

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 8Co/129/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4317214108
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 06. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Adriana Kálmánová, PhD.
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2021:4317214108.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Adriany Kálmánovej PhD. a sudcov u JUDr. Vladimíra Novotného a JUDr. Jarmilou Pogradovou, v právnej veci žalobcu : Okresné stavebné bytové družstvo Levice, so sídlom Ku Bratke 3, IČO : 00 171 590, Levice, právne zastúpený JUDr. Alexandrom Kuchárikom, advokátom Advokátskej kancelárie so sídlom J. Hollého 11, Levice, proti žalovanému: H. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom E. XX, B., právne zast. JUDr. Tomášom Jamrichom, advokátom Advokátskej kancelárie so sídlom Moravská 784/35, Vráble, o zaplatenie 202,18 eur s príslušenstvom, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Levice č. k. 9C/82/2017-382 zo dňa 29. apríla 2019 takto

rozhodol:

- I. Odvolací súd odvolanie žalovaného proti zastavujúcej časti rozsudku (VII.) **o d m i e t a**.
- II. Odvolací súd uznesenie Okresného súdu Levice č. k. 9C/82/2017-349 zo dňa 1. marca 2019 **z r u š u j e** a konanie **z a s t a v u j e**.
- III. Odvolací súd výrok o zamietnutí návrhu žalovaného na prerušenie konania (II.) **p o t v r d z u j e**.
- IV. Odvolací súd rozsudok vo vyhovujúcej časti (III.) a výrokoch o nároku na náhradu trov konania (V., VI.) **p o t v r d z u j e**.
- V. Odvolací súd žalobcovi proti žalovanému **p r i z n á v a** nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%, o výške ktorých rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia samostatným uznesením.

o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie zrušil platobný rozkaz Okresného súdu Levice zo dňa 20.10.2017 č. k. 9C/82/2017 - 17 (výrok I), zamietol návrh žalovaného na prerušenie konania (výrok II), žalovaného zaviazal zaplatiť žalobcovi 202,18 eur s 5,05% úrokom z omeškania ročne od 31.10.2017 do zaplatenia, do troch dní od právoplatnosti rozsudku (výrok III). Konanie v časti zaplatenia úroku z omeškania od 30.05.2015 do 30.10.2017 zamietol (výrok IV), žalobcovi priznal podľa § 255 ods. 1 CSP nárok na náhradu trov konania vo výške 100 %, ktorú je povinný zaplatiť žalobcovi žalovaný (výrok V), s tým že o výške náhrady trov konania rozhodne súd po právoplatnosti rozsudku samostatným uznesením (výrok VI). Konanie voči žalobcom v 1. až 44. rade zastavil (výrok VII) a žalobcom v 1. až 44. rade nárok na náhradu trov konania nepriznal (výrok VIII). O trovách konania žalobcu rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP, pričom o výške náhrady trov konania rozhodne súd samostatným uznesením po právoplatnosti rozsudku. Rozhodnutie vo veci samej odôvodnil ust. § 8a ods. 1, 2, 4, 6, § 8b ods. 1, § 10 ods. 1 - 6, § 14 ods. 1 - 4 zák. č. 182/1993 Z. z. v znení platnom a účinnom od 01.10.2007, § 32 c ods. 2, článkom 3 bodu 2, 3 Zmluvy o výkone správy z 28.09.1997, § 7 ods. 3 vyhl. č. 630/2005 Z. z.

1.2. V odôvodnení rozhodnutia uviedol, že žalobca sa domáhal uloženia povinnosti žalovanému zaplatiť sumu 202,18 eur s 5,05 % úrokom z omeškania ročne od 30.05.2015 do zaplatenia. Dôvodil tým, že žalovaný ako vlastník štvorizbového bytu č. X, v B., na ulici E. XX má povinnosť platiť preddavky spojené s užívaním bytu (§ 10 ods. 1, 2 zák. č. 182/1993 Zb. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov) v súlade so Zmluvou o výkone správy (čl. II. bod 5 zmluvy, čl. III bod 4 zmluvy o výkone správy) a ďalšie platby podľa rozhodnutia väčšiny vlastníkov. Podľa kalkulácie preddavkov na úhradu nákladov spojených s užívaním bytu platnej od 01.01.2014 mal platiť mesačne preddavky v sume 38,87 eur a od 01.09.2014 sume 47,08. Dňa 10.01.2014 uhradil sumu 298,52 eur, dňa 18.09.2014 sumu 32,84 eur a dňa 28.05.2015 doplatok za rok 2014 sumu 36,95 eur, spolu na preddavkoch uhradil 368,31 eur. Od 01.12.2013 do 31.08.2014 mal zaplatiť 310,96 eur /8x 38.87) a od 01.09.2014 do 31.11.2014 sumu 188,32 eur (4 x 47,08 eur), spolu 499,28 eur; uhradil sumu 368,31 . V mesiaci máj 2015 boli vyúčtované skutočné náklady za rok 2014 v sume 570,49 eur a po odpočítaní preddavkových platieb vznikol nedoplatok vo výške žalovanej sumy.

1.3. Súd vo veci vydal platobný rozkaz, ktorý z dôvodu podania odporu zrušil a nariadil pojednávanie. Žalovaný namietal aktívnu legitímáciu zástupcu žalobcov tvrdiac, že uznesenie prijaté na schôdzi vlastníkov bytov dňa 27. 11. 2007 je neplatné, pretože bolo prijaté na spoločnej schôdzi vlastníkov viacerých bytových domov - E. X-X a XX-XX . Poukazujúc na § 14 cit. zákona tvrdil, že prijímať rozhodnutia na schôdzi vlastníkov majú právo len vlastníci bytového domu. Namietal platnosť Zmluvy o výkone správy a jej dodatok z roku 2007 tvrdiac, že na spornej schôdzi vlastníci bytov neprijali platné uznesenie, zo schôdze neexistuje zápisnica a uznesenie je sfaľované. Namietal položky vyúčtovaných nákladov a spôsob ich rozúčtovania. Náklady na elektrickú energiu v spoločných priestoroch sú podľa faktúry ZSE za rok 2014 vo vchode 10 vo výške 53,65 eur, čo na jeho byt činí sumu 4,877 eur, nie žalobcom účtovaná sumu 10, 29 eur. Rozpočítané náklady na elektrickú energiu podľa veľkosti plochy bytu sú svojvoľné, v rozpore s § 10 ods. 6 zák. č. 182/1993 Zb., pretože miera využívania sa má viazať na počet osôb byvajúcich v byte. Namietal tiež postup rozpočítaných nákladov na studenú vodu s poukazom na § 8 zák. č. 142/2000 Z. z. o metrológii, vyhl. č. 210/2000 Z. z. Nesúhlasil s rozpočítaním nákladov na ústredné kúrenie s poukazom na individuálne vykurovanie a tepelne zaizolované zvislé rozvody prechádzajúce jeho bytom. Rozúčtovanie nákladov na ÚK mal žalobca vykonať podľa vyhlášky č. 630/2005 Z. z. a vyhlášky č. 358/2009 Z. z., kde podľa § 5 ods. 2 sa základná zložka rozpočítava aj medzi užívateľov bytov a nebytových priestorov s individuálnym vykurovaním okrem prípadov, keď byt alebo nebytový priestor s individuálnym vykurovaním má polohu podľa § 7 ods. 3 písm. a) vyhlášok. Poukazoval na rozhodnutie č. j. 2003/10117 - 002 Krajského úradu v Nitre zo dňa 29.10.2003. Nesúhlasil ani s položkou náklady na správu vo výške 69,96 eur, pretože je odvodená od neplatnej Zmluvy o výkone správy.

1.4. Súd prvej inštancie nevyhovел návrhu žalovaného na prerušenie konanie do právoplatného skončenia vecí vedených pod sp. zn. 7C/34/2011, 9C/170/2014, 11C/99/2015 a 12C/45/2016; uznesením z 01.03.2019 č. k. 9C/82/2017-349 rozhodol o pokračovaní v konaní na strane aktívne vecne legitimovaného subjektu len s Okresným stavebným bytovým družstvom Levice. Aktívna vecná legitímácia správcu konať pred súdom vyplýva z § 8b ods. 1 zák. č. 182/1993 Z. z. v súlade s § 9 ods. 8 písm. b/ novely zák. č. 283/2018 Z. z., účinnej od 01.11.2018. Žalobcovia v 1- až 44. rade z konania vystúpili, preto súd konanie voči nim zastavil.

