

Súd: Okresný súd Košice okolie  
Spisová značka: 13C/114/2013  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7513207040  
Dátum vydania rozhodnutia: 20. 06. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zuzana Sinčáková  
ECLI: ECLI:SK:OSKE3:2019:7513207040.5

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Košice - okolie sudkyňou JUDr. Zuzanou Sinčákovou v spore žalobcov: Vlastníci bytov a nebytových priestorov Postupimská 21 - 23, Košice, zastúpení správcom SPRÁVA DOMOV Košice, s.r.o., so sídlom Hroncova 5, Košice, IČO: 36 579 866, právne zast. JUDr. Ing. Ľubomírom Niedelským, advokátom, so sídlom Hviezdoslavova 7, Košice proti žalovaným: 1. T. R., B.. X.X.XXXX H. X. H. R., B.. X.X.XXXX, C. X. U. XX, G., obaja zast. JUDr. Ivetou Rajtákovou, advokátkou, so sídlom Štúrova 20, Košice o zaplatenie 6.354,38 Eur s príslušenstvom

### rozhodol:

Žalobu zamietá.

Žalobcovia sú povinní nahradiť žalovaným v 1. a 2.rade trovy konania s tým, že o výške trov konania rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením

### odôvodnenie:

1. Žalobou doručenou súdu dňa 10.5.2013 sa pôvodný žalobca Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov Postupimská 21-23 (ďalej len „Spoločenstvo“) domáhal uloženia povinnosti žalovaným zaplatiť mu sumu 6.354,38 eur s úrokmi z omeškania vo výške 5,75 % ročne od 21.4.2013 do zaplatenia a nahradiť mu trovy konania.

Žalobu odôvodnil tým, že vykonáva správu bytového domu Postupimská 21-23 v Košiciach v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z.z.“). Zabezpečenie spracovania ročného vyúčtovania pre bytový dom v správe žalobcu zabezpečuje spoločnosť BYFOS, s.r.o. Žalovaní v 1. a 2.rade sú bezpodielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti - bytu č. 2 na 1.poschodí obytného domu súp.č. 757 na ulici Postupimskej 23 v Košiciach a spoluvlastníckeho podielu 311/10000 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu na pozemku parc.č. 2410, zapísaných na LV č. 11657, k.ú. Furča. Žalovaní napriek výzve žalobcu nespĺnili povinnosť zaplatiť nedoplatky za plnenia spojené s užívaním bytu a do fondu prevádzky, údržby a opráv za rok 2009 vo výške 1.708,59 eur (vyúčtovanie vyhotovené k 31.5.2010,) za rok 2010 vo výške 2.107,60 eur (vyhotovené k 31.5.2011) a za rok 2011 vo výške 2.538,19 eur (vyhotovené k 31.5.2012).

Žalobu žalobca právne odôvodnil ust. § 10 ods.1, § 7b ods.1 a ods.2 zákona č. 182/1993 Z.z., ust. § 517 ods.2 Občianskeho zákonníka a nariadením vlády č. 87/1995 Z.z.

2. K žalobe žalobca pripoj internetový výpis z registra Spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 28.4.2013, zmluvu o spoločenstve vlastníkov bytov zo dňa 5.8.1998 a dodatok č.1 k nej zo dňa 12.12.2005, vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu a správou bytu č.2 na Postupimskej 23, Košice za roky 2009, 2010 a 2011 s prílohami (rozúčtovania s prílohami, rekapitulácie vyúčtovania a správy o činnosti správcu) a výzvu na úhradu nedoplatku zo dňa 21.3.2013.

Dňa 31.7.2013 predložil žalobca rozsudok Krajského súdu v Košiciach zo dňa 18.12.2012, sp.zn. 6Co/47/2011.

3. Žalovaní sa k žalobe vyjadrili písomným podaním doručeným súdu dňa 29.1.2015, v ktorom nárok žalobcu neuznávali. Uviedli, že predmetný byt nemali možnosť užívať v období rokov 2005 až 2013. Žalovaným neboli v tomto čase poskytované žiadne plnenia spojené s užívaním bytu, keďže byt neužívali a správca predmetného bytového domu konal ako s vlastníckmi s osobami, ktoré boli ako vlastníci v uvedenom období zapísaní v katastri nehnuteľností. Ak uvedeným osobám boli poskytované plnenia, boli poskytované bez právneho dôvodu a žalobca je oprávnený domáhať sa vydania bezdôvodného obohatenia voči týmto osobám. Poukázali tiež na to, že listiny - vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu týkajúce sa plnení za rok 2009, 2010 a 2011 sú vystavené na meno Ján Stehlík. Uvedená osoba predmetný byt užívala, tejto osobe boli vystavené rozúčtovania (vyúčtovania) a voči tejto osobe by sa žalobca mal domáhať vydania bezdôvodného obohatenia.

Navrhli súdu pripojiť spis Okresného súdu Košice I sp. zn. 15C/70/2007 a oboznámiť sa s jeho obsahom, predovšetkým s rozsudkom Krajského súdu v Košiciach sp. zn. 6Co/47/2011.

