

Súd: Okresný súd Bardejov
Spisová značka: 2C/8/2012
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8211208106
Dátum vydania rozhodnutia: 15. 06. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Katarína Krochtová
ECLI: ECLI:SK:OSBJ:2015:8211208106.9

Rozhodnutie

Okresný súd Bardejov samosudkyňou JUDr. Katarínou Krochtovou v právnej veci žalobcu BARDBYT, s.r.o., Moyzesova 7, 085 01 Bardejov, IČO: 36 476 633, zastúpený JUDr. Jozefom Stašákom, advokátom, Andraščíkova 3, 085 01 Bardejov, proti žalovaným v 1. rade K. Š., B.. XX.XX.XXXX, X. X., Ľ. XX, X.. W., v 2. rade Y. Š., B.. XX.XX.XXXX, X. X., Ľ. XX, X.. W., o zaplatenie 2 795,14 € s prísl., takto

rozhodol:

Žalovaní v 1. a v 2. rade sú p o v i n n í spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi sumu 2 795,14 € spolu s úrokom z omeškania vo výške 8,50 % ročne zo sumy 2 795,14 € od 01.09.2013 do zaplatenia na účet bytového domu, číslo účtu: XXXXXXXXXXX/XXXX, v lehote troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

Súd žalobu v časti úroku z omeškania 0,25 % ročne (8,75% - 8,50%) zo sumy 2 795,14 € od 01.09.2013 do zaplatenia z a m i e t a.

Vo zvyšnej časti konanie z a s t a v u j e.

Žalovaní v 1. a v 2. rade sú p o v i n n í spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi trovy konania titulom trov právneho zastúpenia vo výške 526,21 € a titulom zaplateného súdneho poplatku vo výške 48,50 €, na účet jeho právneho zástupcu JUDr. Jozef Stašák, advokát, Andraščíkova 3, 085 01 Bardejov, v lehote troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

odôvodnenie:

Žalobca sa žalobou doručenou tunajšiemu súdu dňa 01.12.2011 domáhal, aby súd uložil žalovaným povinnosť zaplatiť mu spoločne a nerozdielne sumu 810,24 € spolu s úrokom z omeškania vo výške 9,25% ročne z dlžnej sumy od 1.11.2011 až do zaplatenia a nahradiť mu trovy konania. Žalobu odôvodnil tým, že žalovaní sú vlastníkami bytu č. XX B. D. O. XX v Bardejove a v súlade so zmluvou o výkone správy, ako aj podľa § 10 ods. 1 a 6 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z. z.“) sú povinní uhrádzať mesačné platby vo výške 135,04 € spojené s užívaním predmetného bytu. Podľa žalobcu žalovaní za obdobie mesiacov máj 2011 až október 2011 tieto platby neuhradili.

V tejto veci súd dňa 20.12.2011 vydal platobný rozkaz č. k. 4Ro 247/2011-18, proti ktorému podali žalovaní odpor, preto súd platobný rozkaz zrušil a vo veci nariadil a vykonal dokazovanie. Žalovaní v odpore uviedli, že žalobcovi nič nedlžia, pretože od počiatku bol ich správcom SPRAVBYT, s.r.o. a žiadne rozhodnutie o zmene správcu nebolo vydané.

Súd vo veci samej rozhodol rozsudkom č. k. 2C 8/2012-59 zo dňa 23.07.2012 tak, že žalovaným uložil povinnosť spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi sumu vo výške 810,24 € spolu s 9,25% ročným úrokom z omeškania z dlžnej sumy od 01.11.2011 do zaplatenia a zároveň im uložil povinnosť spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi trovy konania. Proti rozsudku podali žalovaní v 1. a 2. rade odvolanie, o ktorom rozhodol Krajský súd v Prešove (ďalej len „krajský súd“) uznesením č. k. 15 Co 40/2012-117 zo

dňa 06.11.2013 tak, že rozsudok tunajšieho súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. V rozhodnutí krajský súd konštatoval, že súd prvého stupňa nevykonal dokazovanie oboznámením so všetkými dôkazmi, ktoré tvorili základ pre rozhodnutie vo veci samej. Odvolací súd poukázal na to, že tunajší súd neoboznámil účastníkov konania s rozsudkom a spisom tunajšieho súdu vo veci sp. zn. 1C 362/2005, hoci v odôvodnení rozhodnutia sa naň odvolával. Tiež inštruoval súd prvého stupňa, aby rozhodol o námietke zaujatosti vznesenej žalovanými v podaní zo dňa 15.05.2010. Okrem toho konštatoval, že bude potrebné rozhodnúť aj o návrhu žalobcu na prerušenie konania do právoplatného skončenia konania vo veci vedenej na tunajšom súde pod sp. zn. 1C 362/2005.

Uznesením č. k. 16 NcC 1/2014-134 zo dňa 13.01.2014 krajský súd rozhodol, že sudcovia Okresného súdu Bardejov nie sú vylúčení z prejednávania a rozhodovania v tejto veci.

Tunajší súd uznesením č. k. 2C 8/2012-137 zo dňa 17.03.2014 návrh žalobcu na prerušenie konania do právoplatného skončenia konania vo veci vedenej na tunajšom súde pod sp. zn. 1C 362/2005 zamietol.

Dňa 31.03.2014 bol tunajšiemu súdu doručený návrh žalobcu na zmenu petitu žaloby, čo odôvodnil tým, že po konečnom vyúčtovaní nákladov spojených s užívaním bytu a správou na základe vyúčtovaní za roky 2011 a 2012 nedoplatok žalovaných predstavuje sumu 2 795,14 €. Na základe toho žalobca žiadal, aby súd pripustil zmenu žaloby, ktorou sa domáhal zaplata sumy 2 795,14 € s prísl. Uznesením č. k. 2C 8/2012-145 zo dňa 28.05.2014 súd pripustil zmenu žaloby v znení, že žalovaní v 1. a v 2. rade sú povinní spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi sumu 2 795,14 € spolu s úrokom z omeškania vo výške 8,75 % ročne zo sumy 2 795,14 € od 01.08.2013 do zaplata na účet bytového domu, číslo účtu: XXXXXXXXXXX/XXXX.

