

Súd: Okresný súd Partizánske  
Spisová značka: 6C/147/2012  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3612207719  
Dátum vydania rozhodnutia: 21. 05. 2013  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Barbora Štefanová  
ECLI: ECLI:SK:OSPE:2013:3612207719.3

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Partizánske samosudkyňou JUDr. Barborou Štefanovou v právnej veci navrhovateľov 1/ E. H., bytom D. P. XXXX/XX, H., občianky Slovenskej republiky, 2/ O.. D. H., bytom D. P. XXXX/XX, H., občana Slovenskej republiky, obaja zastúpení JUDr. Ivetou Brindzovou, advokátkou so sídlom Námestie slobody 1901, Púchov, 3/ Q. H., bytom D. P. XXXX/XX, H., občianky Slovenskej republiky, zastúpenej navrhovateľom 2/ proti odporcovi Stavebné bytové družstvo, IČO: 00 688 185, so sídlom Pod Šípkom 1301, Partizánske, zastúpeného advokátskou kanceláriou JUDr. Edit Balážiková s.r.o., so sídlom Jesenského 231/5, Partizánske, o určenie neplatnosti výpovede Zmluvy o výkone správy, takto

### rozhodol:

I. Návrh na určenie neplatnosti výpovede zmluvy o výkone správy uzatvorenej s navrhovateľom 1/ ako vlastníkom bytu nachádzajúcom sa v bytovom dome č. XXXX/XX na ulici D.. P. R. H. zapísanom na A. Č.. XXXX, k.u. Partizánske zo dňa XX.X.XXXX sa z a m i e t a.

II. Návrh na určenie neplatnosti výpovede zmluvy o výkone správy uzatvorenej navrhovateľmi 2/ a 3/ ako vlastníkami bytu nachádzajúcom sa v bytovom dome č. XXXX/XX na ulici D.. P. R. H., zapísanom na LV č. XXXX, k.u. Partizánske zo dňa XX.X.XXXX sa z a m i e t a.

III. Navrhovatelia 1/,2/ a 3/ sú p o v i n n í spoločne a nerozdielne nahradiť odporcovi trovy konania vo výške 162,91 € k rukám jeho právnej zástupkyne AK JUDr. Edit Balážiková, s.r.o. a to do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

### o d ô v o d n e n i e :

Návrhom na začatie konania sa navrhovatelia 1/,2/,3/ po pripustení zmeny žalobného návrhu domáhajú, aby súd určil, že výpoveď zmluvy o výkone správy uzatvorená s navrhovateľom 1/ ako vlastníkom bytu nachádzajúcom sa v bytovom dome č. XXXX/XX na ulici D.. P. R. H. zapísanom na LV č. XXXX,k.u. Partizánske zo dňa XX.XX.XXXX je neplatná a aby určil, že výpoveď zmluvy o výkone správy uzatvorenej s navrhovateľom 2/ a 3/ ako vlastníkami bytu nachádzajúcom sa v bytovom dome č. XXXX/XX na ulici D.. P. R. H., zapísanom na LV č. XXXX, k.u. H.Á. zo dňa XX.XX.XXXX je neplatná (ďalej len „Výpoveď Zmluvy o výkone správy“ alebo „Výpovede Zmluvy o výkone správy“). Návrh na začatie konania odôvodnili navrhovatelia tým, že tieto výpovede považujú za absolútne neplatné právne úkony v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka. Majú za to, že sú v rozpore s § 8a ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zák. č. 182/1993 Z.z.“). Uviedli, že správca s vlastníkami bytov v bytovom dome č.s. 1168 ani v bytovom dome s.č. 1170 nikdy neuzavrel obsahovo jednotnú zmluvu, čo je v rozpore so zákonom. Správca síce pojmovo prispôboval znenie zmluvy práve aktuálnemu zneniu zákona, nikdy však nezosúladiť už existujúce zmluvy o výkone správy s novelami zákona, ktoré nadobúdali účinnosť až po uzatvorení zmluvy. Neplnenie si tejto zákonnej povinnosti odporcom spôsobilo, že viaceré časti zmlúv

