

Súd: Okresný súd Nitra
Spisová značka: 12C/16/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4114202056
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 11. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Ivana Heinrichová
ECLI: ECLI:SK:OSNR:2015:4114202056.11

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nitra v právnej veci navrhovateľov v 1.rade: Bytpartner s.r.o., IČO: 44 682 468, so sídlom Farská 1328/28, Nitra, v 2. rade: E. Z., nar. XX.X.XXXX, bytom J. XX, I., v 3. rade: Mgr. B. M., nar. XX.XX.XXXX, bytom M. XX, I., v 4. rade: R. Y., nar. XX.X.XXXX, bytom O. XXX/XX, I., v 5. rade : S. J., nar. XX.X.XXXX, bytom O. G. XX/XX, I., zast: Advokátska kancelária STOKLASA & STOKLASOVÁ s.r.o., so sídlom Farská 25, Nitra, proti odporcovi: HABYTER s.r.o., IČO: 44 566 743, so sídlom Spojovacia 3, Nitra , o uloženie povinnosti o prevod zostatku fondu, sudkyňou Mgr. Ivanou Heinrichovou, takto

rozhodol:

Odporca je povinný previesť na účet navrhovateľa v 1. rade zostatok fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu na ulici M. č.o.X,XX v I. do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

Odporca je povinný predložiť navrhovateľom v 2 až.5 rade správu o činnosti týkajúcej sa bytového domu na ulici M. č.o. X,XX v I. a odovzdať im všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou bytového domu na ulici M. č.o. X,XX v I. vrátane vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

O trovách konania súd rozhodne samostatným uznesením.

odôvodnenie:

Na Okresnom súde Nitra prebiehalo pod sp.zn. 12C/331/2012 konanie v právnej veci navrhovateľa: HABYTER s.r.o., proti odporcom: Bytpartner s.r.o., E. Z., B. M., B. G., R. Y., W. O., F. O., N. Z., V. N., B. W. o určenia neplatnosti výpovede Zmluvy o výkone správy uzatvorenej medzi navrhovateľom ako správcom a vlastníkami bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ulici M., súp.č. XXX, na parc.č. XXXX,XXXX v I., kat.úz. I., obec I., okres I., LV č. XXXX s účinnosťou od 1.2.2011 na výkon správy bytového domu orientačné číslo X a XX.

V priebehu konania na pojednávaní dňa 27.1.2014 právny zástupca odporcu /v tomto konaní právny zástupca navrhovateľov/ podal vzájomný návrh, ktorým žiadal , aby súd uložil povinnosť navrhovateľovi / v tomto konaní odporcovi/ previesť na účet odporcu zostatok fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu na ulici M. č.o. X,XX v I. a náhradu trov konania a súd tento návrh vylúčil na samostatné konanie.

Podaním zo dňa 15.4.2015 právny zástupca navrhovateľa podal návrh na vstup ďalších účastníkov do konania na strane navrhovateľa a rozšírenie návrhu o výrok, ktorým žiadal, aby súd uložil odporcovi povinnosť predložiť navrhovateľom v 2. až 7. rade správu o činnosti týkajúcej sa bytového domu na ulici M. č. X,XX v I. a odovzdať im všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou bytového domu, vrátane vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia.

Uznesením č.k. 12C/16/2014-38 zo dňa 23.4.2014 boli ako navrhovatelia do konania pripustení navrhovatelia v 2. a 7. rade.

Podaním predloženým súdu na pojednávaní konanom dňa 18.2.2015 navrhovateľky v 4. rade a 6. rade uviedli, že už nechcú vystupovať v konaní.

Podaním zo dňa 22.5.2015, doručenom súdu dňa 26.5.2015 právny zástupca navrhovateľov v 1. až 3.rade a 5. a 7. rade predložil návrh na zmenu petitu vzhľadom na späťvzatie návrhu voči odporcovi zo strany navrhovateľky v 4. a 6. rade.

