

Súd: Okresný súd Bardejov
Spisová značka: 1C/23/2008
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8207206170
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 03. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Katarína Krochtová
ECLI: ECLI:SK:OSBJ:2015:8207206170.7

Rozhodnutie

Okresný súd Bardejov samosudkyňou JUDr. Katarínou Krochtovou v právnej veci žalobcu SPRAVBYT, s. r. o., so sídlom Hurbanova 18, Bardejov, IČO: 31 683 061, zast. JUDr. Jozef Sotolář, PhD., Advokátska kancelária, Južná trieda 1, Košice, proti žalovaným 1. W.. W. Q., L.. XX.XX.XXXX, X. Y. Q., L.. X.X.XXXX, M. J. G. J.. Y., XXX XX J., 3. BARDBYT spol. s r.o., IČO: 36 476 633, Moyzesova 7, 085 01 Bardejov, zast. JUDr. Jozef Stašák, advokát, Andraščíkova 3, 085 01 Bardejov, o zaplatenie 1 906,89 € s prísl., takto

rozhodol:

Súd žalobu z a m i e t a.

Žalovaným v 1. a v 2. rade náhradu trov konania n e p r i z n á v a.

Žalobca je p o v i n n ý zaplatiť žalovanému v 3. rade trovy právneho zastúpenia vo výške 536,69 € na účet jeho právneho zástupcu JUDr. Jozef Stašák, advokát, Andraščíkova 3, 085 01 Bardejov, v lehote 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

o d ô v o d n e n i e :

Žalobca sa v žalobe doručenej tunajšiemu súdu 29.11.2007 domáhal voči žalovaným v 1. a 2. rade zaplatenia sumy 1 906,89 € (57 447 Sk) s príslušenstvom. Dôvodil tým, že so žalovanými dňa 21.12.1999 uzavrel zmluvu o poskytovaní služieb spojených s užívaním bytu v bytovom dome v prospech vlastníka bytu na dobu neurčitú, na základe ktorej boli žalovaným poskytnuté tieto služby. Žalovaní sa zmluvne zaviazali za tieto služby platiť sumy pravidelne vyčísľované v evidenčnom liste v súlade s ustanoveniami cenových predpisov. Žalobca uviedol, že v období od októbra 2006 do augusta 2007 žalovaný prestal uhrádzať platby v prospech žalobcu.

K žalobe žalobcu sa písomne vyjadrili žalovaní v 1. a 2. rade podaním doručeným súdu 12.3.2008. Vo vyjadrení viedli, že nárok žalobcu uplatnený v žalobe neuznávajú. Poukázali na to, že zmluva o poskytovaní služieb bola žalobcovi bytovým domom H3 vypovedaná. Výpoveď zmluvy o výkone správy zo dňa 21.12.2005, na základe rozhodnutia vlastníkov bytov na schôdzi vlastníkov je platná, pretože nikto z vlastníkov doposiaľ nepodal návrh na súd o určenie jej neplatnosti a 15 dňová lehota už uplynula. Žalovaní argumentovali § 3, § 4 a § 6 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z. z.“) a dodali, že bytový dom môže mať uzavretú len jednu zmluvu o výkone správy a že od 22.3.2006 majú uzavretú novú zmluvu o výkone správy so žalovaným v 3. rade. Vo vzťahu k zmluve so žalobcom uviedli, že výpovedná lehota skončila 30.6.2006 a týmto dňom prestal byť žalobca správcom ich bytového domu. Zároveň uviedli, že od 1.7.2006 uhrádzajú všetky platby novému správcovi - žalovanému v 3. rade, a preto navrhli, aby súd žalobu zamietol.

K vyjadreniu žalovaných zaujal svoje stanovisko žalobca podaním doručeným tunajšiemu súdu 19.5.2009, v ktorom tvrdil, že do dnešného dňa má ako jediný subjekt uzavreté pre uvedený obytný blok H3 všetky zmluvy pre dodávku služieb (teplo, TUV, SV, elektrina, atď) a tiež pre tento obytný dom zabezpečuje všetky služby a činnosti, a to aj pre žalovaných v 1. a 2. rade. Žalobca poukázal na § 6,

