

Súd: Okresný súd Považská Bystrica  
Spisová značka: 7C/22/2020  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3720201894  
Dátum vydania rozhodnutia: 09. 06. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Róbert Jankovský  
ECLI: ECLI:SK:OSPB:2021:3720201894.5

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Považská Bystrica, sudca JUDr. Róbert Jankovský, v spore žalobcov 1/ E. V., nar. XX.XX.XXXX, bytom I. Y. XXXX/XX, XXX XX T. a 2/ K.. X. V., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q. X, XXX XX Y., žalobkyňa 1/ v konaní zastúpená žalobkyňou 2/, proti žalovanému Stavebné bytové družstvo, so sídlom Námestie slobody 560, 020 01 Púchov, IČO: 36 016 641, právne zastúpenému ADVKÁTSKA KANCELÁRIA ŠTRBÁŇ, s.r.o., so sídlom Dvory 1932, 020 01 Púchov, IČO: 36 867 454, v konaní o vyslovenie neplatnosti základnej a spotrebnej zložky pri rozpočítaní nákladov na teplo za rok 2019 a o vydanie bezdôvodného obohatenia, takto

### rozhodol:

Súd žalobu z a m i e t a .

Žalovanému súd p r i z n á v a nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobkyne v 1 a 2. rade sa žalobou doručenu Okresnému súdu Považská Bystrica dňa 14.07.2020 domáhali dočasného pozastavenia účinnosti v bode a.2.1 Článku VIII Zmluvy o výkone správy č. 0451095, vyslovenia neplatnosti základnej a spotrebnej zložky pri rozpočítaní nákladov na teplo za rok 2019, ktorú uplatnil žalovaný pri vyúčtovaní a zároveň vydania bezdôvodného obohatenia. V pôvodnej žalobe, doplnenej podaním zo dňa 03.08.2020 žalobkyne uvádzali, že v bode a.2.1 Článku VIII Zmluvy o výkone správy č. XXXXXXX základná zložka tvorí 30% a spotrebná 70 % z celkových nákladov na kúrenie, čo je v rozpore s vyhláškou ÚRSO Č. 630/2005 Z.z. a napĺňa podstatu bezdôvodného obohatenia sa na úkor iných v zmysle § 454 Občianskeho zákonníka. Z vyúčtovania za rok 2019, ktoré bolo doručené 29.5.2020 žalobkyne zistili, že žalovaný uplatnil úplne iný pomer základnej a spotrebnej zložky za dodávku tepla, ako v predchádzajúcich rokoch 2017, 2018 a vyúčtovanie reklamovala u správcu bytového domu, ktorým je žalovaný, dňa 3.6.2020. Zhromaždenie vlastníkov, ktoré sa konalo 24.9.2019 a na ktorom sa mali schvaľovať aj uvedené zložky a koeficienty v bode 3. programu uvedenej schôdze, ďalej v bode 4. Schválenie nového znenia Zmluvy o výkone správy a v bode 5. Schválenie Smernice požiadala žalobkyňa v 2. rade domového dôverníka - p. Y., či by nemohla zverejniť tieto dokumenty v každom vchode na nástenke, čo ona odmietla. Uvedenej schôdze sa žalobkyňa v 2. rade nemohla zúčastniť, lebo bola odcestovaná v zahraničí a žalobkyňa v 1. rade nepočuje, takže aj jej účasť na schôdzi by bola zbytočná. Už v roku 2012 riešila žalobkyňa v 2. vyúčtovanie tepla, hlavne základnú a spotrebnú zložku a tak zašla osobne na byt domovej dôverníčky, či by jej nemohla dokumenty požičať, čo dôverníčka odmietla. Zápisnica bola zverejnená dňa 29.10.2019 vo večerných hodinách, kde v bode 3. posledná veta bolo uvedené, že vlastníci nemajú záujem meniť spôsob rozúčtovania nákladov na teplo a neprebehlo žiadne hlasovanie. Zástupkyňa vlastníkov uviedla, že podľa aktuálnej Zmluvy o výkone správy je vlastníckmi schválený spôsob rozúčtovania nákladov tak, že základná zložka tvorí 30% a spotrebná 70 % z celkových nákladov na dodané teplo na vykurovanie. Na základe návrhov niektorých vlastníkov po obdržaní vyúčtovania za rok 2018 vyzvala prítomných, aby navrhli iný pomer

medzi základnou a spotrebnou zložkou. Nikto z prítomných nenavrhol iný spôsob rozúčtovania a vlastníci uviedli, že nemajú záujem meniť spôsob rozúčtovania nákladov na dodané teplo na vykurovanie. Nie je jednoznačné, ktorá zmluva je tá aktuálna - tá, podľa ktorej správca postupoval v roku 2017,2018, alebo tá čo sa ešte len bude schvaľovať v bode nasledujúcom. Do vyúčtovania v máji 2020 bola žalobkyňa v 2. rade v tom, že základná a spotrebná zložka, ani koeficienty sa nemenili a správca ich uplatnil tak, ako v predchádzajúcich dvoch rokoch 2017,2018. V reklamácií žalobkyňa v 2. rade uviedla, že v bode 3 sa vôbec nehlasovalo a teda nič nebolo schválené a žalobkyňa v 1. rade ako vlastníčka bytu vlastne ani prehlasovaná nebola, takže využiť § 14 zák, 182/1993 Z.z o vlastníctve bytov a obrátiť sa na súd je diskutabilné, lebo proces schvaľovania neprebehol, i keď v Zmluve o výkone správy sú koeficienty aj zložky úplne inak, ako sa hovorilo v bode 3. Zmluva ako celok sa schválila, lebo sa musela prispôbiť novele účinnej od 1.2.2020. Žalobkyňa v 2. rade upozornila žalovaného, že na konci vyúčtovacieho obdobia meniť spôsob výpočtu, a schvaľovať so spätnou / 10-mesačnou / účinnosťou, keď boli predpísané zálohové platby vychádzajúce z vyúčtovania roku 2018, je neštandardné. Keby všetci mali nedoplatok 557,48 euro, náklady za celý dom by splatilo 18,63 bytov z 27. To znamená, že 8,37 bytov neplatí vôbec, alebo niektorí ešte viac a niektorí ešte menej, ale tých 8,37 sa v zmysle § 454 OZ bezdôvodne obohatili. Rozdiel medzi pomerom 60/40 a pomerom 30/70 predstavuje sumu 150,49 €, ktorý žalobkyňa v 1. rade nezaplatila. Žalobkyne tiež žiadali o pozastavenie účinnosti bodu a 2.1 Článku VIII Zmluvy o výkone správy č. XXX XXXX, pretože je v rozpore s Vyhláškou ÚRSO Č. 630/2005 Z.z..

2. Žalobkyne spolu so svojou žalobou a jej doplnením predložili: Zápisnicu zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome súp. č. XXXX ul. I. Y. U. T. zo dňa 24.9.2019, Cenník poplatkov za úkony a služby nezahrnuté v poplatku za správu bytu/nebytového priestoru platný od 01.05.2019, Oznámenie o konaní schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov domu č. XXXX, G.. I. Y. U. T., a Program schôdze z 24.9.2019, Vyúčtovanie zálohových úhrad a nákladov za užívanie bytu za kalendárny rok 2019, Prehľad finančných informácií o byte, Prílohu k vyúčtovaniu za rok 2019 za variabilný symbol XXXXXXXXXXXX, Správu o činnosti správcu týkajúcu sa domu za rok 2019, Predpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu platný k 01.07.2020, Reklamáciu zo dňa 03.06.2020 spolu s prílohou, Stanovisko žalovaného k reklamácií zo dňa 18.06.2020, Náklady na kúrenie v bytovom dome s.č. XXXX/XX, XX, XX W. G. I. Y. U. T. za rok 2012, Zmluvu o výkone správy č. XXXXXXXX zo dňa 02.10.2019, Podací lístok Slovenskej pošty a.s. zo dňa 04.06.2021 a Výpis z bankového účtu č. XXXXXX-XXXXXXXXXX X. za obdobie od 01.06.2020 do 30.06.2020.

3. Dňa 10.09.2020 doručili žalobkyne v 1. a 2. rade tunajšiemu súdu podanie označené ako: „Vec: Doplnenie dokladov- rozdelenie nákladov na vykurovanie za dodávku tepla za rok 2019- za celý objekt bytového domu“, ku ktorému ako prílohy pripojili Rozdelenie nákladov za dodávku tepla na vykurovanie za rok 2019.

