

Súd: Okresný súd Prievidza
Spisová značka: 8C/35/2009
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3808216489
Dátum vydania rozhodnutia: 18. 11. 2013
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Róbert Matulák
ECLI: ECLI:SK:OSPD:2013:3808216489.9

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prievidza sudcom JUDr. Róbertom Matulákom v právnej veci navrhovateľa: Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome č. súpisné IV.248 „SPOLOČENSTVO VLASTNÍKOV DOMU 248“, IČO: 36 114 430, so sídlom v Prievidzi, Na Karasiny 39/1, zastúpený JUDr. Miroslavom Šedivcom, advokátom so sídlom v Prievidzi, M. Hodžu 14/1, proti odporcom: 1. U.. B. B., nar. XX.X. XXXX a 2. B. B., nar. X.X. XXXX, obaja bytom E.-I., E. XXX/XXX, o návrhu navrhovateľa o zaplatenie 14.239 Sk (472,65 eur) s prísl. a o vzájomnom návrhu odporcov o zaplatenie 721 eur s prísl., takto

rozhodol:

Konanie o návrhu navrhovateľa o zaplatenie 14.239 Sk (472,65 eur) s príslušenstvom **z a s t a v u j e.**

Vzájomný návrh odporcov o zaplatenie 721 eur s príslušenstvom **z a m i e t a.**

O trovách konania rozhodne súd do tridsiatich dní po právoplatnosti tohto rozhodnutia.

o d ô v o d n e n i e :

Návrhom podaným na tunajší súd dňa 5.12. 2008 navrhovateľ žiadal, aby súd uložil obom odporcom povinnosť zaplatiť sumu 14.239 Sk (472,65 eur) s odôvodnením, že navrhovateľ je právnickou osobou zriadenou v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. vlastníckmi bytov a nebytových priestorov. Vykonáva správu domu - obytnej budovy nachádzajúcej sa v Z., na ulici Na D. súp. č. XXXXX, stojacej na pozemku parc. č. XXXX, k.ú. Z.. F. v 1. a 2. rade sú bezpodielovými spoluvlastníkmi bytu č. 3, vo vchode č. XX v obytnom dome súp. č. XXXXX, v Z. na ulici Na D. a spoločných častí, spoločných zariadení domu a pozemku parc. č. XXXX, k.ú. Z.. F. v mesiacoch január 2008 až november 2008 riadne a včas nezaplatili platby do fondu prevádzky, údržby a opráv a zároveň nezaplatili ani preddavkové platby za služby dodávané v roku 2008. Za uvedené mesiace je dlh odporcov na fonde prevádzky, údržby a opráv spolu s dlhom na preddavkových platbách vo výške 14.239 Sk. Preto túto sumu žiadal od odporcov zaplatiť aj spolu s ročným úrokom z omeškania tak ako je to uvedené v petite návrhu a v podaní navrhovateľa zo dňa 12.12. 2008 (č. I. 17).

Súd priznal navrhovateľovi ním v konaní uplatnený nárok platobným rozkazom č. k. 12Ro/268/2008-28 zo dňa 3.3. 2009, proti ktorému v zákonnej lehote podali odporcovia odpor s odôvodnením, že navrhovateľom požadované platby do fondu prevádzky, údržby a opráv, ako aj zálohové platby za služby za mesiace apríl až júl 2008 v celkovej výške 14.019 Sk uhradili preplatkom vyúčtovania za rok 2007, ktorý im nebol vyplatený. Mesačné navýšenie poplatkov za správu o 20 Sk za obdobie január až november 2008 nie sú povinní platiť, pretože vyplývajú z neplatnej mandátnej zmluvy zo dňa 1.7. 2006. Súčet uvedených súm predstavuje požadovanú sumu 14.239 Sk.

Podaním zo dňa 21.3. 2012 navrhovateľ súdu oznámil, že dodatočne zistil, že istina žalovaného dlhu odporcov, ktorý je predmetom konania, bola zaplatená v celom rozsahu z preplatku vyúčtovania služieb za rok 2008 (č. I. 115). Z vyššie uvedeného dôvodu vzal navrhovateľ návrh na začatie konania v celom rozsahu späť a žiadal konanie zastaviť. Z dôvodu, že návrh bol podľa navrhovateľa podaný dôvodne, pretože ku dňu 5.12. 2008 boli odporcovia v omeškaní s platením zálohových platieb za služby, žiadal súd, aby uložil odporcom povinnosť zaplatiť mu náhradu trov konania.

Odporcovia podaním zo dňa 28.5. 2012 súdu oznámili, že so späťvzatím návrhu a so zastavením konania, za podmienok uvedených navrhovateľom v liste zo dňa 21.3. 2012, nesúhlasia, pretože by svojím súhlasom popreli všetky svoje doterajšie tvrdenia, o správnosti ktorých sú presvedčení.