Uznesením č.k. 12C/16/2014-169 zo dňa 15.6.2015 bolo konanie o návrhu navrhovateľov v 4. a 6. rade zastavené a bola pripustená zmenu petitu návrhu, ktorým navrhovatelia žiadali, aby súd uložil odporcovi povinnosť previesť na účet navrhovateľa v 1. rade zostatok fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu na ulici M. č.o.X,XX v I. a predložiť navrhovateľom v 2.,3.,5., a 7. rade správu o činnosti týkajúcej sa bytového domu na ulici M. č.o. X,XX v I. a odovzdať im všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou bytového domu na ulici M. č.o. X,XX v I. vrátane vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia.

Právny zástupca navrhovateľov na pojednávaní trval na písomne podanom návrhu a jeho rozšírení. Uviedol, že odporca vykonával správu bytového domu, listom zo dňa 17.7.2012 vlastníci šiestich bytov z desiatich bytov požiadali správcu o zvolanie schôdze. Správca ju nezvolal. S poukazom na § 11a Zákona o vlastníctve bytov zvolali schôdzu priamo vlastníci bytov na deň 30.8.2012. Na tejto schôdzi bola schválená výpoveď zmluvy o výkone správy, odsúhlasený bol nový správca, a schválená bola aj nová zmluva o výkone správy. Z desiatich hlasov sedem hlasov schválilo nového správcu, novú zmluvu. Schôdze sa zúčastnil aj odporca, konkrétne jeho zástupkyňa Ing. Y.. Dňa 3.9.2012 bol oznámený výsledok hlasovania všetkým vlastníkom bytov, aj odporcovi spolu s prílohou - zápisnicou zo schôdze. Účinnosť pôvodnej zmluvy o výkone správy zanikla dňom 31.12.2012. Navrhovateľ v 1. rade ako nový správca vyzval odporcu na odovzdanie agendy a prevedenie finančných prostriedkov z fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu a to s poukazom na § 8a ods. 2 Zákona o vlastníctve bytov. Návrh bol rozšírený o navrhovateľov v 2. - 7. rade z dôvodu, že práva domáhať sa uloženia povinnosti predložiť správu o činnosti a písomnej dokumentácie majú vlastníci bytov. Navrhovateľ v 1. rade ako správca sa domáha prevedenia zostatku fondu na jeho účet a navrhovatelia v 2. - 7. rade predloženia správy o činnosti týkajúcej sa bytového domu a odovzdania písomných materiálov súvisiacich so správou domu. Vlastníci bytov požiadali odporcu listom zo dňa 17.7.2012 o zvolanie schôdze, žiadosť bola odporcovi doručená poštou a prevzal si ju dňa 25.7.2012. Odporca odpovedal listom zo dňa 8.8.2012, potvrdil že žiadosť o zvolanie schôdze mu bola doručená dňa 25.7.2012, uviedol že zvolal schôdzu na termín 8.4.2013, čo je viac ako rok od podania žiadosti. Toto je v rozpore s § 3 OZ. Svojevoľne odporca určil takýto termín schôdze, vykladá si to tak, že nemá zo zákona určený termín zvolania schôdze. To však nebráni vlastníkom bytov požiadať správcu o zvolanie schôdze na iný termín. Pri zvolaní schôdze bola dodržaná lehota na zvolanie schôdze, žiaden vlastník bytu neuplatnil právo v zmysle § 14 ods. 4 obrátiť sa na súd ako prehlasovaný vlastník bytu. Čo sa týka vypovedania zmluvy predpokladá sa nadpolovičná väčšina vlastníkov bytov. Toto bolo pri výpovedi dodržané, tak isto aj okruh navrhovateľov je nadpolovičná väčšina vlastníkov bytov. V tomto konaní správca nezastupuje vlastníkov bytov. Odporca namieta, že mu nebola zachovaná 15-dňová lehota na zvolanie schôdze. Na 14-ty deň po doručení žiadosti odporca oznámil, že trvá na pôvodnom termíne schôdze 8.4.2013. Prejavil tým vôľu, že schôdzu požadovanú vlastními listom zo dňa 17.7.2012 nezvolá. Na strane navrhovateľa nemusia byť všetci vlastníci bytov, popieralo by to princíp väčšinového hlasovania a rozhodovania. Podstatné je, či výpoveď zmluvy o výkone správy je platná alebo nie je platná. Je to však potrebné posudzovať v danom čase, teda v čase keď výpoveď bola daná. Rozsah procesného spoločenstva v súčasnosti nie je vzhľadom k tomuto smerodajný, pretože zmluva o výkone správy bola v tom čase platne vypovedaná a odporca nie je správca. Ak chcú súčasní vlastníci zmeniť situáciu môžu to riešiť prostredníctvom schôdze vlastníkov bytov.

