

Súd: Okresný súd Bardejov  
Spisová značka: 6C/7/2012  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8211208095  
Dátum vydania rozhodnutia: 17. 06. 2015  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Katarína Krochtová  
ECLI: ECLI:SK:OSBJ:2015:8211208095.10

## 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 E. F., W.. XX.XX.XXXX, F. F., Ľ. XX, F.. V., v 2. rade E. F., W.. XX.XX.XXXX, F. F., Ľ. XX, F.. V., o zaplatenie 2 576,86 € s prísl., taktó

### rozhodol:

Žalovaní v 1. a v 2. rade sú p o v i n n í spoločne a nerozdielne zaplatiť sumu 2 576,86 € spolu s úrokom z omeškania vo výške 8,50 % ročne zo sumy 2 576,86 € od 19.07.2013 do zaplatenia na účet bytového domu, číslo účtu: XXXXXXXXXXX/XXXX, v lehote troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

Súd žalobu v prevyšujúcej časti z a m i e t a.

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 320,65 € a titulom zaplateného súdneho poplatku vo výške 44,- €, na účet jeho právneho zástupcu JUDr. Jozef Stašák, advokát, Andraščíkova 3, 085 01 Bardejov, v lehote troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

### o d ô v o d n e n i e :

Žalobca sa žalobou doručenou tunajšiemu súdu dňa 01.12.2011 domáhal, aby súd uložil žalovaným povinnosť zaplatiť mu spoločne a nerozdielne sumu 736,74 € spolu s úrokom z omeškania vo výške 9,25% ročne z dlžnej sumy od 01.11.2011 až do zaplatenia a nahradiť mu trovy konania. Žalobu odôvodnil tým, že žalovaní sú vlastníkami bytu č. XX na ulici Ľ. 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 122,79 € 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 246/2011-18, proti ktorému podali žalovaní odpor, preto súd platobný rozkaz zrušil a vo veci nariadil a vykonal dokazovanie. Žalovaní v odpore proti platobnému rozkazu zo dňa 13.01.2012 uviedli, že žalobcovi nič nedlžia, pretože od počiatku bol ich správcom SPRAVBYT, s.r.o. a žiadne rozhodnutie o zmene správcu nebolo vydané. Tiež uviedli, že medzi spoločnosťami BARDBYT, s.r.o. a SPRAVBYT, s.r.o. dlhodobo pretrvávajú problémy a keďže podľa ich názoru sú súdy nečinné, vlastníci bytov v bytovom dome potvrdili za správcu spoločnosť SPRAVBYT, s.r.o. Okrem toho uviedli, že za poskytované služby platili na „službový“ účet vlastníkov bytového domu, o čom súdu predložili dôkazy (poštové poukazy). Na základe toho žalovaní žiadali žalobu zamietnuť.

Žalobca podaním doručeným súdu dňa 13.09.2012 predložil súdu súvisiace listinné dôkazy, medzi inými aj mesačný zálohový predpis č. 8/2010 vystavený žalobcom pre žalovaných na sumu 122,75 € mesačne, dodatok č. 3 k zmluve o dodávke vody z verejného vodovodu pre bytový dom V. zo dňa 05.10.2011

na dobu neurčitú uzavretý medzi Východoslovenskou vodárenskou spoločnosťou, a.s. a žalobcom, zmluvu o dodávke a odbere tepla č. 01/11 uzavretú medzi spoločnosťou BARDTERM, s.r.o. a žalobcom zo dňa 30.09.2011, zmluvu o prevzatí dlhu spoločnosti SPRAVBYT s.r.o., za obdobie od 01.01.2011 do 30.09.2011 titulom dodávky tepla pre predmetný bytový dom, zmluvu o prevzatí dlhu spoločnosti SPRAVBYT s.r.o., za obdobie od 19.03.2011 do 03.10.2011 titulom nezaplateného vodného a stočného, pokladničný a bankový denník žalobcu za obdobie od 04.01.2010 do 15.06.2012, návrh na začatie konania vo veci vedenej na Okresnom súde Svidník pod sp. zn. 2C 18/2012 o neplatnosť uznesení a schôdze vlastníkov bytov bytového domu V. konanej dňa 08.06.2010, zápisnicu o pojednávaní zo dňa 23.07.2012 vo veci vedenej na tunajšom súde pod sp. zn. 2C 8/2012.

