

Súd: Okresný súd Bratislava II  
Spisová značka: 12C/50/2013  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1213203422  
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 09. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Gabriela Sobolovská  
ECLI: ECLI:SK:OSBA2:2019:1213203422.25

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava II v konaní pred sudkyňou JUDr. Gabrielou Sobolovskou, v sporovej veci žalobcu: Spoločenstvo Krížna 21, Krížna 21 Bratislava, IČO: 31 789 773, zastúpeného advokátkou JUDr. Máriou Gbelskou, Jesenského 70/2, Bánovce nad Bebravou proti žalovanému: V. F., O.. XX.XX.XXXX, F. XX, V., o zaplatenie istiny 456,09 eura s príslušenstvom, takto

### rozhodol:

I. Súd žalobu **z a m i e t a**.

II. Žalovaný má nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

### odôvodnenie:

1. Žalobou zo dňa 24.1.2013 podanou na súde dňa 11.2.2013 sa žalobca domáhal vydania rozhodnutia, ktorým súd žalovanému uloží povinnosť zaplatiť mu istinu 3.887,22 eura spolu s príslušenstvom, t.j. úrokom z omeškania a trovami konania z titulu Zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov a Mandátnej zmluvy.

2. Súd vo veci vydal dňa 14.2.2013 platobný rozkaz č.k. 32Ro/263/2013-27, proti ktorému podal žalovaný včas odpor, pričom so žalobou žalobcu nesúhlasil.

3. Uznesením č.k. 12C/50/2013-80 zo dňa 27.11.2013, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 16.7.2014 v spojení s uznesením Krajského súdu v Bratislave č.k. 4Co/123/2014-109, súd konanie v časti o zaplatenie istiny 3.431,13 eura ako i k nej prislúchajúceho príslušenstva zastavil, nakoľko žalovaný po podaní žaloby uhradil dňa 30.3.2013 sumu 2.400,- eur a dňa 26.4.2013 sumu 900,- eur, pričom tieto platby boli žalobcom započítané na ročné vyúčtovanie za rok 2010 v sume 1.200,- eur, za rok 2011 v sume 1.200,- eur a za rok 2012 v sume 900,- eur.

4. Dňa 26.5.2016 sa konalo pojednávanie, na ktoré sa dostavila právna zástupkyňa žalobcu, nedostavil sa žalovaný, ktorý svoju neprítomnosť ospravedlnil a zároveň žiadal, aby súd pojednával v jeho neprítomnosti. Súd v zmysle § 101 ods. 2 O.s.p. pojednával v neprítomnosti žalovaného.

5. Súd vo veci vykonal dokazovanie oboznámením sa s obsahom listinných dôkazov založených do súdneho spisu, výsluchom právneho zástupcu žalobcu a na základe takto vykonaného dokazovania ustálil skutkový stav nasledovným spôsobom.

6. Žalovaný bol vlastníkom nebytového priestoru č. X-O. v bytovom dome X. V. na M. H. Č.. XX. Žalobca na základe Zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 24.7.1998, ktorú založil do súdneho spisu, zabezpečuje prevádzku domu a údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení domu.

7. V zmysle článku VII bodu 1 predmetnej zmluvy spoločenstvo prostredníctvom predsedu zabezpečuje prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení a príslušenstva domu a pozemku v rozsahu uvedenom v tejto zmluve a to vlastnými kapacitami spoločenstva alebo dodávateľsky.

8. Žalobca na základe mandátnej zmluvy splnomocnil na zabezpečenie niektorých činností súvisiacich so zabezpečením prevádzky domu a údržbou spoločných častí a zariadení domu profesionálneho správcu, spoločnosť AG-EXPERT, s.r.o. V rámci tohto splnomocnenia vykonávala táto spoločnosť v mene a na účet žalobcu činnosti týkajúce sa evidencie platieb, vyúčtovania, vedenia účtovníctva a pod. Žalobca v žalobe poukázal na ustanovenie § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. a na ustanovenia zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov, v zmysle ktorých boli vlastníci bytov a nebytových priestorov povinní platiť mesačne preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv domu a podľa § 10 ods. 6 citovaného zákona boli povinní platiť mesačne úhrady za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov. Mesačné platby boli splatné do 15. toho dňa bežného mesiaca, pričom nedoplatok je splatný do 15 dní od doručenia vyúčtovania. Žalobca v žalobe uviedol, že žalovaný od roku 2012 vôbec neplatil mesačné platby, pričom za mesiace január až február má dlh vo výške 117,99 eur mesačne a od mesiaca marec až september vo výške 124,64 eura mesačne, spolu vo výške 1.108,46 eura. Žalovaný neuhradil žalobcovi ani nedoplatok za vyúčtovanie za rok 2009 vo výške 45,96 eura, za rok 2010 vo výške 1.314,51 eura a za rok 2011 vo výške 1.418,29 eura. Vyúčtovanie za rok 2009 bolo odporcovi zaslané dňa 27.5.2010, za rok 2010 mu bolo doručené dňa 11.6.2011 a za rok 2011 dňa 11.6.2012. Nedoplatok za rok 2009 sa stal splatným dňa 12.6.2010, nedoplatok za rok 2010 dňa 26.6.2011 a nedoplatok za rok 2011 dňa 26.6.2012. Žalovaný však splatné nedoplatky neuhradil.

