

Súd: Krajský súd Nitra  
Spisová značka: 8Co/52/2023  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4319206106  
Dátum vydania rozhodnutia: 18. 04. 2024  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Vladimír Novotný  
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2024:4319206106.3

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Vladimíra Novotného a členov senátu JUDr. Adriany Kálmánovej, PhD. a JUDr. Lenky Konštiakovej, v spore žalobcu: Okresné stavebné bytové družstvo Levice, so sídlom Levice, Ku Bratke 3, IČO: 00 171 590, právne zastúpený: Mgr. Renáta Mészáros, advokátka, so sídlom Levice, Nám. Hrdinov 7 – 8, IČO: 37 967 452, proti žalovanému: A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C., D. XX, právne zastúpený: JUDr. Tomáš Jamrich, advokát, so sídlom Vráble, Moravská 784/35, IČO: 42 369 461, o zaplatenie 208,74 eura s príslušenstvom, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Levice č. k. 16C/34/2019-638 zo dňa 9. decembra 2022, takto

### rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie vo výrokoch I. a III. potvrdzuje.

Žalobcovi priznáva voči žalovanému nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %, o výške ktorého nároku rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozhodnutia.

### odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou doručenu tunajšiemu súdu dňa 11.12.2019 domáhal, aby súd zaviazal žalovaného na zaplatenie sumy vo výške 208,74 eura spolu s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 208,74 eura od 01.06.2018 do zaplatenia, ako aj na náhradu trov konania. Žalobu odôvodnil tým, že žalovaný je od roku 1995 vlastníkom štvorizbového bytu č. X E. C., F. G. D. XX. Aktívna legitímácia správcu je daná Zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a na ňu nadväzujúcej Zmluvy o výkone správy č. 3490004/2005 s Dodatkom č. 7 zo dňa 31.01.2008 pre bytový dom D. XX,XX H. XX, C.. Žalobca argumentoval, že žalovaný síce Zmluvu o výkone správy z roku 2005 s dodatkom z roku 2007 nepodpísal, ale predmetná zmluva bola schválená v zmysle novely Zákona č. 182/1993 Z. z. uznesením na schôdzi vlastníkov konanej dňa 27.11.2007, podpísaná nadpolovičnou väčšinou vlastníkov a doručená vlastníkom bytov a NP. Dôvodil ďalej, že v zmysle § 10 ods. 1 a 2 Zákona č. 182/1993 Zb. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov bol žalovaný ako vlastník bytu a nebytových priestorov v dome povinný v súlade so zmluvou o výkone správy (čl. II bod 5 Zmluvy o výkone správy) platiť preddavky na náklady za poskytované plnenia spojené s užívaním bytu a do fondu prevádzky, údržby a opráv a dohodnutú odplatu za realizovaný výkon správy. Ďalej je vlastník bytu povinný mesačne uhrádzať správcovi stanovené preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu podľa čl. III bodu 4 Zmluvy o výkone správy a ďalšie platby podľa rozhodnutia väčšiny vlastníkov a to na účet domu v banke. Pri rozúčtovaní úhrad za plnenia sa zohľadňuje miera využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníckmi. Všetky uvedené platby sú vlastníci povinní uhrádzať mesačne vopred tak, ako im to bolo stanovené mesačnou kalkuláciou. Žalovaný je povinný vykonávať úhradu nákladov spojených s užívaním bytu vopred, najneskôr do 30-teho dňa v mesiaci stanovených mesačnou kalkuláciou platnou od 01.01.2017 vo výške 47,08 eura. Žalovaný dňa 08.01.2017 uhradil na účet domu v banke sumu vo výške 397,04 eura a dňa 28.05.2018 uhradil sumu vo výške 14,- eur, ktorú označil ako nedoplatok na skutočných nákladoch za rok 2017, teda spolu uhradil sumu vo výške

411,04 eura. Žalobca ďalej argumentoval, že žalovaný si svojvoľne určuje výšku svojej platby, pričom zálohové platby a mesačné preddavky už viac ako 17 rokov neplatí, čím jednak hrubo porušuje Zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov ako aj Zmluvu o výkone správy, ktoré mu jednoznačne určujú povinnosť platiť mesačne preddavky na náklady za plnenia spojené s užívaním bytu. Na základe kalkulácie preddavkov na úhradu nákladov spojených s užívaním bytu platnej od 01.01.2017 mal žalovaný povinnosť platiť mesačne sumu vo výške 47,08 eura, t. j. od 01.12.2016 do 30.11.2017 je to suma 564,96 eura (47,08 eura x 12). Žalovaný vykonal úhradu vo výške 411,04 eura. Na základe vyúčtovania nákladov za rok 2017 v mesiaci máj 2018 mu bola pripočítaná suma vo výške 54,82 eura na osobný účet z titulu vyúčtovania nákladov za rok 2017 (predpis - náklad). Žalovaná istina predstavuje sumu vo výške 208,74 eura (vyúčtovaním zistený skutočný náklad 619,78 eura a 411,04 eura skutočné úhrady žalovaného). Vzhľadom na permanentne sa opakujúce tie isté námietky žalovaného a jeho právneho zástupcu poukázal žalobca na Uznesenie zo schôdze vlastníkov konanej dňa 25.03.2011 v bytovom dome D. XX, XX, XX C., z ktorého je zrejmé, že rozpočítanie nákladov na ÚK v pomere základná zložka 30 % a spotrebná zložka 70 %, bola schválená na schôdzi vlastníkov bytov a NP, a preto je pre správcu záväzná aj napriek tomu, že žalovaný bol proti. V súvislosti s rozúčtovaním nákladov na vodné a stočné žalobca uviedol, že z prílohy k rozpočítaniu nákladov za plnenia poskytované s užívaním bytu za obdobie roka 2017 je zrejmé, že na fakturačnom meradle bola nameraná spotreba vody vo výške 1.695 m<sup>3</sup> a toto množstvo vody bolo aj rozúčtované medzi jednotlivých vlastníkov bytov podľa nameraných hodnôt na stupačkách a v jednotlivých bytoch. Žalobca poukázal ďalej na to, že na základe pozvánky správcu a výboru členskej samosprávy zo dňa 23.11.2006, bola zvolaná členská schôdza vlastníkov bytov v bytovom dome D. X, X H. D. XX H. XX na deň 13.12.2006, predmetom ktorej okrem iného bolo aj prerokovanie a schválenie zásad na rozpočítanie nákladov za dodávku tepla na ÚK, TÚV, SV a odvod dažďovej vody v nadväznosti na Vyhlášku URSO č. 630/2005 Z. z. podľa bodu 6. rokovania, ako aj prerokovanie a schválenie zásad pre určovanie výšky preddavkov na prevádzku, údržbu a opráv bytového fondu a za plnenia poskytované s užívaním bytu podľa bodu 7. programu. Schôdza vlastníkov bytového domu D. X, X H. D. XX H. XX dňa 13.12.2006 schválila tak zásady na rozpočítanie nákladov za dodávku tepla na ÚK, TÚV, SV a odvod dažďovej vody v nadväznosti na Vyhlášku URSO č. 630/2005 Z. z. Podľa čl. IV bodu 8 Zmluvy o výkone správy bol žalovaný povinný vyúčtovaním nákladov zistený nedoplatok zaplatiť do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania, čo však nevykonal.

2. Súd vydal vo veci dňa 10.01.2020 platobný rozkaz sp. zn.: 16C/34/2019 - 158, proti ktorému žalovaný podal odpor, ktorý odôvodnil tým, že žaloba je založená na trestných činoch podvodu, vydierania, zneužívania právomoci pri správe cudzieho majetku a na falšovaní listinných dôkazov. Desať rokov podávalo bytové družstvo na neho nezmyselné žaloby vo svojom mene, na základe sfaľovaného uznesenia o schválení zmluvy o výkone správy, ktorá nikdy nebola vlastníckmi na žiadnej schôdzi prerokovaná a schválená. Nielen vlastníci bytov nie sú aktívne legitimovaní, ale aktívne legitimovaní nie je ani Okresné stavebné bytové družstvo v Leviciach, pretože nemá právoplatne schválenú zmluvu o výkone správy. Napriek tomu, že súd má jednoznačne preukázané, že uznesenie zo schôdzy vlastníkov zo dňa 27.11.2007, ktoré by malo preukazovať schválenie zmluvy o výkone správy, je jednoznačne sfaľované, nedokáže a nechce sa so sfaľovaným uznesením zaoberať. Žalovaný argumentoval, že uznesenie je napísané za bytový dom XXXX, ktoré číslo patrí bytovému domu v I. J. F. G. K. XX. Toto uznesenie, ktoré si napísali na bytovom družstve a nebolo napísané na schôdzi vlastníkov bytov, si bytové družstvo prispôsobilo aj pre bytové domy v C. F. D. X H. X E. C. a pre bytový dom na D. XX - XX E. C.. V spisovom materiáli, ktorý predložil právny zástupca bytového družstva so žalobou, je tiež potvrdené, že číslo XXXX patrí bytovému domu v I. J., čiže uznesenie, ktoré by malo potvrdzovať schválenie zmluvy o výkone správy, je napísané za tri bytové domy, čo v právnom štáte v žiadnom prípade právoplatné byť nemôže. K uzneseniu bytové družstvo zápisnicu nepredložilo, pretože žiadna zápisnica zo schôdzy konanej dňa 27.11.2007 neexistuje, schôdza sa podľa programu, ktorý si napísali na bytovom družstve, nekonala. Poukázal ďalej na to, že v uznesení sú uvedené samé klamstvá, že L. A. M., ktorá bola za zástupkyňu vlastníkov bytov zvolená dňa 13.12.2006, a ktorá ako zástupkyňa vlastníkov v spolupráci s bytovým družstvom zvolávala schôdzu na deň 27.11.2007, sa na uvedenej schôdzi nezúčastnila. Pred schôdzou priniesla na údržbárske stredisko bytového družstva pracovné listy o vykonávaných opravách bytovým družstvom, položila ich na stôl a vlastníkom bytov oznámila, že zástupkyňu vlastníkov už ďalej robiť nebude, odišla a schôdza sa nezúčastnila. Nemohla preto schôdzu ani viesť a nemohla byť na uvedenej schôdzi za zástupkyňu vlastníkov zvolená, keď už zástupkyňou bola a pred schôdzou sa zastupovania vzdala. Podľa uznesenia mala zapisovateľku robiť N. N., v uznesení však N. N. podpísaná nie je, pretože žiadnu zápisnicu nepísala, a preto nie je podpísaná ani v sfaľovanom uznesení. Navyše uznesenie musí byť napísané v zápisnici, aby sa dodatočne

nedalo prepisovať. L. A. M. na rozlúčku bytovému družstvu sfalšované uznesenie podpísala. Uznesenie, ktoré jej podstrčili na podpis, bolo podľa pečiatky na uznesení doručené až 28.01.2008, čiže po dvoch mesiacoch od schôdze dňa 27.11.2007. Podpisy v uznesení sa s textom uznesenia nezhodujú. Na súde, v konaní 11C/99/2015 si ako svedkyňa svoju chybu uvedomila, preto sa vyjadrila, že zástupkyňu vlastníkov robila iba formálne a na nič si nechcela spomenúť. Ďalší dvaja vypočutí svedkovia, pani H. A. a pán O. A., ktorí sú zamestnanci bytového družstva, tiež klamali. Pán A. na uvedenej schôdzi nebol a pani A. sa tvárila, že si na podstatné veci tiež nevie spomenúť. Keď Okresný súd v Leviciach sa ani po dlhých rokoch so sfalšovaným uznesením zo schôdze dňa 27.11.2007 nevysporiadal, rozhodol sa osloviť aspoň niektorých vlastníkov bytov, aby sa ku schôdzi vyjadrili. Jednoznačne potvrdili, že je sfalšovaná aj prezenčná listina z uvedenej schôdze, pretože ich podpisy nie sú z uvedenej schôdze. Tak, ako je sfalšované uznesenie zo schôdze konanej dňa 27.11.2007, je sfalšované aj uznesenie zo schôdze konanej dňa 26.04.2007. Zápisnicu zo schôdze, konanej dňa 26.04.2007, bytové družstvo do súdneho spisu tiež nevedelo predložiť, túto zápisnicu písal on a uznesenie bolo napísané v zápisnici. Keď zápisnicu odovzdal L. A. M., uznesenie prečiarkla s poznámkou, že uznesenie treba napísať zvlášť, z čoho vyplýva, že uznesenie zo schôdze mala od bytového družstva vopred pripravené. Zápisnicu mu prostredníctvom svojej mamy vrátila, on uznesenie zvlášť napísať odmietol, aby si ho dodatočne na bytovom družstve prepisovať nemohli, a preto zápisnicu na bytové družstvo ani neposlala. V konaní 11C/99/2015 právny zástupca bytového družstva predložil do súdneho spisu „originály“ uznesení zo schôdzí 26.04.2007 a 27.11.2007 aj s obálkami, v ktorých L. M. uznesenia na OSBD Levice poslala. Uznesenie z 26.04.2007 je podpísané L. A. M., D. P. /mamou pani M./ a Q. R.. Uznesenie je absolútne sfalšované, nikde v uznesení nie je jeho podpis ako zapisovateľa zo schôdze a nie sú v uznesení podpisy overovateľiek zápisnice, ktorými boli pani E. a pani S.. Sfalšované uznesenie bez zápisnice poslala L. A. M. na OSBD Levice v obálke s dátumom odoslania --.07.2016, čiže po deviatich rokoch od konanej schôdze v roku 2007. Prvé čísla na pečiatke pošty sú nečitateľné. Keď L. A. M. posielala na OSBD Levice uvedené uznesenie pánovi M. K., ktorého označila ako predsedu družstva, to znamená, že uznesenie jej podstrčili na podpis až v roku 2016, kedy pán M. K. už predsedom bytového družstva nebol. L. M. o tom nevedela, lebo už niekoľko rokov býva v rodinnom dome. M. K. nie je predsedom družstva od roku 2011. Sfalšované uznesenie zo schôdze, konanej dňa 27.11.2007 bolo tiež odoslané bez zápisnice na OSBD Levice 23.01.2008. Uvedené skutočnosti potvrdzujú, že OSBD Levice nemá žiadne zábrany pri falšovaní listinných dôkazov, ktoré súdu predkladá, a potvrdzujú aj to, že L. A. M. na súde klamala. Argumentoval ďalej, že Okresný súd Levice od roku 2003 ignoruje jeho stavebné povolenie na vlastné vykurovanie bytu, ktoré mu bolo vydané A. C. dňa 10.09.2003 a bolo potvrdené aj Krajským úradom životného prostredia v F.. Stavebné povolenie na vlastné vykurovanie bytu, čiže na zmenu v spôsobe užívania stavby mu bolo vydané po súhlase nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov v bytovom dome bez výhrad. Napriek tomu mu bytové družstvo naďalej predpisuje podľa svojej protiprávne stanovenej kalkulácie zálohové platby za neodoberané energie. Keď si vlastníci bytov, ktorí sú pripojení na centrálné vykurovanie odsúhlasia akýkoľvek pomer medzi základnou zložkou a spotrebnou zložkou, toto rozhodnutie sa týka iba ich a s ním to nemá nič spoločné, vyhláška Regulačného úradu sa týka tých vlastníkov bytov, ktorí sa v mestách odpojili od centrálného vykurovania bez súhlasu nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov v bytových domoch a mali plynový rozvod v celom bytovom dome. K tvorbe a čerpaniu fondu opráv uviedol, že dňa 18.01.2017 poslal na účet bytového domu v banke zálohovú platbu do fondu opráv a za energie v celkovej sume 397,04 eura. Bytové družstvo si jeho platbu zo dňa 18.01.2017 rozpísalo na jednu splátku podľa nezmyselnej kalkulácie a zvyšok si znova zaradili do fiktívnej dlžoby, pričom nevychádzajú z reálneho vyúčtovania za jednotlivé roky, ale z nezmyselne predpisovaných zálohových platieb za neodoberané teplo a ďalšie položky, ktoré sa ho netýkajú. Po každej zaplatenej zálohovej platbe, ktorú posielala na celý rok dopredu, mu odpisujú, že jeho platbu si zaradia do úhrady pohľadávky za minulé obdobie. Jeho platby sa však do predchádzajúcich rokov zaúčtovať nedajú, nie je na to žiaden logický dôvod a jeho peniaze si takýmto podvodom nechávajú pre seba. Žalovaný poukázal ďalej na to, že z čerpania fondu opráv v roku 2017 sa ho netýka 92,67 eura, pretože teplú vodu z centrálného ohrevu neodoberá (netýka sa ho projekt hydronické vyregulovanie rozvodov TV, montáž podružných meračov na ohrev vody, rovnako sa ho netýka vyregulovanie TV). Tieto položky vo vyúčtovaní čerpania fondu opráv spolu predstavujú 2.194,39 eura,  $2.194,39 : 1925,1$  (plocha všetkých bytov)  $\times 81,3$  (podlahová plocha jeho bytu) = 92,67 eura. Keď k tomu pripočíta protiprávne účtovanú spotrebu tepla vo vyúčtovaní v sume 78,48 eura a protiprávne účtovanú spotrebu studenej vody v sume 37,98 eura, tak je to spolu 209,13 eura a už tieto položky, ktoré sú vyúčtované protiprávne, predstavujú vyššiu sumu, ako je podaná žaloba. Žalovaný poukázal ďalej na to, že v roku 2016 im bytové družstvo protizákonne odčerpalo z fondu opráv na súkromné znalecké posudky 2.245,70 eura, z ktorej na jeho byt pripadá 94,84 eura. Bez vedomia a súhlasu vlastníkov bytov ich

bytové družstvo o 2.245,70 eura doslova na fonde opráv okradlo, v roku 2012 to bolo o 600,- eur. Spolu na znalecké posudky si bytové družstvo zobralo z ich spoločného fondu opráv bez súhlasu vlastníkov 2.845,70, z uvedenej sumy bola jeho platba do fondu opráv 120,18 eura. Právny zástupca bytového družstva si objednal v mene a za peniaze vlastníkov znalecké posudky bez ich súhlasu a vedomosti o tom, že si niekto v mene vlastníkov znalecké posudky objednáva, pričom vlastníci bytov na vypracovanie znaleckých posudkov nikdy žalobcovi žiaden súhlas nedali. Okrem znaleckých posudkov im bytové družstvo protizákonne, bez výberu dodávateľa odčerpalo z fondu opráv v roku 2016 3.492,25 eura na rekonštrukciu zvončekových panelov. Výmenu robilo bytové družstvo svojvoľne bez výberu dodávateľa cez vlastné údržbárske stredisko a opravy predražilo o viac ako 1.500,- eur. Navyše, táto rekonštrukcia nemala byť hradená z fondu opráv, ale si ju mal platiť každý vlastník bytu zo svojho, pretože nejde o spoločné časti bytového domu a vlastníci neprispievajú do fondu rovnakou sumou. Napriek tomu, že dňa 13.12.2015 predsedovi bytového družstva L. T. oznámil, že uznesenie zo schôdze konanej dňa 02.12.2015 nie je právoplatné a poslal mu cenovú ponuku na výmenu zadných vchodových dverí od firmy T., požiadavku urobiť písomné hlasovanie na výber dodávateľa, odignoroval a výmenu zadných vchodových dverí dal urobiť cez spriaznenú firmu ANTA SK s. r. o. Levice za cenu 1.000,- eur vyššiu. Len na vyššie uvedených položkách ich bytové družstvo oklamalo o takmer 5.000,- eur a z uvedenej sumy pripadá na jeho byt tvorba fondu opráv vo výške 211,15 eura. K spotrebe vody v roku 2017 žalovaný uviedol, že od 23.09.2011 majú na svojej stúpačke 4 vlastníci zriadené samostatné vodovodné prípojky zo suterénu a dvojité meranie spotreby studenej vody, pretože bytové družstvo nikdy nekontrolovalo vodomery v bytoch a niektorí „šikovní“ vlastníci si vedeli zariadiť, aby im suchobežné vodomery v bytoch všetku spotrebu vody nezaznamenali. Bytové družstvo im každoročne vykazovalo vysoké koeficienty spotreby vody a na manipulovanie s vodomermi nedbalo. Ani toto ich rozhodnutie bytové družstvo nerešpektuje a vyúčtovanie spotreby vody robí len na základe odpočtov spotreby v bytoch. Argumentoval, že O. A., ktorého OSBD Levice zamestnáva ako elektrikára, mal za 100 dní v roku 2011 spotrebu 22 m<sup>3</sup>, čo v priemere za celý rok je spotreba 81 m<sup>3</sup>, avšak bytové družstvo mu za celý rok 2011 vyúčtovalo iba 62 m<sup>3</sup>, čiže o 19 m<sup>3</sup> menej. V roku 2012 pánovi A. namiesto skutočnej spotreby 92 m<sup>3</sup> vyúčtovalo bytové družstvo iba 68 m<sup>3</sup>, čo je oproti skutočnej spotrebe o 24 m<sup>3</sup> menej. V rokoch 2014, 2015 to bolo podobné. Pri výmene vodomeroch v suteréne mal pán O. A. od 23.09.2011 do 10.07.2017 celkovú spotrebu podľa jeho vlastného vodomera 446,32 m<sup>3</sup>, bytové družstvo mu za celé toto obdobie vyúčtovalo spotrebu okolo 100 m<sup>3</sup> menšiu. Z uvedených dôvodov žalovaný žiadal o predloženie všetkých vyúčtovaní O. A. v rokoch 2011 až 2017 tvrdiac, že koeficienty na studenej vode sa týkajú predovšetkým jeho. V súvislosti so svojou spotrebou vody uviedol, že táto bola v roku 2017 v objeme 81 m<sup>3</sup>, pričom koeficient spotreby studenej vody medzi hlavným vodomermom a deviatimi stúpačkovými vodomermi bol iba 1,0015773, čo nie je ani jedno percento. Koeficient medzi jeho presnými mokrobežnými vodomermi je ročne 1,002, čo znamená, že celková jeho spotreba v roku 2017 s koeficientmi bola nasledovná: 81 m<sup>3</sup> x 1,0015773 = 81,12 m<sup>3</sup>, 81,12 m<sup>3</sup> x 2,3208 (cena vody) = 188,26 eura a nie 226,37 eura, ako mu to vyúčtovalo bytové družstvo. K spotrebe elektrickej energie žalovaný uviedol, že v roku 2017 bola spotreba elektrickej energie vo vchode 10 109 kWh a na jeho byt tak pripadá spotreba 3,40 eura, ostatná spotreba v ďalších vchodoch sa ho v žiadnom prípade netýka. Bytové družstvo protiprávne účtuje spotrebu elektrickej energie podľa veľkosti bytov a nie podľa počtu bytov, hoci v menších bytoch býva viac osôb a navyše mu účtovalo aj za spotrebu elektrickej energie, ktorá sa využíva na celoročný pohon obehových čerpadiel na teplú vodu, ktorú si ohrieva vlastným kotlom a z centrálného zdroja teplú vodu neodoberá. K platbe za zastupovanie vlastníkov za správu uviedol, že za činnosť proti vlastníkom bytov, za falšovanie zápisníc a uznesení zo schôdzí vlastníkov, nie je ochotný platiť. Zástupcu vlastníkov v skutočnosti v rámci možností robí on. Pani A. po jej zvolení, s ktorým on nesúhlasil a ostatných upozornil, že pre konflikt záujmov ako zamestnankyňa bytového družstva vlastníkov zodpovedne zastupovať nebude, hneď po jej zvolení zaplatil dopredu na celý rok sumu 250,- Sk, čo je v prepočte 8,30 eura. Dňa 18.06.2009 mu peniaze poštou vrátila, čiže poplatkov za zastupovanie sa vzdala. Za uvedený poplatok sa mu „odvďačila“ sfalšovanou zápisnicou hneď z prvej schôdze, na ktorej bola zvolená, preto aj bytové družstvo upozornil, že za falšovanie zápisníc a uznesení jej už viackrát nezaplatí. K 01.01.2016 sa zastupovania vzdala, bála sa trestných oznámení za falšovanie zápisníc a uznesení, čiže žiadna refundácia výdavkov pre zástupcu vlastníkov v roku 2017 nebola. Refundáciu výdavkov pre zástupcu vlastníkov bytové družstvo zaradilo do fondu opráv, preto skutočná tvorba fondu opráv na jeho byt bola v sume 197,04 eura a nie 207,- eur, ako je to uvedené vo vyúčtovaní. Skutočné náklady na svoj byt v roku 2017 vyčíslil žalovaný nasledovne: 1. náklady na správu: 0,- eur s tým, že bytové družstvo mu žiadne služby neposkytuje, vydieranie, ohováranie, nezmyselné a protizákonné vyúčtovanie, netransparentné čerpanie fondu opráv a nerešpektovanie práv vlastníkov na výber dodávateľa, rozkrádanie fondu opráv na znalecké posudky bez súhlasu vlastníkov, ako aj

rozkrádanie jeho platieb a zaradovanie ich do fiktívnej dlžoby za správu nepokladá. 2. Poistenie bytového domu: 7,66 eura. 3. Elektrizácia - osvetlenie schodiska vo vchode: 3,70 eura. 4. Studená voda: 188,26 eura. 5. Dažďová voda: 14,25 eura. 6. Ústredné kúrenie: 0,- eur. 7. Náklady spojené s vyúčtovaním: 0,- eur s tým, že vyúčtovanie je nezákonné, svojvoľné, presné vyúčtovanie si musí robiť sám. 8. Refundácia výdavkov pre zástupcu vlastníkov, ktorá je zaradená vo fonde opráv: 0,- eur, nakoľko od 01.01.2016 nemajú zástupcu vlastníkov. 9. Fond opráv: 197,04 eura, skutočná tvorba FO na jeho byt na celý rok, z jeho platby do fondu opráv sa ho v čerpaní fondu netýka v roku 2017 suma 92,67 eura. Žalovaný ďalej poukázal na to, že na preddavkoch do fondu opráv na celý rok dopredu zaplatil dňa 18.01.2017 sumu 197,04 eura a 200,- eur zálohové platby na ostatné výdavky, spolu teda na preddavkoch zaplatil 397,04 eura. Okrem toho po vyúčtovaní doplatil 14,- eur, čo spolu predstavuje sumu 411,04 eura. Skutočné náklady na jeho byt v roku 2017 predstavovali sumu 318,24 eura, skutočný preplatok sumu 92,80 eura (411,04 eura - 318,24 eura).

3. Keďže žalovaný podal proti platobnému rozkazu včas odpor s vecným odôvodnením, súd platobný rozkaz uznesením sp. zn.: 16C/34/2019 - 217 zo dňa 05.02.2020 zrušil.