o výkone správy sú neplatné. Navrhovatelia poukázali na novelu zák. č. 182/1993 Z.z., ktorou bola s účinnosťou od 1.7.2007 zavedená zmena šesťmesačnej výpovednej lehoty na lehotu trojmesačnú. Uviedli, že z dôvodu nezosúladenia zmlúv o výkone správy uzavretých vlastníckmi bytov so správcom do 1.7.2007 s predmetnou novelou zákona do 31.12.2007, sú po uplynutí tejto lehoty ustanovenia zmlúv odporujúce tomuto zákonu, neplatné. Z dôvodu neexistencie dohody vlastníkov bytov a správcu o šesťmesačnej výpovednej lehote pre všetkých vlastníkov bytov, mohol správca vypovedať zmluvu o výkone správy len s trojmesačnou výpovednou lehotou. Podľa navrhovateľov sa výpoveď javí neurčitá aj v tom, že v nej nie je nikde presne špecifikované, že výpovedná lehota je šesťmesačná. Poukázali na to, že odporca zaslal navrhovateľke 1/ výpoveď, kde nie je uvedená výpovedná lehota, je tam len konštatované, že zmluva o výkone správy sa vypovedá ku dňu 31.12.2012. Takto formulovaná výpoveď je v rozpore so zmluvou o výkone správy ako i so zákonným znením platným a účinným ku dňu podania výpovede. Okrem namietanej neplatnosti výpovede v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka namietali neplatnosť výpovede i s poukazom na ustanovenie § 37 Občianskeho zákonníka. Výpoveď považujú za neurčitú; vo výpovedi nie je uvedené, aká je výpovedná doba, je možné sa len domnievať, či odporca mal na mysli šesťmesačnú výpovednú dobu alebo pri stanovení účinku výpovede ku dňu 31.12.2012 vychádzal zo zákonného ustanovenia platného a účinného pred 1.7.2007. Navrhovateľka 1/ tiež namietala relatívnu neplatnosť tejto výpovede, nakoľko výpoveď nebola podpísaná oprávnenými osobami. Výpoveď je podpísaná O.. A. T., predsedom predstavenstva a E.. E. Š., podpredsedom predstavenstva. Ako však vyplýva z výpisu z Obchodného registra odporcu účinnému k 21.5.2013, O.. A. T. je predsedom predstavenstva, E.. E. Š. však nie je podpredsedom predstavenstva, ale len člen predstavenstva. Podpredsedom predstavenstva je D. E.. Podpis výpovede predsedom predstavenstva a podpredsedom predstavenstva je v rozpore so spôsobom konania určeným vo výpise z Obchodného registra, v zmysle ktorého je spôsob konania štatutárneho orgánu družstva taký, že za družstvo konajú a podpisujú vždy dvaja členovia predstavenstva, z ktorých jeden musí byť predseda predstavenstva alebo podpredseda predstavenstva. K podpisu dochádza tak, že k popisu predsedu predstavenstva alebo podpredsedu predstavenstva pripojí svoj podpis ďalší člen predstavenstva. Je preto vylúčené, aby za družstvo konali a podpisovali spolu predseda predstavenstva a podpredseda predstavenstva. Odporca neumožnil navrhovateľom nahliadnuť do jeho stanov, nie je im preto známe, či došlo k obnoveniu funkčného obdobia členov predstavenstva. Keď sa však vychádza z Obchodného zákonníka, podľa ktorého funkčné obdobie členov predstavenstva je 5 rokov, všetci členovia predstavenstva okrem troch majú funkčné obdobie uplynuté. Predseda predstavenstva Ing. A. T. má v Obchodnom registri zapísaný vznik funkcie dňom 28.6.2005 s dátumom z roku 2005 a 2006, resp. 2001 a 2004 sú zapísaní i ďalší členovia predstavenstva, ostatní členovia majú zapísaný vznik funkcie rokom 2010. Zápis v Obchodnom registri má charakter verejného registra, kde údaje pre tretie osoby sú hodnoverné a pravdivé, pokiaľ sa neukáže opak. Navrhovatelia 2/ a 3/ uzavreli s odporcom zmluvu o výkone správy dňa 28.5.1999, kde z článku 11 vyplýva, že ktorákoľvek zo zmluvných strán môže zmluvu vypovedať ku dňu 30.6. alebo ku dňu 31.12. Táto časť zmluvy je v rozpore so zákonom, a to s § 32c, ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, nakoľko v zmysle novely tohto zákona, a to zákona č. 268/2007 Z.z., bola s účinnosťou od 1.7.2007 zmenená výpovedná lehota. V zmysle tohto zákona bol odporca povinný zosúladiť zmluvy tak, aby neboli v rozpore s ustanoveniami zákona. Odporca také zosúladenie ku dňu výpovede neučinil, v takom prípade je toto ustanovenie v rozpore so zákonom, preto sa výpovedná lehota spravuje v zmysle zákona a táto je trojmesačná. Odporca tak v rozpore so zákonom vypovedal s navrhovateľmi 2/ a 3/ zmluvu ku dňu 31.12.2012. Taktiež u navrhovateľov 2/ a 3/ poukázali na neplatnosť výpovede z dôvodu jej neurčitosti. Namietame i relatívnu neplatnosť výpovede s poukazom na už vyššie uvedené podpisovanie štatutárov odporcu, ktoré je v rozpore s § 41 Občianskeho zákonníka. Navrhovatelia ďalej uviedli, že ich aktívna vecná legitímácia je daná tým, že navrhovateľka 1/ je výlučnou vlastníčkou a navrhovatelia 2/ a 3/ sú spoluvlastníkmi bytov v bytových domoch, ktoré spravuje odporca. Nakoľko v predmetných bytových domoch majú vlastníci bytov s odporcom uzavreté zmluvy, ktoré sú obsahovo i pojmovo odlišné, ktoré zodpovedajú zneniu zákona v čase ich podpisovania, nie je možné, aby sa domáhali vlastníci určenia neplatnosti jednej zmluvy. Majú za to, že v tomto prípade je daná aktívna legitímácia pre každého z vlastníkov bytov domáhať sa určenia neplatnosti výpovede zmluvy individuálne. Naliehavý právny záujem navrhovateľov na určení neplatnosti výpovedí zmluvy o výkone správy vychádza z tej skutočnosti, že v prípade, ak by súd neurčil výpoveď zmluvy za neplatnú, mohlo by dôjsť k situácii, že po uplynutí jedného roka od 31.12.2012 by zo zákona vzniklo spoločenstvo vlastníkov bytov. Nie je možné aby paralelne existovali spoločenstvo vlastníkov bytov i zmluva o výkone správy. Takáto duálna forma výkonu správy nie je prípustná. Táto žaloba má preto i preventívny charakter, aby sa vlastníci bytov v budúcnosti nemuseli domáhať určenia neplatnosti zmluvy o vzniku spoločenstva alebo novej zmluvy o výkone správy so správcom. Naliehavý právny záujem na určení neplatnosti právneho

