

Súd: Okresný súd Prešov
Spisová značka: 16C/51/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8112240962
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 05. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jozef Jaselský
ECLI: ECLI:SK:OSPO:2019:8112240962.13

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prešov sudcom, JUDr. Jozefom Jaselským, v právnej veci žalobcu: Virtuálny správca budov, s.r.o., so sídlom Jarková 31, 080 01 Prešov, IČO: 44 526 890, právne zastúpený JUDr. Martin Staroň, advokátska kancelária so sídlom Hlavná 89, 080 01 Prešov, proti žalovanému: Z. G., J.. XX.XX.XXXX, G. J. X. S.Á., XXX XX K., právne zastúpený: h&h PARTNERS, advokátska kancelária s.r.o., so sídlom Mäsiarska 6, 040 01 Košice, o zaplatenie sumy 462,45 € príslušenstvom, takto

rozhodol:

Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcovi sumu vo výške 406,04 Eur, do troch dní odo dňa právoplatnosti rozsudku.

II. Žalovaný je p o v i n n ý nahradiť žalobcovi trovy konania v rozsahu 76 %.

odôvodnenie:

1. Právny predchodca žalobcu (SPRAVBYTKOMFORT, a.s.) sa žalobou doručenou súdu dňa 30.11.2012 domáhal toho, aby súd uložil žalovanému povinnosť zaplatiť mu sumu 462,45 € a penále vo výške 44,60 €, a aby mu taktiež uložil povinnosť nahradiť náhradu trov.

2. V odôvodnení žalobného návrhu uviedol, že žalovaný v období od 1.1.2010 do 31.7.2012 platil mesačné zálohové platby spolu vo výške 462,45 €, pričom povinnosť úhrady platieb mu vyplývala zo zmluvy o výkone správy. Na zaplatenie nedoplatkov bol upomínaný. bezvýsledne, nedoplatok neuhradil.

3. Platobným rozkazom, č.k. 16Ro/452/2012-26, z 12.12.2013 súd návrhu právneho predchodcu žalobcu vyhovel; proti vydanému platobnému rozkazu podal žalovaný 5.2.2013 odpor, v ktorom uviedol, že vydanie platobného rozkazu namieta z dôvodu nedostatku aktívnej legitímácie žalobcu. Byt je v jeho vlastníctve, na výkon správy má uzatvorenú zmluvu o výkone správy z 11.11.1998, ktorá hovorí o povinnostiach správcu. Správca zmluvu nedodržiava, uzatvoril komisionársku zmluvu so spoločnosťou Správa bytov, s.r.o., ktorá vytvorila účet v UniCredit banke, č. 1077890130/1111. uvedené je v rozpore so zmluvou o výkone správy, na správu v jednom dome môže byť uzatvorená zmluva len s jedným správcom. Právny predchodca žalobcu porušil zákonné zmluvné povinnosti, nemá právo scudziť ním spravovaný majetok vlastníkov bytov práva na iný právny subjekt.

4. Súd konanie na základe späťvzatia žaloby v časti o zaplatenia sumy istiny vo výške 56,41 € a v časti o zaplatenie penále vo výške 44,60 € a to uznesením, č.k. 16C/51/2013-92 z 19.9.2013, ktoré nadobudlo právoplatnosť 23.10.2013.

5. Tunajší súd rozsudkom zo dňa 3.6.2014, č.k. 16C/51/2013-175, žalovaného zaviazal zaplatiť žalobcovi sumu 406,04 €. V odôvodnení uviedol, že žalovaný po späťvzatí žalobného návrhu v časti ani nespochyboval správnosť sumy kvantifikovanej ako jeho nedoplatok (žalovaný výslovne uviedol,