Uznesením č. k. 8C/35/2009-141 zo dňa 8.2. 2013 súd konanie podľa § 96 ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku nezastavil pre nesúhlas odporcov so zastavením konania z dôvodov uvedených v podaní zo dňa 28.5. 2012 ako i z dôvodu, že odporcovia si v priebehu konania podali proti navrhovateľovi protinávrh. Uznesenie nadobudlo právoplatnosť 6.4. 2013.

Odporcovia podaním zo dňa 23.3. 2012 vzájomným návrhom žiadali, aby súd uložil navrhovateľovi zaplatiť im preplatok z ročného vyúčtovania za rok 2001 vo výške 360 Sk (11,95 eur), za rok 2003 vo výške 7.043 Sk (233,78 eur), za rok 2005 vo výške 1.420 Sk (47,14 eur), za rok 2006 vo výške 4.588 Sk (152,29 eur), za rok 2007 vo výške 8.011 Sk (265,92 eur) a za rok 2008 vo výške 299 Sk (9,92 eur) aj spolu s 8,5 %-ným ročným úrokom z omeškania zo sumy 11,95 eur od 10.5. 2002 do zaplattenia, zo sumy 233,78 eur od 14.5. 2004 do zaplattenia, zo sumy 47,14 eur od 9.5. 2006 do zaplattenia, zo sumy 152,29 eur od 20.5. 2007 do zaplattenia, zo sumy 265,92 eur od 3.5. 2008 do zaplattenia a zo sumy 9,92 eur od 9.5. 2009 do zaplattenia. Z tabuľky vyhotovenej odporcami na strane 6 ich podania je zrejmé, že v nimi žalovanej sume nie sú zohľadnené len sumy, ktoré podľa odporcov títo navrhovateľovi zaplatili titulom neoprávnenej odmeny správcovi, neoprávneného navýšenia do fondu opráv, neoprávneného navýšenia úhrady za studenú vodu a neoprávneného navýšenia odmeny správcovi.

Dokazovaním vykonaným na pojednávaní vypočutím účastníkov, ich písomnými podaniami, oboznámením s Dodatkom č. 4 zo dňa 13.3. 2008 ktorým sa upravujú ustanovenia Zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 13.3. 2008 (č. I. 4), výpisom z listu vlastníctva č. 7269 pre k.ú. Z. (č. I. X), prehľadom neuhradených platieb za služby a do fondu opráv (č. I. 9), Dodatkom č. 5 zo dňa 12.5. 2008 ktorým sa upravujú ustanovenia Zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 13.3. 2008 (č. I. 10), Výpisom z registra spoločenstiev (č. I. 12), Dodatkom č. 1 zo dňa 19.12. 2004 a Dodatkom č. 3 zo dňa 31.5. 2006 ktorým sa upravujú ustanovenia Zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 13.3. 2008 (č. I. 23, 26), Zmluvou o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 8.9. 1999 (č. I. 31), Zmluvou o výkone správy uzavretej podľa § 8 zákona č. 182/1993 Z.z. zo dňa 1.1. 2000 (č. I. 36), Zápisnicou zo Zhromaždenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov dom 248 dňa 16.5. 2006 (č. I. 50), Uznesením zo Zhromaždenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov dom 248 zo dňa 16.5. 2006 (č. I. 50), Mandátnou zmluvou uzavretou podľa § 566 a nasl. Obchodného zákonníka medzi navrhovateľom ako mandantom a Prvou súkromnou správou domov Prievidza ako mandatárom zo dňa 1.7. 2006 a zo dňa 31.5. 2006 (č. I. 50), Oznámeniami o vyúčtovaní služieb za roky 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007 a 2008, predpisom a platbami do fondu opráv a za služby za roky 2001 - 2010 na byte odporcov (č. I. 73), Úpravami poplatku fondu ÚaO z rôznych období (č. I. 75 - 77), Uznesením zo Zhromaždenia vlastníkov bytov a NP, dom 248 zo dňa 13.3. 2008 (č. I. 86), spisom Okresného súdu Prievidza sp. zn. 11C/81/2013 a ďalšími dôkazmi, tvoriacimi obsah spisu, mal súd zistený tento skutkový stav veci:

Navrhovateľ je právnickou osobou zriadenou vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Navrhovateľ vykonáva správu domu - obytnej budovy nachádzajúcej sa v Z., na ulici Na D. súp. č. XXXXX, stojacej na pozemku parc. č. XXXX, k.ú. Z..

Odporcovia v 1. a 2. rade sú bezpodielovými spoluvlastníkmi bytu č. 3, vo vchode č. XX v obytnom dome súp. č. XXXXX, v Z. na ulici Na D. a spoločných častí, spoločných zariadení domu a pozemku parc. č. XXXX, k.ú. Z. (LV č. XXXX pre k.ú. Z.).