§ 8a ods. 2 a § 14 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. a v tejto súvislosti uviedol, že zmluva o výkone správy môže byť uzavretá len s jedným správcom a správa môže byť odovzdaná len tomu, kto preukáže, že je novým správcom a že proces jeho schvaľovania a schvaľovania zmluvy o výkone správy bol zákonný a správny. Podľa názoru žalobcu ak žalovaní v 1. a 2. rade tvrdia, že správcom ich bytového domu je žalovaný v 3. rade, je to ich dôkazná povinnosť a dôkazné bremeno. Tiež tvrdil, že pokiaľ ide o zvolanie schôdze vlastníkov bytov, oznámenie musí byť doručené v písomnej podobe každému vlastníkovi minimálne 10 dní pred dňom konania schôdze. Podľa názoru žalobcu závery rokovania v obytnom bloku H3 dňa 21.12.2005 sú pre nesplnenie uvedených predpokladov nulitné a zmätočné. Poukázal na čl. III bod 5 zmluvy o výkone správy zo dňa 30.10.1995 a tvrdil, že tým, že ich ako správcu nikto neinformoval o schôdzi, ktorú podľa uvedeného bodu zmluvy zvoláva správca na podnet 50 % vlastníkov bytov alebo na základe vlastného podnetu minimálne však 1-krát ročne, došlo k zásadnému rozporu so zmluvne dohodnutými podmienkami. Podľa jeho názoru to znamená neplatnosť úkonov odvíjajúcich sa od nezákonného zvolania schôdze. Pokiaľ ide o výpoveď zmluvy o výkone správy, poukázal na § 8a ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. a čl. V. predmetnej zmluvy a tvrdil, že podmienky pre vypovedanie zmluvy neboli splnené. Žalobca súčasne spochybňoval celý priebeh schôdze vlastníkov bytov v bytovom dome H3 konanej dňa 21.12.2005, keď na prezenčnej listine vlastníkov bytov, ktorí vyslovili súhlas s výpoveďou zmluvy o výkone správy je podpísaných 15 osôb a na prezenčnej listine z uvedenej schôdze je uvedených 18 mien a podpisov. Tiež uviedol, že podpisy niektorých vlastníkov sú účelovo falšované, že kto podpísal jednu listinu, nepodpísal druhú (npr. D. - V., Y. D.), že na schôdzi nehlasoval Ing. T., ale jeho podpis je medzi 18 podpismi, že v zápisnici nie je záznam o tom, kto presne zo schôdze pred hlasovaním či už o výpovedi zmluvy alebo pred hlasovaním o novom správcovi odišiel, keďže nesúhlasia počty osôb uvedených na prezenčnej listine a vo výsledkoch hlasovania. Žalobca poukázal aj na prehlásenie vlastníčky bytu v bytovom dome C. E., ako aj na obsah výpovedí účastníkov v iných konaniach vedených na tunajšom súde pod sp. zn. 3C 215/06 (pani I.), 3C 91/08 (I. D. - V., resp. Ing. G.), 2C 20/2008 (Y. N.), 3C 149/08 (I. T.). V tejto súvislosti dodal, že z týchto výpovedí nie je možné určiť ako prebiehala schôdza, koľko uznesení sa schválilo, pretože skutočnosť bola iná. Tiež uviedol, že zmluva o výkone správy so žalovaným v 3. rade nebola predmetom žiadnej schôdze a nikto ju nikdy neschválil.

Uznesením sp. zn. 1C 23/2008 z 11.5.2009 právoplatným 30.6.2009 súd konanie prerušil do právoplatného skončenia konania vedeného na tunajšom súde pod sp. zn. 4C 4/2007 s odôvodnením, že v danom konaní sa rieši otázka platnosti zmlúv o výkone správy k bytovému domu H3 na ul. Partizánskej 25, 26 v Bardejove a táto má význam pre rozhodnutie v tejto veci (1C 23/2008). Uznesením zo dňa 5.3.2012 súd pokračoval v konaní, pretože konanie vo veci sp. zn. 4C 4/2007 bolo právoplatne skončené dňa 14.4.2011.

Uznesením č. k. 1C 23/2008-93 z 19.7.2013 súd na základe návrhu žalobcu doručeného súdu 30.8.2012 pripustil vstup žalovaného v 3. rade do konania.

Uznesením č. k. 1C 23/2008-100 z 19.2.2014 súd nepripustil zmenu žaloby, zamietol návrh na prerušenie konania do právoplatného skončenia konania vo veci vedenej na tunajšom súde pod sp. zn. 7C 193/2013 a zamietol návrh žalobcu na spojenie vecí. Proti tomuto uzneseniu podal odvolanie žalobca a Krajský súd v Prešove (ďalej len „krajský súd“) uznesením č. k. 21 Co 78/2014-15z 30.4.2014 v časti odvolanie žalobcu odmietol a v časti uznesenie súdu prvého stupňa potvrdil.

Súd v danej veci nariadil pojednávania na 11.12.2014 a 11.3.2015, na ktorých sa zúčastnili všetci účastníci konania a ich právni zástupcovia.

