

Súd: Mestský súd Bratislava IV  
Spisová značka: B1-21C/138/2011  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1111214462  
Dátum vydania rozhodnutia: 22. 03. 2024  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Beata Bizoňová  
ECLI: ECLI:SK:MSBA4:2024:1111214462.9

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Mestský súd Bratislava IV v konaní pred samosudkyňou JUDr. Beatou Bizoňovou, v právnej veci žalobcu: Bytokomfort - BA a.s., Železničiarska 13, Bratislava, IČO: 35736275, zastúpený advokátkou JUDr. Annou Dugovou, Lazaretská 4, Bratislava, proti žalovanému: O. A. I., I. L. X, I., zastúpený Advokátskou kanceláriou Bukovinský & Chlípala, spol. s.r.o., Svätoplukova ul. č. 30, Bratislava, o zaplatenie 10.911,91 EUR s príslušenstvom, takto

### rozhodol:

Súd žalobu **z a m i e t a**.

Súd žalovanému nárok na náhradu trov konania **n e p r i z n á v a**.

### odôvodnenie:

1. Stavebné bytové družstvo Bratislava I sa žalobou doručenu Okresnému súdu Bratislava I (od 1.6.2023 Mestský súd Bratislava IV) dňa 5.5.2011 domáhalo od žalovaného zaplatenia sumy vo výške 7.948,37 EUR s 9% úrokom z omeškania.

2. Stavebné bytové družstvo Bratislava I podanú žalobu odôvodnilo tým, že žalovaný je vlastníkom bytu č. 1, na 1. poschodí v bytovom dome súp.č. XXXX na J. Q.. X-X v Bratislave, ktorý si neplní povinnosti úhrad do fondu prevádzky, údržby a opráv domu, za výkon správy domu a za dodávku plnení spojených s užívaním bytu v jeho vlastníctve. Dňa 11.6.2008 uzavreli vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome v ktorom sa byt žalovaného nachádza, zmluvu o výkone správy č. 081/2007 na základe ktorej žalobca vykonáva správu domu. Žalobca je tak v zmysle § 8a ods. 1 a § 8b ods. 1 Zákona 182/1993 Z.z. aktívne legitimovaný v tomto spore. Žalovaný získal vlastníctvo k vyššie uvedenému bytu na základe kúpnej zmluvy uzavretej s predchádzajúcimi vlastníkami, C. W. Y. L., ktorej povinnou súčasťou, v zmysle § 5 ods. 1 písm.g) zákona č. 182/1993 Z.z., je vyhlásenie žalovaného ako nadobúdateľa vlastníctva k bytu dome, o tom, že pristupuje ku zmluve o výkone správy. Nadobudnutím vlastníctva bytu dňa 9.10.2007 prešli na žalovaného všetky práva a povinnosti z tejto zmluvy o výkone správy. Žalovaný, ani pôvodní vlastníci bytu, zmenu vlastníctva žalobcovi podľa čl. 3 ods. 3.5. zmluvy o výkone správy č. 081/2007 neoznámili. Žalobca preto všetky vyúčtovania aj príslušnú korešpondenciu zasielal pôvodným vlastníkom. Žalobca tak zaslal pôvodným vlastníkom ročné vyúčtovanie za rok 2007, 2008 aj 2009. V roku 2007 vznikol na predmetnom byte nedoplatok 576,71€, ktorý pôvodné vlastníci, ktorí v byte naďalej bývajú, uhradili. V roku 2008 vznikol na predmetnom byte dlh v sume 2.810,79 EUR. V roku 2009 vznikol na predmetnom byte nedoplatok vo výške 2.074,24 EUR. Po zistení zmeny vlastníctva žalobca listom zn. 247 zo dňa 11.2.2011 zaslal žalovanému, ako vlastníkovi bytu, zmluvu o výkone správy č. XXX/XXXX, ročné vyúčtovania za rok 2007, 2008, 2009, mesačné predpisy úhrad platné za obdobie od vzniku jeho vlastníctva k predmetnému bytu, sumárnu analýzu platieb s prehľadom obdržaných úhrad za obdobie od vzniku vlastníctva k predmetnému bytu a vyzval ho na zaplatenie dlžnej sumy pripadajúcej na byt v jeho vlastníctve k uvedenému dňu