1.5. Vykonaným dokazovaním mal súd prvej inštancie preukázané, že žalovaný je vlastníkom štvorizbového bytu na ulici E. XX v B., vedeného na OÚ, odbor katastrálny Z. na LV č. XXXX, k. ú. B. parc. č. XXX/X zast. plocha a nádvorie, súpisné číslo 273 na parc. č. XXX/X bytový dom, vchod 10, tretie poschodie, byt číslo XX, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel 1400/189090. Žalovaný s jeho neb. manželkou uzatvorili dňa 28.09.1997 so žalobcom Zmluvu o výkone správy. Zmluvou o výkone správy č. 3490004/2005 a Dodatkom z 31.01.2008 boli upravené ustanovenia v znení novely zákona číslo 268/2007 Z. z. Zmluva a Dodatok boli prerokované a prijaté uznesením na schôdzi vlastníkov bytov dvoch bytových domov XXXX a XXXX dňa 27.11.2007. Podľa podpisov na prezenčnej listine bolo na schôdzi prítomných 41 vlastníkov bytov. Zástupcom vlastníkov bytov na ulici E. X - XX bola zvolená A.. H. Y.. Na schôdzi bol prítomný aj žalovaný, je podpísaný na prezenčnej listine. Zmluvu nepodpísal a dňa 08.02.2008 ju odmietol prevziať.

1.6. Žalobca za rok 2014 uskutočnil rozpočítanie nákladov za plnenia poskytované s užívaním bytu žalovaného za obdobie od 01. 01. 2014 do 31. 12. 2014. Vyúčtoval náklady v celkovej sume 570,49 eur, uhradené preddavky boli 499,28 eur, rozdiel činí - 71,21 eur. Predpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu od 01.01.2014 bol vo výške 29,83 eur, do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu 9,04 eur, spolu 38,87 eur; a od 01.09.2014 29,83 eur a 17,25 eur, spolu 47,08 eur. Žalovaný podľa žalobcom predložených výpisov z účtu v roku 2014 uhradil na preddavkoch v mesiaci január 298,52

eur, september 32,84 eur a máj 36,95 eur, spolu 368,31 eur. Vykazovanú výšku uhradených preddavkov žalovaný nenamietal.

1.7. Žalovaný namietal aktívnu vecnú legitímáciu žalobcu, platnosť Zmluvy o výkone správy č. 3490004/2005 s Dodatkom 2007, ktorú prijali vlastníci bytov dňa 27.11.2007, ďalej rozpočítanie nákladov na elektrickú energiu na spoločné priestory a zariadenia domu, celkové náklady na vodné a stočné, náklady na ústredné kúrenie, na správu, vyúčtovanie tvorby prevádzky údržby a opráv v bytovom dome, rozpočítanie nákladov na ústredné kúrenie a jeho pomer a tiež schválenie zásad rozpočítavania nákladov.

1.8. Súd prvej inštancie dospel k záveru, že aktívna vecná legitímáciu žalobcu vyplýva z § 8b ods. 1, ods. 2 písm. e) zák. č. 182/1993 Z. z.; pri správe domu má v zmysle zákona povinnosť 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. Túto povinnosť má aj podľa § 8b ods. 1 písm. e) zák. č. 182/1993 Z. z. a § 9 ods. 7 v znení novely zák. č. 283/2018 Z. z. (účinný od 01.11.2018). Aj podľa čl. III bod 1. a čl. III bodu 2 písm. e) Zmluvy o výkone správy č. 3490004/2005 s Dodatkom 2007 je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov v dome pred súdom a podľa čl. III pri správe domu je 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. V priebehu konania z konania vystúpili vlastníci bytov ako žalobcovia a súd pokračoval v konaní len s OSBD Levice ako žalobcom.

1.9. Súd mal preukázané, že žalovaný neplatil predpísané preddavky pravidelne a v stanovenej výške podľa Zmluvou o výkone správy. V roku 2014 uhradil tromi platbami spolu 368,31 eur, podľa predpisu preddavkov mal zaplatiť 499,28 eur. Táto skutočnosť nebola sporná. Vlastníci bytov prijali Zásady pre určovanie výšky preddavkov na prevádzku, údržbu a opráv bytového fondu a za plnenia poskytované s užívaním bytu a ich vyúčtovanie platné od 01.01.2007. Podľa čl. 4 ods. 1, 2 Zásad, rozdiel medzi uhradenými preddavkami a skutočnými nákladmi vynaloženými družstvom na zabezpečenie plynulej prevádzky a správy bytov ako i na zabezpečenie služieb za kalendárny rok vyúčtuje správca v súlade so zákonom č. 182/1993 Z. z., vyhl. URSO č. 630/2005 Z. z., Zmluvou o výkone správy bytu, zásadami družstva na rozpočítanie nákladov za dodávku tepla na ústredné vykurovanie, teplú úžitkovú vodu, studenú vodu a odvod dažďovej vody a do 31.5. nasledujúceho roku; v prípade neschválenia týchto zásad schôdzou vlastníkov bytov, resp. členskou schôdzou správca vyúčtuje náklady spôsobom obdobným tvorbe preddavkov. Súd po vykonanom dokazovaní dospel k záveru, že žalobca právom požaduje od žalovaného zaplatať nedoplatku na nákladoch za plnenia poskytované s užívaním bytu za obdobie od 01.01.2014 do 31.12.2014 v žalovanej výške.

1.10. Posudzujúc Zmluvu o výkone správy č. 3490007/2005 a Dodatok 2007 súd prvej inštancie konštatoval, že bola uzavretá riadne na schôdzi vlastníkov konanej 27.11.2007, je v nej uvedené, že je záväzná po jej schválení nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov a po následnom podpísaní nadpolovičnou väčšinou vlastníkov a správcom. Pokiaľ nedôjde k jej schváleniu a podpisu, bude povinnosťou vlastníkov aj správcu od 01.01.2008 postupovať podľa jej textu v zmysle § 32c ods. 2 posledná veta zákona č. 268/2007 Z. z., nakoľko pôvodná časť textu, ktorá nezodpovedá novelizácii prestane platiť.

1.11. Na schôdzi vlastníkov bytu dňa 27.11.2007 pre bytový dom 3490, 3500 v B. na ul. E. č. X - XX bolo prijaté uznesenie o schválení Zmluvy o výkone správy v zmysle novely zákona č. 268/2007 Z. z. Podľa uznesenia schôdza začala o 18.00 hod. a uznesenie bolo prijaté o 21.30 hod. Prezenčnú listinu zo schôdze vlastníkov na ulici E. č. XX-XX sa spolu podpísalo 41 vlastníkov, z toho z bytového domu XXXX na ul. E. XX - XX je podpísaných 24 vlastníkov z počtu 33 vlastníkov. Za zástupcu vlastníkov bytov na ul. E. X - XX bola zvolená A. H. Y.. V uznesení je uvedená aj návrhová komisia v zložení E. L., Z. W. a podpisy. V nižšej časti je uvedená A. H. Y., predseda VČS a podpis. Súd považoval za preukázané výpoveďou svedkyne A. H. Y., že originál uznesenia zo schôdze vlastníkov z 27.11.2007 bol ňou podpísaný. Priebeh schôdze a hlasovania svedkyňa C. H. s uvedeným programom potvrdila, uviedla, že došlo k schvaľovaniu bod po bode. Svedok E. R. zase tvrdil, že sa žiadna schôdza nekonala a že on tam bol približne viac než hodinu. A. Y. sa vyjadrila tak, že si na priebeh schôdze nepamätá, ale keďže tieto veci sú podpísané, tak tam reálne bola, keď to podpísala. Zo zoznamu vlastníkov bytov bytového domu XXXX, E. XX-XX vyplýva, že z počtu 30 vlastníkov Zmluvu o výkone správy s dodatkom 2007 prevzalo do vlastných rúk 26 osôb. Prezenčné listiny zo schôdze obsahujú podpisy vlastníkov, uznesenie zo schôdze podpísala zástupkyňa vlastníkov A. Y. a nachádzajú sa na ňom aj podpisy dvoch členov návrhovej komisie, a súd vyhodnotil prijaté uznesenie za platné. Navyše, podľa názoru súdu prvej inštancie, ak by vlastníci bytov nesúhlasili s prijatým uznesením, mali možnosť domáhať sa ochrany postupom podľa § 14 ods. 4 zák. č. 182/1993 Z. z., ktorú žalobu mohol podať aj žalovaný. Aj z tohto dôvodu nemožno považovať uznesenie za neplatné. Zmluva o výkone správy je záväzná pre všetkých

vlastníkov bytov a nebytových priestorov, i pre tých, ktorí ju nepodpísali, ak ju podpísala nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov bytov. Žalovaný aj keď zmluvu nepodpísal, je ňou viazaný a je povinný uhrádzať preddavky za služby spojené s užívaním bytu i platby do fondu prevádzky, údržby a opráv.