že kvantifikácia je správna), Argumentácia žalovaného o nedostatku aktívnej legitímácie právneho predchodcu žalobcu nebola správna. Žalovaný nebol účastníkom zmluvného vzťahu vzniknutého komisionárskou zmluvou medzi žalobcom a spoločnosťou SPRAVBYTKOMFORT - Správa bytov, s.r.o., a z tejto zmluvy, a ani z iného dôkazného prostriedku, nevyplývalo, že by sa právny predchodca žalobcu vzdal práva vykonáva správu bytu žalovaného. Ak v inom konaní vedenom na tunajšom súde bolo rozhodnuté, že postup žalobcu uzavretím komisionárskej zmluvy nebol v súlade s právnym poriadkom neznamena to, že žalobca sa svojho práva správy bytu vzdal. Práve naopak, je zrejmé, že správcu bytu realizuje, okrem iného aj tým, že nedoplatok vo vzťahu k žalovanému na súde uplatnil. K námietke žalovaného, že žalobca zanedbáva, resp. koná v rozpore s jeho záujmami, keďže požaduje, aby peňažné prostriedky boli poukazované na účet, ktorého vlastníkom je on sám, uviedol, že zo zmluvy obežnom účte vyplývalo, že vlastníkom účtu sú vlastníci bytov, t.j. aj žalovaný.

6. Proti tomuto rozsudku podal žalovaný odvolanie.

7. Krajský súd v Prešove ako odvolací súd uznesením zo dňa 25.6.2015, č.k. 6Co/159/2014-195, zrušil rozsudok súdu prvej inštancie a vec vrátil na ďalšie konanie. V odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol, Medzi stranami nebolo sporné, že právny predchodca žalobcu bol správcou bytu žalovaného a ani to, že žalovaný bol povinný poukazovať preddavky vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv. Sporným bolo to, či k navýšeniu preddavkov došlo v súlade so zákonom. Obrana žalovaného spočívala v tom, že Spravbytkomfort Správa bytov, s.r.o. nie je oprávneným subjektom na vymáhanie pohľadávok, a že nedošlo k platnému navýšeniu preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv, nakoľko schôdza vlastníkov neprebehla v súlade so zákonom. Spravbytkomfort Správa bytov, s.r.o. nemohla schôdzu vlastníkov riadne zvolať. Nebol správny záver súdu prvej inštancie, že nie je relevantné zaoberať sa hlasovaním na schôdzach vlastníkov bytov, na ktorých mali byť prejednávané aj doplnenia, resp. zmeny zmluvy o výkone správy. Súdu prvej inštancie uložil vysporiadať sa s otázkou platnosti dodatku zmluvy o navýšení platieb do fondu opráv a údržby okrem iného aj z pohľadu dodržania zákona o vlastníctve bytov pri hlasovaní za zmenu zmluvy o výkone správy.

8. Tunajší súd uznesením zo dňa 25.4.2016, č.k. 16C/51/2013-220, pripustil zmenu strany konania, tak, že na miesto pôvodného žalobcu vstúpil Virtuálny správca bytov, s.r.o., nakoľko základe dohody došlo k odovzdaniu správy predmetného bytového domu novému správcovi.

9. Žalobca poukázal na to, že schôdza sa konala v roku 2010, pričom prehlasovaný vlastník mohol do 30 dní podať žalobu o neplatnosť takejto schôdzy, resp. uznesení prijatých na tejto schôdzi, avšak takúto žalobu nepodal. Z tohto dôvodu nemožno v tomto konaní, ako predbežnú otázku riešiť dodatok zmluvy o navýšení platieb fondu opráv, teda zmenu zmluvy o výkone správy. V zápisnici zo schôdzy došlo chybe v písaní. Žalobca tiež uviedol, že od 1.6.2015 žalovaný včas uhradza platby spojené s bývaním a tvorbou fondu opráv. Výška platby do fondu prevádzky, údržby a opráv sa nemenila od 1.9.2010 do 31.5.2015.

10. Žalovaný namietal aktívnu vecnú legitímáciu žalobcu, nakoľko žalobca nie je v súčasnosti správcou predmetného bytového domu s poukazom na čl. 5.1. Zmluvy o výkone správy z 25.5.2015. Uviedol tiež, že skutočnosť, že zo strany žalovaného nebola podaná žaloba o neplatnosť uznesenia schôdzy neznamena automaticky, že uplynutím lehoty 30 dní uznesenie nadobudlo platnosť.