Podľa tvrdenia navrhovateľa, odporcovia v mesiacoch január až november 2008 riadne a včas nezaplatili platby do fondu prevádzky, údržby a opráv a zároveň nezaplatili ani preddavkové platby za služby dodávané v roku 2008, čím im za uvedené mesiace vznikol dlh v celkovej výške 14.239 Sk (472,65 eur).

V konaní navrhovateľom žalovanú sumu navrhovateľ zohľadnil vo vyúčtovaní služieb za rok 2008 tak, že žalovaná suma bola zaplatená odporcami v celom rozsahu z preplatku vyúčtovania služieb za rok 2008 (zo sumy 16.700 Sk).

Aj napriek tomu, že súd uznesením už prv konanie o návrhu navrhovateľa nezastavil, navrhovateľ v ďalšom priebehu konania na návrhu netrval a opätovne na pojednávaní pred súdom žiadal konanie o jeho návrhu na začatie konania zastaviť (č. I. 158).

Podľa § 96 ods. 1 a 2 Občianskeho súdneho poriadku, navrhovateľ môže vziať za konania späť návrh na jeho začatie, a to sčasti alebo celkom. Ak je návrh vzatý späť celkom, súd konanie v tejto časti zastaví. Súd konanie nezastaví, ak odporca so späťvzatím návrhu z vážnych dôvodov nesúhlasí; v takom prípade súd po právoplatnosti uznesenia pokračuje v konaní.

Súd, akceptujúc dispozičné právo navrhovateľa s predmetom sporu, konanie o návrhu navrhovateľa zastavil. Pokiaľ odporcovia so späťvzatím návrhu navrhovateľa nesúhlasili, po vykonanom dokazovaní mal súd za to, že odporcovia nemohli mať na to po vykonanom dokazovaní vážne dôvody, pretože súd vec vzhľadom aj na podaný vzájomný návrh odporcov posudzoval komplexne a teda vykonal dôkazy aj na zistenie, či mali odporcovia za obdobie január 2008 až november 2008 nedoplatky z dôvodu nezaplatených preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv a v akej výške.

Vzájomný návrh, ktorým odporcovia žiadali, aby súd uložil navrhovateľovi zaplatiť im preplatok z ročného vyúčtovania za rok 2001 vo výške 360 Sk (11,95 eur), za rok 2003 vo výške 7.043 Sk (233,78 eur), za rok 2005 vo výške 1.420 Sk (47,14 eur), za rok 2006 vo výške 4.588 Sk (152,29 eur), za rok 2007 vo výške 8.011 Sk (265,92 eur) a za rok 2008 vo výške 299 Sk (9,92 eur), teda spolu sumu 721 eur aj spolu so zákonným úrokom z omeškania, odporcovia zdôvodňovali tým, že navrhovateľ od nich požaduje platby, ktoré nie sú podložené žiadnym právnym predpisom. Predovšetkým nesúhlasili s tým, aby boli povinní platiť odmenu predsedovi spoločenstva, pretože tento nebol, resp. išlo o samozvaného predsedu spoločenstva. Takisto nesúhlasili s navýšením poplatku do fondu opráv, ku ktorému došlo nezákonným spôsobom. Tiež nesúhlasili s navýšením za studenú vodu, ktoré navýšenie zákon o metrológii nepripúšťa a ani so správnym poplatkom, pretože mandátna zmluva podľa nich neexistuje. Odporcovia tvrdili, že žaloba navrhovateľa spočíva v tom, že navrhovateľ od nich chcel, aby zaplatili určitú sumu peňazí ako nedoplatok za zálohové platby, pričom tvrdili, že nedoplatok nemali, pretože to, čo od nich navrhovateľ žiadal (podľa odporcov nezákonne navýšené platby, ktoré ale platili v spornom období všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome), tomuto zaplatili, resp. navrhovateľ si nedoplatok vždy stiahol z ich preplatku z predchádzajúceho roku (toto tvrdenie odporcov je pravdivé - viď aj dôvod späťvzatia návrhu navrhovateľom).

Navrhovateľ v priebehu celého konania žiadal návrh odporcov v celom rozsahu zamietnuť. Na pojednávaní pred súdom dňa 12.9. 2013 vzniesol námietku premlčania ohľadne nárokov odporcov

uplatnených v spore za roky 2001, 2003 a 2005. Pokiaľ ide o nároky odporcov za roky 2006, 2007 a 2008, tieto považoval za nedôvodné z dôvodu, že v tom období už boli schôdze robené riadne, mandátna zmluva bola takisto schválená potrebným počtom hlasov na zhromaždení vlastníkov bytov.