4. Žalovaný sa k žalobe vyjadril písomným podaním zo dňa 09.11.2020, v ktorom uviedol, že na strane žalobkyne v 2. rade absentuje aktívna vecná legitímácia na podanie predmetnej žaloby, keďže nie je vlastníčkou žiadneho z bytov nachádzajúcich sa v bytovom dome so s.č. XXXX na ulici I. Y. U. Y. T.Ú., teda jej neprináleží žiadne právo hlasovať na schôdzi vlastníkov predmetného bytového domu, či napádať rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v predmetnom bytovom dome ani napádať obsah riadne schválenej Zmluvy o výkone správy. Za spornú považoval žalovaný aj svoju pasívnu vecnú legitímáciu, ktorý síce po novele zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov s účinnosťou od 01.11.2018 zastupuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v konaní pred súdom či iným orgánom vo vlastnom mene a na ich účet (§ 9 ods. 7); v danom prípade však ide o konanie „sui generis“, v ktorom by žalovaným nemal byť správca bytového domu, ale všetci ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov. Uplatnenie nároku prehlasovaného vlastníka v zmysle ust. § 14a ods. 8 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov zakladá interný spor medzi vlastníkmi v rámci toho istého bytového domu, pričom správca žiadnym spôsobom na schôdzi vlastníkov nehlasuje ani nerozhoduje. Jedinou úlohou správcu v súvislosti so schôdzou vlastníkov je dohliadnuť na riadne prijímanie rozhodnutí a následne zabezpečovať ich výkon. Ak by v danom prípade bol pasívne vecne legitimovaný správca bytového domu, ktorý zastupuje (všetkých) vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, t.j. v danom prípade prehlasovaného vlastníka i ostatných vlastníkov, zakladalo by to konflikt záujmov. Pokiaľ ide o žiadosť žalobkyň o dočasné pozastavenie účinnosti časti Zmluvy o výkone správy s odkazom na ust. § 14a ods. 8 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, takéto oprávnenie citované zákonné ustanovenie nezakladá. Uvedené ustanovenie pojednáva len o práve prehlasovaného vlastníka obrátiť sa na súd, aby o predmete hlasovania vlastníkov rozhodol. Predmetom žaloby prehlasovaného

vlastníka je tak spochybnenie, resp. napadnutie konkrétneho, alebo všetkých rozhodnutí prijatých na schôdzi vlastníkov, o ktorých žalobca hlasoval inak ako väčšina. Navyše toto právo patrí len prehlasovanému vlastníkovi, t.j. vlastníkovi, ktorý sa na predmetnej schôdzi o konkrétnej otázke zúčastnil a hlasoval. Sám zákonodarcu podmieňuje ochranu minority - práv prehlasovaného vlastníka jeho aktívnou účasťou na schôdzi a hlasovaním, bez splnenia ktorých podmienok nie je právo vlastníka obrátiť sa so žalobou na súd založené. Aj samotné žalobkyne v tomto smere vyjadrili svoju pochybnosť, či sa pre neúčasť žalobkyne v 1. rade na schôdzi vlastníkov zo dňa 24.09.2019 vôbec môžu s takýmto návrhom obrátiť na súd, nehovoriac o tom, že tieto sa domáhajú pozastavenia účinnosti časti Zmluvy o výkone správy a nie prijatého rozhodnutia, a teda aj v tomto smere ich žiadosť prekračuje oprávnenie založené ust. § 14a ods. 8 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Návrh na odklad účinnosti prijatého rozhodnutia (nie samotnej zmluvy) možno podať len v súvislosti, prípadne priamo spolu s návrhom vo veci samej, teda spolu so žalobou, ktorou sa prehlasovaný vlastník domáha, aby súd rozhodol vo veci, v ktorej bol prehlasovaný. O odklade účinnosti napadnutého rozhodnutia rozhoduje súd ako o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia podľa ust. § 324 -340 Civilného sporového poriadku. Neodkladné opatrenie môže súd nariadiť, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená, pričom v danom prípade aj keby sa podanie žalobkyň dalo kvalifikovať ako návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, absentovala by nevyhnutnosť a bezodkladnosť úpravy pomerov sporových strán, keďže žalobkyne spochybňujú priebeh schôdze vlastníkov bytového domu pred vyše roka. Ustanovenie § 14a ods. 8 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov stanovuje lehotu, v ktorej je prehlasovaný vlastník oprávnený obrátiť sa na súd so svojim návrhom, ktorá je v trvaní 30 dní od oznámenia výsledku hlasovania, pričom sa jedná o lehotu prekluzívnu, po ktorej uplynutí právo prehlasovaného vlastníka nenávratne zaniká. Výsledok hlasovania zo schôdze vlastníkov zo dňa 24.09.2019 a prijaté uznesenia pritom boli riadne dotknutým vlastníkom oznámené dňa 18.10.2019, a to zverejnením zápisnice zo schôdze spolu s výsledkom hlasovania a znením prijatých rozhodnutí na nástenke v spoločných priestoroch daného bytového domu a v ten istý deň aj na internetovej stránke [www.poschodoch.sk](http://www.poschodoch.sk). Odo dňa zverejnenia zápisnice zo schôdze vlastníkov začala plynúť lehotu na podanie žaloby podľa § 14a ods. 8 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Žalovaný trvá na tom, že zápisnica zo schôdze vlastníkov, spolu s výsledkom hlasovania a znením prijatých uznesení, bola riadne oznámená vlastníkom dňa 18.10.2019, pričom aj v prípade, ak by k jej zverejneniu (oznámeniu) došlo až dňa 29.10.2019 (tak ako tvrdia žalobkyne), ba dokonca aj ak by sa žalobkyňa v 1. rade nemohla o výsledku hlasovania dozvedieť vôbec, ani v takom prípade by zákonná prekluzívna lehotu na podanie žaloby nebola dodržaná, pričom jej márnym uplynutím právo akokoľvek napadnúť výsledky hlasovania a rozhodnutia prijaté na schôdzi vlastníkov zo dňa 24.09.2019 v celom rozsahu zaniklo. V rámci druhého z písomných podaní žalobkyne konajúci súd žiadajú o „potvrdenie neplatnosti“ pri rozpočítaní základnej a spotrebnej zložky pri nákladoch na kúrenie za rok 2019 v nadväznosti na čo, žalovaný uviedol, že takýto druh žaloby nespadá ani pod jeden z druhov žalôb v zmysle CSP. Z obsahu písomných podaní žalobkyň nie je zrejmé, od čoho odvodzujú údajnú neplatnosť metodiky použitej žalovaným pri vyúčtovaní nákladov za kúrenie v predmetnom bytovom dome za rok 2019. Žalovaný pritom nemá vedomosť o tom, že by ním použitý spôsob výpočtu bol doposiaľ právne relevantným spôsobom uznaný za nesprávny, či dokonca za neplatný. Žalovaný v postavení správcu predmetného bytového domu, v ktorom sa nachádza aj byt vo vlastníctve žalobkyne v 1. rade, vykonal celkové vyúčtovanie zálohových platieb a v časti vyúčtovania preddavkov a nákladov za dodávku tepla (za kúrenie) v jednotlivých bytoch bytového domu vychádzal z metodiky upravenej v Zmluve o výkone správy zo dňa 02.10.2019 (str. 6, bod a.2.1.1), ktorá Zmluva bola komplexne, riadne a bez výhrad prijatá vlastníckmi na ich schôdzi zo dňa 24.09.2019. Zmluva o výkone správy bola po jej podpísaní zo strany správcu a povereného zástupcu vlastníkov zaslaná všetkým vlastníkom bytov a nebytových priestorov v predmetnom bytovom dome, vrátane žalobkyne v 1. rade, ktorá prevzatie Zmluvy o výkone správy zo dňa 02.10.2019 osobne prevzala dňa 10.10.2019. Pokiaľ ide o žalobkyňami namietané porušenie ust. § 7 ods. 1-9 vyhlášky URSO č. 630/2005 Z.z. uvedené tvrdenie nezodpovedá pravde s poukazom na ust. § 7 ods. 10 predmetnej vyhlášky, v zmysle ktorého, sa podľa ods. 1 - 9 postupuje len vtedy, ak sa vlastníci bytov a nebytových priestorov nedohodnú inak. V podstate totožným spôsobom danú problematiku upravuje aj aktuálne platná a účinná vyhláška Ministerstva hospodárstva SR č. 240/2016 Z.z., ktorá nahradila pôvodnú vyhlášku 630/2005 Z.z., a to v ust. § 7 ods. 1., v zmysle ktorého sa metodika ustanovená vyhláškou, a teda aj rozdelenie základnej a spotrebnej zložky v pomere 60 % (základná zložka) ku 40 % (spotrebná zložka) použije pri vyúčtovaní nákladov na vykurovanie len v prípade, ak si tento pomer vlastníci bytov neupravujú odlišne. V danom prípade došlo k osobitnej dohode vlastníkov bytov a nebytových priestorov v predmetnom bytovom dome o odklone od znenia vyhlášky URSO č. 630/2005 Z.z., resp. aktuálne platnej a účinnej vyhlášky Ministerstva hospodárstva SR č. 240/2016 Z.z.,