9. Podaním podaným na súde 7.5.2013 predložil žalovaný vyjadrenie, v ktorom uviedol, že mandátna zmluva, na základe ktorej spoločnosť AG-EXPERT s.r.o. vykonávala niektoré služby v mene a na účet žalobcu bola dňa 13.8.2009 k 30.9.2009 vypovedaná. Žiadna iná zmluva neexistovala. Uviedol, že advokát nesprávne uvádza, že žalovaný mal platiť mesačné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov. Ako dôkaz advokát uviedol neplatnú zmluvu o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov. K predmetnej žalobe neboli doložené žiadne výzvy ani upomienky. Žalovaný uviedol, že žalobcovi nie je nič dlžný, pričom pokiaľ by bol vyzvaný na úhrady, bol by to zaplatil. Ďalej uviedol, že žiadnu právnu povinnosť v zmysle ustanovenia § 420 ods. 1 Občianskeho zákonníka neporušil. Žalovaný novú zmluvu o výkone správy so žalobcom nepodpísal a preto ňou nebol viazaný. Zároveň poukázal na nesprávnosť výpočtu zálohových platieb žalobcom, pričom podľa jeho výpočtov za rok 2009 by mal mať preplatok vo výške 209,56 eura. Poukázal na neoprávnené účtovanie tepla na prípravu teplej vody v sume 29,56 eura, neoprávnené účtovanie energie za spoločné priestory ročne 17,52 eura, upratovanie spoločných priestorov v sume 18,10 eura ročne, havarijná služba 5,36 eura ročne. Mal za to, že poštovné poplatky v sume 8,05 eura ročne nebol povinný platiť. Odvoz a likvidáciu odpadu si nebytový priestor zabezpečuje sám a preto suma 46,26 eura bola neoprávnené účtovaná. Vzhľadom na uvedené bolo zrejmé, že správca sa na účet žalobcu obohatil o sumu 124,87 eura. Žalovaný vo svojom výpočte poukázal aj na neoprávnené účtovanie za rok 2010 a rok 2011 v rozsahu ako za rok 2009. Vzhľadom k uvedeným skutočnostiam mal žalovaný za to, že v konaní nebola preukázaná opodstatnenosť návrhu žalobcu na zaplatenie žalovanej sumy. Spolu s vyjadrením žalovaný predložil súdu listinné dôkazy a to vypovedanie mandátnej zmluvy zo dňa 7.10.1998 spoločnosťou AG-EXPERT, s.r.o., doklady o vkladoch v hotovosti na účet žalobcu dňa 30.3.2013 sumou 2.400,- eur, dňa 26.4.2013 sumou 900,- eur.

10. Dňa 18.11.2013 bolo súdu elektronicky bez zaručeného elektronického podpisu doručené čiastočné späťvzatie žaloby zo strany žalobcu, nakoľko po podaní žaloby žalovaný čiastočne uhradil žalovanú istinu. Žalobca k námietkam žalovaného ohľadom neoprávneného účtovania nákladov v ročných vyúčtovaniach uviedol, že ide o náklady, ktoré sú nevyhnutné na zabezpečenie normálneho chodu bytového domu, a preto boli rozúčtované medzi všetkých vlastníkov. Nebolo možné ich účtovať len niektorým vlastníkom. Okrem iného žalovaný pristúpil k Zmluve o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov a k Mandátnej zmluve, a preto sa musel spravovať režimom úhrad ako ostatní vlastníci. Žalovaný nepreukázal, že by so žalobcom uzavrel osobitnú zmluvu o úhradách nákladov, ktoré sú nevyhnutné na zabezpečenie normálneho chodu bytového domu. Žalobca mal za to, že námietky žalovaného, že mal uzavreté samostatné zmluvy o odvoze komunálneho odpadu a samostatné vyhrievanie vody, neužíval spoločné priestory, boli právne irelevantné.

11. Dňa 19.11.2013 bolo na súde podané písomné ospravedlnenie žalovaného z neúčasti na pojednávaní dňa 21.11.2013 a zároveň predložil stanovisko k reklamácií za rok 2012 k vyúčtovaniu za služby spojené s užívaním nebytového priestoru VS 2 adresované spoločnosti AG-EXPERT, s.r.o., resp. k rukám konateľa spoločnosti zo záverov ktorého vyplýva, že odporca trval na tom, že nemá dlh na úhradách spojených s užívaním nebytových priestorov.

12. Žalovaný v odvolaní proti uzneseniu Okresného súdu Bratislava II č.k. 12C/50/2013-80 uviedol, že nebolo pravdou, že by mal uzavretú mandátnu zmluvu. Taktiež ani Spoločenstvo M. XX nemalo žiadnu mandátnu zmluvu, nakoľko by to bolo v rozpore s ustanovením § 6 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. Spoločnosť AG-EXPERT, s.r.o. mala uzavretú zmluvu o výkone správy so Spoločenstvom M. XX, čo bolo podľa § 8 ods. 4 v rozpore so zákonom č. 182/1993 Z.z., pretože ak bola v bytovom dome uzavretá zmluva o spoločenstve, nesmie sa so správcovskou spoločnosťou súbežne uzatvoriť zmluva o výkone správy. Zároveň ak sa vlastníci dohodnú, že poveria zabezpečením niektorých služieb organizáciu, ktorá tieto služby poskytuje, môžu tak urobiť prostredníctvom mandátnej zmluvy, avšak nie na výkon komplexnej správy domu. Ďalej uviedol, že mu neboli doručené žiadne mesačné predpisy platieb a žalobca nepredložil dôkaz o ich doručení. Taktiež poukázal na to, že vyúčtovanie zálohových platieb za roky 2009, 2010 a 2011 nebolo podpísané predsedom Spoločenstva Krížna 21 a taktiež mal za to, že boli nesprávne. Spolu s vyjadrením predložil odporca aj zmluvu o výkone správy zo dňa 7.10.1998 uzavretú medzi žalobcom a spoločnosťou AG-EXPERT s.r.o. ako správcom.

