

Súd: Okresný súd Bratislava IV
Spisová značka: 8C/4/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1414207957
Dátum vydania rozhodnutia: 12. 11. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Alžbeta Marková
ECLI: ECLI:SK:OSBA4:2020:1414207957.10

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava IV v konaní pred sudkyňou JUDr. Alžbetou Markovou v právnej veci žalobcu: Contesta s.r.o., so sídlom Vyšehradská 4, Bratislava, IČO: 46 106 511, zast. Advokátska kancelária JUDr. Barbara Holíková so sídlom Staré Grunty 162, Bratislava, IČO: 36 863 971, proti žalovaným: 1. I.. J. I., nar. X.X.XXXX, trvale bytom Y. XX, Bratislava a 2. V. I., nar. X.X.XXXX, trvale bytom Y. XX, Bratislava o zaplatenie 2.600,63 € s príslušenstvom, takto

rozhodol:

Súd žalobu zamietá.

Súd žalovaným v 1. a 2. rade voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania nepriznáva.

odôvodnenie:

1. Žalobou doručenou súdu dňa 28.4.2014 sa právny predchodca žalobcu (BYTY spol. s r.o., so sídlom N. č. XX-XX, Bratislava, IČO: 31 380 239) domáhal, aby súd zaviazal žalovaných v 1. a 2. rade (ďalej len žalovaní) na zaplatenie sumy 2.600,63 € s príslušenstvom titulom nedoplatku za opravu terasy a časti mimoriadneho príspevku. Svoju žalobu odôvodnil tým, že žalovaní sú bezpodieloví spoluvlastníci bytu č. X na ulici Y. XX v Bratislave a podielu na nebytovom priestore vedenom ako priestor č. X-XXX na ul. Y. XX v Bratislave vo veľkosti 8/1000 a spoluvlastníci spoločných častí a zariadení domu a príslušenstva domu. Dňa 1.7.2009 podpísala nadpolovičná väčšina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ulici Y. XX v Bratislave (ďalej len vlastníci) s právnym predchodcom žalobcu Zmluvu o výkone správy. Dňa 12.4.2011 sa konala schôdza vlastníkov, pričom o termíne a programe schôdze boli vlastníci informovaní vzhodením pozvánky na schôdzu do poštovej schránky každého vlastníka. Vlastníci schválili plán opráv a údržby domu na roky 2011/2012. V nadväznosti na to, uznali za vhodné riešiť o.i. hydroizolácie terás, loggií a balkónov a preto prijali uznesenie č. 2, podľa ktorého „vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ulici Y. XX v Bratislave sa uzniesli, že napriek tomu, že zák. č. 182/1993 Z. z. ustanovuje financovanie opráv terás, loggií a balkónov z prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv, vlastníci tieto opravy budú financovať každý samostatne z vlastných finančných prostriedkov. V prípade, že vlastník správcovi nahlási zatekanie a ten po odbornej prehliadke posúdi zdroj zatekania na terase, loggii alebo balkóne vrchného bytu, vlastník bytu s predmetnou terasou je povinný zdroj zatekania odstrániť“. Za prijatie tohto uznesenia jednomyseľne hlasovalo 13 hlasov vlastníkov z celkového počtu 21 hlasov. Žalovaní sa tejto schôdze nezúčastnili. Na ďalšej schôdzi dňa 16.6.2011 vlastníci schválili (strana 1 bod 4 zápisnice) uznesenie, podľa ktorého sa „schvaľuje mimoriadny príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške 6.000 € na každý byt v bytovom dome a 2.000 € na každý nebytový priestor. Vlastníci v pravej časti domu, kde je situované aj vlastníctvo žalovaných, uhradia túto čiastku do 7 dní po oznámení termínu začiatku opravy fasády správcom“. Podľa strany 2 bod 5 zápisnice „opätovne vlastníci potvrdili, že opravy terás sú vecou každého vlastníka bytu a nebudú hradené z fondu opráv“. Na tejto schôdzi sa podľa prezenčnej listiny zúčastnila aj žalovaná v 2. rade. Dňa 28.11.2012 sa konala ďalšia schôdza

vlastníkov a podľa bodu 7 zápisnice „boli prediskutované aj opravy zatekajúcich terás v byte p. I. a p. I.“. Žalovaní boli tiež upozornení, že vzhľadom na problém zatekania do bytu pod bytom žalovaných, pochádzajúceho z terasy žalovaných, bude potrebné vykonať opravu terasy s tým, že náklady s tým spojené budú podľa uznesenia zo schôdze dňa 12.4.2011, musieť hradiť žalovaní. Žalovaní namietali rozpor so zák. č. 182/1993 Z. z. s tým, že oprava terás má byť hrazená z fondu opráv domu. Žalovaná v 2. rade namietala, že sa nezúčastnila schôdze dňa 12.4.2011 nakoľko nedostala pozvánku, nebola oboznámená so zápisnicou a preto sa vlastníci dohodli, že o otázke financovania terás budú opätovne hlasovať. Následne z celkového počtu 21 hlasov, za prijaté uznesenie hlasovalo 17 hlasov a proti 2 hlasy. Opätovne bolo prijaté uznesenie č. 1/28/11/2012, podľa ktorého vlastníci bytov, nebytových priestorov a garáží domu Y. XX sa uzniesli, že napriek tomu, že zák. č. 182/1993 Z. z. ustanovuje financovanie opráv terás, loggií a balkónov z prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv, vlastníci tieto opravy budú financovať každý samostatne z vlastných finančných prostriedkov. V prípade, že vlastník správcovi nahlási zatekanie a ten po odbornej prehliadke posúdi zdroj zatekania na terase, loggii alebo balkóne vrchného bytu, vlastník bytu s predmetnou terasou je povinný zdroj zatekania odstrániť“. Žalovaná v 2. rade s opravou jej terasy súhlasila, nie však na vlastné náklady. Následne žalobca dňa 25.10.2012 podpísal Zmluvu o dielo so zhotoviteľom I. Y., predmetom ktorej bola rekonštrukcia fasády časti bytového domu na Y. XX a oprava zatekajúcich terás na III. a IV. nadzemnom podlaží domu. Je pravdou, že na schôdzi dňa 16.6.2011 vlastníci rozhodli, že rekonštrukciu bude vykonávať spoločnosť MAGA servis, s.r.o., avšak z dôvodu zlých skúseností, zástupca vlastníkov V. W. požiadal žalobcu, aby zmluvu podpísal s I. Y. ako zhotoviteľom, ktorý dňa 17.6.2013 vykonal opravu terasy vo vlastníctve žalovaných a následne vystavil faktúru č. 130005 vo výške 2.006,66 €, kde síce mylne uviedol, že faktúra sa týka „rekonštrukcie fasády časti bytového domu Y. XX“, avšak s poznámkou, že faktúra sa týka p. I. a teda je zrejmé, že išlo o opravu terasy vo vlastníctve žalovaných. Žalobca uvedenú sumu dňa 22.7.2013 refakturoval žalovanému faktúrou č. 20130085 so splatnosťou 29.7.2013. Z dôvodu výhrad žalovaného na nesprávny popis prác v uvedenej faktúre, zhotoviteľ túto faktúru opravil a žalobca ju zaslal žalovaným mailovou poštou dňa 10.3.2014. Dňa 26.4.2013 žalobca za účasti zástupcu vlastníkov so zhotoviteľom podpísali Preberací protokol, podľa ktorého bola vyčíslená konečná cena diela sumou 30.298,80 € a zaznamenali sa drobné závady súvisiace s vykonaním diela. V nadväznosti na uznesenie zo dňa 16.6.2011 žalobca vypočítal výšku mimoriadneho príspevku, pripadajúceho na byty, resp. nebytové priestory v dome, ktorých sa vykonaná rekonštrukcia týkala (tzn. pravej časti bytového domu). Výška mimoriadneho príspevku pripadajúceho na byt žalovaných bola 5.593,97 € vypočítaná ako súčet všetkých podlahových plôch v dome (930,31 m²), z toho vo vlastníctve žalovaných vo výmere 171,76 m² (140,66 m² byt + 16,30 m² terasa k bytu + 14,80 m² garáž) takto (30.298,80 € : 930,31 m² = 32,568 € / m² x 171,76 m² = 5.593,97 €). Splatnosť mimoriadneho príspevku bola v zmysle uznesenia zo dňa 16.6.2011 odsúhlasená „do 7 dní po oznámení termínu začiatku opravy správcom“ (tzn. žalobcom). Žalobca listom zo dňa 24.10.2012 zaslal žalovaným výzvu na zaplatenie uvedeného mimoriadneho príspevku. Žalovaní uhradili dňa 29.11.2012 sumu 2.000 € a dňa 11.1.2013 sumu 3.000 €. Dňa 11.9.2013 sa konala schôdza vlastníkov, na ktorej podľa zápisnice zo schôdze k bodu 4 (str. 2 posledný odsek) žalovaný v 1. rade napriek počiatočným výhradám vo vysvetlení spôsobu rozpočtu mimoriadneho príspevku, pripadajúceho na jeho vlastníctvo, nakoniec pristúpil na dohodu, že zvyšok nezaplatenej platby mimoriadneho príspevku vo výške 593,97 € na účet domu uhradí, avšak ani po opakovaných výzvach túto sumu neuhradil.