11. Súd pôvodne vykonal dokazovanie výsluchom žalovaného, svedka, ako aj listinami a to: zmluvou o výkone správy, dodatkom č. 1 k zmluve o výkone správy, komisionárskou zmluvou, zápisnicami o konaní schôdzy vlastníkov zo dňa 4.5.2010, vyúčtovaním nákladov, účtovnými dokladmi žalobcu, zmluvou o bežnom účte. Súd po rozhodnutí odvolacieho súdu doplnil dokazovanie výsluchom štatutárneho zástupcu žalobcu a svedkov, ako aj ďalšími listinami nachádzajúcimi sa v spise, pričom zistil tento skutkový stav:

12. Žalovaný je vlastníkom bytu č. XX so spoluvlastníckym podielom 1 a 1 v bytovom dome so súpisným číslom XXXX, zapísanom na LV č. XXXX, k.ú. K.. Medzi ním a žalobcom uzatvorená bola dňa 11.11.1998 zmluva o výkone správy bytu. Zo zmluvy okrem iného vyplýva, že správca bytov a nebytových priestorov sa zaviazal v prospech žalovaného zabezpečovať dodávku energií, vykonávať činnosti súvisiace so správou bytového domu (bod 4.2.1 zmluvy). Podľa bodu 4.1.1, písm. a) zmluvy sa vlastník zaviazal v prospech fondu opráv prispievať na náklady spojené s prevádzkou, údržbou a opravami spoločných častí domu a spoločných zariadení domu. príslušenstva a pozemku dohodnutou sadzbou na 1 m² na

mesiac: podľa bodu 4.1.4 prostriedky fondu vedie správca na osobitnom účte, v analytickom členení podľa jednotlivých domov a použije ich na krytie nákladov predmetného domu.

13. Podľa bodu 4.2.2 zmluvy sa vlastník bytu zaviazal sa za služby poskytované správcom uhrádzať v prospech správcu mesačné preddavky vo výške uvedenej v evidenčnom liste.

14. Dňa 4.1.2009 bola medzi právnym predchodcom žalobcu, ako komitentom, a spoločnosťou SPRAVBYTKOMFORT - Správa bytov s.r.o., ako komisionárom, uzatvorená komisionárska zmluva, z ktorej okrem iného vyplýva, že komisionár zaviazal sa v prospech komitenta vykonávať vo svojom mene a na jeho účet u bytového fondu špecifikovaného v prílohe zmluvy v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov, v súlade s ich zmluvami o výkone správy uzavretými s komitentom, vedenie účtovníctva, automatizované spracovanie dát, sprostredkovanie služieb. Z Dodatku č. 1 ku komisionárskej zmluve vyplýva, že komisionár bude realizovať vymáhanie pohľadávok za byty a nebytové priestory v súdnom a exekučnom konaní vrátane škody, ktorá vznikla činnosťou tretej osoby alebo činnosťou vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome a právnych nárokov vlastníkov bytov a nebytových priestorov vyplývajúcich zo zmluvy o dielo.

15. Dňa 17.12.2009 uzatvorená bola medzi UniCredit Bank Slovakia, a.s. a spoločnosťou SPRAVBYTKOMFORT - Správa bytov s.r.o., ako majiteľom účtu, zmluva o bežnom účte č. 1077890130. Zo zmluvy vyplýva, že majiteľ účtu koná pri uzatváraní zmluvy v mene a na účet vlastníkov bytového domu súpisné č. XXXX, na ulici J. X. S. X, X, X, X, X v K.. Dňa 21.6.2013 bol k predmetnej zmluve uzatvorený dodatok, z ktorého vyplýva, že majiteľom účtu sú vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu nachádzajúceho sa v K. na ulici J. X. S. č. X, X, X, X, X, súpisné č. XXXX. H..Ú. K., zapísaného na LV č. XXXX, v mene ktorých koná spoločnosť SPRAVBYTKOMFORT, a.s., v mene ktorej a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov je na základe komisionárskej zmluvy a na základe dohody o plnomocenstve oprávnená konať spoločnosť SPRAVBYTKOMFORT - Správa bytov, s.r.o..

16. Dňa 4.5.2010 sa konala schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov v hoteli X., na ktorej došlo k odsúhlaseniu zvýšenia príspevku do fondu opráva a údržby zo sumy 0,33 €/m² na sumu 0,60 €/m².

17. Z výsluchu žalovaného súd zistil, že na schôdzi vlastníkov konanej dňa 4.5.2010 bol no nehlasoval, lebo ju opustil skôr.

18. Z výsluchu štatutárneho zástupcu žalobcu súd zistil, že správu bytového domu prevzal v júni 2015 po tom, čo predchádzajúci správca dal výpoveď zmluvy o výkone správy. Uviedol, že jeho predchodca mu odovzdal len kópiou zápisnice zo schôdze, ktorá sa mala konať dňa 4.5.2010 o 17.30 hod. v hoteli X., na adrese G. XX, K..