úkonu výpovede je daný i stavom neistoty, v akej sa navrhovatelia ocitli, nakoľko nie je zrejmé, či a akým spôsobom bude zabezpečovaný poriadok, vykonávaná údržba, dodávanie služieb. Vznikla tu obava, aby nevznikol nepriaznivý stav, ktorý hrozil tým, že došlo k výpovedi zmluvy o výkone správy. Navrhovatelia ďalej poukázali na kontraproduktívne správanie odporcu, ktorý vypovedal zmluvy o výkone správy prakticky bez uvedenia akéhokoľvek dôvodu. Ako však vyplýva z ďalšieho konania odporcu, čo je doložené listinnými dôkazmi, a to oznámeniami o schôdzi, odporca má naďalej záujem vykonávať správu bytových domov, avšak šlo by už o iný druh výkonu správy. Navrhovatelia považujú konanie odporcu, ktorý vypovedal zmluvy o výkone správy, čím sa vlastne pripravil o zisk, za špekulatívne. Boli to práve navrhovatelia, ktorí podávali rôzne podnety a oznámenia na príslušné orgány ohľadom toho, že odporca si neplní riadne svoje povinnosti. Navrhovatelia sa preto domnievajú, že odporca sa chce týmto spôsobom zbaviť povinností a správu bytových domov vykonávať na základe mandátnej zmluvy. Mandátna zmluva však predstavuje obchodnoprávny vzťah, pre ktorú platia iné pravidlá, než je tomu v prípade zákona, ktorý povinnosti správcu upravuje prísnejšie. Odporca už doručil vlastníkom bytov oznámenie, kde sa uvádza, že dňom 31.03.2014 končí zmluvný vzťah o výkone správy medzi SBD Partizánske a vlastními bytov v dotknutých bytových domov. Z uvedeného vyplýva, že ani odporca sám nevie, kedy dochádza k zániku zmluvy o výkone správy. Zároveň sú v predmetnom oznámení uvedené možné riešenia.