Pri nárokoch, ktoré si v spore uplatnili odporcovia za roky 2001 až 2005 navrhovateľ nenamietal, že schôdze vlastníkov bytov v tom období boli robené nesprávne a poplatky, ktoré boli zvýšené, neboli zvýšené v súlade so zákonom. Všetci vlastníci bytov ich však platia, pretože ich platiť treba. Financuje sa z týchto peňazí všetko, vrátane prevádzky domu. Odporcovia navýšené poplatky odmietali platiť. Za obdobie od 2001 do 2005 odporcovia z dôvodu, že neboli ochotní navýšené poplatky platiť, zaplatili oproti ostatným vlastníkom bytov a nebytových priestorov sumu o 14.239 Sk (472,65 eur) nižšiu. V neskoršom období, keď mali preplatok z predchádzajúceho obdobia, sa odporcom dlh vždy vynuloval, resp. znížil. V roku 2008 boli zálohy v takej istej výške ako v predchádzajúcom období, teda ako keby odporcovia svoj byt užívali, aj keď už v ňom v tom období nebývali. Preto za rok 2008 vznikol odporcom preplatok, z ktorého sa nedoplatok z predchádzajúceho obdobia vyrovnal (to bol aj dôvod, pre ktorý navrhovateľ v priebehu konania vzal svoj návrh na začatie konania späť a z dôvodu ktorého, súd konanie aj zastavil). V roku 2009 si odporcovia znovu tú istú sumu odpočítali zo záloh, ktoré mali platiť. Takto odporcovia postupovali aj v ďalšom období. Pretože v súčasnosti sú zálohové platby odporcov nižšie ako v predchádzajúcom období, aj samotné vyúčtovania za ten ktorý rok od roku 2009 sú rôzne.

Z vyššie uvedených dôvodov si navrhovateľ od odporcov uplatňuje v konaní vedenom na tunajšom súde pod sp. zn. 11C/81/2013 nárok na zaplatenie sumy 471,22 eur z dôvodu nedoplatku z vyúčtovania za roky 2009, 2010 a 2011. Konanie vo vyššie uvedenej právnej veci nie je skončené, tunajší súd ho uznesením zo dňa 17.9. 2013 prerušil do právoplatného skončenia konania vo veci sp. zn. 8C/35/2009.

Na pojednávaní pred súdom dňa 28.10. 2013 vzniesol navrhovateľ námietku premlčania voči celému odporcami v konaní uplatnenému nároku.

Odporcovia viacerými písomnými podaniami a takisto pri svojich výpovediach na pojednávaniach pred súdom uviedli, že za rok 2001 si od navrhovateľa uplatňujú preplatok z ročného vyúčtovania vo výške 360 Sk, suma ktorá predstavuje neoprávnenú odmenu predsedovi spoločenstva, za rok 2003 si od navrhovateľa uplatňujú preplatok z ročného vyúčtovania vo výške 7.043 Sk, suma ktorá predstavuje neoprávnenú odmenu predsedovi spoločenstva vo výške 480 Sk a neoprávnené navýšenie poplatkov do fondu opráv vo výške 1.523 Sk, za rok 2005 si od navrhovateľa uplatňujú preplatok z ročného vyúčtovania za neoprávnené navýšenie odmeny predsedovi spoločenstva vo výške 240 Sk a neoprávnené navýšenie do fondu opráv vo výške 2.496 Sk, za rok 2006 si od navrhovateľa uplatňovali neoprávnené navýšenie do fondu opráv v sume 1.248 Sk a neoprávnené navýšenie poplatku za studenú vodu vo výške 2.292 Sk a neoprávnené navýšenie odmeny správcovi za správu domu vo výške 120 Sk, za rok 2007 si od navrhovateľa uplatňovali neoprávnené navýšenie za studenú vodu v sume 1.054 Sk a neoprávnené navýšenie odmeny správcovi vo výške 240 Sk a za rok 2008 namietali sumu 59 Sk za neoprávnené navýšenie za studenú vodu a 240 Sk za neoprávnené navýšenie poplatkov za správu.

Preplatok z vyúčtovaní za vyššie uvedené roky vznikol podľa odporcov tým, že navrhovateľ požadoval a aj si z mesačných preddavkov inkasoval poplatky, na ktoré nemal nárok a to konkrétne: 1. odmenu „predsedovi spoločenstva“ vo výške 40 Sk mesačne v období od 1.5. 2001 do 30.6. 2005, pretože tento nebol za predsedu zvolený v súlade so zákonom ani so zmluvou o spoločenstve; 2. navýšenie poplatku do fondu opráv o 69 Sk mesačne od januára 2002 do júla 2003 a o 208 Sk mesačne od augusta 2003 do júna 2006, čo tiež nebolo podľa nich v súlade so zákonom ani so zmluvou o spoločenstve; 3. navýšenie poplatkov o 20 Sk mesačne za výkon správy, čo vychádzalo z neexistujúcej mandátnej zmluvy a 4. navýšenie úhrady za odcudzenú studenú vodu (čierne odbery) pomerovým koeficientom, ktorý spôsob úhrady nevyplýva zo žiadneho právneho podkladu a je v rozpore so zákonom č. 142/2000 Z.z. o metrológii a vyhláškou č. 210/2000 Z.z., pričom neuhrádzanie poplatkov správcu v ročnom vyúčtovaní vykazoval ako nedoplatok a tento si podľa odporcov neoprávnenne inkasoval z preplatku za služby,