2. Žalovaní žiadali žalobu v celom rozsahu zamietnuť a uviedli, že dňa 2.1.2013 podali na tunajšom súde žalobu o určenie, že uznesenie prijaté na schôdzi vlastníkov bytov na ulici Y. č. XX dňa 28.11.2012 je neplatné, alternatívne, aby súd rozhodol, že sa predmetné uznesenie zrušuje. Predmetné konanie sa viedlo pod sp. zn. 11C 4/2013. Z uvedeného dôvodu žalovaní navrhli konanie prerušiť až do právoplatného skončenia konania vo veci vedenej na Okresnom súde Bratislava IV pod sp. zn. 11C 4/2013.

3. Súd uznesením č.k. 8C 4/2014-105 zo dňa 10.7.2014 konanie prerušil, pričom následne po odpadnutí dôvodu na prerušenie konania, uznesením č.k. 8C 4/2014-145 zo dňa 9.7.2019 rozhodol o pokračovaní v konaní.

4. Uznesením č.k. 8C 4/2014-223 zo dňa 2.7.2020 súd pripustil, aby do konania na miesto doterajšieho žalobcu (BYTY spol. s r.o., so sídlom Janotova č. 14-16, Bratislava, IČO: 31 380 239) vstúpil Contesta

s.r.o., so sídlom Vyšehradská ul. č. 4, Bratislava, IČO: 46 106 511, ktorý po začatí konania prevzal výkon správy domu.

5. Súd na prejednanie veci samej nariadil pojednávanie, na ktorom vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi a to: výpis z LV č. XXXX, Zmluva o výkone správy, Záznam zo schôdze vlastníkov bytov na Y. XX, ktorá sa konala dňa 12.4.2011 o 18:00 hod. v S. H. D. s prezenčnou listinou, Záznam zo schôdze vlastníkov bytov na Y. XX, ktorá sa konala dňa 16.6.2011 o 18:00 hod. v S. H. D. s prezenčnou listinou, Záznam zo schôdze vlastníkov bytov na Y. XX, ktorá sa konala dňa 28.11.2012 o 18:00 hod. v S. H. D. s prezenčnou listinou, Zmluva o dielo, krycí list rozpočtu a rozpočet, výzva zo dňa 24.10.2012, email zo dňa 10.3.2014, preberací protokol zo dňa 26.4.2013, faktúry, odpoveď na doručenú faktúru zo dňa 13.8.2013, Záznam zo schôdze vlastníkov bytov na Y. XX, ktorá sa konala dňa 11.09.2013 o 18:00 hod. v S. H. D. s prezenčnou listinou, upomienka zo dňa 19.11.2013, faktúra, výzva zo dňa 12.12.2013, Rozsudok Okresného súdu Bratislava IV č.k. 11C/4/2013-193 a Rozsudok Krajského súdu v Bratislave č.k. 8Co/691/2015-250, protokol o odovzdaní a prevzatí výkonu správy, výpovede žalovaných a právneho zástupcu žalobcu a zistil nasledovný skutkový stav:

5.1. Z výpisu z LV č. XXXX súd zistil, že žalovaní sú bezpodieloví spoluvlastníci nehnuteľností a to bytu č. X na X. p. vo vchode na Y. XX v Bratislave a priestoru č. X-XXX na X. p. vo vchode na Y. XX v Bratislave, ktoré sú zapísané Okresným úradnom Bratislava, katastrálny odbor, v okrese Bratislava IV, obci BA-m.č. Dúbravka, katastrálne územie Dúbravka.

5.2. Zmluva o výkone správy zo dňa 1.7.2009 upravuje práva a povinnosti správcu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. Y. č. XX v Bratislave. Podľa čl. IV bod 4 zmluvy, na údržbu, opravy, prípadne obnovu spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva domu a pozemku prispievajú vlastníci do fondu opráv a údržby mesačnými preddávkami vo výške podľa veľkosti ich spoluvlastníckeho podielu uvedenom na liste vlastníctva, ak sa 2/3-inovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v dome nedohodli inak. Podľa čl. IV bod 5 zmluvy, na úhradu plnení spojených so zabezpečením údržby, opráv, prípadne obnovy spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva a pozemku slúži fond údržby a opráv. Správca sa zaväzuje používať prostriedky vo fonde opráv a údržby domu výlučne na účely uvedené v zákone, dojednané v tejto zmluve, alebo na účel stanovený na základe súhlasu nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov v dome. Z fondu opráv a údržby sa v súlade s citovaným zákonom financujú aj opravy balkónov a lodžií. V prípade nedostatku finančných prostriedkov vo fonde údržby a opráv domu má správca právo a povinnosť požadovať od vlastníkov jednorazový príspevok. O výške a spôsobe úhrady jednorazového príspevku rozhoduje schôdza vlastníkov. V prípade neakceptovania požiadavky na poskytnutie mimoriadneho jednorazového príspevku, správca nezodpovedá za škody spôsobené nedostatkom finančných prostriedkov vo fonde údržby a opráv domu.

5.3. Zo Záznamu zo schôdze vlastníkov bytov na Y. XX, ktorá sa konala dňa 12.4.2011 o 18:00 hod. v S. H. D. s prezenčnou listinou, je zrejmé, že tejto schôdze sa nezúčastnili žalovaní. V bode 7 zápisnice vlastníci rozdiskutovali viaceré návrhy a podnety, o.i. financovanie rekonštrukcie terasy, kde rozdiskutovali aj problémy s hydroizoláciou terás, pričom na návrh správcu bolo prijaté uznesenie 2: „Vlastníci bytov a nebytových priestorov na Y. ulici č. XX v Bratislave sa uzniesli, že napriek tomu, že zákon č. 182/1993 Z. z. v jeho aktuálnom znení ustanovuje financovanie opráv terás, loggií a balkónov z prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv, vlastníci tieto opravy budú financovať každý samostatne z vlastných finančných prostriedkov. V prípade, že vlastník správcovi nahlási zatekanie a ten po odbornej prehliadke posúdi zdroj zatekania na terase, loggii alebo balkóne vrchného bytu, vlastník bytu s predmetnou terasou je povinný zdroj zatekania odstrániť. Uznesenie bolo schválené počtom hlasov 13 z 13 prítomných vlastníkov.

5.4. Zo Záznamu zo schôdze vlastníkov bytov na Y. XX, ktorá sa konala dňa 16.6.2011 o 18:00 hod. v S. H. D. s prezenčnou listinou, je zrejmé, že tejto schôdze sa zúčastnila žalovaná v 2. rade. Nezúčastnil sa žalovaný v 1. rade. V bode 4 zápisnice zástupca vlastníkov V. S. W. informoval prítomných vlastníkov (16 vlastníkov) o možnosti opravy fasády domu spoločnosťou MAGA servis, s.r.o. s tým, že uvedená spoločnosť vykoná opravu ľavej časti domu Y. XX z pohľadu od Y. ulice kde sa nachádzajú byty X,X,X,X a 8. Cena diela bude 29.524,97 € s DPH. Oprava bude zahŕňať očistenie a sanáciu fasády podľa rozpisu prác, ktorý obdržal každý prítomný vlastník bytu a nebytového priestoru v dome Y. XX, Bratislava na tejto schôdzi vrátane natretia klampiarskych prvkov. K uvedenej cene sa ako k primeranej vzhľadom na rozsah prác vyjadril aj zástupca správcu. Možnosť opravy fasády bola ponúknutá aj na pravú časť