Odporca navrhol návrh v celom rozsahu zamietnuť. Namietal, že na strane navrhovateľov nie je daná aktívna vecná legitímácia. Má za to, že na strane navrhovateľov by mali byť všetci vlastníci bytov bytových domov, súpisné čísla 1168 a 1170, nakoľko v danom prípade sa jedná o nerozlučné procesné spoločenstvo, ktoré je založené podľa ustanovení §8a a §14 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Navrhovatelia nepredložili ani zápisnicu zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov, na ktorej sa by sa hlasovalo o tom, či výpoveď zmluvy o výkone správy, nadpolovičná väčšina vlastníkov bytov a nebytových priestorov schválila, nakoľko len v tomto prípade by bola naplnená aktívna legitímácia na podanie žaloby. Spochybnil odôvodnenie naliehavého právneho záujmu zo strany navrhovateľov, nakoľko hoci sú vlastními bytov, či už výlučnými alebo podielovými, predmetné byty sa nachádzajú v bytovom dome a s poukazom na ustanovenie § 14 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov sa na správe domu a na rozhodovaní o zmluve o výkone správy, o jej zmene, resp. zániku zúčastňujú všetci vlastníci bytov aj nebytových priestorov s tým, že každý vlastník bytu, resp. nebytového priestoru, má 1 hlas pripadajúci na ich byt a nebytový priestor v dome. Pred tunajším súdom nie je vedené žiadne iné konanie o určenie neplatnosti výpovede zmluvy o výkone správy a navrhovatelia disponujú 2 hlasmi, ktoré pripadajú na ich byty. Odporca má za to, že námietky týkajúce sa formálnych chýb výpovede zmluvy o výkone správy, konkrétne určenie nesprávneho dátumu uplynutia výpovede lehoty, ktoré uvádzajú navrhovatelia, nezakladajú neplatnosť výpovede. Taktiež spochybnil tvrdenie navrhovateľov o tom, že by predmetné listiny podpisovali neoprávnené osoby. Je nesporné, že označený právny úkon podpísal O. A. T., ktorý je predseda predstavenstva a E. E. Š., ktorý je členom predstavenstva, čo je v súlade s aktuálnym výpisom z Obchodného registra. Odporca zdôraznil, že vlastníci bytov a nebytových priestorov tvoria nerozlučné spoločenstvo, žaloba preto nemá oporu ani v procesnom práve. Poukázal na to, že v zmysle zákona zmluvu o výkone správy môže uzavrieť správca len s vlastními všetkých bytov, pričom v prípade vyhovenia návrhu by došlo k zásahu do práv ostatných vlastníkov bytov.