19. Z výsluchu svedka, Z. O., súd zistil, že schôdzu vlastníkov bytových a nebytových priestorov zvolávala v tom čase jeho kolegyňa, S. G.. Svedok bol prítomný na schôdzi ako technik stavebných a investičných činností spoločnosti SPRAVBYTKOMFORT, a.s.. V rámci svojej pracovnej náplni mal na starosti obnovu bytových domov, ak bol zo strany vlastníkov záujem a na schôdzi vlastníkov chodil iba vtedy, keď chceli riešiť obnovu bytového domu. Na každej schôdzi sa volili overovatelia, v tomto prípade to bol pán H. a ešte ďalšia osoba. Schôdza sa zvolávala v zmysle vtedy platného zákona a to vyvesením oznámenia o konaní schôdze v bytovom dome. Ohľadom vzťahu medzi SPRAVBYTKOMFORT, a.s. a SPRAVBYTKOMFORT - Správa bytov s.r.o. uviedol, že v danom prípade došlo len k zmene pôvodnej spoločnosti na inú spoločnosť, čo sa však nedotklo činnosti samotnej spoločnosti. K zmene dochádzalo práve v čase konania schôdze vlastníkov uvedeného bytového domu. V zápisnici zo schôdze je preto uvedená SPRAVBYTKOMFORT - Správa bytov s.r.o., nakoľko zamestnanci správcu sami nevedeli, či sú už zamestnanci novej spoločnosti alebo ešte spoločnosti SPRAVBYTKOMFORT, a.s.. Predmetný bytový dom mal približne 79-80 vlastníkov a teda ak bolo na schôdzi prítomných 41 vlastníkov došlo k platnému odsúhlaseniu navýšenia. Správca nemal záujem navýšiť príspevky bez toho, aby došlo k riadnemu odsúhlaseniu zvýšenia, nakoľko v opačnom prípade, ho mohol ktorýkoľvek z vlastníkov žalovať na súde.

20. Z výsluchu svedkyne, S.V. G., súd zistil, že v spoločnosti SPRAVBYTKOMFORT, a.s. pracovala ako prevádzková technička bytových domov, pričom v správe mala aj predmetný bytový dom. Zvolávanie schôdze sa riešilo so zástupcami jednotlivých vchodov. Zástupcovia sa najprv zvolali ku správcovi, kvôli

tomu, aby sa s nimi prediskutovalo, o čom sa má na schôdzi jednať a hlasovať. Samotná schôdza sa zvolávala tak, že sa vo vchode vyvesila pozvánka s programom 10 dní pred konaním schôdze s tým, že v pozvánke sa aj uviedlo miesto, kde sa bude schôdza konať. Na úvod schôdze sa zisťuje počet prítomných vlastníkov, či je schôdza vôbec uznášaniaschopná. Následne sa zvolia overovatelia zápisnice vlastníkami bytových a nebytových priestorov v dome, a týmto sa následne predloží vyhotovená zápisnica na podpis, ktorým vyjadrujú súhlas so zápisnicou. Zápisnica sa vyhotoví do 5 dní a následne sa jej kópie odovzdajú do jednotlivých vchodov. Predmetnú zápisnicu vyhotovovala svedkyňa spolu s Z. O..

21. Na základe zisteného skutkového stavu súd právne uzatvára:

Podľa § 8a ods. 1 veta prvá zákona č. 182/1993 Z.z., v znení účinnom v rozhodnom období, vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvoria so správcom písomnú zmluvu o výkone správy.

Podľa § 8b ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. účinného do 30.6.2007, správca je povinný vykonávať správu majetku vlastníkov samostatne vo svojom mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

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

Podľa § 10 ods. 1 veta prvá a druhá zákona č. 182/1993 Z.z., vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní v súlade so zmluvou o spoločenstve alebo so zmluvou o výkone správy poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade 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, príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu.