4. Žalobca prostredníctvom svojho právneho zástupcu vo svojom vyjadrení k podanému odporu uviedol, že vo všetkých doterajších sporoch vedených medzi žalobcom a žalovaným sa pravidelne opakujúce vyúčtovaním zistených nedoplatkov za ten ktorý rok bolo jednoznačne preukázané, že medzi sporovými stranami bola platne uzavretá zmluva o výkone správy, čo jasne bez akýchkoľvek pochybností potvrdzuje aj rozsudok Okresného súdu Levice sp. zn.: 9C/170/2014 zo dňa 14.11.2016, pričom jedná sa o nedoplatok za rok 2010, tento rozsudok bol Krajským súdom v Nitre sp. zn.: 6Co/51/2017 zo dňa 28.02.2018 potvrdený a v tom istom spore dovolanie zo strany žalovaného bolo NS SR sp. zn.: 1Cdo/58/2019 zo dňa 30.10.2019 odmietnuté, z čoho jasne vyplýva, že zmluva o výkone správy medzi žalobcom a žalovaným je platne uzavretá. Tvrdenie žalovaného, že Okresný súd Levice od roku 2003 ignoruje jeho stavebné povolenie na vlastné vykurovanie bytu sa nezakladá na pravde, nakoľko zo strany žalobcu za vykurovanie bytu žalovaným nie sú účtované žiadne náklady, čo žalovaný nechápe alebo nechce pochopiť, no táto otázka bola tiež vyriešená tak v rozhodnutiach Okresného súdu Levice, pričom názor Okresného súdu Levice bol doteraz vždy akceptovaný a potvrdený ako právne správny aj odvolacím súdom. V súvislosti so spotrebou vody a jej rozúčtovania žalobca uviedol, že aj táto otázka bola právne jednoznačne vyriešená v mnohých rozhodnutiach odvolacieho súdu, jednoznačne v prospech žalobcu, čím jasne bolo potvrdené, že postup žalobcu je správny, pričom poukázal na rozsudok Krajského súdu v Nitre sp. zn.: 6Co/51/2017 a sp. zn.: 5Co/149/2018. V súvislosti so spotrebou elektrickej energie ako aj nákladov na správu uviedol, že aj tieto položky boli vyššie citovanými rozhodnutiami Krajského súdu v Nitre jasne a zrozumiteľne odôvodnené v jeho rozsudkoch, a preto tvrdenia žalovaného považuje len za zneužitie práva ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v predmetnom bytovom dome na úhradu nákladov spojených s užívaním bytu zo strany žalovaného. Čo sa týka tvrdenia žalovaného, že správca berie peniaze na právne služby z ich spoločného fondu opráv je klamstvo, nakoľko všetky právne služby v sporoch medzi žalobcom a žalovaným sú hradené výlučne len zo strany žalovaného na základe právoplatných rozhodnutí súdu o trovách konania.

5. Žalovaný prostredníctvom svojho právneho zástupcu vo svojom vyjadrení uviedol, že keďže je predmetom súdneho konania spor o tom, „aké reálne náklady“ na byt žalovaného v roku 2017 vznikli, súd sa musí zaoberať otázkou, či je žalovaná suma uplatňovaná v súlade so Zákonom č. 182/1993 Z. z. Listina predložená žalobcom - tabuľka Vyúčtovania nákladov za plnenia poskytované s užívaním bytu za rok 2017 nie je dôkaz o reálnych nákladoch na byt žalovaného a povinnosť žalobcu v súdnom konaní je, svoj žalovaný nárok osvedčiť a preukázať. Žalovaný poukázal na § 10 ods. 6 Zákona č. 182/1993 Z. z., z ktorého explicitne vyplýva povinnosť, nie možnosť správcu zohľadniť mieru využívania spoločných častí alebo zariadení domu pri rozúčtovaní úhrad za plnenia. Poukázal tiež na to, že samotný žalobca nespochybňuje, že žalovanému do bytu neposkytuje dodávku teplej úžitkovej vody, žalobca si však voči žalovanému uplatňuje náklady, ktoré sú účtované za odoberanú elektrickú energiu, ktorá sa celoročne používa na pohon obehových čerpadiel na teplú vodu, ktorú však žalovaný preukázateľne neodoberá. Uplatňovanie tohto nároku žalobcom znamená, že žalovaný by tým mal uhrádzať elektrickú energiu dvakrát, a to jednak na úhradu elektriny na obeh čerpadiel teplej úžitkovej vody pre ostatných vlastníkov a jednak elektrickú energiu, ktorú musí vynaložiť pre individuálny ohrev teplej vody vo vlastnom byte. Predmetom konania sú reálne náklady na byt žalovaného za rok 2017, a preto si žalobca môže nárokovať a súd v konaní prihliadať len na spotrebu elektrickej energie pre odberné miesto D. XX, kde z faktúry č. XXXXXXXXXXXX vyplýva, že celková spotreba v žalovaného vchode bola v roku 2017 vo výške 43,64 eura

s DPH, t. j. na byt žalovaného vychádza suma 3,40 eura. Faktúra č. XXXXXXXXXXXX vo výške 146,- eur za úhradu obehových čerpadiel teplej úžitkovej vody na D. XX sa žalovaného preukázateľne netýka. V súvislosti s tvorbou a čerpaním fondu opráv uviedol, že žalovaný je odpojený od centrálneho vykurovania a keďže sú predmetom konania reálne náklady na byt žalovaného za rok 2017, žalobca má preukázať, že čerpanie Fondu opráv v žalovanej sume bolo na žalovaného byt aj vynaložené. Z listiny - Tvorba a čerpanie FPÚO (sumár) objektu za rok 2017, ktorú predložil do konania samotný žalobca je preukázané, že v roku 2017 bolo z Fondu opráv čerpané vo výške 2.194,39 eura na položky ako hydronické vyregulovanie rozvodov TV, montáž meračov na ohrev vody a vyregulovanie TV, ktoré sa žalovaného bytu preukázateľne netýkajú. Náklady týkajúce sa centrálneho vykurovania nemôžu byť v žalobe na ťarchu žalovaného, keďže odpojenie od centrálneho vykurovania bolo v súlade a na základe rozhodnutí správnych orgánov. V danom prípade priznaním tohto nároku by sa žalobca bezdôvodne obohatil na úkor žalovaného o sumu 92,67 eura a súčasne priznanie nároku žalobcu v uplatňovanej výške by bolo v rozpore s dobrými mravmi ako aj v rozpore s § 10 ods. 6 Zákona č. 182/1993 Z. z, ktoré je správca povinný pri rozúčtovaní úhrad za plnenia zohľadňovať. V súvislosti so spotrebou a koeficientom studenej vody poukázal na § 3 ods. 5 spolu s prílohou č. 8 Vyhlášky č. 210/2000 Z. z., v zmysle ktorých tolerancia pretečeného množstva studenej vody vodomeru ako fakturačného meradla je + - 10 %. V prípade, ak žalobca ako správca vykonáva výmeny a dodávky meradiel spotreby vody v jednotlivých bytoch (a aj vlastníkom bytov účtované), taktiež meradlá plombuje a tieto kontroluje, sám zodpovedá za ich správnosť, resp. za to, aby množstvo vody nameraného na fakturačnom meradle a namerané množstvo v jednotlivých bytoch, ktoré má byť pomerne rozdelené, uvedenú maximálnu toleranciu podľa vyhlášky neprekročilo. Účtovanie žalovanej sumy za spotrebu studenej vody nad vyššie uvedenú toleranciu je v rozpore so zákonom. Argumentoval ďalej, že žalovaný spolu s podaným odporom do konania predložil dôkaz - tabuľku, resp. odpisy studenej vody za rok 2017, z ktorých vyplývajú skutočné náklady za spotrebu studenej vody v byte žalovaného v roku 2017, a to v sume 188,26 eura a nie 226,37 eura ako spotrebu vody vyúčtovalo OSBD Levice na základe nezákonne určených koeficientov. Vzhľadom k tomu, že na základe dohody vlastníkov, čo je bytové družstvo ako správca povinné akceptovať, si vlastníci zriadili mokrobežné vodomery, súd je povinný sa s uvedenou skutočnosťou zaoberať. Na základe toho je koeficient spotreby vody medzi hlavným vodomermom a stúpačkovými vodomermi u žalovaného vo výške 1,0015773. Ohľadom rozpočítania nákladov na ústredné kúrenie a jeho pomer žalovaný uviedol, že v žalobe žalobca uvádza, že na schôdzi vlastníkov dňa 25.03.2011 bolo schválené rozpočítavanie nákladov na ústredné kúrenie a to základná zložka 30 % a spotrebná 70 %, od čoho žalobca odvíja aj rozpočítanie nákladov vo vyúčtovaní v sume 78,48 eura. Nedôvodnosť tejto žalovanej položky žalovaný v podanom odpore dostatočne odôvodnil a preukázal dôkazmi, ktoré potvrdzujú, že na túto položku žalobca nemá zákonný nárok. Okrem toho však žalovaný predkladá do súdneho spisu zápisnicu zo schôdze vlastníkov zo dňa 25.03.2011, len na podklade ktorej bolo možné vyhotoviť uznesenie. Zo zápisnice o priebehu schôdze zo dňa 25.03.2011 vyplýva, že na schôdzi vlastníkov bytov nie je uvedené, že by mal byť pomer rozpočítania nákladov schválený vo výške 30 % ku 70 %. Zákon č. 182/1993 Z. z. síce bližšie neupravuje náležitosti zápisnice o hlasovaní, avšak v zásade by zápisnica mala zaznamenávať priebeh rokovania schôdze a prijaté rozhodnutia účastníkov schôdze a to jasne a zrozumiteľne. Zo zápisnice o hlasovaní vlastníkov bytov v dome zo dňa 25.03.2011 nie je zrejme, akej veci sa hlasovanie týka, koľkí vlastníci bytov v dome sú za a koľkí proti. Podstatnú skutočnosť zo zachyteného priebehu schôdze zo dňa 25.03.2011 však vidí v tom, že jeden z overovateľov zápisnicu nepodpísal z dôvodu, že tá nezodpovedala prejednáványm a schváleným bodom programu. Žalovaný ďalej argumentoval, že žalobca v žalobe tiež poukazuje na to, že členskou schôdzou vlastníkov bytov D. X H. XX boli dňa 13.12.2006 schválené zásady rozpočítavania nákladov. Do súdneho konania však uznesenie, ktorým by boli tieto zásady schválené, nepredložil. Žalobca predložil listinu s označením „Návrh na uznesenie“, ale samotné uznesenie absentuje. Poukázal ďalej na skutočnosti, pre ktoré táto listina nie je uznesením a síce, a) spoločné schvaľovanie bytových domov D. X-X, H. XX-XX-XX, pričom dôvody neplatnosti sú rovnaké, ako špecifikuje ďalej, 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 a e) nie je uvedený výsledok prípadného hlasovania samotného bytového domu D. XX-XX-XX. V súvislosti so Zmluvou o výkone správy uviedol, že z listiny, ktorú žalobca predložil (uznesenie na schôdzi vlastníkov zo dňa 27.11.2007) by malo vyplývať, že Zmluva o výkone správy s Dodatkom 2007 mala byť prerokovaná a prijatá uznesením dvoch bytových domov 3490 a 3550. Z tejto listiny má taktiež vyplývať, že na schôdzi bola za zástupcu vlastníkov zvolená L. A. M.. Zo samotnej listiny vyplýva rozpor s vtedy platným § 14 Zákona č. 182/1993 Z. z., ktorý hovorí o hlasovaní na schôdzi vlastníkov bytov v dome

a na prijímanie rozhodnutí na schôdzi vlastníkov majú právo len vlastníci daného bytového domu. Z predmetnej listiny však vyplýva, že na schôdzi dňa 27.11.2007 malo dôjsť k spoločnému hlasovaniu iného bytového domu (D. X H. X), ako je bytový dom žalovaného, t. j. D. XX H. XX. V danom prípade by nielenže išlo o rozpor so Zákonom č. 182/1993 Z. z., ale by to znamenalo, že vlastníci bytov jedného bytového domu (D. X - X) rozhodujú o druhom bytovom dome, ktorého spoluvlastníkmi nie sú (D. XX - XX) a taktiež by sa tým zúčastňovali na správe domu, ktorý im spoluvlastnícky nepatrí. V danom prípade o bytovom dome žalovaného (a tým aj o jeho právach a povinnostiach, ktoré mali žalovaného zaväzovať a ktoré sú predmetom žaloby) by rozhodovali vlastníci iného bytového domu, čo spôsobuje, že tento úkon by bol podľa § 39 Občianskeho zákonníka absolútne neplatný. Žalovaný však poukazuje aj na dôkazy, ktoré potvrdzujú, že sa schôdza vlastníkov dňa 27.11.2007 nekonala a o Zmluve o výkone správy sa nikdy nehlasovalo. Podľa „uznesenia“ zo dňa 27.11.2007 mala byť zvolená za zástupkyňu vlastníkov L. A. M.. Uvedená „skutočnosť“ je preukázateľne v rozpore s dôkazom - pozvánkou na túto schôdzu, ktorú zvolávala samotná L. A. M.. L. A. M. bola za zástupkyňu vlastníkov zvolená už dňa 13.12.2006, a tá robila zástupkyňu vlastníkov po J. H. S.. Taktiež podľa „uznesenia“ mala zapisovateľku robiť N. N., v predmetnom „uznesení“ však N. N. podpísaná nie je, a to z jediného dôvodu, že žiadnu zápisnicu nepísala a zápisnica zo dňa 27.11.2007, na podklade ktorej by malo byť predmetné uznesenie, ani neexistuje. Poukázal ďalej na to, že v konaní sp. zn.: 11C/99/2015 námestníčka žalobcu pani U. uviedla, že sa pokúšala nájsť v archíve zápisnicu zo dňa 27.11.2007, ale sa jej ju nájsť nepodarilo, pričom v tejto súvislosti žalovaný uviedol, že pani U. ako ani žalobca originál zápisnice zo dňa 27.11.2007 ani nájsť nemôžu, pretože v origináli neexistuje, keďže k hlasovaniu a ani k samotnej schôdzi neprišlo. Poukázal tiež na to, že v súdnom konaní 11C/99/2015 bolo taktiež preukázané, že obálka, v ktorej malo byť „uznesenie“ na OSBD Levice poslané L. A. M., je s pečiatkou - dátumom odoslania júl 2016. Schôdza však bola v roku 2007. Obálka s dátumom odoslania júl 2016 je adresovaná M. K., predsedovi, avšak pán M. K. už predsedom OSBD Levice v tom čase nebol. V predmetnom konaní svedok D. T. taktiež potvrdil, že sa schôdza dňa 27.11.2007 podľa plánu neuskutočnila. Vzhľadom na uvedené skutočnosti je žaloba žalobcu v celom rozsahu nedôvodná, pretože žalované nároky žalobca odvodzuje od Zmluvy o výkone správy, ktorá nikdy nebola schválená, ako sú aj odvodzované nároky od rozpočítania úhrad za plnenia, ktoré sú preukázateľne v rozpore s § 10 ods. 6 Zákona č. 182/1993 Z. z. Práve ustanovením § 10 ods. 6 Zákona č. 182/1993 Z. z. zákonodarca počíta so skutočnosťou, že vlastníci bytového domu niektoré spoločné zariadenia domu nevyužívajú, z čoho vyplýva explicitne povinnosť a nie možnosť správcu zohľadniť túto skutočnosť pri rozúčtovaní úhrad za plnenia.

6. Právna zástupkyňa žalobcu titulom záverečného návrhu uviedla, že sa v celom rozsahu pridriava doručenej žaloby. Má za to, že prvostupňový súd vo veci vykonal skutkovo rozsiahle dokazovanie, ktoré podporil žalobca dôkaznými prostriedkami, listinami a výpoveďou L. K., pričom z takto vykonaného dokazovania je zrejmé, že žaloba je podaná dôvodne, a preto navrhuje, aby súd žalobe v celom rozsahu vyhovel, aby zaviazal žalovaného k zaplateniu žalovanej istiny vo výške 208,74 eura s úrokom z omeškania vo výške 5 % od 01.06.2018 až do zaplatenia ako aj zaplatenia súdneho poplatku a trov právneho zastúpenia vo výške 100 %.

7. Právny zástupca žalovaného titulom záverečnej reči uviedol, že žalobca uplatňuje svoje nároky a právny nárok odvodzuje na podklade jednej predloženej súkromnej listiny s názvom „uznesenie zo schôdze vlastníkov zo dňa 27.11.2007“, avšak žalovaný predložil viaceré dôkazy, ktoré obsah pravdivosti tejto listiny vyvracajú. Poukázal na pozvánku na schôdzu zo dňa 24.10.2007, kde už túto pozvánku podpisovala ako zástupca vlastníkov L. M., a teda pani L. M. už zástupcom vlastníkov dňa 24.10.2007 bola, vzhľadom k čomu nemohla byť na nekonanej schôdzi dňa 27.11.2007 zvolená za zástupcu vlastníkov, na zápisnicu zo schôdze zo dňa 13.12.2006 z ktorej vyplýva, že sa doktor S. vzdal funkcie zástupcu vlastníkov pre zdravotné dôvody a novou predsedníčkou bola zvolená, t. j. sa už v roku 2006 stala L. M.. To, že sa schôdza nekonala a teda že sa o zmluve o výkone správy dňa 27.11.2007 nehlasovalo, podporne potvrdzuje aj ďalší predložený dôkaz, prehlásenie svedka pána T., ktorý bol prítomný na mieste, kde sa mala schôdza konať, a ktorý potvrdil, že sa vôbec nekonala a o Zmluve o výkone správy sa dňa 27.11.2007 nehlasovalo. Z potvrdenia vlastníkov bytov, kde vlastníci pani K., pán S. a pani R. potvrdili, že podpis na prezentačnej listine, o ktorú žalobca opiera svoje tvrdenie, že sa dňa 27.11.2007 schôdza konala a že mala byť zmluva o výkone správy odhlasovaná, tak títo vlastníci potvrdili, že na prezentačnej listine nie je ich podpis, lebo sa na nej ani nezúčastnili, prípadne je ich podpis na uvedenej prezentačnej listine sfaľovaný. Žalobca do konania doteraz nepredložil dôkaz o výsledku hlasovania bytového domu žalovaného, pretože taký dôkaz ani neexistuje, keďže sa nehlasovalo. Má za to, že žalobca si nesplnil svoju dôkaznú povinnosť v zmysle čl. 8 CSP a § 132 ods. 1 CSP a teda

ide len o tvrdenie žalobcu bez akéhokoľvek dôkazu. Naopak, žalovaný predložil vyššie uvedené dôkazy, ktoré tvrdenie žalobcu o schválení zmluvy preukázateľne rozporujú. Samotnú žalovanú sumu považuje v celom rozsahu za nedôvodnú. Predmetom konania sú skutočné náklady na byt žalovaného a nie súčet preddavkových platieb za predmetný rok, pretože potom by každoročné vyúčtovanie nákladov na byt stratilo na význame, čo by bolo aj v rozpore s rozhodovacou praxou súdov, kedy až po ročnom vyúčtovaní môže vzniknúť reálny dlh vlastníka. Poukazuje na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn.: 4 Cdo 140/02 podľa ktorého „... nájomca nie je v omeškaní s úhradou za plnenia spojené s užívaním bytu pred vykonaním vyúčtovania týchto platieb; pred vyúčtovaním táto úhrada totiž nie je ešte splatná... .. Preto hoci je zákonom aj v správe dohodnutá povinnosť platiť preddavky a je aj určená ich splatnosť, nejedná sa o dlh vlastníka bytu, pretože tento vznikne až po vyúčtovaní nárokov, ale len o porušenie povinnosti, s porušením ktorej je možné spájať napríklad vznik škody...“ Právny zástupca žalovaného ďalej uviedol, že žalovaná suma pozostáva aj z položky tvorba fondu opráv. Napriek tomu, že uvedená tvorba a jej výška je určená na základe rozhodnutia - uznesenia vlastníkov bytov, v konaní bolo dôkazom - Tvorba a čerpanie FPÚO (sumár) objektu za rok 2017 preukázané, že v roku 2017 bolo z Fondu opráv čerpané vo výške 2.194,39,- Eur na položky ako hydronické vyregulovanie rozvodov TV, montáž meračov na ohrev vody a vyregulovanie TV, ktoré sa žalovaného bytu preukázateľne netýkajú. U žalovaného podmienkou na odpojenie sa od spoločných rozvodov UK bol už v správnom konaní súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov, k čomu aj v danom prípade prišlo, a tento súhlas vlastníkov žalovaný má. Vzhľadom k právoplatným rozhodnutiam stavebných úradov ani nie je dôvod, aby pri každej položke týkajúcej sa UK a vyregulovania rozvodov ústredného kúrenia, vyregulovania TV, prípadne obehových čerpadiel, aby v uznesení zo schôdze pri vykonávaní týchto prác vlastníci osobitne rozhodovali o tom, že sa to žalovaného týkať nemá, pretože už svojim súhlasom a právoplatnými rozhodnutiami stavebných úradov sa rozhodlo tak, že sa žalovaného tieto položky netýkajú. To znamená, že položky ohľadom rozvodov UK a ich regulácie sa žalovaného automaticky netýkajú, na čo myslel aj Zákon č. 182/1993 Z. z. v § 10 ods. 6, podľa ktorého sa zohľadňuje miera využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi bytov. Predmetné zákonné ustanovenie je záväzné aj pre správcu bytového domu. Z tohto ustanovenia explicitne vyplýva povinnosť, nie možnosť správcu zohľadniť mieru využívania spoločných častí alebo zariadení domu pri rozúčtovaní. Náklady týkajúce sa centrálného vykurovania nemôžu byť v žalobe na ťarchu žalovaného, keďže odpojenie od centrálného vykurovania bolo v súlade a na základe rozhodnutí správnych orgánov. Vzhľadom k tomu je preukázané, že žalobca žaluje žalovaného za položku, na ktorú od žalovaného nemá zo zákona nárok a v danom prípade priznaním tohto nároku, by sa žalobca bezdôvodne obohatil na úkor žalovaného o sumu 92,67,- eura. Súčasne priznanie nároku žalobcu v uplatňovanej výške by bolo v rozpore s dobrými mravmi v zmysle čl. 5 CSP ako aj v rozpore s § 10 ods. 6 Zákona č. 182/1993 Z. z., ktoré je správca povinný pri rozúčtovaní úhrad za plnenia zohľadňovať. Preto žalovaný nárok žalobcu nemôže požívať ochranu tohto súdu, pretože by tento súd konal v rozpore so základnými princípmi Civilného sporového konania a to čl. 5 CSP. To isté sa týka aj nezákonne žalovanej sumy za náklady na elektrickú energiu na spoločné priestory, pretože je preukázané, že žalovanému žalobca do bytu neposkytuje dodávku teplej úžitkovej vody. Žalobca si však podľa faktúr a Vyúčtovania za rok 2017 voči žalovanému uplatňuje náklady, ktoré sú účtované za odoberanú elektrickú energiu, ktorá sa celoročne používa na pohon obehových čerpadiel na teplú vodu. Uplatňovanie tohto nároku žalobcom znamená, že dochádza k porušeniu § 10 ods. 6 Zákona č. 182/1993 Z. z., a žalovaný by tým mal uhrádzať elektrickú energiu dvakrát, a to jednak na úhradu elektriny na obeh čerpadiel teplej úžitkovej vody pre ostatných vlastníkov a jednak elektrickú energiu, ktorú musí vynaložiť na individuálny ohrev teplej vody vo vlastnom byte. Nezákonný nárok a žalovaná suma pozostáva aj z položky za zastupovanie vlastníkov hoci je dôkazom, Oznamovaním pani A. preukázané, že v žalovanom období, t. j. od 01.01.2016 nemali zástupcu vlastníkov, a preto je suma 9,96 eura ako žalovaný nárok nezákonný. Ohľadom žalovanej položky spotreby studenej vody a najmä nezákonného koeficientu sa žalovaný pridrižiava svojho písomného Stanoviska zo dňa 07.05.2020 a bodu č. 3, kde uviedol, že ide o rozpor s Vyhláškou č. 210/2000 Z. z. Úradu pre normalizáciu, metrológiu a skúšobníctvo SR a prílohy č. 8, z ktorého vyplýva zákonný koeficient maximálne 10 %. Do konania predložili Znalecký posudok č. 12/2015 Q. P. ohľadom rozpočítania a určenia nákladov na studenú vodu na žalovaného, ktorý potvrdzuje nezákonnosť rozúčtovania spotreby vody nad koeficient 1,1, pričom tento znalecký posudok nebol súdom v žiadnom konaní spochybnený. V prípade, ak žalobca ako správca vykonáva výmeny a dodávky meradiel spotreby vody v jednotlivých bytoch, taktiež meradlá plombuje a tieto kontroluje, sám zodpovedá za ich správnosť. Preto skutočné náklady za spotrebu studenej vody v byte žalovaného v roku 2017 sú v sume 188,26 eura a nie 226,37 eura ako spotrebu vody vyúčtovalo OSBD Levica na základe nezákonne určených koeficientov. Rozdiel predstavuje nezákonne žalovanú sumu 38,11 eura. Nezákonný je aj žalovaný nárok za položku ÚK v sume 78,48 eura.

Žalovaný predložil do súdneho konania rozhodnutia stavebných úradov a kolaudačného rozhodnutia, kde sa správne orgány vysporiadali s námietkou žalobcu ohľadom prestupu tepla, kde námietku žalobcu zamietli. Žalovaný preukázal zaizolovanie rozvodov (čo vyplýva aj z kolaudačného rozhodnutia), ale taktiež došlo k stavebnému oddeleniu bytu žalovaného od rozvodov vykurovacej sústavy zastavanou sadrokartónovou stenou. V zmysle § 10 ods. 6 Zákona č. 182/1993 Z. z. podľa ktorého sa zohľadňuje miera využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, vyplýva povinnosť, nie možnosť správcu zohľadniť túto mieru využívania pri rozúčtovaní, preto je žalovaný nárok za položku ÚK v sume 78,48 eura nezákonný. Záverom uvádza, že ak spočíta len preukázateľne nezákonne žalovanú položku 9,96 eura pre zástupcu vlastníkov, ktorý v žalovanom období nebol, použitie finančných prostriedkov z Fondu opráv vo výške 2.194,39 eura (pripadajúcom na podiel žalovaného vo výške 92,67 eura) na položky hydronické vyregulovanie rozvodov TV, montáž meračov na ohrev vody a vyregulovanie TV, ktoré sa žalovaného bytu preukázateľne netýkajú, keďže odpojenie od centrálného vykurovania bolo v súlade a na základe rozhodnutí správnych orgánov, nezákonne žalovanú sumu za položku ÚK v sume 78,48 eura, nezákonne žalovanú sumu 38,11 eura za položku spotreby studenej vody a najmä nezákonného koeficientu, nezákonne žalovanú sumu 5,80 eura za náklady na elektrickú energiu na spoločné priestory, účtované za odoberanú elektrickú energiu, ktorá sa celoročne používa na pohon obehových čerpadiel na teplú vodu, ktorú žalovaný neodoberá, tak tieto vyššie uvedené nezákonne žalované položky predstavujú spolu sumu 225,02 eura. Žaloba žalobcu je iba na sumu 208,74 eura, čo preukazuje, že je žaloba žalobcu v celom rozsahu nedôvodná. Vzhľadom k tomu navrhuje žalobu žalobcu v celom rozsahu zamietnuť a žalovanému priznať náhradu trov konania voči žalobcovi v rozsahu 100 %.

