

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 1CoCsp/2/2024
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8122209292
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 07. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jozef Angelovič
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2024:8122209292.1

Uznesenie

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Jozefa Angeloviča a sudcov JUDr. Mareka Kohúta a JUDr. Mariany Hirkovej, v sporovej veci žalobcu: M.B.P. Prešov, s.r.o., so sídlom Jarková 27/3085, 080 01 Prešov, IČO: 31 723 004, zastúpeného: JUDr. Ján Surma, advokát, so sídlom Hlavná 122, 080 01 Prešov, IČO: 31304354, proti žalovanej: A. B., nar. XX.X.XXXX, bytom C. XXXX/XX, XXX XX D., zastúpenej: Mgr. Oto Saloky, advokát, so sídlom Hlavná 94, 080 01 Prešov, IČO: 42419174, o zaplatenie 1.499,61 eur s prísl. a o protižalobe žalovanej o zaplatenie 1.838,49 eur s prísl., o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Prešov, č. k. 18Csp/91/2022-484 z 28.7.2023, takto

rozhodol:

Zrušuje rozsudok vo výroku, ktorým bolo vzájomnej žalobe žalovanej čiastočne vyhovené a vo výrokoch o trovách konania medzi sporovými stranami (výroky II., IV. a V. napadnutého rozsudku) a v rozsahu zrušenia vracia vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie konanie o zaplatenie sumy 1.457,84 eur zastavil, zaviazal žalobcu zaplatiť žalovanej 1.294,92 eur s prísl., do troch dní od právoplatnosti rozsudku, v prevyšujúcej časti vzájomnú žalobu žalovanej zamietol, náhradu trov konania o pôvodnej žalobe sporovými stranám nepriznal a zaviazal žalobcu zaplatiť žalovanej náhradu trov konania o vzájomnej žalobe vo výške 40,86 %.

2. Vychádzal zo zistenia, že vykonaným dokazovaním hodnotiac dôkazy jednotlivo i vo vzájomnej súvislosti súd dospel k záveru, že vzájomná žaloba je čiastočne dôvodná. Pre rozhodnutie o vzájomnej žalobe a pri viazanosti pokynom Najvyššieho súdu SR je potrebné v prvom rade posúdiť účinnosť zmluvy o výkone správy a z toho vyplývajúci okamih prechodu výkonu správy zo spoločenstva na správcu. Z ust. § 6 ods. 3 zákona vyplýva, že na správu domu nesmú byť dohodnuté súčasne viaceré formy správy domu. Zákon vylučuje, aby boli uzavreté viaceré zmluvy o výkone správy. Z vykonaného dokazovania vyplynulo, že v bytom dome vykonávalo správu bytového domu SVB a NP C. XXXX, XXX XX D.. Dňa 22.5.2008 bolo rozhodnuté o zrušení SVB a NP C. XXXX, XXX XX D. a dňom 13.10.2008 vstúpilo do likvidácie. Dňa 9.3.2012 sa uskutočnilo zhromaždenie vlastníkov bytov SVB a NP C. XXXX, XXX XX D.. Na tejto schôdzi bola prejednaná a schválená zmluva o výkone správy predložená žalobcom. Od 9. marca 2012 teda vykonávali správu bytového domu dva subjekty (spoločenstvo i správca). Súd zastáva názor, že uvedená zmluva o výkone správy nemôže byť účinná skôr, ako spoločenstvo ako správca bytového domu zanikne. Až do výmazu spoločenstva z registra spoločenstiev spoločenstvo naďalej existuje ako právny subjekt, má spôsobilosť na právne úkony. Až výmazom z registra spoločenstiev spoločenstvo prestáva existovať ako subjekt práva. Zmluva o výkone správy s novým správcom nemôže byť účinná skôr, než spoločenstvo právne zanikne. V predmetnej veci SVB a NP C. XXXX, XXX XX D. zaniklo až 1.7.2016 a teda až v uvedený deň mohla byť zmluva o výkone správy účinná a za obdobie, za ktoré si žalobca uplatňoval nárok, nebol správcom bytového domu. Nič na to tom nemení ani skutočnosť, že v uvedenom období spoločenstvo nevykonávalo správu, čo vyplynulo aj z výsluchu C. E. F. vo veci vedenej na Okresnom súde Prešov pod sp. zn. 7C/189/2015.