Súd vo veci vykonal dokazovanie ohľadom predmetu konania, ktorým bolo pôvodne zaplata sumy vo výške 810,24 € s prísl. predstavujúcej mesačné nedoplatky za máj až október 2011 a neskôr na základe návrhu na zmenu žaloby o zaplata nedoplatkov za roky 2011 a 2012 v celkovej sume 2 795,14 € s prísl., vyluchom účastníkov konania, zmluvou o výkone správy uzavretou medzi vlastními bytov bytového domu W. a žalobcom zo dňa 17.12.2004, opravným vyúčtovaním nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2011, konečným vyúčtovaním nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2012, listinnými dôkazmi, ktoré sú súčasťou spisu tunajšieho súdu sp. zn. 1Cb 55/2008 (zmluva o výkone správy uzavretá medzi vlastními bytov bytového domu W. a SPRAVBYT, s.r.o. zo dňa 08.11.2009, listinnými dôkazmi o schôdzi vlastníkov bytov v bytovom dome K4 zo dňa 24.06.2004 - zápisnica z členskej schôdze, výpoveď daná spoločnosti SPRAVBYT, s.r.o. a súvisiace listiny, výpovede svedkov vo veci vedenej na tunajšom súde pod sp. zn. 1C 362/2005), rozsudkom tunajšieho súdu vo veci sp. zn. 1C 362/2005 zo dňa 20.05.2013, ako aj ďalšími s vecou súvisiacimi listinnými dôkazmi. Aj keď súd výslovne na pojednávaní neuviedol, že účastníkov oboznamuje aj s rozsudkom krajského súdu č. k. 16 Co 187/2013-969 zo dňa 18.12.2014, nepochybuje o tom, že obsah tohto rozhodnutia je účastníkom známy, a to vzhľadom na to, že žalovaní tento rozsudok súdu doručili podaním zo dňa 15.04.2015 a žalobca bol v danom konaní účastníkom konania. Pokiaľ ide o označený rozsudok krajského súdu, súd sa ním riadil v súvislosti s vysloveným právnym názorom, že otázku, kto je správcou bytového domu W. B. D.. Ĥ. v Bardejove, si musí vyriešiť v konaní o žalobách na plnenie. Navyše zo súdnej praxe konštantne vyplýva, že žaloba na plnenie pohlcuje žalobu o určenie. Marginálne súd dodáva, že predtým, než uznesením vyhlásil dokazovanie za skončené, na pojednávaní dňa 15.06.2015 položil prítomným účastníkom konania, resp. ich zástupcom otázku, či majú námietky v súvislosti s vykonaným dokazovaním, načo zareagovali, že nie, že všetkému rozumeli.

Žalobca na pojednávaní zotrval na žalobnom návrhu a uviedol, že otázka platnosti zmluvy o výkone správy uzavrenej medzi ním a vlastními bytov bytového domu W. bola riešená vo viacerých súdnych konaniach a bolo právoplatne rozhodnuté, že zmluva bola uzavretá platne a žalobca je správcou bytového domu W. s účinnosťou od 1.1.2005 na základe zmluvy o výkone správy zo dňa 17.12.2004. Uviedol, že pred Okresným súdom vo Svidníku sa v súčasnosti rieši otázka neplatnosti uznesení prijatých na schôdzi vlastníkov bytov konanej dňa 08.06.2010, pričom jedným z nich malo byť prijatie rozhodnutia vlastníkov bytov bytového domu W. o tom, že dávajú výpoveď žalobcovi zo zmluvy o výkone správy. Poukázal na to, že bez ohľadu na výsledok tohto konania nebola zo strany vlastníkov bytov splnená zákonná podmienka platnosti výpovede Zmluvy o výkone správy, a to doručenie písomnej výpovede žalobcovi. K takémuto právnemu úkonu zo strany vlastníkov bytov bytového domu W. nedošlo, preto je Zmluva o výkone správy zo dňa 17.12.2004 naďalej platná. Žalobcovi bola doručená iba zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov

konanej dňa 08.06.2010. Súčasťou žalobcovi doručenej zápisnice zo schôdze nebola prezenčná listina tak ako to vyžaduje zákon, a preto nebolo vôbec zrejmé, ktorí vlastníci bytov sa na predmetnej schôdzi zúčastnili. Poukázal na zákonnú povinnosť vlastníkov bytov vyplývajúcu z § 10 ods. 1 a ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z. uhrádzať preddavky za služby spojené s užívaním bytu a do fondu opráv na účet zriadený správcom bytového domu. Žalobca s účinnosťou od 1.1.2005 zriadil dva samostatné účty pre bytový dom W., na ktoré mali žalovaní v zmysle citovaných zákonných ustanovení povinnosť uhrádzať zálohové platby stanovené mesačným zálohovým predpisom. Uviedol, že zmluvu s dodávateľom tepla a teplej vody spoločnosťou BARDTERM s.r.o. uzatvoril dňa 30.9.2011 s účinnosťou od 1.10.2011 na dobu neurčitú a zároveň podpísal zmluvu o prevzatí dlhu spoločnosti SPRAVBYT s.r.o., ktorý táto spoločnosť mala za obdobie od 1.1.2011 do 30.9.2011 z dôvodu, že neuhrádzala dodávateľovi za dodávky tepla pre predmetný bytový dom. S dodávateľom vody uzatvoril zmluvu o dodávke vody s účinnosťou od 5.10.2011 na dobu neurčitú, zároveň prevzal dlh spoločnosti SPRAVBYT s.r.o. za neuhrádzanie dodávok vody za obdobie od 19.3.2011 do 3.10.2011. S dodávateľom elektriny do spoločných priestorov žalobca doposiaľ nemá podpísanú zmluvu o dodávke, túto zabezpečuje spoločnosť SPRAVBYT, s.r.o. Uviedol, že až na základe predbežného opatrenia, ktorým Krajský súd v Prešove, v konaní sp. zn. 18Co 30/2011 uložil spoločnosti SPRAVBYT, s.r.o. povinnosť zdržať sa konania, v ktorom by vystupoval ako správca bytového domu bloku W., mu bolo umožnené podpísať predmetné zmluvy o dodávkach energií. Zálohový predpis platieb a úhrad za plnenia súvisiace s výkonom správy č. 8/2010 platí od 1.8.2010, pričom predmetom súdneho konania sú nedoplatky za obdobie máj - október 2011.

Právny zástupca žalobcu dňa 31.03.2014 podal súdu návrh na zmenu žaloby, ktorou žiadal, aby súd pripustil zmenu žaloby, na základe ktorej sa voči žalovaným domáhal zaplatenia sumy 2 795,14 € s prísl. predstavujúcej nedoplatky žalovaných po konečnom vyúčtovaní za roky 2011 a 2012, pričom nedoplatok za rok 2011 predstavoval sumu 1 381,48 € a nedoplatok za rok 2012 spolu s nedoplatkom za rok 2011 predstavoval konečnú uplatňovanú sumu 2 795,14 €. Žalobca súčasne predložil súdu dôkazy o predmetnom vyúčtovaní za roky 2011 a 2012, ktoré žalovaní prevzali dňa 14.06.2013 a 17.06.2013.