4. Z dôvodu zániku pôvodného žalobcu a prechodu práv a povinností zo Spoločenstva na Vlastníkov bytov a nebytových priestorov L. XX-XX, W. súd uznesením zo dňa 31.8.2018, č.k. 13C/114/2013-126 pripustil, aby do konania na miesto pôvodného žalobcu vstúpili Vlastníci bytov a nebytových priestorov L. XX-XX, W., zastúpení správcou SPRÁVA DOMOV Košice, s.r.o. (ďalej aj len ako „vlastníci“). Uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 7.9.2018.

5. Žalobcovia v konaní tvrdili, že vlastníci môžu správou poveriť správcu alebo správu vykonávajú prostredníctvom spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Je však bežnou praxou a nie je ani v rozpore so zákonom ani jeho obchádzaním, ak sa niektoré činnosti prenechajú inému subjektu, napr. ako v danom prípade Spoločenstvo na základe mandátnej zmluvy spoločnosti BYFOS, s.r.o. Samotné spoločenstvo nemá kapacitné možnosti na vykonávanie všetkých činností. Správcovia nerozlišujú, akou formou vykonávajú správu, teda či na základe mandátnej zmluvy alebo zmluvy o výkone správy a pri vyúčtovaniach a ďalších vyhotovovaných listinách používajú všeobecne predtlačené formuláre. Je nepochybné, že tieto vyhotovila spoločnosť BYFOS, s.r.o. pre Spoločenstvo. V listinách je konkretizovaný vždy byt aj bytový dom, a je teda zrejme, ktorej nehnuteľnosti sa týka.

Zdôrazňovali, že v prípade, ak došlo k vyhláseniu absolútnej neplatnosti zmluvy, je táto neplatná od počiatku a musí sa mať za to, že k prevodu vlastníctva k bytu akoby ani nedošlo. Poukazovali na znenie ust. § 10 ods. 7 zákona č. 182/1993 Z.z., kde je stanovená povinnosť vlastníka uhrádzať náklady spojené s bývaním, aj ak byt neužíva. Plnenia poskytované s užívaním bytu sa vždy viažu na konkrétny byt, a nie na konkrétne osoby. Žalovaní nikdy neprestali byť vlastníckmi bytu, a preto im vznikla povinnosť ako vlastníckom bytu plniť voči správcovi.

Poukazovali na ust. § 6 ods. 1 uvedeného zákona, v zmysle ktorého zmluvu o výkone správy musia uzatvoriť vlastníci bytov a nebytových priestorov na jednej strane a správca na druhej strane. Ak spoločenstvo ako mandant uzavrie mandátnu zmluvu s mandatárom, ktorý za neho bude vykonávať činnosti spojené so správou domu, nemôže byť táto mandátna zmluva chápaná ako zmluva o výkone správy, pretože zmluvnou stranou nie sú vlastníci bytov ako to vyžaduje § 6 ods. 1 zákona. Mandátna zmluva medzi mandantom Spoločenstvom a mandatárom BYFOS s.r.o. nezmenila formu výkonu správy, ktorú v rozhodnom čase vykonávalo Spoločenstvo, ale len niektoré činnosti pri správe domu boli prenesené na mandatára BYFOS s.r.o., pričom jednou z týchto činností bolo aj vymáhanie nedoplatkov od vlastníkov. Od Spoločenstva nemožno očakávať, že vlastníci budú vykonávať všetky činnosti správcu a môžu aj všetky tieto činnosti previesť na niekoho iného a nedochádza k zmene výkonu správy. Všetky činnosti v rámci výkonu správy pritom neboli prenesené na správcu, napríklad právo na vymáhanie škody zostalo Spoločenstvu.

V prípade mandátnej zmluvy mandatár zodpovedá mandantovi za porušenie svojich povinností, ktoré sú definované v zmluve, na základe ustanovení Obchodného zákonníka o mandátnej zmluve.

Z mandátnej zmluvy, z jej názvu i z označenia zmluvných strán je evidentné, že jej účastníkmi sú na jednej strane mandant - Spoločenstvo a na druhej strane BYFOS s.r.o. ako mandatár. Bez ohľadu na to, ako je označený následne v zmluve mandatár, je jasné, že sa jedná o spoločnosť BYFOS s.r.o., ktorá je v zmysle zmluvy mandatárom a vykonáva za Spoločenstvo činnosti v zmluve. Na mandátnu zmluvu nemožno hľadieť ako na absolútne neplatnú zmluvu, pretože bola urobená v súlade so zákonom.