1.12. Námitku žalovaného ohľadne rozpočítania nákladov na elektrickú energiu na spoločné priestory, že mali byť rozpočítané podľa počtu osôb a nie veľkosti podlahovej plochy, súd nepovažoval za dôvodnú, pretože žalobca postupoval v zmysle Zmluvy o výkone správy (čl. III bod 5) a § 10 ods. 6 zák. č. 182/1993 Z. z.; náklady rozúčtoval podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu, keďže vlastníci bytov a nebytových priestorov nerozhodli iný spôsob rozpočítavania nákladov.

1.13. Žalovaný nesúhlasil ani s koeficientom výpočtu studenej vody 1,33692, resp. 1,26988 a výpočtom nákladov za vodné stočné. Tvrdil, že náklady sú rozúčtované v rozpore s vyhláškou č. 210/2000 Z. z. a jej použitie je neprijateľné pre rozpočítanie nákladov za dodávku studenej vody. Podľa súdu prvej inštancie bytové vodomery v bytoch a pomerové meradlá na stupačkách z hľadiska § 8 zák. č. 142/2000 Z. z. o metrologii podliehajú metrologickej kontrole, na päte domu je umiestnený hlavný domový a fakturačný vodomer vo vlastníctve dodávateľa vody. Hlavný domový vodomer meria dodanú vodu v celom objekte, pričom medzi údajmi na hlavnom vodomere na päte domu a súčtom údajov na bytových vodomeroch je vždy rozdiel, ktorý sa vyjadruje tzv. koeficientom spotreby vody. Bytový dom však znáša celý náklad fakturovaný dodávateľom vody na základe fakturačného meradla a tento potom rozúčtováva vlastníkom, ako konečným spotrebiteľom v pomere indikovaného údaja určeného meradla na meranie množstva studenej vody inštalovaného u konečného spotrebiteľa k súčtu indikovaných údajov určených na meranie množstva studenej vody u konečných spotrebiteľov v objekte rozpočítania. Koeficient na bytovom dome, o ktorý žalobca upravil spotreby na jednotlivých bytoch, bol vypočítaný z podielu medzi súčtom hodnôt nameraných na podružných meračoch na stúpacích rozvodoch a medzi súčtom nameraných hodnôt na podružných meračoch nameraných v bytoch. Koeficient stupačkový, o ktorý správca upravil spotreby na jednotlivých bytoch, bol vypočítaný z podielu medzi fakturovaným množstvom studenej vody podľa fakturačného meradla umiestneného na odbernom mieste a medzi súčtom nameraných hodnôt na podružných meračoch na jednotlivých stúpacích rozvodoch. Žalovanému bola rozpočítaná studená voda (čl. 35) nasledovne : fakturované množstvo SV za dom (stúpačka) spolu 310,19 m³, súčet SV na bytových vodomeroch spolu 237 m³, pomerový koeficient spotreby SV 1,33692 a 1,26988, namerané množstvo SV za byt 94 m³, jednotková cena SV 2,26404 eur/m³ a 2,32080 eur/m³, náklady na SV za dom 709,45 eur a celkové náklady SV za byt žalovaného 281,39 eur. Vyhláška č. 210/2000 Z. z. neupravuje spôsob a postup rozúčtovania nákladov na studenú vodu. V § 3 ods. 5 vyhlášky, ktorý žalovaný cituje, stanovuje najväčšiu dovolenú chybu meradla pretečeného množstva studenej vody, pričom však žalovaný ničím nepreukázal, že by nameraný výsledný stav bol nesprávny v dôsledku chybných meračov pretečeného množstva studenej vody. Žalobca pri rozpočítaní nákladov na studenú vodu, vodné a stočné postupoval v súlade so Zmluvou o výkone správy. Západoslovenská vodárenská spoločnosť, a. s. za vodné a stočné v bytovom dome za rok 2014 vyfakturovala spolu 4 351,97 eur.

1.14. Ďalšou žalovaným namietanou položkou boli náklady na ústredné kúrenie v sume 34,61 eur. Žalovaný tvrdí, že v byte má individuálne vykurovanie, tepelne zaizoloval zvislé rozvody prechádzajúce jeho bytom, preto sa má postupovať podľa § 7 ods. 3 písm. a) vyhl. č. 630/2005 Z. z. Medzi stranami nebolo sporné, že žalovaný je odpojený od centrálného zdroja tepla. Súd konštatoval, že cez byt žalovaného ale prechádzajú rozvody vykurovacej sústavy centrálného zásobovania teplom, preto žalobca nemohol postupovať podľa § 7 ods. 3 písm. a) cit vyhlášky. Vyhláška neustanovuje, či rozvody majú byť zaizolované alebo nezaizolované, ale uvádza, že sa takto pri rozpočítaní postupuje v prípade (okrem iného), že cez byt a nebytový priestor neprechádzajú rozvody vykurovacej sústavy centrálného zásobovania teplom, čo nie je prípad žalovaného. Krajský úrad v Nitre, odbor životného prostredia rozhodnutím zo dňa 29.10.2003 pod č. j. 2003/10117-002 rozhodnutie Mesta Želiezovce zo dňa 10.09.2013 o vydaní stavebného povolenia č. 139/2003-Th žalovanému a jeho manželke na stavbu „Plynová prípojka a vnútorná plynoinštalácia bytu v bytovom dome,, v B., k. ú. B., na pozemku parc. č. XXX/X zmenil tak, že do výrokovvej časti rozhodnutia Mesta Želiezovce doplnil podmienku č. 1.1, ktorej text je: „Stavebníci sú povinní pri odpojení sa od centrálného zdroja tepla zabezpečiť odborné odpojenie a zaizolovanie zvislých rozvodov prechádzajúcich bytom stavebníka“. Dňa 19.12.2003 Mesto Želiezovce pod č. 220/2003-Th vydalo kolaudačné rozhodnutie k predmetnej stavbe a povolilo jej užívanie. Zaizolovanie zvislých rozvodov v byte žalovaného bola podmienka odboru životného prostredia KÚ v Nitre, ale toto rozhodnutie nemá žiadny vplyv na spôsob rozúčtovania nákladov na ústredné kúrenie vykonané správcom. Správca postupoval v zmysle § 7 ods. 3 písm. b) vyhl. č. 630/2005 Z. z. a v zmysle rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Vlastníci bytov na schôdzi konanej 25.03.2011

schválili rozpočítanie nákladov na ÚK v pomere základná zložka 30 % a spotrebná zložka 70 %, čo vyplýva z uznesenia. Toto rozpočítanie nákladov na ÚK platilo aj v sledovanom období roku 2014.

1.15. Z rozpočítania nákladov za plnenia poskytované s užívaním bytu za obdobie roka 2014 v bode 14 vyplýva, že predpísané preddavky boli vo výške 141,32 eur a skutočné náklady na byt žalovaného 141,32 eur. Na tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv schválili vlastníci písomným hlasovaním úhradu 0,20 eur/m²/mesiac na obdobie od 01.09.2014, čo vplyva z výsledku hlasovania (čl. 99-101), dovtedy sa na tento fond hradilo 0,10 eur (čl. 97). Z prehľadu Tvorby a čerpania z FPÚO E. XX - XX B. za rok 2014 (čl. 92) vyplýva, že počiatočný stav činil 12 570,61 eur a konečný stav k 31.12.2017 činil 15 346,15 eur, čerpanie spolu predstavovalo 890,80 eur. Žalovaný tvrdí, že prostriedky FPÚO, nepoužité v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom nevracajú, ale prechádzajú do nasledujúceho roka a poukazuje aj na čl. VI. bod 7 Zmluvy o výkone správy. S týmto tvrdením žalovaného je možné súhlasiť, avšak neprichádza do úvahy, aby vlastníci, t. j. žalovaný, nemusel platiť pravidelné mesačné preddavky do FPÚO, resp. uhradiť nedoplatky, ktoré mu vyúčtovaním nákladov celoročného hospodárenia vznikli v prípade, že z predchádzajúcich rokov je do fondu opráv preúčtovaný zostatok. Pokiaľ žalovaný v predchádzajúcich rokoch uhradil jednorazový účelový príspevok do fondu opráv, touto skutočnosťou sa, ako to sám tvrdí, bráni v iných konaniach prebiehajúcich na tunajšom súde, ktorá okolnosť sa bude zrejme posudzovať v tých konaniach.