3. Ako je vyššie uvedené žalobca nebol správcom bytového domu za obdobie, za ktoré si uplatnil nárok a bolo mu priznané plnenie v pôvodnom rozsudku, avšak žalobca uzavrel na žalované obdobie zmluvu na dodávku vody, na dodávku elektriny a taktiež poisťnú zmluvu. Ako vyplynulo z vykonaného dokazovania SVB a NP C. XXXX, tak vo veci vedenej na Okresnom súde Prešov pod sp. zn. 7C/189/2015 bol vypočítaný C. E. F., ktorý vykonával funkciu likvidátora za žalované obdobie a ten vo svojej výpovedi uviedol, že počas výkonu funkcie likvidátora žiadne služby týkajúce sa správy bytového domu neposkytoval a vykonával len úkony smerujúce k likvidácii spoločenstva a jeho zániku. Žalobca teda za žalovanú plnil to čo mala plniť ona sama. Žalobca sa teda na úkor žalovanej obohatil iba nad sumu reálne spotrebovanej vody a elektrickej energie. V pôvodnom rozsudku bol žalobcovi priznaný nárok za spotrebovanú vodu takým spôsobom, že namerané hodnoty vlastníkov, ktorí odpočet umožnili, vydellil počtom osôb, ktoré v týchto bytoch bývali a následne vynásobil počtom osôb, ktoré bývali u žalovanej, a to z dôvodu toho, že žalovaná neumožnila žalobcovi vykonať odpočet studenej vody. Keďže však v tom čase nebola účinná zmluva o výkone správy za uvedené obdobie, mal žalobca nárok iba na reálne spotrebovanú studenú vodu. Žalovaná v konaní predložila evidenciu stavu vodomeru, pričom dňa 12.9.2016, kedy už bol žalobca správcom bytového domu, došlo v byte žalovanej k výmene vodomeru. Podľa tejto evidencie žalovaná za rok 2012 mala spotrebu 81 m³, za rok 2013 86 m³, za rok 2014 77 m³ a za rok 2015 72 m³. Dôkazné bremeno na preukázanie spotreby nad uvedené zaťažovalo žalobcu. Tento vo vyjadrení zo dňa 8.6.2023 potvrdil stav vodomeru pri demontáži tak ako to uviedla žalovaná a zhoduje sa aj so žalovanou predloženou evidenciou. Iné návrhy na doplnenie dokazovania žalobca nemal.

4. Súd teda má za to, že skutočná spotreba vody v byte žalovanej je v takom množstve ako to uviedla žalovaná, a preto za rok 2012 vznikla žalovanej povinnosť uhradiť za studenú vodu pri priemernej cene podľa vyúčtovania 2,56 (eur/m³) sumu 207,36 eur (podľa vyúčtovania 383,07 eur), za rok 2013 pri priemernej podľa vyúčtovania cene 2,65 (eur/m³) sumu 227,90 eura (podľa vyúčtovania 396,63 eur), za rok 2014 pri priemernej podľa vyúčtovania cene 2,65 (eur/m³) sumu 204,05 eur (podľa vyúčtovania 406,19 eur), za rok 2015 pri priemernej podľa vyúčtovania cene 2,65 (eur/m³) sumu 190,80 eur (podľa vyúčtovania 439,79 eur). Na strane žalobcu teda vzniklo bezdôvodné obohatenie vo výške 175,71 eur (rok 2012), 168,73 eur (rok 2013), 202,14 eur (rok 2014) a 248,99 eur (rok 2015). Spolu 795,57 eur.

5. Ako už bolo vyššie uvedené tak zmluva o výkone správy nebola účinná, a preto žalobca nemal nárok ani na poplatok za správu (plnenie bez právneho dôvodu), ktorý mu bol priznaný za rok 2012 vo výške 39,15 eur, za rok 2013 vo výške 53,93 eur, za rok 2014 vo výške 54,78 eur a za rok 2015 vo výške 54,33 eur. Spolu 202,19 eur.

6. Za roky 2012 a 2013 bol žalobcovi priznaný úrok z omeškania 8,05 % ročne zo sumy 696,13 eur, pričom správne malo zo sumy 258,61 eur (696,13 eur - 175,71 eur - 168,73 eur - 39,15 eur - 53,93 eur). Jedná sa nárok z bezdôvodného obohatenia, a preto žalobca mal nárok na úroky z omeškania vo výške 5,05 % ročne v čase omeškania. Žalovaná na úrokoch z omeškania uhradila sumu 206,80 eur, pričom mala uhradiť iba sumu 48,20 eur. Žalobca sa bezdôvodne obohatil o sumu 158,60 eur.