Zástupkyňa odporcu Ing. S. Y. na pojednávaní uviedla, že odporca s podaným návrhom nesúhlasí, nie je pravdivé tvrdenie „že schôdza nebola zvolaná, pretože zo zákona má správca lehota na zvolanie schôdze 15 dní odo dňa doručenia žiadosti 1/4-iny vlastníkov bytov. Táto lehota odporcovi na zvolanie schôdze ešte neuplynula a vlastníci si sami zvolali schôdzu na 14-ty deň, teda ešte pred uplynutím lehoty prislúchajúcej správcovi. Nie je pravda, že odporca odmietol previesť zostatok fondu a odovzdať

príslušnú dokumentáciu pretože nie je právoplatne rozhodnuté o neplatnosť výpovede, ešte stále prebieha konanie 12C/331/2012. Z listu vlastníctva vyplýva, že okrem navrhovateľov v 2.-7. Rade, sú v bytovom dome aj ďalší vlastníci bytov - W., MUDr. N., Mgr. N., O., G., G. a títo nevystupujú v konaní na strane navrhovateľov. Z toho vyplýva, že sa nedomáhajú prevodu zostatku fondu a odovzdania spisového materiálu. Nesúhlasím s tým, že mala mať údajnú možnosť oboznámiť sa s obsahom zásielky. Zásielka bola doručovaná v dovolenkovom období. V tom čase schôdze spravidla nezvoláva. Zásielku si vyzdvihla až na 8. deň, pre poštu chodí tak, že si zhromaždí viac žltých lístkov a potom s tým ide na poštu prevziať zásielky asi raz za týždeň. V lehote správcu si vlastníci bytov zvolali schôdzu sami. 15 dňová lehota patrí správcovi na zvolanie schôdze, nie na konanie schôdze. Správcovi patrí zo zákona a zo zmluvy o výkone správy právo zvolať schôdzu, určiť termín a čas konania schôdze. Schôdza vlastníkov bytov nebola právoplatná. Právoplatná bola schôdza dňa 15.2.2012, ktorú zvolával správca. Na tejto schôdzi správca odvolaný nebol a právoplatná bola aj schôdza 8.4.2013, na ktorej sa však vlastníci nezúčastnili. Správca odvolávaný nebol. Celá táto záležitosť vznikla z nevraživosti p. Z. voči jej osobe. Vlastníkom bytov rozposlala list, že HABYTER porušuje zákon. Správcovi bola uložená pokuta 400 eur, nič sa mu však nedokázalo a pokuta bola Ústredným inšpektorátom SOI v Bratislave anulovaná.

Zástupca odporcu Ing. V. Y. na pojednávaní uviedol, že nie je právoplatne skončené konanie, ktoré rieši neplatnosť výpovede. Odporca naďalej fyzicky vykonáva správu bytového domu a plní funkciu správcu.

Navrhovateľka v 2. rade na pojednávaní uviedla, že trvá na všetkých písomných vyjadreniach, záleží jej na tom, aby sa celá záležitosť čo najskôr ukončila. Chcú zmeniť správcu, pretože stratili dôveru k p. Y..

Navrhovateľ v 3. rade na pojednávaní uviedol, že trvá na podanom návrhu v celom rozsahu. Ich najväčším záujmom je celú vec čo najskôr uzavrieť, či už súd rozhodne v ich prospech alebo neprospech, určite budú iniciovať odvolanie správcu, pretože ho za správcu nepovažujú. Spolu s navrhovateľkou v 2. rade sú zástupcovia vlastníkov bytov v zmysle zákona.