6. Žalovaní v rámci procesnej obrany argumentovali, že vyúčtovania boli vyhotovované spoločnosťou BYFOS, s.r.o.. Podľa zákona č. 182/1993 Z.z. možno správu zveriť buď spoločenstvu vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo uzavrieť zmluvu o výkone správy so správcom. Vyúčtovanie v danom prípade nebolo vyhotovené na to oprávnenou osobou, pričom už došlo k premlčaniu práva na takéto vyúčtovanie. V predložených listinných dôkazoch, napríklad v správe o činnosti správcu sa hovorí výlučne o správcovi vlastníkov bytov („správca vlastníkov bytov doporučuje...“, v základných údajoch o bytovom dome je uvedené: „zástupca vlastníkov bytov - L. G.“). Na vyúčtovaní za rok 2012 je v záhlaví uvedené „Vlastníci bytov L. XX H. XX, v zastúpení správcom“. Žalobcovia si uplatňujú nárok z predložených vyúčtovaní, avšak tieto vyúčtovania neboli urobené v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. a v súlade s týmto zákonom vykonané vyúčtovania neboli žalovaným doposiaľ doručené.

Uznávali, že spoločenstvo alebo samotní vlastníci nemôžu znášať náklady spojené s tým, že vlastník bytu sa rozhodne svoj byt neužívať. V predmetnom prípade však žalovaní nemohli predmetný byt užívať. Plnenia boli poskytované a zálohové platby doručované iným osobám ako žalovaným. Pokiaľ boli plnenia poskytované v rozhodnom období osobám odlišným od žalovaných, žalobcom nič nebránilo, aby si toto bezdôvodné obohatenie, ktoré bolo poskytované, vymáhali od uvedených osôb. K poskytovaniu plnení došlo na základe neplatného právneho úkonu, teda došlo k bezdôvodnému obohateniu vo vzťahu medzi žalobcami a osobami, ktorým boli poskytnuté plnenia, teda voči užívateľmi a vlastními bytu v rozhodujúcom období.

Od kedy boli žalovaní opätovne zapísaní do katastra nehnuteľností ako vlastníci bytu, platia riadne všetky úhrady spojené s bývaním.

Uzavretá mandátna zmluva podľa žalovaných obchádza ust. § 6 ods.3 zákona č. 182/1993 Z.z., podľa ktorého na správu jedného domu môže byť dohodnutá len jedna z foriem správy uvedených v odseku 1. Je bežná prax, že spoločenstvá poveria výkonom niektorých činností pri správe domu ine spoločnosti, lebo nemajú na to kapacity. Podľa obsahu mandátnej zmluvy však nešlo o výkon niektorých činností, ale o zabezpečenie kompletnej správy bytového domu. Poukázali pritom na čl.2 ods.1, čl.3 ods.2 zmluvy. Zmluva, ktorou Spoločenstvo prenecháva výkon správy správcovi bez ohľadu na označenie zmluvy je zmluvou, ktorá je v rozpore s ust. § 6 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z. Upriamili pozornosť na povinnosti správcu vyplývajúce zo zmluvy i na ustanovenie zmluvy, podľa ktorého je správca povinný viesť platby na osobitnom účte, oddelenom od iných účtov správcu, čo zodpovedá doslova zneniu ust. § 8 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z. Zmluva svojím obsahom napíňa povinnosti, ktoré vyplývajú správcovi zo zmluvy o výkone správy. Z neplatnej zmluvy nemohol vzniknúť správcovi nárok na uplatňovanie akýchkoľvek nárokov voči žalovaným, ale ani Spoločenstvu, aby na základe vyúčtovania, ktoré vykonal správca na základe tejto zmluvy, uplatňovalo akékoľvek nároky voči žalovaným. Vykonávanie správy mandatárom v danom prípade, v zmluve označeným ako správcom, je obchádzaním zákona. Je jedno, kto túto zmluvu uzavrel, takúto zmluvu nebolo možné platne uzavrieť. Údajný mandatár vykonával všetky činnosti, ktoré zákon zveruje správcovi alebo Spoločenstvu.

Poukázali tiež na čl.6 ods.1 mandátnej zmluvy o zodpovednosti správcu za škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich zo zákona č. 182/1993 Z.z. a na to, že mandatárovi zo zákona č. 182/1993 Z.z. nevyplývajú žiadne povinnosti, pretože tento zákon nemá žiadne ustanovenia o mandatárovi. Uvedený zákon má len ustanovenia, z ktorých môže vyplynúť zodpovednosť správcu za škody vzniknuté v dôsledku neplnenia povinností správcu. Každé jedno ustanovenie zmluvy usvedčuje jej účastníkov z toho, čo je skutočným obsahom zmluvy.

7. Podľa výpisu z I. Č.. XXXXX, W. Ú. K. boli žalovaní vlastními bytu č. 2 na L. D. č. XX P. W. na základe zmluvy o prevode bytu do vlastníctva V-668/98. Titulom kúpnej zmluvy V 3791/05 sa vlastníkom bytu stala Y. B., následne titulom kúpnej zmluvy P. XXXX/XX Y. W. H. L. Y. U., na základe kúpnej zmluvy P. XXXX/XX.