1.16. Po vykonanom dokazovaní súd dospel k právnomu záveru, že žalobca preukázal skutkové tvrdenia. Ohľadom nákladov vynaložených v roku 2014 predložil listinné dôkazy preukazujúce výdavky na jednotlivé plnenia spojené s užívaním bytu. Nesprávnosť rozpočítania nákladov za plnenia odvodzuje žalovaný predovšetkým od tvrdenia, že Zmluva o výkone správy a Dodatok 2007 nie je platná. Dokazovaním bolo preukázané, že táto zmluva bola riadne prijatá vlastníckmi a je platná. Žalovaný síce namietal správnosť vyúčtovania hospodárenia za rok 2014 v jednotlivých jeho položkách, na posúdenie správnosti vyúčtovania však nepredložil taký relevantný dôkaz, ktorým by preukázal svoje tvrdenia o nesprávnosti tohto vyúčtovania. Pritom v sporovom konaní sa rieši spor medzi dvoma stranami, dokazovanie je ovládané prejednávacou zásadou a zvýšenou procesnou zodpovednosťou strán v dokazovaní. Žalobca predložil súdu na preukázanie svojich tvrdení listinné dôkazy, napr. náklady na vodné a stočné, náklady vynaložené na rôzne opravy a rekonštrukcie bytov resp. bytového domu, náklady vynaložené na správu, za dodávku tepla ÚK atď., ktoré sa v spise nachádzajú a strany boli s nimi oboznámené. Žalobcom boli predložené aj rozhodnutia vlastníkov bytov o hospodárení a nakladaní s ich finančnými prostriedkami, ktoré preddavkovo mesačne uhrádzali. Žalovaný tvrdenie žalobcu relevantným spôsobom nevyvrátil, preto súd žalobe vyhovel.

1.17. Pretože sa žalovaný dostal s plnením omeškania, súd ho zaviazal zaplatiť úrok z omeškania podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka vo výške 5,05 % od 30.10.2017 až dňom nasledujúcim po prevzatí žaloby, pretože žalobca nepreukázal doručenie vyúčtovania.

2. Proti vyhovujúcej časti rozsudku a súvisiacemu výroku o trovách konania podal v zákonnej lehote odvolanie žalovaný. Zotrvával na názore a dôvodoch o sfaľovaní uznesenia, ktoré deklaruje schválenie Zmluvy o výkone správy a s tým súvisiaci nedostatok aktívnej vecnej legitímácie žalobcu. V ďalšej časti vytkol súdu neprihliadnutie na stavebné povolenie plynovej prípojky a vnútornej plynoinštalácie, keď mu žalobca kalkuluje zálohové platby za neodoberané teplo a účtuje za spotrebu studenej vody vysoké koeficienty. Ďalej poukazoval na nesúlad právnych záverov súdu s listinnými dôkazmi. Podľa odpisov vody za rok 2014 bol rozdiel v skutočnej a vyúčtovanej spotrebe vody. Náklady za spotrebu vody sú uvedené v tabuľkách, ktoré doložil; skutočné náklady boli v roku 2014 v sume 210,35 eura a nie 281,39 eura. Neuznáva platbu za zastupovanie vlastníkov a správu s poukazom na falošnú zápisnicu. Náklady za spotrebu elektriny za rok 2014 pre vchod E. XX boli v sumu 53,52 eura, na jeho byt pripadá spotreba 4,88 eura, nie vyúčtovaná, pretože neodoberá teplú vodu z centrálného zdroja, preto nemá dôvod platiť za spotrebu energie na pohon obehových čerpadiel prečerpávajúcich vodu do jednotlivých bytov. Skutočná tvorba fondu opráv v roku 2014 na jeho byt bola 131,36 eura a nie 141,32 eura, rozdiel 9,96 eura je refundácia pre zamestnankyňu, ktorá za peniaze vlastníkov zastupovala svojho zamestnávateľa proti záujmom vlastníkov bytov. Skutočné náklady na jeho byt v roku 2014 boli 0 eur. Jemu žalobca neposkytol žiadne služby.

3. Žalovaný podal odvolanie aj prostredníctvom svojho právneho zástupcu proti výrokom II., III. V. VII, navrhol rozsudok zmeniť a žalobu zamietnuť, resp. pre neodstrániteľnú vadu konania konanie zastaviť a priznať mu nárok na náhradu trov konania. Odvolacie dôvody vymedzil ust. § 365 ods. 1 písm. a), b), f), h) CSP. Poukázal na nedostatky žaloby zo dňa 03.10.2017 v zmysle ust. § 133 CSP, keď chýba

dátum narodenia alebo iný identifikačný údaj účastníka, z ktorého dôvodu tvrdí, že žalovaný nemohol v plnej miere uplatňovať svoje práva a uplatňovať procesnú obranu.

3.2. Bol názoru, že v danom prípade ide o nerozlučné, resp. nútené procesné spoločenstvo a hmotnoprávna vecná legitímácia svedčí v spore viacerým subjektom spoločne a nerozdielne, čo vyplýva zo zák. č. 182/1993 Z. z. a analogicky z ust. § 139 ods. 1 Obč. zákonníka. Pohľadávka za úhrady nákladov voči žalovanému, ako nedielný záväzok, patrí vlastníkom bytového domu spoločne a nerozdielne a teda nejde o samostatné spoločenstvo podľa § 76 CSP, a teda žalobcom v 4., 5., 32., 33., 36., 40. a 41. rade toto právo v čase podania žaloby neprináležalo, čo vyplýva z listu vlastníctva č. XXXX, kat. územie B..

3.3. Za pochybenie zo strany súdu považoval aj vydanie uznesenia zo dňa 01.03.2019 o pokračovaní v konaní len s aktívne vecne legitimovaným subjektom, účastníkom v 24. rade žaloby, OSBD Levice. Ust. § 64 CSP, o ktorý opiera súd dôvodnosť svojho rozhodnutia hovorí o strate procesnej subjektivity, ale ani u žalobcov v 1. - 44. rade, ako fyzických osôb a ani u žalobcu v 24. rade, OSBD nedošlo k strate procesnej subjektivity.

3.4. Uviedol, že nesúhlasov (14) žalobcov so žalobou, aj napriek žalobcami predloženej Listine - Deklarácii zákonného zastúpenia z februára 2019 (ktorá má preukazovať aktívnu legitímáciu OSBD Levice ako správcu, podľa ust. § 8b ods. 1, resp. § 9 ods. 8 písm. b) zák. č. 182/1993 Z. z.) má za následok zánik jeho zastúpenia týchto fyzických osôb.

3.5. V ďalšej časti poukazoval na závery súdu prvej inštancie o spoločnom hlasovaní na schôdzi konanej dňa 27.11.2007 s poukazom na výpoveď svedkyne A. H., čím je preukázané, že hlasovanie bolo v rozpore so zákonom č. 182/1993 Z. z. Podľa „uznesenia“ mala byť zvolená za zástupkyňu vlastníkov Ing. H. Y., čo je v rozpore s dôkazom - pozvánkou na predmetnú schôdzu, ktorú zvolávala A. H. Y.. Za zástupkyňu vlastníkov bola zvolená už dňa 13.12.2006 po K. C. L.. Podľa „uznesenia“ bola zapisovateľkou F. F., ale v uznesení podpísaná nie je, teda zápisnicu nepísala a zápisnica zo dňa 27.11.2007, na podklade ktorej by malo byť predmetné uznesenie, ani neexistuje. Na pojednávaní dňa 29.03.2019 súd oboznámil strany sporu so zápisnicou zo dňa 25.10.2018 v konaní sp. zn. 11C/99/2015, v ktorom námestníčka OSBD Levice pani G. uviedla, že sa pokúšala nájsť v archíve zápisnicu zo dňa 27.11.2007, ale sa jej to nepodarilo. Žalovaný potvrdil, že pani G. a ani on originál zápisnice zo dňa 27.11.2007 nájsť nemôžu, pretože v origináli neexistuje, keďže k hlasovaniu a k samotnej schôdzi neprišlo. Taktiež je dôkazom preukázané, že obálka, v ktorej malo byť uznesenie na OSBD Levice poslané A. H. Y., je s pečiatkou - dátumom odoslania júl 2016. Schôdza však bola v roku 2007. Obálka s dátumom odoslania júl 2016 je adresovaná pánovi Y. P., predsedovi, avšak pán Y. P. už predsedom OSBD Levice v tom čase nebol. Svedok E. R. taktiež potvrdil, že sa schôdza dňa 27.11.2007 podľa plánu neuskutočnila. Všetky vyššie uvedené dôkazy preukazujú, že sa schôdza dňa 27.11.2007 neuskutočnila a o Zmluve o výkone správy sa nehlasovalo.