a to na základe riadne prijatej a bez výhrad schválenej Zmluvy o výkone správy zo dňa 02.10.2019. K samotnému procesu schválenia Zmluvy o výkone správy možno uviesť, že žalobkyňa v 1. rade, ako vlastníčke dotknutého bytu, bolo dňa 17.09.2019 doručené oznámenie o konaní schôdze vlastníkov, a to spolu s uvedením navrhovaného programu schôdze, kde pod bodom 4. bolo výslovne uvedené „Schválenie nového znenia Zmluvy o výkone správy a osoby poverenej na podpis zmluvy“. Vlastníkom bolo v rámci oznámenia o schôdzi výslovne notifikované, že znenie Zmluvy o výkone správy je dostupné jednak u zástupcu vlastníkov - Y. Y., u správcu - SBD v kancelárii č. 8 a zároveň na internetovej stránke [www.poschodoch.sk](http://www.poschodoch.sk), pričom pripomienky k textu zmluvy je potrebné predložiť správcovi najneskôr do 23.09.2019 (deň predchádzajúci termínu schôdze), aby k nim mohol správca zaujať svoje stanovisko. Vlastníci boli v oznámení o schôdzi správcom informovaní, že ak sa schôdze nemôžu zúčastniť, majú možnosť splnomocniť na ich zastupovanie inú osobu, a to na základe písomného plnomocenstva s overeným podpisom splnomocniteľa. Neobstoja preto tvrdenia žalobkyne v 2. rade, pretože ak má žalobkyňa v 1. rade problémy so sluchom, mala možnosť kohokoľvek splnomocniť (nielen svoju dcéru - žalobkyňu v 2. rade), aby sa na predmetnej schôdzi a hlasovaní zúčastnil ako jej splnomocnený zástupca. Žalobkyňa v 1. rade, ani žiaden jej zástupca, sa na predmetnej schôdzi vlastníkov zo dňa 24.09.2019 nezúčastnila, a to napriek tomu, že o termíne a mieste konania schôdze, ako aj o jej plánovanom programe bola žalobkyňa v 1. rade dostatočne včas informovaná. Zo strany žalobkyne v 1. rade ani zo strany žiadneho z ostatných vlastníkov neboli do termínu schôdze, ani na schôdzi, či v bezprostrednom čase po schôdzi prezentované žiadne výhrady voči navrhovanému programu, či voči zneniu Zmluvy o výkone správy a ani voči prijatým rozhodnutiam. Po termíne schôdze vlastníkov a po oboznámení sa s obsahom zverejnenej zápisnice, sa síce žalobkyňa v 1. rade písomne obrátila na žalovaného a prezentovala svoju nespokojnosť, tá však súvisela výlučne s bodom 10. zápisnice (konkrétne išlo o prijaté uznesenie č. 5), ktorý sa týkal upratovania spoločných priestorov vo vchode bytového domu s č. 27 externou upratovacou firmou, k čomu sa jej následne žalovaný vyjadril a vzniknuté nedorozumenia, spôsobené neúčastňou žalobkyne v 1. rade na schôdzi vysvetlil. Problém a námietky voči zneniu Zmluvy o výkone správy zo dňa 02.10.2019 tak u žalobkyne vznikli až po doručení ročného vyúčtovania zálohových platieb za rok 2019 doručovaného vlastníkom v máji 2020, kedy bol u žalobkyne v 1. rade zistený nedoplatok na nákladoch za vykurovanie (za dodávku tepla) v sume 157,94 €. Žalobkyňa v 1. rade s vyčísleným nedoplatkom nesúhlasila, v súvislosti s čím zaslala žalovanému svoju písomnú reklamáciu zo dňa 03.06.2020, v obsahu ktorej opätovne namietala nesprávnosť použitého rozúčtovania za dodávku tepla. Žalovaný predmetnú reklamáciu žalobkyne v 1. rade zamietol písomným Stanoviskom k reklamácií zo dňa 18.06.2020, v rámci ktorej žalobkyne v 1. rade vysvetlil dôvody a príčiny, prečo považuje vykonané vyúčtovanie za správne. V danom prípade nemôže ísť o bezdôvodné obohatenie, keďže vyúčtovanie za dodávku tepla bolo realizované v súlade s platnou a účinnou Zmluvou o výkone správy zo dňa 02.10.2019 a zároveň vyúčtovaná spotrebná zložka za dodávku tepla do bytu žalobkyne v 1. rade bola nameraná pomerovými rozdeľovačmi umiestnenými priamo na radiátoroch v jej byte. Ide tak o plnenie (dodávku tepla), ktoré žalobkyňa v 1. rade preukázateľne vyčerpala - spotrebovala, a preto je legitímne, aby náklady na toto plnenie v celom rozsahu uhradila.

5. Žalovaný spolu so svojim písomným vyjadrením k žalobe predložil: Odvolanie voči uzneseniu č. 5 zo schôdze vlastníkov bytov konanej 24.09.2019, Podpisovú listinu potvrdzujúcu prevzatie oznámenia o konaní schôdze vlastníkov bytov domu s.č. XXXX, ul. I. Y. T., ktorá sa bude konať dňa 24.09.2019, Potvrdenie o prevzatí kópie Zmluvy o výkone správy č. XXXXXXXX domu č.s. XXXX, ul. I. Y. T. zo dňa 02.10.2019, Reklamáciu vyúčtovania za dodávku tepla za rok 2019 spolu s prílohou, Stanovisko žalovaného k odvolaniu voči uzneseniu zo dňa 07.11.2019, Stanovisko žalovaného k reklamácií zo dňa 18.06.2020 a Zmluvu o výkone správy č. XXXXXXXX zo dňa 02.10.2019.

6. Žalobkyne v 1. a 2. rade sa k vyjadreniu žalovaného písomne vyjadrili podaním zo dňa 23.11.2020, v ktorom uviedli, že žalovaný má splnomocnenie z roku 2013, kde žalobkyňa v 1. rade splnomocnila žalobkyňu v 2. rade na zastupovanie vo veci vyúčtovania nákladov za teplo / základná a spotrebná zložka dodaného tepla /. K bodu II. vyjadrenia žalovaného uviedli, že úlohou správcu v súvislosti so schôdzou vlastníkov je dohliadať na riadne prijímanie rozhodnutí a následne zabezpečovať ich výkon, pričom žalovaný túto úlohu neplnil dôsledne a pritom porušil zákon. S programom schôdze neboli zverejnené návrhy prerokovaných dokumentov v písomnej forme, a to ani po požiadaní zástupcu vlastníkov, buď po jednom kuse do každého vchodu, ani pre žalobkyňu v 1. rade. Bol porušený § 9 odsek 5/ písm. d/ zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov, kde správca je povinný umožniť vlastníkovi bytu na požiadanie nahliadať do dokladov / komunikáciu vlastníkov bytov v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov v zmysle § 8a, ods.5 citovaného zákona. Zápisnica z uvedenej schôdze nemá náležitosti

v zmysle § 14a/ odsek 5/ písm. b/, c/ citovaného zákona, kde je vyslovene napísané, že zápisnica musí obsahovať okrem iného aj výsledky hlasovaní k jednotlivým bodom programu. V bode 3. uvedenej zápisnice chýba jasné, jednoznačné znenie návrhu a výsledok hlasovania. Zo strany žalovaného bol porušený aj § 14a/ odsek 6 citovaného zákona, kde sa píše, že zápisnica a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov musí zápisnicu zverejniť do 7 dní od konania schôdze. Zápisnica na nástenke vo vchode bola skutočne zverejnená 29.10.2019 vo večerných hodinách i keď žalovaný uviedol 18.10.2019. Schôdza sa konal 24.9.2019. Vniesť do Zmluvy o výkone správy, / ktorá má 11 strán a menila sa v úplnom znení len kvôli novele zákona účinného od 1.2.2020 /, dve čísllice 30 % a 70% v Článku VIII. a.2.1 uvedenej zmluvy bolo zámerom, úmyslom. Je to závažná zmena pre vlastníkov oproti predchádzajúcim rokom 2017,2018 kedy tieto čísllice boli 60% a 40% a v bode 3. schôdze sa samostatne o nich hovorilo a mali byť riadne schválené. Tieto čísllice boli do Zmluvy o výkone správy prepašované, lebo vlastníci sa na schôdzi jasne vyjadrili, že nemajú záujem meniť spôsob rozúčtovania nákladov na dodané teplo. Predpísané zálohové platby na rok sa stanovujú zo skutočných nákladov roku predchádzajúceho, za predpokladu rovnakých podmienok výpočtu. Je nezodpovedné zo strany žalovaného voči vlastníkom meniť spôsob výpočtu na konci vyúčtovacieho obdobia spätne. Keby boli vyvesené na nástenke všetky návrhy schvaľovaných dokumentov v písomnej forme aspoň v jednom exemplári, mohla pani žalobkyňa v 1. rade reagovať a pripomienkovať návrhy ešte pred schôdzou, písomnou formou, bez účasti na nej. Preto žalobkyne navrhli súdu, ale aj žalovanému, aby pozastavil účinnosť článku VIII.a.2.1 Zmluvy o výkone správy z vyššie uvedených dôvodov, lebo je to závažná zmena oproti vyúčtovaniam r. 2017, 2018 a základná zložka - 30 % a spotrebná - 70 % v bode 3. programu schôdze nebola riadne schválená. V Zmluve o výkone správy v čl. VIII. bod 14 je uvedené, že žalovaný vyhotoví nové vyúčtovanie nákladov za služby z dôvodu chyby spôsobenej vlastníckmi na náklady fondu prevádzky, údržby a opráv dom za poplatok určený správcom.

7. Ku svojmu podaniu žalobkyne v 1. a v 2. rade priložili, nad rámec predchádzajúcich príloh Rozúčtovaciu zostavu za ÚK za spotrebiteľa za účtovacie obdobie 01.01.2017 - 31.12.2017, Rozúčtovaciu zostavu za ÚK za spotrebiteľa za účtovacie obdobie 01.01.2018 - 31.12.2018 a Reklamáciu z 03.06.2020.

8. Žalovaný sa k vyjadreniu žalobkyň v 1. a v 2. rade písomne vyjadril dňa 14.12.2020, v ktorom vyjadrení uviedol, že V nadväznosti na vyššie uvedené a po oboznámení sa s obsahom vyjadrenia žalobkyne v 1. rade možno konštatovať, že žalobkyne len rekapitulujú svoje skutkové tvrdenia už uvedené v podanej žalobe. Žalovaný tak poukázal na obsah svojho vyjadrenia zo dňa 09.11.2020, v rámci ktorého sa vyjadril ku skutočnostiam namietaným žalobkyňami, pričom žalovaný zotrval na svojom stanovisku, v zmysle ktorého má podaná žaloba tak závažné procesné nedostatky, že už len na základe nich je nevyhnutné predmetnú žalobu zamietnuť. Oznámením o konaní schôdze vlastníkov, ktoré bolo žalobkyňi v 1. rade doručené dňa 17.09.2019 (čo žalobkyne nepopreli), bola riadne upovedomená o mieste, termíne a programe schôdze vlastníkov a zároveň aj o tom, že má možnosť zvoliť si zástupcu, ktorý sa miesto nej môže na schôdzi vlastníkov zúčastniť a hlasovať. Napriek tomu sa ani žalobkyňa v 1. rade ani žiaden jej zástupca na schôdzi vlastníkov, ktorá sa konala dňa 24.09.2019, nezúčastnila, a teda ani nehlasovala. Žalovaný ako správca bytového domu neporušil § 9 ods. 5 písm. d) Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, tak ako to žalobkyňa v 1. rade nesprávne uvádza. Ustanovenie § 9 ods. 5 Zákona o vlastníctve bytov pojednáva o tom, že správca je povinný umožniť vlastníckovi bytu na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu. V oznámení o konaní schôdze vlastníkov zo dňa 12.09.2019 (ktoré ako prílohu predložila aj samotná žalobkyňa v 1. rade) je výslovne uvedené, že návrh Zmluvy o výkone správy je k nahliadnutiu u zástupcu vlastníkov bytov a zároveň aj priamo u správcu - žalovaného v kancelárii č. 8 a aj na internetovej stránke žalovaného. Žalovaný napriek tomu nebol zo strany ani jednej zo žalobkyň oslovený s požiadavkou na sprístupnenie návrhu Zmluvy o výkone správy, pričom ak by o to žalobkyne skutočne požiadali, žalovaný by im požadované dokumenty sprístupnil. Pokiaľ ide o zástupcu vlastníkov, za jeho konanie a vyjadrenia správca nezodpovedá. Ide o funkciu, ktorá je priamo volená vlastníckmi bytov nezávisle od vôle správcu, pričom v prípade, ak majú vlastníci pocit, že si daná osoba neplní svoje povinnosti riadne, majú možnosť túto osobu vymeniť, preto zodpovednosť za údajné riadne neplnenie povinnosti zástupcom vlastníkov nemožno svojvoľne presúvať na žalovaného - správcu. Žalovaný neporušil ust. § 14a ods. 5 písm. b), c) Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. V zmysle ust. § 14a ods. 5 písm. b) a c) Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov musí zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov obsahovať odsúhlasený program schôdze, výsledky hlasovania k jednotlivým bodom a znenie prijatých rozhodnutí. Všetky tieto náležitosti predmetná zápisnica zo schôdze vlastníkov konanej dňa