13. V písomnom vyjadrení doručenom súdu dňa 30.1.2014 k odvolaniu žalovaného žalobca uviedol, že Spoločenstvo Krížna 21 nikdy nemalo uzavretú zmluvu o výkone správy so spoločnosťou AG-EXPERT s.r.o., ale vždy len mandátne zmluvy, ktorými spoločenstvo splnomocnilo predmetnú spoločnosť na výkon niektorých činností v súvislosti so správou bytového domu. Prvá mandátna zmluva bola uzavretá dňa 7.10.1998 a zrušená dňa 6.4.2010, pričom nový zmluvný vzťah pokračuje na základe mandátnej zmluvy uzavretej toho istého dňa, t.j. 6.4.2010, a trvá dodnes. Žalobca ďalej uviedol, že predložil doručky, z ktorých vyplývalo, že žalovanému boli doručené vyúčtovania za jednotlivé roky, pričom žalovaný len účelovo tvrdí, že mu neboli doručené predpisy zálohových platieb. Žalobca mal za to, že žalovaný si bol vedomý svojich povinností vyplývajúcich zo zákona č. 182/1993 Z.z. Ako dôkaz žalobca predložil mandátnu zmluvu zo dňa 6.4.2010 uzavretú medzi Spoločenstvom krížna 21 a spoločnosťou AG-EXPERT s.r.o.

14. Dňa 4.11.2014 bolo na súde podané vyjadrenie žalovaného k žalovanej sume 456,09 eura s príslušenstvom, pričom opätovne poukázal na to, že nemá žiadnu mandátnu zmluvu. Opätovne uviedol, že mu neboli doručené žiadne mesačné predpisy platieb a žalobca nepredložil dôkaz o doručení. Zároveň tvrdil, že vyúčtovania zálohových platieb za rok 2009, 2010, 2011 sú nesprávne.

15. Na pojednávaní konanom dňa 26.5.2016 právna zástupkyňa žalobcu uviedla, že trvá na podanej žalobe a žiadala, aby súd žalovanému uložil povinnosť zaplatiť žalobcovi istinu 456,09 eura s príslušenstvom. Poukázala na to, že povinnosť žalovaného platiť preddavky ako aj vyúčtovania vyplýva priamo zo zákona, žalovaný pristúpil k mandátnej a súvisiacim zmluvám. Predmetné nedoplatky boli špecifikované v čiastočnom späťvzati žaloby, kde žalobca matematicky a skutkovo odôvodnil z čoho pozostával žalovaný nedoplatok. Tento nedoplatok pozostával z nedoplatku za rok 2009 v sume 45,96 eura, nedoplatok za rok 2010 v sume 114,51 eura a to po čiastočnej úhrade zo strany žalovaného, za rok 2011 v sume 218,28 eura, za rok 2012 v sume 77,33 eura a to po čiastočnej úhrade zo strany žalovaného po podaní žaloby. Právna zástupkyňa poukázala na to, že žalovaný veľmi nepravidelne uhradil mesačné preddavky. Matematicky žalovaný žalované sumy nenamietal, ale jeho námietky smerovali k tomu, že neužíval spoločné priestory v takom rozsahu ako ostatní spoluvlastníci. Rovnako že si sám zabezpečil odvoz komunálneho odpadu. Žalobca mal za to, že žalovaný mal všetky tieto skutočnosti so správcom riešiť formou dodatku zmluve, pričom za súčasného stavu, keď žalovaný nemal upravené preddavky inak ako ostatní spoluvlastníci, musel sa prispôsobiť k úhradám, ktoré platia v zmysle zákona podľa výšky spoluvlastníckych podielov a spoločných častí a zariadení domu.

16. Na základe takto vykonaného dokazovania súd Rozsudkom Okresného súdu Bratislava II pod č.k. 12C/50/2013-194- zo dňa 26. 05. 2016 dospel k záveru, že nárok žalobcu je dôvodný. Z listinných dôkazov založených do súdneho spisu a to Zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 24.7.1998 a Mandátnej zmluvy zo dňa 7.10.1998 a 6.4.2010 mal súd preukázané, že žalobca vykonáva správu bytového domu na ulici M. XX X. V.. Z obsahu zmluvy o spoločenstve

vlastníkov bytov a nebytových priestorov vyplýva, že vlastníci bytov a nebytových priestorov zriadili Spoločenstvo M.na XX, úlohou ktorého je v súlade s čl. VII bodu 1 zabezpečiť prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení a príslušenstva domu a pozemku v rozsahu uvedenom v zmluve. Zároveň na základe Mandátnej zmluvy uzatvorenej medzi žalobcom a spoločnosťou AG-EXPERT s.r.o., spoločnosť AG-EXPERT s.r.o. vykonávala odborné a profesionálne činnosti spojené so správou domového a bytového fondu, pričom v súlade s čl. II bodom 4 sa zaviazal vykonať každý kalendárny rok rozúčtovanie plnení poskytovaných s užívaním bytov a nebytových priestorov za dom a predložiť ho spoločenstvu najneskôr do 31.mája nasledujúceho roka. Po oboznámení sa s týmto rozúčtovaním je správca, t.j. spoločnosť AG-EXPERT s.r.o., povinný pripraviť rozúčtovanie každému vlastníkovi.