prípadne v rozpore so zmluvou o spoločenstve neoprávnene prenášal ako dlh z uplynulého roku do roku nasledujúceho. Takto postupne od roku 2001 ku dňu podania žaloby dlh narástol na žalovanú sumu.

Je preukázané, že napriek opakovaným výhradám odporcov k postupu navrhovateľa, títo do vyhlásenia tohto rozhodnutia sa nebránili podaním žaloby na súd podľa § 14 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov proti navrhovateľovi a až 23.3. 2012 si podali proti navrhovateľovi vo veci vzájomný návrh a žiadali od neho 721 eur aj s úrokmi z omeškania, keď predtým v odpore zo dňa 2.4. 2009 vyjadrili nesúhlasné stanovisko k tomu, že by mali čokoľvek navrhovateľovi platiť, naopak vyjadrili sa prvý raz na súde k tomu, že na niektoré platby, ktoré od nich navrhovateľ požaduje, tento nemá právo.

Z vyúčtovania služieb za roky 2001 až 2005 ale i zo samotných tvrdení účastníkov je preukázané, že poplatok predsedovi spoločenstva bol odporcami zaplatený z preplatku za služby za rok 2001 vo výške 360 Sk, za rok 2002 vo výške 480 Sk, za rok 2003 vo výške 480 Sk, za rok 2004 vo výške 480 Sk a za rok 2005 vo výške 240 Sk. Je pravda, že tento príspevok vo výške 40 Sk mesačne bol neplatne schválený v roku 2001 iba podpismi vlastníkov bytov a nebytových priestorov a nie, ako bolo podľa zákona potrebné, zhromaždením vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Odporcovia uplatnili právo na vrátenie tohto poplatku vzájomným návrhom dňa 23.3. 2012, keď predtým, v odpore zo dňa 2.4. 2009 sa k tomuto poplatku vyjadrili negatívne.

Takisto zo zhodných tvrdení účastníkov, ako i z vyúčtovaní služieb za roky 2002 až 2006 a z prehľadu platieb do FPÚO a platieb za služby za roky 2001 - 2010 mal súd zistené, že odporcovia mali zaplatené platby do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu v roku 2002 828 Sk, v roku 2003 1.523 Sk, v roku 2004 2.496 Sk, v roku 2005 2.496 Sk a v roku 2006 1.248 Sk, spolu teda u odporcov vykazoval navrhovateľ nedoplatok 8.383 Sk.

Zvýšenie platieb do fondu prevádzky, údržby a opráv z 5 Sk na 6 Sk za 1 m² bolo schválené podpismi vlastníkami bytov a nebytových priestorov s účinnosťou od 1.1. 2002, zvýšenie na 8 Sk za 1 m² bolo schválené na zhromaždení vlastníkov bytov a nebytových priestorov dňa 19.5. 2003 a následne aj podpismi vlastníkov bytov a nebytových priestorov s účinnosťou od 1.7. 2003. Zvýšenie platieb do fondu prevádzky, údržby a opráv na 10 Sk za 1 m² bolo schválené na zhromaždení vlastníkov bytov a nebytových priestorov dňa 16.5. 2006, ktorého neplatnosť uznesenia odporcovia nenamietali s účinnosťou od 1.7. 2006 a na sumu 15 Sk za 1 m² bolo schválené na zhromaždení vlastníkov bytov a nebytových priestorov dňa 13.3. 2008 s účinnosťou od 1.5. 2008, ktoré zvýšenie odporcovia takisto nenamietali. Odporcovia uplatnili právo na vrátenie tohto poplatku vzájomným návrhom dňa 23.3. 2012, keď predtým, v odpore zo dňa 2.4. 2009 sa k tomuto poplatku vyjadrili negatívne.