8. Žalovaný titulom záverečného návrhu uviedol, že tak ako sa vyjadril v podanom odpore k žalobe zo dňa 23.01.2020, ako aj v jeho ústnych vyjadreniach na pojednávaní, trvá na tom, že aj žaloba za rok 2017 je založená na trestných činoch podvodu, vydierania, ohovárania a zneužívania právomoci pri správe cudzieho majetku, na falšovaní listinných dôkazov, a dokonca aj na okrádaní vlastníkov bytov, v mene ktorých bytové družstvo žaloby podáva. Bytové družstvo podáva na základe sfaľovaného uznesenia z nekonanej schôdze dňa 27.11.2007, na ktorej mala byť schvaľovaná zmluva o výkone správy, žaloby v mene vlastníkov bytov, ktorí o žiadnej žalobe nič bližšie nevedia a nikdy nedali bytovému družstvu súhlas na podanie akejkoľvek žaloby proti nemu. Práve naopak, keď sa bývalý predseda bytového družstva L. T. T. na schôdzi vlastníkov bytov dňa 25.06.2014 priznal, že na právne služby a znalecký posudok v žalobe za rok 2009 - 7C/34/2011 si zobralo bytové družstvo peniaze zo spoločného fondu opráv, ostro sa proti tomu ohradili s vyjadrením, že oni sa s ním nesúdia, keď mu v stavebnom konaní dali súhlas na vlastné vykurovanie bytu bez výhrad. Bytovým družstvom boli všetci okradnutí cez protiprávne a protizákonné čerpanie fondu opráv bytovým družstvom aj na znalecké posudky v roku 2016, ktoré si objednalo bytové družstvo v mene vlastníkov bytov, ktorí o objednávke znaleckých posudkov v ich mene nič nevedia, a nikdy bytovému družstvu na objednanie znaleckých posudkov žiaden súhlas nedali. Aktívna legitímácia žalobcu, čiže bytového družstva, nemôže byť odvodená len od Zákona o vlastníctve bytov, ale predovšetkým od zmluvy o výkone správy, ktorá nikdy nebola s vlastníkmi bytov prerokovaná a nikdy nebola vlastníkmi bytov právoplatne schválená. Inými slovami povedané, bytové družstvo nemá žiadne právo podávať žaloby v mene vlastníkov bytov bez ich vedomia a súhlasu, a ktorým za posledných 10 rokov zachránil peniaze na fonde opráv pred protiprávnym a protizákonným čerpaním fondu bytovým družstvom. Takmer všetky položky vo vyúčtovaní za rok 2017 sú protiprávne a protizákonné. Schvaľovanie zmluvy, aj to iba čiastočné, k dodatkom ku zmluve, bolo až dňa 22.06.2022. Všetky nároky bytového družstva podľa žaloby sú neoprávnené, všetky žaloby proti nemu podalo bytové družstvo svojvoľne bez akejkoľvek konzultácie s vlastníkmi bytov a bez ich súhlasu. Zo všetkých uvedených dôvodov žiada, aby bola žaloba zamietnutá a aby mu bytové družstvo nahradilo všetky trovy konania súvisiace so žalobou.

9. Napadnutým (zhora v záhlaví tohto rozhodnutia označeným) rozsudkom Okresný súd Levice ako súd prvej inštancie v spore takto rozhodol:

I. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi sumu vo výške 208,30 eura spolu s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 208,30 eura od 12.06.2018 do zaplatenia, a to do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Vo zvyšnej časti sa žaloba zamietla.

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

10. Ku skutkovému stavu sporu uviedol nasledovné:

10.1. Žalovaný je výlučným vlastníkom bytu č. X F. X. I. E. XX bytového domu so súpisným číslom XXX F. G. D. XX E. C., zapísaného na LV č. XXXX, vedenom pre okres Levice, obec C., katastrálne územie C., s ktorým vlastníctvom je spojené aj spoluvlastníctvo žalovaného na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, ako aj na pozemku o podiele XXXX/XXXXXX.

10.2. Dňa 28.09.1997 bola medzi stranami sporu (v tom čase aj s manželkou žalovaného) uzavretá Zmluva o výkone správy podľa § 8 Zákona č. 182/1993 Z. z. v platnom znení. Táto zmluva stratila platnosť uzavretím Zmluvy o výkone správy č. 3490004/2005 s Dodatkom 2007 zo dňa 31.01.2008 a to s poukazom na článok VIII bodu 8 Zmluvy o výkone správy č. 3490004/2005 s Dodatkom 2007. Zo záveru predmetnej zmluvy vyplýva, že táto zmluva je záväzná pre vlastníkov domu 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 1. januára 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.

10.3. Z pozvánky zo dňa 24.10.2007 vyplýva, že predstavenstvo družstva a výbor členskej samosprávy zvoláva schôdzu vlastníkov bytov bytovom dome D. X, X a D. XX, XX, XX na deň 27.11.2007 o 18:00 hod., pričom predmetom programu je okrem iného v bode 4. aj schválenie Zmluvy o výkone správy s Dodatkom 2007 v zmysle novely Zákona č. 268/2007 Z. z. a v bode 5. voľba zástupcu vlastníkov. Na pozvánke sa nachádza podpis L. A. M. ako predsedu VČS - zástupca vlastníkov a podpis M. K. ako predsedu družstva.

10.4. Z uznesenia zo schôdze vlastníkov zo dňa 27.11.2007, ktoré sa malo uskutočniť o 18:00 hod. pre bytový dom XXXX, XXXX E. C. F. G. D. V. X, X, XX, XX, XX vyplýva, že týmto uznesením malo dôjsť k schváleniu spornej zmluvy o výkone správy v zmysle novely Zákona č. 268/2007 Z. z., ktorá skutočnosť vyplýva z bodu 1 písm. f) tohto uznesenia. Prezenčnú listinu zo dňa 27.11.2007 bytového domu XXXX, I. D. XX, XX, XX podpísalo 24 vlastníkov z celkového počtu 33 vlastníkov v bytovom dome, okrem iného aj sám žalovaný. Okrem toho na tejto schôdzi bola zvolená za zástupcu vlastníkov bytov v C. F. G. D. X, X, XX, XX H. XX L. A. M., pričom na uznesení je uvedená návrhová komisia v zložení W. S., Q. R. a v nižšej časti je uvedená L. A. M., ako predseda VČS. Zo zoznamu vlastníkov, ktorí majú podpísanú spornú zmluvu o výkone správy ako aj zo zoznamu vlastníkov, ktorí si spornú zmluvu o výkone správy prevzali vyplýva, že žalovaný predmetnú zmluvu nepodpísal, odmietol si ju prevziať a tiež, že 26 vlastníkov spornú zmluvu podpísalo a prevzalo.

10.5. Zo zmluvy o výkone správy č. 3490004/2005 s Dodatkom 2007 zo dňa 31.01.2008 okrem iného podľa článku II, bodu 1. vyplýva, že predmetom zmluvy je výkon správy a úprava vzájomných práv a povinností zmluvných strán za dohodnutých podmienok spôsobu výkonu správy v bytovom dome súp. č. XXX na ul. I. D. XX V. S. ..., I. ..., C. podľa uzn. schôdze vlastníkov zo dňa 25.11.2005 a zo dňa 27.11.2007. V článku II, bode 5 zmluvy sa vlastníci sa zaväzujú platiť preddavky na náklady za poskytované plnenia spojené s užívaním bytu a do fondu prevádzky, údržby a opráv a dohodnutú odplatu za realizovaný výkon správy. Podľa článku III, bodu 1. je správca povinný vykonávať správu domu samostatne, v mene vlastníkov v dome a na ich účet a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov v dome pred súdom. Podľa článku IV, bodu 3., 4., 5. a 8., vlastník je povinný mesačne vopred uhrádzať správcovi stanovené preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu podľa čl. III. bod 4. zmluvy a ďalšie platby podľa rozhodnutia väčšiny vlastníkov a to na účet domu v banke. Pri rozúčtovaní úhrad za plnenia sa zohľadňuje miera využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi. Vlastník je povinný mesačne vopred uhrádzať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške schválenej vlastníkmi na účet domu. Vlastníci vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu, ak sa vlastníci nedohodli inak. Vlastník je povinný mesačne vopred uhrádzať poplatok za výkon správy a to: u vlastníka člena družstva je poplatok vo výške 121,- Sk + DPH t. j. 144,- Sk a u vlastníka nečlena družstva je poplatok vyšší o 15 %. Poplatok na výkon správy môže byť ročne upravený podľa ukazovateľov ekonomického vývoja v oblasti nehnuteľností, prenájmu, obchodnej činnosti a ostatných služieb zverejnených štatistickým úradom SR. Vlastníci sú povinní vyúčtovaním záloh zistený nedoplatok na skutočných nákladoch za poskytnuté plnenia uhradiť do 15

dní odo dňa doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote je správca povinný vrátiť vlastníkom vyúčtovaním zistený preplatok, alebo so súhlasom vlastníkov tento započítať do platieb na ďalšie obdobie. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní so splnením tejto povinnosti, je povinná zaplatiť úrok z omeškania v súlade s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý. Podľa článku V bodu 1. zmluvy, styk vlastníkov so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený na schôdzi vlastníkov. Okrem toho sa v tomto článku tiež uvádza, že schôdza vlastníkov rozhoduje o odmenách zástupcu vlastníkov a ďalších užívateľov bytov podieľajúcich sa na správe domu. Podľa článku VII, bodu 1 a 2 zmluvy, práva a povinnosti vlastníka a správcu sú všeobecne určené platnými právnymi normami, osobitne Zákomom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č. 182/93 Z. z., ďalej Občianskym zákonníkom, zmluvou a u vlastníka - člena družstva tiež primerane stanovami bytového družstva a inými vnútrodružstevnými smernicami družstva. Zmluva o výkone správy, jej zmena alebo jej zánik sa schvaľuje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v dome. Schválená zmluva o výkone správy alebo jej zmena, alebo jej zánik, je záväzná pre všetkých vlastníkov v dome, ak je podpísaná nadpolovičnou väčšinou vlastníkov v dome a správcom. Správca je povinný schválenú zmluvu alebo jej zmenu doručiť každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome v súlade s ustanovením § 46 O.S.P.

10.6. Z pozvánky zo dňa 23.11.2006 vyplýva, že predstavenstvo družstva a výbor členskej samosprávy zvolal na deň 13.12.2006 o 17:00 hod. členskú schôdzu, schôdzu vlastníkov v bytovom dome D. X - X, XX - XX. V bode 6. programu rokovania sa uvádza prerokovanie a schválenie Zásad na rozpočítanie nákladov za dodávku tepla na ÚK, TÚV, SV a odvod dažďovej vody v nadväznosti na Vyhľadku ÚRSO č. 630 Z. z. a v bode 7. programu, prerokovanie a schválenie Zásad pre určovanie výšky preddavkov na prevádzku, údržbu a opráv bytového fondu a za plnenia poskytované s užívaním bytu. Z listiny označenej ako „Návrh na uznesenie zo schôdze vlastníkov bytového domu v C., G. D. V. X - XX“, vyplýva, že schôdza vlastníkov schvaľuje okrem iného Zásady na rozpočítanie nákladov za dodávku tepla na ÚK, TÚV, SV a odvod dažďovej vody v nadväznosti na Vyhľadku ÚRSO č. 630/2005 a tiež Zásady pre určovanie výšky preddavkov na prevádzku, údržbu a opráv bytového fondu a za plnenia poskytované s užívaním bytu a ich vyúčtovanie.

10.7. Zo zásad na rozpočítanie nákladov za dodávku tepla na ÚK, TÚV, SV a odvod dažďovej vody v nadväznosti na Vyhľadku ÚRSO č. 630/2005 okrem iného vyplýva: Článok IV - Rozpočítanie SV, bod 1.: Pre rozpočítanie nákladov na SV sa musí použiť cena vody (vodné, stočné) a nameraná spotreba vody v objekte rozpočítania fakturovaná dodávateľom vody za príslušné obdobie. Bod 2., písm. b): Pre rozpočítanie nákladov na SV pre užívateľov sa použije skutočná spotreba SV nameraná určeným meradlom na meranie množstva SV v byte alebo nebytovom priestore po úprave koeficientom. V prípade, že v objekte rozpočítavania sú inštalované na stúpačkách SV určené meradlá na meranie množstva SV je: Koeficient K2 pre úpravu množstva SV nameranej na stúpačke SV sa vypočíta ako pomer nameraného (fakturovaného) množstva SV v objekte rozpočítavania (päta domu) a súčtom nameraného množstva SV na všetkých stúpačkách SV v objekte rozpočítavania. Koeficient K3 pre úpravu množstva SV nameraného u užívateľa sa vypočíta ako pomer množstva SV na príslušnej stúpačke SV upraveného koeficientom K2 a súčtom nameraného množstva SV v bytoch a nebytových priestoroch na príslušnej stúpačke SV. Článok V - Rozpočítanie nákladov na stočné a dažďovej vody, bod 1. a 2.: Pre rozpočítanie nákladov na stočné dažďovej vody sa musia použiť náklady fakturované za stočné dažďovej vody správcom kanalizácie v danej lokalite pre príslušný objekt rozpočítavania za zúčtovacie obdobie. Náklady na stočné dažďovej vody v objekte rozpočítavania sa zúčtujú na jednotlivé byty v pomere podlahovej plochy bytu k celkovej podlahovej ploche bytového domu.

10.8. Zo zásad pre určovanie výšky preddavkov na prevádzku, údržbu a opráv bytového fondu a za plnenia poskytované s užívaním bytu a ich vyúčtovanie okrem iného vyplýva: Čl. 2, bod 1: Preddavky za plnenia poskytované s užívaním bytu sa určujú vo výške skutočných nákladov za posledných 12 mesiacov, upravených na očakávanú skutočnosť obdobia pre ktoré sa preddavky stanovujú. Čl. 2, bod 2: Preddavky za plnenia poskytované s užívaním bytu u vlastníkov bytov sa stanovujú v rozsahu: a) náklady na poistenie bytového domu sa určia pomerným dielom z výšky ročného poisťného v nadväznosti na poisťnú zmluvu podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu v súlade s § 10, ods. 1 Zákona č. 469/2005, c) náklady na činnosť výborov členských samospráv (ďalej len VČS) sa stanovujú jednotne na byt bez ohľadu na jeho veľkosť vo výške schválenej uznesením schôdze vlastníkov príslušného domu, d) náklady na správu bytu a domu sa stanovujú jednotne na byt bez ohľadu na jeho veľkosť na základe bilancie potrieb zdrojov na vykrytie nákladov súvislosti s výkonom správy, e) tvorba fondu prevádzky,

údržby a opráv - výšku preddavkov určí schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov vždy na jeden rok dopredu tak, aby bolo zabezpečené krytie predpokladaných nákladov spojených s prevádzkou, údržbou a opravami, prípadne zlepšením spoločných častí a spoločných zariadení domu, g) preddavok na elektrickú energiu - slúži na vykrytie nákladov v oblasti spotreby elektrickej energie v spoločných priestoroch a spoločných zariadeniach domu. Výška zálohy sa určí podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu.

10.9. Z uznesenia zo schôdzy vlastníkov konanej dňa 25.03.2011 o 17:00 v bytovom dome v C. F. G. D. V. XX, XX, XX vyplýva, že schôdza vlastníkov schválila okrem iného rozpočítanie nákladov na ústredné kúrenie v pomere základná zložka 30 % a spotrebná zložka 70 %. Na prezenčnej listine k predmetnej schôdzi je uvedená poznámka: „Zápisnica nezodpovedá prejednávanej a schváleným bodom programu. So zápisnicou nesúhlasím“, ktorá poznámka je podpísaná žalovaným.

10.10. Predstavenstvo družstva na svojom zasadnutí dňa 27.02.2012, počtom hlasov 9, Uznesením č. 183/02/2012, schválilo náklady za aktivity Okresného stavebného bytového družstva pri vyúčtovaní vo výške 0,96 eura/bytová jednotka vrátane DPH.

10.11. Z uznesenia zo schôdzy vlastníkov, výročnej členskej schôdzy konanej dňa 30.04.2012 o 17:00 v bytovom dome v C. F. G. D. V. XX, XX, XX vyplýva, že schôdza vlastníkov schválila okrem iného refundáciu výdavkov spojených s výkonom funkcie zástupcu vlastníkov od 01.01.2012 vo výške 0,83 eura/bytová jednotka/mesiac.

10.12. Predstavenstvo Okresného bytového družstva navrhlo v októbri 2012 úpravu výšky poplatkov za výkon správy. V predmetnom návrhu poukázalo na to, že na základe údajov v oblasti inflácie zverejnených na stránkach štatistického úradu SR za rok 2011 vo výške 3,9 %, na januárovom predstavenstve 2012 bol predložený návrh na úpravu výšky poplatkov za výkon správy pre rok 2012, a to v súlade s čl. IV. bod 5 Zmluvy o výkone správy. Nakoľko predstavenstvo svojim uznesením č. 170/01/2012 zo dňa 30.01.2012 zamietlo, resp. neschválilo navrhovanú úpravu z dôvodu nevhodnej ekonomickej situácie vlastníkov a nájomcov bývajúcich v bytoch v správe a majetku družstva, predkladá sa opätovne návrh na zmenu poplatkov. Poznomenalo, že v priebehu roka 2012 došlo k ďalšiemu nárastu miery inflácie vo výške 3,7 % a pokiaľ sa chce udržať kladné hospodárenie družstva a dosahovania uspokojivých výsledkov, úprava poplatkov od 01.01.2013 je nutná. Uviedlo tiež, že pred spracovaním svojho návrhu družstvo preverilo i výšku poplatkov konkurenčného prostredia, ktoré svoje poplatky navýšilo o mieru inflácie už od 05/2012 a v nadväznosti na toto zistenie úpravu poplatkov za výkon správy od 01.01.2013 odporúča okrem iného uskutočniť tak, že v prípade člena družstva sa táto suma navýši zo sumy 5,42 eura na sumu 5,83 eura vrátane DPH. Predstavenstvo družstva tak počtom hlasov 9, Uznesením č. 286/10/2012, schválilo úpravu kalkulácií preddavkov za výkon správy podľa predloženého návrhu a to od 01.01.2013.

10.13. V dňoch 09.07.2014 - 13.07.2014 sa uskutočnilo písomné hlasovanie vlastníkov v bytovom dome o schválení zvýšenia tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv na sumu 0,20 eura/m<sup>2</sup>/mesiac od 01.09.2014. Súhlas so zvýšením bol podmienený súhlasom nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov, pričom v bytovom dome D. XX, XX, XX je 31 individuálnych vlastníkov a dva byty sú vo vlastníctve OSBD. Súhlas v rámci písomného hlasovania vyjadrilo 25 vlastníkov, 1 vlastník vyjadril nesúhlas.

10.14. Predpisom mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu platného od 01.01.2017 bola žalovanému predpísaná mesačná zálohová úhrada vo výške 47,08 eura. Táto pozostávala z predpisu zálohovej úhrady na ústredné kúrenie vo výške 3,42 eura mesačne, z predpisu zálohovej úhrady na vodné a stočné studenej vody vo výške 17,32 eura mesačne, z predpisu zálohovej úhrady za dažďovú vodu vo výške 1,30 eura, z predpisu zálohovej úhrady na elektrinu týkajúcu sa spoločných častí a zariadení domu vo výške 1,06 eura, z predpisu zálohovej úhrady za poistenie bytového domu vo výške 0,60 eura mesačne, z predpisu zálohovej úhrady za správcovský poplatok vo výške 5,83 eura mesačne, z predpisu zálohovej úhrady za spracovanie vyúčtovania vo výške 0,30 eura mesačne. Predpis za plnenia poskytované s užívaním bytu tak činil spolu sumu 29,83 eura. Okrem toho bol žalovaný povinný platiť aj zálohovú úhradu do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu vo výške 17,25 eura mesačne, ktorá pozostávala zo zálohovej úhrady podľa plochy bytu vo výške 16,26 eura, zo zálohovej úhrady spočívajúcej vo výške 25 % z plochy balkóna, lódzie v sume 0,16 eura a z refundácie výdavkov zástupcu vlastníkov vo výške 0,83 eura.

10.15. Listom datovaným dňa 18.01.2017 oznámil žalovaný žalobcoví, že na účet bytového domu posielal na celý rok 2017 dopredu zálohovú platbu do fondu opráv v sume 197,04 eura. Zároveň posielal 200,- eur ako zálohovú platbu za poistenie bytového domu, spotrebu studenej vody, dažďovej vody a za spotrebu elektriny, pretože ostatná spotreba elektriny sa ho netýka. Na uvedené reagoval žalobca listom zo dňa 13.02.2017, v ktorom okrem iného uviedol, že platbu žalovaného zo dňa 18.01.2017 vo výške 397,04 eura zaúčtovali ako platbu za rok 2017 - úhrada pohľadávky. Zároveň ho upozornili na tú skutočnosť, že mesačný predpis pre byt žalovaného predstavuje sumu 47,08 eura.

10.16. Z vyúčtovania nákladov za plnenia poskytované s užívaním bytu zo dňa 15.05.2018 vyplýva, že skutočné náklady žalovaného za rok 2017 predstavovali sumu 619,08 eura, teda o sumu 54,82 eura vyššiu, než mu boli za dané obdobie predpísané preddavky. Tieto skutočné náklady pozostávali v zmysle vyúčtovania z: A) nákladov na správu vo výške 69,96 eura (5,83 eura v prípade vlastníka, ktorý je členom družstva x 12 mesiacov), B) z nákladov na poistenie bytového domu vo výške 7,66 eura  $\{209,43 \text{ eura} - (3,- \text{ eurá} \times 33 \text{ bytov}) / : 1.925,10 \text{ m}^2 \times 81,30 \text{ m}^2 = 4,66 \text{ eura} + 3,- \text{ eurá}\}$ , C) z nákladov na elektrickú energiu týkajúcu sa spoločných priestorov vo výške 5,80 eura  $\{235,67 \text{ eura} - 98,31 \text{ eura čerpadlo} : 1.925,10 \text{ m}^2 \times 81,30 \text{ m}^2 /$ , D) z nákladov na ústredné kúrenie vo výške 78,48 eura  $\{12.127,34 \text{ eura} \times 30 \% = 3.638,20 \text{ eura}, 81,30 \text{ m}^2 \times 0,50 = 40,65 \text{ m}^2, 1.925,10 \text{ m}^2 - 40,65 \text{ m}^2 = 1.884,45 \text{ m}^2, 3.638,20 \text{ eura} : 1.884,45 \text{ m}^2 = 1,9306, 40,65 \text{ m}^2 \times 1,9306 = 78,48 \text{ eura}\}$ , E) z nákladov na vodné a stočné vo výške 226,37 eura  $\{78,59 \text{ m}^3 \text{ spotreba bytu} \times \text{koef. } 1,12934 = 88,75 \text{ m}^3 \times 2,3208 \text{ eura/m}^3\} + (7,41 \text{ m}^3 \text{ spotreba bytu} \times \text{koef. } 1.16261 = 8,61 \text{ m}^3 \times 2,3664 \text{ eura/m}^3 = 20,39 \text{ eura}) /$ , F) z nákladov na dažďovú vodu vo výške 14,25 eura  $\{337,44 \text{ eura} : 1.925,10 \text{ m}^2 \times 81,30 \text{ m}^2\}$ , G) z nákladov spojených s vyúčtovaním vo výške 10,26 eura  $\{9,30 \text{ eura} + 0,96 \text{ eura}\}$  a H) z tvorby fondu, prevádzky, údržby a opráv bytového domu vo výške 207,- eur  $\{81,30 \text{ m}^2 \times 0,20 \text{ eura/m}^2 = 16,26 \text{ eura} \times 12 \text{ mesiacov}\} + (0,80 \text{ m}^2 \text{ balkón} \times 0,20 \text{ eura/m}^2 = 0,16 \text{ eura} \times 12 \text{ mesiacov}) + (0,83 \text{ eura} \times 12 \text{ mesiacov}) /$ .

10.17. Na vyúčtovanie nákladov za plnenia poskytované s užívaním bytu zo dňa 15.05.2018 reagoval žalovaný listom zo dňa 25.05.2018 označeným ako „Reklamácia vyúčtovania a vykazovanej dlžoby za rok 2017“, v ktorom pokiaľ ide o vyúčtované náklady na správu uviedol, že sústavné pokusy o vydieranie, poškodzovanie dobrého mena medzi spolubývajúcimi, nepravdivé a zavádzajúce vykazovanie dlžoby od roku 2002 a nepravdivé informovanie vlastníkov bytov, za správu nepokladá. Rovnako za správu nepokladá protiprávne podávanie žalôb v mene vlastníkov bytov, ktorí o žiadnej žalobe nevedia, nikdy neboli zo strany OSBD informovaní, za ktoré položky ho žalujú a nikdy OSBD súhlas na podávanie žalôb v ich mene nedali. V súvislosti s elektrickou energiou na spoločné priestory poukázal na to, že v jeho vchode bola v roku 2017 celková spotreba elektrickej energie 109 kWh, čo je 36,83 eura, v prepočte na 10 bytov je to 3,70 eura. V súvislosti s ústredným kúrením uviedol, že má vlastné vykurovanie bytu, že sa ho pomer rozpočítania ani vyhláška regulačného úradu netýka. V súvislosti s vodným a stočným uviedol, že spotreba vody podľa hlavného vodomera bola v roku 2017 v objeme 1.744 m<sup>3</sup> a spotreba TUV v objeme 474 m<sup>3</sup>, spotreba len studenej vody bola v objeme 1.270 m<sup>3</sup> a spotreba studenej vody podľa stúpačkových vodomeroch bola 1.268 m<sup>3</sup>. Koeficient spotreby medzi hlavným vodomermom a deviatimi stúpačkovými vodomermi je:  $1270 : 1268 = 1,0015773$ . Spotreba vody vykázaná jeho dvomi vlastnými mokrobežnými vodomermi /v suteréne aj v byte/ bola rovnaká. Z uvedeného dôvodu vyúčtovanie spotreby vody na jeho byt je nesprávne. Pri skutočnej spotrebe 81 m<sup>3</sup> studenej vody v jeho byte by mal zaplatiť podľa vyúčtovania nasledovne:  $78,59 \text{ m}^3 \times 2,3208 \text{ eura} = 182,39 \text{ eura}$ .  $81 \text{ m}^3 / \text{skutočná spotreba za celý rok} - 78,59 \text{ m}^3 = 2,41 \text{ m}^3, 2,41 \text{ m}^3 \times 2,3664 \text{ eura} = 5,70 \text{ eura}$ . Spolu v eurách za celý rok:  $182,39 + 5,70 = 188,09 \text{ eura}$ . Koeficient spotreby /stúpačkové vodomery k hlavnému vodomermu/ je 1,0015773, celková spotreba SV v jeho byte aj s koeficientom:  $188,09 \times 1,0015773 = 188,39 \text{ eura}$ . Náklady spojené s vyúčtovaním by malo OSBD hradiť jemu a nie on im, pretože vyúčtovania sú nepresné a protiprávne. V súvislosti s tvorbou fondu opráv uviedol, že nebola v sume 207,- eur, ale v sume 197,04 eura. Protiprávne je v sume započítaná tzv. refundácia výdavkov pre zástupcu vlastníkov, ktorého oficiálne nemajú a tiež poukázal na to, že z odčerpaných finančných prostriedkov na súkromné znalecké posudky proti nemu je aj jeho tvorba FO v hodnote 120,- eur. Záverom uviedol, že celkové náklady na jeho byt za rok 2017 predstavujú sumu 411,04 eura. Zálohovú platbu za rok 2017 poslal dňa 18.01.2017 na celý rok dopredu v sume 397,04 eura, nedoplatok v sume 14,- eur  $\{411,04 \text{ eura} - 397,04 \text{ eura}\}$  posielal na účet bytového domu prevodným príkazom. Na uvedené reagoval žalobca listom zo dňa 11.06.2018, v ktorom uviedol rozsiahlu argumentáciu v prospech správnosti svojho vyúčtovania, v dôsledku čoho reklamáciu žalovaného neuznal.

10.18. Z osobného účtu žalovaného za obdobie od 01.12.2016 do 30.11.2017 vyplýva, že na základe predpisu mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu vo výške 47,08 eura, mal žalovaný za obdobie od 01.12.2016 do 01.01.2017 uhradiť titulom zálohových platieb za užívanie bytu celkovo sumu 564,96 eura (47,08 eura x 12). Dňa 18.01.2017 uhradil žalovaný na účet bytového domu sumu 397,04 eura, čo vyplýva aj z výpisu z účtu bytového domu za mesiac január 2017. Na základe vyúčtovania nákladov za rok 2017 mu bol v máji 2018 pripočítaný rozdiel predpísaných preddavkov a skutočných nákladov za rok 2017 vo výške 54,82 eura. Žalovaný týmto titulom uhradil na účet bytového domu dňa 28.05.2018 sumu 14,- eur, čo vyplýva aj z výpisu z účtu bytového domu za mesiac máj 2018. Z osobného účtu žalovaného za obdobie od 01.12.2016 do 30.11.2017 tak vyplýva nedoplatok vo výške 208,74 eura  $/(47,08 \text{ eura} \times 12 \text{ mesiacov}) + \text{nedoplatok za účtovanie za rok 2017 vo výške } 54,82 \text{ eura} - \text{žalovaným vykonané úhrady } 397,04 \text{ eura} - 14,- \text{ eur}/$ .