7. Za rok 2014 bol žalobcovi priznaný úrok z omeškania zo sumy 469,84 eur, pričom správne malo zo sumy 212,92 eur (469,84 eur - 202,14 eur - 54,78 eur). Jedná sa nárok z bezdôvodného obohatenia, a preto žalobca mal nárok na úroky z omeškania vo výške 5,05 % ročne v čase omeškania. Žalovaná na úrokoch z omeškania uhradila sumu 124,14 eur, pričom mala uhradiť iba sumu 35,29 eur. Žalobca sa bezdôvodne obohatil o sumu 88,85 eur.

8. Za rok 2015 bol žalobcovi priznaný úrok z omeškania zo sumy 291,87 eur, pričom správne mala byť suma - 11,45 eur (291,87 eur - 248,99 eur - 54,33 eur). Žalovaná uhradila sumu 49,71 eur, pričom nebola povinná hradiť úroky z omeškania. Žalobca sa bezdôvodne obohatil o sumu 49,71 eur.

9. S poukazom vyššie uvedené súd zaviazal žalobcu vydať žalovanej bezdôvodné obohatenie vo výške 1.294,92 eur (795,57 eur + 202,19 eur + 158,60 eur + 88,85 eur + 49,71 eur) a v prevyšujúcej časti žalobcu zamietol.

10. Dlh, vzniknutý bezdôvodným obohatením je dlhom, ktorého zročnosť nie je určená právnym predpisom, alebo rozhodnutím súdu, alebo nevyplýva z dohody účastníkov, a preto je dlžník, v tomto prípade žalovaný, podľa § 563 OZ povinný splniť dlh prvého dňa potom, čo ho veriteľ o plnenie

požiadal. Za prvú výzvu na vydanie bezdôvodného obohatenia súd považoval doručenie vzájomnej žaloby dňa 8.2.2023, nasledujúci deň sa dostal žalobca do omeškania, a preto súd zaviazal žalovaného na zaplatenie uplatneného úroku z omeškania vo výške 6,5 % ročne (v zmysle zásady non ultra petitem) zo sumy 1.245,21 eur od 9.2.2023 do zaplatenia.

11. Žalobca vzniesol námietku premlčania, ktorú súd vyhodnotili ako nedôvodnú. Občiansky zákonník rozlišuje všeobecnú premlčaciu dobu a osobitné premlčacie doby. Všeobecná premlčacia doba má subsidiárny charakter a použije sa tam, kde pre konkrétne právo nie je Občianskym zákonníkom alebo iným predpisom ustanovená osobitná premlčacia doba. V prejednávanej veci ide o premlčanie práva na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia, preto je potrebné na premlčanie aplikovať ust. § 107 Občianskeho zákonníka. Pri premlčaní práva na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia je ustanovená kombinovaná premlčacia doba, a to subjektívna a objektívna. Subjektívna dvojročná premlčacia doba začína plynúť od okamihu, keď sa oprávnený dozvie, že došlo k bezdôvodnému obohateniu a kto sa na jeho úkor obohatil. Z vykonaného dokazovania súd zistil, že žalovaná sa o bezdôvodnom obohatení dozvedela až dňa 13.10.2022, kedy bolo jej právnomu zástupcovi doručené rozhodnutie Najvyššieho súdu. Objektívna doba pre premlčanie práva na vydanie bezdôvodného obohatenia začala plynúť okamihom odpadnutia právneho dôvodu poskytnutého plnenia, t. j. právoplatnosťou rozhodnutia Najvyššieho súdu. Nárok teda nie je premlčaný.

12. Ohľadnuc od vyššie uvedeného, ak by aj nárok bol premlčaný, tak námietka by bola v rozpore s dobrými mravmi, keďže žalovaná plnila na základe právoplatného rozhodnutia súdu a až do právoplatnosti rozhodnutia Najvyššieho súdu si nárok nemohla uplatniť na súde. Bolo by preto v rozpore s dobrými mravmi, ak by súd prihliadol na premlčanie nároku, ktorý žalovaná nezavinila.

13. Výrok o zastavení konania o zaplatenie sumy 1.457,84 eur, t. j. o pôvodnej žalobe žalobcu, odôvodnil tým, že žalobca vzal žalobu v celom rozsahu späť.

14. Výrok o zamietnutí vzájomnej žaloby žalobkyne v prevyšujúcej časti odôvodnil tým, že vzal do úvahy skutočnú spotrebu vody v byte žalovanej a v závislosti od toho posúdil výšku bezdôvodného obohatenia na strane žalobcu, v dôsledku čoho bolo potrebné znížiť nároky žalovanej uplatňované touto vzájomnou žalobou.