domu Y. XX, Bratislava. Prítomní vlastníci privítali túto možnosť. Následne zástupca vlastníkov V. W. navrhol mimoriadny príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške 6.000 € na každý byt v bytovom dome Y. XX a 2.000 € na každý nebytový priestor v bytovom dome Y. XX, Bratislava. Príspevky poskytnuté vlastníkami bytov X,X,X,X a X v ľavej časti domu Y. XX z pohľadu od Y. ulice budú účelovo viazané len na opravu ľavej časti domu Y. XX z pohľadu od Y. ulice spoločnosťou MAGA servis, s.r.o. Vlastníci bytov X,X,X,X a X v ľavej časti domu Y. XX z pohľadu od Y. ulice uhradia túto čiastku správcovi v priebehu 25 týždňa roku 2011 a vlastníci bytov a nebytových priestorov v pravej časti domu Y. XX, Bratislava po oznámení termínu začiatku opravy fasády - takého stanovisko vyjadrila pani I.. Vlastníkmi bolo schválené počtom hlasov 16 zo 16 prítomných vlastníkov uznesenie v znení: „Schvaľuje sa vykonanie opravy ľavej časti domu Y. XX z pohľadu od Y. ulice spoločnosťou MAGA servis, s.r.o., Bulharská 70, Bratislava. Uvedená spoločnosť vykoná opravu za cenu 29.524,97 € s DPH. Oprava bude zahŕňať očistenie a sanáciu fasády podľa rozpisu prác, ktorý obdržal každý prítomný vlastník bytu a nebytového priestoru v dome Y. XX, Bratislava na tejto schôdzi vrátane natretia klampiarskych prvkov. Schvaľuje sa mimoriadny príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške 6.000 € na každý byt v bytovom dome Y. XX a 2.000 € na každý nebytový priestor v bytovom dome Y. XX, Bratislava. Príspevky poskytnuté vlastníkami bytov X,X,X,X a X v ľavej časti domu Y. XX z pohľadu od Y. ulice budú účelovo viazané len na opravu ľavej časti domu Y. XX z pohľadu od Y. ulice spoločnosťou MAGA servis, s.r.o. Vlastníci bytov X,X,X,X a X v ľavej časti domu Y. XX z pohľadu od Y. ulice uhradia túto čiastku správcovi v priebehu 25 týždňa roku 2011 a vlastníci bytov a nebytových priestorov v pravej časti domu Y. XX, Bratislava do 7 dní po oznámení termínu začiatku opravy fasády správcom“. Podľa strany 2 bod 5 zápisnice „opätovne vlastníci potvrdili, že opravy terás sú vecou každého vlastníka bytu a nebudú hradené z fondu opráv“.

5.5. Podľa Záznamu zo schôdze vlastníkov bytov na Y. XX, ktorá sa konala dňa 28.11.2012 o 18:00 hod. v S. H. D. s prezenčnou listinou, je zrejmé, že tejto schôdze sa zúčastnila žalovaná v 2. rade. Nezáúčastnil sa žalovaný v 1. rade. Z bodu 7 zápisnice vyplýva, že správkynia oslovila majiteľov bytov p. I. a p. I., aby počítali s tým, že opravy terás budú hradieť na vlastné náklady. S týmto riešením súhlasil p. I., avšak pani I. s tým striktnie nesúhlasila a odvolávala sa na skutočnosť, že na schôdzu, ktorá sa konala v apríli 2011, na ktorej bol takýto postup odsúhlasený nadpolovičnou väčšinou vlastníkov, nedostala pozvánku, o konaní tejto schôdze nebola oboznámená, záznam zo schôdze neobdržala a z toho dôvodu sa na odsúhlasené uznesenie v tejto veci nemohla odvolať. Trvala na tom, že terasa je súčasť spoločných častí domu v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. a do fondu opráv domu prispieva aj za terasu a preto by oprava mala byť hradená z fondu opráv domu. Pri tejto príležitosti prítomní žiadali, aby sa znovu hlasovalo o spôsobe platby za opravu terás v jednotlivých bytoch a navrhli nasledovné uznesenie č. 1/28/11/2012: „Vlastníci bytov, nebytových priestorov a garáží domu Y. č. XX sa uzniesli, že napriek tomu, že zákon č. 182/93 Z. z. v jeho aktuálnom znení ustanovuje financovanie opráv terás, loggi a balkónov z prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv domu, vlastníci tieto opravy budú financovať každý samostatne z vlastných finančných prostriedkov. V prípade, že vlastník správcovi nahlási zatekanie a ten po odbornej prehliadke posúdi zdroj zatekania na terase, loggi alebo balkóne vrchného bytu, vlastník bytu s predmetnou terasou je povinný zdroj zatekania odstrániť.“ Uznesenie bolo schválené počtom hlasov 17 (6 prítomných), proti 2 hlasy (1 prítomný). Týmto potvrdili aj uznesenie č. 2 na schôdzi vlastníkov konanej 12.4.2011. Pani I. s opravou terasy súhlasila - nie však na vlastné náklady - ale žiada, aby bola vopred aspoň 2 týždne upozornená, kedy sa bude opravovať terasa, aby bolo možné terasu pripraviť na opravu.

5.6. Zmluva o dielo bola uzatvorená dňa 25.10.2012 medzi XX-Vlastníci bytov a NP Y. č. XX Bratislava v zastúpení BYTY spol. s r.o. ako objednávateľom a I. Y. ako zhotoviteľom. Predmetom zmluvy bola rekonštrukcia fasády časti bytového domu Y. č. XX. II. časť a oprava zatekajúcich terás III. a IV. NP v rozsahu podľa výkazu a rozpočtov, ktoré sú neoddeliteľnou súčasťou zmluvy. Celková cena diela za rekonštrukciu fasády časti domu - II. časť bola 30.298,80 € s DPH, za opravu terasy na IV. NP 1.652,46 € s DPH a za opravu terasy na III. NP. 1.677,22 € s DPH. Miestom plnenia bol dom na adrese Y. XX, Bratislava.

5.7. Podľa krycieho listu rozpočtu boli celkové náklady zhotoviteľa stanovené sumou 29.844,85 € s DPH. Rozpočtom vypracovaným zhotoviteľom dňa 15.8.2012 bol špecifikovaný rozpis jednotlivých prác a súm za tieto práce.

5.8. Výzvou zo dňa 24.10.2012 právny predchodca žalobcu (BYTY, spol. s r.o.) s poukazom na závery zo schôdze vlastníkov zo dňa 16.6.2011, vyzval žalovaného v 1. rade na úhradu čiastky 5.593,97 € do fondu opráv domu s poznámkou „úhrada na opravu fasády“ do 7 dní s tým, že tieto finančné prostriedky budú účelovo viazané len na opravu fasády domu II. časť.

5.9. Emailom zo dňa 10.3.2014 právny predchodca žalobcu z emailovej adresy a@b.c <mailto:a@b.c> zaslal žalovanej v 1. rade na emailovú adresu a@b.c <mailto:a@b.c> všetky podklady ohľadne opravy fasády domu, opravenú faktúru za opravu terasy v byte žalovaných a požiadala ju o úhradu sumy 2.006,66 € za opravu ich terasy a ešte dlžnú čiastku 593,97 € za opravu fasády podľa dohody na poslednej schôdzi.

5.10. Preberacím protokolom zo dňa 26.4.2013 došlo k potvrdeniu o prebratí predmetu diela - rekonštrukcia fasády časti bytového domu Y. XX - II. časť za prítomnosti zhotoviteľa a objednávateľa. Cena vykonaných prác bola stanovená sumou 30.298,80 €.

5.11. Faktúrou č. 2012020 splatnou dňa 17.11.2012 zhotoviteľ fakturoval objednávateľovi sumu podľa zmluvy o dielo za rekonštrukciu fasády časti bytového domu Y. XX, celkom k úhrade 9.449,74 €. Faktúrou č. 2012023 splatnou dňa 17.12.2012 zhotoviteľ fakturoval objednávateľovi sumu za rekonštrukciu fasády časti bytového domu Y. XX podľa súpisu vykonaných prác, celkom k úhrade 9.820,32 €. Faktúrou č. 130002 splatnou dňa 6.5.2013 zhotoviteľ fakturoval objednávateľovi sumu za rekonštrukciu fasády na objekte Y. XX, celkom k úhrade 7.369,91 €. Faktúrou č. 130004 splatnou dňa 1.7.2013 zhotoviteľ fakturoval objednávateľovi sumu za rekonštrukciu fasády časti bytového domu Y. XX podľa súpisu vykonaných prác, celkom k úhrade 3.762,04 €. Faktúrou č. 130005 splatnou dňa 1.7.2013 zhotoviteľ fakturoval objednávateľovi sumu za opravu terasy: byt p. I. bytového domu Y. XX podľa súpisu vykonaných prác, celkom k úhrade 2.006,66 €. Opravenou Faktúrou č. 130005 splatnou dňa 1.7.2013 zhotoviteľ fakturoval objednávateľovi sumu rekonštrukciu fasády časti bytového domu Y. XX podľa súpisu vykonaných prác, celkom k úhrade 2.006,66 €. K uvedeným faktúram boli pripojené jednotlivé popisy prác. Faktúrou č. 20130085 splatnou dňa 29.7.2013 právny predchodca žalobcu refakturoval žalovanému v 1. rade náklady za rekonštrukciu časti fasády v celkovej sume 2.006,66 €.

