

Súd: Okresný súd Brezno
Spisová značka: 5C/107/2012
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6312205363
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 06. 2013
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jozef Zlocha
ECLI: ECLI:SK:OSBR:2013:6312205363.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Brezno, sudcom JUDr. Jozefom Zlochom, v právnej veci žalobcov 1/ G. F., nar. XX.X.XXXX, bytom Y., V. XXX/XX a 2/ C. F., nar. XX.X.XXXX, bytom Y., V. XXX/XX, proti žalovanému VALBYT s.r.o., IČO: 31 642 594, so sídlom Valaská, Hronská 423, právne zastúpeným JUDr. Mariánom Holým, advokátom so sídlom AK Brezno, Boženy Němcovej 1/A, o zníženie platby bytu, takto

rozhodol:

I. Súd žalobu v celom rozsahu **z a m i e t a**.

II. Žalobcovia sú **p o v i n n í** nahradiť žalovanému spoločne a nerozdielne trovy konania spočívajúce v trovách právneho zastúpenia vo výške 263,71 Eur, na účet právneho zástupcu žalovaného, do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

III. Štát **n e m á** právo na zaplatenie súdneho poplatku.

o d ô v o d n e n i e :

Žalobcovia žalobou doručenu tunajšiemu súdu dňa 19.6.2012 žiadali, aby súd "na základe dôkazov iných platieb vlastníkov bytov, aj v bytovke V. z roku 2006 a dôveryhodnosti výpočtov celoročných vyúčtovaní o výške platieb za byt od roku 2000 do 2011 zo sumy 172,60 Eur mesačne, určil novú platbu bytu vo výške 100 Eur mesačne. Zároveň žiadali, aby súd zaviazal žalovaného o vydanie splátkového kalendára splácaného pravidelne od 1.1.2006 po 16,60 Eur mesačne, ktorý spĺňa účel plnenia pre potvrdenie žiadosti na ÚPSVaR Brezno na priznanie sociálnych dávok v hmotnej núdzi a príspevku na bývanie, a aby byt nepostúpil neopodstatnene do druhej dražby". Zároveň žiadali o oslobodenie od súdnych poplatkov a ustanovenie právneho zástupcu na ich spravodlivú obhajobu pred súdom.

Z odôvodnenia žaloby vyplýva, že žalobcovia sú dlhodobo v spore so žalovaným o výšku platieb spojených s užívaním bytu, zle uvádzaných zaplatených platbách bytu, v informáciách o vlastníkovi a v konečnom vyúčtovaní. Žalobcovia uviedli, že žalobu podávajú za dve vykonštruované neopodstatnené žaloby z roku 2009 a za vykonštruovanú dražbu bytu. Žalovaný bol viackrát žiadaný o zníženie platby ich vrchne podlažného rohového dvojizbového bytu v osobnom vlastníctve od roku 2002, a to do neplatnosti dražby bytu, ktorá bola vyhlásená za neplatnú v konaní vedenom pred OS Brezno sp.zn. 3C/122/2011. Zníženie platby nebolo od žalovaného v celosti akceptované, medzi vlastníkmi bytov vo Y. a L. boli zistené veľké rozdiely v platbách za porovnateľné byty. Opakovaným žiadosťam nebolo vyhovené, nebolo im vyhovené ani v žiadosti o odpojenie od teplej a studenej vody a centrálného kúrenia. Návrh na zníženie platby bytu na sumu 99,58 Eur podaný prostredníctvom právneho zástupcu nebol akceptovaný, naopak, žalovaný na nich podal neopodstatnenú žalobu (3C/2/2010) na nepravdivých platbách bytu a vykonštruovaných dlžobách. Žaloba bola zobratá späť. Tiež sa dňa 24.6.2011 uskutočnila vykonštruovaná dražba ich bytu; dražba sa vôbec nemala konať. Je tak preto, že žalovaným nebol vydaný splátkový kalendár, existencie jediného príjmu v rodine, nezamestnanosti žalobcu v rade

1/, z ktorého dôvodu im nevychádza ani základné životné minimum pre jednu a nie ešte pre dve osoby. Žalobcovia k žalobe pripojili rozsiahly dôkazný materiál vo vzťahu k platbám za byt, ročným vyúčtovaniam a právnej a inej korešpondencie účastníkov konania, ako aj rôznych podnetov zo strany žalobcov.

Tunajší súd svojim uznesením č.k. 5C/107/2012-83 zo dňa 9.8.2012 žalobcov vyzval k oprave a doplneniu podania, najmä vo vzťahu k petitu žaloby. Súd upozornil, že petit žaloby musí byť presný, určitý a zrozumiteľný tak, aby po jeho prevzatí do výroku súdneho rozhodnutia mohol byť prípadne nariadený a vykonaný výkon rozhodnutia, nakoľko súd nemôže účastníkom priznať iné práva a uložiť iné povinnosti, než sú navrhované. Voči uzneseniu odvolanie podané nebolo. Zároveň súd uznesením č.k. 5C/107/2012-85 zo dňa 10.8.2012 žalobcov odkázal na Centrum právnej pomoci a následne uznesením č.k. 5C/107/2012-111 zo dňa 18.4.2012 žalobcom priznal oslobodenie od súdnych poplatkov v celom rozsahu. Krajský súd v Banskej Bystrici na odvolanie žalobcov voči uzneseniu 5C/107/2012-85 (odkázanie na Centrum právnej pomoci) svojim uznesením č.k. 16Co/343/2012-104 odvolaním napadnuté rozhodnutie potvrdil. Krajský súd sa v potvrdzujúcom uznesení v nadväznosti na výzvu na opravu a doplnenie podania zaoberal otázkou petitu žaloby vo veci samej, ktorý ustálil tak, že žalobcovia sa v konaní proti žalovanému domáhajú:

- A) zníženia úhrad za byt za obdobie od roku 2000 do roku 2011 zo sumy 172,60 Eur mesačne na sumu 100,- Eur mesačne, resp. na základe dôveryhodného vyúčtovania a určenia splátok úhrad dlhu za byt, ktorý majú voči žalovanému v sume 16,60 Eur mesačne respektíve tak, aby zohľadňoval ich nízky príjem,
- B) aby sa oprávnené osoby zdržali vykonania dobrovoľnej dražby bytu na úhradu spornej pohľadávky žalovaného, o ktorej Okresný súd Brezno koná aj pod sp.zn. 3C/122/2011,
- C) priznania oslobodenia od súdnych poplatkov za konania o uplatnených návrhoch,
- D) ustanovenia zástupcu za účelom poskytnutia bezplatnej právnej pomoci.

Vo vzťahu k procesným návrhom pod bodom C/ a D/ súd rozhodol svojimi uzneseniami 5C/107/2012-111 zo dňa 18.4.2013 (k bodu D/), odvolanie podané nebolo, uznesenie sa stalo právoplatným. Uznesenie k bodu C/ (5C/107/2012-85) sa stalo právoplatným v spojitosti s potvrdzujúcim uznesením odvolacieho súdu. Súd tiež uznesením č.k. 5C/107/2012-120 zo dňa 21.5.2013 odmietol podanie žalobcov v časti, v ktorej žiadali, aby oprávnené osoby nepostúpili neopodstatnene byt do druhej dražby; proti uzneseniu odvolanie podané nebolo, stalo sa právoplatným.

Vo veci samej podal vyjadrenie právny zástupca žalovaného, ktorý v písomnom vyjadrení uviedol, že vzťah medzi účastníkmi konania je vzťahom vlastníka bytu a správcu bytu a bytového domu; uvedený vzťah je založený správcovskou zmluvou účinnou od 1.7.2004; podmienky tohto vzťahu účastníkov upravuje zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Práva a povinnosti správcu bytu upravuje zmluva v jej čl. III; odkázal na čl. III bod 4 písm. b) vo vzťahu k výpočtu mesačných preddavkov na plnenia spojené s užívaním bytu. Žalovaný sám vlastníkom bytov žiadne plnenia spojené s užívaním bytu nedodáva, len ich zabezpečuje pri osobách, ktoré služby dodávajú prostredníctvom svojich prevádzkových sietí, správca zabezpečuje uzatváranie zmlúv s dodávateľmi služieb pre bytový dom tak, aby ich mohli jednotliví vlastníci bytov v dome využívať. Dodané služby vyúčtovávajú dodávatelia, správca vyúčtované služby prepočíta podľa pomerových meračov v bytoch alebo podľa počtu osôb, ktoré byty využívajú. Ceny dodávaných plnení správca nie je schopný ovplyvniť nakoľko maximálne ceny energií určuje Úrad pre reguláciu sieťových odvetví podľa podmienok určených právnymi predpismi. Týmito cenami sú viazaní dodávatelia, správca len rozúčtuje na jednotlivé byty ceny služieb, ktoré dodávatelia vyúčtovali. Žalovaný zabezpečuje kontrolu odpočtu množstva dodaných plnení na hlavných meračoch a kontrolu správnosti vyúčtovania. Výška preddavkov na ďalší rok sa stanovuje na základe skutočného odberu za predchádzajúce obdobia a podľa predpokladaného odberu v aktuálnom roku. Ak dôjde k zmene cien dodávaných služieb, je správca povinný zmeniť výšku mesačných preddavkov, aby aspoň približne pokryli predpokladané náklady. Vlastníci bytov okrem preddavkov na služby spojené s užívaním bytu platia príspevky do fondu prevádzky, údržby a opráv a poplatok za správu; výšku tohto príspevku určuje schôdza vlastníkov bytov. Poplatok za výkon správy je dohodnutý v zmluve o výkone správy vo výške 5,64 Eur a je odo dňa účinnosti zmluvy nezmenený. Pokiaľ ide o žalobcov, títo riadne neplatia za byt predpísané mesačné úhrady, v termíne splatnosti neplatia ani vyúčtovania za dodané služby, ak im vychádza nedoplatok. Znížením mesačných preddavkov by došlo k situácii, že by žalobcovia platili preddavky v sume nižšej ako je predpokladaná spotreba. Dlížoby žalobcov platia ostatní vlastníci bytov, poprípade správca domu z vlastných prostriedkov. Namietol svoju pasívnu vecnú

legitimáciu, nakoľko správca nemá žiadny faktický ani právny rámec na zníženie platieb za byt žalobcov. Žalobu žiadal zamietnuť.