Súd vykonal dokazovanie oboznámením listinných dôkazov a to: výpoveďou zmluvy o výkone správy výpoveďou zmluvy o výkone správy ( č.l. 15 spisu), zmluvou o výkone správy ( č.l. 16 spisu), zmluvou o výkone správy ( č.l. 22 spisu), zmluvou o výkone správy ( č.l. 25 spisu), oznámením MF SR ( č.l. 29 spisu), oznámením MF SR ( č.l. 30 spisu), výpisom z LV č. XXXX ( č.l. 31 spisu), výpisom z LV č. XXXX ( č.l. 37 spisu), uznesením OS Partizánske č.k. 6C/147/2012-49 zo dňa 8.1.2013, odvolaním navrhovateľov proti uzneseniu OS Partizánske č.k. 6C/147/2012-49 zo dňa 8.1.2013 ( č.l. 54, 59 spisu), oznámením o schôdzi vlastníkov bytov ( č.l. 64 spisu), oznámením o výsledku hlasovania ( č.l. 65 spisu), námietkou voči zverejnenému "oznámeniu o výsledku hlasovania na schôdzi vlastníkov bytov" ( č.l. 66 spisu), odpoveďou SBD Partizánske na námietku voči zverejnenému "oznámeniu o výsledku hlasovania na schôdzi vlastníkov bytov" ( č.l. 67 spisu), stanoviskom na odpoveď SBD Partizánske na námietku voči zverejnenému "oznámeniu o výsledku hlasovania na schôdzi vlastníkov bytov" ( č.l. 68 spisu), oznámením o schôdzi vlastníkov bytov ( č.l. 69 spisu), oznámením o výsledku hlasovania ( č.l. 70 spisu), námietkou voči zverejnenému "oznámeniu o výsledku hlasovania na schôdzi vlastníkov bytov" ( č.l. 71 spisu), námietkou voči zverejnenému "oznámeniu o výsledku hlasovania na schôdzi vlastníkov bytov" ( č.l. 72 spisu), Zmluvou o spoločenstve vlastníkov bytov ( č.l. 73 spisu), Mandátnou zmluvou

(č.l. 77 spisu), Rozhodnutím Štátnej energetickej inšpekcie ( č.l. 80 spisu), Rozhodnutím Slovenskej obchodnej inšpekcie (č.l. 83 spisu), Rozhodnutím Slovenského metrologického inšpektorátu (č.l. 86 spisu), Rozhodnutím Slovenského metrologického inšpektorátu (č.l. 89 spisu), Predpisom o výške mesačnej správnej réžie (č.l. 91 spisu), Súhrnom celkových nákladov (č.l. 93 spisu), Správou o výsledku hospodárenia (č.l. 94 spisu), Vyúčtovaním (č.l. 95 spisu), Stanoviskami k žiadosti (č.l. 96, č.l. 97 spisu), uznesením KS v Trenčíne č.k. 19Co/51/2013-101 zo dňa 20.2.2013, návrhom na zmenu žalobného petítu, výpisom z Obchodného registra odporcu, oznámeniami odporcu a zistil tento skutkový stav:

Z výpisu z katastra nehnuteľností Správy katastra Partizánske pre katastrálne územie Partizánske listu vlastníctva č. 2845 (č.l. 31 - č.l. 36 spisu) vyplýva, že navrhovateľka 1/ je vlastníčkou bytu č. XX nachádzajúceho sa v Partizánskom, na ulici D. P. XXXX, vchod č. XX v podiele 1/1. Na predmetnom liste vlastníctva je zapísaných 23 bytov s uvedením ich vlastníkov, resp. spoluvlastníkov.

Z výpisu z katastra nehnuteľností Správy katastra Partizánske pre katastrálne územie Partizánske listu vlastníctva č. XXXX (č.l. 37 - č.l. 41 spisu) vyplýva, že navrhovateľ 2/ a navrhovateľka 3/ sú podielovými spoluvlastníkmi bytu č. X nachádzajúceho sa v Partizánskom, na ulici D. P. XXXX, vchod č. XX, každý v podiele 1/2. Na predmetnom liste vlastníctva je zapísaných 20 bytov s uvedením ich vlastníkov, resp. spoluvlastníkov.

Navrhovateľka 1/ ako vlastníka bytu a odporca ako správca uzavreli dňa 30.6.2010 zmluvu o výkone správy (č.l. 16 spisu).