3.6. Tvrdil, že v danom prípade nejde o práva, resp. povinnosti prehlasovaného vlastníka, t. j. namietanie výsledkov hlasovania, ale že ku schôdzi a samotnému hlasovaniu dňa 27.11.2007 nikdy neprišlo, a preto nesprávne aplikoval § 14 ods. 4 zák. č. 182/1993 Z. z.

3.7. V ďalšej časti žalovaný namietal spotrebu a správnosť koeficientu studenej vody 1,33692 a 1,26988 poukazujúc na § 3 ods. 5 a prílohu č. 8 vyhlášky č. 210/2000 Z. z. Do konania predložil dôkaz - znalecký posudok č. 12/2015 B. V. ohľadom rozpočítania a určenia nákladov na studenú vodu, ktorý potvrdzoval nezákonnosť rozúčtovania spotreby vody nad koeficient 1,1. Podľa vyhlášky č. 210/2000 Z. z. Úradu pre normalizáciu, metrológiu a skúšobníctvo SR o meradlách a metrologickej kontrole a ust. § 3 ods. 5 Vyhlášky Najväčšia dovolená chyba v používaní sa rovná dvojnásobku najväčšej dovolenej chyby pri overení, ak prílohy č. 6 až 73 neustanovujú inak. Podľa prílohy č. 8 „Merače pretečeného množstva studenej vody“ je najväčšia dovolená chyba merača pretečeného množstva studenej vody pri overení +/- 5%. To znamená, že tolerancia pretečeného množstva studenej vody vodomeru ako fakturačného meradla je +/- 10%. Predložil ako dôkaz tabuľku, resp. odpisy studenej vody za rok 2014, z ktorých vyplývajú skutočné náklady za spotrebu studenej vody v byte žalovaného v roku 2014 v sume 210,35 Eur a nie 281,39 Eur. Z odpisov taktiež vyplýva, že koeficient spotreby vody medzi hlavným vodomermom a stúpačkovými vodomermi je 1,026. S týmto dôkazom sa súd v rozhodnutí nevysporiadal. Preto tvrdenie súdu, že nie je preukázané, že by nameraný výsledný stav bol nesprávny, v rozpore s prílohou č. 8 vyhlášky č. 210/2000 Z. z. a predloženým dôkazom o výške koeficientu spotreby vody. Vzhľadom k tomu rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

3.8. V súvislosti s rozúčtovaním elektrickej energie v spoločných priestoroch odvolateľ k odôvodneniu v 38. bode, že žalobca postupoval v súlade s čl. III bod 5 Zmluvy o výkone správy, ktorá musí byť v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z. uviedol, že hoci súd v bode 37. cituje § 10 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z., neobjasnil, či pri rozpočítavaní nákladov žalobca neporušuje citované ustanovenie. Poukázal, že

žalobca nespochybňoval, že mu neposkytuje dodávku teplej úžitkovej vody, ale podľa faktúr účtuje náklady za elektrickú energiu, celoročne používanú na pohon obehových čerpadiel na teplú vodu. Keďže predmetom súdneho konania je spor o tom „aké reálne náklady na byt žalovaného v roku 2014 vznikli“, žalobca si mohol nárokovat len spotrebu elektrickej energie pre odberné miesto E. XX, číslo miesta spotreby 3104217285, z ktorého vyplýva, že celková spotreba v žalovaného vchode bola v roku 2014 vo výške 53,52 Eur s DPH, t. j. na byt žalovaného vychádza suma 4,88 Eur. Uznaním tohto nároku súdom znamená, že dochádza k porušeniu ust. § 10 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z., pretože uhradza elektrickú energiu dva krát, na úhradu elektriny na obeh čerpadiel teplej úžitkovej vody pre ostatných vlastníkov a tú, ktorú musí vynaložiť na individuálny ohrev teplej vody vo vlastnom byte.

3.9. Nesúhlasil s názorom súdu v bode 33. odôvodnenia, že „Vlastníci bytov prijali Zásady pre určovanie výšky preddavkov na prevádzku, údržbu a opráv bytového fondu a za plnenia poskytované s užívaním bytu a ich vyúčtovanie platné od 01.01.2007“ Zopakoval dôvody neplatnosti špecifikované v III. bode odvolania (tu 3.5), b/ nie je uvedený výsledok hlasovania bytového domu E. XX až XX, b/ žalobca predložil dôkaz a to „Návrh na uznesenie“ ale samotné uznesenie predložené nebolo, c/ v uvedenom „Návrhu na uznesenie“ absentuje určenie a schválenie zapisovateľa, overovateľov zápisnice, návrhovej komisie ako základnej a podstatnej povinnosti, d/ nie je uvedené aké určenie výšky rozpočítavania nákladov schválené byť mali. Pri položkách Náklady na správu, Vyúčtovanie tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv, Rozpočítanie nákladov na ÚK a jeho pomer a návrhu na prerušenie konania, zotrval na argumentácii v podanom odpore, keďže v 41. až 45. bode odôvodnenia súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a nesprávnemu právnemu posúdeniu veci. Nesúhlasil ani s konštatovaním súdu v bode 45., že nepredložil dôkaz preukazujúci tvrdenia o nesprávnom tomto vyúčtovania“, pretože preukázal nesprávnosť vyúčtovania znaleckým posudkom č. 12/2015 Z. V. v spojení s § 3 ods. 5 a prílohy č. 8 vyhlášky č. 210/2000 Z. z. Ďalej tvrdil, že súd sa nevysporiadal s dôkazmi preukazujúcimi neschválenie Zmluvy o výkone správy výsluchom svedka Szalaya a ďalšími, uvedených v III. bode odvolania.

4. Žalobca v písomnom vyjadrení k odvolaniu žalovaného zo dňa 09.05.2019 poukázal na nedostatok odvolania v určení rozsahu, v akom sa rozhodnutie napáda a v absencii odvolacích dôvodov, preto navrhol odvolanie odmietnuť. Vyjadrenia odvolateľa považoval za nelogické a účelovo zavádzajúce, preto k nim nepodal bližšie vyjadrenie.

4.2. Aktívnu legitimitáciu odôvodňoval zákonom č. 182/1993 Z.z. a Zmluvou o výkone správy. Tvrdenia právneho zástupcu žalovaného v bode III. odvolania považuje za účelové, v rozpore s vykonaným dokazovaním pred súdom prvej inštancie. Súd sa podľa neho dostatočne vysporiadal so všetkými námietkami uvedenými v tomto bode. K námietkam v bode IV. odvolania uviedol, že je evidentné, že tak žalovaný, ako aj jeho právny zástupca, nechápu rozdiel medzi meračom na päte domu (fakturačné meradlo) a meračmi v jednotlivých bytoch bytového domu, ktoré slúžia na pomerné rozdelenie celkovej spotreby vody nameranej na fakturačnom meradle. Povolená tolerancia + - 5 % na fakturačnom meradle nemá absolútne nič spoločné s koeficientom na rozpočítaní nákladov, nakoľko fakturačné meradlo neslúži na pomerové rozdelenie spotreby vody v jednotlivých bytoch bytového domu. Čo sa týka spotreby elektrickej energie v spoločných priestoroch, vyúčtovanie týchto nákladov sa vykonáva za celý bytový dom, nielen pre jednotlivé vchody tvoriace bytový dom, a preto názor je v rozpore s ustanoveniami § 182/1993 Z. z. a so Zmluvou o výkone správy. Zároveň uviedol, že všetky dôvody uvedené v odôvodnení súd prvej inštancie preskúmal a správne právne vyhodnotil, preto navrhol rozhodnutie súdu prvej inštancie v napadnutej časti potvrdiť a priznať trovy odvolacieho konania v plnej výške.