Súd vo veci vykonal dokazovanie výsluchom účastníkov konania, oboznámením sa s obsahom spisu a to zápisnicou z pojednávania sp. zn. 12C/331/2012, špecifikáciou návrhu, zápisnicou zo schôdze vlastníkov bytov zo dňa 30.8.2012, oznámením o výsledku hlasovania na schôdzi zo dňa 3.9.2012, výpoveďou zmluvy o výkone správy zo dňa 4.9.2012, vyjadrením odporcu, rozšírením návrhu, výpisom z LV č. XXXX, uznesením o pripustení účastníkov konania na strane navrhovateľa, odvolaním odporcu, uznesením KS v Nitre, podnetom na Generálnu prokuratúru - podnet na preskúmanie konania OS Nitra, rozsudkom OS Nitra sp. zn. 12C/331/2012, prílohami k podnetu, žiadosťou o zvolanie schôdze vlastníkov bytov zo dňa 17.7.2012, zo dňa 8.8.2012, zvolaním schôdze vlastníkov bytov zo dňa 8.8.2012, zápisnicou zo schôdze vlastníkov bytov zo dňa 30.8.2012, zmluvou o výkone správy Bytpartner, vyjadrením odporcu a správou o činnosti správcu bytového domu, oznámením o výsledku hlasovania schôdze vlastníkov bytov zo dňa 3.9.2012, výpoveďou zmluvy o výkone správy zo dňa 4.9.2012, splnomocneniami, vyjadrením W. O., B. G., prezenčnou listinou zo dňa 15.2.2012, zápisnicou zo schôdze vlastníkov bytov zo dňa 15.2.2012, mailom p. G. zo dňa 23.4.2015, zmluvou o výkone správy zo dňa 1.2.2011, dodatkom č. 1 k zmluve zo dňa 25.5.2011, zápisnicou zo schôdze vlastníkov bytov zo dňa 18.1.2011, rozsudkom KS v Prešove 10Co/9/2010, spisom OS Nitra sp.zn. 12 C 331/20012, návrhom na zmenu petitu návrhu, uznesením, LV č. XXXX a zistil tento skutkový a právny stav:

Medzi odporcom ako správcom a vlastníkmi bytov č. X. až XX. bola dňa 1.2.2011 uzavretá Zmluva o výkone správy bytov a nebytových priestorov podľa ustanovenia § 8 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, na základe ktorej vlastníci bytov a nebytových priestorov poverili správcu zabezpečovaním činností uvedených v článku I. zmluvy v bytovom dome na ulici M. č.o.X a č.o.XX.

Na základe uzatvorenej zmluvy odporca vykonával správu bytového domu na ulici M. č.o. X,XX v I..

Listom zo dňa 17.7.2012 vlastníci 6 bytov z 10 bytov požiadali s poukazom na § 8b ods. 2 písm. g/ zákona o vlastníctve bytov odporcu ako správcu o zvolanie schôdze vlastníkov bytov na termín 14.8.2012 o 17.00 hod. s programom:

1. vypovedanie zmluvy o výkone správy súčasnému správcovi - odporcovi
2. zvolenie nového správcu - navrhovateľa v 1. rade.

Výzva bola odporcovi doručovaná poštou dňa 17.7.2012.

Výzvu si odporca prevzal na pošte dňa 25.7.2012, uviedol to vo svojom liste zo dňa 8.8.2012, v ktorom uvádzal, že zotrváva na tom, čo bolo uvedené v liste zo dňa 8.3.2012, že schôdza je zvolaná na termín 8.4.2013 o 18.00 hod. v rokovacej miestnosti správcu č. 106, O. XX, I., keďže vlastníci bytov žiadali správcu o zvolanie schôdzy výzvou zo dňa 26.2.2012.

Následne vlastníci 6 bytov z 10 bytov zvolali s poukazom na § 11a zákona o vlastníctve bytov výzvou zo dňa 8.8.2012 schôdzu vlastníkov bytov na termín 30.8.2012 o 17.00 hod. s programom:

1. vypovedanie zmluvy o výkone správy súčasnému správcovi - odporcovi
 2. zvolenie nového správcu - navrhovateľa,
- pretože správca napriek predchádzajúcej písomnej žiadosti v zákonnej lehote schôdzu nezvolal.

Schôdza sa konala dňa 30.8.2012 o 17.00 hod. v suteréne bytového domu M. XX v I..

Zo zápisnice zo schôdzy vlastníkov bytov bytového domu M. X,XX v I. vyplýva, že prítomných bolo 9 vlastníkov bytov, navrhovateľ aj odporca ako pozvané iné subjekty. Na tejto schôdzi bolo odhlasované a odsúhlasené 7 hlasmi vypovedanie zmluvy o výkone správy súčasnému správcovi - odporcovi a rovnakým počtom hlasom bol zvolený nový správca - navrhovateľ. Zápisnica zo schôdzy je podpísaná aj odporcom.