Vo veci samej súd vykonal dokazovanie na pojednávaní dňa 25.6.2013, vykonal dokazovanie v neprítomnosti žalobcov, ktorí svoju neúčast' vopred písomne ospravedlnili; žiadali, aby im súd v plnom rozsahu vyhovel bez ich prítomnosti a bez prideleného advokáta. Doplňili vyjadrenie vo veci samej. Súd vykonaným dokazovaním zistil nasledovný skutkový stav:

Právny zástupca žalovaného na pojednávaní uviedol, že petit návrhu pokladá za nevykonateľný z dôvodu, že žalobcovia nešpecifikujú, v akom rozsahu mal byť byt predražený a koľko presne mali zaplatiť, ako boli skutočné náklady za byt. Na pojednávaní popísal spôsob, akým sa plnenia spojené s užívaním bytov rozúčtovávajú na jednotlivých užívateľov bytov. Boli vykonané aj kontroly zo strany SOI, táto zistila od roku 2009 len dva nedostatky s minimálnymi rozdielmi v prospech žalobcov. Zníženie platieb žalobcom by mohlo mať za následok odpojenie celého domu od médií, nakoľko zálohy by nepokrývali potrebné úhrady dodávateľom. Pokiaľ ide o určenie splátkového kalendára, zdôraznil, že tento bol dohodnutý na zaplatenie prvého nedoplatku za byt v sume 19.123,-Sk, žalobkyňa v rade 2/ tento nedoplatok splácala splátkami vo výške 500,-Sk, pôvodný dlh (19.123,-Sk) je uhradený aj s príslušenstvom. Žalobkyňa dohodu o zrážkach zo mzdy u zamestnávateľa ponechala v platnosti, žalovanému je mesačne pripisovaná suma 16,60 Eur na základe zrážok a žalovaný ju eviduje ako bežnú úhradu za byt. Na pojednávaní tiež zdôraznil, že dňa 24.6.2011 sa uskutočnila dobrovoľná dražba bytu žalobcov, vydražiteľom sa stala pani H. L., ktorá vydraženú cenu riadne zaplatila a ako vlastníčka bytu je zapísaná na liste vlastníctva s účinnosťou odo dňa 24.6.2011. Vyjadril sa k listinným dôkazom, vyúčtovaniam za služby spojené s užívaním bytu, výške mesačného preddavku a spôsobe jeho určenia. Žiadal žalobu zamietnuť a žalobcov zaviazat' k náhrade trov konania z titulu trov právneho zastúpenia.

Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa so žalobou (čl.1-9 spisu), jej doplnením (čl.125-129 a čl.131-133 spisu), listinnými dôkazmi do súdneho spisu doloženými žalobcami (čl.10-82 spisu, 134-150 spisu), vyjadrením právneho zástupcu žalovaného (čl.116-117 spisu) a ním predloženými listinnými dôkazmi (čl. 151-167 spisu) a obsahom pripojených spisov 6C/420/2012 a 3C/122/2011.

Z listinných dôkazov predložených žalobcami je zrejmé, že medzi účastníkmi konania je spor o to, či vyúčtované náklady spojené s užívaním bytu predstavujú reálne náklady, ktoré vlastníci bytov s užívaním bytu majú. V rámci listinných dôkazov žalobca porovnáva vyúčtovanie iných vlastníkov porovnateľných bytov v obvode obce Y. a mesta L.. Žalobcovia poukazujú na svoju korešpondenciu so žalovaným vo vzťahu k ich námietkam voči výške preddavkov, voči výške ročného vyúčtovania, žiadosti o zníženie mesačnej platby nájomného (resp. mesačného poplatku za náklady spojené s užívaním bytu); dokladajú odpovede žalovaného, prípadne jeho právneho zástupcu. Poukazujú na svoje podania Generálnej prokuratúry Slovenskej republiky, Okresnej prokuratúry Brezno, Najvyššiemu súdu Slovenskej republiky, ÚPSVaR, Ministerstvu práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky, na ich rozhodnutia a odpovede. Žalobcovia doložili fotodokumentáciu.

Účastníci konania sú účastníkmi Zmluvy o výkone správy (ďalej len "Zmluva") uzavretej podľa ustanovení § 8 a nasl. Zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len "Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov"), platnej a účinnej od 1.7.2004, s dobou trvania na čas neurčitý.

Podľa čl. II, ods. 1 Zmluvy, v rámci predmetu zmluvy vlastníci poverujú správcu zabezpečením správy, prevádzky, údržby a opráv spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva domu a pozemku bytového domu nachádzajúceho na ulici V. XXX, Y. tak, ako sú opísané v zmluve o prevode vlastníctva, ktorou vlastníci nadobudli do vlastníctva byt a spoluvlastnícke podiely v tomto bytovom dome.

Podľa čl. III ods. 2 Zmluvy sa správca zaviazal v rámci starostlivosti o prevádzku domu zabezpečovať poskytovanie služieb spojených s užívaním bytu a bytového domu v rozsahu, cenách a kvalite zodpovedajúcich príslušným právnym predpisom a technickým podmienkam spravovaného domu, t.j. dodávku tepla a teplej úžitkovej vody, dodávku vody z verejného vodovodu, odvádzanie odpadových a dažďových vôd, osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení domu, odvoz tuhého komunálneho

odpadu, havarijnú službu, kontrolu a čistenie komínov a ďalšie služby a energie, na ktorých sa zmluvné strany osobitne písomne dohodnú.