5. Krajský súd v Nitre ako odvolací súd (§ 34 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku, ďalej len „CSP“) po zistení, že odvolanie bolo podané stranou, v ktorej neprospech bolo rozhodnuté, v zákonom stanovenej lehote na podanie odvolania a zistení, že spĺňa náležitosti § 363 CSP, po prejednaní veci bez nariadenia pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP) preskúmal napadnuté rozhodnutie v medziach daných rozsahom odvolania (§ 379 CSP) a dôvodmi odvolania (§ 380 ods. 1 CSP), s prihliadnutím ex offo na prípadné vady týkajúce sa procesných podmienok, ktoré nezistil (§ 380 ods.2 CSP), súc pritom viazaný skutkovým stavom ako ho zistil súd prvej inštancie bez potreby zopakovať alebo doplniť dokazovanie (§ 383 CSP), postupom bez nariadenia odvolacieho pojednávania dospel k právnemu záveru, že odvolanie žalovaného je čiastočne dôvodné.

6. Predmetom konania je žaloba doručená súdu prvej inštancie dňa 06.10.2017, ktorou sa v žalobe označení vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu číslo XXX, na E. ul. č. XX - XX, v B., zastúpení správcou Okresné stavebné bytové družstvo Levica (žalobca v 24. rade), domáhali voči

žalovanému zaplattenia sumy 202,18 Eur titulom vyúčtovaných nedoplatkov nákladov za rok 2014 za plnenia spojené s užívaním bytu podľa Zmluvy o výkone správy č. 3490004/2005 a Dodatku č. 7 zo dňa 31.01.2008.

7. Súd prvej inštancie uznesením č. k. 9C-82/2017-349 zo dňa 01.03.2019 rozhodol podľa § 64 CSP o pokračovaní v konaní na strane žalobcu s Okresným stavebným bytovým družstvom Levice, so sídlom Levice, Ku Bratke 3, IČO: 00 171 590 s poukazom na § 64 CSP po tom, čo žalobca v 24. rada, správca v podaní zo dňa 28.02.2019 ustálili okruh aktívne vecne legitimovaných subjektov s poukazom na § 9 ods. 8 písm. b) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení účinnom od 01.11.2018. Následne napadnutým rozsudkom súd žalobe vo veci samej vyhovel a konanie voči žalobcom 1. až 44. zastavil.

8. Pre posúdenie opodstatnenosti žalobou uplatneného nároku bolo potrebné vysporiadať sa s otázkou aktívnej vecnej legitimácie žalobcu, platnosťou Zmluvy o výkone správy a následne vecne s vyúčtovaním jednotlivých namietaných položiek preddavkových platieb.

9. Vecnou legitimáciou sa rozumie stav vyplývajúci z hmotného práva, v rámci ktorého je jeden z účastníkov nositeľom oprávnenia (je aktívne legitimovaný) a druhý účastník je nositeľom právnej povinnosti (je pasívne legitimovaný). Nedostatok vecnej legitimácie (aktívnej alebo pasívnej) vedie vždy k zamietnutiu návrhu meritórnym rozhodnutím (porovnaj rozhodnutie najvyššieho súdu sp. zn. 4 Cdo 53/2001 uverejnené v časopise Zo súdnej praxe pod č. 49/2001, resp. rozhodnutia najvyššieho súdu sp. zn. 1 Cdo 99/2012, 2 Cdo 283/2013, 3 Cdo 201/2007). Otázkou, kto je v tom-ktorom prípade aktívne a pasívne vecne legitimovaný, musí súd riešiť vždy medzi prvými. Pokiaľ súd nemá vyriešenú otázku, kto je z hľadiska hmotnoprávneho účastníkom právneho vzťahu, z ktorého sa vyvodzuje návrhom uplatnený nárok, nie je (ešte) opodstatnené riešenie ďalších otázok. Je totiž logické, že spornosť v týchto otázkach, môže byť v konaní riešená len medzi subjektmi, ktorých sa táto spornosť týka (porovnaj rozhodnutie najvyššieho súdu sp. zn. 3 Cdo 358/2015).

9.2. Podľa § 8b ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení účinnom v čase podania žaloby, správca je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a na ich účet a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom. Správca zastupuje v konaní na súde vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, proti ktorým smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom bytu a nebytového priestoru v dome, návrh na začatie konania o určenie platnosti zmluvy o výkone správy podaný iným vlastníkom bytu a nebytového priestoru v dome alebo návrh na začatie konania o zdržanie sa výkonu záložného práva alebo zákaz výkonu záložného práva podaný iným vlastníkom bytu a nebytového priestoru v dome; toto zastupovanie trvá, kým sa v konaní pred súdom nepreukáže rozpor záujmov správcu so záujmom zastupovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

9.3. Z výslovnej dikcie prvej vety cit. ustanovenia je zrejmé, že správca domu je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom. Je preto potrebné ustáliť, či predmetná žaloba bola súdu podaná v súvislosti so správou domu.

9.4. Podľa § 6 ods. 2 písm. a) § 8b ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení účinnom v čase podania žaloby, správa domu je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca alebo spoločenstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a) prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku a) prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva, b) služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru, c) vedenie účtu domu v banke, d) vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov, e) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.

9.5. Oprávnenie správcu na zastupovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov vyplýva priamo z § 8b ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z., prvej vety, ide o priame zákonné zastúpenie, pri ktorom správca vo vzťahu k tretej osobe uskutočňuje svoje vlastné vyhlásenie vôle a to v mene a na účet zastúpeného (vlastníkov bytov a nebytových priestorov), v dôsledku čoho pri priamom zastúpení vznikajú práva a povinnosti priamo zastúpenému. Najvyšší súd v rozhodnutí z 15. októbra 2009 sp. zn. 3Cdo/180/2008 vyslovil, že je správca aj po právnej úprave zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vykonanej zákonom č. 268/2007 Z.z., účinnej od 1. júla 2007, oprávnený pri výkone správy majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov v mene vlastníkov, na účet vlastníkov vymáhať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Na tomto závere zotrval aj v rozhodnutí sp. zn. 3 Cdo 193/2014 zo dňa 6. júna 2016. Z uvedených dôvodov je žalobca aktívne vecne legitimovaný v konaní o vymáhanie nedoplatkov

vzniknutých v súvislosti s neplatením zálohových platieb na náklady za poskytnuté plnenia spojené s užívaním bytu a do fondu prevádzka, údržby a opráv a dohodnutú odplatu za realizovaný výkon správy, preto úkony správcu uskutočnené v súvislosti s podaním žaloby (a udelením splnomocnenia advokátovi) sú úkonmi správcu pri výkone správy domu podľa § 6 ods. 2 písm. d) zákona č. 182/1993 Z. z. (porovnaj aj uznesenie Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. I. ÚS 428/2019-12 zo dňa 29. októbra 2019).

10. Odvolací súd nepovažuje za právne relevantnú námietku žalovaného, že ak niektorí vlastníci bytov a nebytových priestorov nesúhlasia s podanou žalobou, nemôže ich v konaní zastupovať a konať v ich mene správca. Správca je zo zákona povinný vykonávať správu bytu v mene a na účet všetkých vlastníkov bytov, pričom na vykonávanie jednotlivých úkonov súvisiacich s výkonom správy sa nevyžaduje ani osobitné zmocnenie ani súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov; preto ani na podanie žaloby nepotreboval súhlas vlastníkov bytov, teda je právne irelevantné, či s podaním žaloby súhlasili všetci alebo len niektorí. Na rovnakom základe odvolací súd nepovažuje za právne relevantnú ani námietku odvolateľa, že na strane žalobcov musia byť všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov, nakoľko tvoria nútené spoločenstvo, pretože ako bolo vyššie uvedené, žalobu je oprávnený podať samostatne správca bytového domu v mene a na účet práve týchto vlastníkov.