Dňa 18.09.2012 bol tunajšiemu súdu doručený návrh žalovaných na prerušenie konania do právoplatného skončenia konania vo veci vedenej na Okresnom súde Svidník pod sp. zn. 2C 18/2012. V podaní žalovaní súčasne uviedli, že svoje platby za stanovené obdobie uhrádzali spoločnosti SPRAVBYT, s.r.o., ktorého považujú za správcu bytového domu a nemožno od nich spravodlivo požadovať, aby tieto platby uhrádzali obom spoločnostiam. Podľa ich vedomostí za stanovené obdobie služby pre bytový dom V. zabezpečoval SPRAVBYT, s.r.o. a tento aj reálne zaplatil za dodávku médií. Na základe návrhu žalovaných tunajší súd uznesením č. k. 6C 7/2012-111 zo dňa 13.11.2012 konanie prerušil do právoplatného skončenia konania vo veci vedenej na Okresnom súde Svidník pod sp. zn. 2C 18/2012, ale na základe odvolania žalobcu Krajský súd v Prešove (ďalej len „krajský súd“) uznesením č. k. 16Co 1/2013 zo dňa 12.01.2013 napadnuté rozhodnutie súdu prvého stupňa zrušil. Okrem toho žalovaní v podaní doručenom súdu dňa 22.05.2013 uviedli, že na schôdzi vlastníkov bytov bytového domu K4 bol za správcu schválený SPRAVBYT, s.r.o. a že ohľadom platnosti uznesení prijatých na tejto schôdzi sa vedie konanie na Okresnom súde Svidník pod sp. zn. 2C 18/2012. Zároveň v podaní doručenom súdu 16.06.2013 opakovane navrhli, aby súd prerušil konanie do právoplatného skončenia konania vedeného na Okresnom súde Svidník.

Podaním doručeným súdu dňa 22.05.2013 doplneným dňa 15.01.2014 žalobca navrhol 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 2 576,86 €. Na základe toho žalobca žiadal, aby súd pripustil zmenu žaloby, ktorou sa domáhal zaplata sumy 2 576,86 € s prísl. Uznesením č. k. 6C 7/2012-172 zo dňa 27.05.2014 súd pripustil zmenu žaloby v znení, že žalovaní v 1. a v 2. rade sú povinní spoločne a nerozdielne zaplatiť sumu 2 576,86 € spolu s úrokom z omeškania vo výške 8,75 % ročne zo sumy 2 576,86 € od 19.07.2013 do zaplata na účet bytového domu, číslo účtu: 3644597002/5600. Žalobca súčasne navrhol, aby súd prerušil konanie do právoplatného skončenia konania vedeného na tunajšom súde pod sp. zn. 1C 362/2005.

Na základe návrhov žalobcu a žalovaných na prerušenie konania súd uznesením č. k. 6C 7/2012-152 zo dňa 13.12.2013 návrhy účastníkov konania zamietol. V odvolacom konaní krajský súd napadnuté uznesenie súdu prvého stupňa potvrdil, a to uznesením sp. zn. 6Co 52/2014 zo dňa 25.03.2014.

Súd vo veci vykonal dokazovanie oboznámením s obsahom žaloby, výsluchom a prednesmi účastníkov konania, zmluvou o výkone správy uzavretou medzi vlastníkami bytov bytového domu V. a žalobcom zo dňa 17.12.2004, účtovným listom nájomníka (č. l. 13 spisu), výpisom z OR SR žalobcu, podaniami a písomnými vyjadreniami účastníkov konania, návrhom žalobcu na zmenu petitu žaloby, uznesením tunajšieho súdu o pripustení zmeny žaloby zo dňa 27.05.2014, 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 vlastníkami bytov bytového domu V. a SPRAVBYT, s.r.o. zo dňa 08.11.2009, listinnými dôkazmi o schôdzi vlastníkov bytov v bytovom dome V. 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), rozsudkami tunajšieho súdu vo veci sp. zn. 1Cb 55/2008 zo dňa 20.01.2009, sp. zn. 6C 194/2011 zo dňa 13.11.2012, 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 žalovaný v 1. rade sa na tento rozsudok na pojednávaní odvolával a žalobca bol v danom konaní účastníkom konania, pričom na pojednávaní tiež poukázal na závery tohto rozsudku. Pokiaľ ide o označený rozsudok krajského súdu, súd sa ním riadil v súvislosti s vysloveným právnym názorom, že otázku, kto je správcou bytového domu

V. na ul. Ť.Č. v Bardejove, si musí vyriešiť v konaní o žalobách na plnenie. Navyše zo súdnej praxe konštantne vyplýva, že žaloba na plnenie pohľadáva žalobu o určenie.