v sume 7.176,72 EUR v lehote do 28.2.2011 s tým, že ak tento dlh v uvedenej lehote nevyrovná, bude vec riešiť súdnou cestou. Predmetná suma predstavovala zostatok nedoplatku z ročných vyúčtovaní za rok 2008, za rok 2009 a nedoplatok na úhradách predpisu mesačných úhrad za rok 2010 a za mesiac január 2011. Žalovaný výzvu prevzal 17.2.2011 a reagoval na ňu listom zo dňa 10.3.2011 tak, že žalobcovi oznámil že sa necíti byť vlastníkom uvedeného bytu, hoci ním formálne je a to z dôvodu, že byt neužíva a ani ho neužíval a dňa 7.5.2008 uzavrel zmluvu o prevode vlastníctva bytu s inou osobou. O tom, že je naďalej vlastníkom uvedeného bytu sa dozvedel až po obdržaní výzvy od žalobcu. Navrhol, aby žalobca začal s výkonom dobrovoľnej dražby bytu a z jej výťažku si predmetnú pohľadávku uspokojil. Keďže ku vkladu vlastníckeho práva inou osobou ako žalovaným nedošlo, je žalovaný v spore pasívne legitimovaný.

3. Stavebné bytové družstvo Bratislava I na preukázanie svojich tvrdení navrhlo tieto listinné dôkazy: zmluvu o výkone správy č. XXX/XXXX, výpis z listu vlastníctva č. 2561 kat. územie Petržalka, ročné vyúčtovanie nákladov za rok 2008, 2009, sumárnu analýzu platieb za obdobie 1.1.2007 do 30.4.2011, list žalobcu č. 247 z 11.2.2011, list žalovaného z 10.3.2011, sumárnu analýzu platieb za obdobie od 1.1.2010 do 26.4.2011.

4. Žalovaný vyjadrením doručeným súdu dňa 21.9.2011 žiadal konanie prerušiť z dôvodu, aby bol poskytnutý časový priestor na realizáciu dobrovoľnej dražby.

5. Stavebné bytové družstvo Bratislava I podaním doručeným súdu dňa 31.1.2013 rozšírilo uplatnený nárok o sumu 1.714,04 EUR z dôvodu, že žalovaný nezaplatil ročné vyúčtovanie za rok 2011 a žiadal, aby súd zaviazal žalovaného na zaplatenie istiny 9.662,41 EUR s úrokom z omeškania vo výške 9% ročne zo sumy 7.948,37 EUR od 26.4.2011 do 30.6.2012, s úrokom z omeškania vo výške 9% ročne zo sumy 9.662,41 EUR od 1.7.2012 do zaplatenia. Súd uznesením č.k. 21C 138/2011- 47 zo dňa 21.3.2013 v zmysle §95 ods. 1 O.s.p., účinnom v danom čase, zmenu žaloby pripustil.

6. Stavebné bytové družstvo Bratislava I podaním doručeným súdu dňa 24.7.2013 opäť rozšírilo uplatnený nárok o sumu 1.249,50 EUR z dôvodu, že žalovaný nezaplatil ročné vyúčtovanie za rok 2012, ktoré prevzal 30.5.2013 a žiadal, aby súd zaviazal žalovaného na zaplatenie istiny 10.911,91 EUR s úrokom z omeškania vo výške 9% ročne zo sumy 7.948,37 EUR od 26.4.2011 do 30.6.2012, s úrokom z omeškania vo výške 9% ročne zo sumy 9.662,41 EUR od 1.7.2012 do zaplatenia, s úrokom z omeškania vo výške 5,5% ročne zo sumy 10.911,91 EUR od 15.6.2013 do zaplatenia. Súd uznesením č.k. 21C 138/2011- 61 zo dňa 21.8.2013 v zmysle § 95 ods. 1 O.s.p., účinnom v danom čase, zmenu žaloby pripustil.

7. Podaním doručeným súdu dňa 4.4.2014 žalovaný navrhol prerušenie konania z dôvodu, že dňa 3.4.2014 podal žalobu na Okresný súd Bratislava V o určenie (absolútnej) neplatnosti kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 8.10.2007 medzi žalovaným, ako kupujúcim, a predávajúcimi C. L. W. Y. L.. V prípade ak súd rozhodne, že kúpna zmluva je absolútne neplatná, žalovaný sa nikdy nestal vlastníkom predmetného bytu a preto nie je v konaní pasívne legitimovaný.