Navrhovateľ 2/ a navrhovateľka 3/ ako podieloví spoluvlastníci bytu a odporca ako správca uzavreli dňa 28.5.1999 zmluvu o výkone správy (č.l. 22 spisu).

Odporca dňa 12.6.2012 navrhovateľke 1/ písomne oznámil (č.l. 15 spisu), že vypovedá zmluvu o výkone správy uzatvorenú s navrhovateľkou 1/ ako vlastníkom bytu nachádzajúceho sa v bytovom dome súp. č. 1168/36, 38 ku dňu 31.12.2012.

Odporca dňa 12.6.2012 navrhovateľovi 2/ a navrhovateľke 3/ písomne oznámil (č.l. 14 spisu), že vypovedá zmluvu o výkone správy uzatvorenú s navrhovateľom 2/ a navrhovateľkou 3/ ako vlastníkom bytu nachádzajúceho sa v bytovom dome súp. č. 1170/11, 13 ku dňu 31.12.2012.

Podľa § 80 písm. c) Občianskeho súdneho poriadku návrhom na začatie konania možno uplatniť, aby sa rozhodlo o určení, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem.

Podľa § 6 ods. 1, ods. 2, ods. 3, ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov na správu domu sa zriaďuje spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len "spoločenstvo"), ak vlastníci bytov a nebytových priestorov neuzavrú zmluvu o výkone správy s inou právnickou osobou alebo fyzickou osobou (ďalej len "správca"), najmä s bytovým družstvom. 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 pozemku a) prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku a) prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku 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 uzatvorená zmluva len s jedným správcom alebo len jedna zmluva o spoločenstve. Zmluvy uzatvorené v rozpore s odsekom 3 sú neplatné.

Podľa § 8a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvoria so správcom písomnú zmluvu o

výkone správy. Zmluva o výkone správy, jej zmena alebo jej zánik sa schvaľuje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Schválená zmluva o výkone správy alebo jej zmena, alebo jej zánik je záväzný pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak je podpísaný nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcom. Správca je povinný schválenú zmluvu alebo jej zmenu doručiť každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome. Na doručovanie sa vzťahuje osobitný predpis. 12e) Zmluva o výkone správy obsahuje najmä a) vzájomné práva a povinnosti správcu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu, b) spôsob výkonu správy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku, c) zásady hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi, d) zásady platenia úhrad za plnenia a hospodárenie s nimi, e) zásady určenia výšky platieb za správu, f) rozsah a obsah správy o činnosti správcu podľa odseku 2.

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

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

Podľa § 8a ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov ak správca nepredloží vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu a vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia v lehote podľa odseku 2, nemá až do ich predloženia nárok na platby za správu. Ak správca najneskôr v deň skončenia správy neprevedie zostatok finančných prostriedkov na účet domu v banke na účet založený novým správcom alebo spoločenstvom, je povinný zaplatiť na účet domu založený novým správcom alebo spoločenstvom úroky z omeškania.

Podľa § 8a ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov styk vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len "schôdza vlastníkov"). Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach prevádzky domu. Zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súlade so zmluvou o výkone správy. Zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 14.

Podľa § 8a ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov zmluva o výkone správy sa uzatvára so správcom písomne na neurčitý čas. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome môžu vypovedať zmluvu o výkone správy len na základe rozhodnutia podľa § 14. Výpovedná lehota je tri mesiace, ak sa zmluvné strany v zmluve o výkone správy nedohodnú inak. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Podľa § 8a ods. 7 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov s prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome prechádzajú na nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nadobudol byt alebo nebytový priestor v dome na základe zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe domu, je povinný pristúpiť k zmluve o výkone správy. Prevodom alebo prechodom bytu alebo nebytového priestoru v dome na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome od zmluvy o výkone správy; záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním. Nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome zaväzujú aj právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku vykonané pred prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.