Dňa 16.5. 2006 sa konalo zhromaždenie vlastníkov bytov a nebytových priestorov, na ktorom bola schválená mandátna zmluva, na základe ktorej sa pre navrhovateľa zaviazala vykonávať činnosti súvisiace s prevádzkou bytového domu č. súp. 40248 ako mandatár Helena Ferenčíková - Prvá súkromná správa domov Prievdza. Súd sa stotožňuje s navrhovateľom, že uzatvorením tejto zmluvy nedošlo k zmene spôsobu výkonu správy, keď správu bytového domu i naďalej vykonával navrhovateľ ako spoločenstvo podľa § 7 a nasl. zákona č. 182/1993 Z.z. prostredníctvom mandátnej zmluvy uzatvorenej s Helenou Ferenčíkovou. Na vyššie uvedenom zhromaždení vlastníkov bytov a nebytových priestorov bola zároveň schválená aj výška odmeny mandátneho správcu vo výške 100 Sk mesačne od 1.7. 2006, v dôsledku čoho došlo aj k zmene pôvodnej zmluvy o spoločenstve, podľa ktorej bol dohodnutý poplatok za správu vo výške 80 Sk. Odporcovia uplatnili právo na vrátenie navýšenia tohto poplatku vzájomným návrhom dňa 23.3. 2012, keď predtým, v odpore zo dňa 2.4. 2009 sa k tomuto poplatku vyjadrili negatívne.

Odporcovia požadovali aj vrátenie nákladov na studenú vodu za rok 2006 vo výške 2.292 Sk, za rok 2007 vo výške 1.054 Sk a vo výške 59 Sk za rok 2008. Tieto náklady boli rozpočítané medzi vlastníkov

bytov na zhromaždení vlastníkov dňa 16.5. 2006 podľa strany 4. bodu C - vyúčtovanie nákladov na vodné a stočné, podľa ktorého vyúčtovanie nákladov sa vykoná v pomere údajov indikovaného meradla konečného spotrebiteľa k súčtu indikovaných meradiel za objekt na základe podkladov mandanta predložených mandatárovi. Odporcovia uplatnili právo na vrátenie tohto poplatku vzájomným návrhom dňa 23.3. 2012, keď predtým, v odpore zo dňa 2.4. 2009 sa k tomuto poplatku vyjadrili negatívne. namietaný poplatok predsedovi spoločenstva vo výške 40 Sk mesačne, odporcovia majú pravdu v tom, že nemohol byť v roku 2001 platne schválený iba podpismi vlastníkov bytov a nebytových priestorov a nie zhromaždením vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Z pripojených písomností mal súd okrem iného zistené, že príspevky do fondu prevádzky, údržby a opráv boli „schválené“ v roku 2002 a 2003 iba podpismi vlastníkov bytov a nebytových priestorov a nie zhromaždením vlastníkov a nebytových priestorov. Na zhromaždení vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 16.5. 2006 bola schválená mandátna zmluva. Na uvedenom zhromaždení vlastníkov bytov a nebytových priestorov bola súčasne schválená aj výška odmeny mandátneho správcu vo výške 100 Sk mesačne s účinnosťou od 1.7. 2006, čoho dôsledkom bolo aj to, že došlo aj k zmene pôvodnej zmluvy o spoločenstve, kde je uvedený poplatok za správu iba vo výške 80 Sk.

Navrhovateľ nespochybnil, že dňa 31.5. 2006, ktorým dňom je datovaný Dodatok č. 3 k zmluve o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov, sa nekonalo zhromaždenie vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Tento dodatok bol vyhotovený vtedajšou predsedníčkou spoločenstva Máriou Nétkovou za tým účelom, aby sa zosúladiли ustanovenia zmluvy o spoločenstve s pravidlami, ktoré boli obsiahnuté v mandátnej zmluve, ktorá bola schválená na zhromaždení dňa 16.5. 2006. Schválenie mandátnej zmluvy zhromaždením vlastníkov bytov a nebytových priestorov navrhovateľ považoval za nepriamu „novelu“ zmluvy o spoločenstve v tom smere, pokiaľ obsahovala odlišné pravidlá pre rozpočítavanie nákladov na prípravu a dodávku tepla, teplej úžitkovej vody a nákladov na vodné a stočné. V opačnom prípade by podľa navrhovateľa vznikol paradoxný stav, v ktorom by mandatár, viazaný mandátnou zmluvou vykonával rozpočítavanie nákladov podľa mandátnej zmluvy, ktorou bol a je viazaný, ale vlastníci bytov a nebytových priestorov by aj naďalej boli povinní platiť tieto náklady rozpočítané podľa dovtedajšieho textu zmluvy o spoločenstve. Schválením mandátnej zmluvy tak vlastníci bytov a nebytových priestorov prejavili vôľu, aby tieto náklady boli rozpočítané spôsobom, ktorý vyplýva z mandátnej zmluvy, čoho dôsledkom je teda aj zmena zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov formálne vykonaná vyhotovením dodatku č. 3 datovaného dňom 31.5. 2006.

Podľa § 7b ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení noviel (ďalej len „ZVB“), vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní uhrádzať finančné prostriedky do fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrady za plnenia.