17. Proti tomuto rozhodnutiu podal odvolanie žalovaný a navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zrušil. Uviedol, že predmetnú nehnuteľnosť nadobudol dňa 19. 5. 2004, pričom dňom jej prevzatia dostal od P. B. (predchádzajúceho predsedu spoločenstva) zmluvu o výkone správy zo dňa 7. 10. 1998 ním podpísanú s pečaťou Spoločenstvo M. XX a správcu AG - EXPERT, s.r.o.. Podľa § 5 ods. 1 písm. g) zák. č. 182/1993 Z.z. chyba k zmluve o výkone správy vyhlásenie nadobúdateľa o pristúpení k zmluve o výkone správy. Namietal aj neplatnosť respektíve nezákonnosť uzatvorenej mandátnej zmluvy medzi žalobcom a spoločnosťou AG - EXPERT, s.r.o. (jej rozpor so zákonom č. 182/1993 Z.z.). V ďalšom poukázal na to, že k výrobe teplej vody využíva predmetný nebytový priestor vlastný elektrický kotol. Ani na osvetlení spoločných priestorov sa žalovaný podieľať nemusí, pretože vchod do nebytových priestorov nie je zo spoločných priestorov, nebytový priestor má samostatný vchod. Taktiež sa nebytový priestor nepodieľa na odvoze domového odpadu fyzických osôb. V ďalšom poukázal na rekapituláciu úhrad za roky 2009 až 2012, ako i rekapituláciu skutočných nákladov pripadajúcich na nebytový priestor za predmetné roky, z ktorých malo podľa neho vyplývať, že žalovaný nie je nič dlžný na skutočných nákladoch za nebytový priestor. Zároveň uviedol, že mu žiadne mesačné predpisy platieb neboli doručené a žalobca nedoložil žiaden dôkaz o ich doručení. Namietal i skutočnosť, že vyúčtovania zálohových platieb za rok 2009, 2010 a 2011 nie sú podpísané predsedom spoločenstva (žalobcu) a je evidentné, že správu domu podľa zmluvy o výkone správy zo dňa 7. 10. 1998 vykonával C. R. T., konateľ spoločnosti AG - EXPERT, s.r.o., čo je v rozpore so zákonom č. 182/1993 Z.z.. Vyúčtovania zálohových platieb sú tak podľa neho nesprávne.

18. Odvolací súd svojím rozhodnutím zo dňa 29. 03. 2018 pod č.k. 6Co/426/2016 napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

19. Krajský súd v Bratislave vo svojom uznesení pod č.k. 6Co/426/2016 uviedol, že v danej veci z obsahu spisu vyplýva, že žalobca sa podanou žalobou domáhal proti žalovanému zaplata sumy (istiny) 3.887,22 eur s príslušenstvom. Žalovaná istina pozostávala z nedoplatku z ročného vyúčtovania platieb za užívanie nebytového priestoru za rok 2009 vo výške 45,96 eur, za rok 2010 vo výške 1.314,51 eur, za rok 2011 vo výške 1.418,29 eur a z neuhradených mesačných preddavkových platieb (január až február 2012 vo výške 2 x 117,99 eur = 235,98 eur, marec až september 2012 vo výške 7 x 124,64 eur = 872,48 eur). Všetko spolu predstavuje sumu 3.887,22 eur. Žalobca podaním zo dňa 18.11.2013 (č.l. 63) zobral žalobu čiastočne späť, a to v časti žalovaného nedoplatku z ročného vyúčtovania nákladov za užívanie nebytového priestoru za rok 2010 vo výške 1.200 eur, za rok 2011 vo výške 1.200 eur. Zároveň uviedol, že netrvá na úhrade mesačných platieb za mesiace január až február 2012 vo výške po 117,99 eur a za mesiace marec až september 2012 vo výške po 124,64 eur (spolu vo výške 1.108,46 eur). Z tejto sumy berie späť časť vo výške 131,13 eur z dôvodu že po podaní žaloby došlo k vydaniu ročného vyúčtovania za rok 2012, ktoré zohľadnilo skutočné náklady za nebytový priestor (nedoplatok bol vyčíslený vo výške 977,33 eur). Ďalej z tejto sumy žalobca zobral späť nárok vo výške 900 eur na základe úhrady žalovaného vykonanej dňa 26. 4. 2013. Zostatok žalovanej sumy za rok 2012 tak predstavoval sumu 77,33 eur. Súd prvej inštancie čiastočné späťvzatie žaloby pripustil uznesením zo dňa 27. 11. 2013 č.k. 12C/50/2013-80, ktoré nadobudlo právoplatnosť spojením s uznesením Krajského súdu Bratislave zo dňa 29. 4. 2014 č. k. 4Co/123/2014-109 dňa 16. 7. 2014. Po čiastočnom späťvzatie žaloby tak predmetom konania zostal nárok žalobcu na úhradu nedoplatku z ročného vyúčtovania nákladov za užívanie nebytového priestoru za rok 2009 vo výške 45,96 eur, za rok 2010 vo výške 114,51 eur (1.314,51 eur - 1.200 eur), za rok 2011 vo výške 218,29 eur (1.418,29 eur - 1.200 eur), za rok 2012 vo výške 77,33 eur (977,33 eur - 900 eur), spolu vo výške 456,09 eur.

20. Žalovaný v konaní tvrdil, že mu nikdy neboli doručené ročné vyúčtovania nákladov, ďalej že medzi žalobcom a spoločnosťou AG - EXPERT nebola uzavretá mandátna zmluva resp. že táto nie je platná, a zároveň namietal niektoré žalobcom uplatnené položky z vyúčtovania.