Podľa čl. III ods. 4 písm. a)-f) Zmluvy, správca sa zaväzuje viesť o zabezpečovaní prevádzky, opráv a údržby domu ekonomickú a právnu agendu, t.j.:

- a) zostavovať návrh ročných plánov opráv a údržby domu a navrhovať ročnú tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej "FPÚO")
- b) vypočítavať vlastníkom výšku mesačných preddavkov (zálohy) na plnenia uvedené v bode 2 tohto článku, a to na základe skutočných nákladov účtovaných za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na nasledujúce obdobie
- c) vypočítavať a navrhovať vlastníkom výšku mesačných preddavkov do FPÚO na najbližších 12 mesiacov
- d) vypočítavať a uplatňovať zmenu výšky mesačných preddavkov, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, z rozhodnutia cenových orgánov, zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb alebo ich kvality, alebo ak sa na tom dohodnú vlastníci
- e) rozúčtovať skutočné náklady za poskytované plnenia uvedené v bode 2 tohto článku oproti uhradeným preddavkom (zálohám) raz ročne do konca mája nasledujúceho roka
- f) evidovať pohľadávky voči vlastníkom a vymáhať ich nedoplatky na základe osobitnej zmluvy uzatvorenej s vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.

Podľa čl. IV ods. 1 Zmluvy, práva a povinnosti vlastníkov sú určené zákonom č.182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov, Občianskym zákonníkom a ďalšími právnymi predpismi.

Podľa čl. IV ods. 2 Zmluvy, vlastníci sú povinní prispievať na úhradu nákladov spojených s prevádzkou, údržbou a opravami spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva domu a pozemku podľa rozpočtu tvorby a čerpania FPÚO domu schváleného zhromaždením vlastníkov.

Podľa čl. IV ods. 4 - 8 Zmluvy, (4) na zabezpečenie poskytovania služieb spojených s užívaním bytu sa vlastníci zaväzujú platiť na účet správcu mesačný preddavok (zálohu) vo výške vypočítanej podľa čl. III bod 4 písm. c) tejto zmluvy na základe vyplneného a odsúhlaseného evidenčného listu. Za správnosť údajov uvedených v evidenčnom liste zodpovedá vlastník. Vlastník sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznamovať správcovi nové skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu. (5) mesačné preddavky podľa ustanovení bodov 2, 3, 4 tohto článku a odmena podľa čl. III bod 6 sú splatné vopred, najneskôr do 20. dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca na bankové spojenie oznámené správcom. (6) Podľa zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov je vlastník povinný poukazovať preddavky do FPÚO v dohodnutej výške počínajúc od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. (7) Ak vlastník vykoná len čiastočnú úhradu splatných preddavkov, bude táto správcom zúčtovaná na vyrovnanie predpisu platieb v poradí - 1. záloha na služby, 2. odmena za správu, 3. preddavok do FPÚO. (8) Vyúčtovaním zistený nedoplatok podľa čl. III bod 4 písm. f) je vlastník povinný zaplatiť správcovi v lehote 15 dní od doručenia vyúčtovania. Právo vlastníka na reklamáciu zostáva nedotknuté.

Podľa výpočtových listov predložených žalovaným, žalobcovi bol vystavený výpočtový list na mesačný predpis nasledovne:

- od 1.1.2005 - suma 157,94 Eur (4.758,-Sk)
- od 1.2.2005 - suma 167,26 Eur (5.039,-Sk)
- od 1.8.2005 - suma 172,24 Eur (5.189,-Sk)
- od 1.11.2005 - suma 174,73 Eur (5.264,-Sk)
- od 1.2.2006 - suma 198,30 Eur (5.974,-Sk)
- od 1.5.2006 - suma 178,38 Eur (5.374,-Sk)
- od 1.1.2007 - suma 170,62 Eur (5.140,-Sk)
- od 1.3.2007 - suma 159,33 Eur (4.800,-Sk)
- od 1.6.2007 - suma 159,33 Eur (4.800,-Sk)
- od 1.5.2008 - suma 165,97 Eur (5.000,-Sk)
- od 1.1.2009 - suma 165,97 Eur
- od 1.8.2009 - suma 172,60 Eur

Podľa predložených vyúčtovaní za jednotlivé obdobia žalobcovia mali nasledovné preplatky (nedoplatky):

Za obdobie od 1.1.2000 - 31.12.2000: nedoplatok vo výške 867,-Sk
Za obdobie od 1.1.2001 do 31.12.2001: nedoplatok vo výške 7.207,-Sk
Za obdobie od 1.1.2002 do 31.12.2002: preplatok vo výške 2.468,-Sk
Za obdobie od 1.1.2003 do 31.12.2003: preplatok vo výške 5.820,-Sk
Za obdobie od 1.1.2004 do 31.12.2004: nedoplatok vo výške 6.338,-Sk
Za obdobie od 1.1.2005 do 31.12.2005: nedoplatok vo výške 2.667,-Sk
Za obdobie od 1.1.2006 do 31.12.2006: preplatok vo výške 5.281,-Sk
Za obdobie od 1.1.2007 do 31.12.2007: preplatok vo výške 2.910,-Sk
Za obdobie od 1.1.2008 do 31.12.2008: nedoplatok vo výške 53,54 Eur
Za obdobie od 1.1.2009 do 31.12.2009: preplatok vo výške 34,56 Eur
Za obdobie od 1.1.2010 do 31.12.2010: preplatok vo výške 76,86 Eur

Podľa listu vlastníctva XXXX pre k.ú. Y., výlučnou vlastníčkou bytu č. X, nachádzajúceho sa vo vchode XX, na X. p. bytového domu OC XX, XX, XX, súpisné číslo XXX, postavenom na parcele číslo XXXX je pani H. L., nadobudnuté dobrovoľnou dražbou, príklep 24.6.2011, titul nadobudnutia Osvedčenie o priebehu dobrovoľnej dražby - N 163/11, Nz 23427/11 zo dňa 24.6.2011 - Z 1879/11. V poznámke je zapísané súdne konanie o neplatnosť dražby.