8. Súd uznesením č.k. 21C 138/2011 - 100 zo dňa 11.4.2014 návrh žalovaného na prerušenie konania do skončenia konania vedeného na Okresnom súde Bratislava V pod sp.zn. 14C 195/2014 zamietol, nakoľko bol toho názoru, že otázkou platnosti, resp. neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 8.10.2007 sa súd môže zaoberať ako otázkou predbežnou a na základe tohto posúdenia následne vo veci meritórne rozhodnúť.

9. Krajský súd V Bratislave na odvolanie žalovaného, uznesením č.k. 6Co/501/2014-105 zo dňa 27.8.2014, uznesenie súdu prvého stupňa zmenil tak, že konanie prerušil do právoplatného končenia konania vedeného na Okresnom súde Bratislava V pod sp.zn. 14C 195/2014.

10. Konanie na Okresnom súde Bratislava V pod sp.zn. 14C 195/2014 bolo právoplatne ukončené dňa 29.9.2021, kedy nadobudol právoplatnosť rozsudok č.k. 14C 195/2014 -270 zo dňa 7.9.2021.

11. Podaním doručeným súdu dňa 17.1.2023, žalobca navrhol zmenu na strane žalobcu tak, že z konania vystúpi Stavebné bytové družstvo I. U., Z. XX, I. a na jeho miesto, ako žalobca, vstúpi spoločnosť Bytokomfort - BA, a.s. Ž. XX, I., IČO: 35736275. Návrh na zmenu žalobcu odôvodnil tým, že výpoveďou zmluvy o výkone správy č. 081/2007 zo dňa 11.6.2008 a uzavretím novej zmluvy o výkone správy s novým správcom postúpil pohľadávku, ktorá je predmetom tohto súdneho konania v celosti spoločnosti Bytokomfort - BA, a.s. Spoločnosť Bytokomfort - BA súdu dňa 18.1.2023 oznámila, že so svojim vstupom do konania na strane žalobcu súhlasí. Súd uznesením č.k. (12C) 21C/138/2011 - 209 zo dňa 13.2.2023, v zmysle § 80 ods. 1 a 2 CSP, zmenu na strane žalobcu pripustil v zmysle podaného návrhu.

12. Súd vo veci vykonal dokazovanie výsluchom žalovaného a listinnými dôkazmi: zmluvou o výkone správy č. 081/2007, výpisom z listu vlastníctva Č.. XXXX D..Ú.. Z., ročným vyúčtovaním nákladov za rok 2008, 2009, 2011, 2012, sumárnou analýzou platieb za obdobie 1.1.2007 do 30.4.2011, listom žalobcu č. 247 z 11.2.2011, listom žalovaného z 10.3.2011, sumárnou analýzou platieb za obdobie od 1.1.2010 do 26.4.2011, oznámením o výške pohľadávky zákonného záložného veriteľa z 22.8.2012, notárskou zápisnicou - osvedčením o priebehu dražby O.. A. Z. E., E., NCRI 43842/2012 zo dňa 13.11.2012, žiadosťou o zápis záložného práva podľa § 15 Zákona 182/1993 Z.z. k listu vlastníctva č. XXXX zo dňa 3.3.2011, oznámením správy katastra pre Hlavné mesto SR Bratislavu z 28.4.2011, oznámením o nezapísaní zápisu - odstránenie nedostatkov - zaslanie zo dňa 24.5.2011, žiadosťou žalobcu o okamžité odstránenie plomby vyznačenej na základe Z - 9562/2011 zo dňa 22.9.2011, vyjadrením správy katastra pre Hlavné mesto SR Bratislavu z 27.9.2011, kúpnu zmluvou z 8.10.2007, kúpnu zmluvou zo 7.5.2008, rozsudkom OS BA V č.k. 14C/195/2014 - 270 zo dňa 7.9.2021, právoplatným dňa 29.9.2021, zmluvou o výkone správy č. 611/2020 - návrh z 8.3.2021, výpoveďou zmluvy o výkone správy zo dňa 16.12.2020, žiadosťou o odovzdaní dokladov do správy z 15.3.2021 a zistil nasledovný skutkový stav:

13. Zo zmluvy o výkone správy č. 081/2007 zo dňa 11.6.2008, článok III. bod 1, súd zistil, že Stavebné bytové družstvo Bratislava I, Z.G. XX, I. na základe tejto zmluvy vykonáva komplexné zabezpečenie výkonu správy B. J. X W. X, súpisné č. 1040 v I., A. Č. I. - Z., postavenom na pozemku parcele č. 3273, kat. územie Petržalka, zapísané na P. Č.. XXXX.