Právny zástupca žalobcu súčasne tvrdil, že žalobcovi nikdy nebola daná výpoveď zo zmluvy o výkone správy zo dňa 17.12.2004, a teda tá je stále platná. Pokiaľ ide o schôdzu vlastníkov bytov z roku 2010, v tomto prípade bola žalobcovi doručená len prezenčná listina s tromi podpismi vlastníkov bytov, pričom pán Š. ani nie je vlastníkom bytu v bytovom dome W.. Tvrdil, že žalobca zabezpečuje pre vlastníkov bytov v W. všetky služby spojené s užívaním bytu, pričom platby sú hradené na účet vlastníkov bytov v bytovom dome a majiteľom tohto účtu sú práve vlastníci bytov. Výpis z účtu na pojednávaní predložil. Spoločnosť SPRAVBYT, s.r.o. má podľa neho vedený účet vo VÚB, a.s. na svoje IČO. Právny zástupca súčasne reagoval na vyjadrenia žalovaného v 1. rade o tom, že primátor mesta podpísal výpoveď danú spoločnosti SPRAVBYT, s.r.o. až tri dni po konaní schôdze, ale zároveň poukázal na to, že na tejto schôdzi bol za mesto prítomný JUDr. Potičný, avšak ten nebol oprávnený za mesto toto podpísať. Tiež uviedol, že v roku 2010 nebola žalobcovi doručená žiadna výpoveď. Bola mu doručená len zápisnica zo stretnutia zo dňa 08.06.2010. Okrem toho právny zástupca vyslovil názor, že následky konania schôdze vlastníkov bytov, ktorá sa uskutočnila dňa 04.05.2015 sú protiprávne, keďže spoločnosti SPRAVBYT, s.r.o. a BARDBYT, s.r.o. sa medzi sebou nemôžu vyrovnáť, nakoľko medzi nimi nie je žiaden právny vzťah. Právny zástupca vyslovil aj názor, že aj napriek tomu, že spoločnosť SPRAVBYT, s.r.o. mala vedomosť o tom, že ak chcú dať vlastníci bytov žalobcovi výpoveď, musia mu ju doručiť, neurobila tak a neinštruovala ich, ale žalovaného v 1. rade poslala doručiť žalobcovi zápisnicu zo schôdze.

Zástupca žalobcu na pojednávaní uviedol, že v júni 2010 sa uskutočnila schôdza vlastníkov bytov bytového domu W. a aj keď jeden bytový dom môže mať v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. len jedného správcu, na tejto schôdzi sa hlasovalo o výpovedi SPRAVBYT, s.r.o. a zároveň výpovedi BARDBYT, s.r.o. Tiež potvrdil, že z tejto schôdze im bola doručená zápisnica, v zmysle ktorej im mala byť daná výpoveď. Výpoveď im však nikdy doručená nebola. Okrem toho poukázal na to, že spoločnosť SPRAVBYT má vedený účet na svoje IČO a pritom podľa právnej úpravy účinnej od 01.04.2011 mali správcovia pristúpiť k zmene bytovkových účtov na účty vo vlastníctve vlastníkov bytov v bytovom dome.

Žalovaný v 1. rade prvom rade vo svojom písomnom odpore a výpovedi na súdnom pojednávaní uviedol, že od počiatku správu ich bytového domu vykonávala spoločnosť SPRAVBYT, s.r.o., žiadne rozhodnutie o zmene správcu vydané nebolo a on túto spoločnosť považuje za správcu. Vlastníci bytov svojím rozhodnutím na schôdzi vlastníkov bytov konanej dňa 08.06.2010 potvrdili správcu bytového domu spoločnosť SPRAVBYT, s.r.o. Toto rozhodnutie vlastníkov bytov bolo napadnuté a súd vo veci

doposiaľ právoplatne nerozhodol. Ďalej uviedol, že zo strany žalobcu im bolo písomne oznámené, že žalobca platby za mesiace máj až jún 2011 nebude vymáhať, mesačný zálohový predpis bol žalovaným hodený do schránky v priebehu mesiaca jún 2011, z predloženého účtovného listu žalobcom vyplýva, že žalovaní sú dlžníkmi výlučne za mesiace máj až november 2011, tým konštatuje, že do mája 2011 žalovaní nemajú žiadne dlžoby a tým uznal, že za celé toto obdobie nezabezpečoval výkon správy a neposkytoval služby bytovému domu W.. Poukázal na to, že doposiaľ nebolo v žiadnom súdnom konaní právoplatne rozhodnuté, že žalobca je správcom bytového domu W.. Okrem toho argumentoval tým, že žalobca nemal za celé žalované obdobie platne uzatvorené zmluvy o dodávke médií s jednotlivými dodávateľmi. Mesačný zálohový predpis, na ktorý sa odvoláva žalobca jemu ani jeho manželke nikdy nebol doručený, z týchto dôvodov považuje nárok žalobcu za nedôvodný a žalobu navrhol zamietnuť. Okrem toho žalovaný v 1. rade uviedol, že nerozumie, prečo sa tento spor ťahá tak dlho a že nie je žiadnym neplatičom, pretože úhrady za byt platí spoločnosti SPRAVBYT, s.r.o. a všetky platby za rok 2011 a 2012 má vo vzťahu k SPRAVBYTU vyrovnané, o čom predložil potvrdenie vydané spoločnosťou SPRAVBYT, s.r.o. zo dňa 05.08.2014. Súčasne predložil súdu šekové ústrižky o tom, že sumu 945 € a sumu 675 € zaplatil do súdnej úschovy. Tiež uviedol, že pokiaľ ide o schôdzu z roku 2004, k tej žiada, aby bola predložená prezenčná listina a zápisnica, pretože na prezenčnej listine je podpis primátora mesta až tri dni po konaní schôdze. Pokiaľ ide o schôdzu, ktorá sa uskutočnila v roku 2010, tak na tejto schôdzi bol prítomný on, ako aj ďalších 41 vlastníkov bytov, z toho štyridsiati boli za výpoveď SPRAVBYTU a BARDBYTU a následne sa zvolil nový správca SPRAVBYT, s.r.o.. Tvrdil, že on osobne doručil výpoveď BARDBYTU, okrem prezenčnej listiny. Okrem toho poukázal na schôdzu vlastníkov bytov, ktorá sa konala dňa 04.05.2015 a na ktorú bola pozvaná spoločnosť SPRAVBYT. Okrem toho žalovaný v 1. rade uviedol, že je pravdou, že zo schôdze vlastníkov bytov konanej v júni 2010 bola žalobcovi doručená zápisnica z tejto schôdze a je pravdou, že výpoveď mu doručená nebola, ale že žalobcovi nebránilo nič v tom, aby si zo SPRAVBYTU vyžiadal prezenčnú listinu. Okrem toho dodal, že konanie, ktoré je vedené na Okresnom súde Svidník ohľadom tejto schôdze vlastníkov bytov nie je dosiaľ právoplatne skončené. Po nahliadnutí do zmluvy o výkone správy zo dňa 17.12.2004 potvrdil, že s manželkou tam sú podpísaní.