Podľa § 8a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov ak správca vypovedal zmluvu o výkone správy, nemôže ukončiť výkon správy, ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nemajú ku dňu skončenia výpovednej lehoty uzavretú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo nie je založené spoločenstvo. Právne vzťahy vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcu po uplynutí výpovednej lehoty sa riadia ustanoveniami vypovedanej zmluvy o výkone správy. Ak do jedného roka nebudú mať vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvorenú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo si nezaložia spoločenstvo, vzniká spoločenstvo zo zákona. Na spoločenstvo prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je povinný o vzniku spoločenstva písomne informovať všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a zabezpečiť registráciu spoločenstva na príslušnom správnom orgáne. V tomto prípade sa nepoužije ustanovenie § 7a ods. 1 druhej vety a predsedu spoločenstva určí správca.

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

Podľa § 14 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak tento zákon neustanovuje inak. Ak počet zúčastnených vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome neumožňuje hodinu po začatí schôdze vlastníkov právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených ; to neplatí, ak ide o hlasovanie podľa odseku 3, § 7a ods. 1, § 7c ods. 2 písm. i) a ods. 3, § 8a ods. 1 a 6, § 8b ods. 2 písm. i), § 10 ods. 1 a § 16 ods. 3 a 4.

Predmetom tohto konania je návrh na určenie neplatnosti výpovedí zmlúv o výkone správy uzatvorenej s vlastníkmi bytov. Po pripustení zmeny žalobného návrhu mal návrh dva žalobné petitivy, prvým žalobným petitivom sa navrhovatelia domáhali určenia neplatnosti výpovede zmluvy o výkone správy uzatvorenej s navrhovateľom 1/ ako vlastníkom bytu s odporcom, druhým žalobným petitivom sa navrhovatelia domáhali určenia neplatnosti výpovede zmluvy o výkone správy uzatvorenej navrhovateľom 2/ a 3/ ako vlastníkmi bytu s odporcom. V prvom rade bolo potrebné sa vypoariadať s procesnou otázkou účasti a vecnej legitímácie. V prípade oboch žalobných petitivov sa navrhovatelia domáhajú určenia neplatnosti výpovede zmluvy o výkone správy uzatvorenej podľa zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Náležitosti zmluvy o výkone správy sú upravené priamo citovaným zákonom. Podľa citovaného zákona zmluva o výkone správy, jej zmena alebo jej

zánik sa schvaľuje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. V danom prípade tak ide o nerozlučné spoločenstvo, ktorého procesným dôsledkom je okrem iného i to, že procesný úkon niektorého zo spoločníkov (vlastníka bytu alebo nebytového priestoru) sa týka všetkých spoločníkov (vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov). Dôsledky nerozlučného spoločenstva vyplývajú z hmotného práva bez ohľadu na vôľu účastníkov. Neplatnosť výpovede zmluvy o výkone správy sa nepochybne dotýka všetkých účastníkov zmluvného vzťahu. Navrhovatelia však za účastníkov na strane navrhovateľov označili len vlastníkov dvoch bytov a na strane odporcu správcu. Rozhodnutie súdu o určení neplatnosti výpovede zmluvy o výkone správy by malo dopad na všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Túto skutočnosť, ako vyplýva z písomných vyjadrení, navrhovatelia nespochybňujú. Napokon, ak by súd návrhu vyhovel, bol by rozsudok v zmysle § 159 ods. 2 O.s.p. záväzný len pre účastníkov konania a pre všetky orgány, nebol by však záväzný pre osoby, ktoré sa konania nezúčastnili, teda ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Takéto rozhodnutie by bolo v rozpore i so zamýšľanými účinkami návrhu. Ak by súd prijal argumentáciu, že s poukazom na rozdielne, resp. nejednotne zosúladené zmluvy oproti ostatným vlastníkovi bytov uzavreli navrhovateľka 1/ a navrhovatelia 1/, 2/ s odporcom zmluvy o výkone správy individuálne, nemohlo by ísť o zmluvy o výkone správy uzavreté v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. V prípade nepodpísania zmluvy nadpolovičnou väčšinou vlastníkov v dome by taký právny úkon nebol urobený podľa zákona, a teda by šlo o neplatný právny úkon. Na určení neplatnosti výpovede z takého právneho úkonu by potom absentoval naliehavý právny záujem. Vzhľadom na zistený nedostatok vecnej legitímácie, a teda z dôvodu nesplnenia procesných podmienok, súd sa s poukazom na hospodárnosť konania nezaoberal meritom veci a nevykonal ani navrhovateľmi navrhovaný dôkaz na predloženie stanov odporcu a zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov, na ktorej bola schválená zmluva o výkone správy. Z vyššie uvedených dôvodov súd návrh na určení neplatnosti výpovede zmluvy o výkone správy uzatvorenej s navrhovateľom 1/ ako vlastníkom bytu nachádzajúcom sa v bytovom dome č. XXXX/XX na ulici D.. P. R. H. zapísanom na LV č. XXXX, k.u. Partizánske zo dňa 12.06.2012 a návrh na určení neplatnosti výpovede zmluvy o výkone správy uzatvorenej navrhovateľom 2/ a 3/ ako vlastníkami bytu nachádzajúcom sa v bytovom dome č. XXXX/XX na ulici D.. P. R. H., zapísanom na LV č. XXXX, k.u. Partizánske zo dňa 12.06.2012 zamietol.