Na pojednávaniach právny zástupca žalobcu zotrval na doterajších vyjadreniach a navrhol vykonať dokazovanie ohľadom zvolania, priebehu a výsledkov hlasovania vlastníkov bytov uskutočneného dňa 21.12.2005 vrátane predloženia originálov týchto listín, pretože tvrdil, že tieto listiny boli s najväčšou pravdepodobnosťou sfaľované. Okrem toho sa odvolal aj na rozsudok tunajšieho súdu vo veci sp. zn. 1C 71/2012 a dodal, že tento rozsudok bol vyhlásený neskôr ako ten vo veci sp. zn. 4C 4/2007. Tiež uviedol, že až do 30.6.2010 žalobca riadne poskytoval vlastníkom bytov všetky služby a že až vtedy odovzdal správu žalovanému v 3. rade a doplnil, že aj tunajší súd vo veci sp. zn. 1C 71/2012 konštatoval, že správcom až do 30.6.2010 bol žalobca. Súčasne uviedol, že podstatou celého problému je skutočnosť, že vlastníci bytov dostávali služby, za ktoré odvádzali platby žalovanému v 3. rade, pričom

v skutočnosti tieto služby poskytoval žalobca. Okrem toho dodal, že žalobca nebol aktívne legitimovaný na podanie žaloby o neplatnosť výpovede zo zmluvy o výkone správy.

Právny zástupca žalobcu namietal vykonané dokazovanie, pretože podľa jeho názoru súd z jednotlivých rozsudkov vybral účelovo len niektoré pasáže. Tiež namietal, že súd vykonal dokazovanie rozhodnutím krajského súdu sp. zn. 6 Co 187/2013, ktorý dosiaľ nenadobudol právoplatnosť. Súčasne upozornil na to, že žalovaný v 1. rade nebol prítomný na schôdzi vlastníkov bytov, nepodpísal prezenčnú listinu a klame.

Právny zástupca žalovaného v 3. rade argumentoval tým, že žalobca nie je so žalovaným v 3. rade v žiadnom právnom vzťahu a súčasne vzniesol námietku premlčania nároku žalobcu vo vzťahu k nemu, keďže žalobca si uplatňuje nárok za obdobie rokov 2006 a 2007, pričom až v auguste 2012 navrhol, aby súd pripustil vstup žalovaného v 3. rade do konania. Okrem toho na podporu svojich tvrdení poukázal na rozsudky tunajšieho súdu vo veci sp. zn. 4C 4/2007 a sp. zn. 4C 231/2006, ktoré sú právoplatné, na zmluvu o výkone správy uzavretú medzi vlastníkami bytov a žalovaným v 3. rade ako správcom. Vyslovil tiež názor, že schôdzu vlastníkov bytov nemôže napádať správca, pretože je to záležitosť vlastníkov bytov. Argumentoval aj tým, že od 1.7.2006 vlastníci bytov vrátane žalovaných v 1. a 2. rade platili platby súvisiace s výkonom správy na účet žalovaného v 3. rade. Tiež uviedol, že žalobca porušil vlastnícke práva vlastníkov bytov, keď odmietol akceptovať výpoveď zmluvy o výkone správy. Podľa jeho vyjadrenia žalobca znemožňoval žalovanému v 3. rade vykonávať správu v bytovom dome a neodovzdal mu ako končiaci správca potrebné podklady, hoci vedel o ukončení správy a mal vedomosť o tom, kto je novým správcom.

Žalovaní v 1. a 2. rade na pojednávaniach uviedli, že s výkonom správy žalobcu neboli spokojní a že odvtedy, čo správu vykonáva žalovaný v 3. rade, sú s jeho službami spokojní. Obaja tvrdili, že na schôdzi vlastníkov bytov dňa 21.12.2005 boli prítomní.

Žalovaný v 3. rade na pojednávaniach uviedol, že nemohol vykonávať plnohodnotnú správu, pretože žalobca mu odmietol vydať kompletnú dokumentáciu a vyslovil názor, že za toto konanie rozporné so zákonom nesie žalobca následky. Tiež argumentoval tým, že žalobca mohol na súde napadnúť neplatnosť výpovede zo zmluvy o výkone správy, ale že tak neučinil.

Súd vykonal dokazovanie prednesmi a vyjadreniami účastníkov konania, respektíve ich právnych zástupcov, oboznámil sa s podstatným obsahom zápisníc o pojednávaní v iných právnych veciach vedených na tunajšom súde pod sp. zn. 3C 215/06 (G. I.), 3C 91/08 (I. D. - V., O.. W.. G.), 2C 20/2008 (Y. N.), 3C 149/08 (I. T.), prehlásenia C. E., fotokópiami listín týkajúcich sa schôdze vlastníkov bytov v bytovom dome H3 na Partizánskej 25 a 26 v Bardejove, ktorá sa konala 21.12.2002, zmluvou o poskytovaní služieb z 21.12.1999 uzavretou medzi žalobcom ako správcom a žalovaným v 1. rade ako vlastníkom bytu, zmluvou o výkone správy z 22.3.2006 uzavretou medzi žalovaným v 3. rade ako správcom a vlastníkami bytov v bytových domoch Partizánska 25 a 26 (H3), zmluvou o výkone správy z 30.10.1995 uzavretou medzi vlastníkami bytov v bytovom dome H3 a žalobcom ako správcom, podstatným obsahom rozsudkov tunajšieho súdu vo veciach vedených pod sp. zn. 4C 231/2006, 4C 4/2007, 1C 71/2012 a s obsahom spisu sp. zn. 7C 193/2013, obsahom ktorého je žaloba žalobcu voči žalovanému v 3. rade o určenie, že je správcom bytového domu H3 s účinnosťou od 1.7.2006.