Žalovaná v 2. rade sa na pojednávaní, na ktorom bola prítomná, v celom rozsahu pripojila k výpovedi žalovaného v 1. rade.

Súd ďalej zistil tento skutkový stav:

Dňa 08.11.1999 bola medzi vlastníkami bytov bytového domu W. a spoločnosťou SPRAVBYT, s.r.o. ako správcom uzavretá zmluva o výkone správy podľa § 8 zákona č. 182/1993 Z. z.

Dňa 24.06.2004 v čase o 19.00 hod. sa uskutočnila členská schôdza vlastníkov a nájomníkov bytov v bytovom dome W. B. D.. Ď. XX v Bardejove. Predmetom tejto schôdze, čo vyplýva zo zápisnice, bolo posúdenie zmluvy o výkone správy, resp. zmena správcu. Išlo o prehodnotenie výkonu správy spoločnosťou SPRAVBYT, s.r.o. a možnosťou odsúhlasenia nového správcu, za ktorého bol navrhnutý žalobca. Na schôdzi bolo prijaté uznesenie, ktorým sa schválila výpoveď zo zmluvy o výkone správy SPRAVBYT, s.r.o. a za nového správcu bol schválený žalobca. Za toto uznesenie hlasovalo 14 vlastníkov bytov a 27 nájomníkov bytov, zastúpených zástupcom mesta JUDr. Potičným, z celkového počtu 77 bytov. Zo zápisnice ďalej vyplýva, že neoddeliteľnou súčasťou tejto zápisnice je podpísaná prezenčná listina zo dňa 24.06.2004 a výpoveď zmluvy o výkone správy daná spoločnosťou SPRAVBYT, s.r.o. Na prezenčnej listine vlastníkov bytov v bytovom dome W. na ul. Ď. XX v Bardejove zo schôdze konanej dňa 24.06.2004 je uvedených 27 mien a vedľa nich podpisy vrátane Mesta Bardejov, ktoré zastupoval v tom čase Mgr. Potičný. Dňa 24.06.2004 bola SPRAVBYT-u, s.r.o. ako vtedajšiemu správcovi bytového domu W. daná vlastníkami tohto bytového domu výpoveď zo zmluvy o výkone správy s tým, že výpoveďná lehota začala plynúť dňom 01.07.2004 a končí dňom 31.12.2004 s tým, že od 01.01.2005 majú vlastníci bytov zabezpečeného nového správcu. Podľa pečiatky nachádzajúcej sa na spodnej časti listiny, táto výpoveď bola spoločnosťou SPRAVBYT, s.r.o. doručená dňa 29.06.2004 spolu s prezenčnou listinou, na ktorej vlastníci bytov v bytovom dome na ul. Ď. XX v Bardejove vyslovili súhlas s touto výpoveďou. Na tejto prezenčnej listine sa nachádza 14 mien a vedľa nich podpisy a zároveň sa tam nachádza aj uvedenie údaju o Meste Bardejov (27 bytov) a vedľa toho podpis s okrúhrou pečiatkou Mesta Bardejov. Tiež na spodnej časti listiny sa nachádza pečiatka SPRAVBYT, s.r.o. a záznam o prevzatí listiny dňa 29.06.2004.

Z výpovede T. X. V. vo veci vedenej pod sp. zn. 1C 362/2005, ktorá je súčasťou spisu tunajšieho súdu sp. zn. 1Cb 55/2008 vyplýva, že Mesto Bardejov je vlastníkom 27 bytov v bytovom dome W..

Tiež uviedol, že pred konaním členskej schôdze splnomocnil JUDr. Potičného, aby sa jej zúčastnil a na nej hlasoval, pričom JUDr. Potičný ho nasledujúci deň po jej konaní požiadal, aby za Mesto Bardejov podpísal výpoveď. Túto výpoveď podpísal, čím s ňou prejavil súhlas. Predmetnej schôdze sa osobne nezúčastnil.

N.. Y. L. vo veci vedenej na tunajšom súde pod sp. zn. 1C 362/2005, pričom zápisnica z pojednávania je súčasťou spisu tunajšieho súdu sp. zn. 1Cb 55/2008 uviedol, že dňa 24.06.2004 bola na podnet vlastníkov bytov zvolaná schôdza, pričom na nej došlo k hádkam a následne odsúhlaseniu výpovede zmluvy o výkone správy žalovanému, pričom tí, ktorí boli proti zmene správcu, zo schôdze odišli, ostalo tam 14 ľudí vrátane zástupcu Mesta Bardejov a všetci hlasovali za zmenu správcu. Keďže nastal chaos, ľudia prichádzali a odchádzali, súhlas s výpoveďou podpísali asi desiat, pričom potom obchádzali ostatných a k výpovedi sa pridali ďalší štyria. Po odsúhlasení výpovede sa hlasovalo za nového správcu - žalobcu.

JUDr. Vladimír Potičný vo veci vedenej na tunajšom súde pod sp. zn. 1C 362/2005, pričom zápisnica z pojednávania je súčasťou spisu tunajšieho súdu sp. zn. 1Cb 55/2008 uviedol, že bol prítomný na členskej schôdzi dňa 24.06.2004, je tam jeho podpis a priebeh schôdze zodpovedal tomu, ako je zaznamenaný v zápisnici. Tiež potvrdil, že osobne bol doručiť výpoveď spoločnosti SPRAVBYT, s.r.o. spolu s prezenčnou listinou, pričom jej prevzatie mu potvrdila pracovníčka spoločnosti. Tvrdil, že obe hlasovania, teda hlasovanie za výpoveď danú spoločnosti SPRAVBYT, s.r.o., ako aj hlasovanie za schválenie nového správcu prešli dostatočným počtom hlasov.

Ing. Jozef Hudák vo veci vedenej na tunajšom súde pod sp. zn. 1C 362/2005, pričom zápisnica z pojednávania je súčasťou spisu tunajšieho súdu sp. zn. 1Cb 55/2008 ako štatutárny zástupca spoločnosti SPRAVBYT, s.r.o. uviedol, že im bola doručená výpoveď spolu s prezenčnou listinou, kde bol vyslovený súhlas s výpoveďou zmluvy o výkone správy spolu s podpisom primátora a pečaťou Mesta Bardejov. Zároveň uviedol, že im nikdy nebola doručená zápisnica z členskej schôdze, ani prezenčná listina z tejto schôdze.

Dňa 17.12.2004 bola medzi vlastníkami bytov bytového domu W. a žalobcom ako správcom uzavretá zmluva o výkone správy podľa § 8 zákona č. 182/1993 Z. z. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom 01.01.2005.