Podľa § 1 ods. 1 Zákona č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, tento zákon upravuje spôsob a podmienky nadobudnutia vlastníctva bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, práva a povinnosti vlastníkov týchto bytových domov, práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ich vzájomné vzťahy a práva k pozemku.

Podľa § 3 ods. 1 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ak tento zákon neustanovuje inak, vzťahuje sa na práva a povinnosti vlastníkov domov, bytov a nebytových priestorov Občiansky zákonník a osobitné predpisy.

Podľa § 6 ods. 1 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, 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.

Podľa § 8 ods. 1, 3 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, správcom môže byť právnická osoba alebo fyzická osoba podnikateľ, ktorá má v predmete činnosti správu a údržbu bytového fondu. Činnosť správcu môže byť vykonávaná len podľa tohto zákona. Správca je povinný viesť samostatné účtovníctvo osobitne za každý dom, ktorý spravuje. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len "majetok vlastníkov") musí správca viesť oddelene od účtov správcu v banke, a to osobitne pre každý spravovaný dom. Majetok vlastníkov nie je súčasťou majetku správcu. Majetok vlastníkov nesmie správca použiť na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou domu. Správca nesmie využiť majetok vlastníkov vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb.

Podľa § 8a ods. 1 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvoria so správcom písomnú zmluvu o výkone správy. 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 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, 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 § 10 ods. 1 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní v súlade so zmluvou o spoločenstve alebo so zmluvou o výkone správy poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome spravidla vždy na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Ak zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy neurčuje inak, znášajú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome náklady podľa veľkosti spolu- vlastníckeho podielu určeného podľa § 5 ods. 1 písm. b).

Podľa § 10 ods. 4 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní mesačne vopred uhrádzať na účet spoločenstva alebo správcu úhrady za plnenia. Spoločenstvo a správca vedie prostriedky vo fonde prevádzky, údržby a opráv oddelene od prostriedkov zhromaždených od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na úhrady za plnenia, pričom sa musí zachovať účel použitia týchto prostriedkov. Ak spoločenstvo tvorí viac domov, zriaďuje sa fond prevádzky, údržby a opráv osobitne pre každý dom.

Na základe vykonaného dokazovania súd považoval za nesporné, že účastníci konania sú účastníkmi právneho vzťahu založeného zmluvou o výkone správy, uzavretej podľa ustanovení Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Žalobcovia v čase uzavretia zmluvy mali postavenie vlastníkov bytu, v režime bezpodielového spoluvlastníctva manželov, žalovaný je správcom podľa ustanovenia § 8 ods. 1 citovaného Zákona. Súd má zato, že zmluva o výkone správy bola medzi účastníkmi konania platne uzavretá, obsahuje všetky náležitosti podľa zákona platného v čase jej uzavretia, platnosť Zmluvy o výkone správy nebola účastníkmi konania namietaná. V konečnom dôsledku žalobcovia pri nadobudnutí vlastníctva k bytu museli k Zmluve o výkone správy, prípadne k zmluve o spoločenstve vlastníkov pristúpiť. Práva a povinnosti účastníkov zmluvného vzťahu založeného Zmluvou o výkone správy sa spravujú podľa ustanovení Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, na práva a povinnosti účastníkov zmluvného vzťahu sa vzťahujú aj Občiansky zákonník a osobitné predpisy, pokiaľ Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov neustanovuje inak. Práva a povinnosti účastníkov právneho vzťahu sa vzťahujú aj ustanoveniami Zmluvy o výkone správy uzavretej podľa Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (§ 8a ods. 1).

Medzi základné povinnosti vlastníkov bytov - v danom prípade žalobcov, patrí povinnosť mesačne vopred uhrádzať na účet spoločenstva alebo správcu úhrady za plnenia a poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv. Spôsob výpočtu mesačných preddavkov za plnenia a preddavkov do FPÚO podrobne konkretizuje Zmluva o výkone správy. V konaní niet sporu o tom, že žalobcovia správcom vypočítaný preddavok neuhradili v plnej výške, v konaní je žiadané zníženie platby za byt.

Podľa § 1 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v platnom znení (ďalej len "Zákon o dobrovoľných dražbách"), tento zákon upravuje dobrovoľné dražby (ďalej len "dražba"), kontrolu Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky (ďalej len "ministerstvo") nad dodržiavaním podmienok organizovania a priebehu dražieb a vznik, trvanie a zánik niektorých právnych vzťahov s tým súvisiacich.

Podľa § 2 ods. 1, písm. a) a g) Zákona o dobrovoľných dražbách, na účely tohto zákona sa rozumie a) dražbou verejné konanie, ktorého účelom je prechod vlastníckeho práva alebo iného práva k predmetu dražby, konané na základe návrhu navrhovateľa, pri ktorom sa licitátor obracia na vopred neurčený okruh

osôb prítomných na vopred určenom mieste s výzvou na podávanie ponúk a pri ktorom na osobu, ktorá urobí najvyššiu ponuku, prejde príklepom licitátora vlastnícke alebo iné právo k predmetu dražby, alebo verejné konanie, ktoré bolo licitátorom ukončené z dôvodu, že nebolo urobené ani najnižšie podanie, g) vydražiteľom účastník dražby, ktorému bol udelený príklep.