5.12. Listom - odpoveď na doručení faktúru zo dňa 13.8.2013 žalovaní oznámili právnemu predchodcovi žalobcu, že 11.1.2013 im prevodným príkazom previedli sumu 3.000 € za účelom rekonštrukcie časti fasády. Predtým 29.11.2012 vložili na účet právneho predchodcu žalobcu sumu 2.000 € ako zálohu na rekonštrukciu fasády do zaslania faktúry /"ktorá prišla mimochodom až teraz"/. Spolu teda vložili na účet právneho predchodcu žalobcu 5.000 € za účelom rekonštrukcie fasády. Ďalej uviedli, že oproti vyfakturovanej sume 2.006,66 € za rekonštrukciu fasády evidujú žalovaní preplatok 2.997,34 €, ktorú sumu žiadali zadokumentovať prípadne vrátiť. Upozornili zároveň, že im stále nebol zaslaný doklad o ukončení stavebných prác a o prevzatí stavby so zárukami. Z výpisu z účtu žalovaného v 1. rade bolo preukázané zaplatenie sumy 3.000 € a z vkladu hotovosti z Tatra banky, a.s. bolo preukázané zaplatenie sumy 2.000 €.

5.13. Listom zo dňa 2.9.2013 právny predchodca žalobcu oznámil žalovaným, že úhrada 3.000 € a 2.000 € na účet fondu opráv bola na rekonštrukciu časti fasády domu II. časť, jednalo sa o jednorazový vklad, ktorý v prípade žalovaných mal hodnotu podľa podlahovej plochy vo výške 5.593,97 €, čo znamená, že do fondu sú žalovaní ešte dlžní 593,97 €. Čo sa týka faktúry č. 20130085 na sumu 2.006,66 € toto je fakturácia za opravu terasovej podlahy v byte žalovaných, ktorá bola vykonaná mimo opravy časti fasády z dôvodu zatekania do bytu pod bytom žalovaných. Žalovaní boli preto vyzvaní na úhradu dlžnej čiastky 593,97 € za opravu fasády domu ako aj čiastky 2.006,66 € za opravu terasy v byte žalovaných do 7 dní od doručenia listu. Uvedený list prevzala žalovaná v 2. rade dňa 13.9.2013.

5.14. Listom - odpoveď na doručení faktúru zo dňa 30.11.2013 žalovaní opätovne oznámili právnemu predchodcovi žalobcu, že 11.1.2013 im prevodným príkazom previedli sumu 3.000 € za účelom rekonštrukcie časti fasády. Predtým 29.11.2012 vložili na účet právneho predchodcu žalobcu sumu 2.000 € ako zálohu na rekonštrukciu fasády do zaslania faktúry /"ktorá prišla mimochodom až teraz"/. Spolu teda vložili na účet právneho predchodcu žalobcu 5.000 € za účelom rekonštrukcie fasády. Ďalej uviedli, že oproti vyfakturovanej sume 2.006,66 € za rekonštrukciu fasády evidujú žalovaní preplatok 2.997,34 €, ktorú sumu žiadali zadokumentovať prípadne vrátiť. Upozornili zároveň, že im stále nebol zaslaný

doklad o ukončení stavebných prác a o prevzatí stavby so zárukami. Zároveň žiadali o úhradu dlžnej sumy 2.997,34 € do 5 dní od doručenia upomienky.

5.15. Zo Záznamu zo schôdze vlastníkov bytov na Y. XX, ktorá sa konala dňa 11.09.2013 o 18:00 hod. v S. H. D. s prezenčnou listinou, je zrejmé, že tejto schôdze sa zúčastnili obaja žalovaní. V bode 4 zástupkyňa správcu upozornila prítomných na vyčerpanie fondu a nezaplatené faktúry dodávateľovi, ktorý vykonával rekonštrukciu časti fasády domu. Dlh vnikol z dôvodu, že vlastník bytu pán I. J. I. odmieta uhradiť doplatok mimoriadnej splátky za rekonštrukciu časti fasády a za celkovú opravu terasy v jeho byte, ktorá bola opravovaná z dôvodu zatekania do bytu pána I. a to vo veľkej miere. Poukázala na prijaté uznesenie č. 2 zo schôdze dňa 12.4.2011, ktoré pán I. odmieta a v tejto veci sa vyjadril, že uvedenú čiastku 2.006,66 € za opravu terasy v žiadnom prípade neuhradí, trvá na tom, že oprava má byť uhradená z fondu opráv domu, lebo on terasu nepoškodil a tým ani nezavinil zatekanie do spodného bytu. Argumentoval tým, že závada vznikla „sadaním“ domu, ktoré spôsobilo porušenie izolácie terasy. Taktiež pán I. odmietol zaplatiť zbytok mimoriadnej splátky 593,97 € za rekonštrukciu časti fasády domu, keďže mimoriadne splátky boli na jednotlivých vlastníkov domu pravej časti rozpočítané na základe predloženého a schváleného rozpočtu a podozrieval správcu, že si čísla vymyslel. Následne však pán I. pristúpil na dohodu, že platbu zaplatí keď mu správca doručí faktúry a preberací protokol za rekonštrukciu časti fasády. Správca mu to mal poslať emailom.

5.16. Upomienkou zo dňa 19.11.2013 právny predchodca žalobcu vyzval žalovaného v 1. rade na úhradu faktúry č. 20130085 - sumy vo výške 2.006,66 € do 5 dní od doručenia upomienky.

5.17. Výzvou zo dňa 12.12.2013 sa právna zástupkyňa právneho predchodcu žalobcu, N. V. U., obrátila na žalovaných vo veci nezaplatenia sumy 2.006,66 € a návrhom na vyriešenie veci mimosúdnou cestou. Uvedenú výzvu prevzal žalovaný v 1. rade dňa 23.12.2013.

5.18. Rozsudkom Okresného súdu Bratislava IV č.k. 11C/4/2013-193 zo dňa 20.5.2015 bola žaloba žalobcov (tu žalovaných), ktorou sa domáhali určenia neplatnosti alternatívne zrušenia uznesenia prijatého na schôdzi vlastníkov bytov na ulici Y. XX dňa 28.11.2012, zamietnutá. V odôvodnení rozsudku súd konštatoval, že nakoľko navrhovatelia žalovali nie všetkých účastníkov daného právneho vzťahu, návrh musel byť pre nedostatok pasívnej legitímácie zamietnutý. Rozsudkom Krajského súdu v Bratislave č.k. 8Co/691/2015-250 zo dňa 11.12.2018 odvolací súd napadnutý rozsudok Okresného súdu Bratislava IV č. k. 11C/4/2013-193 zo dňa 20.5.2015 potvrdil.

5.19. Protokolom o odovzdaní a prevzatí výkonu správy zo dňa 2.8.2017 došlo medzi BYTY, spol. s r.o., N. XX-XX, Bratislava ako odovzdávajúcim a zástupcom správcu CONTESTA, s.r.o. Bratislava k odovzdaniu a prebratiu predmetu odovzdania a všetkých práv a povinností vyplývajúcich zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu, a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov bytov v dome alebo zo zmlúv uzatvorených na základe rozhodnutia vlastníkov bytov.