Z Opravného vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu a správou bytu za rok 2011, ktoré žalovaný v 1. rade prevzal dňa 14.06.2013 vyplýva, že nedoplatok žalovaných za rok 2011 za byt č. XX B. Ť. XX v Bardejove predstavuje sumu 1 381,48 €.

Podľa Konečného vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu a správou bytu za rok 2012, ktoré žalovaná v 2. rade prevzala dňa 17.06.2013 nedoplatok žalovaných za rok 2012 za byt č. XX B. Ť.Q. XX v Bardejove predstavuje sumu 2 795,14 €, pričom podľa písomného podania právneho zástupcu žalobcu doručeného súdu dňa 31.03.2014 táto konečná suma zahŕňa aj nedoplatok za rok 2011 (teda aj sumu 1 381,48 €).

Z potvrdenia vydaného spoločnosťou SPRAVBYT s.r.o. dňa 05.08.2014 predloženého žalovaným v 1. rade vyplýva, že žalovaní majú prevedené úhrady za poskytované služby za rok 2011 v sume 804,76 € a za rok 2012 v sume 1 747,98 €, pričom tieto sumy boli prevádzané na účet bytového domu W. B. D.. Ť..

Podľa výpisu z účtu Prima banka Slovensko, a.s. - pobočka Bardejov, je účet č. 3644597002/5600 vedený na majiteľa: Vlastníci bytov bytového domu K4, Ťačevska 23, Bardejov.

Z oznámenia Okresného súdu Svidník zo dňa 06.08.2014 (č. I. 152 spisu) vyplýva, že konanie vo veci žalobcu Mesto Bardejov proti žalovanému v 1. rade a spol., vedené na tamjšom súde pod sp. zn. 2C 18/2012, predmetom ktorého je neplatnosť uznesení schôdze vlastníkov bytov bytového domu W. B. D.. Ť. v Bardejove, nie je právoplatne skončené. Pritom ako vyplýva z vyjadrenia žalovaného v 1. rade na pojednávaní dňa 15.06.2015, ide o schôdzu vlastníkov bytov, ktorá sa konala v júni 2010. Na tomto pojednávaní žalovaný v 1. rade ako účastník konania vedeného na Okresnom súde Svidník potvrdil, že konanie nie je doposiaľ právoplatne skončené.

V právnej veci žalobcu BARDBYT, s.r.o., voči žalovanému SPRAVBYT, s.r.o., vedenej na tunajšom súde pod sp. zn. 1C 362/2005, o splnenie povinnosti vyplývajúcej z osobitného zákona, tunajší súd rozsudkom zo dňa 20.05.2013 vyslovil, že žalobca je od 01.01.2005 správcom bytového domu na ul. Ť. XX v Bardejove. V odvolacom konaní krajský súd rozsudkom č. k. 16 Co 187/2013-969 zo dňa 18.12.2014, právoplatným dňa 16.03.2015, napadnutý rozsudok tunajšieho súdu č. k. 1C 362/2005-829 zo dňa 20.05.2013 zmenil tak, že návrh žalobcu na určenie, že je správcom bytového domu W. na ul. Ťačevskej 23 v Bardejove, zamietol. V relevantnej časti odôvodnenia tohto rozhodnutia krajský súd konštatoval: „Ak sa teda žalobca domnieva, že je správcom v zmysle vyššie uvedených právnych ustanovení, potom takúto žalobu musí podať proti všetkým tým, ktorí s ním ako správcom zmluvu o výkone správy neuzavreli. Pokiaľ sú uplatnené iné žaloby na Okresnom súde Bardejov o plnenie, ktoré vyplývajú zo zmluvy o výkone správy vo vzťahu či už žalobcu alebo žalovaného, súd prvého stupňa si musí najskôr vyriešiť predbežnú otázku, kto je vlastne správcom bytového domu.“

Podľa § 6 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení účinnom v rozhodnom období (od 01.04.2010 do 29.02.2012 a od 01.03.2012 do 30.09.2014, ďalej len „citovaný zákon“) 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, príslušného pozemku a príslušenstva,
- b) služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru,
- c) vedenie účtu domu v banke,
- d) vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov,
- e) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.

Podľa § 6 ods. 3 citovaného zákona 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.

Podľa § 8 ods. 3 citovaného zákona správca je povinný viesť samostatné analytické účty osobitne za každý dom, ktorý spravuje. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „majetok vlastníkov“) musí správca viesť oddelene od účtov správcu v banke, a to osobitne pre každý spravovaný dom. Majiteľom účtu domu zriadeného správcom v banke sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome; správca je príslušný disponovať s finančnými prostriedkami na účte domu a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa podľa osobitného zákona o ochrane vkladov. Majetok vlastníkov nie je súčasťou majetku správcu. Majetok vlastníkov nesmie správca použiť na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou domu. Správca nesmie využiť majetok vlastníkov vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb.

Podľa § 8a ods. 6 citovaného zákona 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 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/20141001?ucinnost=01.05.2011>>. Výpovedná lehota je tri mesiace, ak sa zmluvné strany v zmluve o výkone správy nedohodnú inak. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Podľa § 8b ods. 1 citovaného zákona správca je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a na ich účet a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom.

Podľa § 8b ods. 2 písm. e) citovaného zákona pri správe domu je správca povinný 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.

Podľa § 10 ods. 1 citovaného 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 príľahlého 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.

Podľa §10 ods. 6 citovaného 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 vlastníckmi bytov alebo nebytových priestorov v dome. Okrem služieb a prác, ktoré vlastníč 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.

Podľa § 8 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení účinnom od 01.01.2004 do 30.06.2004 zmluva o výkone správy sa uzatvára so správcom písomne na neurčitý čas s výpovednou lehotou šesť mesiacov. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Podľa § 14 ods. 1 a 2 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení účinnom do 30.06.2004 vlastníč bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu, rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, príslušenstve a pozemku, najmä o spôsobe ich prevádzky, údržby a opráv. Pri hlasovaní sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov, všetkých vlastníčkov bytov a nebytových priestorov v dome, inak je rozhodnutie neplatné; za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastníč jeden hlas. Ak ide o dôležité rozhodnutie týkajúce sa spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a príľahlého pozemku, môžu sa prehlasovaní vlastníci bytov alebo nebytových priestorov v dome obrátiť na súd, aby o veci rozhodol.