Žalobca na pojednávaní zotrval na podanej žalobe a dodal, že zo strany Východoslovenskej energetiky došlo v auguste 2013 k odpojeniu bytového domu od elektrickej energie, následne žalobca vstúpil do rokovania, zaplatil časť dlhu a v apríli 2014 bola uzavretá zmluva o dodávke elektriny a dohoda o prevzatí dlhu, ktoré súdu predložil. Žalobca v súvislosti s uplatneným nárokom poukázal na zmluvu o výkone správy zo dňa 17.12.2004, ktorá podľa jeho názoru nebola platne vypovedaná. Jeho právny zástupca na pojednávaní uviedol, že dlžnú sumu požadujú zaplatiť na účet vlastníkov bytov v bytovom dome V., pričom výpis z tohto účtu na pojednávaní predložil. Tiež uviedol, že účet SPRAVBYTU, na ktorý sú hradené platby vlastníkov bytov, je vedený vo VÚB, a.s. a je na jeho IČO. Súčasne poukázal na rozhodnutie krajského súdu vo veci vedenej na tunajšom súde pod sp. zn. 1C 362/2005, ktorým aj keď odvolací súd určovací žalobu kto je správcom bytového domu V. zamietol, vyslovil, že súdy si majú túto otázku zodpovedať pri žalobách na plnenie. Okrem toho sa odvolal aj na rozsudky tunajšieho súdu vo veci sp. zn. 1Cb 55/2008 a sp. zn. 6C 194/2011 a v tejto súvislosti navrhol, aby súd žalobe vyhovel a žalobcovi priznal náhradu trov konania. Vo vzťahu k schôdzi vlastníkov bytov, ktorá sa uskutočnila dňa 24.06.2004 uviedol, že závery tejto schôdze nenapadol ani jeden z prehlasovaných vlastníkov bytov a že jej závery sú platné. Okrem toho reagoval na tvrdenia žalovaného v 1. rade o tom, že SPRAVBYTU nebola doručená zápisnica z tejto členskej schôdze a dodal, že správcovi sa doručuje výpoveď zmluvy, a nie zápisnica. Zopakoval, že svoj nárok si uplatňujú na základe zmluvy o výkone správy, ktorá nebola doposiaľ ukončená ani dohodou, ani výpoveďou a stále je platná.

Zástupca žalobcu na pojednávaní reagoval na tvrdenia žalovaného v 1. rade o tom, že ak je na doklade z Prima banky za nového majiteľa účtu podpísaný on, je to z dôvodu, že on je konateľom správcu, ktorý vykonáva správu na základe zmluvy o výkone správy a pokiaľ ide o účet SPRAVBYTU, ktorý v konaní predložil žalovaný v 1. rade, hoci je na ňom uvedené, že ide o účet vlastníkov bytov bytového domu V., účet znie na IČO SPRAVBYTU.