5.20. Žalovaný v 1.rade pri svojej výpovedi uviedol, že žalovaná suma 2.600,63 € sa skladá z dvoch položiek a v to zo sumy 593,97 €, ktorá je od žalovaných požadovaná ako nedoplatok za rekonštrukciu fasády. Schôdza, kde mal byť schválený mimoriadny príspevok 6.000 € sa konala inak ako bolo prezentované žalobcom. Bytový dom na Y. sa skladá z dvoch častí ľavej a pravej. Na tejto schôdzi bolo prijaté rozhodnutie, že sa bude rekonštruovať iba ľavá časť, čo je aj uvedené v zápisnici. Povinnosť teda vyplývala len pre vlastníkov ľavej časti domu a títo aj mimoriadny príspevok platili a ostatná časť teda pravá tento príspevok neplatila. Rekonštrukcia nakoniec prebehla iba v ľavej časti, pravá sa nerekonštruovala. Hoci vlastníci pravej časti by boli prijali rekonštrukciu pravej časti, nikto ich o tom neinformoval, o tejto otázke sa nekonala ani žiadna schôdza a rekonštrukcia pravej časti teda nebola ani schválená. Žalovaní sa vrátili z dovolenky a už bolo postavené lešenie v pravej časti domu a v schránke si našli oznámenie na zaplatenie sumy 5.593,97 €. Mailom požiadali bývalého správcu o oznámenie doby stavby a kto ju bude vykonávať. Aby boli žalovaní zhovievaví, poslali im aspoň 5.000 €, avšak žiadali poskytnutie informácie ako dlho bude prebiehať rekonštrukcia, pretože nemali k dispozícii žiadne informácie, nakoľko nebolo schválené uznesenie. Žiadali, aby im poslali faktúru, kde by uhradili zvyšok sumy 593,97 €. Druhá suma 2.006,66 € mala byť zaplatená za izoláciu terasy, ktorú vykonali pol roka po rekonštrukcii fasády. Opierali sa o zákon č. 182/1993 Z. z., kde sa ustanovuje financovanie terás logii a balkónov z prostriedkov fondu prevádzky, kde prispievali pravidelne 20 rokov. Dom je terasovitý a terasa žalovaných je vlastne strecha terasy ich suseda, ktorý má byť pod nimi. Čo sa týka zatekania terás, tak

od žalovaných nezatekalo na iné terasy. Aj v minulosti, čiže aj pred tým, ale aj potom sa vždy takéto opravy hradili z fondu opráv. Žalovaní predpokladali, že to funguje na princípe spoluúčasti. Žalovaní majú za to, že v tomto prípade ide o čiernu stavbu a že by to malo byť hrazené v rámci spoluúčasti z fondu opráv. Žaloba v konaní na tunajšom súde sp. zn. 11C/4/2013, v ktorom boli žalovaní v pozícii žalobcov bola zamietnutá pre nedostatok pasívnej legitímácie. Firma MAGA servis zrekonštruovala iba ľavú časť domu s tým, že vlastníci pravej časti domu súhlasili s tým, že táto firma vykoná rekonštrukciu až po tom ako im príde oznámenie o termíne o začiatku opravy. Termín nebol nikdy oznámený iba sa bez oznámenia začala robiť rekonštrukcia. Lešenie si žalovaní našli na dome postavené dňa 5.10.2012, čiže ešte pred oznámením, ktoré uvádza žalobca. Na žiadosť žalovaných, aby im upresnili podmienky rekonštrukcie nikto nereagoval. Hlavne žiadali faktúru, aby mohli doplatiť rozdiel 593,97 €, avšak ani túto im nezaslali. O zmene firmy nevedeli, ani o termíne začatia stavby. Lešenie bolo postavené 5.10.2012 a listom zo dňa 5.10.2012 sa žalovaní obrátili na správcu V. C. - konateľa BYTY s.r.o. s tým, že nesúhlasili s takýmto postupom. Nijaká povinnosť im nevyplývala z uznesenia uhradiť splátku. Behali tam robotníci, ktorí stavali lešenie a následne im behali aj po terase aj po streche asi pol roka bez toho, aby o tom žalovaní vedeli. Nikto im nezaslal o tom oznámenie. Žalovaní súhlasili s opravou, ale nikto im nepovedal žiadne detaily, dobu trvania opravy, za akých podmienok sa oprava vykoná a koľko to bude stáť a mali za to, že to bude hrazené zo spoločného fondu.

5.21. Žalovaná v 2. rade pri svojej výpovedi uviedla, že k sume 593,97 € za fasádu, nebola zvolaná žiadna schôdza vlastníkov tak, ako to býva zvykom v bytových domoch, kde sú prezentované firmy, spolu sa vyberá firma s tým, že je uvedené koľko to bude stáť a v ich prípade sa to nestalo, čiže ani nemôže existovať žiadne uznesenie. Čo sa týka sumy 2.006,66 € zdôraznila, že tá terasa je strechou bytu, ktorý sa nachádza pod žalovanými a na celom dome bola vážna statická porucha, popraskané múry hlavne na pravej strane. Dom celý klesol, čím bola porušená statika a došlo tak k zatekaniu. Namietla, či ten dom je vôbec poistený, nakoľko takáto udalosť ako je zatekanie, z dôvodu porušenia statiky by podľa názoru žalovanej v 2. rade mala byť hrazená z poisťky.

5.22. Žalobca v reakcii na vyjadrenia žalovaných uviedol, že žiada, aby žalovaní zaplatili zostatok sumy spočívajúcej povinnom príspevku odsúhlasenom uznesením na schôdzi vlastníkov zo dňa 16.6.2011, podľa ktorého bol každý vlastník bytu a bytového domu na Y. XX povinný zaplatiť do fondu mimoriadny príspevok v sume 6.000 € titulom potreby opravy rekonštrukcie fasády bytového domu. Nakoľko žalovaní postupne zaplatili z tohto mimoriadneho príspevku sumu 5.000 € dlžná suma predstavuje už iba rozdiel medzi sumou 5.593,97 € t.j. 593,97 €. Zmena oproti požadovanému príspevku v sume 6.000 € schváleného uznesením na sumu 5.593,97 € nastala z dôvodu, že vlastníci schválili tento mimoriadny príspevok a bude sa počítat podľa výmery bytov a nebytových priestorov. Splatenosť tohto príspevku v súlade s uznesením bola vlastníckmi v dome odsúhlasená do 7 dní po oznámení termínu začiatku opravy správcu t.j. žalobcu. Oznámenie bolo žalovaným zrealizované výzvou na úhradu datovanou dňa 24.10.2012, kedy boli žalovaní vyzvaní na úhradu sumy 5.593,97 €, ktoré bolo nutné uhradiť do 7 dní od prevzatia výzvy. Vo vzťahu k sume 2.006,66 € t.j. suma predstavujúca náklady a cenu za realizáciu opravy terasy vo vlastníctve žalovaných, ktorí boli žalovaní povinní zaplatiť z dôvodu, že vlastníci prijali dňa 12.4.2011 na schôdzi vlastníkov uznesenie č. 2, ktorým schválili financovanie opráv terás lógií a balkónov z vlastných finančných prostriedkov jednotlivých vlastníkov. Nakoľko žalovaní namietali, že sa tejto schôdze nezúčastnili a nehlasovali na ďalšej schôdzi vlastníkov dňa 28.11.2012 prijali vlastníci opakovane uznesenie, ktorým schválili financovanie terás vo vlastníctve jednotlivých vlastníkov bytov z vlastných finančných prostriedkov tým, že vlastník správcovi nahlási zatekanie a ten po odbornej prehliadke posúdi zdroj zatekania na terase s tým, že vlastník bytu s predmetnou terasou je povinný zdroj zatekania odstrániť. Na tejto schôdzi vlastníkov bola prítomná aj pani I., ktorá s opravou ich terasy súhlasila s výhradou, že ju nebudú financovať z vlastných zdrojov. Následne žalovaní žalobou napadli platnosť uznesenia tejto schôdze vlastníkov. Predmetné konanie sa viedlo na Okresnom súde Bratislava IV pod sp. zn. 11C 4/2013, pričom súd návrh zamietol. Rozhodnutie prvostupňového súdu potvrdil aj Krajský súd v Bratislave v odvolacom konaní. Žalobca má za to, že uznesenie vlastníkov bytov týkajúce sa tak schválenia mimoriadneho príspevku do fondu opráv ako aj uznesenie týkajúce sa povinnosti znášať náklady za opravu terasy z vlastných zdrojov jednotlivých vlastníkov bytov, ktorým prináleží terasa sú platné. Žalovaní ho relevantným spôsobom nespochybnili. Žalobca upriamil pozornosť na bod 4 uznesenia zo schôdze dňa 16.6.2011, v ktorom na začiatku zástupca vlastníkov informoval prítomných vlastníkov o možnosti opravy fasády domu spol. MAGA servis, s.r.o. s tým, že uvedená firma vykoná opravu ľavej časti domu za sumu 29.524,97 €. Následne bola možnosť opravy fasády ponúknutá aj na pravú časť domu, a vlastníci túto možnosť privítali s tým, že príspevky vlastníkov ľavej strany budú