Súd zistil tento skutkový stav:

Žalobca ako správca uzavrel s vlastníkami bytov H3 (vrátane žalovaných v 1. a 2. rade) dňa 30.10.1995 zmluvu o výkone správy, v ktorej sa zaviazal okrem iného vykonávať správu spoločných častí a spoločných zariadení domu tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívateľských práv k bytom. Predmetná zmluva v čl. III. bod 5 stanovovala, že vlastníci bytov uplatňujú a vykonávajú svoje právo účasti na správe domu najmä tým, že sa osobne zúčastňujú na schôdzach vlastníkov bytov, ktoré zvoľáva správca z podnetu najmenej 50 % vlastníkov bytov alebo z vlastného podnetu, najmenej však 1x ročne. Podľa čl. V. tejto zmluvy si zmluvné strany dohodli, že sa zmluva uzatvára na dobu určitú a je možné ju vypovedať len písomne tak, aby bolo uzavreté účtovné obdobie, t.j. kalendárny rok, a to vždy k 1.1. nasledujúceho roka so 6 mesačnou výpovednou lehotou len v prípade, ak je správa domu zabezpečená iným jedným správcom pre celý bytový dom.

Dňa 21.12.1999 bola medzi žalobcom a vlastníkom bytu - žalovaným v 1. rade uzavretá Zmluva o poskytovaní služieb, ktorej predmetom bolo poskytovanie služieb vlastníkovi bytu č. 21 na ul. Partizánska bl. H/3 č. 26, blok 4571 v Bardejove. V čl. II tejto zmluvy boli zakotvené povinnosti žalobcu ako poskytovateľa služieb, medzi inými dodávka tepla pre ústredné vykurovanie (ÚK), dodávka teplej úžitkovej vody (TÚV) z tepelných zdrojov a rozúčtovanie nákladov, pričom v čl. III sa vlastník bytu zaviazal za poskytnuté služby platiť mesačné zálohové platby.

Na základe pozvánky z 9.12.2005 bola na deň 21.12.2005 o 18.00 hod. zvolaná schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome H 3, Partizánska 25 a 26 v suteréne vchodu č. 25 - práčovňa s programom:

1. Prejednanie zmeny Zmluvy o výkone správy bytového domu v časti VI. Spôsob a oprávnenie hospodárenia s fondom prevádzky, údržby a opráv v zmysle prijatého zákona NR SR č. 469/2005 Z.z.
2. Prejednanie tvorby výšky fondu prevádzky, údržby a opráv podľa ustanovení novelizácie zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.
3. Výpoveď z výkonu správy bytového domu H 3 doterajšiemu správcovi Spravbyť, s.r.o., Hurbanova 18, Bardejov.
4. Pristúpenie na výkon správy bytového domu H3 k novému správcovi Bardbyt, s.r.o., Moyzesova 7, Bardejov .
5. Diskusia.
6. Návrh na uznesenie.
7. Záver.

Pozvánka bola podpísaná poverenou zástupkyňou vlastníkov bytov Annou Sokolovou.

Zo zápisnice z uvedenej schôdze je zrejmé, že boli prejednané všetky body programu a za výpoveď zo správy bytového domu H3 žalobcovi bola nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov - 13, proti bol 1 a zdržali sa 2. Za schválenie nového správcu boli 13, nikto nebol proti a zdržali sa 2 vlastníci bytov. Na začiatku schôdze o 18.10 hod keď sa hlasovalo o programe schôdze boli prítomní 18 vlastníci, na konci o približne 19.20 hod, keď s hlasovalo o návrhoch uznesenia boli prítomní 13. Prezenčnú listinu z tejto schôdze podpísalo spolu 18 vlastníkov. Prezenčnú listinu, na ktorej vlastnoručným podpisom vyslovilo súhlas s výpoveďou žalobcovi ako správcovi, podpísalo 15 vlastníkov. Tieto písomnosti vrátane výpovede zo správy bytového domu H3 na Partizánskej 25 a 26 v Bardejove vlastníci bytového domu doručili žalobcovi dňa 22.12.2005.