10.19. Z poistenej zmluvy č. 591 100 010, zmena č. 2 zo dňa 30.12.2016 a na to nadväzujúceho zoznamu poistených bytových domov vyplýva, že inkasované poistné za obdobie od 01.01.2017 - 31.12.2017 predstavuje za bytový dom D. XX, XX, XX C., sumu 209,43 eura.

10.20. Z výpisu účtov, účet: 315 - 512 elektrická energia spoločné priestory za rok 2017, vyplýva celkový náklad vo výške 235,67 eura. Náklad na dom bez nákladov na spotrebu elektrickej energie na podružný elektrický merač v kotolni na obehové čerpadlo TÚV (98,31 eura) bol vo výške 137,36 eura.

10.21. Z výpisu účtov, účet: 315 - 003 ostatné pohľadávky Ústredné kúrenie za rok 2017, vyplýva celkový náklad vo výške 12.127,32 eura.

10.22. Z výpisu účtov, účet: 315 - 002 ostatné pohľadávky Studená voda za rok 2017, vyplýva celkový náklad vo výške 3.938,57 eura. Z predložených faktúr za vodné a stočné vyplýva, že Západoslovenská vodárenská spoločnosť, a. s. fakturovala Okresnému stavebnému bytovému družstvu na odbernom mieste Jilemnického 10, 11, 12 za rok 2017 spotrebu vody o objeme 1.695 m<sup>3</sup>, ktorá skutočnosť vyplýva aj z odpočtov meračov na päte domu. U žalovaného došlo dňa 04.07.2017 k výmene vodomera, o čom svedčí montážny protokol OSBD. Z odpočtov bytových meračov vyplýva stav vodomera č. XXXXXXXXX k 01.01.2017 o spotrebe 436,00 m<sup>3</sup>, stav ku dňu výmeny vyplývajúci z montážneho protokolu o spotrebe 479,054 m<sup>3</sup>. Stav vodomera č. XXXXXXXXXX ku dňu montáže vykazoval podľa montážneho protokolu spotrebu 0,226 m<sup>3</sup> a k odpočtu ku dňu 30.11.2017 stav 35,59 m<sup>3</sup>. Keďže Západoslovenská vodárenská spoločnosť zmenila od 01.12.2017 rozhodnutím ÚRSO cenu vodného a stočného, bol vykonaný ďalší odpočet spotreby studenej vody, ktorý vodomer č. XXXXXXXXXX vykazoval od 01.12.2017 do 31.12.2017 spotrebu o objeme 7,41 m<sup>3</sup>.

10.23. Z výpisu účtov, účet: 315 - 006 zrážková voda za rok 2017, vyplýva celkový náklad vo výške 337,44 eura.

10.24. Zo Zmluvy o dielo č. 1/2017 zo dňa 05.01.2017 vyplýva, že vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu, v zastúpení Okresným bytovým družstvom Levice, uzavreli so spoločnosťou BEAT, s. r. o. zmluvu o dielo, predmetom ktorej je záväzok vykonať spracovanie ročného vyúčtovania nákladov za ústredné vykurovanie, teplú úžitkovú vodu, studenú vodu a dažďovú vodu, ďalej v dojednaných zmluvných objektoch vytvoriť graf spotreby za ostatné tri roky, vykonať ročné vyúčtovanie služieb, tlač ročného vyúčtovania služieb a vytvoriť dávky ročného vyúčtovania služieb. Ceny za plnenie diela sú uvedené v prílohe č. 1 zmluvy a sú uvedené bez DPH. Z listu zo dňa 26.09.2019 vyplývajú náklady so spracovaním rozpočítania pre byt žalovaného za kalendárny rok 2017 vo výške 9,30 eura s DPH. Pozostávajú tak zo základnej platby za byt vo výške 4,04 eura bez DPH, (základný poplatok, servis softvérovej databanky, špecifické nastavenie rozpočítavania UK pre daný byt, zablokovanie rozpočítavania 10 % TUV), z výmeny vodomera SV vo výške 0,46 eura bez DPH, z odpočtu vodomera SV vo výške 0,26 eura bez DPH, z rozpočítavania nákladov ÚK vo výške 0,95 eura bez DPH, z rozpočítavania SV a DV vo výške 0,39 eura bez DPH, z vyčíslenia spotreby SV vo výške 0,20 eura bez DPH, z tlače rozpočítavania vo výške 0,52 eura bez DPH, z grafického znázornenia spotrieb vo výške 0,35 eura bez DPH a z vyúčtovania služieb, tlače a vytvorenia dávky vo výške 0,58 eura bez DPH, teda v celkovej sume 7,75 eura bez DPH (9,30 eura s DPH).

10.25. Z tvorby čerpania FPÚO (sumár) objektu za obdobie od 01.01.2017 do 31.12.2017 vyplýva okrem iného čerpanie tohto fondu vo výške 410,40 eura v súvislosti s projektom hydronické vyregulovanie

rozvodov TV- 3490 a vo výške 1.459,40 eura OF 4170146 - vyregulovanie TV v rámci Zákona č. 321/2014 Z. z.

10.26. Žalovaný súdu predložil aj svoje záznamy o spotrebe vody a stavoch vodomeroch, tiež Potvrdenie podpísané D. T., z ktorého vyplýva, že D. T. potvrdzuje, že podpis na prezenčnej listine zo schôdze vlastníkov zo dňa 27.11.2007 nie je jeho podpisom z čoho vyplýva, že ani prezenčná listina nie je z tejto schôdze. Potvrdil tiež, že na tejto schôdzi sa zúčastnil, schôdza sa nekonala podľa programu a žiadne uznesenie na schôdzi prijaté nebolo. Okrem toho ani jedna zmluva o výkone správy nebola nikdy s vlastníkmi prerokovaná, schválená na schôdzi vlastníkov bytov, on ju nikdy neschválil a nepodpísal. Zároveň potvrdil, že falšovaná je aj zmluva o finančnej výpomoci zo dňa 23.06.2008. Z ďalšieho potvrdenia predloženého žalovaným vyplýva, že podpísaná osoba (nečitateľné priezvisko) potvrdzuje, že na spoločnej schôdzi dvoch bytových domov na D. X, X H. D. XX, XX, XX E. C. dňa 27.11.2007 bola, že L. M., ktorá bola za zástupkyňu vlastníkov dvoch bytových domov zvolená na schôdzi dňa 13.12.2006, sa pred schôdzou zastupovania vzdala a na schôdzi sa nezúčastnila. Nemohla byť preto za zástupkyňu vlastníkov zvolená dňa 27.11.2007, keď už zástupkyňou bola a pred schôdzou sa zastupovania vlastníkov vzdala a schôdze sa nezúčastnila. Ďalšie tri osoby (J. K., D. S. a Q. R.) na uvedenom potvrdení potvrdili, že ich podpis nie je z uvedenej schôdze, na uvedenej schôdzi sa nezúčastnili alebo je ich podpis sfaľovaný. Z ďalšieho listinného dôkazu predloženého žalovaným vyplýva, že kód domu 6420 patrí bytovému domu v I. J. F. K. XX.

10.27. Dňa 10.09.2003 vydalo A. C. žalovanému (spolu s manželkou) stavebné povolenie č. 139/2003-Th na stavbu „Plynová prípojka a vnútorná plynoinštalácia bytu v bytovom dome v C., D. XX“. Do výroku tohto rozhodnutia Krajský úrad v Nitre, odbor životného prostredia svojim rozhodnutím zo dňa 29.10.2003 pod č. 2003/10117-002 doplnil podmienku č. 1.1, v tomto znení: „Stavebníci sú povinní pri odpojení sa od centrálného zdroja tepla zabezpečiť odborné odpojenie a zaizolovanie zvislých rozvodov prechádzajúcich bytom stavebníka“. Spoločnosť ESOPLYN, a. s. ďalej potvrdila, že dňa 14.08.2002 odpojila byt žalovaného od centrálného vykurovania a prispôsobila rozvody na vykurovanie vlastným plynovým kotlom podľa schválenej projektovej dokumentácie na SPP, a. s. Bratislava, závod Nitra. Dňa 19.12.2003 Mesto Želiezovce vydalo kolaudačné rozhodnutie k predmetnej stavbe a povolilo jej užívanie.

10.28. Z pripojeného spisu sp. zn.: 11C/99/2015, konkrétne z rozsudku Okresného súdu Levice sp. zn.: 11C/99/2015 - 786 zo dňa 15.03.2019, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 16.10.2020 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Nitre sp. zn.: 25Co/164/2019 - 870 zo dňa 09.09.2020 vyplýva, že žalovanému bola uložená povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 351,57 eura s príslušenstvom a vo zvyšnej časti bola žaloba zamietnutá. Z odôvodnenia rozhodnutia vyplýva rozsiahle dokazovanie vykonané v tomto konaní ohľadom žalovaným tvrdenej neplatnosti zmluvy o výkone správy, ktorú argumentáciu zopakoval žalovaný aj v prebiehajúcom konaní pod sp. zn.: 16C/34/2019. Súd v tam prejednáwanej veci prijal záver o tom, že z uznesenia zo schôdze vlastníkov konanej dňa 27.11.2007 pre bytový dom XXXX, XXXX E. C. F. G. D. V. X, X, XX, XX H. XX vyplýva, že došlo k schváleniu Zmluvy o výkone správy č. XXXXXXXX/XXXX s Dodatkom 2007 v zmysle novely Zákona č. 268/2007 Z. z., čo vyplýva z bodu 1 písm. f) uznesenia. Z tohto uznesenia tiež vyplýva, že na schôdzi sa zúčastnilo pokiaľ ide o bytový dom na G. D. XX, XX, XX z počtu 33 vlastníkov 24 vlastníkov, čo vyplýva z pripojenej prezenčnej listiny. Jednoznačne bolo potvrdené z výpovede svedkyne L. A. M., že originál uznesenia zo schôdze vlastníkov z 27.11.2007 bol podpísaný L. A. M., tento bol doručený žalobcovi, pričom pokiaľ ide o hlasovanie a priebeh schôdze, svedkovia vypovedali rôzne. Súd zastal názor, že zo strany vlastníkov bytov bolo právnym nástrojom ochrany vlastníkov bytov podanie žaloby podľa § 14 ods. 4 Zákona č. 182/1993 Z. z. a v lehote tam ustanovenej. V danom prípade však nebolo preukázané, že toto uznesenie bolo napadnuté žalobou, a preto ho nemožno považovať z tohto dôvodu za neplatné. Súd tiež konštatoval, že Vyhláška č. 210/2000 Z. z. neupravuje rozúčtovanie nákladov na studenú vodu. Z odôvodnenia potvrdzujúceho rozsudku Krajského súdu v Nitre vyplýva, že odvolací súd sa so závermi súdu prvej inštancie ako aj s odôvodnením rozhodnutia súdu stotožnil, a preto ho ako vecne správny potvrdil. Proti rozhodnutiu Krajského súdu v Nitre podal žalovaný dovolanie, o ktorom Najvyšší súd Slovenskej republiky uznesením sp. zn.: 9Cdo/273/2021 rozhodol tak, že dovolanie žalovaného odmietol. Uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky nadobudlo právoplatnosť dňa 04.04.2022.

10.29. Súd sa ďalej oboznámil s rozsudkom Okresného súdu Levice sp. zn.: 9C/170/2014 - 361 zo dňa 14.11.2016, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 28.03.2018 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Nitre sp. zn.: 6Co/51/2017 - 467 zo dňa 28.02.2018. V uvedenom rozhodnutí súd zaviazal žalovaného

na zaplataenie sumy 128,25 eura spolu s úrokom z omeškania vo výške 9,25 % ročne zo sumy 128,25 eura od 19.06.2011 do zaplataenia a vo zvyšnej časti žalobu zamietol. Žalobcovi tiež priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 90,32 %. Z odôvodnenia rozhodnutia okrem iného vyplýva, že súd dospel k záveru, že tvrdenie žalovaného, že zmluva o výkone správy je neplatná, je irelevantné, nakoľko žalobca listinnými dôkazmi preukázal, že zmluva bola schválená na schôdzi vlastníkov dňa 27.11.2007 nadpolovičnou väčšinou. Námietky žalovaného ohľadne neplatnosti zápisníc, uznesení zo schôdzi, ich falšovania a pozmeňovania považoval za účelové a ničím nepodložené. Ak mal žalovaný akékoľvek pochybnosti ohľadom prijatia uznesení, hlasovania, zvolania schôdzi a pod., mal sa možnosť v súlade s § 14 ods. 4 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov obrátiť na súd aby rozhodol, a to v lehote 15 dní, (resp. 30 podľa predchádzajúcej úpravy) od oznámenia výsledkov hlasovania, najneskôr v lehote troch mesiacov od uskutočnenia hlasovania, inak jeho právo zaniká, pričom súd poukázal ďalej na to, že žalovaný toto právo evidentne nevyužil. Odvolací súd sa vo svojom potvrdzujúcom rozsudku sp. zn.: 6Co/51/2017 - 467 zo dňa 28.02.2018 okrem iného stotožnil s právnym posúdením súdu prvej inštancie ohľadom irelevantnosti tvrdenia žalovaného o neplatnosti zmluvy o výkone správy. Konštatoval, že z predložených listinných dôkazov bolo jednoznačne preukázané, že zmluva bola schválená na schôdzi vlastníkov dňa 27.11.2007. Odvolací súd nemal akékoľvek pochybnosti o platnosti týchto listinných dokladov, pričom tiež poukázal na to, že sám žalovaný sa tejto schôdze zúčastnil, čo potvrdil vlastnoručným podpisom. Nemožno preto konštatovať, že by táto zmluva bola absolútne neplatná tak, ako namietajú žalovaný. Proti rozsudku Krajského súdu v Nitre podal žalovaný následne dovolanie, ktoré bolo uznesením Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn.: 1Cdo/58/2019 zo dňa 30.10.2019 odmietnuté.

10.30. Súd sa tiež oboznámil s uznesením Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn.: 4Cdo 221/2017 zo dňa 26.09.2018, na ktorý poukazoval žalovaný, a ktorým Najvyšší súd Slovenskej republiky zrušil rozsudok Krajského súdu v Nitre sp. zn.: 5Co/852/2015 - 431 zo dňa 28.10.2016, uznesenie Krajského súdu v Nitre sp. zn.: 5Co/126/2012 - 257 zo dňa 19.06.2013, rozsudok Okresného súdu Levice sp. zn.: 6C/237/2007 - 368 zo dňa 18.03.2015 a rozsudok Okresného súdu Levice sp. zn.: 6C/237/2007 - 216 zo dňa 13.04.2012. V tejto súvislosti je však potrebné uviesť, že uvedené rozhodnutia boli dovolacím súdom zrušené z dôvodu, že v konaní došlo k procesným vadám podľa § 420 písm. f) Civilného sporového poriadku.

10.31. Žalovaný ďalej súdu predložil Znalecký posudok č. 12/2015, vypracovaný Q. P., kde znalkyňa poukazuje na tú skutočnosť, že v zmysle Zákona 210/2000 Z. z. a Prílohy č. 8, je tolerancia určeného meradla pretečeného množstva studenej vody (+ 10 % alebo - 10 %), teda pomerový koeficient 1,1.

10.32. Z potvrdenia o úhrade zo dňa 08.01.2022 vyplýva, že žalovaný zaslal žalobcovi dňa 28.07.2017 sumu 663,77 eura s poznámkou „Rozsudok KS Nitra - 5Co/852/2015“.

10.33. Zo zápisnice z členskej schôdze vlastníkov konanej dňa 13.12.2006 vyplýva, že J. S. H. sa zo zdravotných dôvodov ústne vzdal funkcie predsedu. Prítomnými bola navrhnutá L. A. M.. Mandátová komisia dala odhlasovať návrh, ktorý bol prijatý a potvrdili, že novou predsedníčkou sa stala L. M..

10.34. Z listiny označenej ako „Oznámenie“ ďalej vyplýva, že od 01.01.2016 sa podpísaná H. A. kvôli neustálym vyhrážkam a opakovaným slovným útokom na jej osobu, vzdáva funkcie zástupcu vlastníkov na ulici D. XX, XX, XX C..

10.35. Z listu adresovaného Okresným bytovým družstvom Levice zo dňa 10.01.2019 všetkým zástupcom vlastníkov s označením „Odmeňovanie zástupcov vlastníkov“ vyplýva, že vedenie družstva pripravilo písomné materiály a informácie o Zákone č. 283/2018 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa Zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, s účinnosťou od 01.11.2018. V liste sa konštatuje, že súčasným obdobím sa zástupcom vlastníkov vypláca z fondu prevádzky, údržby a opráv refundácia nákladov, kam sa zúčtávajú aj predpísané preddavky v kalkulácii. Podľa vyjadrenia Finančného riaditeľstva SR, odmeny zástupcu vlastníkov bytov vyplácané prostredníctvom správcu bytov (§ 5 ods. 1 písm. g) Zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov) sú príjmom zo závislej činnosti, nakoľko zástupca pri výkone činnosti postupuje podľa pokynov a príkazov vlastníkov bytov, ktorí si ho zvolili. Ako zamestnávateľ a platiteľ dane vystupuje správca bytov (§ 5 ods. 2 Zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov), ktorý vyplácanie odmeny vykonáva sprostredkovane za vlastníkov bytov. S poukazom na uvedené stanovisko Finančného riaditeľstva SR a novelu Zákona o vlastníctve

bytov a nebytových priestorov, bude družstvo vyplácať počnúc dňom 01.07.2019 odmeny zástupcov vlastníkov. Na jarných schôdzkach bytových domov preto žiada o schválenie: zástupcu vlastníkov s tým, že výkon funkcie je viazaný na podpísanie „príkaznej zmluvy“, výšku odmeny pre zástupcu vlastníkov. V prípade, ak dom neschváli odmenu pre zástupcu vlastníkov, ale bude naďalej trvať na refundácii nákladov, musí tento predložiť na preplatenie dôveryhodné doklady, ktoré preukážu účel vyplatenia refundácie v súlade s uznesením schôdze vlastníkov. Ak bude okrem odmeny schválená aj refundácia nákladov z FPÚO nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov, tiež musí byť určený účel použitia a na preplatenie predložené doklady.

10.36. Z listiny označenej ako „Odčítanie meračov tepla, odčítanie vodomero“ vyplýva, že spoločnosť BEAT, s. r. o. vykonávala predmetný odpočet dňa 22.12.2017 od 09.00 hod. do 9.30 hod.

10.37. Žalovaný žiadal ďalej oboznámiť vyjadrenie predchádzajúceho právneho zástupcu žalobcu zo dňa 26.01.2016, ktoré bolo predložené do konania vedeného na tunajšom súde pod sp. zn.: 11C/99/2015, v ktorom vyjadrení žalovaný podčiarkol: „Zároveň z právneho hľadiska považujem za nutné informáciu žalovaného a jeho právneho zástupcu uviesť, že Okresné stavebné bytové družstvo Levice v tomto súdnom spore vystupuje len ako zástupca vlastníkov bytov a NP na ul. D. XX, XX, XX E. C., a teda spor je medzi vlastními bytov a NP a žalovaným. ....prostriedky fondu, prevádzky, údržba a opráv, musí správca viesť oddelene od účtov správcu v banke. Majiteľom účtu domu zriadeného správcu v banke sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome. Majetok vlastníkov nie je súčasťou majetku správcu. Žalovaný v tomto konaní nie je schopný si uvedomiť, že nie je dlžníkom voči správcovi, ale dlhuje ostatným vlastníkom bytov a NP v dome a vzhľadom na jeho dlhoročný odmietavý postoj podieľať sa na spoločných nákladoch s ostatnými vlastními bytov a NP v dome ako aj na sústavné odmietanie a spochybňovanie všetkých listinných dôkazov predložených správcu z dôvodu hospodárnosti konania navrhuje nariadiť znalecké dokazovanie súdnym znalcom z odboru ekonomika a účtovníctvo.“ Súd zo spisu sp. zn.: 11C/99/2015 ďalej oboznámil obálku z č.l.: 771, z ktorej vyplýva že L. A. M. adresovala M. K. zásielku s podacou pečiatkou Želiezovce v júli 2016, ktorou mala žalobcovi doručiť uznesenie zo dňa 27.11.2007, ako aj prepis výsluchu svedkyne L. A. M., s ktorými dôkazmi sa však už podrobne vysporiadal tunajší súd v konaní vedenom pod sp. zn.: 11C/99/2015.

11. Svoje rozhodnutie súd prvej inštancie, s poukazom na uvedené skutkové zistenia, citované ustanovenia zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (§ 6 ods. 1 a 3, § 8 ods. 1 a 5, § 8a ods. 1, § 14 ods. 1 až 4, § 32c ods. 2 – v znení účinnom v čase uzavretia zmluvy o výkone správy + § 9 ods. 7 a ods. 8 písm. b/, § 8a ods. 2, 4, 5, § 8b ods. 2 a 3, § 10 ods. 1, 2, 3, 4, 6 v znení účinnom v čase podania žaloby, resp. od 01.07.2016 do 31.08.2018), citované ustanovenia Občianskeho zákonníka (OZ – zákon č. 40/1964 Zb. - § 39, § 52 ods. 1 až 3, § 53 ods. 1 až 4, § 54a, § 100, § 101, § 121 ods. 3, § 122 ods. 1 a 3, § 517 ods. 1 a 2), citované ustanovenia Vyhlášky Ministerstva hospodárstva SR č. 240/2016 Z. z., ktorou sa ustanovuje teplota teplej úžitkovej vody na odbernom mieste, pravidlá rozpočítavania množstva tepla dodaného v teplej úžitkovej vode a rozpočítavania množstva tepla (§ 7 ods. 1, ods. 2 a ods. 3 písm. b/), s poukazom na citované ustanovenie § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú ustanovenia Občianskeho zákonníka a s poukazom na citované ustanovenia Civilného sporového poriadku (CSP – zákon č. 160/2015 Z. z. - § 232 ods. 3, § 151 ods. 1, § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 a 2) odôvodnil nasledovne:

11.1. Na základe vykonaného dokazovania dospel súd k záveru, že žaloba bola podaná dôvodne. Závazkový vzťah medzi stranami sporu súd posúdil podľa Zákona č. 182/1993 Z. z., o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, súčasne však ide o spotrebiteľskú zmluvu a na žalovaného je potrebné hľadieť ako na spotrebiteľa, a to s poukazom na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn.: 1VCdo/5/2019 zo dňa 28.04.2021, podľa ktorého „Pravidlá na ochranu spotrebiteľa sa uplatnia aj na zmluvy o výkone správy podľa § 8a zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov uzavreté medzi správcovskou spoločnosťou a vlastními bytov a nebytových priestorov, ktorí sú fyzické aj právnické osoby.“ Na právny vzťah vzniknutý medzi stranami sporu je tak potrebné aplikovať aj príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka o spotrebiteľských zmluvách (§ 52 a nasl. Občianskeho zákonníka) ako aj Zákon č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa.

11.2. V prejednávanej veci sa súd v prvom rade zaoberal otázkou vecnej legitímácie strán sporu, ktorú súd skúma vždy aj bez návrhu a aj v prípade, že ju žiaden z účastníkov konania nenamieta.“ (rozsudok Najvyššieho súdu SR z 29.06.2010, sp. zn. 2 Cdo 205/2009).

11.3. Žalovaný v konaní namietal nedostatok aktívnej vecnej legitímácie žalobcu s poukazom na tú skutočnosť, že žalobca nemá platne schválenú zmluvu o výkone správy argumentujúc, že uznesenie, ktorým mala byť zmluva o výkone správy schválená je sfaľšované, keďže schôdza vlastníkov bytov sa v ten deň nekonala, zmluva o výkone správy tak nebola s vlastníkmi nikdy prerokovaná a nikdy nebola vlastníkmi schválená. V tejto súvislosti je v prvom rade potrebné poukázať na už právoplatne skončené konania medzi stranami sporu a to konania vedené na tunajšom súde pod sp. zn.: 11C/99/2015 a pod sp. zn.: 9C/170/2014, v ktorých konaniach súdy riešili otázku platnosti zmluvy ako otázku predbežnú, pričom zhodne dospeli k záveru, že zmluva o výkone správy je platná a tieto súdmi prvej inštancie prijaté právne závery o platnosti spornej zmluvy boli potvrdené aj rozhodnutiami odvolacích súdov. V konaní vedenom pod sp. zn.: 11C/99/2015 bolo vykonané rozsiahle dokazovanie ohľadom platnosti zmluvy o výkone správy a to jednak predloženými listinnými dôkazmi ako aj výsluchom svedkov. Súd sa následne vo svojom rozhodnutí dôsledne vysporiadal s argumentáciou žalovaného ohľadom ním tvrdenej neplatnosti zmluvy o výkone správy, ktorú argumentáciu zopakoval žalovaný aj v tomto konaní. Súd preto nevzhladol dôvod odkloniť sa od takto prijatých záverov o platnosti zmluvy o výkone správy, ktoré závery ako už súd uviedol, boli potvrdené aj rozhodnutiami odvolacích súdov. V ďalšom je však potrebné poukázať aj na rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn.: 1Cdo/60/2019 zo dňa 29.06.2021, v ktorom Najvyšší súd Slovenskej republiky uviedol: „Zákonom 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 zaplatenie pohľadávky iniciovanom voči vlastníkovi správcom zastupujúcim všetkých vlastníkov v dome, ktorého aktívna vecná legitímácia vyplývajúca z uznesenia schôdze vlastníkov nebola na súde nikdy spochybnená žalobou podľa ustanovenia § 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).“ V konaní nebolo tvrdené, nieto ešte preukázané, že by uznesenie zo dňa 27.11.2007, ktorým bola zmluva o výkone správy schválená, bolo niekedy napadnuté žalobou podľa § 14 ods. 4 Zákona č. 182/1993 Z. z. Preto ak aj žalovaný tvrdí, že sporná zmluva o výkone správy je absolútne neplatným právnym úkonom, ktorú neplatnosť súd skúma z úradnej povinnosti, vychádzajúc zo záverov citovaného rozhodnutia, je po uplynutí prekluzívnej lehoty vylúčené preskúmať platnosť rozhodnutí prijatých vlastníkmi, nakoľko po uplynutí tejto lehoty dochádza ku konvalidácii prípadných väd. Opačný záver a síce preskúmanie týchto rozhodnutí po uplynutí prekluzívnej lehoty, by narúšal princíp právnej istoty aj medzi vlastníkmi bytov a správcom, ako aj tretími subjektmi, napr. dodávateľmi tovarov a služieb pre bytový dom. Túto argumentáciu je tak potrebné uplatniť nielen vo vzťahu k spornému uzneseniu, ktorým bola dňa 27.11.2007 schválená samotná zmluva o výkone správy, ale aj vo vzťahu k ďalším uzneseniam prijatých vlastníkmi bytov a nebytových priestorov, ktorých neplatnosť žalovaný v konaní z rôznych dôvodov namietal, keď v konaní nebolo ani len tvrdené, že by ktorékoľvek uznesenie prijaté vlastníkmi bytov a nebytových priestorov, bolo napadnuté osobitnou žalobou.