24.09.2019 obsahuje pričom, ak ide o žalobkyňami namietaný bod 3., výsledky hlasovania k tomuto bodu zápisnica neobsahuje, lebo sa na základe konsenzu vlastníkov prítomných na schôdzi napokon o predmetnom bode nehlasovalo. Zo žiadneho normatívneho ustanovenia pritom nevyplýva povinnosť pre vlastníkov bytov v bytovom dome hlasovať o každom jednom bode programu schôdze. Pokiaľ ide o zverejnenie zápisnice z predmetnej schôdze v bytovom dome, žalovaný zotrval na tom, že táto zápisnica bola v predmetnom bytovom dome zverejnená dňa 18.10.2019, tak ako to vyplýva aj zo záznamu k jej zverejneniu (na konci zápisnice pri podpisovej časti). K časovému odstupe pri zverejnení zápisnice zväčša dochádza nielen na strane správcu ale častokrát aj z dôvodov na strane overovateľov zápisnice, prípadne priamo na strane zástupcu vlastníkov, ktorý bol poverený zápisnicu v spoločných priestoroch bytového domu zverejniť, preto v danom prípade nebolo možné z objektívnych dôvodov stihnúť stanovenú sedemdnňovú lehotu. Avšak aj v prípade ak nedošlo k striktnému splneniu časovej lehoty podľa ust. § 14a ods. 6 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, zákonodarcu s týmto nedodržaním časovej lehoty nespája žiadnu sankciu, ani dôvod neplatnosti či neúčinnosti prijatých rozhodnutí vlastníkov. Tvrdenia žalobkyň o tom, že zápisnica nebola zverejnená včas sú snaha odpútať pozornosť od toho, že ani v prípade, ak by zápisnica zo schôdze bola zverejnená až dňa 29.10.2020 (čo ale nie je pravda), tak žalobkyne márne zmeškali zákonnú prekluzívnu lehotu na podanie žaloby v zmysle ust. § 14a ods. 8 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Všetci vlastníci mali možnosť sa pred hlasovaním s obsahom Zmluvy o výkone správy riadne oboznámiť. Následne po jej schválení na schôdzi vlastníkov zo dňa 24.09.2020, bolo schválené znenie Zmluvy o výkone správy riadne odovzdané všetkým dotknutým vlastníkom bytov, a to vrátane žalobkyne v 1. rade, ktorá prevzatie tejto zmluvy aj potvrdila podpisom k 10.10.2019. Ani jeden z dotknutých vlastníkov pred schválením Zmluvy o výkone správy jej znenie nenamietal, a aj preto bola táto Zmluva jednohlasne schválená na schôdzi vlastníkov zo dňa 24.09.2019. Ak vlastníkom bytov v predmetnom bytovom dome metodika rozpočítania nákladov na vykurovanie nevyhovuje, majú možnosť obrátiť sa na správcu so žiadosťou o zvolanie schôdze, na ktorej si odsúhlasia iný spôsob rozúčtovania, doposiaľ sa tak však nestalo. Ak by žalovaný v zmysle požiadaviek žalobkyň v aktuálnom období (teda ex post), napriek platnej Zmluve o výkone správy, pristúpil k zmene rozúčtovania tepla za rok 2019, išlo by o retroaktívny postup, navyše bez akéhokoľvek právneho dôvodu.

9. Žalovaný dňa 16.02.2021 doručil súdu Zmluvu o výkone správy č. XXX/XXXX zo dňa 03.09.2009 spolu s prílohami č. 1 - 4 a Dodatok k Zmluve o výkone správy č. XXX/XXXX zo dňa 03.09.2009.

10. Vo vyjadrení žalobkyň v 1. a v 2. rade zo dňa 23.03.2021 sa uvádza, že obidve sporové strany potvrdzujú, že na uvedenej schôdzi sa nehlasovalo, zároveň obidve sporové strany súhlasia, že žalobkyňa v 1. rade prehlasovaná nebola a obidve sporové strany uznali vo vyúčtovaní roku 2017, 2018 zložky za teplo v zmysle vyhlášky č. 630/2005 Z.z.. Spore je len v tom, čo je „aktuálna“ Zmluva spomínaná v bode 3 uvedenej zápisnice.

11. Vo vyjadrení žalovaného zo dňa 19.04.2021 sa uvádza, že doposiaľ nie je žalovanému zrejmy predmet konania, keďže žalobou uplatňovaný nárok sa každým podaním žalobkyň mení a doposiaľ nemožno z podaní žalobkyň odvodiť, či sa podanou žalobou domáhajú vydania bezdôvodného obohatenia, alebo ide o žalobu prehlasovaného vlastníka v zmysle ust. § 14a ods. 8 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, alebo má ísť o inú žalobu a iný predmet konania, ktorý však nemá oporu v Civilnom sporovom poriadku. Pokiaľ by malo ísť o žalobu na vydanie bezdôvodného obohatenia, žalovaný nemôže byť v tomto konaní pasívne vecne legitimovaný, pretože preddavkové úhrady, ktoré od žalobkyne v 1. rade prijal v príslušnom roku (2019), prijal ako správca bytového domu v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a Zmluvou o výkone správy. Tieto úhrady (preddavkové platby) spolu s úhradami ostatných vlastníkov v predmetnom bytovom dome použil na vyplatenie nákladov za dodávku tepla do bytového domu a následne v zmysle Zmluvy o výkone správy zo dňa 02.10.2019 vykonal ich rozúčtovanie medzi jednotlivých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v danom bytovom dome. Žalovaný ako správca sa tak žiadnym spôsobom na úkor žalobkyne v 1. rade neobohatil a ani sa obohatiť nemohol. V prípade, ak má ísť o žalobu prehlasovaného vlastníka v zmysle ust. § 14a ods. 8 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ani takáto žaloba nie je dôvodná a na jej podanie nie sú splnené zákonné determinanty, keďže žalobkyňa v 1. rade sa na predmetnej schôdzi vlastníkov zo dňa 24.09.2019 dobrovoľne nezúčastnila, a teda ani nehlasovala. Zároveň žalobu nepodala v zákonom stanovenej prekluzívnej lehote, a ani v prípade, ak by žalobkyňami namietané nedostatky boli založené, ani v tomto prípade by žalovaný ako správca bytového domu nebol pasívne vecne legitimovaný, ale pasívne vecne legitimovaný by boli ostatní vlastníci v domov v bytovom

dome. Žalobkyne v poslednom písomnom podaní uvádzajú, že žiadajú určiť, že zápisnica z uvedenej schôdze nemá náležitosti v zmysle ust. § 14a ods. 5 písm. b), c) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Malo by preto ísť o tzv. určovaciu žalobu v zmysle ust. § 137 písm. c) Civilného sporového poriadku, ktorú žalobca môže podať len za predpokladu existencie naliehavého právneho záujmu na určení, či tu právo je alebo nie je. Aj v prípade, ak by predmetná zápisnica zo schôdze vlastníkov obsahovala formálne nedostatky, nebola by s tým spojená žiadna sankcia ani následok neplatnosti rozhodnutí prijatých na schôdzi vlastníkov, keďže takýto následok nevyplýva zo zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov ani zo žiadnej inej normatívnej úpravy. Navyše žalobkyne požadujú len určenie existencie formálneho nedostatku zápisnice, a nie určenie či tu právo je alebo nie je, čo nemožno považovať za prípustný druh žaloby poukazujúc na znenie ust. § 137 Civilného sporového poriadku. Je zrejmé, že na takomto určení (určení údajných formálnych nedostatkov zápisnice zo schôdze vlastníkov), neexistuje naliehavý právny záujem žalobkyň, pričom žalovaný považuje celé predmetné konanie za nedôvodné, neefektívne a nehospodárne. Pokiaľ žalobkyne tvrdia, že na zmene spôsobu rozúčtovania nákladov na teplo majú záujem viacerí vlastníci z predmetného bytového domu, nič nebráni žalobkyni v 1. rade a ostatným vlastníkom daného bytového domu, požiadať žalovaného o zvolanie schôdze vlastníkov, na ktorej sa bude rokovať a následne hlasovať o prípadnej zmene spôsobu rozúčtovania nákladov za teplo. Čo sa týka návrhu žalobkyň na prejednanie veci bez nariadenia pojednávania v zmysle ust. § 177 ods. 2 Civilného sporového poriadku, s týmto žalovaný nesúhlasí z dôvodu nesplnenia zákonných podmienok pre takýto procesný postup konajúceho súdu. V danom prípade nejde o spor, v ktorom by bolo možné vyjadriť hodnotu sporu v peniazoch, keďže žalobkyňa doposiaľ nevyjadrila, že by od žalovaného požadovala vydanie bezdôvodného obohatenia alebo, že by si uplatňovala iný peňažný, či v peniazoch oceníteľný nárok. Zároveň však platí, že ani skutkové tvrdenia strán nie sú zhodné. Tak ako to žalobkyne nepravdivo vo svojom vyjadrení súdu podsúvajú, čo je napokon celkom zrejme z obsahu realizovaných vyjadrení sporových strán. Skutkové aj právne tvrdenia strán sú značne odlišné a rozporuplné, preto ani táto podmienka rozhodnutia súdu bez nariadenia pojednávania nie je splnená. Zmluva o výkone správy zo dňa 02.10.2019 bola na schôdzi vlastníkov konanej dňa 24.09.2019 riadne schválená a následne povereným zástupcom vlastníkov aj podpísaná, ktorým dňom vstúpila do platnosti a účinnosti so všetkými z nej plynúcimi právnymi konzekvenciami. Oznámenie o konaní schôdze vlastníkov spolu s programom schôdze a upozornením, že je možné sa nechať zastúpiť splnomocnencom, bolo preukázateľne žalobkyni v 1. rade doručené. Napriek tomu žalobkyňa v 1. rade o žiadnom z bodov programu schôdze zo dňa 24.09.2019 nehlasovala a znenie „novej“ Zmluvy o výkone správy nerozporovala ani nespochybovala až do času doručenia vyúčtovania preddavkových platieb za rok 2019 v máji nasledujúceho roku (2020). Pokiaľ žalovaný poukázal na znenie Zmluvy o výkone správy z roku 2009, bolo to len v rámci podpornej argumentácie, kde poukázal, že aj v tejto „starej“ zmluve o výkone správy bol spôsob rozúčtovania v podobe 70 % spotrebná zložka a 30 % základná zložka. Záverom žalovaný uviedol, že bola vykonaná kontrola Slovenskou obchodnou inšpekciou, ktorá dôsledne preverila správnosť a zákonnosť postupu žalovaného v súvislosti s rozpočítaním nákladov za teplo za rok 2019, pričom štátny orgán vykonávajúci kontrolu nezistil na strane žalovaného žiadne pochybenie, o čom v prílohe doložil žalovaný aj Inšpekčný záznam z vykonanej kontroly zo dňa 01.10.2020.