14. Podľa čl. III. bod 2, písm. g) zmluvy o výkone správy č. 081/2007 zo dňa 11.6.2008, je súčasťou predmetu plnenia správcu vymáhanie nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a nedoplatkov za plnenia spojené s užívaním bytu.

15. Podľa čl. V. bod 2, zmluvy o výkone správy č. 081/2007 zo dňa 11.6.2008, vyúčtovanie nákladov za poskytovanie plnenia spojené s užívaním bytov zabezpečí správca najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka.

16. Podľa čl. VI. bod 9, zmluvy o výkone správy č. 081/2007 zo dňa 11.6.2008, vlastník bytu v dome je povinný oznámiť správcovi zmenu vlastníckeho práva k bytu a pred prevodom vlastníctva si vyžiadať od správcu vyhlásenie o tom, že nemá žiadne nedoplatky na úhradách vo fonde prevádzky, údržby a opráv a za plnenia spojené s užívaním bytu.

17. Podľa čl. VI. bod 14, zmluvy o výkone správy č. 081/2007 zo dňa 11.6.2008, správca je v zmysle § 8b ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z.. povinný vykonávať správu domu samostatne v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a je oprávnený pri správe domu konať za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom a podľa § 8b ods. 2 písm. j) zákona č. 182/1993 Z.z. je povinný podať návrh na exekučné konanie.

18. Podľa čl. V. bod 3, veta prvá, zmluvy o výkone správy č. 081/2007 zo dňa 11.6.2008, vyúčtovaním zistený nedoplatok je vlastník bytu povinný uhradiť do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.

19. Z výpovede zmluvy o výkone správy zo dňa 16.12.2020 súd zistil, že vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu na J. X, X K. I., súpisné Č.. XXXX zapísaného na P. Č.. XXXX dňa 16.12.2020 vypovedali Stavebnému bytovému družstvu Bratislava I zmluvu o výkone správy zo dňa 11.6.2008.

20. Zo zmluvy o výkone správy č. 611/2020 - návrh zo dňa 8.3.2021 súd zistil, že Bytokomfort - BA, a.s., Ž.U. XX, I. na základe tejto zmluvy vykonáva komplexné zabezpečenie výkonu správy domu J. X W. X, S. Č.. XXXX v Bratislave, Mestskej časti Bratislava - Petržalka, postavenom na pozemku Z. Č.. XXXX, kú. Petržalka zapísané na P. Č.. XXXX, od 8.3.2021.

21. Podľa čl. III. bod 1, písm. d) zmluvy o výkone správy č. XXX/XXXX zo dňa 8.3.2021 vlastníci poverili správcu, za podmienok uvedených v tejto zmluve, správou bytového domu uvedeného v čl. I. (dom so súp. č. XXXX nachádzajúci sa v I. na Q. J. X, X K. na P. XXXX). Pritom správou sa rozumie obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca zabezpečuje pre vlastníkov v dome, vymáhanie škody, nedoplatky vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných pohľadávok a nárokov.

22. Podľa čl. IV. bod 2 zmluvy o výkone správy č. XXX/XXXX zo dňa 8.3.2021 správca vo vlastnom mene zastupuje a koná na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov pred súdom a iným orgánom verejnej moci; toto zastúpenie trvá, ak sa v konaní pred súdom, alebo iným orgánom verejnej moci nepreukáže rozpor záujmov správcu so záujmom zastupovaných vlastníkov. Správca zastupuje v konaní pred súdom a iným orgánom verejnej moci a j vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome: b) ktorí sa domáhajú úhrady dlhu, alebo plnenia inej povinnosti vlastníkom bytu, alebo nebytového priestoru.