Z výpovede zmluvy o výkone správy z 21.12.2005 vyplýva, že výpovedná lehota začína plynúť dňom 1.1.2006 a končí dňom 30.6.2006, pričom od 1.7.2006 majú vlastníci zabezpečeného nového správcu - žalovaného v 3. rade, pričom žiadajú žalobcu ako doterajšieho správcu o odovzdanie kompletnej dokumentácie týkajúcej sa správy bytového domu H3 novému správcovi - žalovanému v 3. rade.

Žalovaný v 3. rade uzavrel s vlastními bytov H3 dňa 22.3.2006 zmluvu o výkone správy, ktorá obsahuje všetky náležitosti v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. účinného ku dňu uzavretia zmluvy.

Podľa § 8 ods. 2 zák. č. 182/1993 Z. z. akákoľvek zmena, zrušenie, splnutie alebo zlúčenie správcov nemôže byť na ujmu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je povinný o tejto skutočnosti bezodkladne informovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Podľa § 8a ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. účinného k 21.12.2005 zmluva o výkone správy sa uzatvára so správcom písomne na neurčitý čas. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome môžu vypovedať zmluvu o výkone správy len na základe rozhodnutia podľa § 14. Výpovedná lehota je šesť mesiacov, ak sa zmluvné strany v zmluve o výkone správy nedohodnú inak. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Podľa § 8a ods. 2 z. č. 182/1993 Z. z. účinného k 30.6.2006 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 § 14 ods. 4 zák. č. 182/1993 Z. z. účinného k 21.12.2005 prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 15 dní od hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, 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.

V právnej veci žalobcu (v tomto prípade žalovaný v 3. rade) proti žalovanému (v tomto prípade žalobca), rozsudok sp. zn. 4C 4/2007 z 15.12.2010 (právoplatný 14.4.2011), tunajší súd konštatoval:

„Podľa názoru súdu môžu akékoľvek námietky, týkajúce sa hlasovania, alebo podmienok uznášaniaschopnosti schôdze na ktorej na hlasovalo o akomkoľvek bode v zmysle zákona č. 182/1993 Zb. vyjadriť len vlastníci bytov a nebytových priestorov, v zmysle vyššie uvedeného zákonného ustanovenia. Takéto právo patrí podľa názoru súdu iba vlastníkom a nie správcovi. Ak uplynie zákonná 15 dňová lehota od uskutočnenia schôdze, výsledky hlasovania sú platné v súlade s obsahom § 8 ods. 2 zák. č. 182/1993 Zb.. V danom prípade sa tak stalo 5.1.2006. Výsledky hlasovania včítane výpovede žalovanému z výkonu správy sú podľa názoru súdu platné. Z tohto dôvodu súd zamietol návrh žalovaného na vypočutie všetkých vlastníkov bytového domu H/3. Zároveň súd k argumentom žalovaného uvádza, že žalobca má s vlastníkami bytového domu H/3 uzavretú platnú zmluvu o výkone správy, pričom tá s žalovaným bola vypovedaná. ...Už len záverom súd uvádza, aj keď to nebolo predmetom konania, ale s týmto sporom to bezpochyby súvisí, že je povinnosťou žalobcu finančne sa s žalovaným vysporiadať za vyššie uvedené časové obdobie za tie plnenia, ktoré žalobca od vlastníkov získal napriek tomu, že reálne nezabezpečoval výkon správy“.

Súd poukazuje na to, že predmetné konanie bolo prerušené práve z dôvodu, že vo veci sp. zn. 4C 4/2007 sa riešila otázka, ktorá mala pre rozhodnutie v tejto veci zásadný význam. Súd poukazuje na to, že vo veci sp. zn. 4C 4/2007 sa tunajší súd vysporiadal s otázkou zvolania, priebehu a výsledkov hlasovania schôdze vlastníkov bytov, ktorá sa uskutočnila dňa 21.12.2005. Súd jednoznačne s poukazom na relevantnú právnu úpravu vyslovil, že výsledky hlasovania na tejto schôdzi a výpoveď daná žalobcovi je platná. Súd vyslovil, že napádať hlasovanie alebo uznášaniaschopnosť schôdze patrí výlučne vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru. Toto právo nepatrí správcovi.

Súd v tejto veci, ktorej prejednanie záviselo od predbežnej otázky, ktorú súd riešil práve v spomínanom rozsudku, nemá dôvod odkloniť sa od vysloveného právneho názoru vo veci sp. zn. 4C 4/2007.

Na tomto mieste súd poukazuje na judikatúru Ústavného súdu SR, ktorý napr. vo veci sp. zn. PL. ÚS 6/04, III. ÚS 328/05 vyslovil, že diametrálne odlišná rozhodovacia činnosť všeobecného súdu o tej istej právnej otázke za rovnakej alebo analogickej skutkovej situácie, pokiaľ ju nemožno objektívne a rozumne odôvodniť, je ústavne neudržateľná.