Žalovaný v 1. rade na pojednávaní uviedol, že za rok 2013 platí platby spojené s užívaním bytu do súdnej úschovy a taktiež podľa jeho vyjadrenia bol predložený aj návrh na rok 2014. Žalovaný žiadal, aby žalobca predložil právoplatné rozhodnutie o tom, že je správcom bytového domu V., pretože podľa jeho názoru rozhodnutie krajského súdu zo dňa 18.12.2014 (č. k. 16 Co 187/2013-969 zo dňa 18.12.2014 vyhlásené vo veci vedenej na tunajšom súde pod sp. zn. 1C 362/2005, pozn.) jasne hovorí o tom, že žalobca nie je správcom bytového domu V. od 01.01.2005 a ak by vlastníci bytov platili na účet zriadený „pri BARDBYTE“, konali by v rozpore s týmto rozhodnutím krajského súdu. Tiež tvrdil, že aj spoločnosť SPRAVBYT má riadne zriadený účet pre vlastníkov bytov v bytovom dome V., kde je uvedené, že ide o účet týchto vlastníkov. Okrem toho dodal, že pokiaľ ide o účet vedený v Prima banka, a.s., ktorý predložil žalobca, tak tam podľa neho nemôže byť za majiteľa účtu podpísaný Ing. Žák ako konateľ žalobcu, ale musia tam byť podpísaní vlastníci bytov. Žalovaný v 1. rade predložil súdu listinné dôkazy vo veci sp. zn. 3U 2/2014 a sp. zn. 6U 4/2014, kde bol vydaný poukaz, aby sumu 1 323 € a sumu 441 € zložili na účet okresného súdu. Tiež namietal, že v tomto konaní bola neoprávnené nastolená otázka, pokiaľ ide o vypovedanie zmluvy o výkone správy SPRAVBYTU, k čomu malo dôjsť 24.06.2004. Podľa jeho názoru táto otázka nemala byť predmetom tohto konania. V tejto súvislosti dodal, že pri členskej schôdzi konanej 24.06.2004 boli prispôsobené počty a prezenčná listina a že išlo o účelové obvinenie SPRAVBYTU a domového dôverníka za tým účelom, aby správu bytového domu V. získal žalobca. Žalovaný v 1. rade sa ohradil, že nemohol podať žalobu proti schôdzi konanej dňa 24.06.2004, pretože on ani nevedel, že bola daná výpoveď SPRAVBYTU. O tom sa dozvedeli až v decembri 2004, keď už lehota na podanie žaloby dávno uplynula. Okrem toho uviedol, že SPRAVBYT nikdy nedostal zápisnicu z tejto členskej schôdze a ani vlastníci bytov ju nedostali.

Súd ďalej zistil tento skutkový stav:

Dňa 08.11.1999 bola medzi vlastními bytov bytového domu V. 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 V. na ul. Ť. 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 V. na ul. Ľ. 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 V. daná vlastníkami tohto bytového domu výpoveď zo zmluvy o výkone správy s tým, že výpovedná 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. Ľ. 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 Y. F. Q. 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 V.. 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.

K.. R. T. 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 spoločnosťou SPRAVBYT, s.r.o., ako aj hlasovanie za schválenie nového správcu prešli dostatočným počtom hlasov.

K.. R. Q. 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 pečiatkou 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 V. 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 žalovaní odmietli prevziať dňa 18.05.2013 vyplýva, že nedoplatok žalovaných za rok 2011 za byt č. XX W. Ľ. XX v Bardejove predstavuje sumu 1 173,93 €.

Podľa Konečného vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu a správou bytu za rok 2012, ktoré žalovaní dňa 18.05.2013 odmietli prevziať vyplýva, že ich nedoplatok za rok 2012 za byt č. XX W. Ľ.

XX v Bardejove predstavuje sumu 2 576,86 €, pričom podľa písomného podania právneho zástupcu žalobcu doručeného súdu dňa 22.05.2013 táto konečná suma zahŕňa aj nedoplatok za rok 2011 (teda aj sumu 1 173,93 €).

Z potvrdenia vydaného spoločnosťou SPRAVBYT s.r.o. dňa 22.01.2014 (č. I. 188 spisu) predloženého žalovaným v 1. rade vyplýva, že žalovaní majú prevedené úhrady za poskytované služby za rok 2011 v sume 1 806,22 € a za rok 2012 v sume 1 811,64 €.

Podľa výpisu z účtu Prima banka Slovensko, a.s. - pobočka Bardejov, je účet č. XXXXXXXXXXX/XXXX vedený na majiteľa: Vlastníci bytov bytového domu V., Ľ. XX, Bardejov.

Na Okresnom súde Svidník sa pod sp. zn. 2C 18/2012 vedie konanie vo veci žalobcu Mesto Bardejov proti žalovanému v 1. rade a spol., predmetom ktorého je neplatnosť uznesení schôdze vlastníkov bytov bytového domu V. na ul. Ľ. v Bardejove zo dňa 08.06.2010. Účastníkom konania je predmet konania vedeného na Okresnom súde Svidník nepochybne známy, čo dokazuje skutočnosť, že žalovaní sú účastníkmi konania aj vo veci vedenej na Okresnom súde Svidník, navyše v priebehu konania navrhli prerušiť konanie v danej veci až do právoplatného skončenia konania vedeného na Okresnom súde Svidník. Aj žalobcovi je nepochybne predmet tohto konania známy, pretože medzi listinné dôkazy, ktoré v konaní predložil, patrí aj návrh Mesta Bardejov o určenie neplatnosti uznesení schôdze vlastníkov bytov bytového domu V. na ul. Ľ. v Bardejove zo dňa 08.06.2010.