Podľa § 8 ods. 7 zákona č. 182/1993 Z.z. účinného od 1.11.2018, spoločenstvo a správca sú povinní vykonávať správu domu samostatne v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Spoločenstvo a správca vo vlastnom mene zastupujú a konajú na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom a iným orgánom verejnej moci; toto zastupovanie trvá, ak sa v konaní pred súdom alebo iným orgánom verejnej moci nepreukáže rozpor záujmov spoločenstva alebo správcu so záujmom zastupovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Podľa § 8 ods. 8 zákona č. 182/1993 Z.z. účinného od 1.11.2018, spoločenstvo a správca zastupujú v konaní pred súdom a iným orgánom verejnej moci aj vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí sa domáhajú úhrady dlhu alebo plnenia inej povinnosti vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome.

Podľa § 8a ods. 6 veta prvá zákona č. 182/1993 Z.z., zmluva o výkone správy sa uzatvára so správcom písomne na neurčitý čas.

22. Na základe vykonaného dokazovania súd považoval žalobu žalobcu v celom rozsahu za dôvodnú. Vlastníci bytov a nebytových priestorov sa zmluvne zaviazali v prospech fondu prevádzky, údržby a opráv prispievať na náklady spojené s prevádzkou, údržbou a opravami spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku, dohodnutou sadzbou za 1 m² na mesiac, podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu, v súlade s bodom 3.2.a). Preddavok bol splatný mesačne vopred, vždy do 10 dňa v mesiaci k rukám správcu.

23. Na schôdzi bytového domu, konanej dňa 4.5.2010, vlastníci bytov a nebytových priestorov odhlasovali nadpolovičnou väčšinou zvýšenie príspevku do fondu opráv a údržby zo sumy 0,33 €/m² na sumu 0,60 €/m². Žalovaný, ako jednu z rozhodujúcich skutočností v tomto konaní prezentoval, že schôdzu konanú dňa 4.5.2010 nezvolal vtedajší správca bytového domu, spoločnosť SPRAVBYTKOMFORT a.s. Prešov, ale že ju zvolala spoločnosť SPRAVBYTKOMFORT - Správa bytov s.r.o. Prešov, teda subjekt, ktorý na to nebol oprávnený, nakoľko v čase zvolania schôdze nebol

správcom bytového domu. Z tohto dôvodu nesúhlasil žalovaný s novou výškou príspevku do fondu opráv a údržby, ktorý bol na tejto schôdzi zo strany vlastníkov bytov a nebytových priestorov schválený (č.l. 8 zápisnice) 46 hlasmi z celkového počtu 76.

24. Je potrebné poukázať, že v úvode zápisnice je uvedený správca bytového domu, spoločnosť SPRAVBYTKOMFORT a.s. Prešov, zastúpený S. G. a Ing. Z. O., ktorí podľa vyjadrenia žalobcu, sú zamestnancami spoločnosti SPRAVBYTKOMFORT a.s. Prešov. Aj skutočnosť tvrdená žalovaným nesporne vyplýva z bodu 1 cit. zápisnice v rámci prezentácie vlastníkov na schôdzi, nie je možné z tejto skutočnosti vyvodiť, že schôdzu nezvolal správca bytového domu. Zápisnicu zo schôdze zo dňa 4.5.2010 je totiž potrebné hodnotiť komplexne. Z ostatných častí tejto listiny ako aj výsluchu svedkov vyplýva, že schôdzu jednoznačne zvolal správca bytového domu a to spoločnosť SPRAVBYTKOMFORT a.s. Prešov prostredníctvom svojej zamestnankyne, S. G.. Rovnako relevantnou skutočnosťou je to, že bolo nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov, t.j. v počte 46, schválený navýšený príspevok do fondu opráv a údržby. Výška príspevku do fondu bola navyše potvrdená na neskoršej schôdzi vlastníkov konanej dňa 10.7.2012. Súd sa nestotožnil s argumentáciou žalovaného, že vlastníci nehlasovali o návrhu na zvýšenie príspevku, nakoľko zo zápisnice jednoznačne vyplýva, že vlastníci nehlasovali o návrhu na financovanie investičného zámeru súvisiaceho s obnovením bytového domu z úveru od Prvej stavebnej sporiteľne (bod 7 zápisnice).

25. Súd je teda toho názoru, že k navýšeniu do fondu opráv a údržby došlo legitímnym spôsobom. Žalovaný, ako sám uviedol, bol prítomný na začiatku schôdze, pričom je potrebné v tejto súvislosti podotknúť, že žalovaný v priebehu konania nespochybnil údaj o prítomnosti 47 vlastníkov na tejto schôdzi. Keďže žalovaný schôdzu následne opustil, o jej priebehu, ako aj záveroch, sa mohol dozvedieť až po jej skončení.