Podľa § 10 ods. 1 ZVB, 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.

Podľa § 10 ods. 4 ZVB, vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní mesačne vopred uhrádzať na účet spoločenstva alebo správcu úhrady za plnenia.

Podľa článku IX. Bod 1. Dodatku č. 4 k Zmluve o spoločenstve zo dňa 8.9. 1999, na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv, sú vlastníci bytov povinní najmä: poukazovať mesačne preddavky do fondu opráv, prevádzky a údržby na účet spoločenstva najneskôr do 25. dňa nasledujúceho mesiaca.

Podľa § 451 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka, kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať. Bezodôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením bez právneho

dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ako aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov.

Podľa § 107 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka, právo na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia sa premlčí za dva roky odo dňa, keď sa oprávnený dozvie, že došlo k bezdôvodnému obohateniu a kto sa na jeho úkor obohatil. Najneskôr sa právo na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia premlčí za tri roky, a ak ide o úmyselné bezdôvodné obohatenie, za desať rokov odo dňa, keď k nemu došlo.

Zhodnotiac výsledky dokazovania, dospel súd k právnenému záveru, že vzájomný návrh odporcov je nedôvodný a preto ho súd zamietol.

Odporcovia si uplatnili v konaní vzájomným návrhom nárok na zaplatenie preplatiek z vyúčtovania za roky 2001, 2003, 2005, 2006, 2007 a 2008 až podaním zo dňa 23.3. 2012. Išlo v podstate o podľa odporcov neoprávnené vyberané alebo neoprávnené navýšené poplatky navrhovateľom v tomto období, ktoré odporcovia v skutočnosti nezaplatili a ktoré im boli navrhovateľom zrazené z preplatiek pri vyúčtovaní za vyššie uvedené roky.

Pokiaľ ide o odporcami namietaný poplatok predsedovi spoločenstva vo výške 40 Sk mesačne, odporcovia majú pravdu v tom, že nemohol byť v roku 2001 platne schválený iba podpismi vlastníkov bytov a nebytových priestorov a nie zhromaždením vlastníkov bytov a nebytových priestorov, čo v tom čase naozaj zákonná úprava (zákon č. 182/1993 Z.z.) ešte nepripúšťala. Dvojiročná subjektívna premlčacia lehota na vrátenie plnenia odporcov, ktoré bolo navrhovateľovi v skutočnosti zaplatené (v rámci vyúčtovania z preplatiek), avšak na základe neplatného právneho úkonu, začala plynúť už odo dňa nasledujúceho po dni, v ktorom došlo k zaplateniu tohto poplatku, pretože odporcovia sami uvádzali, že o neplatnosti tohto poplatku mali vedomosť od začiatku (§ 107 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Odporcovia si preukázateľne uplatnili voči navrhovateľovi právo na vrátenie tohto poplatku až podaním vzájomného návrhu na súd dňa 23.3. 2012. Premlčacia lehota na uplatnenie tohto práva uplynula obom odporcom niekedy v polovici roka 2007. Premlčaný nárok teda súd odporcom priznať nemohol a preto v tejto časti súd návrh odporcov zamietol.

Odporcovia majú takisto pravdu aj v tom, že pre nedôslednosť navrhovateľa, príspevky do fondu prevádzky, údržby a opráv boli neplatne schválené v roku 2002 a 2003 iba podpismi vlastníkov bytov a nebytových priestorov a nie zhromaždením vlastníkov a nebytových priestorov, čo v tom čase naozaj zákonná úprava ešte nepripúšťala (zákon č. 182/1993 Z.z.). Odporcovia zaplatili navrhovateľovi z vyúčtovania služieb za roky 2003 až 2006 za túto položku sumu vyššiu o 7.963 Sk. Odporcom i v tomto prípade začala plynúť dvojiročná premlčacia lehota odo dňa nasledujúceho po dni, v ktorom došlo k zaplateniu týchto platieb, pretože o neplatnosti takto stanovených platieb mali odporcovia vedomosť od začiatku. Odporcovia uplatnili právo na vrátenie zvýšených platieb až podaním vzájomného návrhu na odporcom zo dňa 23.3. 2012. Pre poslednú platbu zaplatenú odporcami za mesiac jún 2006 uplynula najneskôr 1.7. 2008. V nasledujúcom období od 1.7. 2006 už odporcovia riadne platili platby 10 Sk za 1 m², ktorá suma bola riadne schválená zhromaždením vlastníkov bytov a nebytových priestorov dňa 16.5. 2006, pričom neplatnosť tohto navýšenia už odporcovia nenamietali. Preto ani tento nárok odporcov súd priznať odporcom nemohol pre vznesenú námietku premlčania (§ 107 ods. 1 Občianskeho zákonníka) a i v tejto časti súd návrh odporcov zamietol.