Listom zo dňa 3.9.2012 vlastníci 6 bytov z 10 bytov oznámili výsledok hlasovania schôdzy vlastníkov bytov všetkým vlastníkom bytov ako aj odporcovi.

Listom zo dňa 4.9.2012 zástupcovia vlastníkov bytov vypovedali Zmluvu o výkone správy bytov a nebytových priestorov.

Účinnosť zmluvy o výkone správ y zanikla dňom 31.12.2012.

Odporca nepreviedol na účet navrhovateľa v 1.rade ako novozvoleného správcu zostatok fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu na ulici M. č.o. X,XX v I..

Odporca neodovzdal vlastníkom bytov správu o činnosti týkajúcu sa bytového domu na ulici M. č.X,XX v I. a neodovzdal im všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou bytového domu na ulici M. č.o. X,XX v I. vrátane vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad plnenia.

Na Okresnom súde Nitra prebieha pod sp.zn. 12C/331/2012 konanie o určenie neplatnosti výpovede Zmluvy o výkone správy. Vo veci bolo rozhodnuté rozsudkom č.k. 12 C 331/2012-162 zo dňa 27.1.2014 tak, že návrh bol zamietnutý. Krajský súd v Nitre rozsudok súdu prvého stupňa v napadnutej zamietajúcej časti a v časti výroku o náhrade trov konania potvrdil ako to vyplýva zo zápisnice o verejnom vyhlásení rozsudku zo dňa 16.4.2015.

Podľa § 6 ods. 1 zák.č.182/1993 z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, na správu domu sa zriaďuje spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len "spoločenstvo"), ak vlastníci bytov a nebytových priestorov neuzavrú zmluvu o výkone správy s inou právnickou osobou alebo fyzickou osobou (ďalej len "správca"), najmä s bytovým družstvom.

Podľa § 6 ods. 2 cit. zák., 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,

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 § 8a ods. 1 cit. zák., Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvoria so správcom písomnú zmluvu o výkone správy. Zmluva o výkone správy, jej zmena alebo jej zánik sa schvaľuje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Schválená zmluva o výkone správy alebo jej zmena, alebo jej zánik je záväzný pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak je podpísaný nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcom. Správca je povinný schválenú zmluvu alebo jej zmenu doručiť každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome. Na doručovanie sa vzťahuje osobitný predpis. 12e) Zmluva o výkone správy obsahuje najmä

a) vzájomné práva a povinnosti správcu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu,

b) spôsob výkonu správy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku,

c) zásady hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi,

d) zásady platenia úhrad za plnenia a hospodárenie s nimi,

e) zásady určenia výšky platieb za správu,

f) rozsah a obsah správy o činnosti správcu podľa odseku 2.

Podľa § 8a ods. 2 cit. zák., Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome. Ak správca končí svoju činnosť, je povinný 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti, predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu vrátane vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia. Zároveň je povinný previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na účty nového správcu alebo spoločenstva.

Podľa § 8a ods. 3 cit. zák., dňom skončenia správy domu prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na nového správcu alebo na spoločenstvo.

Podľa §8a ods. 6 cit. zák., zmluva o výkone správy sa uzatvára so správcom písomne na neurčitý čas. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome môžu vypovedať zmluvu o výkone správy len na základe rozhodnutia podľa § 14. Výpovedná lehota je 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 cit. zák., 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 cit. zák., Pri správe domu je správca povinný

a) hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy,

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

Podľa § 8b ods. 4 cit. zák., Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome vzniknuté pri výkone správy až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv v príslušnom dome. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovaru, ktoré obstaráva správca v rámci zmluvy o výkone správy, nesie vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, iba ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv správcovi.

Podľa § 11a cit. zák., Štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome má právo zvolať schôdzu vlastníkov alebo zhromaždenie, ak na ich žiadosť nezvolal schôdzu vlastníkov alebo zhromaždenie správca alebo rada do 15 dní od doručenia žiadosti. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo o zhromaždení spolu s programom musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome minimálne päť dní pred dňom konania schôdze vlastníkov alebo zhromaždenia. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo o zhromaždení spolu s programom sa doručuje aj správcovi alebo predsedovi, ak má schôdza vlastníkov alebo zhromaždenie rozhodovať o úlohách pre správcu alebo predsedu.