Podľa § 8a ods. 3 zákona č. 182/1993 v znení účinnom od 01.07.2004 do 31.10.2005 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 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/20141001?ucinost=17.12.2004>>. 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 § 14 ods. 3 zákona č. 182/1993 v znení účinnom od 01.07.2004 do 31.10.2005 ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodujú o úvere a o zabezpečení pohľadávok vyplývajúcich z poskytnutého úveru, o vstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov v dome, o zmene spôsobu výkonu správy a o zmluve o spoločenstve rozhoduje sa vždy hlasovaním na schôdzi vlastníčkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníčkov bytov a nebytových priestorov v dome. Na toto hlasovanie sa nevzťahujú ustanovenia odsekov 2 a 6.

Podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ak ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, ak nie je podľa tohto zákona povinný platiť poplatok z omeškania; výšku úrokov z omeškania a poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis.

Podľa § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka výška úrokov z omeškania je o päť percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

Podľa § 3 ods. 1 citovaného nariadenia v znení účinnom do 31.01.2013 výška úrokov z omeškania je o 8 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

Podľa § 10c citovaného nariadenia ak záväzkový vzťah vznikol pred 1. februárom 2013, výška úrokov z omeškania sa riadi podľa predpisov účinných k 31. januáru 2013 aj za dobu omeškania po 31. januári 2013.

Podľa § 96 ods. 1 až 3 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 zastaví. Ak je návrh vzatý späť sčasti, 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. Nesúhlas odporcu so späťvzatím návrhu nie je účinný, ak dôjde k späťvzatiu návrhu skôr, než sa začalo pojednávanie alebo ak ide o späťvzatie návrhu na rozvod, neplatnosť manželstva alebo určenie, či tu manželstvo je alebo nie je.

Predbežnou otázkou významnou pre toto konanie je posúdenie, kto je správcom bytového domu W. B. D.. Ľ. v Bardejove.

Súd konštatuje, že vlastníci bytov v bytovom dome W. B. D.. Ľ. v Bardejove uzavreli so spoločnosťou SPRAVBYT, s.r.o. zmluvu o výkone správy dňa 08.11.1999, ktorá mohla zaniknúť buď dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou zmluvy o výkone správy podľa § 14 zákona č. 182/1993 Z. z. so 6-mesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Dňa 24.06.2004 sa uskutočnila schôdza vlastníkov bytov v bytovom dome W. B. D.. Ľ. v Bardejove, na ktorej bolo prijaté uznesenie, podľa ktorého bola schválená výpoveď správcovskej spoločnosti - SPRAVBYT, s.r.o. (bod 1.) a zároveň bol schválený nový správca - žalobca (bod 2.). Za výpoveď danú spoločnosti SPRAVBYT, s.r.o. hlasovalo 14 vlastníkov bytov a za Mesto Bardejov, ktoré bolo vlastníkom 27 bytov, bol na schôdzi prítomný a za výpoveď hlasoval JUDr. Potičný, ktorého k tomu splnomocnil primátor mesta Bardejov, čo potvrdil svojim podpisom na prezenčnej listine a zároveň aj vo svojej výpovedi pred súdom vo veci vedenej pod sp. zn. 1C 362/2005. Vzhľadom na to, že bytový dom W. má 77 bytov, čo vyplýva zo zápisnice z členskej schôdze zo dňa 24.06.2004, za výpoveď danú žalovanému hlasovala nadpolovičná väčšina (41 zo 77 vlastníkov), čo bolo v súlade s vtedy účinným znením § 14 zákona č. 182/1993 Z. z., na ktorý odkazovala zmluva o výkone správy zo dňa 08.11.1999. Výpoveď s prezenčnou listinou bol spoločnosti SPRAVBYT, s.r.o. osobne doručiť JUDr. Potičný dňa 29.06.2004, o čom svedčí prezenčná pečiatka spoločnosti SPRAVBYT, s.r.o. s podpisom umiestnená v spodnej časti týchto listín. Napokon doručenie výpovede a prezenčnej listiny potvrdil aj samotný zástupca spoločnosti SPRAVBYT, s.r.o. Z uvedeného vyplýva, že vlastníci bytov účinne vypovedali SPRAVBYTU zmluvu o výkone správy, keď táto výpoveď spolu s prezenčnou listinou mala písomnú podobu, výpovedná lehota začala plynúť dňom 01.07.2004 a uplynula dňom 31.12.2004, čo zodpovedá § 8 ods. 3 účinného do 30.06.2004. To znamená, že k 01.01.2005 spoločnosť SPRAVBYT, s.r.o. nebola správcou bytového domu W. B. D.. Ľ. XX v Bardejove. Súd zastáva názor, že právny úkon výpovede, ktorá bola spoločnosti SPRAVBYT, s.r.o. doručená dňa 29.06.2004 a za ktorú hlasovala nadpolovičná väčšina vlastníkov bytov, bola prejavom ich vôle ukončiť právny vzťah medzi nimi a správcou založený zmluvou o výkone správy. Žiadne z ustanovení zákona č. 182/1993 Z. z. účinného do 30.06.2004 totiž nevyklúčujú, aby súdom zistený skutkový stav nemohol byť podkladom pre záver o tom, že zmluva o výkone správy bola účinne vypovedaná ku dňu 31.12.2004.

Súd sa ďalej zaoberal okolnosťami uzavretia zmluvy o výkone správy uzavretej dňa 17.12.2004 medzi vlastníkami bytov bytového domu W. a novým správcou - žalobcom, ktorej účinnosť bola dohodnutá k 01.01.2005, teda odo dňa, keď už uplynula výpovedná lehota výpovede danej vlastníkami bytov predchádzajúcemu správcovi - SPRAVBYTU. Na tomto mieste súd považuje za potrebné poukázať na znenie § 8a ods. 1 a 3 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení účinnom od 01.07.2004 do 31.10.2005. Dikcia zákona striktno umožňuje vypovedať zmluvu o výkone správy len postupom podľa § 14 citovaného zákona. Je potrebné zdôrazniť, že tento rigorózný proces podľa § 14 vyžaduje podľa § 8a citovaného zákona len vypovedanie zmluvy o výkone správy. Jej uzavretie je s účinnosťou od 01.07.2004 determinované len písomnou formou a materiálными požiadavkami kladenými na jej obsah (§ 8a ods. 1).

Súd preto konštatuje, že žalobca s vlastníkami bytov bytového domu W. dňa 17.12.2004 s účinnosťou od 01.01.2005 platne uzavrel zmluvu o výkone správy, ktorá má písomnú podobu a jej obsah zodpovedá zákonným požiadavkám.