11.4. Aktívna vecná legitímácia žalobcu je tak v konaní daná podľa § 9 ods. 7 a ods. 8 písm. b) Zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom v čase podania žaloby, s poukazom na uzavretú zmluvu o výkone správy a pre doplnenie súd ešte udáva, že žalobca na podanie takejto žaloby nepotrebuje ani osobitný súhlas vlastníkov bytov a nebytových priestorov tak, ako sa mylne domnieva žalovaný. Rovnako mal súd preukázanú aj pasívnu vecnú legitímáciu žalovaného, keď žalovaný spornú zmluvu o výkone správy síce nepodpísal, avšak táto je záväzná pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, nakoľko ju podpísala nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov bytov. Záväznosť schválenej a podpísanej zmluvy vyplýva z princípu majority, a preto je ňou žalovaný viazaný tiež. Súd návrhu strán sporu na doplnenie dokazovania v tomto smere nevyhovel, keď ako v konaní vysvitlo, niektoré z dôkazov navrhnutých stranami sporu ani neexistujú, pričom ani vykonanie existujúcich dôkazov či už za účelom preukázania platnosti alebo neplatnosti zmluvy o výkone správy,

by nezvrátilo súdom prijatý záver o tom, že sporná zmluva o výkone správy je platná a žalovaný je ňou viazaný. Preto súd takto navrhnuté dôkazy ako neučelné a v rozpore so zásadou hospodárnosti konania na pojednávaní uznesením zamietol.

11.5. Súd ďalej preskúmal zmluvu o výkone správy podľa § 52 a nasl. Občianskeho zákonníka skúmajúc, či táto neobsahuje ustanovenia, ktoré by spôsobili značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa a tieto v predmetnej zmluve nevzhladol. Súd tiež konštatuje, že nevzhladol v prejednávanej veci dôvod na aplikáciu § 54a Občianskeho zákonníka, keď žalobcom uplatnený nárok nie je premlčaný. Žalobca sa domáha zaplataenia nedoplatku z titulu vyúčtovania nákladov za plnenia poskytované s užívaním bytu za rok 2017. Podľa Článku IV, bodu 8 zmluvy o výkone správy bol žalovaný povinný vyúčtovaním zistený nedoplatok uhradiť do 15 dní od doručenia vyúčtovania. Vyúčtovanie nákladov za plnenia poskytované s užívaním bytu za rok 2017 je datované dňom 15.05.2018. V konaní nebolo zo strany žalobcu tvrdené, kedy žalovaný toto vyúčtovanie prevzal, vychádzajúc však zo skutočností, že voči tomuto vyúčtovaniu zaslal žalovaný listinnú reklamáciu s dátumom zo dňa 25.05.2018, dospel tak súd za absencie iných skutkových tvrdení k záveru, že najneskôr si žalovaný toto vyúčtovanie prevzal práve týmto dňom. Od uvedeného dňa mu tak začala plynúť 15 dňová lehota na plnenie, ktorá s poukazom na § 122 ods. 1 v spojení s § 122 ods. 3 Občianskeho zákonníka uplynula dňa 11.06.2018. Žalobcovi tak začala plynúť trojročná premlčacia doba dňa 12.06.2018, pričom žaloba bola na tunajší súd podaná dňa 11.12.2019, teda pred uplynutím premlčacej doby.

11.6. Z vyúčtovania nákladov za plnenia poskytované s užívaním bytu zo dňa 15.05.2018 vyplýva, že skutočné náklady žalovaného za rok 2017 predstavovali sumu 619,78 eura. Tieto skutočné náklady pozostávali v zmysle vyúčtovania z:

11.7. A) nákladov na správu vo výške 69,96 eura (5,83 eura v prípade vlastníka, ktorý je členom družstva x 12 mesiacov). Žalovaný uplatnený nárok nepovažoval za dôvodný majúc za to, že bytové družstvo mu žiadne služby neposkytuje, vydieranie, ohováranie, nezmyselné a protizákonné vyúčtovanie, netransparentné čerpanie fondu opráv a nerešpektovanie práv vlastníkov na výber dodávateľa, rozkrádanie fondu opráv na znalecké posudky bez súhlasu vlastníkov, ako aj rozkrádanie jeho platieb a zaraďovanie ich do fiktívnej dlžoby, za správu nepokladá. Podľa článku IV, bodu 5. zmluvy o výkone správy, vlastník je povinný mesačne vopred uhrádzať poplatok za výkon správy, pričom u vlastníka člena družstva je poplatok vo výške 121,- Sk + DPH t. j. 144,- Sk. Poplatok na výkon správy môže byť ročne upravený podľa ukazovateľov ekonomického vývoja v oblasti nehnuteľnosti, prenájmu, obchodnej činnosti a ostatných služieb zverejnených štatistickým úradom SR. V zmysle Čl. 2, bodu 2., písm. d) Zásad pre určovanie výšky preddavkov na prevádzku, údržbu a opráv bytového fondu a za plnenia poskytované s užívaním bytu a ich vyúčtovanie, náklady na správu bytu a domu sa stanovujú jednotne na byt bez ohľadu na jeho veľkosť, na základe bilancie potrieb zdrojov na vykrytie nákladov súvislosti s výkonom správy. Predstavenstvo Okresného bytového družstva navrhlo v októbri 2012 úpravu výšky poplatkov za výkon správy a to s poukazom na opakujúci sa nárast miery inflácie. Predstavenstvo družstva následne počtom hlasov 9, Uznesením č. 286/10/2012, schválilo úpravu kalkulácií preddavkov za výkon správy a to od 01.01.2013 tak, že v prípade člena družstva sa táto suma navýši zo sumy 5,42 eura na sumu 5,83 eura vrátane DPH. Výška nákladov na správu tak bola upravená v súlade a z dôvodov, ktoré pripúšťa zmluva o výkone správy a za obdobie 12 mesiacov je tak nárok vyúčtovaný týmto titulom vo výške 69,96 eura (5,83 eura x 12 mesiacov) dôvodný.

11.8. B) nákladov na poistenie bytového domu vo výške 7,66 eura  $\{ /209,43 \text{ eura} - (3,- \text{ eurá} \times 33 \text{ bytov}) / : 1.925,10 \text{ m}^2 \times 81,30 \text{ m}^2 = 4,66 \text{ eura} + 3,- \text{ eurá} \}$ , kde 1.925,10 m<sup>2</sup> je celková podlahová plocha bytov domu a 81,30 m<sup>2</sup> podlahová plocha bytu žalovaného. Náklad spočívajúci poistení bytového domu nebol zo strany žalovaného rozporovaný, naopak sám ho v podanom odpore ako aj v reklamacii voči vyúčtovaniu považoval vo vyúčtovanej výške za dôvodný, pričom jeho výška a spôsob jeho rozúčtovania boli v konaní preukázané listinnými dôkazmi.

11.9. C) nákladov na elektrickú energiu týkajúcu sa spoločných priestorov vo výške 5,80 eura  $/ (235,67 \text{ eura} - 98,31 \text{ eura} \text{ čerpadlo}) : 1.925,10 \text{ m}^2 \times 81,30 \text{ m}^2 /$ , kde 1.925,10 m<sup>2</sup> je celková podlahová plocha bytov domu a 81,30 m<sup>2</sup> je podlahová plocha bytu žalovaného.

11.10. Žalovaný toto rozpočítanie namietal majúc za to, že v roku 2017 bola spotreba elektrickej energie vo vchode č. 10 vo výške 109 kWh a na jeho byt tak pripadá spotreba 3,40 eura a ostatná spotreba v ďalších vchodoch sa ho v žiadnom prípade netýka. Argumentoval, že bytové družstvo protiprávne účtuje spotrebu elektrickej energie podľa veľkosti bytov a nie podľa počtu bytov, hoci v menších bytoch býva viac osôb a navyše mu účtovalo aj za spotrebu elektrickej energie, ktorá sa využíva na celoročný pohon obehových čerpadiel na teplú vodu, ktorú si ohrieva vlastným kotlom a z centrálného zdroja teplú vodu neodoberá. Poukázal tiež na § 10 ods. 6 Zákona č. 182/1993 Z. z., z ktorého podľa neho explicitne vyplýva povinnosť, nie možnosť správcu zohľadniť mieru využívania spoločných častí alebo zariadení domu pri rozúčtovaní úhrad za plnenia, pričom žalobca si voči nemu uplatňuje náklady, ktoré sú účtované za odoberanú elektrickú energiu, ktorá sa celoročne používa na pohon obehových čerpadiel na teplú vodu, ktorú však žalovaný preukázateľne neodoberá. Uplatňovanie tohto nároku žalobcom znamená, žalovaný by tým mal uhrádzať elektrickú energiu dvakrát, a to jednak na úhradu elektriny na obeh čerpadiel teplej úžitkovej vody pre ostatných vlastníkov a jednak elektrickú energiu, ktorú musí vynaložiť pre individuálny ohrev teplej vody vo vlastnom byte. Predmetom konania sú reálne náklady na byt žalovaného za rok 2017, a preto si žalobca môže nárokovať a súd v konaní prihliadať len na spotrebu elektrickej energie pre odberné miesto D. XX, N. z faktúry č. XXXXXXXXXXXX vyplýva, že celková spotreba v žalovaného vchode bola v roku 2017 vo výške 43,64 eura s DPH, t. j. na byt žalovaného vychádza suma 3,40 eura.

11.11. V zmysle Čl. 2, bodu 2., písm. g) Zásad pre určovanie výšky preddavkov na prevádzku, údržbu a opráv bytového fondu a za plnenia poskytované s užívaním bytu a ich vyúčtovanie, preddavok na elektrickú energiu - slúži na vykrytie nákladov v oblasti spotreby elektrickej energie v spoločných priestoroch a spoločných zariadeniach domu, pričom výška zálohy sa určí podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu. V súvislosti s argumentáciou žalovaného ohľadom povinnosti žalobcu zohľadniť pri rozpočítaní úhrad za poskytnuté plnenia mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi bytov, súd odkazuje práve na tieto prijaté zásady, ktorými sa vlastníci bytov a nebytových priestorov dohodli, akým spôsobom sa práve táto miera využívania bude zohľadňovať. Žalobca tak postupoval pri rozúčtovaní v zmysle písm. g) vlastníkmi prijatých zásad, keď pri rozúčtovaní nákladu na elektrickú energiu týkajúcu sa spoločných priestorov vychádzal z celkového nákladu na bytový dom vo výške 235,67 eura, od ktorého odpočítal náklad vo výške 98,31 eura na pohon čerpadla na obeh TÚV, keď prihliadol na tú skutočnosť, že žalovaného sa tento náklad na pohon čerpadla na obeh TÚV netýka a následne zohľadnil podiel podlahovej plochy bytu žalovaného k podlahovej ploche bytov bytového domu. Náklad na spotrebu elektrickej energie týkajúcej sa spoločných priestorov a zariadení domu, je tak vo výške 5,80 eura vo vzťahu k žalovanému vypočítaný správne.

11.12. D) nákladov na ústredné kúrenie vo výške 78,48 eura ( $12.127,34 \text{ eura} \times 30 \% = 3.638,20 \text{ eura}$ ,  $81,30 \text{ m}^2 \times 0,50 = 40,65 \text{ m}^2$ ,  $1.925,10 \text{ m}^2 - 40,65 \text{ m}^2 = 1.884,45 \text{ m}^2$ ,  $3.638,20 \text{ eura} : 1.884,45 \text{ m}^2 = 1,9306$ ,  $40,65 \text{ m}^2 \times 1,9306 = 78,48 \text{ eura}$ ).

11.13. Žalovaný náklady na ústredné kúrenie v celom rozsahu rozporoval argumentujúc, že Okresný súd Levice od roku 2003 ignoruje jeho stavebné povolenie na vlastné vykurovanie bytu, ktoré mu bolo vydané A. C. dňa 10.09.2003 a bolo potvrdené aj Krajským úradom životného prostredia v Nitre. Poukazoval na to, že stavebné povolenie na vlastné vykurovanie bytu, čiže na zmenu v spôsobe užívania stavby mu bolo vydané po súhlase nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov v bytovom dome bez výhrad. Napriek tomu mu bytové družstvo naďalej predpisuje podľa svojej protiprávne stanovenej kalkulácie zálohové platby za neodoberané energie. Tiež poukázal na to, že keď si vlastníci bytov, ktorí sú pripojení na centrálné vykurovanie odsúhlasia akýkoľvek pomer medzi základnou zložkou a spotrebnou zložkou, toto rozhodnutie sa týka iba ich a s ním to nemá nič spoločné, vyhláška Regulačného úradu sa týka tých vlastníkov bytov, ktorí sa v mestách odpojili od centrálného vykurovania bez súhlasu nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov v bytových domoch a mali plynový rozvod v celom bytovom dome.

11.14. Ako vyplýva z listinných dôkazov predložených žalovaným, dňa 10.09.2003 vydalo Mesto C. žalovanému (spolu s manželkou) stavebné povolenie č. 139/2003-Th na stavbu „Plynová prípojka a vnútorná plynoinštalácia bytu v bytovom dome v C., D. XX“. Do výroku tohto rozhodnutia Krajský úrad v Nitre, odbor životného prostredia svojím rozhodnutím zo dňa 29.10.2003 pod č. 2003/10117-002 doplnil podmienku č. 1.1, v tomto znení: „Stavebníci sú povinní pri odpojení sa od centrálného zdroja tepla zabezpečiť odborné odpojenie a zaizolovanie zvislých rozvodov prechádzajúcich bytom stavebníka“. Spoločnosť ESOPLYN, a. s. ďalej potvrdila, že dňa 14.08.2002 odpojila byt žalovaného

od centrálného vykurovania a prispôsobila rozvody na vykurovanie vlastným plynovým kotlom podľa schválenej projektovej dokumentácie na SPP, a. s. Bratislava, závod Nitra. Dňa 19.12.2003 Mesto C. vydalo kolaudačné rozhodnutie k predmetnej stavbe a povolilo jej užívanie. V zmysle uvedeného je tak nepochybné, že žalovaný sa od centrálného vykurovania odpojil a teplo na vykurovanie ako ani na ohrev teplej vody neodoberá.

11.15. Podľa § 7 ods. 1 Vyhlášky Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky č. 240/2016 Z. z., ktorou sa ustanovuje teplota teplej úžitkovej vody na odbernom mieste, pravidlá rozpočítavania množstva tepla dodaného v teplej úžitkovej vode a rozpočítavania množstva tepla, ak sú v objekte rozpočítavania zapojené pomerové rozdeľovače tepla rovnakého typu alebo určené meradlá<sup>1)</sup> na meranie tepla rovnakej triedy presnosti na meranie množstva tepla u konečných spotrebiteľov, náklady na množstvo dodaného tepla na vykurovanie sa rozdelia na základnú zložku a spotrebnú zložku. Základná zložka tvorí 60 % a spotrebná zložka tvorí 40 % z celkových nákladov na množstvo dodaného tepla na vykurovanie, ak sa vlastníci bytov a nebytových priestorov nedohodnú inak. Základná zložka sa konečným spotrebiteľom rozpočítava podľa vzorca obsiahnutom v ods. 2 § 7 predmetnej vyhlášky.

11.16. Vyhláška č. 240/2016 v § 7 ods. 3 ďalej upravuje, že základná zložka na dodané teplo podľa odseku 2 sa rozpočítava aj medzi užívateľov bytov a nebytových priestorov, ktorí majú individuálne vykurovanie, pričom v písm. a) a b) ďalej upravuje ďalšie kritéria pre potreby rozpočítania. Uvedená vyhláška tak jednoznačne upravuje povinnosť rozpočítať základnú zložku tak medzi konečných spotrebiteľov, ktorí teplo aj reálne odoberajú a využívajú ho na vlastnú spotrebu ako aj medzi tých užívateľov bytov a nebytových priestorov, ktorí majú individuálne vykurovanie tak, ako je to aj v prípade žalovaného. Argumentácia žalovaného, že vyhláška Regulačného úradu sa týka tých vlastníkov bytov, ktorí sa v mestách odpojili od centrálného vykurovania bez súhlasu nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov v bytových domoch a mali plynový rozvod v celom bytovom dome, je tak v rozpore s predmetnou vyhláškou a je nedôvodná. Ako ďalej vyplýva z vykonaného dokazovania a listinných dôkazov, vlastníci bytov sa dohodli na inom pomere rozdelenia množstva dodaného tepla, a to pokiaľ ide o pomer základnej a spotrebnej zložky, než ako to upravuje vyhláška. Z uznesenia zo schôdze vlastníkov konanej dňa 25.03.2011 o 17:00 v bytovom dome v C. F. G. D. V. XX, XX, XX vyplýva, že schôdza vlastníkov schválila okrem iného rozpočítanie nákladov na ústredné kúrenie v pomere základná zložka 30 % a spotrebná zložka 70 %. Pokiaľ ide o byt žalovaného, v zmysle § 7 ods. 3 predmetnej vyhlášky je potrebné ho zaradiť pod bod b), nakoľko jeho byt nespĺňa predpoklady uvedené v bode a) a na uvedenom nič nemení ani skutočnosť, že rozvody prechádzajúce cez svoj byt odizoloval dvojistou izoláciou a sadrokartónom, nakoľko na takúto situáciu vyhláška nijakým spôsobom nemyslí.

11.17. Z výpisu účtov, účet: 315 - 003 ostatné pohľadávky Ústredné kúrenie za rok 2017, vyplýva celkový náklad na dodané teplo vo výške 12.127,32 eura. Základná zložka za dodané teplo sa tak v zmysle § 7 ods. 2 a 3 vyhlášky rozpočítava nasledovne:

$$\begin{aligned} &ZZ \\ &ZZks = \text{---} \times Sks, \\ &S \end{aligned}$$

kde „ZZks“ je základná zložka pre konečného spotrebiteľa vyjadrená v eurách, „ZZ“ základná zložka vyjadrená v eurách, „S“ celková podlahová plocha bytov, vykurovaných nebytových priestorov a spoločných priestorov upravená podľa odseku 3, vyjadrená v metroch štvorcových, „Sks“ podlahová plocha bytu, vykurovaného nebytového priestoru a spoluvlastníckeho podielu na spoločných priestoroch konečného spotrebiteľa upravená podľa odseku 3, vyjadrená v metroch štvorcových. Základná zložka „ZZ“ tak v zmysle vlastníckmi uznesením prijatého pomeru rozpočítania dodaného množstva tepla, predstavuje 30 % z celkového nákladu na dodané teplo v sume 12.127,32 eura, čo tak predstavuje hodnotu „ZZ“ vo výške 3.638,20 eura. Pokiaľ ide o hodnotu „S“, od celkovej podlahovej plochy bytov 1.925,10 m<sup>2</sup> je potrebné odpočítať podlahovú plochu bytu žalovaného a následne pripočítať jeho podlahovú plochu upravenú podľa § 7 ods. 3 písm. b) vyhlášky, v dôsledku čoho tak hodnota „S“ predstavuje 1.884,45 m<sup>2</sup> /1.925,10 m<sup>2</sup> - 81,30 m<sup>2</sup> + (81,30 m<sup>2</sup> x 0,50)/. Hodnota „Sks“ v prípade bytu žalovaného po úprave podľa § 7 ods. 3 písm. b) vyhlášky, predstavuje 40,65 m<sup>2</sup> (81,30 m<sup>2</sup> x 0,50). Po dosadení týchto hodnôt do vyššie uvedeného vzorca tak predstavujú náklady na vykurovanie bytu žalovaného sumu vo výške 78,48 eura (3.638,20 eur : 1.884,45 m<sup>2</sup> x 40,65 m<sup>2</sup>).

11.18. E) nákladov na vodné a stočné, ktoré žalobca vyčíslil vo výške 226,37 eura / $(78,59 \text{ m}^3 \text{ spotreba bytu} \times \text{koef. } 1,12934 = 88,75 \text{ m}^3 \times 2,3208 \text{ eura/m}^3) + (7,41 \text{ m}^3 \text{ spotreba bytu} \times \text{koef. } 1,16261 = 8,61 \text{ m}^3 \times 2,3664 \text{ eura/m}^3 = 20,39 \text{ eura})$ /.

11.19. K spotrebe vody v roku 2017 žalovaný uviedol, že od 23.09.2011 majú na svojej stúpačke 4 vlastníci zriadené samostatné vodovodné prípojky zo suterénu a dvojité meranie spotreby studenej vody, pretože bytové družstvo nikdy nekontrolovalo vodomery v bytoch a niektorí „šikovní“ vlastníci si vedeli zariadiť, aby im suchobežné vodomery v bytoch všetku spotrebu vody nezaznamenali. Ani toto ich rozhodnutie bytové družstvo nerešpektuje a vyúčtovanie spotreby vody robí len na základe odpočtov spotreby v bytoch. Argumentoval, že O. A., ktorého OSBD Levice zamestnáva ako elektrikára, mal za 100 dní v roku 2011 spotrebu 22 m<sup>3</sup>, čo v priemere za celý rok je spotreba 81 m<sup>3</sup>, avšak bytové družstvo mu za celý rok 2011 vyúčtovalo iba 62 m<sup>3</sup>, čiže o 19 m<sup>3</sup> menej. V roku 2012 pánovi A. namiesto skutočnej spotreby 92 m<sup>3</sup> vyúčtovalo bytové družstvo iba 68 m<sup>3</sup>, čo je oproti skutočnej spotrebe o 24 m<sup>3</sup> menej. V rokoch 2014, 2015 to bolo podobné. Pri výmene vodomeroch v suteréne mal pán O. A. od 23.09.2011 do 10.07.2017 celkovú spotrebu podľa jeho vlastného vodomera 446,32 m<sup>3</sup>, bytové družstvo mu za celé toto obdobie vyúčtovalo spotrebu okolo 100 m<sup>3</sup> menšiu. Z uvedených dôvodov žalovaný žiadal o predloženie všetkých vyúčtovaní O. A. v rokoch 2011 až 2017 majúc za to, že koeficienty na studenej vode sa týkajú podľa neho predovšetkým jeho. V súvislosti so svojou spotrebou vody uviedol, že táto bola v roku 2017 v objeme 81 m<sup>3</sup>, pričom koeficient spotreby studenej vody medzi hlavným vodomermom a deviatimi stúpačkovými vodomermi bol iba 1,0015773, čo nie je ani jedno percento. Koeficient medzi jeho presnými mokrobežnými vodomermi je ročne 1,002, čo znamená, že celková jeho spotreba v roku 2017 s koeficientmi bola nasledovná:  $81 \text{ m}^3 \times 1,0015773 = 81,12 \text{ m}^3$ ,  $81,12 \text{ m}^3 \times 2,3208 \text{ (cena vody)} = 188,26 \text{ eura}$  a nie 226,37 eura, ako mu to vyúčtovalo bytové družstvo. V súvislosti so spotrebou a koeficientom studenej vody poukázal na § 3 ods. 5 spolu s prílohou č. 8 Vyhlášky č. 210/2000 Z. z., v zmysle ktorých tolerancia pretečeného množstva studenej vody vodomermom ako fakturačného meradla je + - 10 %. V prípade, ak žalobca ako správca vykonáva výmeny a dodávky meradiel spotreby vody v jednotlivých bytoch (a aj vlastníkom bytov účtované), taktiež meradlá plombuje a tieto kontroluje, sám zodpovedá za ich správnosť, resp. za to, aby množstvo vody nameraného na fakturačnom meradle a namerané množstvo v jednotlivých bytoch, ktoré má byť pomerne rozdelené, uvedenú maximálnu toleranciu podľa vyhlášky neprekročilo. Účtovanie žalovanej sumy za spotrebu studenej vody nad vyššie uvedenú toleranciu je v rozpore so zákonom. Argumentoval ďalej, že do konania predložil dôkaz - tabuľku, resp. odpisy studenej vody za rok 2017, z ktorých vyplývajú skutočné náklady za spotrebu studenej vody v byte žalovaného v roku 2017, a to v sume 188,26 eura a nie 226,37 eura ako spotrebu vody vyúčtovalo OSBD Levice na základe nezákonne určených koeficientov. V reklamácií vyúčtovania zo dňa 25.05.2018 v súvislosti s vodným a stočným žalovaný bližšie uviedol, že spotreba vody podľa hlavného vodomera bola v roku 2017 v objeme 1.744 m<sup>3</sup> a spotreba TÚV v objeme 474 m<sup>3</sup>, spotreba len studenej vody bola v objeme 1.270 m<sup>3</sup> a spotreba studenej vody podľa stúpačkových vodomeroch bola 1.268 m<sup>3</sup>. Koeficient spotreby medzi hlavným vodomermom a deviatimi stúpačkovými vodomermi je:  $1270 : 1268 = 1,0015773$ . Spotreba vody vykázaná jeho dvomi vlastnými mokrobežnými vodomermi / v suteréne aj v byte/ bola rovnaká. Z uvedeného dôvodu je podľa neho vyúčtovanie spotreby vody na jeho byt nesprávne. Pri skutočnej spotrebe 81 m<sup>3</sup> studenej vody v jeho byte by mal zaplatiť podľa vyúčtovania nasledovne:  $78,59 \text{ m}^3 \times 2,3208 \text{ eura} = 182,39 \text{ eura}$ .  $81 \text{ m}^3$  /skutočná spotreba za celý rok/ -  $78,59 \text{ m}^3 = 2,41 \text{ m}^3$ ,  $2,41 \text{ m}^3 \times 2,3664 \text{ eura} = 5,70 \text{ eura}$ . Spolu v eurách za celý rok:  $182,39 + 5,70 = 188,09 \text{ eura}$ . Koeficient spotreby /stúpačkové vodomery k hlavnému vodomermu/ je 1,0015773, celková spotreba SV v jeho byte aj s koeficientom:  $188,09 \times 1,0015773 = 188,39 \text{ eura}$ . Žalovaný ďalej v konaní poukázal na to, že Západoslovenská vodárenská spoločnosť odpočítava merače k 31.12.2017 s tým, že jednotlivé merače na stúpačkách sa v roku 2017 odpočítali už 21.12.2017, v dôsledku čoho vznikajú vysoké koeficienty, k čomu predložil oznam spoločnosti BEAT, s. r. o. o odpočte vodomeroch, ktorý sa v zmysle uvedeného realizoval dňa 22.12.2017.

11.20. Zo zásad na rozpočítanie nákladov za dodávku tepla na ÚK, TÚV, SV a odvod dažďovej vody v nadväznosti na Vyhlášku ÚRSO č. 630/2005 okrem iného vyplýva: Článok IV - Rozpočítanie SV, bod 1.: Pre rozpočítanie nákladov na SV sa musí použiť cena vody (vodné, stočné) a nameraná spotreba vody v objekte rozpočítania fakturovaná dodávateľom vody za príslušné obdobie. Bod 2., písm. b): Pre rozpočítanie nákladov na SV pre užívateľov sa použije skutočná spotreba SV nameraná určeným meradlom na meranie množstva SV v byte alebo nebytovom priestore po úprave koeficientom. V prípade, že v objekte rozpočítania sú inštalované na stúpačkách SV určené meradlá na meranie množstva SV je: Koeficient K2 pre úpravu množstva SV nameranej na stúpačke SV sa vypočíta ako

pomer nameraného (fakturovaného) množstva SV v objekte rozpočítavania (päta domu) a súčtom nameraného množstva SV na všetkých stúpačkách SV v objekte rozpočítavania. Koeficient K3 pre úpravu množstva SV nameraného u užívateľa sa vypočíta ako pomer množstva SV na príslušnej stúpačke SV upraveného koeficientom K2 a súčtom nameraného množstva SV v bytoch a nebytových priestoroch na príslušnej stúpačke SV.