8. Krajský súd v Košiciach rozsudkom zo dňa 18.12.2012, č.k. 6Co/47/2011-363 rozhodol, že žalovaní v 1. a 2. rade (v predmetnom konaní v procesnom postavení žalobcov) sú bezpodieloví spoluvlastníci vyššie špecifikovaného bytu. Z odôvodnenia rozsudku vyplýva, že žalovaní ako predávajúci a Y. B. ako kupujúca uzatvorili dňa 29.4.2005 kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k uvedenému bytu za kúpnu cenu 800.000,-Sk a dňa 3.5.2005 uzatvorili ako kupujúci a menovaná ako predávajúca kúpnu zmluvu, predmetom ktorej boli prevody nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX, W. Ú. G. za kúpnu cenu 2.300.000,-Sk. Dňa 20.5.2005 JÚ. W. H. L. H. Y. U. ako kupujúci uzavreli kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol prevod vlastníctva uvedeného bytu za kúpnu cenu 1.100.000,- Sk.

Súd mal za preukázané, že účastníci zmluvy zo dňa 29.4.2005 označenej ako „kúpna zmluva“, len predstierali uzavretie kúpnej zmluvy, pretože v skutočnosti mali vôľu uzavrieť zámennú zmluvu,

predmetnú nehnuteľnosť - byt zameniť za dom v k.ú. G.. Keďže uvedená „kúpna zmluva“ nebola urobená vážne, je takáto simulovaná zmluva podľa § 37 Občianskeho zákonníka absolútne neplatná. Disimulovaný právny úkon by mohol byť platný, iba ak by spĺňal náležitosti právneho úkonu. V danom prípade obe zmluvné strany (žalovaní a Y. B.) dňa 29.4.2005 vedeli, k čomu skutočne smerujú ich prejavy vôle a z akého dôvodu ich robia. Z tohto dôvodu je uvedená „kúpna zmluva“ z 29.4.2005, neplatná. Súd vyvodil, že dôvodom uzavretia uvedenej kúpnej zmluvy nebolo to, čo sa vo všeobecnosti sleduje takýmto právnym úkonom (výmena vecí za peniaze), ale ani zámena vecí za vec (zámena bytu v Košiciach za rodinný dom v G.). Absolútna neplatnosť právneho úkonu nastáva bez ďalšieho priamo zo zákona (ex lege), v dôsledku čoho sa hľadí na absolútne neplatný právny úkon tak, ako keby nebol nikdy urobený. Absolútne neplatný právny úkon nespôsobí právne následky, ani v prípade, že na jeho základe bolo už kladne rozhodnuté o vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti. Ak je určitý úkon absolútne neplatný, nastáva jeho neplatnosť priamo zo zákona už v čase jeho urobenia. Súd nemá možnosť dodatočne zvážiť, či absolútnu neplatnosť úkonu „uzná“, alebo „neuzná“ (resp. či ju zohľadní alebo nie). Na dôvod zakladajúci absolútnu neplatnosť právneho úkonu musí súd vždy prihliadnuť, a to aj bez návrhu. Ak je prvotná kúpna zmluva neplatná, nestal sa prvý kupujúci vlastníkom nehnuteľnosti a nemohol previesť vlastnícke právo na ďalšieho kupujúceho. Na základe absolútne neplatného právneho úkonu nemôže dôjsť k platnému prevodu vlastníckeho práva.

9. Z pripojeného spisu Okresného súdu Košice I sp.zn.. 15C/70/2007 mal súd za preukázané, že žalovaní manž. Gažiovci predmetný byt v rozhodnom období (roky 2009-2011) neužívali. V konaní žiadali vydať neodkladné opatrenie, ktorým by im bolo umožnené uvedený byt užívať, takýto návrh bol zamietnutý. Z konania tiež vyplynulo, že v súvislosti s prevodmi vyššie uvedených nehnuteľností prebiehali trestné konania - voči Y. B. pre trestný čin podvodu (3T 145/2012, OS Košice II) a voči Y. B., T. Š. H. Ľ. Š. pre trestný čin úverového podvodu formou spolupáchateľstva v štádiu pokusu a ďalšie trestné činy. Do vyhlásenia rozhodnutia odvolacieho súdu nebolo v uvedených konaniach právoplatne rozhodnuté.

10. Z vyúčtovania nákladov spojených s užívaním a správou predmetného bytu za rok 2009 súd zistil, že za uvedené obdobie bol vyúčtovaný nedoplatok vo výške 1.708,59 eur. Vyúčtovanie je vyhotovené spoločnosťou BYFOS s.r.o. a jeho prílohu tvorí rozúčtovanie nákladov s prílohou vystavené tiež spoločnosťou BYFOS s.r.o., pričom na prílohe rozúčtovania TÚV a SV je ako odberateľ uvedený Y. U.. Prílohu vyúčtovania tvorí Správa o činnosti správcu vyhotovená spoločnosťou BYFOS s.r.o. Obdobne je vyhotovený nedoplatok za rok 2010 vo výške 2.107,60 eur s prílohami a nedoplatok za rok 2011 vo výške 2.538,19 eur s prílohami.