21. Súd zistil, že z obsahu spisu vyplýva, že jednotliví vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome M. H. Č. XX uzavreli dňa 31.7.1998 Zmluvu o spoločenstve (č.l. 7), v zmysle ktorej, za účelom zabezpečenia správy spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu a pozemku sa zmluvné strany rozhodli založiť spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov - Spoločenstvo M. XX, F. F. M. XX, V. (čl. I bod 3). Členmi spoločenstva sa stali všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome (čl. I bod 5). V zmysle článku VII tejto zmluvy spoločenstvo prostredníctvom predsedu zabezpečuje prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení a príslušenstva domu a pozemku v rozsahu uvedenom v tejto zmluve, a to vlastnými kapacitami spoločenstva alebo dodávateľsky. Podľa bodu 2 tohto článku spoločenstvo je povinné najmä spoločné časti a spoločné zariadenia, príslušenstvo domu a pozemok udržiavať a opravovať v rozsahu podľa rozhodnutia zhromaždenia a v súlade s osobitnými právnymi predpismi, zabezpečovať plnenia spojené s bývaním a prevádzkovaním nebytových priestorov a to najmä: dodávku tepla a teplej úžitkovej vody, dodávku úžitkovej vody, odvod odpadových vôd, osvetlenie spoločných častí a zariadení domu, prevádzku výťahov, upratovanie spoločných častí a zariadení domu, čistenie dvora a chodníka, vrátane zimnej údržby, odvoz a likvidáciu odpadov, kontrolu a čistenie vetracích a odpadových šácht, kontrolu a čistenie komínov, deratizáciu, dezinfekciu, dezinfekciu, funkčnosť domového vrátnika, dane, poplatky podľa všeobecne platných právnych predpisov, zabezpečovať ďalšie služby podľa uznesenia zhromaždenia. Podľa článku VIII práva a povinnosti vlastníkov sa spravujú zákonom č. 182/1993 Z.z., Občianskym zákonníkom, touto zmluvou, uzneseniami zhromaždenia vlastníkov, stanovami a domovým poriadkom. Na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv sú vlastníci bytov a nebytových priestorov povinní najmä poukazovať mesačne odsúhlasené platby do fondu prevádzky, údržby a opráv, poukazovať mesačne preddavky na služby a pod. Tieto platby sú povinní poukazovať na účet spoločenstva mesačne najneskôr do 15-tého dňa bežného mesiaca. Celkovú výšku zálohových platieb na nasledujúci rok je predseda povinný oznámiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov najneskôr do 15. decembra predchádzajúceho roka. Rozúčtovanie skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytu nebytového priestoru za kalendárny rok sa vykoná do 30. 4. nasledujúceho roka (čl. XI bod 4). Vyúčtovaním zistený nedoplatok je vlastník bytu povinný zaplatiť na účet spoločenstva do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote je predseda spoločenstva povinný vrátiť vlastníkom bytu a nebytového priestoru preplatený zistený vyúčtovaním (čl. XI bod 5). Na č.l. 86 sa nachádza Zmluva o výkone správy uzavretá dňa 7. 10. 1998 podľa § 8 zákona č. 182/1993 Z.z. medzi žalobcom a spoločnosťou AG- EXPERT, s.r.o., na základe ktorej žalobca poveril túto spoločnosť zabezpečovaním prevádzky, údržby a opráv spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva pozemku a bytového domu na M.Í. H. Č. XX X. V. zabezpečovaním plnení spojených s užívaním bytov a pozemku a ďalších služieb za podmienok objednaných touto zmluvou. Na č. I. 52 sa nachádza list spoločnosti AG-EXPERT, s.r.o., ktorým tento vypovedá mandátnu zmluvu uzavretú dňa 7. 10. 1998 so spoločenstvom M. XX ku dňu 30. 9. 2009. Zároveň v nej uvádza, že k tomuto dňu ukončí všetky zmluvy zabezpečujúce prevádzku a plnenia domu na M. H. Č. XX X. V.. Zároveň táto spoločnosť požiadala spoločenstvo (žalobcu) o zaslanie účtu spoločenstva, na zaslanie finančných prostriedkov fondu prevádzky a údržby s tým, že vyúčtovanie zálohových platieb táto spoločnosť urobí za obdobie od 1. 1. 2009 do 30. 9. 2009. Na č.l. 101 sa nachádza mandátna zmluva uzavretá medzi žalobcom (mandantom) a spoločnosťou AG-EXPERT, s.r.o. (mandatárom, správcom) dňa 6. 4. 2010, na základe ktorej sa zmluvné strany dohodli, že mandatár bude v mene spoločenstva (žalobcu) a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov zabezpečovať prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu a zabezpečovať plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome podľa zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 21. 8. 1998, ktorou bolo spoločenstvo založené, v rozsahu a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a podľa ďalších pokynov spoločenstva (čl. I bod 3). Správca sa zaväzuje vykonávať správu spoločných častí a spoločných zariadení domu, jeho príslušenstva a prevádzku domu a zabezpečovať plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome tak, aby bol vlastníkom zabezpečený nerušený výkon ich vlastníckych a užívateľských práv k bytom a nebytovým priestorom v dome (čl. II bod 1). Na splnenie svojho záväzku je správca povinný starať sa o údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení domu a príslušenstva domu, zabezpečovať poskytovanie týchto plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov: dodávku tepla, dodávku vody z verejných vodovodov, odvádzanie odpadových vôd, splaškových a dažďových, osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení domu,