Podľa § 132 ods. 1 Občianskeho zákonníka, vlastníctvo veci možno nadobudnúť kúpnu, darovacou alebo inou zmluvou, dedením, rozhodnutím štátneho orgánu alebo na základe iných skutočností ustanovených zákonom.

Podľa § 27 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách, ak uhradil vydražiteľ cenu dosiahnutú vydražením v ustanovenej lehote, prechádza na neho vlastnícke právo alebo iné právo k predmetu dražby udelením príklepu. Ku dňu zaplatenia ceny dosiahnutej vydražením vydražiteľom zaniká pohľadávka veriteľa v rozsahu uspokojenia veriteľa z výťažku dražby.

Podľa § 28 ods. 3 Zákona o dobrovoľných dražbách, ak ide o byt, dom alebo inú nehnuteľnosť, zašle dražobník po zaplatení ceny predmetu dražby jedno vyhotovenie osvedčeného odpisu notárskej zápisnice spolu s potvrdením o zaplatení bez zbytočného odkladu príslušnej správe katastra.

Podľa § 21 ods. 2-4 Zákona o dobrovoľných dražbách,

(2) V prípade, ak boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby zaniká, ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa príklepu okrem prípadu, ak dôvody neplatnosti dražby súvisia so spáchaním trestného činu a zároveň ide o dražbu domu alebo bytu, v ktorom má predchádzajúci vlastník predmetu dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu; v tomto prípade je možné domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty. V prípade spoločnej dražby bude neplatná len tá časť dražby, ktorej sa takýto rozsudok týka (§ 23).

(3) Osoba, ktorá podala na súde žalobu podľa odseku 2, je povinná oznámiť príslušnej správe katastra nehnuteľností začatie súdneho konania.

(4) Účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby podľa odseku 2 sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa odseku 2.

(5) Ak vydražiteľ zmaril dražbu alebo ak súd určil dražbu za neplatnú, účinky príklepu zanikajú ku dňu príklepu.

Podľa § 34 ods. 1 Zákona č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), práva k nehnuteľnostiam uvedené v § 1 ods. 1, ktoré vznikli, zmenili sa alebo zanikli zo zákona, rozhodnutím štátneho orgánu, príklepom licitátora na verejnej dražbe, vydržaním, prírastkom a spracovaním, práva k nehnuteľnostiam osvedčené notárom, ako aj práva k nehnuteľnostiam vyplývajúce z nájomných zmlúv, zo zmlúv o prevode správy majetku štátu alebo z iných skutočností svedčiacich o zverení správy majetku obce alebo správy majetku vyššieho územného celku sa do katastra zapisujú záznamom, a to na základe verejných listín a iných listín. Záznamom sa zapisuje i zmena poradia záložných práv z dohody záložných veriteľov o poradí ich záložných práv rozhodujúcim na ich uspokojenie.

Pokiaľ sa žalobcovia podľa ustáleného petitu žaloby domáhali, aby súd znížil úhrady za byt za obdobie od roku 2000 do roku 2011 zo sumy 172,60 Eur mesačne na sumu 100,-Eur mesačne, je potrebné poukázať na skutočnosť, že žalobcovia boli vlastníkami bytu do dňa 24.6.2011, kedy sa vlastníčkou bytu na základe udelenia príklepu v dražbe a následného zaplatenia ceny dosiahnutej vydražením v stanovenej lehote stala pani L.. Vydražiteľka je ako vlastníčka bytu zapísaná na liste vlastníctva. Na uvedenom vzniku a súčasnom trvaní vlastníckeho práva uvedenej osoby nič nemení ani podanie žaloby o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, ktoré konanie je na tunajšom súde vedené pod sp.zn. 3C/122/2011. Účinky dražby, medzi ktoré patrí aj vznik vlastníckeho práva v prospech vydražiteľky, v spojitosti s konaním o neplatnosť dražby, zaniknú až po prípadnom vyhlásení dražby za neplatnú, právoplatným rozhodnutím súdu. V nadväznosti na uvedenú skutočnosť má súd zato, že žalobcovia v čase rozhodovania súdu, a ani v čase podania návrhu (19.6.2012) nie sú a neboli vlastníkami bytu. Na základe tejto skutočnosti ako nevlastníci bytu nie sú účastníkmi Zmluvy o výkone správy, ktorej účastníčkou sa po nadobudnutí vlastníckeho práva stala vydražiteľka a na právne postavenie žalobcov vo vzťahu k súčasnému užívaniu bytu sa Zmluva o výkone správy nevzťahuje. Účastníci konania na strane žalobcov, pokiaľ sa týka o obdobie od 24.6.2011, nie sú účastníkmi hmotnoprávneho vzťahu, a

teda nie sú aktívne legitimovaní pre podanie žaloby o zníženie platieb za byt, nakoľko takúto povinnosť vo vzťahu k žalovanému v súčasnosti nemajú, povinnosť platiť preddavky má súčasný vlastník bytu.