11. Námietke týkajúcej sa procesného postupu súdu prvej inštancie pri vydaní uznesenia o pokračovaní v konaní podľa § 64 CSP (bod 8 odôvodnenia) považuje odvolací súd za dôvodnú. Podľa § 64 CSP, ak strana zanikne počas konania skôr, ako sa konanie právoplatne skončilo, súd rozhodne, že v konaní pokračuje s jej právnym nástupcom. Ak právneho nástupcu niet, súd konanie zastaví. Súd prvej inštancie v kontexte uvedenej právnej úpravy nesprávne vyhodnotil následok zmeny právnej úpravy účinnej od 01.11.2018 pre toto konanie, nakoľko v danej veci nemožno prijať záver, že žalobcovia 1. - 44. zanikli počas konania, a preto bolo potrebné pokračovať s ich právnym nástupcom. V zmysle vyššie uvedeného výkladu ústavného súdu je zrejmé, že správca sa nestal hmotnoprávnym nástupcom žalobcov, ale hmotnoprávny nárok si môžu úspešne uplatňovať pred súdom jednak samotní vlastníci bytov a nebytových priestorov a jednak samostatne správca ako ich nepriamy zástupca. Na doplnenie odvolací súd uvádza, že § 64 CSP hovorí o zániku strany, čo znamená, že predmetné ustanovenie je možné aplikovať len ak je stranou právnická osoba, nakoľko ak sa jedná o smrť fyzickej osoby, s ňou súvisí § 63 ods. 1 CSP. Keďže odvolací súd považuje postup súdu z vyššie uvedených dôvodov za nesprávny, uznesenie súdu prvej inštancie č. k. 9C/82/2017-349 zo dňa 01.03.2019 podľa § 389 ods. 2 CSP zrušil.

12. Odvolanie žalovaného proti výroku rozsudku o zastavení konania voči žalobcom 1. - 44. odvolací súd podľa § 386 písm. b) CSP odmietol z dôvodu, že bolo podané neoprávnenou osobou. Podľa § 359 CSP odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. Vzhľadom na skutočnosť, že súd prvej inštancie konanie zastavil voči žalobcom 1. až 44. a nie voči žalovanému znamená, že rozhodnutie nebolo vydané v neprospech žalovaného. Z uvedeného dôvodu už potom odvolací súd nepreskúmaval vecnú správnosť napadnutého rozhodnutia. Na okraj však uvádza, že zastavenie konania voči vlastníkom bytov a nebytových priestorov 1 - 44 rade bolo nadbytočné, pretože tieto subjekty neboli nikdy samostatnými účastníkmi konania (žalobu nepodávali sami za seba).

13. K odvolaním nastolenej relevantnej otázke neplatnosti Zmluvy o výkone správy je potrebné uviesť, že žalobca v žalobe tvrdil, že bola schválená v zmysle novely zákona č. 182/1993 Z. z. uznesením na schôdzi vlastníkov dňa 27.11.2007, podpísaná nadpolovičnou väčšinou vlastníkov a doručená vlastníkom bytov a nebytových priestorov.

13.2. V súvislosti s uzatvorením Zmluvy o výkone správy súd prvej inštancie poukazoval na proces tvorby, prijatia a prerokovania Zmluvy o výkone správy z 27.11.2007, vrátane jej Dodatku. Dospel k záveru o platnosti Zmluvy, nakoľko z bytového domu XXXX na E. ul. XX-XX prezenčnú listinu podpísalo 24 vlastníkov z počtu vlastníkov 33. Podľa zoznamu vlastníkov, pričom zároveň vyslovil, že ak by vlastníci bytov nesúhlasili s prijatým uznesením, mali možnosť domáhať sa ochrany postupom podľa § 14 ods. 4 zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, teda aj žalovaný, čo nepreukázal, preto nemožno považovať uznesenie za neplatné.

13.3. Odvolací súd sa stotožňuje s názorom súdu prvej inštancie v otázke platnosti Zmluvy o výkone správy z 27.11.2007. V tejto súvislosti poukazuje na závery rozhodnutia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5Cdo/110/2018 z 22. apríla 2021, v ktorom posudzoval otázku, či je možné po márnom uplynutí lehoty na podanie žaloby podľa § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov v znení do 30.9.2014 považovať uznesenie vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorým rozhodli o zmluve o výkone správy za platné, aj napriek

tomu, že pri hlasovaní nebol dodržaný postup podľa § 14 ods. 2 citovaného zákona, teda že za toto uznesenie nehlasovala nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov.

13.4. Podľa § 14 ods. 4 zák.č. 182/1993 Zb. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od hlasovania, inak jeho právo zaniká. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina hlasov pri hlasovaní podľa odsekov 2 a 3 nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd.

13.5. Najvyšší súd v citovanom rozhodnutí zaujal právny názor, že právny poriadok ukladá povinnosť každému súdu prihliadať na absolútnu neplatnosť právnych úkonov ex offa, t. j. aj bez návrhu. Hoci rozhodnutia zhromaždenia (schôdze) vlastníkov treba považovať za právne úkony sui generis, táto zásada sa na ne vzťahuje. Zákon totiž výslovne určil, že vlastník sa môže domáhať neplatnosti uznesení prijatých na schôdzi, či zhromaždení vlastníkov v zákonom stanovenej prekluzívnej lehote. Zákom sú prekluzívne lehoty stanovené preto, aby sa zabránilo prieskumu prijatých rozhodnutí vlastníkov aj so značným časovým odstupom, čo by neprispelo k právnej istote vlastníkov i tretích osôb. Z tohto dôvodu dovolací súd zastáva názor, že po uplynutí 15-dňovej, resp. 3-mesačnej lehoty už nie je možné akýmkoľvek spôsobom sa úspešne domáhať zrušenia, či neplatnosti prijatých uznesení vlastníkov. Po tejto lehote teda dochádza ku konvalidácii prípadných väd prijatého uznesenia. V opačnom prípade by zakotvenie týchto lehôt do zákona stratilo akýkoľvek zmysel. Súdnym prieskumom platných uznesení vlastníkov po uplynutí zákonom stanovených lehôt v inom súdnom konaní (napr. v konaní o zapltenie pohľadávky iniciovanom voči vlastníkovi správcom zastupujúcich všetkých vlastníkov v dome, ktorého aktívna legitímácia vyplývajúca z uznesenia schôdze vlastníkov nebola na súde nikdy spochybnená žalobou podľa ust. § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov v znení do 30.9.2014) by bol narušený princíp právnej istoty, a tým nielen stabilita v právnych vzťahoch medzi vlastníkmi navzájom, ale aj medzi vlastníkmi a ich správcami, resp. tretími osobami (dodávateľmi tovarov a služieb pre bytový dom). K doslovnému výkladu tejto časti právnej normy je potrebné sa prikloniť aj s ohľadom na princíp proporcionality medzi zásahom do práv jednotlivého vlastníka a potenciálnym zásahom do práv ostatných vlastníkov rešpektujúcich už prijaté uznesenia. Otázka platnosti Zmluvy o výkone správy bola obdobne posúdená aj v rozhodnutí Krajského súdu Nitra č. k. 25Co/164/2019-870 zo dňa 09.09.2020 (týkajúca sa rovnakých strán sporu, bod 34 odôvodnenia).

13.6. Vychádzajúc z uvedených záverov potom neboli právne významné súdom prvej inštancie posudzované okolnosti uzatvorenia Zmluvy o výkone správy uvedené v bode 35 odôvodnenia rozsudku, preto k nim smerujúce odvolacie námietky odvolací súd ani neposudzoval, keďže boli bez relevantnej súvislosti s predmetom konania (rozhodnutia NS SR sp. zn. 4Cdo/100/2018, 5Cdo/202/2018, 5Cdo/138/2018, 5Cdo/122/2019). Ak totiž žalovaný nevyužil právo namietať platnosť Zmluvy (či už jej obsah alebo formálne náležitosti) podľa § 14 ods. 4 zák. č. 182/1993 Z. z. v zákonom určených prekluzívnych lehotách, na ktoré je súd povinný ex offa prihliadať, jeho právo zaniklo. Zmluva o výkone správy, schválená na schôdzi vlastníkov bytov v uznesení dňa 27.11.2007, je preto platná.

14. Žalovaný namietal vyúčtovanie poplatku za správu. Odvolací súd mal za preukázané, že žalobca vykonáva správu bytov a nebytových priestorov na základe Zmluvy o výkone správy zo dňa 27.11.2007. Uznesením č. 286/10/2012 schválilo predstavenstvo družstva úpravu kalkulácii preddavkov za výkon správy tak, že od 01.01.2013 bude výška poplatku pre člena družstva 5,83 Eur s DPH a pre nečlena družstva 6,24 Eur s DPH (č. L. 40), preto vyúčtovanie bolo správne. V súvislosti s uznesením č. 286/10/2012 odvolací súd uvádza, že výšku poplatku za výkon správy určuje správca a uznesenie bolo schválené predstavenstvom družstva.