kontrolu a čistenie prieduchov, odvoz domového odpadu, zabezpečovať poskytovanie týchto plnení pre spoločenstvo: vedenie účtovníctva spoločenstva, vypracovanie návrhu platby mesačného preddavku na plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome a za správu a návrhu optimálnej výšky mesačného preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv domu s ohľadom na potrebu údržby, opráv alebo rekonštrukcie spoločných častí, spoločných zariadení domu a príslušenstva, pričom návrh podlieha schváleniu spoločenstva, sledovanie pravidelných revízií vyhradených technických zariadení domu, deratizáciu, dezinfekciu, daňové odvody a poplatky, upomínanie neplatičov, ďalšie plnenia, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú (čl. II bod 2). Pri plnení si povinnosti podľa tejto zmluvy správca zastupuje spoločenstvo pri právnych úkonoch súvisiacich so správou domu a uzatvára v mene spoločenstva všetky zmluvy zabezpečujúce riadnu prevádzku domu, bytov a nebytových priestorov. Správca pripravuje podklady na začatie súdnych konaní, v ktorých sú uplatňované pohľadávky fondu prevádzky, údržby a opráv a za nezaplatené úhrady plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov. Správca zastupuje spoločenstvo pred správnymi orgánmi a pri rokovaníach s tretími osobami (čl. II bod 3). Podľa bodu 4 tohto článku, správca je povinný vykonať za každý kalendárny rok rozúčtovanie plnení poskytovaných s užívaním bytov a nebytových priestorov za dom a predložiť ho spoločenstvu najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka. Po oboznámení sa s týmto rozúčtovaním, je správca povinný podľa pokynov spoločenstva pripraviť rozúčtovanie každému vlastníkovi. Správca na zabezpečenie plnení podľa tejto zmluvy disponuje s účtom vlastníkov bytov a nebytových priestorov, kde prijíma platby od vlastníkov bytov a nebytových priestorov a iné platby a vykonáva z neho všetky platby súvisiace so správou domu, opravami a údržbou spoločných častí, spoločných zariadení domu a príslušenstva domu a so zabezpečením plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome. Na tento účel je povinný inkasovať nedoplatky z ročného vyúčtovania a vracať z neho preplatky, v lehotách určených zmluvou o spoločenstve. Podľa článku IV bod 4 správca bude hospodáriť s fondom prevádzky, údržby a opráv podľa zásad uvedených v zmluve o spoločenstve. Podľa bodu 6 tohto článku, správca disponuje s úhradami za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov bez predchádzajúceho súhlasu spoločenstva a bez finančného obmedzenia.

22. Podľa § 6 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení účinnom v čase uzavretia predmetnej mandátnej zmluvy zo dňa 6. 4. 2010, na správu domu sa zriaďuje spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len "spoločenstvo"), ak vlastníci bytov a nebytových priestorov neuzavrujú zmluvu o výkone správy s inou právnickou osobou alebo fyzickou osobou (ďalej len "správca"), najmä s bytovým družstvom. Podľa § 6 ods. 2 cit. zákona, správa domu je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca alebo spoločenstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome: a) prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príslušenstva, b) služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru, c) vedenie účtu domu v banke, d) vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov, e) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome. Podľa § 6 ods. 3 cit. zákona, na správu domu nesmú byť dohodnuté súčasne viaceré formy správy domu. Na správu v jednom dome môže byť uzavretá zmluva len s jedným správcom alebo len jedna zmluva o spoločenstve. Podľa § 6 ods. 4 cit. zákona, zmluvy uzatvorené v rozpore s odsekom 3 sú neplatné.

23. Podľa názoru odvolacieho súdu vyplýva, že na správu bytového domu M. XX X. V. sú de facto uzavreté dve zmluvy, a to Zmluva o spoločenstve zo dňa 31.7.1998 (č. I. 7), ako i mandátna zmluva uzavretá so spoločnosťou AG-EXPERT, s.r.o. (správcovskou spoločnosťou) dňa 6. 4. 2010 (č. I. 101). V danom bytovom dome tak správu domu vykonáva jednak samotné Spoločenstvo vlastníkov, ako i správcovská spoločnosť AG-EXPERT, s.r.o., čo však zákon č. 182/1993 Z.z. nepripúšťa (§ 6 ods. 3, 4). Je potrebné si uvedomiť, že hoci žalobca a spoločnosť AG-EXPERT, s.r.o. majú medzi sebou uzavretú mandátну zmluvu, táto je neplatná, nakoľko z jej obsahu vyplýva, že celú správu bytového domu M. XX X. V. (vrátane disponovania s účtom vlastníkov bytov a nebytových priestorov, inkasovania nedoplatkov z ročného vyúčtovania a vracania z neho preplatkov, hospodárenia s fondom prevádzky, údržby a opráv, disponovania s úhradami za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov bez predchádzajúceho súhlasu spoločenstva a bez finančného obmedzenia) vykonáva spoločnosť AG-EXPERT, s.r.o. (ako správcovská spoločnosť), hoci si na ten istý účel jednotliví vlastníci bytov a nebytových priestorov zriadili Spoločenstvo. Možno potom uzavrieť, že mandátna zmluva zo dňa 6.4.2010 je v zmysle § 6 ods. 3, 4 zák. č. 182/1993 Z.z. neplatným právnym úkonom. Neplatná je i preto, že so správcovskou spoločnosťou na výkon správy bytového domu môžu zmluvu uzavrieť len vlastníci bytov a nebytových priestorov, a nie Spoločenstvo (§ 6 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z.).