11. Výzvou zo dňa 21.3.2013 vyzvala spoločnosť BYFOS s.r.o. žalovaných na úhradu nedoplatkov zistených z vyúčtovaní za roky 2008-2011 v celkovej sume 6.909 eur. Reagovala tak na doručenie rozsudku Krajského súdu v Košiciach sp.zn. 6Co/47/2011 žalovanými dňa 20.3.2013. Žalovaní prevzali vyúčtovanie dňa 21.3.2013, avšak odmietli podpísať potvrdenie jej prevzatia.

12. Dňa 5.8.1998 bola uzavretá zmluva o spoločenstve vlastníkov bytov medzi Mestom Košice a jednotlivými vlastníkmi bytov na L.Y. D. Č.. XX - XX P. W.. Dňa 15.10.1998 bolo Spoločenstvo zapísané do registra združení na Okresnom úrade Košice III.

13. Dodatkom č.1 k uvedenej zmluve zo dňa 10.10.2005 bolo zmenené doterajšie znenie zmluvy na nové znenie.

Podľa čl. I, II zmluvy je zmluva je uzavretá podľa § 7a) zákona č. 182/1993 Z.z.. Zmluvné strany sa rozhodli založiť Spoločenstvo za účelom zabezpečenia správy bytového domu a ďalších činností so správou spojených. Spoločenstvo ako združenie je právnickou osobou ktorá je zapísaná v registri združení vedenom na Krajskom úrade v Košiciach.

Podľa čl. VII. zmluvy:

1. Spoločenstvo zabezpečuje prevádzku domu a bytov, údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení domu a pozemku v rozsahu uvedenom v tejto zmluve.

2. Spoločenstvo vykonáva správu dodávateľským spôsobom, pričom v zmluve, ktorou zabezpečí výkon práva povinností zo správy bytového domu treťou osobou postúpi práva a povinnosti vyplývajúce mu z tejto zmluvy tretej osobe tak, aby táto mohla zabezpečiť výkon práv a realizáciu povinností zo správy domu voči jednotlivým vlastníkom bytov a nebytových priestorov. Zároveň spoločenstvo splnomocní tretiu osobu na výkon všetkých práv a povinností v plnom rozsahu, ktoré sú potrebné na realizáciu výkonu práv Spoločenstva.

3. Spoločenstvo rozhoduje o spôsobe rozúčtovania nákladov na správu domu a úhrad za plnenie na jednotlivých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak všeobecne záväzný právny predpis neurčí inak.

4. Spoločenstvo uzatvára zmluvy v rozsahu svojej činnosti najmä na dodávke plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov, o poistení domu alebo o prenájme.

5. Spoločenstvo hospodári s úhradami vlastníkov bytov a nebytových priestorov okrem úhrad za tie služby a práce, ktoré vlastní bytu a nebytového priestoru v dome uhrádza priamo dodávateľovi a s fondom prevádzky, údržby a opráv, ktorý sa tvorí z príspevkov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ako aj s majetkom získaným svojou činnosťou.

7. Spoločenstvo je povinné zabezpečiť:

- a) dodávku tepla,
- b) dodávku teplej úžitkovej vody,
- c) dodávku studenej vody z verejných vodovodov,
- d) odvádzanie odpadových vôd, zrážkovej vody a splaškov verejnými kanalizáciami,
- e) osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení domu,
- f) upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení domu,
- g) čistenie prístupových chodníkov,
- h) prevádzku výťahov, ak sú v dome zriadené,
- i) prevádzku STA, ak je v dome zriadená,
- j) prevádzku práčovne, ak je v dome zriadená,
- j) ostatné plnenia vzájomne dohodnuté.

8. Zabezpečuje ďalšie služby a plnenia, na ktorých sa uznesie zhromaždenie vlastníkov.

Podľa čl. VIII ods.1 zmluvy sú práva a povinnosti vlastníkov určené zákonom č. 182/1993 Z.z. a touto zmluvou.

Výšku mesačného preddavku na úhradu za plnenia a služby spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru vypočíta vlastníkom jednotlivých bytov a nebytových priestorov predseda Spoločenstva (alebo ním poverený člen) alebo pri dodávateľskom spôsobe výkonu správy zmluvný partner (čl. XI, ods.1 zmluvy).

Rozúčtovanie skutočných nákladov za poskytnuté plnenia vykoná predseda Spoločenstva alebo pri dodávateľskom spôsobe výkonu správy zmluvný partner, najneskôr do 31.mája za predchádzajúci kalendárny rok (čl. XI, ods.4 zmluvy).

Zmluva nadobúda účinnosť dňom zápisu Spoločenstva do registra spoločenstiev vedenom na Krajskom úrade v Košiciach (čl. XIII ods.1).

Spoločenstvo vzniká dňom zápisu do registra združení vedenom Krajským úradom v Košiciach (čl. XIII ods.4).

14. Z mandátnej zmluvy uzavretej medzi Spoločenstvom ako mandantom a spoločnosťou BYFOS, s.r.o. ako mandatárom / správcom dňa 31.12.2004 vyplýva, že Spoločenstvo poveruje správcu zabezpečovaním prevádzky, údržby a opráv spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva, ďalej zabezpečením plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov a ďalších služieb v rozsahu dohodnutých touto zmluvou (čl.II ods.1 zmluvy).