viazané na ľavú stranu bytového domu a tieto príspevky mali správcovi uhradiť v priebehu 25. týždňa v roku 2011 a vlastníci bytov a nebytových priestorov pravej časti domu mali tento príspevok zaplatiť po oznámení termínu začiatku opravy fasády. Po oznámení termínu začiatku fasády, kde je aj uvedené, že takéto stanovisko vyjadrila p. I. a následne bolo v tomto znení aj schválené uznesenie. Z toho vyplýva, že príspevok 6.000 € sa vzťahoval aj na pravú časť bytového domu. Kým sa začala plánovaná rekonštrukcia fasády bytového domu sa preukázalo, že so spol. MAGA servis mali viaceré subjekty zlé skúsenosti, preto v záujme vlastníkov v dome, zástupca vlastníkov V. W. požiadala žalobcu, aby zmluvu o dielo podpísal so subjektom Y. I. ako zhotoviteľ, na ktorého mal dobré referencie. Žalobca za oznámenie považuje výzvu na úhradu datovanú dňa 24.10.2012, ktorou žalobca požiadala o úhradu čiastky 5.593,97 € s lehotou 7 dní. Žalobca uviedol, že sa nevie vyjadriť, či lešenie bolo skutočne postavené 5.10.2012, pretože samotná zmluva o dielo, podľa ktorej malo dôjsť k zahájeniu prác do 8 dní od podpisu zmluvy, bola podpísaná 25.10.2012. K tvrdeniu, že žalovaní nemali žiadne informácie o sume 5.593,97 € a nemali k dispozícii faktúru na túto sumu uviedol, že táto suma mala byť zaplatená do fondu v zmysle uznesenia vlastníkov a nie na základe vystavenia faktúry správcu. Po výzve žalobcu datovanú 12.12.2013 adresovanú žalovaným a vyjadrením žalovaných, že nemajú k dispozícii žiadne informácie a podklady, pracovník žalobcu p. D. F. 10.3.2014 odoslala žalovaným mail, prílohou ktorého boli všetky podklady ohľadom fasády domu.

6. Podľa § 8a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len zákon č. 182/1993 Z.z.), v znení účinnom ku dňu uzatvorenia zmluvy, vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvoria so správcom písomnú zmluvu o výkone správy. Zmluva o výkone správy, jej zmena alebo jej zánik sa schvaľuje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Schválená zmluva o výkone správy alebo jej zmena, alebo jej zánik je záväzný pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak je podpísaná nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcom. Správca je povinný schválenú zmluvu alebo jej zmenu doručiť každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome. Na doručovanie sa vzťahuje osobitný predpis. Zmluva o výkone správy obsahuje najmä a) vzájomné práva a povinnosti správcu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu, b) spôsob výkonu správy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku, c) zásady hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi, d) zásady platenia úhrad za plnenia a hospodárenie s nimi, e) zásady určenia výšky platieb za správu, f) rozsah a obsah správy o činnosti správcu podľa odseku 2.

7. Podľa § 8b ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. správca je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a na ich účet a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom.

8. Podľa § 8b ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. pri správe domu je správca povinný a) hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy, b) dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými, c) zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, d) vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, e) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky, f) umožniť vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, g) zvoliť schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiadala najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, h) vypracovať ročný plán opráv, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhnúť výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na kalendárny rok, i) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/20200201?ucinnost=01.07.2009>>, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, j) podať návrh na exekučné konanie, <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/20200201?ucinnost=01.07.2009>> k) zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so zmluvou o výkone správy a s týmto zákonom.

9. Podľa § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní v súlade so zmluvou o spoločenstve alebo so zmluvou o výkone správy poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade 10) <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/20200201?ucinnost=01.07.2009>> vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome spravidla vždy na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu, ak sa dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome nedohodli inak.

10. Podľa § 10 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z. z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov a lodžií. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklopení nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.

11. Podľa § 10 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z. spoločenstvo a správca vedie prostriedky vo fonde prevádzky, údržby a opráv oddelene od prostriedkov zhromaždených od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na úhrady za plnenia, pričom sa musí zachovať účel použitia týchto prostriedkov. Ak spoločenstvo tvorí viac domov, zriaďuje sa fond prevádzky, údržby a opráv osobitne pre každý dom.

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

13. Podľa § 11 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. vlastníč bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný na svoje náklady byt a nebytový priestor v dome udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy. Je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí bytu alebo nebytového priestoru v dome, prípadne jeho časti a pri inom nakladaní s bytom a nebytovým priestorom v dome nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívacích práv.

14. Podľa § 11 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z. vlastníč bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru zástupcovi spoločenstva, správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám alebo ak ide o opravu spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu prístupných z jeho bytu alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt.

15. Podľa § 14 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. vlastníč bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve a pozemku na schôdzi vlastníkov. Oznámenie o schôdzi vlastníkov musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome minimálne päť dní pred dňom konania schôdze. Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôzdu vlastníkov alebo zhromaždenie zvolal, a to do piatich pracovných dní od konania schôdze vlastníkov alebo zhromaždenia spôsobom v dome obvyklým.

16. Podľa § 14 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak tento zákon neustanovuje inak. Ak počet zúčastnených vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome neumožňuje hodinu po začatí schôdze vlastníkov právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených; to neplatí, ak ide o hlasovanie podľa odseku 3, § 7a ods. 1 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/20200201?ucinnost=01.07.2009>>, § 7c ods. 2 písm. i) <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/20200201?ucinnost=01.07.2009>> a ods. 3 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/20200201?ucinnost=01.07.2009>>, § 8a ods. 1 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/20200201?ucinnost=01.07.2009>> a <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/20200201?ucinnost=01.07.2009>>, § 8b ods. 2 písm. i) <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/20200201?ucinnost=01.07.2009>> a ods. 3 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/20200201?ucinnost=01.07.2009>>, § 10 ods. 1 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/20200201?ucinnost=01.07.2009>> a § 16 ods. 3 a 4 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/20200201?ucinnost=01.07.2009>>.

17. Podľa § 489 Občianskeho zákonníka záväzky vznikajú z právnych úkonov, najmä zo zmlúv, ako aj zo spôsobenej škody, z bezdôvodného obohatenia alebo z iných skutočností uvedených v zákone.

18. Podľa § 491 ods. 1 Občianskeho zákonníka záväzky vznikajú najmä zo zmlúv týmto zákonom výslovne upravených; môžu však vznikať aj z iných zmlúv v zákone neupravených (§ 51 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20191201>>) a zo zmiešaných zmlúv obsahujúcich prvky rôznych zmlúv.

19. S poukazom na vyššie uvedené skutočnosti a vykonané dokazovanie mal súd preukázané, že žalobca (predtým jeho právny predchodca BYTY spol. s r.o.) vykonáva správu bytového domu na ul. Y. č. XX v Bratislave. Žalovaní v 1. a 2. rade sú bezpodieloví spoluvlastníci nehnuteľností a to bytu č. X na X.. C.. vo vchode na Y. XX v Bratislave a priestoru č. X-XXX na X. . p. vo vchode na Y. XX v Bratislave, ktoré sú zapísané na LV č. XXXX Okresným úradnom Bratislava, katastrálny odbor, v okrese Bratislava IV, obci BA-m.č. Dúbravka, katastrálne územie Dúbravka.

20. V konaní bolo nesporné, že na schôdzi vlastníkov bytov na Y. XX, ktorá sa konala dňa 12.4.2011 o 18:00 hod. sa žalovaní nezúčastnili. V bode 7 zápisnice vlastníci rozdiskutovali viaceré návrhy a podnety, o.i. financovanie rekonštrukcie terasy, kde rozdiskutovali aj problémy s hydroizoláciou terás, pričom na návrh správcu bolo prijaté uznesenie 2: „Vlastníci bytov a nebytových priestorov na Y. ulici č. XX v Bratislave sa uzniesli, že napriek tomu, že zákon č. 182/1993 Z. z. v jeho aktuálnom znení ustanovuje financovanie opráv terás, loggií a balkónov z prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv, vlastníci tieto opravy budú financovať každý samostatne z vlastných finančných prostriedkov. V prípade, že vlastník správcovi nahlási zatekanie a ten po odbornej prehliadke posúdi zdroj zatekania na terase, loggii alebo balkóne vrchného bytu, vlastník bytu s predmetnou terasou je povinný zdroj zatekania odstrániť. Uznesenie bolo schválené počtom hlasov 13 z 13 prítomných vlastníkov. Na ďalšej schôdzi vlastníkov bytov na Y. XX, ktorá sa konala dňa 16.6.2011 o 18:00 hod. sa zúčastnila žalovaná v 2. rade, nezúčastnil sa žalovaný v 1. rade. Na tejto schôdzi bolo vlastníckmi schválené počtom hlasov 16 zo 16 prítomných vlastníkov uznesenie v znení: „Schvaľuje sa vykonanie opravy ľavej časti domu Y. XX z pohľadu od Y. ulice spoločnosťou MAGA servis, s.r.o., Bulharská 70, Bratislava. Uvedená spoločnosť vykoná opravu za cenu 29.524,97 € s DPH. Oprava bude zahŕňať očistenie a sanáciu fasády podľa rozpisu prác, ktorý obdržal každý prítomný vlastník bytu a nebytového priestoru v dome Y. XX, Bratislava na tejto schôdzi vrátane natretia klampiarskych prvkov. Schvaľuje sa mimoriadny príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške 6.000 € na každý byt v bytovom dome Y. XX a 2.000 € na každý nebytový priestor v bytovom dome Y. XX, Bratislava. Príspevky poskytnuté vlastníckmi bytov X,X,X,X a X v ľavej časti domu Y. XX z pohľadu od Y. ulice budú účelovo viazané len na opravu ľavej časti domu Y. XX z pohľadu od Y. ulice spoločnosťou MAGA servis, s.r.o. Vlastníci bytov X,X,X,X a X v ľavej časti domu Y. XX z pohľadu od Y. ulice uhradia túto čiastku správcovi v priebehu 25 týždňa roku 2011 a vlastníci bytov a nebytových priestorov v pravej časti domu Y. XX, Bratislava do 7 dní po oznámení termínu začiatku opravy fasády správcom“. Podľa strany 2 bod 5 zápisnice „opätovne vlastníci potvrdili, že opravy terás sú vecou každého vlastníka bytu a nebudú hradené z fondu opráv“. Na ďalšej schôdzi vlastníkov bytov na Y. XX, ktorá sa konala dňa 28.11.2012 o 18:00 hod. sa zúčastnila žalovaná v 2. rade, nezúčastnil sa