Vysloveným právnym názorom Ústavného súdu SR sa súd riadil aj v tomto prípade.

V súvislosti s uvedeným bolo pre súd prioritné vysporiadať sa aj so zásadným argumentom žalobcu o tom, že tunajší súd v právnej veci iného účastníka konania - vlastníka bytu na Partizánskej 26 v Bardejove proti žalovanému (v tomto prípade žalobca) vo veci sp. zn. 1C 71/2012 (rozsudok z 12.10.2012) vyslovil odlišný právny názor ako vo veci sp. zn. 4C 4/2007. V označenom rozsudku z 12.10.2012 súd okrem iného konštatoval:

„Z vykonaného dokazovania vyplýva, že medzi žalobcom a žalovaným existoval právny vzťah založený zmluvou o výkone správy bytového domu H3 na Partizánskej ul. č. 26 zo dňa 30.10.1995 v zmysle jej dodatku č. 1 zo dňa 12.10.2007, pričom jedným z vlastníkov bytu (bytu č. 23) v uvedenom bytovom dome je žalobca. Teda správcom uvedeného bytového domu bol žalovaný, ako bolo zistené do 01.07.2010, kedy malo dôjsť k odovzdaniu správy spoločnosti BARDBYT, s.r.o.. Uvedené vyplýva zo zhodných tvrdení účastníkov konania.“

Z vyššie uvedeného vyplýva, že v označenej veci súd nevykonával dokazovanie v takom rozsahu a takým spôsobom ako vo veci sp. zn. 4C 4/2007. Súd síce v rozsudku sp. zn. 1C 71/2012 konštatoval,

že správcom bytového domu bol do 1.7.2010 žalobca. Zároveň však dodal, že to vyplýva zo zhodných tvrdení účastníkov konania.

Okolnosti tohto prípadu svedčia bez pochyb o potrebe osvojenia si právneho názoru súdu vo veci sp. zn. 4C 4/2007. V tejto súvislosti súd dodáva, a to s prihliadnutím na právny názor súdu vo veci sp. zn. 1C 71/2012, že rozdiely v súdnych rozhodnutiach súdov nižších stupňov sú prirodzene obsiahnuté v každom súdnom systéme. Je však úlohou súdu, aby nekonzistenciu svojich právnych názorov vysvetlil. Súd už v predchádzajúcom texte zdôvodnil, že dokazovanie vo veci sp. zn. 1C 71/2012 nebolo vedené v takom rozsahu, aby si jeho závery bolo možné osvojiť v tejto právnej veci.

Súd súčasne poukazuje aj na obdobnú právnu vec (sp. zn. 4C 231/2006), keď vo vzťahu k inému účastníkovi konania - vlastníkovi bytu v bl. H3 uviedol, že vzhľadom na výpoveď zmluvy o výkone správy z 21.12.2005, ktorá bola daná žalobcovi, začala výpovedná lehota pre žalobcu plynúť dňa 1.1.2006 a uplynula dňa 30.6.2006. Súd ďalej konštatoval: „V danom prípade teda vznikol záväzkový vzťah s účinnosťou od 1.7.2006 medzi žalovanými, ako vlastníkmi bytu v bytovom dome H/3, ktorí boli povinní uhrádzať plnenia spojené s užívaním bytu a spoločnosťou BARDBYT s.r.o., ako správcom uvedeného bytového domu v rozhodnom období. Právny vzťah medzi žalovanými ako vlastníkmi a žalobcom ako správcom bytového domu dňa 30.6.2006 zanikol. Len správca je oprávnený od žalovaných platby požadovať a to, na základe platnej a účinnej zmluvy o výkone správy. Žalovaní plnili za dodávané služby od 1.7.2006 do 30.9.2006 svojmu správcovi, spoločnosti BARDBYT s.r.o. a týmto splnili svoju zákonnú povinnosť. Je pre nich právne bezvýznamné, pokiaľ im tieto služby poskytoval niekto iný, než správca. Vo svojich dôsledkoch to nič nemení na skutočnosti, že žalovaní plnili oprávnenému subjektu a že vzťah medzi spoločnosťami BARDBYT s.r.o. a žalobcom ohľadne vyporiadania plnenia sa ich nemôže týkať“.