Súd sa zaoberal aj ďalšou otázkou významnou pre toto konanie, a teda okolnosťami vypovedania zmluvy o výkone správy uzavretej medzi vlastníkami bytového domu W. a žalobcom ako správcom zo dňa 17.12.2004, pričom k jej vypovedaniu malo dôjsť na schôdzi vlastníkov bytov bytového domu W. v júni 2010 (dňa 08.06.2010, pozn.). Súd konštatuje, že neplatnosť uznesení prijatých na tejto schôdzi (aj výpoveď daná žalobcovi ako správcovi) je predmetom konania vedeného na Okresnom súde Svidník pod sp. zn. 2C 18/2012, ktoré ku dňu vyhlásenia rozsudku v tejto právnej veci nebolo dosiaľ právoplatne skončené. V tejto súvislosti súd upriamuje pozornosť na vyjadrenie zástupcu žalobcu, ktorý na pojednávaní dňa 15.06.2015 potvrdil, že výpoveď zo zmluvy o výkone správy zo dňa 17.12.2004, ktorá mala byť schválená na schôdzi vlastníkov bytov v júni 2010 im nikdy nebola doručená. Taktiež aj žalovaný v 1. rade na pojednávaní dňa 15.06.2015 potvrdil, že on osobne bol žalobcovi doručiť prezenčnú listinu preukazujúcu súhlas s výpoveďou danou žalobcovi. Zároveň však potvrdil, že výpoveď žalobcovi doručená nebola.

Podľa § 8a ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení účinnom od 01.04.2010 do 29.02.2012 vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome môžu vypovedať zmluvu o výkone správy len na základe rozhodnutia podľa § 14. Výpovedná lehota je tri mesiace, ak sa zmluvné strany v zmluve o výkone správy nedohodnú inak. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. V zmysle čl. VII. bod 2. zmluvy o výkone správy zo dňa 17.12.2004 (na základe ktorej žalobca vykonáva správu bytového domu W.) bola dohodnutá výpovedná lehota 6 mesiacov. V okolnostiach tohto prípadu súd vyslovuje, že výpoveď zo zmluvy o výkone správy nemohla byť žalobcovi daná platne, pretože výpoveď mu doručená nebola, čo potvrdil aj žalovaný v 1. rade, ktorý mu bol osobne doručiť prezenčnú listinu, ktorou vlastníci bytov mali prejavíť súhlas s výpoveďou danou žalobcovi. Prezenčnú listinu hoc aj preukazujúcu súhlas s výpoveďou súd nepovažuje za právny úkon výpovede, pretože súhlas vlastníkov bytov daný postupom podľa § 14 citovaného zákona je len podkladom jednostranného právneho úkonu výpovede, ktorá na to, aby so sebou spojila všetky požadované právne účinky, musí byť druhej strane riadne doručená, pričom výpovedná lehota začína plynúť až od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Keďže výpoveď nebola žalobcovi riadne doručená, nemohla začať plynúť výpovedná lehota, uplynutím ktorej by zanikol právny vzťah založený zmluvou o výkone správy zo dňa 17.12.2004.

Na základe vyššie uvedených skutočností súd dospel k záveru, že žalobca je správcom bytového domu W. B. D.. Ť. XX v Bardejove aj za obdobie rokov 2011 a 2012, teda za obdobie, za ktoré si voči žalovaným uplatňuje svoj nárok. Vyslovený právny názor sa podľa názoru súdu neprieči úvahám a záverom krajského súdu obsiahnutým v rozsudku č. k. 16 Co 187/2013-969 zo dňa 18.12.2014, pretože aj samotný odvolací súd v tomto rozhodnutí konštatoval, že tunajší súd je povinný pri žalobách na plnenie predbežne riešiť otázku kto je správcom bytového domu W..

Súd na základe vykonaného dokazovania dospel k záveru, že žalobcov nárok na zaplatenie nedoplatkov z ročných vyúčtovaní za roky 2011 a 2012 je dôvodný, pretože ako už súd vyslovil, žalobca bol v tomto období správcom bytového domu W.. Súd konštatuje, že žalovaní boli v zmysle § 10 zákona č. 182/1993 Z. z. povinní platiť úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu v ich vlastníctve na účet bytového domu zriadeného správcom v banke, pričom vlastníkom tohto účtu sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome. Na základe žalobcom predloženého dôkazu mal súd preukázané, že týmto účtom vlastníkov bytov bytového domu W. B. D.. Ť. v Bardejove je účet č. XXXXXXXXXXX/XXXX vedený v Prima banka Slovensko, a.s. Skutočnosť, že žalovaní tieto úhrady neplatili, bol žalobca ako správca povinný sledovať v zmysle § 8b ods. 2 písm. e) zákona č. 182/1993 Z. z. a v prípade zistenia nedoplatkov, bol povinný tieto vymáhať. Keďže žalovaní nedoplatky za plnenia spojené s užívaním a správou bytu za roky 2011 a 2012 neuhradili, v zmysle § 8b ods. 1 citovaného zákona bol správca bytového domu W. oprávnený konať za vlastníkov bytov a nebytových priestorov a podať žalobu na súd. Žalobca sa pôvodnou žalobou domáhal len zaplatenia mesačných zálohových platieb za obdobie mesiacov máj až október 2011 v celovej sume 810,24 € s prísl., ale neskôr, t. j. 31.03.2014 podal návrh na zmenu petitu žaloby, ktorú súd pripustil a na základe opravného vyúčtovania za rok 2011 a konečného vyúčtovania za rok 2012 požadoval od žalovaných zaplatenie celkového nedoplatku v sume 2 795,14 € s prísl. V tejto súvislosti súdu predložil dôkaz o opravnom vyúčtovaní za rok 2011 na sumu 1 381,48 €, ktoré žalovaný v 1. rade prevzal dňa

14.06.2013 a dôkaz o konečnom vyúčtovaní za rok 2012, ktorý spolu s nedoplatkom z predchádzajúceho obdobia činil 2 795,14 €. Toto konečné vyúčtovanie žalovaná v 2. rade prevzala dňa 17.06.2013. Na základe týchto vyúčtovaní bol nedoplatok splatný do 60 dní odo dňa ich doručenia.