žalovaný v 1. rade. Z bodu 7 zápisnice vyplýva, že správkyňa oslovila majiteľov bytov p. I. a p. I., aby počítali s tým, že opravy terás budú hradieť na vlastné náklady. S týmto riešením súhlasil p. I., avšak pani I. s tým striktnie nesúhlasila a odvolávala sa na skutočnosť, že na schôdzu, ktorá sa konala v apríli 2011, na ktorej bol takýto postup odsúhlasený nadpolovičnou väčšinou vlastníkov, nedostala pozvánku, o konaní tejto schôdze nebola oboznámená, záznam zo schôdze neobdržala a z toho dôvodu sa na odsúhlasené uznesenie v tejto veci nemohla odvolať. Trvala na tom, že terasa je súčasťou spoločných častí domu v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. a do fondu opráv domu prispieva aj za terasu a preto by oprava mala byť hradená z fondu opráv domu. Pri tejto príležitosti prítomní žiadali, aby sa znovu hlasovalo o spôsobe platby za opravu terás v jednotlivých bytoch a navrhli nasledovné uznesenie č. 1/28/11/2012: „Vlastníci bytov, nebytových priestorov a garáží domu Y. č. XX sa uzniesli, že napriek tomu, že zákon č. 182/93 Z. z. v jeho aktuálnom znení ustanovuje financovanie opráv terás, loggi a balkónov z prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv domu, vlastníci tieto opravy budú financovať každý samostatne z vlastných finančných prostriedkov. V prípade, že vlastník správcovi nahlási zatekanie a ten po odbornej prehliadke posúdi zdroj zatekania na terase, loggi alebo balkóne vrchného bytu, vlastník bytu s predmetnou terasou je povinný zdroj zatekania odstrániť.“ Uznesenie bolo schválené počtom hlasov 17 (6 prítomných), proti 2 hlasy (1 prítomný). Týmto potvrdili aj uznesenie č. 2 na schôdzi vlastníkov konanej 12.4.2011. Pani I. s opravou terasy súhlasila - nie však na vlastné náklady - ale žiada, aby bola vopred aspoň 2 týždne upozornená, kedy sa bude opravovať terasa, aby bolo možné terasu pripraviť na opravu. Zmluva o dielo bola uzatvorená dňa 25.10.2012 a predmetom zmluvy bola rekonštrukcia fasády časti bytového domu Y. č. XX. II. časť a oprava zatekajúcich terás III. a IV. NP v rozsahu podľa výkazu a rozpočtov, ktoré sú neoddeliteľnou súčasťou zmluvy. Celková cena diela za rekonštrukciu fasády časti domu - II. časť bola 30.298,80 € s DPH, za opravu terasy na IV. NP 1.652,46 € s DPH a za opravu terasy na III. NP. 1.677,22 € s DPH. Miestom plnenia bol dom na adrese Y. XX, Bratislava.

21. Predmetom konania je teda zaplatenie sumy 2.600,63 €, ktorá pozostáva zo sumy 2.006,66 € za opravu terasy a zo sumy 593,97 € ako zvyšnej sumy z mimoriadneho príspevku na opravu fasády domu.

22. Žalovaní rozporovali, že schôdza, kde mal byť schválený mimoriadny príspevok 6000 € sa konala inak ako bolo prezentované žalobcom. Bytový dom na Y. XX sa skladá z dvoch častí ľavej a pravej. Na tejto schôdzi bolo prijaté rozhodnutie, že sa bude rekonštruovať iba ľavá časť, čo je aj uvedené v zápisnici. Povinnosť teda vyplývala len pre vlastníkov ľavej časti domu a títo aj mimoriadny príspevok platili a ostatná časť teda pravá tento príspevok neplatila. Rekonštrukcia nakoniec prebehla iba v ľavej časti, pravá sa nerekonštruovala. Hoci vlastníci pravej časti by boli prijali rekonštrukciu pravej časti, nikto ich o tom neinformoval, o tejto otázke sa nekonala ani žiadna schôdza a rekonštrukcia pravej časti teda nebola ani schválená. Žalovaní sa vrátili z dovolenky a už bolo postavené lešenie v pravej časti domu a v schránke si našli oznámenie na zaplatenie sumy 5.593,97 €. Mailom požiadali bývalého správcu o oznámenie doby stavby a kto ju bude vykonávať. Aby boli žalovaní zhovievaví, poslali im aspoň 5.000 €, avšak žiadali poskytnutie informácie ako dlho bude prebiehať rekonštrukcia, pretože nemali k dispozícii žiadne informácie, nakoľko nebolo schválené uznesenie. Žiadali, aby im poslali faktúru, kde by uhradili zvyšok sumy 593,97 €. Druhá suma 2.006,66 € mala byť zaplatená za izoláciu terasy, ktorú vykonali pol roka po rekonštrukcii fasády. Opierali sa o zákon č. 182/1993 Z. z., kde sa ustanovuje financovanie terás loggi a balkónov z prostriedkov fondu prevádzky, kde prispievajú pravidelne 20 rokov. Dom je terasovitý a terasa žalovaných je vlastne strecha terasy ich suseda, ktorý má byť pod nimi. Čo sa týka zatekania terás, tak od žalovaných nezatekalo na iné terasy. Aj v minulosti, sa vždy takéto opravy hradili z fondu opráv. Žalovaní predpokladali, že to funguje na princípe spoluúčasti a majú za to, že v tomto prípade ide o čiernu stavbu a že by to malo byť hradené v rámci spoluúčasti z fondu opráv. Firma MAGA servis zrekonštruovala iba ľavú časť domu s tým, že vlastníci pravej časti domu súhlasili s tým, že táto firma vykoná rekonštrukciu až po tom ako im príde oznámenie o termíne o začiatku opravy. Termín nebol nikdy oznámený iba sa bez oznámenia začala robiť rekonštrukcia. Lešenie si žalovaní našli na dome postavené dňa 5.10.2012, čiže ešte pred oznámením, ktoré uvádza žalobca. Na žiadosť žalovaných, aby im upresnili podmienky rekonštrukcie nikto nereagoval. Hlavne žiadali faktúru, aby mohli doplatiť rozdiel 593,97 €, avšak ani túto im nezaslali. O zmene firmy nevedeli, ani o termíne začatia stavby. Lešenie bolo postavené 5.10.2012 a listom zo dňa 5.10.2012 sa žalovaní obrátili na správcu V. C. - konateľa BYTY s.r.o. s tým, že nesúhlasili s takýmto postupom. Behali tam robotníci, ktorí stavali lešenie a následne im behali aj po terase aj po streche asi pol roka bez toho, aby o tom žalovaní vedeli. Nikto im nezaslal o tom oznámenie. Žalovaní súhlasili s opravou, ale nikto im nepovedal žiadne detaily, dobu trvania opravy, za akých podmienok sa oprava vykoná a koľko to bude stáť a mali za to, že to bude hradené zo spoločného fondu. K sume 593,97 € za fasádu, nebola zvolaná žiadna schôdza vlastníkov

tak, ako to býva zvykom v bytových domoch, kde sú prezentované firmy, spolu sa vyberá firma s tým, že je uvedené koľko to bude stáť a v ich prípade sa to nestalo, čiže ani nemôže existovať žiadne uznesenie. Čo sa týka sumy 2.006,66 € zdôraznili, že tá terasa je strechou bytu, ktorý sa nachádza pod žalovanými a na celom dome bola vážna statická porucha, popraskané múry hlavne na pravej strane. Dom celý klesol, čím bola porušená statika a došlo tak k zatekaniu.