15. Výrok o trovách konania o pôvodnej žalobe žalobcu odôvodnil tým, že žalobca vzal žalobu späť v dôsledku plnenia žalovanej po právoplatnosti pôvodného rozhodnutia v tejto veci, avšak ukázalo sa v ďalšom konaní, že nároky uplatňované žalobcom v konaní sú nedôvodné, a preto žalobcovi v skutočnosti za týchto okolností nepatrí náhrada trov konania napriek dôvodnému späťvzatiu žaloby.

16. Výrok o trovách konania vo vzťahu medzi sporovými stranami, pokiaľ ide o vzájomnú žalobu žalovanej, odôvodnil ust. § 255 ods. 2 CSP.

17. Proti rozsudku v zákonnej lehote podal odvolanie žalobca, a to len proti výroku, ktorým bolo vzájomnej žalobe čiastočne vyhovené, ako aj proti súvisiacemu výroku o trovách konania, ako aj výroku o trovách konania o pôvodnej žalobe, ktoré sa skončilo zastavením konania vo veci samej a navrhol, aby odvolací súd rozsudok zmenil, vzájomnú žalobu žalovanej zamietol a priznal žalobcovi nárok na náhradu trov celého konania.

18. Odvolanie odôvodnil ust. § 365 ods. 1 písm. f) CSP, t. j., že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a ust. § 365 ods. 1 písm. h) CSP, t. j., že rozhodnutie súdu vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

19. Poukázal na to, že dovolací súd vo svojom rozhodnutí z 24.8.2022 ani zmienkou nekonštatuje, že odpadol právny dôvod na plnenie. Dovolací súd vytyka odvolaciemu súdu, že sa v odôvodnení svojho rozsudku náležite nevyporiadal s argumentáciou žalovanej ohľadom aktívnej legitímácie žalobcu, ktorá si vyžadovala špecifickú odpoveď a že z pohľadu argumentácie žalovanej je potrebné vysporiadať sa nielen s platnosťou, ale i s účinnosťou zmluvy o výkone správy, a teda konkrétne s okamihom prechodu výkonu správy zo spoločenstva na správcu a že nie je postačujúce, aby súdy odkázali len na iné rozhodnutie bez odpovede na podstatné otázky k aktívnej legitímácii žalobcu. Dovolací súd uviedol, že likvidátor spoločenstva je oprávnený konať pred súdom v konaní o zaplatenie nedoplatkov za plnenia

poskytované s užívaním bytu a keď dôjde k uzavretiu zmluvy o výkone správy, je potrebné posúdiť už spomínaný okamih prechodu výkonu správy z jedného subjektu na druhý, pričom poukázal na to, že počas súdneho konania na súde prvej inštancie ešte spoločenstvo v likvidácii mohlo práva uplatňovať z čoho logicky vyplýva, že ide o práva, ktoré má likvidátor vo svojej zákonnej kompetencii – vymáhať nedoplatky vzniknuté do rozhodnutia o zrušení spoločenstva s likvidáciou. Súd tieto okolnosti však nesprávne vyhodnotil.

20. V zmysle príslušných ustanovení zákona č. 182/1993 Z. z. je uzavretie zmluvy o výkone správy podmienkou pre zrušenie spoločenstva, pričom pre uzavretie takejto zmluvy nie je potrebný zánik, t. j. výmaz spoločenstva.

21. Likvidátor mal teda zostatky fondu prevádzky, údržby a opravy previesť do 30 dní od zrušenia spoločenstva na správcu žalobcu – M.B.P. Prešov, s.r.o.. Právny názor súdu prvej inštancie však tomuto zákonnému ustanoveniu odporuje a súd nerozlišuje fázu zrušenia a fázu zániku spoločenstva ako právnickej osoby.

22. Na zhromaždenie vlastníkov bytov a nebytových priestorov z 22.5.2008 bolo rozhodnuté o zrušení spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov – SVB a NP, C. XXXX B. D..

23. Táto skutočnosť bola zapísaná do registra spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov dňa 13.10.2008, čo potvrdzuje verejne dostupný výpis z príslušného registra. Zákonnosť rozhodnutia o zrušení spoločenstva s likvidáciou a ustanovenie likvidátora potvrdil aj dovolací súd – Najvyšší súd SR v uznesení z 5.5.2022, sp. zn. 5Cdo/284/2010 vo veci Okresného súdu Prešov, sp. zn. 20C/235/2006.