12. Vo vyjadrení zo dňa 23.05.2021 žalobkyne uviedli, že účastníci konania sú obidve žalobkyne, keďže V. E. je vlastníčka bytu a K.. V. X., dcéra pani V. od roku 2000 platila všetky nedoplatky, ktoré na byte pani V. vznikli, preto je žalobkyňa v 2. rade. Ďalej uviedli, že súhlasia s tvrdením, že žalovaný sa žiadnym spôsobom na úkor žalobkyne neobohatil a ani sa obohatiť nemohol, ale svojim nekonaním na uvedenej schôdzi dopomohol k neschváleniu akýchkoľvek koeficientov a zložiek za kúrenie. V bode 3 uvedenej schôdze sa malo jednoznačne hlasovať, je to povinnosť zo zákona. To, či by malo podľa žalovaného ísť o tzv. určovaciu žalobu v zmysle ust. § 137 písm. c) Civilného sporového poriadku, nechajú žalobkyne na rozhodnutie súdu. Nedoplatok vypočítaný SBD podľa neschválených a neplatných zložiek na teplo v roku 2019 je vo výške 170,- €, ale žalobkyňa v 1. rade nemohla viac zaplatiť, len 20,-€. Žalobkyňa nepožaduje vydanie bezdôvodného obohatenia od žalovaného, lebo ten sa priamo neobohatil, ale svojim nekompetentným prístupom pri hlasovaní spôsobil, že takto uplatnenými, ale nie riadne schválenými zložkami na teplo v Zmluve o výkone správy, spôsobil niektorým vlastníkom ujmu a niektorým vlastníkom prospech - obohatenie. Žalobkyne nespochybojú ostatné náležitosti Zmluvy o výkone správy zo dňa 2.10.2019 až na článok VIII.a2.1 - kde uvedené zložky na kúrenie základná - 30 %, spotrebná - 70 % nie sú v bode 3. programu riadne schválené. Slovenská obchodná inšpekcia nemohla nájsť pochybenie na strane SBD, pretože neskúmala procesné pochybenie pri schvaľovaní zložiek vlastníckmi v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov. Nevyjadrila sa ani k zmene výpočtu rozúčtovania za teplo

na konci zúčtovacieho obdobia, keď zálohové platby stanovené SBD boli stanovené na iné podmienky, ktoré vychádzali z roku 2018. SOI zdôvodňuje vyjadrenie správcu prečo vlastníci nemali záujem na schôdzi meniť spôsob rozúčtovania za teplo, ale SBD nezdôvodnilo, prečo SBD v roku 2017 a v roku 2018 používalo zložky 60%/40% a že vlastníci nechceli meniť tento pomer. SOI vo vyjadrení, ktoré zaslali žalobkyni v 2. rade v závere konštatuje, že vykonanou kontrolou nebolo zistené porušenie ustanovení zákona č. 657/2004 Z.z. o energetike v znení neskorších predpisov správcom. Spolu s vyjadrením predložili žalobkyne v 1. a 2. rade Odpoveď na podanie zo dňa 26.10.2020 od Inšpektorátu SOI.

13. Súd vykonal dokazovanie výsluchom žalobkyne v 2. rade, výsluchom právneho zástupcu žalovaného a oboznámením, resp. prečítaním obsahu: Zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome súp. č. XXXX ul. I. Y. U. T. zo dňa 24.9.2019, Cenníka poplatkov za úkony a služby nezahrnuté v poplatku za správu bytu/nebytového priestoru platný od 01.05.2019, Oznámenia o konaní schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov domu č. XXXX, ul. I. Y. U. T., Vyúčtovania zálohových úhrad a nákladov za užívanie bytu za kalendárny rok 2019, Prehľadu finančných informácií o byte, Prílohy k vyúčtovaniu za rok 2019 za variabilný symbol XXXXXXXXXXXX, Správy o činnosti správcu týkajúcej sa domu za rok 2019, Predpisu mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu platného k 01.07.2020, Reklamácie zo dňa 03.06.2020 spolu s prílohou, Stanoviska žalovaného k reklamácií zo dňa 18.06.2020, Nákladov na kúrenie v bytovom dome s.č. XXXX/XX, XX, XX W. G. I. Y. U. T. za rok 2012, Zmluvy o výkone správy č. XXXXXXXX zo dňa 02.10.2019, Podacieho lístka Slovenskej pošty a.s. zo dňa 04.06.2021, Výpisu z bankového účtu č. XXXXXX-XXXXXXXXXX X. za obdobie od 01.06.2020 do 30.06.2020, Rozdelenia nákladov za dodávku tepla na vykurovanie za rok 2019, Odvolania voči uzneseniu č. 5 zo schôdze vlastníkov bytov konanej 24.09.2019, Podpisovej listiny potvrdzujúcej prevzatie oznámenia o konaní schôdze vlastníkov bytov domu s.č. XXXX, ul. I. Y. T., ktorá sa bude konať dňa 24.09.2019, Potvrdenia o prevzatí kópie Zmluvy o výkone správy č. XXXXXXXX domu č.s. XXXX, G. I. Y. T. zo dňa 02.10.2019, Reklamácie vyúčtovania za dodávku tepla za rok 2019 spolu s prílohou, Stanoviska žalovaného k odvolaniu voči uzneseniu zo dňa 07.11.2019, Stanoviska žalovaného k reklamácií zo dňa 18.06.2020, Rozúčtovacej zostavy za ÚK za spotrebiteľa za účtovacie obdobie 01.01.2017 - 31.12.2017, Rozúčtovacej zostavy za ÚK za spotrebiteľa za účtovacie obdobie 01.01.2018 - 31.12.2018, Reklamácie z 03.06.2020, Zmluvy o výkone správy č. XXX/XXXX zo dňa 03.09.2009 spolu s prílohami č. 1 - 4 a Dodatku k Zmluve o výkone správy č. XXX/XXXX zo dňa 03.09.2009, Inšpekčného záznamu SOI z vykonanej kontroly zo dňa 01.10.2020 a výpisu z LV č. XXXX pre k.ú. T., obec T., okres T., na ktorom je zapísaná stavba so súp. č. XXXX, umiestnená na parcele č. XXXX, druh stavby -bytový dom a zistil nasledovný skutkový stav:

14. Z čl. II. odstavca 2 Zmluvy o výkone správy č. XXXXXXXX uzatvorenej dňa 02.10.2019 (ďalej len Zmluva o výkone správy č. XXXXXXXX) vyplýva, že v rámci zákonnej povinnosti vykonávať správu domu, správca vykonáva správu domu samostatne v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca vo vlastnom mene zastupuje a koná 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 správcu so záujmom zastupovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca zastupuje v konaní pred súdom a iným orgánom verejnej moci aj vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, a) proti ktorým smerujeme návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome, návrh na začatie konania o zdržanie sa výkonu záložného práva alebo zákaz výkonu záložného práva podaný iným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome, b) ktorí sa domáhajú úhrady dlhu alebo plnenia inej povinnosti vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome.

15. Z čl. VIII odstavca 4 bodu a.2. a bodu a.2.1. Zmluvy o výkone správy č. XXXXXXXX vyplýva, že v prípade, že je dom vybavený pomerovými rozdeľovačmi vykurovacích nákladov (PRVN) na radiátoroch v bytoch, v objekte rozpočítavania vybavenom rozdeľovačmi sa náklady na množstvo dodaného tepla na vykurovanie, rozdelia na základnú zložku a spotrebnú zložku. Základná zložka tvorí 30 % a spotrebná 70 % z celkových nákladov na dodané teplo a vykurovanie.