Preto nebolo možné prihladať ani na výmery (ročné vyúčtovania nákladov), ktoré boli vyhotovené a jednotlivým vlastníkom bytov a nebytových priestorov zasielané iba spoločnosťou AG-EXPERT, s.r.o. (č. l. 19, 21,23), keďže táto spoločnosť správu bytového domu vykonávala na základe neplatnej mandátnej zmluvy. Na uvedené výmery by bolo možné prihladať len ak by ich vyhotovilo a jednotlivým vlastníkom zasielalo Spoločenstvo. Nakoľko na výmery založené v spise na č.l. 19, 21, 23 nebolo možné v tomto súdnom konaní prihladať (nakoľko neboli vyhotovené na to oprávneným subjektom), nebolo následne možné ustáliť ani existenciu a výšku nedoplatku žalovaného. Navyše (s poukazom na uvedené) možno konštatovať i to, že žalovanému neboli doposiaľ ročné vyúčtovania nákladov, z ktorých mal vyplývať žalovaný nedoplatok, riadne doručené.

24. Podľa rozhodnutia Krajského súdu 6Co/426/2016 Krajský súd v Bratislave konštatoval vo svojom rozhodnutí, že bude úlohou súdu prvej inštancie vyzvať žalobcu, aby v konaní preukázal zaslanie takých ročných vyúčtovaní nákladov žalovanému, ktoré vyhotovil v zmysle Zmluvy o spoločenstve samotný žalobca (žalobca bude zrejme musieť sám nanovo vypracovať a doručiť tieto ročné vyúčtovania nákladov), a z ktorých bude pre žalovaného vyplývať žalovaný nedoplatok. Ak žalobca v tomto smere svoju dôkaznú povinnosť nespĺní, nebude možné žalobe vyhovieť. Navyše až doručením riadne vyhotovených ročných vyúčtovaní nákladov (t.j. vyhotovených a zaslaných žalobcom) resp. uplynutím 15 dní od ich doručenia (v prípade neuhradenia nedoplatku z nich vyplývajúceho), bude možné od žalovaného požadovať i príslušný úrok z omeškania. Dovtedy nemožno tvrdiť, že by bol žalovaný s plnením svojho peňažného záväzku v omeškani. Záverom odvolací súd dodáva (a v tomto smere sa plne stotožňuje s názorom súdu prvej inštancie), že žalovaný je povinný z titulu vlastníctva nebytového priestoru v bytovom dome hradiť i (aliquótnu časť) také náklady, ktoré síce priamo nesúvisia s dodávkami služieb do nebytového priestoru, ale sa týkajú nákladov na spoločné priestory, zariadenia a príslušenstva bytového domu. Preto bude nedôvodná obrana žalovaného, ktorý odmieta uhrádzať ním namietané položky vyúčtovania s odôvodnením, že tieto služby mu nie sú do nebytového priestoru dodávané resp. ich nevyužíva. Podľa čl. XI body 1 až 5 Zmluvy o spoločenstve je vlastník bytu a nebytového priestoru povinný platiť preddavky na úhradu nákladov spojených nielen s prevádzkou bytu a nebytového priestoru, ale i nákladov spojených s prevádzkou samotného bytového domu. Nemožno opomenúť ani to, že vlastník nebytového priestoru je súčasne i podielovým spoluvlastníkom týchto spoločných častí, zariadení a príslušenstva bytového domu (§ 13 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z.) a teda sa musí podieľať na nákladoch ich správy. Túto zmluvu o spoločenstve žalovaný obdržal pri nadobúdaní nebytového priestoru do svojho vlastníctva od p. Havrila (ktorý ju podpísal), a nemôže byť na ujmu zvyšným vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome skutočnosť, že žalovaný k nej v Zmluve uzavretej s p. Havrilom výslovne nepristúpil, nakoľko povinnosť prispievať na náklady spojené s prevádzkou, údržbou a opravami spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva, prípadne pozemku mali/majú všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome (§ 10 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. účinného v čase nadobudnutia nehnuteľnosti žalovaným)- ide tu o zákonnú povinnosť.

25. Súd na základe zrušujúceho rozsudku Okresného súdu Bratislava II pod č.k. 12C/50/2013-194-, ktorým bolo jeho rozhodnutie uznesením Krajského súdu v Bratislave pod č.k. 6Co/426/2016 zrušené, nariadil vo veci nové pojednávanie za účelom zabezpečenia dôkazov tak, ako to vyplýva z rozhodnutia Krajského súdu v Bratislave. Žalovaný sa pojednávaniu nezúčastnil, ospravedlnil svoju neúčast' na pojednávaní, ale zároveň poslal Okresnému súdu Bratislava II vyjadrenie, v ktorom sa pridržiaval všetkých svojich vyjadrení, ktoré doteraz predložil do súdneho spisu, pričom zároveň do súdneho spisu založil pod č.l. 271-277 listinné dôkazy, na základe ktorých spochybnil podľa jeho názoru nezákonné plnomocenstvo advokátky L.. T., pričom do súdneho spisu pod č.l. 273 založil i výpis z registra spoločenstiev Vlastníkov bytov a nebytových priestorov pod Č.. D.--- XXXX/XXXXXXXXX zo dňa 15. 03. 2017, kde je konštatované, že predsedovi spoločenstva: „Spoločenstvo Križna 21“, uplynulo funkčné obdobie predsedu dňom 7. 10. 2012. Kde Okresný úrad Bratislava, odbor všeobecnej vnútornej správy vo svojom výpise konštatuje, že právny stav Spoločenstva nie je prispôsobený zákonu č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov /v zmysle § 31 odsek 1 citovaného zákona/. Zároveň žalovaný do spisu doložil plnomocenstvo na zastupovanie pre JUDr. Máriu Gbelskú, advokátku zo dňa 21. 01. 2013 /č.l. 274/. Zároveň teda žalovaný spochybnil plnomocenstvo na zastupovanie advokátky JUDr. Márie Gbelskej a spochybnil i existenciu „Spoločenstva Križna 21“ s poukazom na výpis z registra spoločenstiev bytov a nebytových priestorov.

