Skutočný náklad bol v tomto vyúčtovaní v sume 2594,97 eur, pričom žalovaní síce uhradili sumu 1579,60 eur, no táto bola preúčtovaná na úhradu obdobia do 31.12.2019, ako je uvedené aj vyššie. Skutočný dlh žalovaných z vyúčtovania za rok 2020 bol preto v sume nákladov, t. j. 2594,97 eur. V konaní nebolo preukázané, že by žalovaní túto sumu uhradili, resp. že by sa ich iné platby z ich vôle na túto sumu započítali.

38. Žalobca si uplatnil aj úroky z omeškania, a to z dlžnej sumy od 16.01.2022, t. j. odo dňa, kedy bola podľa žalobcu splatná mesačná platba za 01/2022. Zo zmluvy o výkone správy vyplýva, že správca je povinný vykonať do 31.05. celkové vyúčtovanie a doručiť ho vlastníkom do 15.06. nasledujúceho roku. Z listiny vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie od 01.01.2020 do 31.12.2020 vyplýva možnosť reklamácie k vyúčtovaniu. Žalobca preukázal, že výzvou zo dňa 30.09.2021 vyzýval žalovaných na zaplatenie dlžnej sumy 2945,08 eur. Napokon súd uvádza, že žalovaní doručenie vyúčtovania, uvedenej výzvy, či žalobcom uplatnené úroky z omeškania od 16.01.2022 nenamietali. Súd preto vzhľadom na uvedené listinné dôkazy v spojení s nespornými skutkovými tvrdeniami vychádzal z toho, že žalovaní nepochybne boli dňa 16.01.2022 v omeškani so sumou 2594,97 eur, preto súd žalobcovi zákonný úrok z omeškania z tejto sumy (ktorá bola uplatnená dôvodne) priznal.

39. Súd nepriznal žalobcovi nárok na zaplatenie sumy 34,40 eur, ktorú si žalobca uplatňoval ako zmluvnú pokutu za dlžné nedoplatky na zálohových platbách, platbách do fondu opráv údržby a prevádzky domu za obdobie 07/2021-01/2022. Žalobca k tomuto neuviedol ďalšie skutkové tvrdenia, napriek tomu, že ho súd na pojednávaní vyzval, aby vo vzťahu k uplatnenej sume uviedol ďalšie skutkové tvrdenia. Súdu nie je zrejmé, na základe akej zmluvnej úpravy si žalobca tento nárok uplatnil. Súd sa len mohol domnievať, že takáto dohoda by bola v zmluve o výkone správy, z ktorej ale vyplývala len dohoda na platení poplatku z omeškania vo výške 5,- Sk za služby a platbu za výkon správcovskej činnosti a nie zmluvnej pokuty za dlžné nedoplatky na zálohových platbách, platbách do fondu opráv a údržby a prevádzky domu. Súd poukazuje na to, že pasivita žalovaného v konaní nemôže mať za následok (aplikáciou § 151 ods. 1 a 2 CSP) povinnosť všeobecného súdu priznať akýkoľvek uplatnený nárok. (Nález Ústavného súdu SR z 11. júna 2019, sp. zn. I ÚS 246/2019.)

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

41. Podľa § 262 ods. 1, ods. 2 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie v lehote do 60 dní po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

42. O náhrade trov konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP v spojení s § 262 ods. 1 CSP. Žalobca si žalobou uplatnil nárok na zaplatenie sumy vo výške 2784,74 eur s príslušenstvom. Súd žalobcovi priznal nárok vo výške 2594,97 eur s príslušenstvom. Čistý úspech žalobcu bol vo výške 86,38 %. Súd preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia. O výške trov konania bude rozhodnuté vyšším súdnym úradníkom po právoplatnosti tohto rozhodnutia.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na súde, proti ktorého rozhodnutiu smeruje. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

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

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu vyššie uvedenú, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej (§ 365 ods. 2 CSP). Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 3 CSP).

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