26. Uzatvorenie komisionárskej zmluvy medzi spoločnosťou SPRAVBYTKOMFORT a.s. Prešov a spoločnosťou SPRAVBYTKOMFORT - Správa bytov s.r.o. nemení nič na skutočnosti, že žalovaný mal svoje povinnosti vyplývajúce mu z uzatvorenej zmluvy o výkone správy a Dodatku č. 1/2005 plniť.

27. Súd taktiež dáva do pozornosti konanie žalovaného, ktorý po tom, čo sa už zmenil správca bytového domu a v súčasnosti je ňou spoločnosť Virtuálny správca bytov, s.r.o., už uhrádzal tento preddavok vo výške, ktorá bola schválená na schôdzi dňa 4.5.2010, čo potvrdil súdu štatutárny zástupca žalobcu.

28. Súd má za to, že medzi zo strany pôvodného správcu nedošlo k postúpeniu jeho vlastnej pohľadávky na žalobcu, ale iba o odovzdanie pohľadávky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome voči žalovanému, nakoľko ide o majetok (pohľadávku) vlastníkov, s ktorým správca iba disponuje. Správca samotnú správu domu vykonáva v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov, avšak v konaní pred súdom koná správca samostatne za vlastníkov bytov (teda nie v ich mene) a preto mu (správcovi) v konaní nechýba aktívna vecná legitímácia.

29. K poslednej argumentácii žalovaného o tom, že konkrétne žalobca nie je v danom prípade aktívne vecne legitimovaný, nakoľko už nie je správcom predmetného bytového domu, keďže Zmluva o výkone správy zo dňa 25.5.2015 bola so žalobcom uzavretá na dobu určitú troch rokov, pričom nedošlo k jej predĺženiu, je potrebné uviesť, že uvedené ustanovenie je neplatné v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka, nakoľko je v rozpore s kogentným ustanovením § 8 ods. 6 veta prvá zák. č. 182/1993 Z.z., podľa ktorého sa zmluva o výkone správy uzatvára na dobu neurčitú.

30. Čo sa týka výšky uplatneného nároku, žalovaný nespochybňoval správnosť sumy kvantifikovanej právnym predchodcom žalobcu a výslovne uviedol, že je správna.

31. Z dôvodov, ktoré uviedol a nezaoberajúci sa ostatnými námietkami žalovaného ani dôkaznými prostriedkami súd rozhodol v danej veci tak, ako je uvedené vo výrokovvej časti tohto rozsudku. Súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené sporovou stranou, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov sporu uvádzaných stranami konania. Preto odôvodnenie rozhodnutia súdu, ktoré stručne a jasne objasní skutkový a právny základ rozhodnutia, stačí na záver o tom, že z tohto aspektu je plne realizované právo sporovej strany na spravodlivý proces (uznesenie Ústavného súdu Slovenskej republiky sp.zn. IV. ÚS 115/2003 z 3. júla 2003).

32. Súd prvej inštancie nevykonával dokazovanie originálom zápisnice z predmetnej schôdze vlastníkov bytov na základe návrhu žalovaného, keďže v súlade so zásadou hospodárnosti konania považoval uvedené za nadbytočné, pričom vykonanie dôkazov fotokópiou listiny zákon nevyklučuje. Okrem toho je potrebné dodať, že odvolací súd neuložil súdu prvej inštancie vykonať dôkaz originálom zápisnice zo schôdze, tak ako si to mylne vyložil žalovaný, ale uložil súdu prvej inštancie zaoberať sa hlasovaním.

33. O trovách konania súd rozhodol podľa § 262 ods. 1, § 255 ods. 2 a § 256 ods. 1 Civilného sporového poriadku. Žalobca mal v pomere k pôvodne žalovanej sume úspech v rozsahu 88 % a teda úspech žalovaného predstavuje 12 %. Miera úspechu žalobcu je tak v rozsahu 76 % (88 % - 12 %). O výške trov bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnom skončení veci.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Prešov, písomne, v dvoch vyhotoveniach.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 ods. 1 CSP) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napadá, 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.

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.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení neskorších predpisov.