11.21. Pre posúdenie správnosti vyúčtovania skutočného nákladu spotreby vody žalovaného bolo potrebné v prvom rade ustáliť jeho spotrebu studenej vody podľa meradiel spotreby studenej vody. V tejto súvislosti je ale potrebné poukázať na to, že tak žalobca ako aj žalovaný vychádzali pri odpočte spotreby studenej vody žalovaného z rôznych meradiel, keď žalobca vychádzal z meradiel určených v zmysle vlastníckmi prijatých zásad na rozpočítanie nákladov za dodávku tepla na ÚK, TÚV, SV a odvod dažďovej vody v nadväznosti na Vyhlášku ÚRSO č. 630/2005 a žalovaný vychádzal zo svojich mokrobežných vodomeroch tvrdiac, že napriek tomu, že sa 4 vlastníci dohodli, že budú mať mokrobežné vodomery, ktoré sú presnejšie ako suchobežné v bytoch, bytové družstvo toto odmieta akceptovať, pričom so suchobežnými vodomermi si môžu vlastníci v bytoch robiť čo chcú, čo je aj prípad pána A.. Súd nevzhladol žiaden dôvod vychádzať pri určení spotreby vody žalovaného z iných meradiel, než ako vychádzal žalobca, pretože za správnosť týchto meradiel žalobca zodpovedá a tento nemôže niesť zodpovednosť za správnosť tých meradiel, ktoré si niektorí vlastníci nad rámec zabezpečili. Pokiaľ má žalovaný za to, že ním zabezpečené meradlá sú presnejšie, potom mal iniciovať výmenu všetkých vodomeroch na schôdzi vlastníkov a pokiaľ k uvedenej výmene napriek jeho iniciatíve nedošlo, potom je povinný opäť len rešpektovať zásadu princípu majority. Rovnako tak na otázku súdu, či ak má žalovaný podozrenie na neoprávnený odber vody v bytovom dome, či niekedy podával v tejto súvislosti trestné oznámenie, tento uviedol, že trestné oznámenie v tejto súvislosti nepodal.

11.22. Aj zo samotných listinných dôkazov predložených žalobcom ohľadom odpočtu spotreby vody žalovaného vyplývajú rôzne údaje. U žalovaného došlo dňa 04.07.2017 k výmene vodomera, o čom svedčí montážny protokol OSBD zo dňa 04.07.2017, ktorý žalovaný podpísal. Z listinného dôkazu na č.l.: 24/opačná strana vyplýva počiatkový stav vodomera č. XXXXXXXXX k 01.01.2017 o spotrebe 436,00 m<sup>3</sup> a stav ku dňu 30.11.2017 o spotrebe 479,00 m<sup>3</sup>. Počiatkový stav druhého vodomera č. XXXXXXXXXXX bol v zmysle tejto listiny 0,00 m<sup>3</sup> a ku dňu 30.11.2017 stav o spotrebe 35,59 m<sup>3</sup>. Keďže Západoslovenská vodárenská spoločnosť zmenila od 01.12.2017 rozhodnutím ÚRSO cenu vodného a stočného, bol vykonaný ďalší odpočet spotreby studenej vody, ktorý vodomera č. XXXXXXXXXXX vykazoval od 01.12.2017 do 31.12.2017 spotrebu o objeme 7,41 m<sup>3</sup>. Z montážneho protokolu zo dňa 04.07.2017 vyplýva stav demontovaného vodomera č. XXXXXXXXX o spotrebe 479,054 m<sup>3</sup> a počiatkový stav vodomera č. XXXXXXXXXXX o spotrebe 0,226 m<sup>3</sup>. Preto súd ustálil spotrebu na vodomere č. XXXXXXXXX o objeme 43,054 m<sup>3</sup> (479,054 m<sup>3</sup> - 436,00 m<sup>3</sup>), spotrebu na vodomere č. XXXXXXXXXXX o objeme 35,364 m<sup>3</sup> (35,59 m<sup>3</sup> - 0,226 m<sup>3</sup>) a následne od 01.12.2017 do 31.12.2017 o objeme 7,41 m<sup>3</sup>. Celková spotreba žalovaného za prvé rozhodné obdobie s poukazom na zmenu ceny vodného a stočného bola 78,418 m<sup>3</sup>, po zaokrúhlení 78,42 m<sup>3</sup> (43,054 m<sup>3</sup> + 35,364 m<sup>3</sup>) a za druhé obdobie 7,41 m<sup>3</sup>.

11.23. V súvislosti s pomerovým koeficientom spotreby studenej vody je potrebné uviesť, že tieto koeficienty žalobcovi v zmysle vlastníckmi prijatých zásad vypočítava zmluvný dodávateľ žalobcu, spoločnosť BEAT, s. r. o. a to na základe Zmluvy o dielo č. 1/2017 zo dňa 05.01.2017. Pomerový koeficient za prvé rozhodné obdobie je tak týmto dodávateľom vyčíslený o hodnote 1,12934 a za druhé obdobie o hodnote 1,16261. V tejto súvislosti súd opäť poukazuje na to, že z pomerových koeficientov žalovaného vychádzať nemožno, nakoľko tento pri ich výpočte vychádzal z iných nameraných hodnôt spotreby vody ako žalobca, pričom už pri výpočte prvého koeficientu K2 vychádzal z inej spotreby, čo má potom vplyv aj na výpočet konečného pomerového koeficientu spotreby vody. Ako vyplýva z predložených faktúr za vodné a stočné, Západoslovenská vodárenská spoločnosť, a. s. fakturovala Okresnému stavebnému bytovému družstvu na odbornom mieste D. XX, XX,XX za rok 2017 spotrebu vody o objeme 1.695 m<sup>3</sup>, čo je objem rovnaký ako ten, ktorý vyplýva z listiny preukazujúcej odpočet spotreby na päte domu (č.l.: 24/opačná strana). V zmysle rozpočítania nákladov č.l.: 24 je fakturovaná spotreba na ohrev TÚV o objeme 475 m<sup>3</sup>. Základom pre výpočet koeficientu K2 je tak spotreba o objeme 1.220 m<sup>3</sup> (1.695 m<sup>3</sup> - 475 m<sup>3</sup>). Naproti tomu žalovaný tvrdí, že spotreba vody podľa hlavného vodomera bola v roku 2017 v objeme 1.744 m<sup>3</sup> a spotreba TÚV v objeme 474 m<sup>3</sup>, spotreba len studenej vody tak bola v objeme 1.270 m<sup>3</sup>, čo však nezodpovedá realite a predloženým listinným dôkazom. V zmysle uvedeného má tak súd za to, že žalovaný skutkové tvrdenie o správnosti výpočtu

pomerových koeficientov spotreby vody účinne nepoprel, v dôsledku čoho považuje tieto pomerové koeficienty vypočítané dodávateľskou spoločnosťou za správne. Argumentácia žalovaného, že tento pomerový koeficient nemôže byť s poukazom na Znalecký posudok č. 12/2015 vypracovaný Q. P. vyšší ako 1,1, kde znalkyňa poukazuje na tú skutočnosť, že „v zmysle Zákona 210/2000 Z. z. a Prílohy č. 8 je tolerancia určeného meradla pretečeného množstva studenej vody (+ 10 % alebo - 10 %), teda pomerový koeficient 1,1“, je podľa názoru súdu nesprávna. Vyhláška č. 210/2000 Z. z. pre normalizáciu, metrologiu a skúšobníctvo Slovenskej republiky o meradlách a metrologickej kontrole bola vykonávacím predpisom k Zákonom č. 142/2000 Z. z. o metrologii, ktorý podľa § 1 na zabezpečenie jednotnosti a správnosti merania upravoval a) zákonné meracie jednotky, b) požiadavky na určené meradlá, ostatné meradlá a ich metrologickú kontrolu, c) podmienky úradného merania, d) požiadavky na spotrebiteľsky balené výrobky, e) podmienky autorizácie a registrácie, f) pôsobnosť orgánov štátnej správy pre oblasť metrologie, g) metrologický dozor, h) ukladanie pokút. Táto vyhláška tak neupravovala výpočet pomerového koeficientu spotreby vody ani sa nijako tohto pomerového koeficientu netýkala, určovala len maximálne tolerancie meradla pretečeného množstva studenej vody. Jednotlivé pomerové koeficienty spotreby vody však nezávisia od maximálnej tolerancie vodomera, ale od vzájomných podielov skutočne pretečeného množstva vody medzi vodomermi na päte domu, stúpačkovými vodomermi a vodomermi v bytoch jednotlivých vlastníkov, preto v žiadnom prípade nemôže byť vylúčené, že výsledný pomerový koeficient spotreby vody je napokon vyšší ako samotná maximálna tolerancia meradla. Možno však súhlasiť s argumentáciou žalovaného, že pokiaľ spoločnosť BEAT, s. r. o. vykonala odpočet spotreby vody na určených vodomeroch na jednotlivých stúpačkách skôr ako 31.12.2017, táto skutočnosť môže mať matematický vplyv na pomerový koeficient spotreby studenej vody. Je však zároveň potrebné uviesť aj to, že vykonať odpočty všetkých vodomerov k jednému dátumu je reálne nemožné, pričom vzhľadom na rozdiel počtu dní a samotný mechanizmus výpočtu pomerového koeficientu, je tento rozdiel len minimálny. Napokon je potrebné uviesť aj to, že to čo bolo žalovanému prípadne na neprospech v roku 2017, sa logicky zohľadnilo v jeho prospech v roku 2018. Žalovaný v tejto súvislosti ďalej žiadal o predloženie všetkých vyúčtovaní O. A. v rokoch 2011 až 2017 majúca za to, že koeficienty na studenej vode sa týkajú predovšetkým jeho. Súd vykonanie tohto dôkazu zamietol, pretože vyúčtovania spotreby vody O. A. za iné ako rozhodné obdobie je právne irelevantné. Rovnako tak nemožno spochybňovať správnosť pomerového koeficientu spotreby vody prevereními len vyúčtovaní jedného z odberateľov v bytovom dome, keď ako už súd uviedol, pomerové koeficienty spotreby vody závisia od vzájomných podielov skutočne pretečeného množstva vody medzi vodomermi na päte domu, stúpačkovými vodomermi a vodomermi v bytoch jednotlivých vlastníkov. Ďalej je potrebné uviesť, že pokiaľ má žalovaný podozrenie na neoprávnený odber vody, potom túto skutočnosť ani nie je možné preukázať prevereními týchto vyúčtovaní, pričom na otázku súdu, či v tejto súvislosti podával niekedy trestné oznámenie, žalovaný uviedol, že nepodával. Takto navrhnutý dôkaz tak považoval súd za neúčelný a v rozpore so zásadou hospodárnosti konania, v dôsledku čoho ho súd na pojednávaní uznesením zamietol.

11.24. Z predložených faktúr vystavených Západoslovenskou vodárenskou spoločnosťou, a. s., ďalej vyplýva, že cena vodného a stočného bola za obdobie od 01.01.2017 do 30.11.2017 vo výške 2,3208 eura/m<sup>3</sup> a za obdobie od 01.12.2017 do 31.12.2017 vo výške 2,3664 eura/m<sup>3</sup>.

11.25. Na základe takto zisteného skutkového stavu dospel súd k záveru, že skutočný náklad na spotrebu vody žalovaného predstavuje za prvé obdobie sumu 205,54 eura /78,42 m<sup>3</sup> (spotreba žalovaného) x 1,12934 (pomerový koeficient spotreby SV) x 2,3208 eura/m<sup>3</sup>/ a za druhé obdobie sumu 20,39 eura /7,41 m<sup>3</sup> (spotreba žalovaného) x 1,16261 (pomerový koeficient spotreby SV) x 2,3664 eura/m<sup>3</sup>/, celkovo teda sumu 225,93 eura.

11.26. F) nákladov na dažďovú vodu, ktoré žalobca vyčíslil vo výške 14,25 eura (337,44 eura : 1.925,10 m<sup>2</sup> x 81,30 m<sup>2</sup>), kde 1.925,10 m<sup>2</sup> je podlahová plocha bytov domu a 81,30 m<sup>2</sup> podlahová plocha bytu žalovaného. Náklad týkajúci sa dažďovej vody nebol zo strany žalovaného rozporovaný, naopak sám ho v podanom odpore ako aj v reklamacii voči vyúčtovaniu považoval vo vyúčtovanej výške za dôvodný. Z Článku V, bod 1. a 2. Zásad na rozpočítanie nákladov za dodávku tepla na ÚK, TUV, SV a odvod dažďovej vody v nadväznosti na Vyhlášku ÚRSO č. 630/2005 vyplýva, že pre rozpočítanie nákladov na stočné dažďovej vody sa musia použiť náklady fakturované za stočné dažďovej vody správcom kanalizácie v danej lokalite pre príslušný objekt rozpočítavania za zúčtovacie obdobie. Náklady na stočné dažďovej vody v objekte rozpočítavania sa zúčtujú na jednotlivé byty v pomere podlahovej plochy bytu k celkovej podlahovej ploche bytového domu. Z výpisu účtov, účet: 315 - 006 zrážková voda za rok 2017 ako aj

z faktúr vyplýva celkový náklad na dažďovú vodu vo výške 337,44 eura. Tento náklad po zohľadnení pomeru plochy bytu žalovaného k celkovej podlahovej ploche bytov bytového domu tak predstavuje žalobcom vyčíslený náklad v sume 14,25 eura.

11.27. G) nákladov spojených s vyúčtovaním vo výške 10,26 eura (9,30 eura + 0,96 eura). Tieto žalovaný namietal z dôvodu, že vyúčtovanie je nezákonné, svojvoľné a presné vyúčtovanie si musí robiť sám. Poukázal tiež na to, že tieto náklady by mal jemu hradiť žalobca a nie on žalobcovi, pretože všetky vyúčtovania sú nepresné a protiprávne. Zo Zmluvy o dielo č. 1/2017 zo dňa 05.01.2017 vyplýva, že vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu, v zastúpení Okresným bytovým družstvom Levice, uzavreli so spoločnosťou BEAT, s. r. o. zmluvu o dielo, predmetom ktorej je záväzok vykonať spracovanie ročného vyúčtovania nákladov za ústredné vykurovanie, teplú úžitkovú vodu, studenú vodu a dažďovú vodu, ďalej v dojednaných zmluvných objektoch vytvoriť graf spotreby za ostatné tri roky, vykonať ročné vyúčtovanie služieb, tlač ročného vyúčtovanie služieb a vytvoriť dávky ročného vyúčtovania služieb. Ceny za plnenie diela sú uvedené v prílohe č. 1 zmluvy a sú uvedené bez DPH. Z listu zo dňa 26.09.2019 vyplývajú náklady so spracovaním rozpočítania pre byt žalovaného za kalendárny rok 2017 vo výške 9,30 eura s DPH. Pozostávajú tak zo základnej platby za byt vo výške 4,04 eura bez DPH, (základný poplatok, servis softvérovej databanky, špecifické nastavenie rozpočítavania UK pre daný byt, zablokovanie rozpočítavania 10% TUV), z výmeny vodomeru SV vo výške 0,46 eura bez DPH, z odpočtu vodomeru SV vo výške 0,26 eura bez DPH, z rozpočítavania nákladov ÚK vo výške 0,95 eura bez DPH, z rozpočítavania SV a DV vo výške 0,39 eura bez DPH, z vyčíslenia spotreby SV vo výške 0,20 eura bez DPH, z tlače rozpočítavania vo výške 0,52 eura bez DPH, z grafického znázornenie spotrieb vo výške 0,35 eura bez DPH a z vyúčtovania služieb, tlače a vytvorenia dávky vo výške 0,58 eura bez DPH, teda v celkovej sume 7,75 eura bez DPH (9,30 eura s DPH). Predstavenstvo družstva na svojom zasadnutí dňa 27.02.2012, počtom hlasov 9, Uznesením č. 183/02/2012, schválilo náklady za aktivity Okresného stavebného bytového družstva pri vyúčtovaní vo výške 0,96 eura/bytová jednotka vrátane DPH. Celkový náklad so spracovaním rozpočítania pre byt žalovaného za kalendárny rok 2017 tak predstavuje žalobcom vyčíslenú výšku 10,26 eura (9,30 eura + 0,96 eura).

11.28. H) nákladov na tvorbu fondu, prevádzky, údržby a opráv bytového domu, ktoré žalobca vyčísli vo výške 207,- eur  $/(81,30 \text{ m}^2 \times 0,20 \text{ eura/m}^2 = 16,26 \text{ eura} \times 12 \text{ mesiacov}) + (0,80 \text{ m}^2 \text{ balkón} \times 0,20 \text{ eura/m}^2 = 0,16 \text{ eura} \times 12 \text{ mesiacov}) + (0,83 \text{ eura} \times 12 \text{ mesiacov})/$ .

11.29. V tejto súvislosti žalovaný poukázal na to, že sa ho z čerpania fondu opráv v roku 2017 netýka suma 92,67 eura, pretože teplú vodu z centrálného ohrevu neodobera (netýka sa ho projekt hydronické vyregulovanie rozvodov TV, montáž podružných meračov na ohrev vody, rovnako sa ho netýka vyregulovanie TV), pričom poukázal na to, že jeho odpojenie od centrálného vykurovania bolo v súlade a na základe rozhodnutí správnych orgánov. Tieto položky vo vyúčtovaní čerpania fondu opráv spolu predstavujú 2.194,39 eura,  $2.194,39 : 1925,10$  (plocha všetkých bytov)  $\times 81,30$  (podlahová plocha jeho bytu) = 92,67 eura. Namietal, že priznaním tohto nároku by sa žalobca bezdôvodne obohatil na jeho úkor o sumu 92,67 eura a súčasne priznanie nároku v uplatňovanej výške by bolo v rozpore s dobrými mravmi ako aj v rozpore s § 10 ods. 6 Zákona č. 182/1993 Z. z., ktoré je správca povinný pri rozúčtovaní úhrad za plnenia zohľadňovať. Žalovaný poukázal ďalej na to, že v roku 2016 im bytové družstvo protizákonne odčerpalo z fondu opráv na súkromné znalecké posudky sumu 2.245,70 eura, z ktorej na jeho byt pripadá 94,84 eura. Bez vedomia a súhlasu vlastníkov bytov ich bytové družstvo o 2.245,70 eura doslova na fonde opráv okradlo, v roku 2012 to bolo o 600,- eur. Spolu na znalecké posudky si bytové družstvo zobralo z ich spoločného fondu opráv bez súhlasu vlastníkov 2.845,70 eura, z uvedenej sumy bola jeho platba do fondu opráv 120,18 eura. Právny zástupca bytového družstva si objednal v mene a za peniaze vlastníkov znalecké posudky bez ich súhlasu a vedomosti o tom, že si niekto v mene vlastníkov znalecké posudky objednáva, pričom vlastníci bytov na vypracovanie znaleckých posudkov nikdy žalobcovi žiaden súhlas nedali. Okrem znaleckých posudkov im bytové družstvo protizákonne, bez výberu dodávateľa odčerpalo z fondu opráv v roku 2016 sumu 3.492,25 eura na rekonštrukciu zvončekových panelov. Výmenu robilo bytové družstvo svojvoľne bez výberu dodávateľa cez vlastné údržbárske stredisko a opravy predražilo o viac ako 1.500,- eur. Navyše, táto rekonštrukcia nemala byť hrazená z fondu opráv, ale si ju mal platiť každý vlastník bytu zo svojho, pretože nejde o spoločné časti bytového domu a vlastníci neprispievajú do fondu rovnakou sumou. Napriek tomu, že dňa 13.12.2015 predsedovi bytového družstva L. T. oznámil, že uznesenie zo schôdze konanej dňa 02.12.2015 nie je právoplatné a poslal mu cenovú ponuku na výmenu zadných vchodových dverí od firmy Slovaktual, požiadavku urobiť písomné hlasovanie na výber dodávateľa, odignoroval a výmenu zadných vchodových

dverí dal urobiť cez spriaznenú firmu ANTA SK s. r. o. Levice za cenu o 1.000,- eur vyššiu. Len na vyššie uvedených položkách ich bytové družstvo oklamalo o takmer 5.000,- eur a z uvedenej sumy pripadá na jeho byt tvorba fondu opráv vo výške 211,15 eura. K platbe za zastupovanie vlastníkov za správu uviedol, že za činnosť proti vlastníkom bytov, za falšovanie zápisníc a uznesení zo schôdzí vlastníkov, nie je ochotný platiť. Zástupcu vlastníkov v skutočnosti v rámci možností robí on. Pani A. po jej zvolení, s ktorým on nesúhlasil a ostatných upozornil, že pre konflikt záujmov ako zamestnankyňa bytového družstva vlastníkov zodpovedne zastupovať nebude, hneď po jej zvolení zaplatil dopredu na celý rok sumu 250,- Sk, čo je v prepočte 8,30 eura. Dňa 18.06.2009 mu peniaze poštou vrátila, čiže poplatkov za zastupovanie sa vzdala. Za uvedený poplatok sa mu „odvďačila“ sfalšovanou zápisnicou hneď z prvej schôdze, na ktorej bola zvolená, preto aj bytové družstvo upozornil, že za falšovanie zápisníc a uznesení jej už viackrát nezaplatí. K 01.01.2016 sa zastupovania vzdala, bála sa trestných oznámení za falšovanie zápisníc a uznesení, čiže žiadna refundácia výdavkov pre zástupcu vlastníkov v roku 2017 nebola. Refundáciu výdavkov pre zástupcu vlastníkov bytové družstvo zaradilo do fondu opráv, preto skutočná tvorba fondu opráv na jeho byt bola v sume 197,04 eura a nie 207,- eur, ako je to uvedené vo vyúčtovaní.

11.30. V súvislosti s argumentáciou žalovaného je v prvom rade nutné konštatovať, že žalobcom uplatňovaný náklad spočíva v „tvorbe“ fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu a nie v jeho čerpaní, nakoľko fond prevádzky, údržby a opráv bytového domu sa nevyúčtováva tak, ako to má na mysli žalovaný. Tento fond sa každý rok o výšku tvorby navyšuje a pokiaľ ho vlastníci nevyčerpajú, prevádza sa do ďalšieho obdobia. Preto argumentácia žalovaného o jeho nezákonom a protiprávnom čerpaní je vzhľadom k prejednávanej veci irelevantná, pričom žalovaným tvrdené skutkové tvrdenia neboli v konaní napokon ani nijakým spôsobom preukázané. Je nesporné, že žalovaný sa od centrálného vykurovania odpojil, v dôsledku čoho sa ho pokiaľ ide o čerpanie fondu opráv, nemôže týkať projekt hydronické vyregulovanie rozvodov TV, montáž podružných meračov na ohrev vody ako ani TV. Toto čerpanie fondu žalovaný vyčíslil vo výške 2.194,39 eura. Na otázku súdu, ako žalovaný dospel k tejto výške s poukazom na listinný dôkaz „čerpanie FPÚO (sumár) objektu, obdobie od 01.01.2017 do 31.12.2017“, žalovaný uviesť nevedel. V prvom rade je však potrebné opäť poukázať na to, že predmetom konania je tvorba fondu a nie jeho čerpanie. Ak si teda žalovaný hodlal voči žalobcovi v prebiehajúcom konaní uplatňovať nejaký svoj nárok, mohol tak procesne účinným spôsobom urobiť len podaním vzájomnej žaloby, pretože kritériá započítania pohľadávky spĺňa iba taký úkon, z ktorého povahy vyplýva, že osoba uskutočňujúca započítací úkon nepopiera pohľadávku, voči ktorej započítanie smeruje. Ak teda žalovaný žalobou uplatnený nárok popieral, nemožno prípadný procesný úkon, ktorým sa v prebiehajúcom konaní domáha plnenia od žalobcu, považovať za kompenzačnú námietku. V takom prípade musí byť prípadný nárok uplatnený vždy vzájomnou žalobou, a to aj pokiaľ je žalovaným uplatňovaná pohľadávka nižšia, než je žalobou uplatnená pohľadávka žalobcu, pričom na vzájomnú žalobu sa podľa § 147 ods. 3 CSP primerane použijú ustanovenia o žalobe, § 127 a § 132 a nasl. CSP. Žalovaný v konaní zastúpený právnym zástupcom si však tento ním tvrdený prípadný nárok procesne účinným spôsobom neuplatnil, keď vzájomnú žalobu v konaní nepodal, preto sa súd s čiastkou vo výške 92,67 eura titulom žalovaným tvrdeného čerpania, ktorý sa ho netýka, nezaoberal.

11.31. Podľa článku IV, bodu 4. zmluvy o výkone správy, vlastník je povinný mesačne vopred uhrádzať preddavky do fondu prevádzky údržby a opráv vo výške schválenej vlastníkami na účet domu. Vlastníci vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu, ak sa vlastníci nedohodli inak. Podľa Čl. 2, bodu 2., písm. e) Zásad pre určovanie výšky preddavkov na prevádzku, údržbu a opráv bytového fondu a za plnenia poskytované s užívaním bytu a ich vyúčtovanie, tvorba fondu prevádzky, údržby a opráv - výšku preddavkov určí schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov vždy na jeden rok dopredu tak, aby bolo zabezpečené krytie predpokladaných nákladov spojených s prevádzkou, údržbou a opravami, prípadne zlepšením spoločných častí a spoločných zariadení domu. V dňoch 09.07.2014 - 13.07.2014 sa uskutočnilo písomné hlasovanie vlastníkov v bytovom dome o schválení zvýšenia tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv na sumu 0,20 eura/m<sup>2</sup>/mesiac od 01.09.2014. Súhlas so zvýšením bol podmienený súhlasom nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov, pričom v bytovom dome D. XX, XX, XX D. 31 individuálnych vlastníkov a dva byty sú vo vlastníctve OSBD. Súhlas v rámci písomného hlasovania vyjadrilo 25 vlastníkov, 1 vlastník vyjadril nesúhlas. Výška tvorby fondu na žalovaného tak predstavuje sumu vo výške 197,04 eura ((81,30 m<sup>2</sup> x 0,20 eura/m<sup>2</sup> x 12 mesiacov) + (0,80 m<sup>2</sup> balkón x 0,20 eura/m<sup>2</sup> x 12 mesiacov), kde 81,30 m<sup>2</sup> predstavuje podlahovú plochu bytu žalovaného a 0,80 m<sup>2</sup> predstavuje 25 % podlahovej plochy balkónu žalovaného.

11.32. Do uvedeného fondu bola ďalej zahrnutá aj položka spočívajúca v odmene za zástupcu vlastníkov vo výške 9,96 eura (0,83 eura x 12 mesiacov). Podľa článku V bodu 1. zmluvy, styk vlastníkov so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený na schôdzi vlastníkov. V predmetnom článku je ďalej uvedené, že schôdza vlastníkov rozhoduje o odmenách zástupcu vlastníkov a ďalších užívateľov bytov podieľajúcich sa na správe domu. Podľa Čl. 2, bodu 2., písm. c) Zásad pre určovanie výšky preddavkov na prevádzku, údržbu a opráv bytového fondu a za plnenia poskytované s užívaním bytu a ich vyúčtovanie, náklady na činnosť výborov členských samospráv (ďalej len VČS) sa stanovujú jednotne na byt bez ohľadu na jeho veľkosť vo výške schválenej uznesením schôdze vlastníkov príslušného domu. Z uznesenia zo schôdze vlastníkov, výročnej členskej schôdze konanej dňa 30.04.2012 o 17:00 v bytovom dome v C. F. G. D. V. XX, XX, XX vyplýva, že schôdza vlastníkov schválila okrem iného refundáciu výdavkov spojených s výkonom funkcie zástupcu vlastníkov od 01.01.2012 vo výške 0,83 eura/bytová jednotka/mesiac. V tejto súvislosti je potrebné uviesť, že v konaní nebolo sporné, že za rozhodné obdobie funkciu zástupcu vlastníkov nikto nevykonával, avšak pokiaľ vlastníci bytov a nebytových priestorov nevyvinuli snahu za tým účelom, aby refundáciu výdavkov spojených s výkonom tejto funkcie pre absenciu zvoleného zástupcu zrušili, potom žalobca nemal inú možnosť, než tento predpis do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu aj naďalej požadovať. Peňažné prostriedky sa tak v tomto rozsahu kumulovali na účte fondu aj za obdobie, keď túto funkciu nikto nevykonával a vlastníkom v ďalšom nič nebráni, aby takto našetrené peňažné prostriedky použili na refundáciu týchto výdavkov v ďalšom období, pokiaľ si zástupcu vlastníkov zvolia alebo sa môžu domáhať jeho zrušenia. Náklad na refundáciu výdavkov spojených s výkonom funkcie zástupcu vlastníkov vo výške 9,96 eura (0,83 eura x 12 mesiacov) je tak dôvodný. Skutočný náklad žalovaného titulom tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu tak činí sumu 207,- eur (197,04 eura + 9,96 eura).