24. Vo veci vedenej na Okresnom súde Prešov pod sp. zn. 10C/100/2011 prvoinštančný i odvolací súd vyslovili názor, že pri zrušení spoločenstva nedošlo k platnému uzavretiu zmluvy o výkone správy so žalobcom ako správcou a žalobca začal vykonávať správu bytového domu až po odsúhlasení zhromaždením vlastníkov bytov a nebytových priestorov 9.3.2012 a už týmto dňom bol žalobca aktívne vecne legitimovaným subjektom na nároky spojené s výkonom zmluvy o výkone správy, t. j. na základe zmluvy z 12.3.2012 účinnnej od 1.4.2012. Rozhodnutie vlastníkov z 9.3.2012 a odsúhlasenie tejto zmluvy o výkone správy nebolo postupom podľa zákona č. 182/1993 Z. z. na súde napadnuté.

25. Od momentu zrušenia spoločenstva SVB a NP, C. XXXX, spoločenstvo zákonným spôsobom nemohlo a nevykonávalo správu bytového domu. Peňažné prostriedky, ktoré niektorí vlastníci bytov poukazovali na účet spoločenstva SVB a NP, C. XXXX, na základe rozhodnutia súdu previedlo žalobcovi ako správcovi.

26. Vo veci vedenej na Okresnom súde Prešov pod sp. zn. 7C/189/2015 bol vypočutý C. E. F., ktorý vykonával funkciu likvidátora za žalované obdobie a tento potvrdil, že počas výkonu funkcie likvidátora žiadne služby týkajúce sa správy bytového domu neposkytoval, pričom vykonával len úkony smerujúce k likvidácii spoločenstva a jeho zániku, pričom pokiaľ ide o zmluvu z 29.6.2016, táto bola prečítaná na schôdzi pri schvaľovaní likvidačného zostatku a predložená z iniciatívy tých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorí neschválili predchádzajúcu zmluvu.

27. Je potrebné rozlišovať zrušenie a zánik spoločenstva. K zrušeniu spoločenstva s likvidáciou došlo v roku 2008 a k zániku 1.7.2016, kedy bolo spoločenstvo vymazané z registra. Po fáze zrušenia spoločenstva počas jeho likvidácie likvidátor nemôže uzatvárať zmluvy na zabezpečenie plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome v zmysle § 7 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. V tejto fáze už vykonáva správu iba správca odsúhlaseným zhromaždením vlastníkov bytov na základe platnej a účinnnej zmluvy o výkone správy.

28. Zmluva o výkone správy z 12.3.2012 s účinnosťou od 1.4.2012 oprávňovala žalobcu na uplatňovanie nárokov na súde za plnenia, ktoré žalobca dodal vlastníkom bytov a nebytových priestorov.

29. Výklad zákonných ustanovení zákona č. 182/1993 Z. z. prijatý súdom prvej inštancie v napadnutom rozsudku odporuje logickému a gramatickému výkladu práva a zakladá stav, že spoločenstvo v likvidácii by bolo v likvidácii donekonečna z dôvodu vykonávania správy bytového domu počas likvidácie.

30. Nemožno súhlasiť s dôvodmi, pre ktoré súd neprihliadol na vznesenú námietku premlčaného nároku na vydanie bezdôvodného obohatenia. Žalovaná o množstve spotrebovanej vody vedela, čo sama potvrdila predloženým rozpisom za jednotlivé roky, pričom argumentácia žalovanej, že plnila na základe právoplatného rozhodnutia, je účelová. Žalovaná spolu s podaním dovolania proti rozsudku Krajského súdu v Prešove z 11.12.2018 mala možnosť podať návrh na odklad vykonateľnosti súdneho rozhodnutia a túto právnu možnosť nevyužila. Preto je žalobca toho názoru, že žalovanej márne uplynula objektívna doba na premlčanie práva na vydanie bezdôvodného obohatenia.

31. Súd prvej inštancie pochybil pokiaľ nepriznal vo výroku IV. žalobcovi trovy konania v časti o zastavenie konania, i keď žaloba žalobcu bola minimálne čiastočne dôvodná.

32. Žalovaná vo vyjadrení k odvolaniu žalobcu navrhla rozsudok ako vecne správny potvrdiť.

33. V následných vzájomných vyjadreniach (§ 374 ods. 2, 3 CSP) zotrvali sporové strany na svojich doterajších vyjadreniach.