S poukazom na vyššie uvedené, ako aj vzhľadom na to, že žalobca si v danej veci voči žalovaným v 1. a 2. rade uplatňuje nárok na zaplatenie sumy 1 906,89 € s príslušenstvom z titulu poskytnutých služieb na základe zmluvy o poskytovaní služieb z 21.12.1999, a to za obdobie od októbra 2006 do augusta 2007, keď už nebol správcom bytového domu H/3, pretože tomu bola daná dňa 21.12.2005 výpoveď, ktorej lehota začala plynúť 1.1.2006 a uplynula dňa 30.6.2006, pričom novým správcom od 1.7.2006 bol žalovaný v 3. rade na základe zmluvy z 22.3.2006, ktorému žalovaní v 1. a 2. rade odvádzali platby (čo nebolo medzi účastníkmi konania sporné), súd žalobu v tejto časti ako nedôvodnú zamietol.

Pokiaľ ide o nárok žalobcu voči žalovanému v 3. rade, súd v rozsudku sp. zn. 4C 4/2007 konštatoval, že bude povinnosťou žalovaného v 3. rade finančne sa vysporiadať so žalobcom za tie časové obdobia a za tie plnenia, ktoré žalovaný v 3. rade od vlastníkov získal napriek tomu, že reálne nezabezpečoval výkon správy. S poukazom na uvedené a bez toho, aby sa súd ďalej zaoberal právnym vzťahom žalobcu a žalovaného v 3. rade, poukazuje na to, že právny zástupca žalovaného v 3. rade vzniesol námietku premlčania, keďže žalobca si uplatňuje nárok na zaplatenie sumy za obdobie od októbra 2006 do augusta 2007, pričom až podaním doručeným súdu 30.8.2012 žalobca navrhol, aby súd pripustil do konania na strane žalovaných aj žalovaného v 3. rade.

Podľa § 100 ods. 1 Občianskeho zákonníka právo sa premlčí, ak sa nevykonalo v dobe v tomto zákone ustanovenej (§ 101 až 110). Na premlčanie súd prihliadne len na námietku dlžníka. Ak sa dlžník premlčania dovoľá, nemožno premlčané právo veriteľovi priznať.

Podľa § 101 Občianskeho zákonníka pokiaľ nie je v ďalších ustanoveniach uvedené inak, premlčacia doba je trojročná a plynie odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz.

V nadväznosti na uvedené súd konštatuje, že žalobca si voči žalovanému v 3. rade uplatnil svoj nárok po uplynutí zákonom stanovenej trojročnej premlčacej doby.

Na základe uvedených skutočností súd zamietol aj zvyšnú časť žaloby, predmetom ktorej bol nárok žalobcu voči žalovanému v 3. rade.

Súd sa považuje za potrebné vyjadriť aj k námietke právneho zástupcu žalobcu ohľadom vykonávania dokazovania, keď tento na pojednávaní namietal, že súd účelovo čítal z označených rozsudkov len niektoré pasáže.

Súd uvedenú námietku právneho zástupcu žalobcu hodnotí ako bezpredmetnú. Totiž súd v rámci oboznamovania s dôkazmi nepovažoval za právne významné čítať celý obsah označených súdnych rozhodnutí, pretože ich obsah je súdu známy. Okrem toho išlo o právoplatné rozsudky vo veciach, v ktorých účastníkom konania bol žalobca. Z tohto pohľadu argument právneho zástupcu žalobcu vyznieva ako obštrukcia vedúca k predĺženiu pojednávania.

Právny zástupca žalobcu taktiež namietal, že súd poukázal na neprávoplatný rozsudok krajského súdu sp. zn. 16Co 187/2013 z 18.12.2014 vyhlásený v inej právnej veci. K tomu súd poznamenáva, že už na pojednávaní 11.3.2015 konštatoval, že na tento dôkaz nebude prihliadať.

Pokiaľ právny zástupca namietal, že súd na pojednávaní 11.3.2015 v priebehu vykonávania dokazovania vyslovil, že v spise tunajšieho súdu sp. zn. 7C 193/2013 nie je nič podstatné, súd k uvedenému poznamenáva, že predmetom tohto konania je žaloba žalobcu voči žalovanému v 3. rade o určenie, že je správcom bytového domu H3 s účinnosťou od 1.7.2006. Súd dodáva, že v tomto konaní nebolo dosiaľ vykonané dokazovanie v rozsahu, ktorý by mal význam pre dané konanie a navyše vec vedená pod sp. zn. 7C 193/2013 nie je právoplatne skončená.

Súd zároveň nevykonal dôkazy, ktoré navrhol žalobca ohľadne preverenia zvolania, priebehu a hlasovania na schôdzi vlastníkov bytov dňa 21.12.2005, pretože túto otázku vyriešil súd v konaní sp. zn. 4C 4/2007, ktoré sa právoplatne skončilo 14.4.2011.