Podľa § 142 ods. 1 O.s.p. účastníkovi, ktorý mal vo veci plný úspech, súd prizná náhradu trov potrebných na účelné uplatňovanie alebo bránenie práva proti účastníkovi, ktorý vo veci úspech nemal.

Odporca mal vo veci plný úspech, preto mu súd podľa § 142 ods. 1 O.s.p. priznal náhradu trov konania v sume 162,91 € titulom náhrady trov právneho zastúpenia. Náhrada trov konania bola priznaná za tieto úkony právnej služby :

- prevzatie a príprava - podľa § 10 ods. 1, § 14 ods.1 písm. a/, § 16 ods. 3 vyhlášky č. 655/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov po 60,07 € + 7,81 € režijný paušál;

- účasť na pojednávaní dňa 21.5.2013 podľa § 10 ods.1, § 14 ods.1 písm. d/, § 16 ods. 3 vyhlášky č. 655/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov po 60,07 € + 7,81 € režijný paušál.

Podľa § 149 ods.1 O.s.p. sú navrhovatelia 1/, 2/, 3/ povinní náhradu trov konania zaplatiť právnej zástupkyňi odporcu. Lehota na splnenie povinnosti nahradiť trovy konania je určená podľa § 160 ods.1 O.s.p.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Krajský súd v Trenčíne prostredníctvom Okresného súdu Partizánske písomne v troch vyhotoveniach.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (označenie súdu

ktorému je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, podpis, dátum) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha. (§ 42 ods. 3, 205 ods. 1 O.s.p.).Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej možno odôvodniť len tým, že

- sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
  - ten, kto v konaní vystupoval ako účastník, nemal spôsobilosť byť účastníkom konania,
  - účastník konania nemal procesnú spôsobilosť a nebol riadne zastúpený,
  - v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
  - sa nepodal návrh na začatie konania, hoci podľa zákona bol potrebný,
  - účastníkovi konania sa postupom súdu odňala možnosť konať pred súdom,
  - rozhodoval vylúčený sudca,
  - súd prvého stupňa nesprávne právne posúdil vec, a preto nevykonal ďalšie navrhované dôkazy,
  - konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
  - súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
  - súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
  - doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (dôkazy sa týkajú podmienok konania, vecnej príslušnosti súdu, vylúčenia sudcu, dôkazmi má byť preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci samej, odvolateľ
- nebol riadne poučený podľa § 120 ods. 4, účastník konania bez svojej viny nemohol dôkazy označiť alebo predložiť do rozhodnutia súdu prvého stupňa),
- rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci
- (§ 205 ods. 2, § 205a ods. 1, § 221 ods. 1 O. s. p.).