34. Odvolací súd prejednal vec podľa § 378 ods. 1 CSP a nasl., a to bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP a contrario) a zistil, že nie sú podmienky pre potvrdenie ani pre zmenu napadnutého rozsudku, nakoľko tento bol vydaný na základe nedostatočne zisteného skutkového stavu a navyše je aj nepreskúmateľný. Nepreskúmateľnosť tohto rozhodnutia dosahuje intenzitu nesprávneho procesného postupu odnímajúceho strane (v danom prípade žalobcovi), aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

35. Podľa § 6 ods. 1, 2, 3, 4 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom v čase uzatvorenia Zmluvy (ďalej len ako „zákon“), 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.

36. 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 príslušenstva,
- b) služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru,
- c) vedenie účtu domu v banke,
- d) vymáhanie škody, nedoplatkov vo фонде prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov,
- e) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome.

37. Na správu domu nesmú byť dohodnuté súčasne viaceré formy správy domu. Na správu v jednom dome môže byť uzavretá zmluva len s jedným správcom alebo len jedna zmluva o spoločenstve.

38. Zmluvy uzatvorené v rozpore s ods. 3 sú neplatné.

39. Podľa § 7d ods. 1 písm. a), ods. 2 zákona, spoločenstvo sa zrušuje dňom uvedeným v rozhodnutí zhromaždenia o zrušení spoločenstva, inak dňom, keď bolo toto rozhodnutie prijaté. Spoločenstvo nemožno zrušiť podľa odseku 1 písm. a), ak nie je ku dňu zrušenia uzavretá zmluva o výkone správy.

40. Podľa § 8a ods. 1 zákona, 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 vlastníckvi 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 ods. 2.

41. Podľa § 8a ods. 2 zákona, 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.

42. Podľa § 8b ods. 2 zákona, pri správe domu je správca povinný:

- a) hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy,
- b) dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými,
- c) zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome,
- d) vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
- e) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky,
- f) umožniť vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv,
- g) zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
- h) vypracúvať ročný plán opráv, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhnúť výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na kalendárny rok,
- i) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby^{12ac}) bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
- j) podať návrh na exekučné konanie,^{12ab})
- k) zabezpečiť všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so zmluvou o výkone správy a s týmto zákonom.

43. Podľa § 10 ods. 1 zákona, 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. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu; ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25 % z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy.

44. Podľa § 10 ods. 6 zákona, úhrady za plnenia sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní mesačne vopred uhrádzať na účet domu v banke. Pri rozúčtovaní úhrad za plnenia sa

zohľadňuje miera využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkami bytov alebo nebytových priestorov v dome. Okrem služieb a prác, ktoré vlastník bytu a nebytového priestoru v dome uhrádza priamo dodávateľovi, sa za plnenie spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru považuje najmä osvetlenie spoločných častí domu, odvoz odpadov, čistenie žump, užívanie výťahov, upratovanie, dodávka tepla a teplej vody, dodávka vody od vodárenských spoločností a odvádzanie odpadových vôd.

45. Podľa 14 ods. 2,4 zákona, 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. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od hlasovania, inak jeho právo zaniká. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina hlasov pri hlasovaní podľa odsekov 2 a 3 nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd.

46. V prejednávanej veci bolo nepochybne preukázané, že vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ulici C. č. XX, XX, XX, súpisné č. XXXX B. D. uzavreli zmluvu o výkone správy v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. so žalobcom, t. j. s M.B.P. Prešov, s.r.o., s tým, že podľa záverečných ustanovení tejto zmluvy sa zmluva stala účinná od 1.4.2012.

47. V prejednávanej veci bolo už rozhodnuté rozsudkom Okresného súdu Prešov, č. k. 20C/184/2015-334 z 22.9.2017 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Prešove z 11.12.2018 sp. zn. 13Co/92/2017, ktorými bolo pôvodnej žalobe žalobcu o zaplatenie 1.499,61 eur vyhovené.

48. Uznesením Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, č. k. 6Cdo/77/2019-407 z 24.8.2022, boli tieto rozsudky súdu prvej inštancie i odvolacieho súdu zrušené a vec bola vrátená súdu prvej inštancie na ďalšie konanie za účelom vyporiadania sa s podstatnou otázkou nastolenou žalovanou v tomto konaní, na ktorú predchádzajúcimi rozhodnutiami nedostala odpoveď, t. j. pokiaľ ide o okolnosť účinnosti predmetnej zmluvy o výkone správy z 12.3.2012.