15. K námietke žalovaného, že tolerancia pretečeného množstva studenej vody vodomeru ako fakturačného meradla je +-10 %, preto suma fakturovaná nad pomerový koeficient spotreby studenej vody 1,1 je v rozpore s uvedenou vyhláškou odvolací súd poukazuje na bod 40 odôvodnenia rozhodnutia, v ktorom súdu prvej inštancie vysvetlil dôvody, pre ktoré považuje vyúčtovanie správcu a koeficient dostupnosti za správne; odvolací súd v podrobnostiach na tieto dôvody poukazuje a sa s nimi stotožňuje. Absencia záverov ohľadne výšky koeficientu podľa posudku č. 12/2015 Z. V. zo dňa 30.9.2016, na ktorý žalovaný v priebehu konania a v odvolaní poukazoval, nie je takým nedostatkom, pre ktorý by bolo rozhodnutie arbitrárne. Súd prvej inštancie v odôvodnení rozhodnutia jasne vysvetlil dôvody, pre ktoré považuje za správne koeficienty výpočtu spotreby studenej vody určené žalobcom a nie žalovaným tvrdený koeficient 1,1. Okrem toho predmetný posudok sa týka vyúčtovania za rok

2008 a bol vypracovaný pre účely konania vedeného pred Okresným súdom Levice sp. zn. 11C/88/2011, netýka sa teda predmetnej veci, pričom žalovaný iný súkromnoznalecký posudok v konaní nepredložil. Navyše, žalovaný kv tvrdeniam žalobcu o dôvodoch a postupe výpočtu koeficientu o tom, že odchýlka plus, mínus 10% platí len pre to konkrétne fakturačné meradlo, ktoré je vo vlastníctve dodávateľa vody a žalovaný nepreukázal, že by meradlo bolo vodné a nespĺňalo zákonom stanovenú toleranciu, pričom vlastníci bytov sú povinní zaplatiť za dodávku vody aj za rozdiel nameraný na fakturačnom meradle a pomerovými rozdeľovačmi, neuviedol žiadnu procesnú obranu. Iba tvrdenie o rozpore so postupom s vyhláškou a poukaz na znalecký posudok, vypracovaný pre účely iného konania a posudzujúci iné obdobie, neobsahujúci posúdenie v tomto konaní sporných tvrdení nie je dôkazom preukazujúcim nesprávnosť výpočtu koeficientov určených žalobcom pre vyúčtovanie vodného a stočného za rok 2014.

16. Žalovaný nesúhlasil s vyúčtovaním nákladov na elektrinu vo vchode a spotrebu za jeden byt tvrdiac, že nemá platiť elektrinu využívanú na celoročný pohon obehových čerpadiel prečerpávajúcich teplú vodu do bytov, keďže ju neodoberá, teda súd prvej inštancie nezohľadnil § 10 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z. K tomu odvolací súd uvádza, že zákon v tomto ustanovení veľmi abstraktne ustanovuje, že pri rozúčtovaní úhrad za plnenia sa zohľadňuje miera využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi v dome, pričom však neurčuje žiadne kritériá na vykonanie rozúčtovania. Rozličnú mieru, na ktorú sa prihliada pri rozúčtovaní úhrad za plnenia správcom alebo spoločenstvom, by mali určovať najmä zásady platenia úhrad za plnenia, ktorými sa rozumejú najmä prípadné diferenciácie pri platení za jednotlivé služby podľa skutočnej miery využívania určitých spoločných častí alebo zariadení domu niektorými vlastníkmi. Tieto zásady by mali byť obsahom nielen zmluvy o výkone správy, ale aj zmluvy o spoločenstve, pri ktorej takúto obligatórnu náležitosť normotvorca neustanovil. Vlastníci bytov a nebytových priestorov si nedohodli iný spôsob rozpočítavania nákladov na elektrickú energiu spoločných priestorov, ako ten, že správca rozúčtuje skutočné náklady podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu (podľa zmluvy o výkone správy z roku 1997 a aj podľa zmluvy o výkone správy s dodatkom 2007), žalobca vykonal rozúčtovanie faktúry za spotrebovanú elektrickú energiu správne, a preto odvolanie žalovaného v tejto časti nie je dôvodné. Podľa čl. III bodu 5 Zmluvy o výkone správy č. 349004/2005 s dodatkom 2007, skutočné náklady za poskytované plnenia spojené s užívaním bytu rozúčtuje správca podľa spoluvlastníckeho podielu.

17. Odvolací súd sa nestotožňuje ani s argumentáciou odvolateľa ohľadne vyúčtovania nedoplatkov na fond prevádzky, údržby a opráv; stotožňuje sa s odôvodnením rozsudku v bode 44. K jednorazovému účelovému príspevku 1 327,76 Eur, uhradenému dňa 28.02.2008, ktorý mal byť podľa žalovaného použitý na uhradenie preddavkových platieb do fondu prevádzky, údržby a opráv zo rok 2014, odvolací súd dáva do pozornosti odôvodnenie rozhodnutia Krajského súdu v Nitre v konaní vedenom pod č. k. 5Co/852/2015-431 zo dňa 28. októbra 2016 (č. l. 214), kedy mal odvolací súd z vykonaného dokazovania preukázané, že žalobca túto sumu započítal na dlh do fondu opráv za jednotlivé roky 2005 - 2009. Hoci z citovaného rozhodnutia nevyplýva rozúčtovanie jednorazového príspevku vo výške 1 327,76 Eur, nevyplýva z neho, ani to, že sa nespotreboval celý a zostala k dispozícii nejaká suma, ktorá by mohla byť započítaná na nedoplatok za rok 2014, a túto skutočnosť ani žalovaný nepreukázal.

18. Odvolací súd považuje za správny názor súdu prvej inštancie uvedený v bode 43. odôvodnenia v súvislosti s namietaným rozpočítaním nákladov na ústredné kúrenie. Keďže vlastníci dňa 25.03.2011 schválili rozpočítanie nákladov na ústredné kúrenie v pomere 30 % základná zložka a 70 % spotrebná zložka a vlastníci bytov sa nedohodli inak (§ 7 ods. 10 vyhlášky č. 630/2005 Z. z.), žalobca správne rozpočítal náklady na vykurovanie v súlade s § 7 ods. 3 vyhlášky č. 630/2005 Z. z. (porovnaj záznam z vykonanej kontroly č. 169). Uznesenie zo dňa 25.03.2011 bolo schválené 15 individuálnymi vlastníkmi, pričom prítomných ich bolo 16, čo bolo v súlade s § 14 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z., nakoľko aj hodinu po začatí schôdze nebolo možné právoplatne hlasovať nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, rozhodovalo sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených, pričom predmetom hlasovania nebola žiadna výnimka uvedená v cit. ustanovení. Ak aj žalovaný so zápisnicou z predmetnej schôdze nesúhlasil, mal využiť svoje právo podľa § 14 ods. 6 predposledná veta zákona č. 182/1993 Z. z. v znení platnom do 30. 9. 2014.: „Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, pretože mu nebol oznámený spôsobom v dome obvyklým, má právo obrátiť sa do troch mesiacov od hlasovania na súd, inak jeho právo zaniká“. Toto právo nevyužil, preto na jeho námietky týkajúce sa predmetného uznesenia v prejednávanej veci súd neprihliadal.

19. K odvolaniu žalovaného proti výroku o zamietnutí návrhu žalovaného na prerušenie konania odvolací súd zhodne s právnym názorom súdu prvej inštancie uvádza, že návrh nie je dôvodný, pretože nie je daný dôvod na prerušenie konania bez návrhu podľa § 162 ods. 1 CSP, ani strany konania zhodne nenavrhli prerušenie konania (§ 163 ods. 1 CSP) a ani neprebíha súdne alebo správne konanie, v ktorom sa rieši otázka, ktorá môže mať význam pre rozhodnutie súdu v tomto konaní (§ 164 CSP). Z uvedeného dôvodu, odvolací súd výrok súdu prvej, ktorým bol zamietnutý návrh žalovaného na prerušenie konania ako vecne správne podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

20. Vzhľadom na všetky vyššie uvedené dôvody odvolací súd rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozsudku, keď rozsudok súdu prvej inštancie vo vyhovujúcom výroku a od neho závislom rozhodnutím o nároku na náhradu trov konania podľa § 387 ods. 1 CSP, ako vecne správny potvrdil.

21. O trovách odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 396 ods. 1 v spojení s § 255 ods. 1 CSP tak, že priznal žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %, pretože žalovaný v odvolacom konaní nebol úspešný.

Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom odvolacieho súdu pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

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

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 2 CSP). V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP). Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP), to 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 CSP).