23. Podľa čl. V., písm. c), veta prvá, zmluvy o výkone správy č. XXX/XXXX zo dňa 8.3.2021 vlastník je povinný uhradiť nedoplatok z vyúčtovania do 30 dní od doručenia vyúčtovania.

24. Z čiastočného výpisu z listu vlastníctva č. XXXX, D..Ú.. Z. F. I. K., F. I. - A..Č.. Z., z 3.5.2011 súd zistil, že žalovaný je vlastníkom bytu č. 1, 1. poschodie J. X, titulom kúpnej zmluvy K. - XXXXX/XX zo dňa 11.10.2007.

25. Vyúčtovaním nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie od 1.1.2008 do 31.12.2008 Stavebné bytové družstvo Bratislava I vyúčtovalo žalovanému náklady spojené s užívaním bytu za rok 2008 s preplatkom 254,32 EUR, stavom konta k 31.3.2009 pred vyúčtovaním -3.915,11 EUR, nedoplatkom po vyúčtovaní k 31.3.2009 vo výške -3.660,79 EUR.

26. Vyúčtovaním nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie od 1.1.2009 do 31.12.2009 Stavebné bytové družstvo Bratislava I vyúčtovalo žalovanému náklady spojené s užívaním bytu za rok 2009 s nedoplatkom vo výške -5.778,14 EUR

27. Vyúčtovaním nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie od 1.1.2011 do 31.12.2011 Stavebné bytové družstvo Bratislava I vyúčtovalo žalovanému náklady spojené s užívaním bytu za rok 2011 s nedoplatkom vo výške -9.662,41 EUR.

28. Vyúčtovaním nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie od 1.1.2012 do 30.11.2012 Stavebné bytové družstvo Bratislava I vyúčtovalo žalovanému náklady spojené s užívaním bytu za rok 2012 s nedoplatkom vo výške -10.911,91 EUR.

29. Zo sumárnej analýzy platieb za obdobie od 1.1.2007 do 30.4.2011 súd zistil, že žalovaný má za obdobie od 1.1.2007 do 30.4.2011 nedoplatok na účte vo výške 7.594,36 EUR.

30. Zo sumárnej analýzy platieb za obdobie od 1.1.2010 do 26.4.2011 súd zistil, že žalovaný má za obdobie od 1.1.2010 do 26.4.2011 nedoplatok na účte vo výške 7.594,36 EUR.

31. Z listu Stavebného bytového družstva Bratislava I zn. 247 zo dňa 8.2.2011 súd zistil, že Stavebné bytové družstvo Bratislava I žalovanému oznámilo nesplnenie povinnosti nahlásiť zmenu vlastníctva bytu v bytovom dome J. X,X I., oznámilo mu, že nedoplatok na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu a za výkon správy predstavuje 7.178,70 EUR, čo potvrdzuje sumárna analýza platieb, zaslalo mu zmluvu o výkone správy č. XXX/XXXX zo dňa 11.6.2008 a vyzvalo ho na úhradu uvedeného nedoplatku.

32. Z odpovede žalovaného na list Stavebného bytového družstva Bratislava I zn. 247, doručeného Stavebnému bytovému družstvu Bratislava I dňa 11.3.2011, súd zistil, že žalovaný Stavebnému bytovému družstvu Bratislava I oznámil, že v predmetnom byte nikdy nebýval a ani nechce bývať, že tento byt kúpil od manželov L.Ý. na základe kúpnej zmluvy zo dňa 8.10.2007, bol s nimi dohodnutý, že v byte môžu ostať bývať dovtedy, kým si nenájdu náhradu alebo ho predá ich dcére ak si zabezpečí financovanie, čo sa stalo 7.5.2008, kedy so slečnou L. uzavrel kúpnu zmluvu. Túto zmluvu odovzdal vo K. I. W..S., ktorá mu následne uvoľnila kúpnu zmluvu prostredníctvom úveru, ktorý poskytla slečne L.. Tým celú vec považoval za vybavenú a mal za to, že slečna L. podá návrh na vklad tak, ako sa dohodli. K. I. W..S. mu listom v októbri 2009 oznámila, že úver nie je splatený a on je stále vlastníkom založenej nehnuteľnosti. Navrhol, aby Stavebné bytové družstvo I. U. začalo s výkonom dobrovoľnej dražby predmetného bytu a z výťažku uspokojilo svoje pohľadávky.