26. K podaniu žalovaného sa vyjadrila i právna zástupkyňa žalobcu, ktorá uviedla, že zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov síce vymedzuje funkčné obdobie spoločenstva na tri roky, ale ako dôvod zániku funkcie uplynutia funkčného obdobia explicitne nevymedzuje. Podľa názoru právnej zástupkyne žalobcu po uplynutí funkčného obdobia v zmysle zákona o vlastníctve bytov funkciu predsedu spoločenstva podľa jej názoru vykonáva naďalej doterajší predseda spoločenstva až do zvolenia nového predsedu. Podľa jej názoru, ak by zanikla jeho funkcia ako predsedu uplynutím funkčného obdobia, a nebol by zvolený nový predseda, nemal by kto podľa jej názoru vykonávať bežné úkony v mene spoločenstva až do vykonania aktu volieb nového predsedu.

27. Právna zástupkyňa žalobcu vo svojom podaní zo dňa 23. 02. 2019 uviedla, že nesúhlasí s názorom Krajského súdu v Bratislave, že by mandátna zmluva zo dňa 06. 04. 2010 bola neplatná. Neplatnosť tejto zmluvy podľa jej názoru nemožno akceptovať iba na základe odôvodnenia uvedeného v uznesení Krajského súdu v Bratislave. Konštatácia Krajského súdu v Bratislave, že na ročné vyúčtovanie a predpisy zálohových platieb nie je možné prihliadať, pretože tieto neboli vyhotovené oprávneným subjektom, nie je podľa názoru žalobcu dôvodná, a žiadnym rozhodnutím o neplatnosti mandátnej zmluvy podložená. Podľa názoru právnej zástupkyne žalobcu je jednoznačne uvedené, že sú listiny Spoločenstva vlastníkov bytov Krížna 21 v zastúpení AG - Expert, s.r.o.. Teda podľa názoru právnej zástupkyne žalobcu tieto listiny neboli vyhotovené neoprávneným subjektom, pretože Spoločenstvo je riadne zapísanou a existujúcou právnickou osobou, ktorá sa môže dať zastupovať inou právnickou osobou. Zároveň právna zástupkyňa žalobcu poukázala, že podľa jej názoru vyúčtovanie bolo doručené žalovanému o čom svedčí i tá skutočnosť, že žalovaný v značnej časti uhradil položky vyúčtované za roky 2009 až 2012, na základe čoho došlo i k čiastočnému späťvzatiu žaloby. Žalobca zároveň poukázal i na tú skutočnosť, že v tomto štádiu nie je možné opätovne doručiť vyúčtovanie nákladov žalovanému. Z týchto dôvodov žalobca trvá na podanom návrhu a žiadal aby súd návrhu vyhovel, s poukazom na prvostupňové rozhodnutie Okresného súdu Bratislava II č.k. 12C/50/2013-194-.

28. Súd vykonal dokazovanie s tým, že vytýčil nový termín pojednávania, ktorého sa však účastníci nezúčastnili, súd požiadal listom zo dňa 24. 06. 2019 Okresný úrad Bratislava, odbor všeobecnej vnútornej správy o poskytnutie informácie - zaslanie výpisy z registra spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov Spoločenstva Krížna 21. Dňa 24. 06. 2019 Okresný úrad Bratislava zaslal tunajšiemu súdu výpis z registra spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorý je identický s tým, čo zaslal svojim podaním zo dňa 13. 02. 2019 žalovaný. Súd konštatuje, že podľa tohto výpisu sa predsedu spoločenstva E. T. skončilo funkčné obdobie dňa 07. 10. 2012. Funkčné obdobie pretrvávalo od 07. 10. 2009 do 07. 10. 2012. Okresný úrad v Bratislave konštatuje, že právny stav Spoločenstva ku dňu 24. 06. 2019 nie je prispôsobený zákonu č. 182/1993 a to § 31 odsek 1 Citovaného zákona.

29. Pokiaľ sa týka rozhodnutia Krajského súdu v Bratislave, č.k. 6Co/426/2016, ktorým v bode 15 uviedol, že bude úlohou súdu prvej inštancie, aby žalobca v konaní preukázal zaslanie takých ročných vyúčtovaní nákladov žalovanému, ktoré vyhotovil v zmysle zmluvy o spoločenstve, a z ktorých bude jednoznačne vyplývať žalovaný nedoplatok. Sám Krajský súd v Bratislave vo svojom rozhodnutí konštatuje, že ak si žalobca svojo dôkaznú povinnosť nesplní, nebude možné žalobe vyhovieť.

30. Keďže žalobca nepredložil žiadne dôkazy o tej skutočnosti, že opätovne doručil ročné vyúčtovanie nákladov, na základe ktorých mal vzniknúť nedoplatok žalovanému a tieto mu riadne doručil, nebolo možné s poukazom na rozhodnutie Krajského súdu v Bratislave, č.k. 6Co/426/2016 návrhu vyhovieť, a preto súd žalobu zamietol.

31. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP tak, že žalovanému súd priznal náhradu trov konania.

#### **Poučenie:**

Proti rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozsudku na súde, proti ktorého rozsudku smeruje. Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania 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 tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej. Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Exekúciu možno vykonať na návrh toho, kto je oprávnený požadovať splnenie nároku z exekučného titulu preto, že povinný dobrovoľne nespĺnil to, čo mu exekučný titul ukladá. Z dôvodov podľa osobitného predpisu môže návrh podať aj Justičná pokladnica. (§ 48 ods. 2 Exekučného poriadku).