16. Z čl. XII odstavca 2 písm. a) Zmluvy o výkone správy č. XXXXXXXX vyplýva, že oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo oznámenie o písomnom hlasovaní musí byť doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome niektorým z nasledujúcich spôsobov, pričom všetky spôsoby sa považujú za rovnocenné: a) v listinnej podobe s podpisom potvrdzujúcim prevzatie, nezastihnutému vlastníkovi vloženie oznámenia do jeho poštovej schránky, vloženie do schránky podpisom potvrdia aspoň dvaja vlastníci bytov alebo jedného vlastníka zástupca správcu, c) v listinnej podobe doporučenou zásielkou

s preukázateľným potvrdením prevzatia, e) súčasne so všetkými spôsobmi doručenia bude oznámenie v termíne určenom zákonom na doručenie zverejnené na obvyklom mieste v dome.

17. Z čl. XIV bodu 2 vety druhej a tretej Zmluvy o výkone správy č. XXXXXXXX vyplýva, že správca je povinný schválenú zmluvu a pri jej zmene úplné znenie zmluvy doručiť každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome do 30 dní od jej schválenia vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome. Na doručovanie sa vzťahuje osobitný predpis, ktorým je § 106, 112 a 133 Civilného sporového poriadku v znení neskorších predpisov.

18. Zo Zápisnice vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome súp. č. XXXX G. I. Y. U. T. zo dňa 24.9.2019 súd zistil, že dňa 24.09.2019 sa na predmetnej adrese konala schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Bodom 3. programu schôdze bol návrh na zmenu výšky koeficientov pre účely rozúčtovania nákladov na teplo, bodom 4. bolo schválenie nového znenia Zmluvy o výkone správy a osoby poverenej na podpis zmluvy a bodom 5. programu bol návrh na schválenie smernice č. 1 „Práva a povinnosti zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Ďalej súd zistil, že v rámci bodu 3 programu zástupkyňa vlastníkov uviedla, že podľa aktuálnej Zmluvy o výkone správy je vlastníkmi schválený spôsob rozúčtovania nákladov tak, že základná zložka tvorí 30 % a spotrebná 70 % z celkových nákladov na dodané teplo na vykurovanie. Na základe návrhov niektorých vlastníkov vyzvala prítomných, aby navrhli iný pomer medzi základnou a spotrebnou zložkou, pričom nikto z prítomných nenavrhol iný spôsob rozúčtovania a nakoniec sa prítomní vlastníci vyjadrili, že nemajú záujem meniť spôsob rozúčtovania na dodané teplo na vykurovanie. Súd tiež zistil, že návrh zmluvy bol vlastníkom sprístupnený súčasne s oznámením o konaní schôdze vlastníkov. Z priebehu hlasovania súd zistil, že za hlasovalo 14 vlastníkov, proti hlasovalo 0 vlastníkov a hlasovania sa zdržal 1 vlastník. Ďalej bolo zistené, že zápisnica spolu s výsledkami hlasovania bola zverejnená dňa 18.10.2019 na nástenkách v spoločných priestoroch bytového domu č. XXXX T. a na stránke žalovaného.

19. Z prílohy č. 5 zápisnice vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome súp. č. XXXX ul. I. Y. U. T. zo dňa 24.9.2019 súd zistil, že zástupca vlastníkov má pri výkone svojej funkcie povinnosti: bod 3) uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov v súlade so zmluvou o výkone správy a prijatými rozhodnutiami vlastníkov bytov a nebytových priestorov a bod 4) zabezpečovať doručovanie písomností od správcu vlastníkom v termínoch podľa usmernenia správcu, bod 6) organizovať vykonanie písomného hlasovania v súlade s rozhodnutím vlastníkov, spolupracovať so správcom pri príprave schôdze vlastníkov.

20. Z Oznámenia o konaní schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov domu č. XXXX, ul. I. Y. U. T. súd zistil, že dňa 12.09.2019 žalovaný - SBD Púchov oznámil vlastníkom bytov a nebytových priestorov nachádzajúcich sa v bytovom dome č. XXXX, ul. I. Y. U. T., že dňa 24.09.2019 o 17:30 hodine sa v spoločných priestoroch domu vo vchode č. 25 bude konať schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov a zverejnil 12 bodov programu. Zároveň súd zistil, že zmluva a smernica sú k nahliadnutiu na stránke žalovaného, u zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo na SBD v kancelárii č. 8, pričom pripomienky k zmluvám a smernici je potrebné predložiť správcovi najneskôr do 23.09.2019.

21. Z vyúčtovania zálohových úhrad a nákladov za užívanie bytu za kalendárny rok 2019 súd zistil, že ku dňu 31.12.2019 mala žalobkyňa v 1. rade nedoplatok na nákladoch spojených s užívaním bytu v sume 170,06 eur, z čoho nedoplatok na ústredné kúrenie tvoril celkovo sumu 157,9400 eur.

22. Z obsahu Reklamácie súd zistil, že žalobkyňa v 1. rade adresovala žalovanému reklamáciu vyúčtovania za dodávku tepla za rok 2019, v ktorej spochybnila právoplatnosť a spôsob schválenia výšky koeficientov a percent základnej a spotrebnej zložky tepla na schôdzi vlastníkov bytov dňa 24.09.2019.

23. Zo stanoviska k reklamáci z dňa 18.06.2020 súd zistil, že žalovaný, SBD Púchov, reklamáciu žalobkyne v 1. rade zamietol, dôvodiac tým, že vyúčtovanie nákladov bytu č. 21 za dodávku tepla za rok 2019 bolo vykonané správne a v súlade s platnou zmluvou o výkone správy domu č. XXXX. Tiež žalovaný uviedol, že k schôdzi vlastníkov bytov domu č. XXXX eviduje iba námietky žalobkyne vo veci uznesenia o schválení upratovania spoločných priestorov vchodu č. 27 dodávateľskou firmou. Iné námietky od žalobkyne, ani od iného vlastníka bytu v dome, neboli žalovanému doručené. Tiež súd zistil, že zmluva o výkone správy č. XXXXXXXX bola podpísaná vlastníkmi poverenou osobou dňa 02.10.2019, pričom kópia zmluvy bola žalobkyni v 1. rade doručená dňa 10.10.2019.

24. Z obsahu Odvolania voči uzneseniu č. 5 zo schôdze vlastníkov bytov konanej 24.09.2019 súd zistil, že žalobkyňa v 1. rade doručila žalovanému dňa 06.11.2019 odvolanie voči uzneseniu č. 5 zo schôdze vlastníkov bytov konanej dňa 24.09.2019, ktoré odvolanie smerovalo voči voľbe externej spoločnosti za účelom upratovania spoločných priestorov bytového domu.

25. Z obsahu podpisovej listiny potvrdzujúcej prevzatie oznámenia o konaní schôdze vlastníkov bytov domu s.č. XXXX, G. I. Y. T., ktorá sa bude konať dňa 24.09.2019 súd zistil, že žalobkyňa v 1. rade dňa 17.09.2019 prevzala oznámenie o konaní schôdze vlastníkov bytov domu č. XXXX, ktorá sa uskutočnila dňa 24.09.2019, ktorú skutočnosť (prevzatie -pozn. súdu) potvrdila svojím podpisom na podpisovej listine.

26. Z obsahu Rozúčtovacej zostavy za ÚK za spotrebiteľa za účtovacie obdobie 01.01.2017 - 31.12.2017 súd zistil, že celková platba bytu žalobkyne v 1. rade za vykurovanie v danom období bola v sume 380,16 eur, pričom percentuálne rozdelenie základnej a spotrebnej zložky bolo v rozsahu 60 % (základná zložka) a 40 % (spotrebná zložka).

27. Z obsahu Rozúčtovacej zostavy za ÚK za spotrebiteľa za účtovacie obdobie 01.01.2018 - 31.12.2018 súd zistil, že celková platba bytu žalobkyne v 1. rade za vykurovanie v danom období bola v sume 381,15 eur, pričom percentuálne rozdelenie základnej a spotrebnej zložky bolo v rozsahu 60 % (základná zložka) a 40 % (spotrebná zložka).

28. Z bodu a.2.1. prílohy č. 2 Zmluvy o výkone správy č. XXX/XXXX zo dňa 03.09.2009 súd zistil, že v objekte rozpočítavania vybavenom rozdeľovačmi sa náklady na množstvo dodaného tepla na vykurovanie, rozdelia na základnú zložku a spotrebnú zložku. Základná zložka tvorí 30% a spotrebná zložka 70% z celkových nákladov na dodané teplo na vykurovanie.

29. Z Dodatku č. 1 k zmluve o výkone správy č. XXX/XXXX zo dňa 03.09.2009 zo dňa 17.03.2010 súd zistil, že žalobkyňa v 1. rade tento dodatok podpísala na prezenčnú listinu.

30. Z obsahu Inšpekčného záznamu SOI z vykonanej kontroly zo dňa 01.10.2020 súd zistil, že celkový náklad ÚK za byt č. 21 predstavuje hodnotu súčtu základnej a spotrebnej zložky, t.j. 557,48 eur, pričom uvedený náklad je totožný s informáciami uvedenými vo vyúčtovaní predloženom zo strany vlastníčky. Vykonanou kontrolou nebolo zistené porušenie ustanovení zákona č. 657/2004 Z.z. o tepelnej energetike v znení neskorších predpisov správcom.

31. Z výpisu z LV č. XXXX pre k.ú. T., obec T., okres T., na ktorom je zapísaná stavba so súp. č. XXXX, umiestnená na parcele č. XXXX, druh stavby -bytový dom súd zistil, že žalobkyňa v 1. rade je výlučnou vlastníčkou bytu č. XX vo vchode bytového domu č. XX.