49. V tomto smere treba prisvedčiť odvolacej argumentácii žalobcu spočívajúcej v tom, že dovolací súd nespochybnil platnosť tejto zmluvy a poukázal len na zmätočnosť predchádzajúcich rozhodnutí súdov, ktoré nedali odpoveď na uvedenú podstatnú otázku majúcu právny význam v tomto konaní, teda či a kedy táto zmluva o výkone správy nadobudla účinnosť a kedy sa žalobca skutočne správy ujal.

50. V tomto smere nemožno súhlasiť so závermi súdu prvej inštancie uvedenými v napadnutom ostatnom – aktuálnom rozhodnutí, č. k. 18Csp/91/2022-484 z 28.7.2023, spočívajúcimi v tom, že v bytovom dome vykonávalo správu bytového domu samotné SVB a NP, C. XXXX, pričom zároveň bola uzavretá predmetná zmluva o výkone správy z 9.3.2012.

51. Obsah predmetnej zmluvy o výkone správy a ďalšie dôkazy vykonané na súde prvej inštancie nepochybne poukazujú na to, že predmetná zmluva o výkone správy bola platná a nadobudla v súlade s článkom 8.5 účinnosť od 1.4.2012, nakoľko nemožno konštatovať duálny výkon správy vo vzťahu k predmetnému bytovému domu, teda jednak zo strany žalobcu – M.B.P. Prešov, s.r.o. a jednak samotným SVB a NP, C. XXXX, D.. Je nepochybné, že žalobca po uzavretí tejto zmluvy o výkone správy a po nadobudnutí jej účinnosti vykonával správu týchto bytov a dodával plnenia spojené s nájmom či užívaním bytov a nebytových priestorov tak ako ho k tomu predmetná zmluva o výkone správy zaväzovala.

52. V tomto kontexte nie je nevýznamná výpoveď likvidátora SVB a NP, C. XXXX, D., C. E. F., z ktorej vyplýva (v konaní pod sp. zn. 7C/189/2015 Okresného súdu Prešov), že on ako likvidátor správu bytového domu nevykonával, pričom vykonával len úkony smerujúce k likvidácii spoločenstva a k jeho zániku až do 1.7.2016, kedy došlo k zániku spoločenstva vymazaním z registra spoločenstiev.

53. Tieto okolnosti nepochybne preukazujú, že k žiadnej duálnej správe predmetného bytového domu nedochádzalo a jediným platným dokladom, ktorý bol platformou pre poskytovanie výkonu správy bola predmetná zmluva z 12.3.2012, účinná od 1.4.2012, čo však súd prvej inštancie náležite nevyhodnotil.

54. Taktiež pretrvávajú pochybnosti o správnosti vyhodnotenia námietky premlčania vznesenej žalobcom vo vzťahu k nárokom týkajúcim sa vydania bezdôvodného obohatenia v súvislosti so spotrebovanou vodou, nakoľko súd prvej inštancie túto námietku vyhodnotil ako nedôvodnú a v rozpore s dobrými mravmi, hoci svoje rozhodnutie náležite neodôvodnil.

55. V tomto kontexte totiž nemožno vychádzať len z toho, že námietka premlčania určitých nárokov žalovanej je nedôvodná preto, že táto plnila na základe právoplatných a vykonateľných rozhodnutí prijatých v predchádzajúcom konaní. V tomto kontexte bolo povinnosťou súdu prvej inštancie sa zaoberať tým, kedy došlo k eventuálnemu nesprávnemu účtovaniu nákladov za vodu a ďalšie poplatky, kedy sa o tomto účtovaní žalovaná prvýkrát dozvedela a následne mohla takéto účtovanie namietnuť.

56. Týmito okolnosťami sa v zmysle vyššie uvedeného však súd prvej inštancie nezaoberal a preto jeho rozhodnutie nepreskúmateľné a ako také muselo byť zrušené postupom podľa § 389 ods. 1 písm. b), c) CSP, pričom vec bola vrátená tomuto súdu na ďalšie konanie (§ 391 ods. 1 CSP).