Na tunajšom súde prebieha konanie v takmer totožnej skutkovej a právnej veci iných účastníkov konania, ktoré je vedené pod sp. zn. 2C 8/2012, pričom zo zápisnice o pojednávaní zo dňa 23.07.2012 (č. I. 46 - 48 spisu) vyplýva, že S. Š. bol osobne žalobcovi doručiť zápisnicu zo schôdze vlastníkov bytov v bytovom dome V. zo dňa 08.06.2010, z ktorej vyplýva, že vlastníci bytov dávajú žalobcovi výpoveď zo zmluvy o výkone správy. Nevedel však preukázať, že žalobcovi bola skutočne doručená výpoveď zo zmluvy o výkone správy. Na túto okolnosť poukázal aj žalobca v odvolaní (č. I. 113 spisu) proti uzneseniu tunajšieho súdu o prerušení konania zo dňa 13.11.2012. Obsah odvolania bol obom žalovaným známy, pretože toto im bolo zaslané na vyjadrenie a následne im bolo doručené v dňoch 13.12.2012 a 14.12.2012 (č. I. 115 spisu).

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. Ľ. XX v Bardejove. V odvolacom konaní krajský súd rozsudkom č. k. 16 Co 187/2013-969 zo dňa 18.12.2014 napadnutý rozsudok tunajšieho súdu č. k. 1C 362/2005-829 zo dňa 20.05.2013 zmenil tak, že návrh žalobcu o určenie, že je správcom bytového domu V. W. G.. Ľ. XX 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 najsamprv 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, príslušenstva a 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 príslušeného 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 vlastníkmi bytov alebo nebytových priestorov v dome. Okrem služieb a prác, ktoré vlastníci 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 vlastníci bytu alebo nebytového priestoru v dome majú 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 vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, inak je rozhodnutie neplatné; za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník jeden hlas. Ak ide o dôležité rozhodnutie týkajúce sa spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a príslušeného 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?ucinnost=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 vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov 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.

Predbežnou otázkou významnou pre toto konanie je posúdenie, kto je správcom bytového domu V. W. G.. Ľ. v Bardejove. V tomto smere teda neobstojí námietka žalovaného v 1. rade, že okolnosti schôdze vlastníkov bytov v bytovom dome V. zo dňa 24.06.2004 nie sú predmetom tohto konania. Totiž súd za účelom ustálenia dôvodnosti nároku žalobcu musel skúmať okolnosti výpovede zmluvy o výkone správy zo dňa 08.11.1999 danej spoločnosti SPRAVBYT, s.r.o. (schôdza zo dňa 24.06.2004), ako aj okolnosti platnosti vypovedania zmluvy o výkone správy zo dňa 17.12.2004 danej žalobcovi (schôdza z 08.06.2010).

Súd konštatuje, že vlastníci bytov v bytovom dome V. W. G.. 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 V. W. G.. 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 V. 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 V. W. G.. 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 nevylučujú, 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 vlastními bytov bytového domu V. a novým správcou - žalobcom, ktorej účinnosť bola dohodnutá k 01.01.2005, teda odo dňa, keď už uplynula výpovedná lehota výpovede danej vlastními 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 striktné 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 materiálmi požiadavkami kladenými na jej obsah (§ 8a ods. 1). Súd preto konštatuje, že žalobca s vlastními bytov bytového domu V. 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 vlastními bytového domu V. a žalobcom ako správcou zo dňa 17.12.2004, pričom k jej vypovedaniu malo dôjsť na schôdzi vlastníkov bytov bytového domu V. dňa 08.06.2010. 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, čo je súdu známe z jeho doterajšej rozhodovacej činnosti. V tejto súvislosti súd upriamuje pozornosť na žalobcove tvrdenia o tom, že zmluva o výkone správy zo dňa 17.12.2004 nebola dosiaľ platne vypovedaná, pretože výpoveď zo zmluvy o výkone správy zo dňa 17.12.2004, ktorá mala byť schválená na schôdzi vlastníkov bytov dňa 08.06.2010 im nikdy nebola doručená. Túto skutočnosť potvrdil v konaní vedenom na tunajšom súde pod sp. zn. 2C 18/2012 aj S. Š., ktorý bol osobne žalobcovi doručiť prezenčnú listinu preukazujúcu súhlas s výpoveďou danou žalobcovi, pričom nevedel preukázať, že žalobcovi bola doručená aj výpoveď.