Podľa čl.III ods.1, ods.2 zmluvy práva a povinnosti správcu sú určené zákonom č. 182/1993 Z.z. Správca je o.i. povinný:

- zabezpečiť prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení, príslušenstva domu podľa požiadaviek spoločenstva v súlade s osobitnými právnymi predpismi
- zabezpečovať činnosti podľa predmetu zmluvy s maximálnou odbornou starostlivosťou a chrániť záujmy spoločenstva,
- vykonávať revízie vyhradených technických zariadení podľa platných noriem, sledovať a odstraňovať závady po revíziách,
- uzatvárať v mene spoločenstva zmluvy s tretími stranami na zabezpečenie prevádzky a zmluvy na opravy a údržbu domu po odsúhlasení spoločenstvom,
- vykonávať preventívne kontroly a prehliadky SP,
- vykonávať dodávku studenej vody, dodávku tepla a teplej vody, odvádzanie odpadových vôd a dažďových vôd, dodávku elektrickej energie do SP a zariadení,
- v prípade požiadavky spoločenstva vykonať deratizáciu, dezinfekciu domu,
- na požiadanie spoločenstva poskytovať všetky informácie a podklady týkajúce sa správy domu a umožniť mu do nich nahliadnuť,

- sledovať úhrady za služby a preddavky do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov a vymáhať vzniknuté nedoplatky,

V zmysle čl.III ods.4 zmluvy je správca je povinný viesť samostatné účtovníctvo za spravovaný dom. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv musí správca viesť oddelene od účtov správcu v banke, a to osobitne pre spravovaný dom.

Podľa čl. III ods.5 je správca povinný spracovať predpokladané náklady za služby spojené s prevádzkou domu a má právo primerane stanoviť vlastníkom mesačné preddavky.

V zmysle čl. III ods.6 a 7 má správca právo na odmenu za výkon správy a odmenu za pohľadávku ktorú vymohol.

Práva a povinnosti vlastníkov sú určené zákonom č. 182/1993 Z.z. (čl. IV ods.1 zmluvy).

Podľa čl. IV ods.2 zmluvy sú vlastníci bytov povinní mesačne vopred vždy do 25. dňa bežného mesiaca poukazovať na účet správcu:

a) preddavky na úhradu služieb podľa čl. III ods. 2 tejto zmluvy,

b) preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv domu vo výške odsúhlasenej spoločenstvom,

c) mimoriadne príspevky do fondu opráv podľa rozhodnutia spoločenstva,

d) odmenu za výkon správy vo výške 100,- Sk/byt/mesiac bez DPH

Vyúčtovanie nákladov za poskytované služby za kalendárny rok vykoná správca do 31. mája nasledujúceho roku (čl.V ods.4 zmluvy).

Podľa čl. VI ods.1 správca zodpovedá spoločenstvu za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich zo zákona č. 182/1993 Z.z. alebo tejto zmluvy, okrem prípadov, ak by vlastníci napriek upozorneniu správcu nevyčlenili dostatočné finančné prostriedky na zabránenie vzniku škody, alebo ak by vlastníci aj napriek upozorneniu správcu trvali na príkaze, ktorý má za následok vznik škody.

Za účelom splnenia povinnosti uvedenej v článku III. sa zmluvné strany dohodli na tomto rozsahu činnosti správcu:

a) v technickej oblasti

- vykonávanie pravidelných obhliadok domu,

- zabezpečovanie technickej evidencie o dome a zaznamenávanie všetkých zmien,

- spracovanie zoznamu potrebných opráv a údržby, ,

- zabezpečenie bežnej údržby a opráv menšieho rozsahu a dozoru nad nimi do výšky finančných prostriedkov uvedených článku IX. odst.8,

- zabezpečenie opráva údržby SPO nad stanovený finančný limit podľa podmienok ...

- spracovanie harmonogramu revízií a odborných prehľadov vyhradených technických zariadení a zabezpečenie jeho realizácie,

- zabezpečenie výkonu opatrení uložených revíziami alebo kontrolami,

b) v ekonomickej oblasti

- zriadenie bankového účtu pre dom, na ktorý budú plynúť mesačné zálohové platby,

- výpočet mesačných záloh na úhrady za služby pre jednotlivých vlastníkov,

- vedie evidenciu príjmov a výdavkov domu a vykonáva ročné zúčtovanie služieb,

- vedie evidenciu dodávateľských faktúr, vrátane cenovej technickej a vecnej kontroly vykonávaných prác na dome,

- vykonávanie všetkých úhrad súvisiacich s prevádzkou domu z účtu domu,

- vedenie obchodných zmlúv s dodávateľmi,

c) v bytovo-právnej oblasti

- vedenie zmlúv o výkone správy, zmlúv o nájme SP, obchodných zmlúv s dodávateľmi,

- uzatváranie nájomných zmlúv na prenájom SP na základe pokynov a predchádzajúceho súhlasu spoločenstva,

- zastupovanie vlastníkov pred orgánmi štátnej správy alebo obce vo veciach týkajúcich sa správy domu (čl. VII zmluvy).