33. Z kúpnej zmluvy zo dňa 7.10.2017 súd zistil, že žalovaný, ako kupujúci, uzavrel dňa 8.10.2007 kúpnu zmluvu s predávajúcimi C. W. Y. L.. Jej predmetom bol prevod bytu č. 1 zapísaný na P. Č.. XXXX D.. Ú. Z.W., na X. Z. bytového domu so súpisným číslom XXXX na J. X, postaveného na parcele Č.. XXXX, XXXX a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve tohto bytového domu o veľkosti 155/10000.

34. Z kúpnej zmluvy zo dňa 7.5.2008 súd zistil, že žalovaný, ako predávajúci, uzavrel kúpnu zmluvu s W. L.. Jej predmetom bol byt č. 1 zapísaný na P. Č.. XXXX D.. Ú. Z., na X. poschodí bytového domu so súpisným číslom XXXX E.a J. X, postavenom na parcele č. XXXX, XXXX a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve tohto bytového domu o veľkosti XXX/XXXXX. Podpis kupujúcej W. L. na kúpnej zmluve chýba.

35. Z rozsudku Okresného súdu Bratislava V č.k. 14C 195/2014 - 270 zo dňa 7.9.2021, právoplatného dňa 29.9.2021, súd zistil, že Okresný súd Bratislava V uvedeným rozsudkom určil, že kúpna zmluva zo dňa 8.10.2007 uzavretá medzi kupujúcim O.. I. X.. I., I. L. X, XXX XX I., E.. XX.X.XXXX, X..Č.. XXXXXX/XXXX W. Z. C.C. L. X.. L., I. J. X, XXX XX I., E.. XX.X.XXXX, X..Č.. XXXXXX/XXXX W. Y. L. X.. A. I. J. X, XXX XX I., E.. XX.X.XXXX, X.. Č.. XXXXXX/XXXX, je absolútne neplatná. Súd tiež určil, že kupujúci O.. A. I. nikdy nebol vlastníkom bytu č. 1, nachádzajúceho sa na J. Q.I. s orientačným Č.. X, K. D.. Ú. Z. K. F. I., A..Č.. Z., K. F. I. K., zapísaného na P. Č.. XXXX vedeného Okresným úradom Bratislava katastrálnym odborom, vrátane prislúchajúceho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu.

36. Podľa § 8a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z., účinného v čase podania žaloby, 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 podpísaný 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.

Podľa § 8a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z., účinného v čase podania žaloby, správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome. Ak správca končí svoju činnosť, je povinný 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti, predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu vrátane vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia. Zároveň je povinný previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na účty nového správcu alebo spoločenstva.

Podľa § 8a ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z., účinného v čase podania žaloby, dňom skončenia správy domu prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na nového správcu alebo na spoločenstvo.

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

Podľa § 8b ods. 2 písm. e) zákona č. 182/1993 Z.z., účinného v čase podania žaloby, pri správe domu je správca povinný sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky,

Podľa § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z., účinného v čase v čase podania žaloby, vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní v súlade so zmluvou o spoločenstve alebo so zmluvou o výkone správy poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome spravidla vždy na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a 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 je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25 % z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy.

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

37. Pôvodný žalobca, Stavebné bytové družstvo Bratislava I, ako správca bytového domu J. X W. X, S. Č.. XXXX K. I., A. Č. I. - Z., postavenom na pozemku parcele č. XXXX, kat. územie Z., zapísanom na liste vlastníctva na P. Č.. XXXX kat. územie Z., sa podanou žalobou, po pripustení jej zmeny, uvedenej v odseku 5. a 6., domáhal podľa článku IV., bod 14, zmluvy o výkone správy č. 081/2007 zo dňa 11.6.2008, od žalovaného zaplatenia 10.911,91 EUR za neuhradené nedoplatky z vyúčtovaní služieb spojených s užívaním bytu č. 1., 1. poschodie v bytovom dome na J. X K. I. za roky 2008, 2009, 2011, 2012. Súčasný žalobca, Bytokomfort - BA, a.s. Ž. XX, I., IČO: 35736275, vstúpil do konania na základe uznesenia súdu v zmysle § 80 ods. 1 a 2 CSP, uvedeného v odseku 11., ako nový správca bytového domu J. X W. X, S. Č.. XXXX K. I., A. časti I. - Z., postavenom na pozemku parcele Č.. XXXX, D.. Ú. Z., zapísanom na liste vlastníctva na P. Č.. XXXX D.. Ú. Z..