Pokiaľ ide o obdobie do vzniku vlastníctva bytu v prospech vydražiteľky, žalobcovia sa domáhajú zníženia platieb zo sumy 172,60 Eur mesačne na sumu 100 Eur mesačne. Bez ohľadu na skutočnosť, že mesačné preddavky v rozhodnom čase dosahovali aj inú výšku ako je suma 172,60 Eur mesačne. Je potrebné poukázať na to, že stanovenie výšky preddavku podľa Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a podľa Zmluvy o výkone správy by malo byť čo najobjektívnejšie na obe strany tak, aby nedochádzalo ani k vysokým preplatkom a ani k vysokým nedoplatkom; aby dochádzalo k priebežnému reálnemu uhrádzaniu nákladov spojených s užívaním bytu, poplatku do fondu opráv a odmeny správcu. Preddavok, resp. stanovenie jeho výšky, je ale bez významu ku skutočnému finančnému ohodnoteniu výšky reálnych nákladov spojených s užívaním bytu za určité obdobie (tu kalendárny rok), nakoľko výška preddavku reálne náklady neovplyvňuje. Preddavok, ako to jeho pomenovanie naznačuje, vyjadruje predpokladanú výšku nákladov, rozpočítanú na kalendárne mesiace, a suma vyplývajúca z vyúčtovania odráža skutočné náklady, ktoré v spojení s užívaním bytu vznikli. Výška preddavku a jeho riadne platenie v určenej výške potom určuje či vlastníkovi bytu za kalendárny rok vznikol preplatok alebo nedoplatok, nedoplatok vzniká v prípade, pokiaľ súčet preddavkov za kalendárny rok nedosahuje skutočné náklady, ktoré sa premietajú do ročného vyúčtovania. Súd má potom za to, že sporom medzi účastníkmi konania v súčasnosti, ani v minulosti, nie je tak ani výška preddavkov, ale preplatok, prípadne nedoplatok vyplývajúci z ročných vyúčtovaní. Pokiaľ žalovaný tvrdí, že žalobcovia majú na poplatkoch spojených s užívaním bytu nedoplatky, a preto pristúpil k dobrovoľnej dražbe. Žalobcovia sú toho názoru, že dlh na poplatkoch spojených s užívaním bytu nemajú, resp. že ich dlh nie je taký ako uvádza v rámci dražobného konania žalovaný. Tu je potrebné opakovane zdôrazniť, že dlh nevyplýva z výšky preddavkov, ale z ročného vyúčtovania. Ani prípadné zníženie výšky preddavkov zo strany súdu za obdobie od roku 2000 do dňa nadobudnutia vlastníckeho práva vydražiteľkou nijakým spôsobom neovplyvní výšku nedoplatku, prípadne preplatu vyplývajúceho z ročných vyúčtovaní za uvedené obdobie. Určenie reálnej výšky dlhu v tomto konaní žiadané nebolo, a to napriek výzve súdu o opravu a doplnenie návrhu vo vzťahu k petitu žaloby. Súd preto v tomto konaní nemohol určiť, či žalobcovia majú na poplatkoch spojených s užívaním bytu, poplatku do fondu opráv a odmeny správcu dlh alebo nie, prípadne v akej výške. Takéto rozhodnutie súdu v konaní žiadané nebolo; súd viazaný návrhom mohol rozhodovať len o uplatnenom a ustálenom petitu žaloby.

Obsahom právneho vzťahu medzi účastníkmi konania zloženého Zmluvou o výkone správ je právo a povinnosť žalovaného ako správcu stanoviť výšku preddavku spôsobom ustanoveným zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov; povinnosťou žalobcov v čase trvania vlastníckeho práva je platenie predpísaného preddavku pod hrozbou sankcií vyplývajúcich z porušenia tejto povinnosti. Výška určených (predpísaných) preddavkov sa premieta do ročného vyúčtovania nákladov za služby, čo má za následok stanovenie preplatu, prípadne nedoplatku za ročné obdobie. Výška preddavku (na predpokladané náklady) nijako neovplyvňuje výšku nákladov spojených s užívaním bytu, ktorá sa vypočítava podľa skutočných nákladov spojených s užívaním bytu.

V konečnom dôsledku v súčasnosti tunajší súd koná o žalobe o neplatnosť dražby podanej žalobcami proti žalovanému, obchodnej spoločnosti VALBYT s.r.o. a spol.. V uvedenom konaní Krajský súd v Banskej Bystrici v zrušujúcom uznesení uložil prvostupňovému súdu povinnosť zamerať sa na účtovné podklady žalovaného vo vzťahu k vykazovanému nedoplatku a k tvrdeniam žalobcov, že nedoplatok, ktorý bol určený, je vo vzťahu k žalobcom len fiktívny, a teda nebol dôvod na vykonanie dražby. Takýmto spôsobom majú byť do budúcnosti odstránené akékoľvek pochybnosti o tom, či žalobcovia majú vo vzťahu k žalovanému nedoplatky a či tieto mali aj v čase, keď bolo pristúpené k dražbe nehnuteľnosti. Zo súdneho spisu 3C/122/2011 súd zistil, že účastníci konania do súdneho spisu doložili účtovné doklady vo vzťahu k vyúčtovaniam nákladov spojených s užívaním bytu; súd v konaní 3C/122/2011 rozhodne o reálnej výške nedoplatku, prípadne preplatu, a jeho výške, ktorý žalobcovia voči žalovanému majú.