23. Súd sa stotožnil s uvedenými námietkami žalovaných, ktoré považoval za vecné a dôvodné, nakoľko na schôdzi vlastníkov dňa 16.6.2011 bolo prijaté uznesenie v znení: „Schvaľuje sa vykonanie opravy ľavej časti domu Y. XX z pohľadu od Y. ulice spoločnosťou MAGA servis, s.r.o., Bulharská 70, Bratislava. Uvedená spoločnosť vykoná opravu za cenu 29.524,97 € s DPH. Oprava bude zahŕňať očistenie a sanáciu fasády podľa rozpisu prác, ktorý obdržal každý prítomný vlastník bytu a nebytového priestoru v dome Y. XX, Bratislava na tejto schôdzi vrátane natretia klampiarskych prvkov. Schvaľuje sa mimoriadny príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške 6.000 € na každý byt v bytovom dome Y. XX a 2.000 € na každý nebytový priestor v bytovom dome Y. XX, Bratislava. Príspevky poskytnuté vlastními bytov X,X,X,X a X v ľavej časti domu Y. XX z pohľadu od Y. ulice budú účelovo viazané len na opravu ľavej časti domu Y. XX z pohľadu od Y. ulice spoločnosťou MAGA servis, s.r.o. Vlastníci bytov X,X,X,X a X v ľavej časti domu Y. XX z pohľadu od Y. ulice uhradia túto čiastku správcovi v priebehu 25 týždňa roku 2011 a vlastníci bytov a nebytových priestorov v pravej časti domu Y. XX, Bratislava do 7 dní po oznámení termínu začiatku opravy fasády správcom“ Vzhľadom na to, že žalovaní sú vlastními nehnuteľnosťmi nachádzajúcimi sa v pravej časti domu, v zmysle schváleného uznesenia zo dňa 16.6.2011, im vznikla povinnosť zaplatiť mimoriadny príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške 6.000 € na každý byt v bytovom dome Y. XX a 2.000 € na každý nebytový priestor v bytovom dome Y. XX, Bratislava, „do 7 dní po oznámení termínu začiatku opravy fasády správcom“. Z vykonaného dokazovania však súd nemal preukázané, že by správca riadnym spôsobom oznámil žalovaným termín začiatku opravy fasády. Žalobca mal v konaní za to, že za oznámenie považuje výzvu na úhradu zo dňa 24.10.2012, ktorou požiadal žalovaných o úhradu čiastky 5.593,97 € s lehotou 7 dní. Z uvedenej výzvy na úhradu zo dňa 24.10.2012 síce vyplýva, že žalobca vyzval žalovaných na úhradu čiastky 5.593,97 € do fondu opráv, avšak z predmetnej výzvy nevyplýva oznámenie termínu začiatku opravy fasády správcom (t.j. presný dátum začiatku opravy) tak, ako to bolo prijaté uznesením na schôdzi vlastníkov zo dňa 16.6.2011. Súd taktiež nemal preukázané vykázanie doručenia predmetnej výzvy žalovaným. Žalovaní taktiež namietali, že keď sa vrátili z dovolenky a už bolo postavené lešenie v pravej časti domu a v schránke si našli oznámenie na zaplatenie sumy 5.593,97 €, na čo žalobca uviedol, že sa nevie vyjadriť, či lešenie bolo skutočne postavené 5.10.2012, pretože samotná zmluva o dielo, podľa ktorej malo dôjsť k zahájeniu prác do 8 dní od podpisu zmluvy, ktorá bola podpísaná 25.10.2012. Navyše žalovaní žalobcovi zaplatili sumu 5.000 €, čo v konaní ani sporné nebolo, avšak súd považoval žalobu vo zvyšnej sume 593,97 € s poukazom na vyššie uvedené skutočnosti za nedôvodnú.

24. Čo sa týka nároku žalobcu na zaplatenie sumy 2.006,66 €, ktorá predstavuje náklady a cenu za realizáciu opravy terasy vo vlastníctve žalovaných, tento nárok považoval súd taktiež za nedôvodný. Žalobca si tento nárok uplatnil z dôvodu, že vlastníci prijali dňa 12.4.2011 na schôdzi vlastníkov uznesenie č. 2, ktorým schválili financovanie opráv terás lógií a balkónov z vlastných finančných prostriedkov jednotlivých vlastníkov. Nakoľko žalovaní namietali, že sa tejto schôdzi nezúčastnili a nehlasovali na ďalšej schôdzi vlastníkov dňa 28.11.2012 prijali vlastníci opakované uznesenie, ktorým schválili financovanie terás vo vlastníctve jednotlivých vlastníkov bytov z vlastných finančných prostriedkov s tým, že „vlastník správcovi nahlási zatekanie a ten po odbornej prehliadke posúdi zdroj zatekania na terase s tým, že vlastník bytu s predmetnou terasou je povinný zdroj zatekania odstrániť“. Na tejto schôdzi vlastníkov bola prítomná aj pani I., ktorá s opravou ich terasy súhlasila s výhradou, že ju nebudú financovať z vlastných zdrojov. K uplatnenému nároku žalobcu súd uvádza, že tento považuje za nedôvodný, nakoľko financovanie terás bolo podmienené nahlásením zatekania vlastníka správcovi, ktorý mal po odbornej prehliadke posúdiť zdroj zatekania na terase s tým, že vlastník bytu s predmetnou terasou je povinný zdroj zatekania odstrániť. Uvedené skutočnosti však v tomto konaní preukázané neboli. Žalobca nepreukázal, že žalovaní zavinili zatekanie terasy, na základe čoho by boli potom následne povinní zdroj zatekania odstrániť a znášať tak náklady s tým spojené tak, ako to bolo schválené uznesením zo dňa 12.4.2011 a následne dňa 28.11.2012. Žalovaní uvedené uznesenie napadli žalobou na tunajšom súde, ktorou sa ako žalobcovia domáhali určenia neplatnosti alternatívne zrušenia uznesenia prijatého na schôdzi vlastníkov bytov na ulici Y. XX dňa 28.11.2012, avšak súd rozsudkom č.k. 11C/4/2013-193 zo dňa 20.5.2015 žalobu žalobcov (tu žalovaných) zamietol z dôvodu nedostatku pasívnej legitímácie. Rozsudkom Krajského súdu v Bratislave č.k. 8Co/691/2015-250 zo dňa

11.12.2018 odvolací súd napadnutý rozsudok Okresného súdu Bratislava IV č. k. 11C/4/2013-193 zo dňa 20.5.2015 potvrdil. V súvislosti s tvrdením žalovaných, že takéto opravy sa majú hradíť z fondu opráv, do ktorého roky pravidelne prispievajú a takéto opravy sa aj v minulosti hradili z fondu opráv, súd poukazuje na čl. IV bod 5 Zmluvy o výkone správy, podľa ktorého sa z fondu opráv a údržby v súlade so zákonom financujú aj opravy balkónov a lodžii. Rovnako sú takéto opravy upravené aj v § 10 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z.

25. S poukazom na vyššie uvedené skutočnosti súd považoval žalobu žalobcu v celom rozsahu za nedôvodnú, nakoľko v časti zaplata sumy 593,97 € nemal preukázané oznámenie termínu začiatku opravy fasády, na základe ktorého by žalovaným vznikla povinnosť zaplatiť dlžnú sumu a v časti zaplata sumy 2.006,66 € nemal preukázané zavinenie zatekania terasy zo strany žalovaných, na základe čoho by boli potom následne povinní zdroj zatekania odstrániť a znášať tak náklady s tým spojené, a preto žalobu v celom rozsahu zamietol.

26. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol v zmysle § 255 ods. 1 C. s. p. v spojení § 262 ods. 1 C. s. p. tak, že žalovaným v 1. a 2. rade, ktorým ako úspešnej strane sporu vznikol nárok na náhradu trov konania, náhradu trov konania nepriznal, nakoľko im v konaní žiadne trovy nevznikli.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia, písomne, dvojmo, na Okresnom súde Bratislava IV.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 ods. 1 C. s. p.) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že neboli splnené procesné podmienky, súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 365 ods. 1 C. s. p.).

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 3 C. s. p.).