32. Na pojednávaní dňa 09.06.2021 uviedla žalobkyňa v 2. rade, že sa spolu so žalobkyňou v 1. rade v celom rozsahu pridržiavajú skutkových tvrdení, ktoré uviedli v podanej žalobe, v doplnení podanej žaloby, ako aj v následných písomných vyjadreniach. Dňa 24.9.2019 sa uskutočnila schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome súp. č. XXXX na G. I. Y. U. T., pričom na tejto schôdzi podľa schváleného programu sa malo hlasovať o viacerých bodoch, vrátane bodu 3, ktorý sa týkal zmeny základnej zložky a spotrebnej zložky z celkových nákladov na dodané teplo na vykurovanie. O tomto bode mali vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome súp. č. XXXX W. G. I. Y. U. T. hlasovať, avšak z obsahu zápisnice z tejto schôdze vyplýva, že o tomto bode programu hlasované nebolo. Napriek tejto skutočnosti došlo k zmene základnej a spotrebnej zložky z celkových nákladov na dodané teplo na vykurovanie, čo sa aj premietlo do Zmluvy o výkone správy č. XXXXXXXX, ktorá bola uzatvorená dňa 2.10.2019 a ktorú uzatvorili vlastníci bytov a nebytových priestorov domu č. XXXX so správcom Stavebným bytovým družstvom, Námestie slobody 560, Púchov, teda so žalovaným. Z uvedeného dôvodu sa žalobkyne v tomto konaní podanou žalobou domáhajú, aby súd svojím rozhodnutím potvrdil neplatnosť základnej a spotrebnej zložky pri rozpočítaní nákladov na teplo za rok 2019, ktorú žalovaný, uplatnil pri vyúčtovaní za rok 2019. Ďalej sa domáhajú, aby súd pozastavil účinnosť bodu 2.1 článku VIII. Zmluvy o výkone správy č. XXXXXXXX zo dňa 2.10.2019, kde základná zložka tvorí 30% a spotrebná zložka 70% nákladov na kúrenie, keďže v predchádzajúcej časti svojej výpovede uviedla, na schôdzi vlastníkov bytov predmetného bytového domu tento bod 3 programu nebol

riadne odhlasovaný. Nakoniec sa spolu so žalobkyňou v 1. rade domáhajú vo vzťahu k žalovanému vydania bezdôvodného obohatenia. Schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu súp. č. XXXX W. G. I. Y. U. T. sa konala dňa 24.9.2019, čo podľa názoru žalobkyne v 2. rade bol deň utorok alebo to mohla byť aj streda. Pár dní pred konaním schôdze v sobotu cestovala žalobkyňa v 2. rade do Brna, preto deň predtým v piatok osobne navštívila domovú dôverníčku v predmetom bytovom dome p. Y., od ktorej chcela predložiť návrh na zmenu výšky koeficientov pre účely rozúčtovania nákladov na teplo, ktorý návrh jej p. Y. nedala s odôvodnením, že sa jedná o rozsiahly materiál, ktorý si najskôr ona musí preštudovať. Z toho vyplýva, že s predmetným návrhom žalobkyne v 1. a 2. rade neboli oboznámené. Samotná zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov predmetného obytného domu bola na tabuli, nachádzajúcej sa v tomto obytnom dome, vyvesená až dňa 29.10.2019. Pokiaľ žalovaný, t.j. správca bytového domu uvádza, že na internete bola táto zápisnica zverejnená už dňa 18.10.2019, o tejto skutočnosti žalobkyňa v 2. rade vedomosť nemala, nakoľko v uvedenom období sa zdržiavala u svojej matky, t.j. žalobkyni v 1. rade v T., kde nemá dostupný internet. V predmetnom konaní sa považuje žalobkyňa v 2. rade v procesnom postavení za žalobkyňu v 2. rade, hoci nie je vlastníčkou bytu č. XX, ktorý sa nachádza v predmetnom obytnom dome, pretože výlučnou vlastníčkou bytu v spoluvlastníckom podiele X/X je žalobkyňa v 1. rade. Vzhľadom na výšku starobného dôchodku, ktorý žalobkyňa v 1. rade poberá, je však žalobkyňa v 2. rade nútená zo svojho príjmu uhrádzať náklady spojené s užívaním predmetného bytu, z čoho vyplýva, že na jej strane ako žalobkyne v 2. rade vzniklo bezdôvodné obohatenie, resp. toto vzniklo na strane žalovaného ako správcu a žalobkyňa v 2. rade sa domáha jeho vydania v celkovej výške 150,- eur, ktorá suma zodpovedá nedoplatku z vyúčtovania za poskytované služby v súvislosti s užívaním bytu za rok 2019, resp. vydania tohto bezdôvodného obohatenia sa domáha nie voči správcovi, t.j. SBD Púchov, ale voči ostatným vlastníkom bytov v predmetnom obytnom dome, v prospech ktorých bolo vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním ich bytov za rok 2019 vyúčtované. Na pojednávaní sa nevedela vyjadriť k otázke, v akej výške sa jednotliví vlastníci ostatných bytov na úkor žalobkyne v 2. rade bezdôvodne obohatili. Túto otázku by bolo možné zistiť podľa plochy bytov jednotlivých vlastníkov.

33. Právny zástupca žalovaného na pojednávaní dňa 09.06.2021 uviedol, že žalovaný zotrúva na svojich skutkových tvrdeniach, ktoré uviedol v písomných vyjadreniach, ktorými reagoval na samotnú žalobu žalobkyň, ako aj na ich ďalšie písomné vyjadrenia. Podľa tvrdenia žalovaného schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov sa konala dňa 24.9.2019 podľa vopred schváleného programu, výsledkom tejto schôdze bolo odsúhlasenie zákonom predpísaným spôsobom zmluvy o výkone správy zo dňa 2.10.2019. Čo je v danom prípade podstatné v zmysle ustanovenia § 14a ods. 8 zákona o vlastníctve bytov, žalobkyniam uplynula zákonom stanovená prekluzívna lehota na uplatnenie ich práv.

34. Podľa § 9 ods. 7 zákona č. 182/1993Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov“), 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.

35. Podľa § 9 ods. 8 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, Spoločenstvo a správca zastupujú v konaní pred súdom a iným orgánom verejnej moci aj vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, a) proti ktorým smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome, návrh na začatie konania o zdržanie sa výkonu záložného práva alebo zákaz výkonu záložného práva podaný iným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome, b) ktorí sa domáhajú úhrady dlhu alebo plnenia inej povinnosti vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome.

36. Podľa § 14 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, vlastníku bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku zastavaného domom alebo príľahlého pozemku.

37. Podľa § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome môže v listinnej podobe, s úradne osvedčeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho pri hlasovaní zastupovala. Súčasťou plnomocenstva musí byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach, ak nejde o plnomocenstvo na konanie v celom rozsahu práv a povinností vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome. Splnomocnená osoba sa originálom plnomocenstva preukazuje na začiatku schôdze vlastníkov rade, zástupcovi vlastníkov

alebo na požiadanie aj vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome. Pri písomnom hlasovaní sa splnomocnená osoba preukazuje originálom plnomocnenstva overovateľom. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže splnomocniť na zastupovanie: a) správcu, b) kandidáta na volené funkcie v spoločenstve a na funkciu zástupcu vlastníkov, ak ide o hlasovanie o ich voľbe, c) predsedu, člena rady alebo zástupcu vlastníkov, ak ide o hlasovanie o ich odvolaní.

38. Podľa § 14a ods. 7 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, platné rozhodnutia sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluvy a ich zmeny schválené vlastníckmi sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak ich za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podpísala nimi poverená osoba.

39. Podľa § 14a ods. 8 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 dní od oznámenia 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 oznámenia výsledku hlasovania, inak jeho právo zaniká. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome sa môže zároveň na príslušnom súde domáhať dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa osobitného predpisu. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa potrebná väčšina podľa § 14b nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd.

40. Podľa § 78 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“), nútené spoločenstvo je procesné spoločenstvo, v ktorom osobitný predpis vyžaduje pre úspech v spore účasť všetkých subjektov právneho vzťahu.

41. Podľa § 78 ods. 2 CSP, súd žalobu zamietne, ak nie je splnená podmienka účasti všetkých subjektov podľa odseku 1.

42. Podľa § 161 ods. 1 CSP, ak tento zákon neustanovuje inak, súd kedykoľvek počas konania prihliada na to, či sú splnené podmienky, za ktorých môže konať a rozhodnúť (ďalej len "procesné podmienky").

43. Podľa § 161 ods. 2 CSP, ak ide o nedostatok procesnej podmienky, ktorý nemožno odstrániť, súd konanie zastaví.

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

45. Podľa § 262 ods. 1 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

46. Podľa § 262 ods. 2 CSP, o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

47. Ešte pred samotným meritórnym posudzovaním žalobou uplatňovaného nároku žalobkyne v 1. a v 2. rade, súd pristúpil k obligatórnemu prieskumu splnenia procesných podmienok.

48. Je potrebné rozlišovať aktívnu legitímáciu, t.j. právo podať žalobu a pasívnu legitímáciu, t.j. okruh subjektov, proti ktorým má žaloba smerovať. Ak vlastník spochybňuje platnosť hlasovania, ktorého sa zúčastnil a bol prehlasovaný, musí podať žalobu na súd v zákonom určenej lehote, inak jeho právo zaniká. Tento vlastník alebo ak sú viacerí vlastníci, vystupujú ako žalobcovia - uvádzajú svoje údaje ako žalobcov. Žaloba sa podáva voči ostatným vlastníkom bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. V zmysle zákona správca zastupuje v konaní pred súdom aj vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, proti ktorým smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome, návrh na začatie konania o zdržanie sa výkonu záložného práva alebo zákaz výkonu záložného práva podaný iným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome. Zákonodarca vymedzuje okruh aktívne legitimovaných osôb na uplatnenie špeciálneho prostriedku právnej ochrany. A preto právo podať žalobu na súde podľa interpretovanej právnej normy nemajú všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome. Prehlasovaný vlastník má svoj návrh smerovať proti tým vlastníkom bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, ktorí žalobcu prehlasovali (k tomu pozri Rozhodnutie Krajského súdu Prešov, sp.zn. 5Co/195/2013 ).