11.33. Na základe vykonaného dokazovania tak dospel súd k záveru, že skutočné náklady žalovaného za plnenia spojené s užívaním bytu, predstavovali za obdobie od 01.01.2017 do 31.12.2017 sumu 619,34 eura (A: 69,96 eura + B: 7,66 eura + C: 5,80 eura + D: 78,48 eura + E: 225,93 eura + F: 14,25 eura + G: 10,26 eura + H: 207,- eur). Z predložených výpisov účtov vyplýva, že žalovaný uhradil na účet bytového domu dňa 18.01.2017 sumu vo výške 397,04 eura a dňa 28.05.2018 sumu 14,- eur. Nedoplatok žalovaného tak predstavuje sumu 208,30 eura (619,34 eura - 397,04 eura - 14,- eur), ktorú je žalovaný povinný zaplatiť, a preto súd zaviazal žalovaného na zaplatenie sumy vo výške 208,30 eura a vo zvyšnej časti uplatňovanej istiny tak súd žalobu zamietol.

11.34. Podľa Článku IV, bodu 8 zmluvy o výkone správy bol žalovaný povinný vyúčtovaním zistený nedoplatok uhradiť do 15 dní od doručenia vyúčtovania. Vyúčtovanie nákladov za plnenia poskytované s užívaním bytu za rok 2017 je datované dňom 15.05.2018. V konaní nebolo zo strany žalobcu tvrdené, kedy žalovaný toto vyúčtovanie prevzal, vychádzajúc však zo skutočnosti, že voči tomuto vyúčtovaniu zaslal žalovaný listinnú reklamáciu s dátumom zo dňa 25.05.2018, dospel tak súd za absencie ďalších skutkových tvrdení k záveru, že najneskôr si žalovaný toto vyúčtovanie prevzal práve týmto dňom. Od uvedeného dňa mu tak začala plynúť 15 dňová lehota na plnenie, ktorá s poukazom na § 122 ods. 1 v spojení s § 122 ods. 3 Občianskeho zákonníka uplynula dňa 11.06.2018. Od 12.06.2018 sa žalovaný dostal so splnením svojho záväzku do omeškania.

11.35. Pretože sa žalovaný dostal podľa prvej vety § 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka do omeškania, má žalobca právo požadovať od žalovaného popri plnení aj úroky z omeškania podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Žalobca si tieto úroky z omeškania uplatnil počnúc dňom 01.06.2018. Podľa § 3 ods. 1 Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., výška úrokov z omeškania je o päť percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky) <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1995/87/20150101>> platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu. Vzhľadom na to, že základná úroková sadzba ECB platná ku dňu 12.06.2017 bola 0,00 % p. a., žalobca má nárok na úrok z omeškania vo výške 5,00 % ročne zo sumy dlžnej istiny 208,30 eura od 12.06.2018 do zaplatenia a vo zvyšnej časti uplatnených úrokov z omeškania tak súd žalobu žalobcu zamietol.

11.36. Lehotu na plnenie určil súd podľa § 232 ods. 3 CSP.

11.37. O nároku na náhradu trov konania rozhodol súd podľa § 255 ods. 1 CSP a žalobcovi ako strane v konaní úspešnej v celom rozsahu (keď neúspech žalobcu predstavoval len nepatrnú časť istiny vo výške 0,44 eura a nepatrnú časť uplatnených úrokov z omeškania), priznal voči žalovanému nárok na náhradu

trov konania v rozsahu 100 %. O výške náhrady trov konania rozhodne súd samostatným uznesením podľa § 262 ods. 2 CSP po právoplatnosti tohto rozsudku.

12. Uvedený rozsudok včas podaným odvolaním proti výrokom I. a III. napadol len žalovaný, domáhajúci sa jeho zmeny v napadnutých výrokoch tak, aby žaloba proti nemu bola v celom rozsahu zamietnutá a aby mu bola priznaná náhrada trov konania pred prvoinštančným i odvolacím súdom v celom rozsahu, pričom ohľadom odvolacích dôvodov poukázal na ust. § 365 ods. 1 písm. b/, f/ a h/ CSP. Poukázal na to, že v spore namietal Zmluvu o výkone správy s Dodatkom 2007 – dôkazy, že ku schôdzi vôbec neprišlo a teda dôkazy, ktoré obsah sfaľovanej listiny „uznesenie vlastníkov zo dňa 27.11.2007“ vyvracajú, s ktorými dôkazmi sa súd vôbec nevysporiadal, resp. argumentáciu založil na iných skutkových okolnostiach s následným nesprávnym právnym záverom, že „schválená“ zmluva o výkone správy nebola napadnutá žalobou podľa § 14 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z., s ktorým názorom nemožno pre jeho dôkazy súhlasiť, keď platia aj ustanovenia Občianskeho zákonníka ako lex generalis a teda v danom prípade sa nejedná o práva, resp. povinnosti „prehlasovaného“ vlastníka, t. j. nenamietajú výsledky hlasovania ale to, že k samotnej schôdzi nikdy neprišlo. Uvedené fiktívne uznesenie žalobca predložil až po niekoľkých rokoch a preto je absurdné, aby súd na fiktívne uznesenie určoval lehotu v zmysle uvedeného zákonného ustanovenia, nakoľko nemal možnosť podať osobitnú žalobu proti ešte v tom čase neexistujúcemu „uzneseniu“. Žiada preto odvolací súd, aby sa s uvedenou najzákladnejšou skutočnosťou, od ktorej žalobca odvodzuje svoje nároky vysporiadal v súlade so zákonom a predloženými dôkazmi v konaní, keď na neexistujúcu skutočnosť nie je možné viazať (jeho) povinnosť podať osobitnú žalobu v zmysle uvedeného ustanovenia zákona č. 182/1993 Z. z., keď rovnako žalobca nemá právo podávať žaloby v mene vlastníkov len na základe sfaľovaného uznesenia. Taktiež z pripojeného súdneho spisu sp. zn. 11C/99/2015 vyplývajú ďalšie skutočnosti a dôkazy, ktoré potvrdzujú, že schôdza sa dňa 27.11.2007 nekonala. Zvolenie L. A. M. za zástupkyňu vlastníkov na základe uznesenia zo dňa 27.11.2007 je preukázateľne v rozpore so skutočnosťou, keď na uznesení nie je podpísaná zapisovateľka N. N., keď tiež poukazuje na to, že žalobca ani pani U. originál takejto zápisnice nájsť nemôžu z dôvodu, že neexistuje; rovnako neseď dátum na obálke. Uvedené uznesenie preto akceptovať nemožno a právne posúdenie veci prvoinštančným súdom neobstojí. Neobstojí žaloba ani v nároku na ústredné kúrenie, keďže opäť súd dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam a k právnemu posúdeniu veci, keď síce jeho posúdil ako spotrebiteľa, avšak v rozpore s dôkazmi a zákonom o tepelnej energetike č. 657/2004 Z. z. ho považoval za konečného spotrebiteľa, čo je tiež v rozpore okrem zákona aj s názorom vysloveným v uznesení Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2NCdo/7/2011, čím rozhodnutie v podstatnej výške žalovanej sumy 78,48 eura zaťažil vadou. Do súdneho konania predložil dôkazy – rozhodnutia stavebných úradov a kolaudačného rozhodnutia, kde sa správne orgány vysporiadali s námietkou žalobcu ohľadom prestupu tepla, kde túto námietku žalobcu zamietli, rovnako preukázal zaizolovanie rozvodov a teda že došlo k stavebnému oddeleniu jeho bytu od rozvodov vykurovacej sústavy zastavanou sadrokartónovou stenou. Z ust. § 10 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z. vyplýva povinnosť, nie možnosť správcu zohľadniť mieru využívania pri rozúčtovaní a toto zákonné ustanovenie je pre správcu bytového domu záväzná a je nadradené nad akoukoľvek vyhláškou, prípadne uznesením samotných vlastníkov, ako právny akt vyššej právnej sily. On má vlastné vykurovanie a cez zaizolované rozvody tepla on žiadne teplo neodoberá. Zároveň z označeného zákona vyplýva, že základná zložka na dodané teplo na vykurovanie sa podľa § 5 ods. 2 vyhlášky rozpočíta aj medzi vlastníkov bytov, resp. nebytových priestorov, ktorí majú individuálne vykurovanie, ale len ak ho využívajú výlučne na vlastnú spotrebu. Ním vykonané technické opatrenia bránia tomu, aby užíval teplo výlučne na vlastnú spotrebu s tým, že nebolo v konaní tvrdené a ani preukázané, že by spoločné priestory bytového domu boli vykurovacími telesami vybavené, pričom tieto priestory by on aj užíval. Nemožno preto dospieť k záveru, že on je konečným spotrebiteľom, tak ako to definuje zákon č. 657/2004 Z. z. a z tohto dôvodu nemožno aplikovať ani citovanú vyhlášku o rozpočítavaní tepla, resp. schválené zásady by boli vzhľadom na uvedené skutočnosti v rozpore s dobrými mravmi podľa § 3 OZ. Poukazuje tiež aj na skutočnosť, že vlastníci bytov v roku 2022 rozhodli o tom, že jemu sa takýto náklad účtovať nebude, s ohľadom na čo je nárok žalobcu v tejto časti nedôvodný aj s poukazom na rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 4Cdo/230/2007 zo dňa 30.04.2009. Ďalší jeho odvolací dôvod smeruje k tomu, že konajúci súd v rozpore s dôkazmi o jeho úhradách nesprávne ustálil ich výšku a zaťažil rozhodnutie vadou. Predmetom sporu je zaplatenie skutočných nákladov za jeho byt v roku 2017, v ktorom však okrem súdom uvádzaných jeho platieb v bode 113. rozsudku vykonal aj úhradu sumy 663,77 eura dňa 28.07.2017, čo vyplýva z dôkazu – potvrdenia o úhrade zo dňa 08.01.2022, s ktorou sa súd vôbec nevysporiadal. Súd sa taktiež nevysporiadal s jeho požiadavkou, že ním uskutočnenú platbu 663,77 eura ani nie je možné zaúčtovať do iných predchádzajúcich rokov, keďže to sa ani účtovne nedá, zaúčtovať

ich môže jedine v súlade s jeho požiadavkou a to do fondu opráv v danom roku, v ktorom boli finančné prostriedky poukázané, t. j. v danom prípade do roku 2017. On vo svojich vyjadreniach v konaní žiadal uvedenú platbu zaúčtovať do fondu opráv a aj s ohľadom na poradie zaúčtovania platieb podľa zmluvy o výkone správy a s ohľadom na ust. § 566 OZ mal súd uvedenú platbu preskúmať a teda i spôsob jej započítania žalobcom, čo sa však vôbec nestalo. Uvedenú sumu tak bolo potrebné v celom rozsahu započítať na úhrady spojené s užívaním bytu, ktoré jemu v roku 2017 vznikli, keď veriteľ nie je oprávnený určiť, na ktorý z viacerých dlhov bude plnenie započítané. Za rok 2017 teda zaplatil žalobcovi viac ako boli vyúčtované náklady a preto mala byť žaloba v celom rozsahu zamietnutá. Rovnako namietal spotrebu a koeficient studenej vody, keď jeho skutočná spotreba studenej vody v roku 2017 bola 81 m<sup>3</sup>, s ohľadom na koeficient medzi mokro – bežnými vodomermi v suteréne aj v byte 81,12 m<sup>3</sup> a teda za túto vodu bol povinný zaplatiť 188,26 eura a nie protiprávne vyúčtovanú spotrebu v sume 226,37 eura, teda protiprávne o 38,11 eura viac. Navyše odpisy vodomeroz robí žalobca každoročne 10 dní pred koncom roka, čo robí vyúčtovanie nepresné a protiprávne, pretože vodárenská spoločnosť si odčítuje spotrebu vody presne na konci každého roka. Ďalším odvolacím dôvodom je, že v podstatnej okolnosti – žalovanej položky tvorby fondu opráv prvoinštančný súd svojim rozhodnutím a argumentáciou absolútne poprel čl. 5 CSP a ust. § 10 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z. Vzhľadom na jeho odpojenie sa od centrálného vykurovania sa jeho nemôže týkať – pokiaľ ide o čerpanie fondu opráv projekt Hydronické vyregulovanie rozvodov TV, montáž podružných meračov na ohrev vody, ako ani TV vyčíslené vo výške 2.194,39 eura, keď jeho vyjadrenie možno považovať za kompenzačnú námietku. Argumentácia súdu, že uplatňovaný náklad spočíva v „tvorbe“ fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu a nie v jeho čerpaní je absolútny nezmysel, keďže uvedený fond sa nevytvára samoúčelne, ale slúži len na opravy spoločných častí bytového domu. Vo svojich podaniach konkretizoval námietky k jednotlivým položkám a má za to, že argumentácia súdu v bode 112.3. rozsudku popiera jeho predložené dôkazy, keď akékoľvek rozhodnutie vlastníkov nie je nadradené zákonu a bolo v konaní preukázané, že v danom čase (od roku 2002) bol odpojený od spoločných rozvodov ÚK so súhlasom nadpolovičnej väčšiny vlastníkov, teda na neho v týchto položkách nie je použitý ani cent a teda súd musí preskúmať, či ide o oprávnený žalovaný nárok. Vzhľadom k právoplatným rozhodnutiam stavebných úradov ani nie je dôvod, aby pri každej položke týkajúcej sa ÚK a vyregulovania rozvodov ÚK vlastníci osobitne rozhodovali o tom, že jeho sa náklad na túto položku týkať nemá, pretože už svojim súhlasom k stavebným úpravám sa jeho tvorby týchto nákladov netýka. Neobstojí ani argumentácia súdu, že si procesne účinným spôsobom obranu neuplatnil. Žalované nároky sú v rozpore s dobrými mravmi a nemôžu požívať právnu ochranu súdu, pričom to, že externé vypracovanie rozúčtovaní uvedené nezohľadňuje, nemôže byť jemu na ujmu; výkonu práva, ktorý je vlastne jeho zneužitím, preto súd ochranu neposkytne. Z uvedeného ustanovenia „sa zohľadňuje“ explicitne vyplýva povinnosť, nie možnosť správnosť zohľadniť mieru využívania spoločných častí alebo zariadení domu pri rozúčtovaní, teda náklady týkajúce sa centrálného vykurovania nemôžu byť v žalobe na jeho ťarchu, keď jeho odpojenie sa od centrálného vykurovania bolo súladné a na základe rozhodnutí správnych orgánov. Priznaním tohto nároku súd „posvätil“ bezdôvodné obohatenie sa žalobcu na jeho úkor na sumu 92,67 eura. Uvedené položky sú nezákonne priznané a predstavujú spolu sumu 209,26 eura, teda presahujú sumu žalobcovi priznanú.

13. Žalobca vo vyjadrení k podanému odvolaniu žalovaného sa stručne vyjadril tak, že žiada napadnutý rozsudok v napadnutých výrokoch ako vecne správny potvrdiť, keďže ide len o neustále sa opakujúce argumenty žalovaného, s ktorými sa prvoinštančný súd riadne a v potrebnom rozsahu vysporiadal v odôvodnení svojho rozhodnutia spĺňajúcim všetky atribúty riadneho, vecného a zákonného odôvodnenia v zmysle § 220 ods. 2 CSP. Nepovažuje za potrebné sa bližšie vyjadrovať k tým istým tvrdeniam žalovaného, keďže sa k nim už podrobne vyjadroval v konaní pred prvoinštančným súdom a teda odvolanie považuje za nedôvodné.

14. Žalovaný – odvolateľ sa k uvedenému vyjadreniu žalobcu k jeho odvolaniu následne stručne vyjadril tak, že žiada odvolací súd rozhodnúť v zmysle ním navrhovaného petitu z odvolania ako aj uvedených odvolacích dôvodov.

15. Krajský súd v Nitre, ako súd odvolací (§ 34 CSP) posudzujúc odvolanie žalovaného, po zistení, že v danom prípade boli splnené podmienky na podanie odvolania podľa § 361 ods. 1 CSP a po zistení, že odvolania spĺňajú náležitosti podľa § 363 CSP, viazaný rozsahom odvolaní a odvolacími dôvodmi odvolaní (§ 379 a § 380 CSP), rovnako tak viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil súd prvej inštancie (§ 383 CSP), prejednal odvolania bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP), pretože nepovažoval za potrebné zopakovať alebo doplniť dokazovanie a nevyžadoval si to dôležitý verejný

záujem, s následným verejným vyhlásením rozhodnutia (§ 219 ods. 3 CSP), keď dospel k záveru, že odvolanie žalovaného nie je dôvodné a rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutom výroku I. a III., je potrebné podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdiť ako vecne správny.

16. Podľa § 387 ods. 1 CSP, odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

17. Podľa § 387 ods. 2 CSP, ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

18. Podľa § 387 ods. 3 CSP, odvolací súd sa v odôvodnení musí zaoberať aj podstatnými vyjadreniami strán prednesenými v konaní na súde prvej inštancie, ak sa s nimi nevysporiadal v odôvodnení rozhodnutia súdu prvej inštancie. Odvolací súd sa musí v odôvodnení vysporiadať s podstatnými tvrdeniami uvedenými v odvolaní.

19. Predmetom konania je žaloba, ktorou sa žalobca ako správca bytového domu D. XX, XX H. XX C., domáhal zaviazania žalovaného ako vlastníka štvorizbového bytu č. X v bytovom dome D. XX, C., zaplata sumy 208,74 eura spolu s úrokmi z omeškania, predstavujúcej nedoplatok na vyúčtovaní za rok 2017. Súd prvej inštancie napadnutým rozsudkom o žalobe žalobcu rozhodol tak, že žalovanému uložil povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu vo výške 208,30 eura spolu s úrokom z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 208,30 eura od 12.06.2018 do zaplata, vo zvyšnej časti žalobu zamietol a žalobcovi priznal voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. Rozsudok súdu prvej inštancie v I. a III. výroku napadol odvolaním žalovaný. V podanom odvolaní zdôraznil, že ku schôdzi a hlasovanie o schválení Zmluvy o výkone správy dňa 27.11.2007 vôbec neprišlo. V tomto konaní boli predložené nové dôkazy, a to potvrdenia viacerých vlastníkov o nekonaní schôdze, preto nebolo možné prihliadať na skoršie rozhodnutia. Zdôraznil, že nenamietá prehlasovanie vlastníka, ale tú skutočnosť, že k schôdzi a samotnému hlasovaniu neprišlo. Ako druhý odvolací dôvod uviedol, že súd síce žalovaného považuje za konečného spotrebiteľa, avšak nesprávne tvrdí, že vyhláška č. 240/2016 Z.z. pojem konečný spotrebiteľ nepoužíva. Opätovne poukázal na dôkazy, že nie je ani odberateľ ani konečný spotrebiteľ. Tretím odvolacím dôvodom bolo nevysporiadanie sa s platbou v sume 663,77 eura uhradenou dňa 28.07.2017 v súlade s § 566 Občianskeho zákonníka. Ďalej žalovaný nesúhlasil so spotrebou vody, ktorú mu vyfakturoval žalobca, ako i s použitým koeficientom pre studenú vodu. V piatom odvolacom dôvode žalovaný uviedol, že súd prvej inštancie poprel čl. 5 CSP a ustanovenie § 10 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z. resp. vyjadril nesúhlas s jeho povinnosťou hradiť úhrady do fondu opráv, keď nesúhlasil s hospodárením s prostriedkami v tomto fonde, zo strany žalobcu ako správcu. Žalovaný v podanom odvolaní poukazoval na odvolacie dôvody podľa § 365 ods. 1 písm. b), f) a h) CSP, majúce za to, že súd prvej inštancie mu znemožnil uskutočňovať jemu patriace procesne práva v takej miere, že došlo k porušeniu jeho práva na spravodlivý proces, že súd prvej inštancie na základe vykonaných dôkazov dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam, ako i to, že rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

20. Odvolací súd uvádza, že pod porušením práva na spravodlivý proces je potrebné rozumieť nesprávny procesný postup súdu spočívajúci predovšetkým v zjavnom porušení kogentných procesných ustanovení, ktoré sa vymyká nielen zo zákonného, ale aj z ústavno-právneho rámca a ktoré tak zároveň znamená aj porušenie ústavou zaručených procesných práv spojených so súdnou ochranou práva. Ide napr. o právo na verejné prejednanie sporu za prítomnosti strán sporu, právo vyjadriť sa ku všetkým vykonaným dôkazom, právo na zastúpenie zvoleným zástupcom, právo na riadne odôvodnenie rozhodnutia, na predvídateľnosť rozhodnutia, na zachovanie rovnosti strán v konaní, na relevantné konanie súdu spojené so zákazom svojvoľného postupu a so zákazom denegatio iustitiae, teda odmietnutia spravodlivosti (obdobne napr. uznesenie NS SR sp. zn. 2Cdo/141/2017 z 30. 08. 2018). Právo na spravodlivý proces je jedným zo základných ľudských práv a do obsahu tohto práva patrí viacero samostatných subjektívnych práv a princípov. Podstatou tohto práva je možnosť fyzických a právnických osôb domáhať sa svojich práv na nezávislom a nestrannom súde a v konaní pred ním využívať všetky právne inštitúty a záruky poskytované právnym poriadkom. Z práva na spravodlivý súdny proces ale pre procesnú stranu nevyplýva jej právo na to, aby sa všeobecný súd stotožnil s jej právnymi názormi a predstavami, preberal a riadil sa ňou predpokladaným výkladom všeobecne záväzných predpisov, rozhodol v súlade s jej vôľou a požiadavkami, ale ani právo vyjadrovať sa k

spôsobu hodnotenia ňou navrhnutých dôkazov súdom a dožadovať sa ňou navrhnutého spôsobu hodnotenia vykonaných dôkazov (pozri napr. rozhodnutia Ústavného súdu SR sp. zn. IV. ÚS 252/04, I. ÚS 50/04, II. ÚS 3/97, II. ÚS 251/03).

21. K nesprávnym skutkovým zisteniam odvolací súd konštatuje, že citovaný odvolací dôvod je v súdnej praxi vykladaný tak, že musí ísť o také skutkové zistenia, na základe ktorých súd prvej inštancie vec posúdil po právnej stránke a ktoré nemajú v podstatnej časti oporu vo vykonanom dokazovaní. Skutkové zistenia nezodpovedajú vykonaným dôkazom, ak výsledok hodnotenia dôkazov nie je v súlade s § 191 CSP, a to vzhľadom na to, že súd vzal do úvahy skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov alebo z prednesov strán sporu nevyplynuli, ani inak nevyšli počas konania najavo, alebo opomenul rozhodujúce skutočnosti, ktoré boli vykonanými dôkazmi preukázané, alebo vyšli počas konania najavo. Nesprávne sú aj také skutkové zistenia, ktoré súd prvej inštancie založil na chybnom hodnotení dôkazov. Typovo ide o situáciu, kde je logický rozpor v hodnotení dôkazov, prípadne poznatkov, ktoré vyplynuli z prednesov strán sporu, alebo ktoré vyšli najavo inak z hľadiska závažnosti (dôležitosti), zákonnosti, pravdivosti, eventuálnej vierohodnosti alebo ak výsledok hodnotenia dôkazov nezodpovedá tomu, čo malo byť zistené spôsobom vyplývajúcim z ustanovení § 192 až § 194 CSP.

22. Nesprávnym právnym posúdením veci podľa § 365 ods. 1 písm. h) CSP je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav. Nesprávnym právnym posúdením veci je omyl súdu pri aplikácii práva na zistený skutkový stav. O nesprávnu aplikáciu právnych predpisov ide vtedy, ak súd nepoužil správny právny predpis alebo ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery.

23. Po prejednaní veci, viazaný odvolacími dôvodmi a námietkami žalovaného, odvolací súd dospel k záveru, že súd prvej inštancie vykonal vo veci dostatočné dokazovanie, správne zistil skutkový stav, vec správne posúdil po právnej stránke, preto napadnutý rozsudok vo výrokoch I. a III. ako vecne správny potvrdil (§ 387 ods. 1 CSP). Odvolací súd sa plne stotožnil s dôvodmi súdu prvej inštancie uvedenými v napadnutom rozsudku, na tieto poukazuje ako na správne, a preto ich nebude duplicitne opakovať (§ 387 ods. 2 CSP). Rozhodnutie súdu prvej inštancie považuje za správne, skutkovo a právne zdôvodnené s tým, že následne sa odvolací súd obmedzil už len na doplnenie dôvodov podporujúcich vecnú správnosť napadnutého rozhodnutia, zameriavajúc sa pritom na podstatnú odvolaciu argumentáciu žalobcu a žalovaného.

24. K námietkam žalovaného týkajúcim sa ním tvrdeného falšovania, resp. dodatočného spísania uznesenia schôdze vlastníkov zo dňa 27. 11. 2007 a tým súvisiacej neplatnosti Zmluvy o výkone správy zo dňa 27.11.2007, je potrebné uviesť, že ak mal žalovaný akékoľvek pochybnosti ohľadom prijatia uznesenia, hlasovania, zvolania schôdze resp. odsúhlasenia Zmluvy o výkone správy mal sa možnosť v súlade s § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov obrátiť na súd, keďže právnym nástrojom ochrany vlastníkov bytov bolo práve podanie žaloby podľa vyššie uvedeného ustanovenia zákona, kde by prípadne bolo možné v danom konaní preskúmať kde, kedy a za akých okolností bolo prijaté toto uznesenie (resp. dodatočne spísané, čo tvrdí žalovaný). Otázku platnosti rozhodnutí prijatých zhromaždením vlastníkov bytov nemôže súd posudzovať v inom konaní než v konaní podľa vyššie uvedeného ustanovenia zákona. V danom prípade však nebolo preukázané, že by toto uznesenie bolo vôbec napadnuté takouto žalobou zo strany žalovaného, naopak, evidentne takáto žaloba nebola podaná.

25. V tejto súvislosti odvolací súd považuje za potrebné poukázať na už právoplatne skončené konania medzi stranami sporu, a to konania vedené na Okresnom súde Levice pod sp. zn. 11C/99/2015, 9C/170/2014, 9C/82/2017, v ktorých súdy opakovane riešili otázku aktívnej legitímácie žalobcu na podanie žaloby a otázku platnosti zmluvy o výkone správy, pričom zhodne dospeli k záveru, že zmluva o výkone správy je platná a tieto súdmi prvej inštancie prijaté právne závery o platnosti spornej zmluvy boli potvrdené aj rozhodnutiami odvolacích súdov. Tiež v rámci konaní vedených pod sp. zn. 11C/99/2015 a 9C/170/2014 boli aj prípadné dovolania podané zo strany žalovaného odmietnuté dovolacím súdom. Taktiež otázka platnosti Zmluvy o výkone správy 27.11.2007 bola obdobne posúdená aj v rozhodnutiach Krajského súdu v Nitre (týkajúc sa rovnakých strán sporu) napríklad: č. k. 6Co/51/2017-467 zo dňa 28.02.2017 (bod 14. odôvodnenia), č. k. 25Co/164/2019-870 zo dňa 09.09.2020 (bod 34 odôvodnenia), č. k. 8Co/129/2020-594 zo dňa 10.06.2021 (bod 13. až 13.6 odôvodnenia), č. k. 8Co/25/2022-706 zo

dňa 09.02.2023 (bod 13. až 15.3 odôvodnenia), č. k. 8Co/57/2023-731 zo dňa 08.02.2024 (bod 30. odôvodnenia), č. k. 8Co/7/2023-741 zo dňa 20.09.2023 (bod 34. odôvodnenia).