38. Súd na základe vykonaného dokazovania, zmluvou o výkone správy č. XXX/XXXX zo dňa 11.6.2008, mal za preukázané, že pôvodný žalobca Stavebné bytové družstvo Bratislava I bol od 11.6.2008 správcom domu J. X W. X, S. Č.. XXXX v Bratislave, A. Č. I. - Z., postavenom na pozemku parcele Č.. XXXX, kat. územie Z., zapísané na P. Č.. XXXX, na základe zmluvy o výkone správy č. XXX/XXXX zo dňa 11.6.2008 uvedenej v odseku 13. a vykonával obstarávanie služieb tovaru pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v tomto dome. Stavebné bytové družstvo Bratislava I tak bolo v spore podľa čl. VI. bod 14, zmluvy o výkone správy č. 081/2007 zo dňa 11.6.2008 a §8b ods. 2 písm. e) zákona č. 182/1993 Z.z. aktívne legitimované na podanie predmetnej žaloby. Čiastočným vpisom z listu vlastníctva č. XXXX, D..Ú. Z., okres I. K., F. I. - A..Č.. Z., z 3.5.2011 uvedeným v odseku 24., mal súd za preukázané, že žalovaný bol ku dňu podania žaloby vedený ako vlastník bytu č. 1, na 1. poschodí bytového domu na J. X, J. D. Y. K. - XXXXX/XX zo dňa 11.10.2007. Vyúčtovaniami nákladov spojených s užívaním bytu č. 1, na 1. poschodí bytového domu na J. X, uvedenými v odsekoch 25. - 28., Stavebné bytové družstvo Bratislava I vyúčtovalo žalovanému náklady spojené s užívaním uvedeného bytu za rok 2008, 2009, 2011, 2012 s nedoplatkom v celkovej výške 10.911,91 EUR. Žalovaný podľa rozsudku Okresného súdu Bratislava V č.k. 14C 195/2014 - 270 zo dňa 7.9.2021, právoplatného dňa 29.9.2021, uvedeného v odseku 35., ale nikdy nebol vlastníkom toho bytu. Súd týmto rozsudkom určil, že kúpna zmluva zo dňa

8.10.200,7 uzavretá medzi žalovaným, ako kupujúcim a predávajúcimi C. L. W. Y. L. X.. A., je absolútne neplatná a žalovaný nikdy nebol vlastníkom bytu č. 1, nachádzajúceho sa na J. Q.. s orientačným č. X, K. D.. Ú. Z. K. F. I., A..Č.. Z., K. F. I. K., zapísaného na P. Č.. XXXX. Po právoplatnosti tohto rozsudku nový správca bytového domu J. X W. X, S. Č.. XXXX K. I., A. Č. I. - Z., postavenom na pozemku parcele č. XXXX, D.. Ú. Z., zapísané na P. Č.. XXXX, súčasný žalobca Bytokomfort - BA, a.s., zotrval na podanej žalobe. Súd s poukazom na závery rozsudku Okresného súdu Bratislava V č.k. 14C 195/2014 - 270 zo dňa 7.9.2021, právoplatného dňa 29.9.2021, uvedeného v odseku 35., dospel k záveru, že žalovaný nie je v spore podľa čl. V. bod. 3 zmluvy o výkone správa č. 081/2007 zo dňa 11.6.2000, čl. V. písm. c) zmluvy o výkone správy č. XXX/XXXX zo dňa 8.3.2021 a § 10 ods. 1 a 6 zákona č. 182/1993 Z.z., v konaní pasívne legitimovaný. Súd preto žalobu zamietol.

39. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP podľa pomeru úspech vo veci a úspešnému žalovanému súd nárok na náhradu trov konania nepriznal, pretože ten sa na pojednávaní dňa 22.3.2024 práva na náhradu trov konania vzdal.

### **Poučenie:**

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

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

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

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Odvolanie možno odôvodniť len odvolacími dôvodmi uvedenými v § 365 ods. 1 a 2 CSP.

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

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