Súd zastáva názor, že skutočnosť, že žalovaní plnili na účet spoločnosti SPRAVBYT, s.r.o., ktorú považovali za správcu bytového domu, o čom súdu predložili aj dôkaz, nemôže súd považovať za dôvod pre zánik ich záväzku voči žalobcovi. Je namieste uviesť, že v prípade, že žalovaní plnili spoločnosti SPRAVBYT, s.r.o. bez právneho dôvodu, alebo na základe právneho dôvodu, ktorý dodatočne odpadol, nie je týmto dotknutý ich nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia voči tomu, kto sa na ich úkor bezdôvodne obohatil v zmysle občianskoprávných predpisov. Avšak posúdenie tejto otázky nie je predmetom tohto konania. Súd neprihliadol ani na námietky žalovaných týkajúcich sa skutočnosti, že v žalovanom období nemal žalobca podpísané zmluvy s dodávateľmi energií a ku vzniku právneho vzťahu medzi žalobcom a dodávateľmi energií došlo až neskôr. V zmysle zákona o vlastníctve bytov, majiteľom účtu sú vlastníci bytov, ktorí sú povinní poukazovať preddavky na tento účet mesačne vopred vo výške stanovenej vlastníckymi bytov 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 príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Správca domu v súlade s povinnosťou zabezpečenia správy domu vstupuje do zmluvných vzťahov s tretími osobami, v danom prípade dodávateľmi energií. Vznik, zmena alebo zánik týchto právnych vzťahov nemá vplyv na povinnosť vlastníkov bytov uhrádzať mesačné zálohové platby. Skutočný rozsah a cena za poskytnuté dodávky energií sa vo vzťahu k vlastníkom bytov prejaví vo vyúčtovaní použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia, ktoré im je správca povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť. Preto súd na základe vykonaného dokazovania, v súlade s citovanými právnymi predpismi rozhodol tak, že žalovaným uložil povinnosť zaplatiť sumu 2 795,14 € ako nedoplatok z ročných vyúčtovaní za roky 2011 a 2012 na účet vlastníkov bytov bytového domu W. B. D.. Ľ. v Bardejove.

Žalobca ako správca bytového domu, ktorý je oprávnený zastupovať vlastníkov bytov v bytovom dome v konaní pred súdom, si uplatnil proti žalovaným okrem istiny aj úrok z omeškania vo výške 8,75 % ročne od 01.08.2013 do zaplatenia.

Na pojednávaní konanom 15.06.2015 žalobca vzal späť časť návrhu ohľadom uplatnenia úroku z omeškania, a to tak, že tento úrok už nepožadoval za obdobie od 01.08.2013, ale až od 01.09.2013 z dlžnej sumy. Žalovaný v 1. rade s uvedeným čiastočným späťvzatím návrhu vyslovil súhlas a dodal, že manželka (žalovaná v 2. rade, pozn.) by bola rada, keby im žalobca úroky z omeškania odpustil. Na pojednávaní nebola prítomná žalovaná v 2. rade, ktorá z tohto dôvodu výslovne neudelila súhlas na zastavenie konania v tejto časti. Keďže ide o čiastočné späťvzatie návrhu v jeho nepatrnej časti, ako aj vzhľadom na to, že zastavenie konania v tejto časti je na prospech oboch žalovaných, súd konanie v tejto časti zastavil.

Súd zamietol časť žaloby ohľadom uplatnenia úroku z omeškania z dlžnej sumy 2 795,14 €, a to v rozsahu 0,25 % (8,75 % - 8,50 %), pretože žalobca má nárok na úrok z omeškania len vo výške 8,50 % ročne z priznanej sumy. Základná úroková sadzba ECB k 01.09.2013 predstavovala 0,50 %, čo pri zvýšení o 8 percentuálnych bodov činí 8,50, a teda ide o 8,50 % ročný úrok z omeškania, keďže záväzkový vzťah medzi žalobcom a žalovanými vznikol pred 01.02.2013.

Z uvedeného dôvodu súd priznal žalobcovi aj úrok z omeškania vo výške 8,50 % ročne zo sumy 2 795,14 € od 01.09.2013 do zaplatenia. Žalovaní prevzali opravné a konečné vyúčtovanie za roky 2011 a 2012 v dňoch 14.06.2013 a 17.06.2013, pričom nedoplatok bol splatný do 60 dní od doručenia týchto vyúčtovaní. Podanie reklamácie nemalo odkladný účinok na zaplatenie dlžnej sumy. Keďže nedoplatky boli splatné do 14.08.2013 a 17.08.2013, čo znamená, že žalovaní sa do omeškania so zaplatením dlžnej sumy dostali 15.08.2013 a 18.08.2013, ale žalobca požadoval úrok z omeškania až od neskoršieho obdobia, t. j. od 01.09.2013, súd mu tento nárok priznal.

O trovách konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 3 v spojení s § 151 ods. 1, ako aj s poukazom na prvú vetu § 146 ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku. Žalobca mal vo veci prevažný úspech a neúspech len v nepatrnej časti vrátane tej časti, v ktorej vzal svoj návrh späť a žiadal konanie zastaviť. V nepatrnej zastavujúcej časti zavinil zastavenie konania, čo v konečnom dôsledku znamená jeho neúspech v danej

nepatrnej časti konania. Keďže žalobca, ktorý bol vo veľkej miere úspešný, požiadal o náhradu trov konania, pričom jeho neúspech v konaní spočíva len v nepatrnej časti, súd mu prisúdil náhradu trov konania v plnej výške.

Právny zástupca žalobcu vyčíslil trovy právneho zastúpenia v podaní doručenom súdu 17.06.2015 v celkovej výške 534,66 € za tieto úkony právnej služby: 1. príprava a prevzatie zastúpenia, 2. Vyjadrenie zo dňa 22.06.2012, 3. pojednávanie dňa 11.06.2012, 4. pojednávanie dňa 23.07.2012, 5. vyjadrenie k odvolaniu žalovaných zo dňa 30.10.2012, každý úkon po 51,45 € (vypočítaný zo sumy 810,24 €), k tomu 5 x režijný paušál za rok 2012 po 7,63 €, 6. účasť na pojednávaní dňa 15.06.2015, ktoré trvalo od 13,15 hod. do 16,20 hod., t. j. 2 x 111,21 € (vypočítané zo sumy 2 795,14 €), k tomu režijný paušál za rok 2015 vo výške 8,39 €. Okrem toho žalobca prostredníctvom svojho právneho zástupca žiadal aj o náhradu trov za zaplatený súdny poplatok vo výške 48,50 €.

Pri rozhodovaní o trovách konania súd vychádzal z vyhlášky č. 655/2004 Z. z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb, a to § 1 ods. 3, § 9 ods. 1, § 10 ods. 1, § 14 ods. 1 písm. a), b) a c) v znení účinnom do 30.06.2013a § 13a ods. 1 písm. d) v znení účinnom od 01.07.2013, § 16 ods. 3.

Na základe uvedeného súd priznal žalobcovi náhradu trov konania titulom trov právneho zastúpenia v sume 526,21 € za označené úkony právnej služby, teda nie v sume 534,66 € ako uviedol právny zástupca žalobcu, pretože po prepočítaní trov súd zistil, že právny zástupca zrejme chybou v počítaní vyčíslil trovy právneho zastúpenia nesprávnou sumou. Zároveň súd priznal žalobcovi náhradu trov konania za zaplatený súdny poplatok v sume 48,50 €, ktoré sumy sú žalovaní povinní zaplatiť spoločne a nerozdielne na účet právneho zástupcu žalobcu (§ 149 OSP).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia jeho písomného vyhotovenia na Okresný súd Bardejov.

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 príloh tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis s prílohami, 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.