Na zhromaždení vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 16.5. 2006 bola schválená mandátna zmluva. Na uvedenom zhromaždení vlastníkov bytov a nebytových priestorov bola súčasne schválená aj výška odmeny mandátneho správcu vo výške 100 Sk mesačne s účinnosťou od 1.7. 2006, čoho dôsledkom bolo aj to, že došlo aj k zmene pôvodnej zmluvy o spoločenstve, kde je uvedený poplatok za správu iba vo výške 80 Sk. Odporcovia si teda nesprávne protinávrhom zo dňa 23.3. 2012 uplatnili vrátenie zaplatených zvýšených poplatkov za správu za roky 2006, 2007 a 2008. Navyše, aj tento nárok odporcov je podľa názoru súdu premlčaný, pretože i tu uplynula dvojiročná premlčacia lehota, keďže

návrh odporcov bol vo veci podaný až po uplynutí dvojročnej premlčacej lehoty podľa § 107 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ktorá pri poslednej platbe odporcov za mesiac jún 2008 uplynula najneskôr 1.7. 2010.

Je tiež pravda, ako to tvrdia i samotní účastníci a ako to vyplýva i z pripojených listinných dôkazov, že dňa 31.5. 2006, ktorým dňom je datovaný Dodatok č. 3 k zmluve o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov, sa nekonalo zhromaždenie vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Dodatok bol vyhotovený vtedajšou predsedníčkou spoločenstva Máriou Nétkovou za tým účelom, aby sa zosúladiť ustanovenia zmluvy o spoločenstve s pravidlami, ktoré boli obsiahnuté v mandátnej zmluve schválenej na zhromaždení dňa 16.5. 2006. Schválenie mandátnej zmluvy zhromaždením vlastníkov bytov a nebytových priestorov možno aj podľa názoru súdu považovať za nepriamu „novelu“ zmluvy o spoločenstve v tom smere, pokiaľ obsahovala odlišné pravidlá pre rozpočítanie nákladov na prípravu a dodávku tepla, teplej úžitkovej vody a nákladov na vodné a stočné. Schválením mandátnej zmluvy tak vlastníci bytov a nebytových priestorov prejavili vôľu, aby tieto náklady boli rozpočítavané spôsobom, ktorý vyplýva z mandátnej zmluvy, čoho dôsledkom je teda aj zmena zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov, formálne vykonaná vyhotovením dodatku č. 3 datovaného dňom 31.5. 2006. Z uvedeného vyplýva, že nárok odporcov v časti návrhu, ktorým sa domáhali od navrhovateľa neoprávneného navýšenia úhrady za studenú vodu za rok 2006 vo výške 2.292 Sk, za rok 2007 vo výške 1.054 Sk a za rok 2008 vo výške 59 Sk je takisto nedôvodný a preto i v tejto časti bolo potrebné návrh odporcov ako nedôvodný zamietnuť. Navyše, podľa názoru súdu, i v tejto časti je nárok odporcov premlčaný, keďže ide o nároky odporcov uplatnené za obdobie rokov 2006 až 2008, pričom vzájomný návrh odporcov bol na súd podaný až dňa 23.3. 2012, pričom subjektívna dvojročná premlčacia lehota (§ 107 ods. 1 Občianskeho zákonníka) na podanie návrhu na súd za uplatnený nárok z roku 2008 odporcom uplynula ešte v roku 2010.

V prípade, ak by pri posúdení nárokov odporcov v konaní bral súd do úvahy len samotné vyúčtovania služieb navrhovateľom za roky 2001, 2003, 2005, 2006, 2007 a 2008 a zisťoval, či nárok odporcov na zaplatenie preplatku z vyúčtovaní je dôvodný, prednostne by bolo potrebné posúdiť, vzhľadom na vznesenú námietku premlčania zo strany navrhovateľa, či nárok odporcov je alebo nie je premlčaný. Je zrejmé, že posledné namietané vyúčtovanie služieb bolo odporcom doručené najneskôr v júni 2009. Keďže odporcom dvojročná subjektívna lehota na uplatnenie práva na súde (§ 107 ods. 1 Občianskeho zákonníka) už dňa 23.3. 2012, kedy si podali vzájomný návrh, uplynula, bolo by potrebné i z tohto dôvodu návrh odporcov zamietnuť.

Z vyššie uvedených dôvodov súd vzájomný návrh odporcov v celom rozsahu zamietol.

Podľa § 151 ods. 3 Občianskeho súdneho poriadku, o trovách konania rozhodne súd do tridsiatich dní po právoplatnosti tohto rozhodnutia.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je odvolanie prípustné v lehote 15 dní od jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Trenčíne, písomne trojmo.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3) 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 (§ 205 ods. 1 O.s.p. v platnom znení).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného predpisu.