Zmluva bola uzavretá na dobu neurčitú s možnosťou vypovedania ktoroukoľvek zo zmluvných strán so šesťmesačnou výpovednou lehotou (čl.XI ods.2 zmluvy).

15. S účinnosťou od 1.7.2016 sa na konanie sporových strán pred súdom vzťahuje zákon č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“). Súd podľa tohto predpisu postupuje aj v konaniach začatých pred účinnosťou tohto zákona (§ 470 ods.1 CSP).

16. V zmysle ust. § 6 ods.1, ods.2 a ods.3 zákona č. 182/1993Z.z. v znení účinnom v čase vzniku nedoplatku na správu domu sa zriaďuje spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,

ak vlastníci bytov a nebytových priestorov neuzavrú zmluvu o výkone správy s inou právnickou osobou alebo fyzickou osobou.

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, príslušného pozemku 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 vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.

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.

17. Podľa ust. § 7 ods.1 veta prvá, druhá uvedeného zákona spoločenstvo je právnická osoba založená podľa tohto zákona, ktorá spravuje spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu, nebytové priestory, ktoré sú v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov, príslušenstvo a príslušný pozemok vrátane ich údržby a obnovy. Spoločenstvo zabezpečuje plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome.

18. Podľa ust. § 8 ods.1 správcom môže byť právnická osoba alebo fyzická osoba podnikateľ, ktorá má v predmete podnikania alebo v predmete činnosti správu a údržbu bytového fondu. Činnosť správcu môže byť vykonávaná len podľa tohto zákona.

19. Spoločenstvo resp. správca sú povinní 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 povinné vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome (§ 7b ods.3, § 8a ods.2 uvedeného zákona).

20. V zmysle ust. § 10 ods.1, ods.6 zákona sú vlastníci povinní poukazovať mesačne vopred preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, ako aj úhrady za plnenia.

21. Podľa ust. § 10 ods.7 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení účinnom od 1.10.2014 vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorý sa neužíva, sa nemôže domáhať upustenia od povinnosti uhrádzať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrady za plnenia a platby za správu.

22. Podľa ust. § 566 ods.1 Obchodného zákonníka mandátnou zmluvou sa mandatár zaväzuje, že pre mandanta na jeho účet zariadi za odplatu určitú obchodnú záležitosť uskutočnením právnych úkonov v mene mandanta alebo uskutočnením inej činnosti a mandant sa zaväzuje zaplatiť mu za to odplatu.

23. Zákon č. 182/1993 Z.z. umožňuje vlastníkom sa rozhodnúť, akým spôsobom budú realizovať správu domu. Túto môžu vykonávať buď prostredníctvom spoločenstva, ktoré zriadi alebo sa môžu rozhodnúť pre výkon správy prostredníctvom inej právnickej alebo fyzickej osoby - správcu. Zákon v § 6 zakotvil inštitút povinnej správy bytového domu prostredníctvom vyššie uvedených dvoch foriem správy. Na výkon správy v zmysle zákona § 6 ods. 3 môže byť dohodnutá len jedna z týchto dvoch foriem, avšak nie je zákonom vylúčené, že spoločenstvo výkonom určitých úkonov správy, ktoré ani nedokáže zabezpečiť svojpomocne, poverí inú fyzickú alebo právnickú osobu.

24. V prejednávanej veci pôvodný žalobca - Spoločenstvo na správu domu uzatvoril so spoločnosťou BYFOS s.r.o. mandátnu zmluvu za účelom zabezpečenia správy domu. Umožňuje mu to ust. § 7b ods. 2 uvedeného zákona, v zmysle ktorého spoločenstvo uzatvára zmluvy v rozsahu svojej činnosti podľa zákona č. 182/1993 Z.z., najmä o dodávke plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov, o

poistení domu alebo o prenájme spoločných nebytových priestorov, spoločných častí a zariadení domu, príslušenstva a príslušeného pozemku.

Vlastníci môžu poveriť zabezpečením niektorých služieb organizáciu, ktorá tieto služby poskytuje, a to prostredníctvom mandátnej zmluvy, avšak nemôžu tak urobiť na výkon komplexnej správy domu. Takáto zmluva predstavuje obchádzanie zákona a je neplatná s poukazom na ust. § 39 Občianskeho zákonníka i § 6 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z..