V nadväznosti na vyššie uvedené skutočnosti, súd žalobu vo vzťahu k navrhovanému zníženiu preddavkov na sumu 100 Eur mesačne za obdobie od roku 2000 do 23.6.2011 zamietol, aj pri prípadnom znížení preddavkov by muselo dôjsť k vyrovnaniu skutočných nákladov spojených s užívaním bytu. Meritum sporu, ktorý medzi účastníkmi konania je - existencia či neexistencia dlhu - by ostalo nezmenené, najmä pokiaľ sa žiadajú znížiť preddavky za obdobia, v ktorých už došlo k ročnému

vyúčtovaniu. Za obdobie od 24.6.2011, po dražbe nehnuteľnosti a vzniku vlastníckeho práva k bytu tretej osobe, súd návrh zamietol z dôvodu nedostatku aktívnej legitimácie žalobcov.

Pokiaľ sa žalobcovia podľa ustáleného petitu žaloby domáhali určenia splátok úhrad dlhu za byt, ktorý majú voči žalovanému v sume 16,60 Eur mesačne, respektíve tak, aby zohľadňoval ich nízky príjem, súd žalobu zamietol aj v tejto časti. Žalobcovia sa v konaní nedomáhali určenia skutočnej výšky dlhu, súd ani skutočnú výšku nedoplatku (prípadne preplatku) nezisťoval. Za uvedenej skutkovej situácie, bez určenia výšky nedoplatku, prípadne preplatku tak, ako bude zisťované v konaní 3C/122/2011 by určenie výšky splátky nezohľadňovalo skutočnosť, že výška nedoplatku, prípadne preplatku nie je medzi účastníkmi konania ustálená.

O trovách konania súd rozhodoval podľa § 142 ods. 1 O.s.p.. Podľa princípu úspechu vo veci, žalobcom právo na náhradu trov konania nepatrí. Právny zástupca žalovaného uplatnil nárok na náhradu trov konania spočívajúcich v trovách právneho zastúpenia v celkovej výške 667,47 Eur.

Súd podľa § 142 ods. 1 O.s.p., § 9 ods. 1, § 11 ods. 1 písm. a), § 14 ods. 1 písm. a), b), c), § 15, § 16 ods. 3 vyhlášky č. 655/2004 Z.z. priznal právnomu zástupcovi žalovaného trovy konania v celkovej výške 263,71 Eur za 4 úkony právnej služby v roku 2013 po 60,07 Eur - príprava a prevzatie zastúpenia dňa 29.04.2013, písomné podanie na súd - vyjadrenie k žalobnému návrhu zo dňa 07.05.2013, účasť na pojednávaní dňa 25.06.2013 v čase od 13.10. hod. do 15.30 hod. (prestávka v čase od 14.40 hod. do 15.55 hod., čistý čas pojednávania 2 hod. 5 minút, teda 2 úkony právnej služby) a za 3 režijné paušály v roku 2013 po 8,21 Eur.

Právny zástupca žalovaného si uplatnil odmenu za jeden úkon právnej služby vo výške 161,01 Eur. Pri výpočte výšky odmeny vychádzal z § 10 ods. 3 zákona č. 655/2004 Z.z., a odmenu za jeden úkon právnej služby vypočítal ako päťnásobok ročného plnenia z rozdielu medzi sumou 172,60 Eur a sumou 100,- Eur - mesačne x 12 mesiacov.

Súd priznal právnomu zástupcovi žalovaného odmenu za jeden úkon právnej služby vo výške 60,07 Eur podľa § 11 ods. 1 písm. a) zákona č. 655/2004 Z.z., kedy základná sadzba tarifnej odmeny za jeden úkon právnej služby je 1/13 výpočtového základu, ak nie je možné vyjadriť hodnotu veci alebo práva v peniazoch, alebo ju možno zistiť len s nepomernými ťažkosťami. Zo spisu vyplýva, že výška preddavku sa každoročne menila, niekedy aj viackrát ročne, pričom ani jedna z týchto súm nie je rovnaká a až výpočtový list na mesačný predpis zo dňa 01.08.2009 bol na sumu 172,60 Eur. Súd preto priznal odmenu za jeden úkon vo výške 60,07 Eur, pretože zistenie presnej výšky hodnoty sporu by bolo spojené s nepomernými ťažkosťami a nie je možné ho určiť vzhľadom na to, že nie sú doložené všetky výpočtové listy na mesačné predpisy. Hodnotu sporu nie je možné vyjadriť aj z toho dôvodu, že v konaní sa nežiada určiť presnú hodnotu nedoplatku, prípadne preplatku na nákladoch spojených s užívaním bytu. Predmetom konania je žiadosť o zníženie preddavkov, ktoré zníženie je bez vplyvu na výšku záväzkov, ktoré účastníci medzi sebou majú.

Súd rozhodol, že štát nemá právo na zaplatenie súdneho poplatku. Žalobcovia boli od povinnosti platiť súdny poplatok oslobodení. Žalovanému, v konaní v plnom rozsahu úspešnému, povinnosť platenia súdneho poplatku nevznikla.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia, písomne v dvoch vyhotoveniach, prostredníctvom podpísaného súdu na Krajský súd v Banskej Bystrici.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach 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. Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej možno odôvodniť len tým, že v konaní došlo k vadám uvedených v § 221 ods. 1 O.s.p., že konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, že súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, že súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým

zisteniam, že doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené, alebo že rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Ak povinný nesplní dobrovoľne, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený m ô ž e podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zák. č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v platnom znení.