49. K dôvodovej správy k novele zákona od 1.1.2016 súd uvádza, že táto zavádza zákonný režim priameho zastúpenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov správcom v súdnych konaniach, v ktorých sú vlastníci žalovaní iným vlastníkom alebo vlastníkom, ktorý bol prehlasovaný. V aplikačnej praxi vznikajú procesne neriešiteľné situácie, kde jeden vlastník musí žalovať niekoľko desiatok alebo dokonca stoviek vlastníkov, aby sa v režime bytového (spolu)vlastníctva dovolal súdnej ochrany. Uvedený stav nielenže bráni prístupu k spravodlivosti, ale súčasne zásadným spôsobom sťažuje aj postup súdu, ktorý musí konať s jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov, týmto osobitne doručovať a pod. V súlade s navrhovanou dikciou správcu v určených sporoch zastupuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov na strane žalovaných, pričom v danom návrhu má žalobca označiť ako pasívne legitimovaných vlastníkov (všeobecná formulácia s prípadnými prílohami v podobe listu vlastníctva) a uviesť, že zo zákona koná v danom súdnom konaní v mene a na účet žalovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov správcu. Na základe uvedeného ustanovenia by mal ďalej súd konať so správcom nie s jednotlivými vlastníkami, z dôvodu priameho zákonného zastúpenia. Uvedenú podmienku však tiež žalobkyňa v 1. a 2. rade v predmetnom prípade nespĺnila, keďže žalobkyňa v 2. rade nie je vlastníčkou bytu (a už vôbec nie prehlasovanou vlastníčkou, ktorá môže ako jediný subjekt túto možnosť procesnej obrany využiť), t.j. nemá aktívnu vecnú legitímáciu na podanie tejto žaloby, ale v žalobe správne neoznačila ani žalované subjekty. Tými mali byť ostatní vlastníci bytov, ktorí by ale v konaní konali cez zástupcu SBD Púchov. Žalobkyňa, resp. žalobkyňa v 1. rade ako vlastníčka bytu nemala preto žalovať priamo správcu bytového domu, lebo tento subjekt je spôsobilý iba zastupovať vlastníkov bytov, nemá ale samostatnú procesnú subjektivitu, ktorá prináleží iba výlučne vlastníkom bytov a nebytových priestorov.

50. Podľa § 78 ods. 2 C.s.p. súd žalobu zamietne, ak nie je splnená podmienka účasti všetkých subjektov podľa odseku 1. O nútené procesné spoločenstvo pôjde vtedy, keď priamo zo zákona alebo z povahy veci je z hľadiska vecnej legitímácie nevyhnutné, aby v konaní vystupovalo spoločenstvo. Inak povedané, existencia spoločenstva je v tomto prípade vynútená hmotnoprávnou úpravou. V prípade žaloby o neplatnosť právneho úkonu sa vyžaduje, aby na strane žalovaných ako nútené procesné spoločenstvo vystupovali všetci účastníci dotknutého právneho úkonu. Ak by žalobca namiesto núteného procesného spoločenstva žaloval len jeden subjekt, prípadne nie všetkých nútených spoločníkov, žaloba by musela byť pre nedostatok pasívnej vecnej legitímácie zamietnutá. Ak má byť v konaní určená neplatnosť, respektíve zrušenie uznesení prijatých na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 24.9.2019, žaloba, ktorou sa žalobkyňa v 1. a 2. rade sa domáhajú predmetného určenia, nemôže mať úspech, ak na základe tejto žaloby nie je možné prejednať predmet konania so všetkými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome. V prípade, že stranami sporu na základe takéhoto návrhu nie sú všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov, rozhodnutie, ktoré by malo byť v konaní vydané, by nemohlo byť záväzné aj pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorí neboli stranami sporu. Ak návrh takéto prejednanie neumožňuje, pretože nie sú stranami sporu všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov, je potrebné žalobu zamietnuť. Podľa názoru súdu žalovaný - správca bytového domu nemá vecnú pasívnu legitímáciu v danom spore, nakoľko súd konštatuje, že sa žaloba týka rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov a nie správcu. Je právom prehlasovaného vlastníka bytu alebo nebytového priestoru obrátiť sa v tridsaťdňovej lehote na súd, aby o neplatnosti rozhodnutí rozhodol. Takéhoto rozhodnutia vo veci by sa však prehlasovaní vlastníci bytov a nebytových priestorov mohli dovolávať nie proti správcovi, ktorý vo veci nie je pasívne legitimovaný, ale proti tým, ktorí majú právo hlasovať, t. j. proti konkrétnym vlastníkom bytov a nebytových priestorov. Z povahy veci totiž vyplýva, že ide o spor medzi jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov a nie medzi správcom bytového domu.

51. Vecnou legitímáciou je stav vyplývajúci z hmotného práva, kedy jeden účastník občianskeho súdneho konania žalobca je subjektom hmotnoprávneho oprávnenia, o ktoré v konaní ide, a účastník na opačnej procesnej strane žalovaný je subjektom hmotnoprávnej povinnosti (Uznesenie Ústavného súdu Slovenskej republiky zo dňa 22.11.2001 č. k. III. ÚS 517/2001 - 9). Prejav vôle vlastníkov realizovaný formou hlasovania má v prípade prijatia konkrétneho návrhu, o ktorom sa hlasuje, vždy formu rozhodnutia - uznesenia. Rozhodnutia prijímajú samotní vlastníci bytov a nebytových priestorov. Súd konštatuje, že správca je formou správy, ktorú si vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome zvolili na účel správy ich spoločného majetku. Právny vzťah medzi vlastníkami bytov a nebytových priestorov v bytovom dome a správcom je regulovaný primárne ustanoveniami zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a rovnako aj podpísanou zmluvou o výkone správy. Správca vykonáva 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. Z toho teda vyplýva, že správca môže vykonávať činnosti vymedzené mu zákonom. Správca je subjekt

odlišný od vlastníkov bytov z tohto dôvodu nemá ani oprávnenie spojené s hlasovaním na schôdzach vlastníkov okrem prípadu, ak by spravoval byt alebo nebytový priestor, alebo vlastnil v dome takýto priestor. Podľa názoru súdu žalovaný v konaní nie je pasívne legitimovaný, keďže nie je nositeľom hmotného práva, ktoré bolo predmetom tohto konania. Rozhodnutia prijaté na schôdzi vlastníkov bytov dňa 24.09.2019 zaväzujú všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, a preto musí žaloba na vyslovenie neplatnosti základnej a spotrebnej zložky pri rozpočítaní nákladov na teplo za rok 2019 a o vydanie bezdôvodného obohatenia, respektíve žaloba v pozmenenom znení žalobkyň v 1. a 2. rade v zmysle § 14a ods. 8 citovaného zákona, smerovať proti všetkým ostatným vlastníkom bytov a nebytových priestorov. Vzhľadom na nedostatok pasívnej vecnej legitimácie žalovaného v prejednávanej veci, súd žalobu žalobkyň v 1. a 2. rade v celom rozsahu zamietol.

52. Záverom možno konštatovať, že súd vzhliadal ako dôvod pre zamietnutie žaloby taktiež nedostatok aktívnej vecnej legitimácie žalobkyne v 2. rade na podanie predmetnej žaloby. Z hľadiska posúdenia vecnej legitimácie nie je rozhodujúce, či a na základe čoho sa určitá fyzická alebo právnická osoba len subjektívne cíti byť účastníkom určitého hmotno-právneho vzťahu, ale vždy iba to, či účastníkom objektívne je alebo nie je. Nedostatok aktívnej vecnej legitimácie znamená, že ten, kto o sebe tvrdí, že je nositeľom hmotno-právneho oprávnenia (žalobca), nie je nositeľom toho hmotno-právneho oprávnenia, o ktoré v konaní ide; o nedostatok pasívnej vecnej legitimácie ide naopak vtedy, ak ten, o kom žalobca tvrdí, že je nositeľom hmotno-právnej povinnosti (žalovaný), nie je nositeľom hmotno-právnej povinnosti, o ktorú v konaní ide. (rozsudok Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 3 Cdo 192/2004). Iba tá skutočnosť, že X. V. platila za žalobkyňu v 1. rade úhrady súvisiace s užívaním bytu neznamena, že jej patrí aktívna vecná legitimácia na podanie žaloby, nakoľko túto v predmetnej veci možno odvodiť iba od vlastníckeho práva k danému bytu (ktoré nepochybne svedčí výlučne žalobkyňi v 1. rade), s ktorým je spojené hlasovacie právo na zhromaždení vlastníkov bytov, resp. na základe plnomocenstva na vykonávanie hlasovacieho oprávnenia na danom zhromaždení, ktoré však žalobkyňa v 2. rade nepredložila tunajšiemu súdu, a preto neunesla dôkazné bremeno v otázke svojej aktívnej vecnej legitimácie.

53. O trovách konania rozhodol súd v zmysle § 255 ods. 1 v spojení s § 262 ods. 1 C.s.p. tak, že žalovanému ako úspešnej strane v konaní priznal nárok na náhradu trov konania rozsahu 100 %.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia rozsudku cestou Okresného súdu Považská Bystrica na Krajský súd v Trenčíne v dvoch vyhotoveniach.

Podľa § 363 CSP v podanom odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, uvedenie spisovej značky, čo sa ním sleduje a podpis; § 127 ods. 1,2 CSP) 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).

Odvolanie možno odôvodniť len tým, a) že 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 (§ 365 ods. 1 písm. a) až h) CSP).

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej (§ 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).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364 CSP).

Ak povinný neplní dobrovoľne to, čo mu ukladá vykonateľný exekučný titul, môže oprávnený podať návrh na výkon rozhodnutia podľa osobitného predpisu (Exekučný poriadok), v prípade výkonu rozhodnutia vo veciach maloletých podať na príslušný súd návrh na vykonanie výkonu rozhodnutia.