57. V ďalšom konaní bude úlohou súdu prvej inštancie vychádzať z toho, že predmetná zmluva o výkone správy z 12.3.2012 (č.l. 8 spisu) je platná a účinná od 1.4.2012 a v závislosti od toho preskúmať nároky uplatňované žalobcom v tomto konaní v celkovej sume 1.499,61 eur, ktoré boli pôvodne uplatnené samostatnými žalobami, t. j. na sumu 1.199,50 eur a 300,11 eur, pričom však došlo k spojeniu vecí uznesením súdu prvej inštancie, č. k. 20C/184/2015-83 z 2.1.2017, na základe čoho po spojení vecí 20C/184/2015 a 8Csp/159/2016 na spoločné konanie pod sp. zn. 20C/184/2015 stal sa predmetom konania celkový nárok žalobcu v uvedenej sume 1.499,61 eur. Žalobca si v pôvodnom konaní pod sp. zn. 20C/184/2015 Okresného súdu Prešov uplatnil nárok na celkovú sumu 1.199,50 eur vyplývajúcu z vyúčtovaní za roky 2012, 2013 a 2014, pričom na všetky tieto vyúčtovania bol žalobca legitimovaný, nakoľko správu vykonával od 1.4.2012 a vyúčtovanie za rok 2012 bolo vykonané v roku 2013, teda po uplynutí kalendárneho roka ako účtovného obdobia. V konaní pod sp. zn. 8Csp/159/2016 Okresného súdu Prešov si uplatnil nároky z vyúčtovania za rok 2015 v celkovej sume 300,11 eur, teda v zmysle vyššie uvedeného je celkový predmet konania, po spojení vecí, v súčasnom štádiu konania 1.499,61 eur.

58. Takto uplatnené nároky je potrebné preskúmať v závislosti na vyúčtovaniach, ktoré žalobca predložil a zároveň uviedol, že tieto nároky sú uplatňované v závislosti nielen na neplatení zálohovitých platieb žalobkyne, ale aj na výsledku celkového vyúčtovania. Ako bolo vyššie uvedené pokiaľ žalovaná bude namietat nesprávnosť niektorých položiek vyúčtovania, najmä z pohľadu spotreby vody, prípadne ďalších nárokov vyplývajúcich z vyúčtovaní, je potrebné tieto námietky preskúmať a zaoberať sa v ich kontexte aj námietkou premlčania, ktorú žalobca vzniesol, pričom toto premlčanie treba počítať v zmysle vyššie uvedeného od momentu, kedy sa žalobkyňa dozvedela o tom, že vyúčtovanie nie je správne a že zaplatením by mohlo vzniknúť žalobcovi bezdôvodné obohatenie. Pre plynutie premlčacej doby vo vzťahu k takto uplatňovaným námietkam žalovanej (jej obrane) nie je právne významné kedy došlo k zrušeniu pôvodných rozhodnutí prvoinštančného i odvolacieho súdu uznesením Najvyššieho súdu Slovenskej republiky č. k. 6Cdo/77/2019-407 z 24.8.2022, prípadne, že toto rozhodnutie bolo doručené právnomu zástupcovi žalovanej 13.10.2022. Rozhodujúcou okolnosťou je to, že kedy sa žalobkyňa o nesprávnom vyúčtovaní dozvedela alebo mohla dozvedieť pri náležitom preberaní dokladov od správcu bytového domu.

59. Až po takto vykonanom dokazovaní a právnych úvahách bude možné vo veci zákonne rozhodnúť vo vzťahu k vzájomnej žalobe v tom zmysle, či táto je dôvodná a skutočne vzniklo na strane žalobcu bezdôvodné obohatenie, alebo, či v skutočnosti (ako argumentuje v súčasnosti žalobca) plnenie vrátane úrokov z omeškania, ktoré žalovaná žalobcovi poskytla bolo plne v súlade s vyúčtovaniami a predovšetkým s pôvodnými rozhodnutiami súdov v tomto konaní.

60. V závislosti od výsledkov tohto konania rozhodne súd prvej inštancie aj o trovách celého konania vrátane tej časti, ktorá sa týka späťvzatia pôvodnej žaloby žalobcom v dôsledku toho, že nároky pôvodne uplatňované v tomto konaní boli žalovanou uspokojené zaplatením. V kontexte úvah predostretých týmto

rozhodnutím odvolacieho súdu totiž rozhodnutie súdu prvej inštancie o nepriznaní náhrady trov konania žalobcovi vrátane konania o späťvzátí pôvodnej žaloby sú predčasné.

61. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Prešove pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustné odvolanie.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolateľ má právo zvoliť si advokáta a možnosť obrátiť sa na Centrum právnej pomoci (§ 160 ods. 2 CSP).

Podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva (§ 125 ods. 2 CSP).

Dovolateľ musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 ods.2 v dovolacom konaní zastúpený advokátom.

Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).