26. Otázka platnosti zmluvy o výkone správy je tak opakovane právoplatne vyriešená (bez toho, aby bola niekedy spochybnená žalobou podľa ust. § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov), pričom nie je dôvod odkloniť sa od vyššie uvedených záverov. Iný postup by nezodpovedal jednému zo základných princípov právneho štátu - princípu právnej istoty vo vzťahoch medzi vlastníckmi, správcami a tretími osobami. Odvolací súd tiež doplňujúco uvádza, že súd prvej inštancie v rámci odôvodnenia svojho rozhodnutia nikde nekonštatuje, že považuje uznesenie zo schôdze vlastníkov zo dňa 27. 11. 2007 za verejnú listinu s vyššou dôkaznou silou, tak ako to tvrdil žalovaný v podanom odvolaní.

27. Ďalej pre podporu správnosti vyššie uvedeného názoru súdu prvej inštancie (s ktorým sa odvolací súd plne stotožňuje) poukazuje odvolací súd na rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5Cdo/110/2018 z 22. apríla 2021, v ktorom bola posudzovaná otázka, či je po márnom uplynutí lehoty na podanie žaloby podľa § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov v znení do 30.09.2014, možné 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, že toto uznesenie nehlasovala väčšina všetkých vlastníkov. 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 naň nevzťahuje. Zákon totiž výslovne určil, že vlastník sa môže domáhať neplatnosti uznesení prijatých na schôdzi, či zhromaždení vlastníkov v zákonom stanovenej prekluzívnej lehote. Zákonom 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 zaplatenie pohľadávky iniciovanom voči vlastníckvi správcom zastupujúcich všetkých vlastníkov v dome), by bol narušený princíp právnej istoty, a tým nielen stabilita v právnych vzťahoch medzi vlastníckmi navzájom, ale aj medzi vlastníckmi 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.

28. Vychádzajúc z uvedených záverov potom námietky žalovaného ohľadom okolnosti uzatvorenia Zmluvy o výkone správy uvádzané v podanom odvolaní neboli právne významné. Ak žalovaný tvrdil, že schôdza vlastníkov bytov sa dňa 27.11.2007 nekonala a k hlasovaniu nedošlo, uvedené predstavuje otázku, ktorá mala byť riešená žalobou podľa § 14 ods. 4 druhá veta zákona o vlastníctve bytov v znení do 30.09.2014. Irelevantnou vystala tiež námietka žalovaného, že nie je v postavení prehlasovaného vlastníka, ktorou odôvodňoval nepodanie žaloby, pretože k iniciovaniu postupu podľa § 14 ods. 4 druhej vety, žalovaný nemusel disponovať postavením výlučne prehlasovaného vlastníka. Ustanovenie § 14 ods. 4 uvádza : „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.“ tak, ako to správne uviedol aj súd prvej inštancie. Z uvedeného zákonného ustanovenie nevyplýva povinnosť disponovať postavením prehlasovaného vlastníka. Ak teda 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, čím je založená i aktívna vecná legitímácia žalobcu v tomto spore (§ 9 ods. 7 zákona o vlastníctve bytov). Záverom odvolací súd uvádza, že navyše nespornou vystala skutočnosť, že žalovaný žalobcovi titulom Zmluvy o výkone správy finančné plnenia poskytuje, aj keď vo výške, ktorú si sám určuje.

29. Odvolací súd taktiež vyhodnotil za správny právny názor súdu prvej inštancie uvedený v bode 108.5 odôvodnenia napadnutého rozhodnutia, ohľadom žalovaným namietaných nákladov na ústredné

kúrenie. Vyhláška č. 630/2005 Z. z. v znení platnom a účinnom od 15. 09. 2009 do 31. 12. 2016 rozlišuje pri rozpočítavaní množstva dodaného tepla konečných spotrebiteľov a užívateľov bytov a nebytových priestorov, ktorí majú individuálne vykurovanie, pričom v § 7 ods. 3 upravuje, že základná zložka na dodané teplo podľa odseku 2 sa rozpočítava aj medzi užívateľov bytov a nebytových priestorov, ktorí majú takéto individuálne vykurovanie, kde v písm. a) a b) ďalej upravuje ďalšie kritéria pre potreby rozpočítania. Uvedená vyhláška tak jednoznačne upravuje povinnosť rozpočítať základnú zložku tak medzi konečných spotrebiteľov, ako aj medzi tých užívateľov bytov a nebytových priestorov, ktorí majú individuálne vykurovanie tak, ako je to aj v prípade žalovaného. Ako ďalej vyplýva z vykonaného dokazovania a listinných dôkazov, vlastníci bytov dňa 25. 03. 2011 schválili rozpočítanie nákladov na ústredné kúrenie v pomere 30 % základná zložka a 70 % spotrebná zložka. Pokiaľ ide o byt žalovaného, v zmysle § 7 ods. 3 predmetnej vyhlášky je potrebné ho zaradiť pod bod b), nakoľko jeho byt nespĺňa predpoklady uvedené v bode a) a na uvedenom nič nemení ani skutočnosť, že rozvody prechádzajúce cez svoj byt odizoloval dvojitou izoláciou a sadrokartónom. Vyhláška neustanovuje, či rozvody majú byť zaizolované alebo nezaizolované (prípadne oddelené), ale uvádza, že sa pri rozpočítaní postupuje podľa § 7 ods. 3 písm. a) vyhlášky (okrem iného) v prípade, že cez byt a nebytový priestor neprechádzajú rozvody vykurovacej sústavy centrálného zásobovania teplom, čo nie je prípad žalovaného. Odvolací súd sa preto stotožňuje s argumentáciou súdu prvej inštancie ohľadom toho, že byt žalovaného nespadá do kategórie podľa § 7 ods. 3 písm. a) vyhlášky, nakoľko aj napriek zaizolovaniu a sadrokartónovému obloženiu rozvodov tepla, tieto stále prechádzajú cez byt žalovaného, a teda žalovanému zostala zachovaná povinnosť plnenia základnej zložky s koeficientom 0,25 tak, ako to predpokladá § 7 ods. 3 písm. b) vyhlášky.

30. V súvislosti s poukazom žalovaného na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 4Cdo/230/2007 zo dňa 30. 04. 2009, odvolací súd uvádza, že žalovaný tento svoj poukaz na vyššie definovaný rozsudok najvyššieho súdu bližšie nijako neodôvodnil, neuviedol, čo bolo predmetom uvedeného rozhodnutia, v čom toto rozhodnutie vykazuje spoločné znaky s posudzovaným predmetom konania, aké závery podstatné pre toto konanie je možné z neho vyvodiť a v čom prípadne odôvodňuje nesprávnosť právneho posúdenia v tomto konaní v porovnaní s vyššie definovaným rozsudkom najvyššieho súdu. Žalovaný taktiež poukazoval aj na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2MCdo/7/2011 zo dňa 31. 10. 2011, z ktorého v podanom odvolaní odvodzoval závery, ktorými spochybňoval uvedený nárok žalobcu s odkazom na ust. § 5 ods. 2 vyhlášky. Zaoberajúc sa nastolenou námietkou odvolací súd považuje za potrebné uviesť, že v danom prípade sa jednalo o inú (skutkovú) situáciu, v rámci ktorej sa pojednávalo o dodaní teplej úžitkovej vody a nie dodávke tepla na vykurovanie. Zároveň § 5 ods. 2 vyhlášky nie je v tomto konaní podľa názoru odvolacieho súdu aplikovateľný, pretože predstavuje iný spôsob rozpočítania množstva dodaného tepla, a to podľa podlahovej plochy bytu a nebytového priestoru, ak nie sú v objekte rozpočítavania zapojené pomerové rozdeľovače tepla ani určené meradlá, čo nie je prípad objektu rozpočítavania v tomto konaní (odvolací súd poukazuje na závery v právoplatne skončenom konaní Okresného súdu Levice sp. zn. 11C/99/2015, kde aj vychádzajúc zo znaleckého posudku bolo pri výpočte nákladov na ústredné kúrenie prihliadnuté na to, že v bytovom dome sú namontované pomerové rozdeľovače, resp. určené meradlá tepla na meranie tepla). Závery, ktoré žalovaný uvádza v súvislosti s § 5 ods. 2 vyhlášky, nie je možné podľa názoru odvolacieho súdu automaticky vzťahovať na toto konanie, pretože toto ustanovenie sa vzťahuje k inému spôsobu rozpočítania množstva dodaného tepla, ktoré vychádza z iného vzorca, iných premenných v tomto vzorci, ako aj iného percentuálneho vymedzenia spotrebnej a základnej zložky. Naopak vzhľadom na skutočnosť, že cez byt žalovaného prechádzajú rozvody tepla, je v tomto prípade dôvodný postup v zmysle § 7 ods. 3 písm. b) vyhlášky a rozpočítanie základnej zložky na časť podlahovej plochy bytu žalovaného upravenej o koeficient 0,25, nakoľko vyhláška jednoznačne a bez ďalších podmienok v tomto prípade upravuje povinnosť rozpočítať základnú zložku tak medzi konečných spotrebiteľov, ako aj medzi tých užívateľov bytov a nebytových priestorov, ktorí majú individuálne vykurovanie, ako je to v prípade žalovaného. V zmysle uvedeného má odvolací súd za to, že žalobca postupoval správne a uplatnenie tejto položky a postup žalobcu v tomto prípade v súlade s vyhláškou nemôže byť v rozpore s dobrými mravmi. Odvolací súd sa tiež nestotožňuje s tvrdením žalovaného, že ak mu bol daný súhlas vlastníkov na vlastné vykurovanie, bol mu daný aj súhlas k neplateniu základnej zložky, čomu nasvedčuje aj odsúhlasenie vlastníkov v roku 2022 (22. 06. 2022), že žalovanému už nebude tento náklad účtovaný. Je potrebné aj tu uviesť, že žalovaný prisudzuje súdu prvej inštancie vyjadrenia, resp. právne posúdenie, ktoré z jeho odôvodnenia nevyplýva. Žalovaný v podanom odvolaní tvrdil, že súd prvej inštancie považoval žalovaného za konečného spotrebiteľa, toto ale v rozhodnutí súdu prvej inštancie nie je výslovne konštatované, keď súd prvej inštancie v podstate pri tejto položke len uviedol, že vlastníčkovi bytu stále zostane povinnosť plnenia základnej zložky v prípade,

ak je jeho poloha bytu taká, ako to predpokladá § 7 ods. 3 písm. b) vyhlášky, s koeficientom 0,25, čo je aj prípad žalovaného.

31. Tiež v súvislosti s poukazom žalovaného na § 10 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z. odvolací súd uvádza, že zákon v tomto ustanovení len abstraktne ustanovuje, že pri rozúčtovaní úhrad za plnenia sa zohľadňuje miera využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníckmi v dome, keď zákonodarca v tomto ustanovení ani len príkladmo nestanovil žiadne konkrétne kritériá, na základe ktorých by sa mala zohľadniť takáto miera, resp. parametre na vykonanie rozúčtovania. Podstatná pre vec je najmä tá skutočnosť, že samotní vlastníci bytov uznesením zo dňa 25. 03. 2011 schválili rozpočítanie nákladov na ústredné kúrenie v pomere 30 % základná zložka (podstatne znížená oproti základnej zložke v zmysle § 7 ods. 1 vyhlášky) a 70 % spotrebná zložka, ktoré je pre žalobcu ako správcu záväzné, pričom žalobca vykonal rozpočítanie podľa takto prejavenej vôle vlastníkov a vo vzťahu k žalovanému v zmysle § 7 ods. 3 písm. b) vyhlášky. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti, preto odvolanie žalovaného v tejto časti odvolací súd vyhodnotil tiež ako nedôvodné. Zároveň odvolací súd považuje za potrebné sa vyjadriť k ďalšiemu poukazu žalovaného v podanom odvolaní, v zmysle ktorého predmetom konania sú skutočné náklady na byt žalovaného a nie súčet preddavkových platieb za predmetný rok, odvolaciemu súdu nebolo z uvedenej formulácie dostatočne zrejmé, čo touto argumentáciou žalovaný sleduje, resp. aké chyby ňou vytyka napadnutému rozhodnutiu, pretože uvedené žiadnym ďalším spôsobom nerozviadol.

32. Ďalej žalovaný namietal nesprávnu aplikáciu § 566 Občianskeho zákonníka, resp. že súd prvej inštancie sa nezaoberal jeho námietkou o započítaní sumy vo výške 663,77 eura, ktorú dňa 28.07.2017 uhradil na účet bytového družstva, keď vyjadril názor, že táto platba mala byť žalovaným zaúčtovaná na nedoplatky z roku 2017 (ktoré sú predmetom tohto konania), keďže bola realizovaná v roku 2017. Odvolací súd poukazuje na bod 113. odôvodnenia napadnutého rozhodnutia súdu prvej inštancie (na ktorý poukazoval tiež žalovaný v podanom odvolaní), v ktorom súd prvej inštancie dospel k záveru, že žalovaný uhradil na účet bytového domu dňa 18.01.2017 sumu vo výške 397,04 eura a dňa 28.05.2017 sumu 14 eur, a teda nedoplatok žalovaného (za rok 2017 – poznámka odvolacieho súdu) tak predstavoval sumu 208,74 eura. Námietka žalovaného o tom, že dňa 28.07.2017 uhradil na účet bytového družstva sumu vo výške 663,77 eura, keď súd prvej inštancie sa nezaoberal tým, že žalobca túto sumu nezapočítal k nároku, ktorý je predmetom tohto konania (ktorý predstavuje nedoplatok žalovaného za rok 2017), nemôže byť dôvodná. Je nevyhnutné poukázať na skutočnosť, že je pravdou, že žalovaný dňa 28.07.2017 uhradil na účel žalobcu sumu vo výške 663,77 eura, avšak s poznámkou určujúcou účel tejto platby resp. účel, na ktorý táto platba žalovaného má byť žalobcom započítaná - na nároky priznané žalobcovi voči žalovanému titulom rozhodnutia súdu sp. zn. 5Co/852/2015. Napriek tomu, že žalovaný výslovne žalobcovi vyhradil (formou poznámky na platobnom príkaze č- I- 548) účel poskytnutia týchto finančných prostriedkov, v podanom odvolaní nelogicky namietá to, prečo táto platba nemohla byť resp. nebola žalobcom započítaná k nedoplatkom žalovaného za rok 2017, ktoré sú predmetom tohto konania. Vzhľadom na uvedené námietka žalovaného, ktorou sa usiloval (s poukazom na § 566 Občianskeho zákonníka) o započítanie (čo aj len čiastočné) platby ním realizovanej na účet bytového družstva v sume 663,77 eura dňa 28.07.2017, nie je dôvodná. V danom prípade neexistoval žiaden dôvod na strane žalobcu k postupu, ktorý žalovaný namietá, keď týmto dôvodom nemôže byť ani ustanovenie § 566 Občianskeho zákonníka, ktoré na prejednávany prípad nedopadá v takom zmysle ako ho chápe žalovaný. Ak žalovaný vymedzil účel platby žalobca nemohol tieto finančné prostriedky bezdôvodne pričítať k nedoplatkom vzniknutým v roku 2017, keď na takýto postup neoprávňovalo žalobcu ani zákonné ustanovenie § 566 Občianskeho zákonníka, na ktoré žalovaný v podanom odvolaní poukazoval. Odvolací súd rešpektujúc princíp hospodárnosti konania sa ďalej nezaoberal námietkami žalovaného ohľadom aplikácie § 566 Občianskeho zákonníka (ani rozhodnutiami na ktoré poukazoval v tejto súvislosti) na prejednávany prípad, keď ako bolo zmienené toto zákonné ustanovenie na daný prípad nedopadá.

33. Odvolací súd sa následne zaoberal námietkou žalovaného, v rámci ktorej vymedzil jeho nesúhlas s vyfakturovanou spotrebou vody zo strany bytového družstva, ako aj nesúhlas s použitým koeficientom zo strany žalobcu resp. bytového družstva pre studenú vodu, ktorý podľa neho mal byť v inej hodnote - ním uvádzanej (vypočítanej) hodnote. Žalovaný uviedol, že spotreba vody podľa hlavného vodomeru (vodomer na päte bytového domu - poznámka odvolacieho súdu) bola v roku 2017 v objeme 1.744 m<sup>3</sup> a spotreba TUV bola v roku 2017 v objeme 474 m<sup>3</sup>, z čoho vyplýva len spotreba studenej vody v objeme 1.270 m<sup>3</sup>. Z uvedeného dôvodu mal za to, že koeficient medzi hlavným vodomermom a stupačkovými

vodomermi bol -  $1270:1268 = 1,001577$ , čo predstavuje menej ako jedno percento. Odvolací súd posudzujúc vyššie nastolenú námietku žalovaného vyhodnotil, že v rozsahu tejto námietky súd prvej inštancie jasne vysvetlil dôvody, pre ktoré považuje za správne koeficienty výpočtu spotreby studenej vody určené žalobcom (1,12934 a 1,16261) a nie žalovaným tvrdený koeficient 1,001577 predstavujúci menej ako jedno percento. Ďalej sa odvolací súd stotožnil i s odôvodnením súdu prvej inštancie, že v danom prípade pri výpočte spotreby studenej vody žalobca ako i žalovaný vychádzali z rôznych meradiel (keď ako v konaní vyšlo najavo, že žalovaný spolu s ďalšími troma vlastníkami mal z vlastnej iniciatívy namontovaný mokrobežný vodomerm, ktorý je podľa jeho názoru presnejší), ako aj správny názorom súdu prvej inštancie, že nebol daný dôvod súdu prvej inštancie, pre ktorý by mal vychádzať pri určení spotreby vody žalovaného z iných meradiel, než ako vychádzal žalobca (suchobežný vodomerm – poznámka odvolacieho súdu), keď za správnosť týchto meradiel žalobca zodpovedá, pričom nemôže niesť zodpovednosť za správnosť meradiel, ktoré si niektorí vlastníci (štyria vrátane žalobcu – poznámka odvolacieho súdu) nad rámec zabezpečili. Následne súd prvej inštancie poukázal na listinné dôkazy predložené v spise preukazujúce skutočnosť, že spotreba studenej vody v byte u žalobcu bola za rok 2017 v objeme 85,83 m<sup>3</sup> (keď žalovaný aj tento údaj rozporoval a mal za to, že podľa jeho meradla bola jeho spotreba vody v objeme 81,12 m<sup>3</sup>). Taktiež súd prvej inštancie poukázal na to, že listinnými dôkazmi bolo preukázané, že spotreba vody na odbernom mieste D. XX,XX,XX bola za rok 2017 v celkovom objeme 1.695 m<sup>3</sup>. Práve tento údaj považoval odvolací súd za kľúčový vzťahu k vyhodnocovaniu relevancie námietky žalovaného o nesprávnom koeficiente uvedenom zo strany bytového družstva, a teda o nesprávnom výpočte jeho spotreby studenej vody zo strany žalobcu resp. bytového družstva. Ako súd prvej inštancie uviedol v konaní bolo nespochybniteľne (z faktúr za vodné a stočné za rok 2017 od dodávateľa vody do bytového domu Jilemnického 10,11,12 - Západoslovenskej vodárenskej spoločnosti, a.s. – č. I. 55 až 61) preukázané, že hodnota odobratej vody resp. hodnota dodanej vody do tohto bytového domu bola v celkovom objeme 1.695 m<sup>3</sup>. Žalovaný však vo svojej námietke operoval s celkovou odobratou hodnotou studenej vody pre bytový dom v objeme 1.744 m<sup>3</sup>. Odvolací súd uvádza, že v konaní bola hodnota celkovej obratej vody za rok 2017 pre daný bytový dom D. XX,XX,XX nesporná resp. žalovaným nebolo preukázané, že by celkový objem studenej vody predmetným bytovým domom bol v inom objeme ako 1.695 m<sup>3</sup> nameranom na vodomere na päte bytového domu (ktorá hodnota bola totožná s hodnotou objemu vyúčtovanou zo strany dodávateľa vody ako bolo už vyššie uvedené). Práve s poukazom na túto zásadnú skutočnosť spočívajúcu v tom, že žalovaného námietka ohľadom nesprávnosti koeficientu a s tým súvisiacej nesprávnosti vyfakturovanej sumy za vodu, bola založená na nesprávnom/nepreukázanom údaji o celkovom odbere vody za rok 2017 (ktorý údaj je pre výpočet koeficientu zásadný) sa odvolací súd ďalšími konkrétnosťami tejto námietky nezaoberal, keď túto ako celok vyhodnotil ako nedôvodnú.

34. Záverom sa odvolací súd zaoberal námietkou žalovaného ohľadom platieb do fondu opráv a tvorby tohto fondu. Odvolací súd primárne upozorňuje na to, že žalobcom uplatňovaný náklad spočíva v tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu a nie v jeho čerpaní resp. v spôsobe jeho čerpania, preto argumentácia žalovaného o jeho nezákonnom a protiprávnom čerpaní nie je vzhľadom k prejednávanej veci právne relevantná, keďže sa jedná o platby, ktoré sú povinní vlastníci platiť bez ohľadu na čerpanie fondu prevádzky a údržby opráv, tak ako to konštatoval aj súd prvej inštancie v napadnutom rozhodnutí, čo odvolací súd považuje za dostačujúce vyjadrenie k právne nie relevantnej argumentácii žalovaného. Ak si žalovaný hodlal voči žalobcovi v prebiehajúcom konaní uplatňovať nejaký svoj nárok, mohol tak procesne účinným spôsobom urobiť podaním vzájomnej žaloby. Žalovaný v konaní zastúpený právnym zástupcom si však ním tvrdené prípadné nároky žiadnym procesne účinným spôsobom neuplatnil. Preto ani súd prvej inštancie žiadnym spôsobom nepochybil, keď sa nestotožnil s argumentáciou žalovaného v smere potreby prihladenia na žalovaným tvrdené nezákonné čerpanie fondu opráv. V ostatnom odvolací súd odkazuje na odôvodnenie rozhodnutia súdu prvej inštancie, keď napokon v odvolaní samotný žalovaný nenamietal rozhodnutie súdu prvej inštancie v súvislosti s vysporiadaním sa ostatných položiek, ktoré tvorili vzniknutý nedoplatok. Súd prvej inštancie sa s jednotlivými položkami vysporiadal a odvolací súd v tejto súvislosti si plne osvojil právne závery súdu prvej inštancie bez toho, aby potreboval opakovať výsledky vykonaného dokazovania. V tomto smere záverom odvolací súd uvádza, že nie je možné uvažovať o nejakom zneužití práva alebo o konaní v rozpore s dobrými mravmi na strane žalobcu pri uplatňovaní uvedeného nákladu, pretože ak je žalovaný naďalej presvedčený o nezákonnosti postupu žalobcu ako správcu pri čerpaní fondu, nič mu nebráni, aby si uvedené nároky uplatňoval osobitnou žalobou.

35. Záverom odvolací súd opätovne uvádza, že pri prieskume napadnutého rozhodnutia (v medziach podaného odvolania) nevzhladol prítomnosť odvolacích dôvodov podľa § 365 ods. 1 písm. b), f) a h) CSP, keď súd prvej inštancie odôvodnil svoje rozhodnutie v súlade s ustanovením § 220 ods. 2 CSP, pričom odvolací súd poukazuje na to, že preskúmaním veci zistil, že súd prvej inštancie dostatočným spôsobom a zároveň rozsiahlo odôvodnil rozhodnutie, uviedol zásadné dôvody podstatné pre rozhodnutie súdu prvej inštancie, ako aj myšlienkovú líniu, ktorou sa súd prvej inštancie riadil pri právnom posúdení veci. V súvislosti s požiadavkami kladenými na odôvodnenie rozhodnutia z hľadiska princípov spravodlivého procesu, a to najmä pokiaľ ide o ich úplnosť, zrozumiteľnosť a presvedčivosť, odvolací súd poukazuje tiež na to, že aj po nadobudnutí účinnosti Civilného sporového poriadku je naďalej aktuálne stanovisko občianskoprávneho kolégia Najvyššieho súdu SR zo dňa 03.12.2015, R 2/2016, ktorého právna veta znie: „Nepreskúmateľnosť rozhodnutia zakladá inú vadu konania v zmysle § 241 ods. 2 písm. b) Občianskeho súdneho poriadku. Výnimočne, keď písomné vyhotovenie rozhodnutia neobsahuje zásadné vysvetlenie dôvodov podstatných pre rozhodnutie súdu, môže ísť o skutočnosť, ktorá zakladá prípustnosť dovolania podľa § 237 ods. 1 písm. f) Občianskeho súdneho poriadku.“. Odvolací súd je toho názoru, že súd prvej inštancie postupoval pri odôvodnení rozhodnutia v súlade s ustanovením § 220 ods. 2 CSP, pričom odôvodnenie rozhodnutia obsahuje základné vysvetlenie dôvodov podstatných pre rozhodnutie, spĺňa parametre zákonného odôvodnenia; za existujúci odvolací dôvod nemožno považovať to, že súd neodôvodnil svoje rozhodnutie podľa predstáv strany sporu, ale len to, že by ho neodôvodnil objektívne uspokojivým spôsobom, ktorá situácia v predmetnej veci však nenastala.

36. Zároveň odvolací súd považuje za potrebné taktiež upriamiť pozornosť žalovaného na skutočnosť, že rozhodnutie súdu ako orgánu verejnej moci nemusí byť totožné s očakávaniami a predstavami strany, ale z hľadiska odôvodnenia musí spĺňať parametre (limity) zákonného rozhodnutia (§ 220 ods.2 CSP). Právo (strany) a povinnosť (súdu) na náležité odôvodnenie súdneho rozhodnutia vyplýva z potreby transparentnosti služby spravodlivosti, ktorá je esenciálnou náležitosťou každého jurisdikčného aktu (rozhodnutia). Rozhodnutie súdu musí uviesť presvedčivé a dostatočné dôvody, na základe ktorých je založené, pričom rozsah tejto povinnosti sa môže meniť podľa povahy rozhodnutia a musí sa posúdiť vo svetle okolností každej veci. Judikatúra Európskeho súdu pre ľudské práva teda nevyžaduje, aby na každý argument strany bola daná odpoveď v odôvodnení rozhodnutia. Ústavný súd Slovenskej republiky vo svojom uznesení z 23. júna 2004 sp. zn. III. ÚS 209/04 vyslovil, že „Súčasťou obsahu základného práva na spravodlivé konanie podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky a čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd je aj právo účastníka konania na také odôvodnenie súdneho rozhodnutia, ktoré jasne a zrozumiteľne dáva odpovede na všetky právne a skutkovo relevantné otázky súvisiace s predmetom súdnej ochrany, t. j. s uplatnením nárokov a obranou proti takému uplatneniu. Všeobecný súd však nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené účastníkom konania, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia“. Odvolací súd v prípade potvrdenia rozsudku súdu prvej inštancie sa v princípe môže obmedziť na prevzatie odôvodnenia podaného súdom prvej inštancie (porovnaj rozsudok Helle proti Fínsku z 19. decembra 1997, sťažnosť č. 20772/92, Zbierka rozsudkov a rozhodnutí 1997-VIII).

37. Na základe všetkých vyššie uvedených dôvodov odvolací súd dospel k záveru o nutnosti postupu podľa § 387 ods. 1, 2 CSP, resp. k nutnosti potvrdenia rozsudku súdu prvej inštancie v napadnutej časti výrokov I. a III., ktoré vyhodnotil ako vecne správne.

38. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd v zmysle § 396 ods. 1 CSP a § 255 ods. 1 CSP tak, že v odvolacom konaní plne úspešnému žalobcovi priznal voči neúspešnému žalovanému nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu (100 %) s tým, že o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí samostatným uznesením, ktoré vydá vyšší súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

39. Z vyššie uvedených dôvodov odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v zmysle § 387 ods. 1 CSP ako vecne správny potvrdil.

40. Zo všetkých zhora uvedených dôvodov preto odvolací súd rozhodol tak, ako to je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia, keď svoje rozhodnutie prijal 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).

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

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