25. Základným znakom mandátnej zmluvy je zriadenie určitej obchodnej záležitosti. Keďže mandátna zmluva sa uzatvára podľa Obchodného zákonníka, nemožno voči mandatárovi vystupovať ako voči správcovi podľa § 8, 8a, 8b zákona č. 182/1993 Z.z. ani vyžadovať od neho plnenie povinností stanovených zákonom. Vyžadovať od mandatára možno iba zmluvne dohodnuté, jasne a konkrétne vyšpecifikované obchodné záležitosti, teda úkony a služby, ktoré má mandatár zabezpečiť, vrátane ďalších zmluvných dohôd - termínov a sankcií a v neposlednom rade odplatu a podmienky, za ktorých bude vyplácaná, resp. pozastavená. Ide napr. o ekonomické (účtovnícke) služby, právnické služby, zabezpečenie médií (teplo, voda, elektrina, plyn a pod.), upratovanie spoločných priestorov a pod. Spoločenstvo nesmie uzatvoriť mandátnu zmluvu na komplexnú správu bytového domu, pretože v takomto prípade by išlo o dvojitú správu, čo je v rozpore so zákonom (rozsudok Krajského súdu v Nitre, sp.zn. 25Co/249/2013).

26. V danom prípade je predmetom uzavretej mandátnej zmluvy zabezpečenie rozsahu činností špecifikovaných predovšetkým v čl. III mandátnej zmluvy. Uvedený rozsah činností, ako aj ustanovenie čl. III ods.1 zmluvy, že práva a povinnosti správcu sú určené zákonom č. 182/1993 Z.z., svedčí o úplnom rozsahu správy, ktorá má byť predmetom mandátnej zmluvy. Tvrdenie žalobcov, že mandátna zmluva sa nevzťahuje na celý rozsah výkonu správy, súd nepovažoval vzhľadom na v zmluve uvedený rozsah činností sa dôvodný. Z mandátnej zmluvy vyplýva poverenie správcu na komplexnú správu bytového domu. Skutočnosť, že Spoločenstvo malo v úmysle previesť všetky činnosti správy na tretí subjekt vyplýva i z čl. VII ods.2 zmluvy o spoločenstve.

27. Nakoľko súd konštatoval neplatnosť zmluvy, na základe ktorej bol žalovaným doručený vyúčtovaný nedoplatok, na podklade takéhoto neplatného právneho úkonu sa nemôžu žalobcovia (ako právni nástupcovia po pôvodnom žalobcovi - Spoločenstve) domáhať žalovaného plnenia. Súd sa stotožňuje s argumentáciou žalovaných, že žalovaným doručené vyúčtovania boli vyhotovené na to neoprávnenou osobou a na základe takýchto vyúčtovaní nie je možné žalobcom priznať plnenie.

28. Aj pre prípad považovania uvedenej zmluvy za platnú, súd má za to, že žaloba je voči žalovaným nedôvodná. Žalovaní v rozhodujúcom období neboli vedení ako vlastníci bytu. V katastri nehnuteľnosti boli v tom čase zapísané iné osoby, s ktorými správca ako s vlastníkmi konal a tieto osoby aj predmetný byt užívali. Týmto osobám boli poskytované plnenia spojené s užívaním bytu, za ktoré neboli zaplatené úhrady. Aj z príloh vyúčtovaní nákladov za jednotlivé obdobia vyplýva, že ako užívateľ a poberateľ poskytovaných služieb bol považovaný vtedajší vlastník zapísaný v katastri nehnuteľnosti Ján Stehlík.

29. Napriek tomu, že prevod vlastníckeho práva zo žalovaných na iné osoby bol následne posúdený ako absolútne neplatný právny úkon a na takýto úkon sa hľadí, akoby nebol urobený, teda že žalovaní neprestali byť vlastníkmi predmetného bytu, im neboli zo strany žalobcu poskytované žiadne plnenia, a preto nie je dôvodné a spravodlivé od nich žiadať ich náhradu. Aj keď zákon č. 182/1993 Z.z. nezbavuje vlastníka bytu povinnosti platiť preddavky, i keď predmetný byt neužíva, uvedené ustanovenie sa podľa súdu vzťahuje na prípady, ak sa vlastník zo svojej vôle byt neužíva. V prejednávanej veci však žalovaným nebolo umožnené byt užívať, neprijímali žiadne plnenia v súvislosti s užívaním bytu, keďže ako s vlastníkmi a užívateľmi bytu bolo konané s inými osobami. Na strane týchto osôb vzniklo bezdôvodné obohatenie, ktorého vydania sa mohli žalobcovia domáhať.

30. Z uvedených dôvodov súd považoval žalobu za nedôvodnú, a preto ju v celom rozsahu zamietol.

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

O náhrade trov konania bolo rozhodnuté v zhode s ust. § 255 ods. 1 CSP, podľa ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

32. V konaní boli žalovaní plne procesne úspešní, preto im bola priznaná plná náhrada trov konania. Súd nezistil žiadne dôvody, pre ktoré by nemala byť priznaná náhrada trov konania v zmysle ust. § 257 CSP.

33. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, a to samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na súde, proti ktorého rozhodnutiu smeruje, v troch písomných vyhotoveniach. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§355 ods.1, § 362 ods.1 CSP).

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) (§363 CSP).

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 nevykonával navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§365 ods.1 CSP).

Ak žalovaný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, žalobca môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (zákona č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v platnom znení).