Právny zástupca súčasne namietal, že súd sa vôbec nezaoberal absolútnou neplatnosťou právneho úkonu - zvolania, priebehu a výsledkov hlasovania na schôdzi vlastníkov bytov dňa 21.12.2005, v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka. Súd konštatuje, že absolútnej neplatnosti právneho úkonu sa môže dovoliť ktokoľvek a okrem účastníkov právneho vzťahu ten, kto má na tom právny záujem. Účinky absolútnej neplatnosti právneho úkonu pôsobia definitívne. Na tomto mieste teda musel súd skúmať, či žalobcom naznačený právny úkon svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom. Súd už vo veci sp. zn. 4C 4/2007 konštatoval, že schôdza vlastníkov bytov bola riadne zvolaná, v rámci jej priebehu sa odhlasovala výpoveď žalobcovi ako správcovi (za bolo 13 vlastníkov, 1 bol proti a 2 sa zdržali) a zároveň došlo k schváleniu nového správcu - žalovaného v 3. rade (za bolo 13 vlastníkov, proti 0 a 2 sa zdržali). Súd konštatuje, že v danom prípade vlastníci bytov vykonávali svoje legitímne právo, ktoré im priznáva zákon č. 182/1993 Z. z. K tomu súd dodáva, že vlastnícke právo je absolútne a v okolnostiach tohto prípadu nemohlo byť limitované vôľou správcu. Vlastníci bytov prejavili vôľu vypovedať zmluvu o výkone správy žalobcovi. Skutočnosť, že výsledok hlasovania schôdze nenaplnil očakávania a predstavy správcu nemôže znamenať porušenie jeho práv a nemôže ani signalizovať absolútnu neplatnosť tohto právneho úkonu. Súd taktiež nezistil, aby vôľa vlastníkov bytov vypovedať zmluvu správcovi odporovala zákonu alebo ho obchádzala, či by sa priečila dobrým mravom. Na tomto mieste skôr stojí za povšimnutie postoj žalobcu ako pôvodného správcu a jeho neochota rešpektovať názor a vôľu vlastníkov bytov v bloku H3.

Záverom súd dodáva, že nie je jeho povinnosťou reagovať na každý argument účastníka konania. Povinnosťou súdu je však vysporiadať sa s relevantnými argumentmi, ktoré majú vplyv na rozhodnutie vo veci samej. V tomto prípade si súd osvojil právny názor vyslovený vo veci sp. zn. 4C 4/2007, pričom vykonávanie ďalšieho dokazovania (s poukazom na túto právoplatne skončenú vec, v ktorej súd predbežne riešil otázku platnosti výpovede zo zmluvy o výkone správy) by bolo podľa názoru súdu nevhodné a zjavne by neprinieslo opačný záver súdu, keďže v zmysle vtedy platnej právnej úpravy boli výsledky hlasovania na schôdzi vlastníkov bytov ich výsostnou záležitosťou, a to s poukazom na § 14 ods. 4 zák. č. 182/1993 Z. z.

Na základe uvedených skutočností rozhodol súd tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozsudku.

O náhrade trov konania súd rozhodol podľa ust. § 142 ods. 1 a § 151 ods. 1 OSP a skutočnosti, že žalovaní v 1. a 2. rade, ktorí boli v konaní plne úspešní si náhradu trov neuplatnili, a preto im ju súd nepriznal. Plne úspešný žalovaný v 3. rade si trovy konania uplatnil, a preto mu boli priznané.

Právny zástupca žalovaného v 3. rade si v podaní doručenom súdu dňa 13.03.2015 vyčíslil trovy konania pozostávajúce zo 4 úkonov právnej služby, a to prevzatie a príprava právneho zastúpenia z 15.8.2013 vrátane režijného paušálu (7,81 €) vo výške 89,14 €, písomné podanie na súd z 16.12.2014 vrátane

režijného paušálu (8,04 €) vo výške 89,37 €, účasť na pojednávaní 11.12.2014 vrátane režijného paušálu (8,04 €) za úkon trvajúci viac ako 2 hodiny 178,74 € a účasť na pojednávaní 11.3.2015 vrátane režijného paušálu (8,39 €) za úkon trvajúci viac ako 2 hodiny 179,44 €, v celkovej výške 536,39 €.

Súd o trovách právneho zastúpenia rozhodol podľa § 1 ods. 3, § 10 ods.1, § 13a ods.1 pís. a), c), d) a § 16 ods. 3 vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 655/2004 Z. z o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb v znení účinnom v relevantnom čase.

Súd priznal žalovanému v 3. rade náhradu trov právneho zastúpenia vo výške v akej si ich uplatnil, teda v sume 536,39 €, ktorú je žalobca povinný zaplatiť na účet jeho právneho zástupcu č. 40080050077500, v lehote 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie, ktoré sa podáva do 15 dní od doručenia rozsudku na súde, proti rozhodnutiu ktorého smeruje.

1, 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.

2, Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1,
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

3, Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.

Odvolanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis, ak je to potrebné

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona; ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.