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 V.) 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 S. Š. v skutkovo a právne takmer totožnej veci vedenej na tunajšom súde pod sp. zn. 2C 8/2012. 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 V. W. G.. Ľ. 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 V..

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 V.. 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 V. W. G.. Ľ. 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 V. 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 736,74 € s prísl., ale neskôr 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 2 576,86 € s prísl. V tejto súvislosti súdu predložil dôkaz o opravnom vyúčtovaní za rok 2011 na sumu 1 173,93 €, ktoré žalovaní odmietli dňa 18.05.2013 prevziať a dôkaz o konečnom vyúčtovaní za rok 2012, ktorý spolu s nedoplatkom z predchádzajúceho obdobia činil 2 576,86 €. Toto konečné vyúčtovanie žalovaní taktiež odmietli prevziať, a to dňa 18.05.2013. Na základe týchto vyúčtovaní bol nedoplatok splatný do 60 dní odo dňa ich doručenia a keďže žalovaní tieto vyúčtovania odmietli prevziať, o čom svedčí poznámka na vyúčtovaniach „odmietol prevziať 18.05.2013“, nedoplatok bol splatný do 60 dní odo dňa tejto právnej skutočnosti s ktorou je potrebné spájať právne účinky 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. Pokiaľ ide o tvrdenia žalovaných o tom, že dodávku médií za sporné obdobie uskutočňovala spoločnosť SPRAVBYT, s.r.o., k tomu súd uvádza, že podľa zákona č. 182/1993 Z. z. 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 2 576,86 € ako nedoplatok z ročných vyúčtovaní za roky 2011 a 2012 na účet vlastníkov bytov bytového domu V. W. G.. 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 19.07.2013 do zaplatenia, teda odo dňa nasledujúceho po uplynutí lehoty 60 dní na úhradu nedoplatku, ktorá v okolnostiach tohto prípadu začala žalovaným plynúť prvý deň potom, čo predmetné vyúčtovania odmietli prevziať.

Súd zamietol časť žaloby ohľadom uplatnenia úroku z omeškania z dlžnej sumy 2 576,86 €, 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 19.07.2013 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 2 576,86 € od 19.07.2013 do zaplatenia. Žalovaní odmietli prevziať opravné a konečné vyúčtovanie za roky 2011 a 2012 dňa 18.05.2013, 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 18.07.2013, žalovaní sa do omeškania so zaplatením dlžnej sumy dostali dňa 19.07.2013, a preto súd priznal žalobcovi aj úrok z omeškania od dátumu, od kedy ho požadoval.

O trovách konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 3 v spojení s § 151 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku. Žalobca mal vo veci prevažný úspech a neúspech len v pomerne nepatrnej časti. 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 18.06.2015 v celkovej výške 320,65 € za tieto úkony právnej služby: 1. príprava a prevzatie zastúpenia, 2. Vyjadrenie k odporu zo dňa 24.02.2012, 3. Odvolanie proti uzneseniu o prerušení konania zo dňa 30.11.2012 (z toho 50% tarify), 4. pojednávanie dňa 13.10.2014 (všetky uvedené úkony po 51,45 €, v prípade odvolania 50% z 51,45 €, jeden úkon vypočítaný zo sumy 736,74 €), 5. pojednávanie dňa 17.06.2015 (úkon právnej služby po 101,25 €, vypočítaný zo sumy 2 576,86 €), k tomu 5 x režijný paušál, a to 3x za rok 2012 po 7,63 €, 1x 8,04 € za rok 2014 a 1x 8,39 € za rok 2015. Okrem toho žalobca prostredníctvom svojho právneho zástupcu žiadal aj o náhradu trov za zaplatený súdny poplatok vo výške 44 €.

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) a b), § 14 ods. 3 písm. b) v znení účinnom do 30.06.2013, § 13a ods. 1 písm. d) v znení účinnom od 01.07.2013, § 16 ods. 3.

Na základe uvedeného súd priznal žalobcovi náhradu trov konania za označené úkony právnej služby v sume, v akej si ich uplatnil, a to titulom trov právneho zastúpenia mu priznal náhradu v sume 320,65 € a náhradu trov konania za zaplatený súdny poplatok v sume 44 €, 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.