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

V prvom rade si súd musel vyriešiť otázku, či je navrhovateľ v 1. rade bez akýchkoľvek pochybností správcom bytového domu a dospel k záveru, že navrhovateľ v 1. rade je novým správcom bytového domu, pretože z vykonaného dokazovania vyplynulo, že vlastníci šiestich bytov z celkových desiatich bytov požiadali odporcu ako správcu o zvolanie schôdze vlastníkov bytov s programom výpoved' Zmluvy o výkone správy a schválenie nového správcu a novej zmluvy o výkone správy, odporca ako správca v

zákonnej lehote schôdzu nezvolal a preto s poukazom na ustanovenie § 11a zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov si zvolali schôdzu priamo vlastníci, na schôdzi vlastníkov bytov dňa 30.8.2012 sa konala schôdza, kde bola vypovedaná zmluva o výkone správy správcovi - odporcovi a odhlasovaný bol nový správca -navrhovateľ v 1. rade, odporca ani prehlasovaní vlastníci sa s poukazom na ustanovenie § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov žiadnu žalobu na súd nepodali. Okrem toho na Okresnom súde Nitra prebieha pod sp. zn. 12C/331/2012 konanie o určenie neplatnosti výpovede Zmluvy o výkone správy. Vo veci bolo rozhodnuté rozsudkom č.k. 12C/331/2012-162 zo dňa 27.1.2014 tak, že návrh bol zamietnutý. Krajský súd v Nitre rozsudok súdu prvého stupňa v napadnutej zamietajúcej časti a v časti výroku o náhrade trov konania potvrdil rozsudkom zo dňa 16.4.2015.

Navrhovateľ v 1. rade teda vystupuje v konaní ako nový správca a domáha sa od odporcu, aby previedol na účet navrhovateľa v 1. rade zostatok fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu na ulici M. č.o.X,XX v I., uvedeného nároku sa domáhal s poukazom na ustanovenia § 8a ods. 2 zákona o vlastníctve bytov, podľa ktorého ak správca končí svoju činnosť je povinný 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na účty nového správcu alebo spoločenstva, čo odporca neurobil a bránil sa tým, že na strane navrhovateľa v 1. rade ide o nedostatok vecnej legitímácie s poukazom na ustanovenie § 10 ods. 1 a § 8 ods. 3 zákona č. 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, pretože e odporca nemá finančné prostriedky na svojom vlastnom účte, nie je to majetok správcu, majiteľom účtu domu sú vlastníci bytov, tieto argumenty odporcu sú právne irelevantné, vlastníctvo finančných prostriedkov na účte neznamená, že správca nemá právo s týmto účtom nakladať. Odporca mal previesť zostatok majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov na účtoch v banke na účty nového správcu alebo spoločenstva s poukazom na § 8a ods. 2 zák.č. 182/1993 Z.z. , tým, že na účet navrhovateľa v1.rade nepreviedol majetok vlastníkov napriek tomu, že vedel o výpovedi zmluvy o výkone správy, vedel ako bolo o neplatnosti výpovede zmluvy o výkone správy súdom rozhodnuté, zavinene porušil povinnosť danú mu zákonom a naďalej disponuje majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov bez právneho dôvodu a akéhokoľvek oprávnenia, pretože už nie je správcom, a z vyššie uvedených skutočností ako aj citovaných zákonných ustanovení jednoznačne vyplýva , že navrhovateľ v 1. rade má nárok na to, aby mu odporca previedol na jeho účet zostatok majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Čo sa týka druhého nároku navrhovateľov v 2. až 5.rade títo sa domáhali, aby súd uložil odporcovi povinnosť predložiť im správu o činnosti týkajúcej sa bytového domu na ulici M. č.o. X,XX v I. a odovzdať im všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou bytového domu na ulici M. č.o. X,XX v I. vrátane vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad .Svoj nárok opierali o ustanovenie § 8a ods. 2 zák.č. 182/1993 Z.z. Odporca namietal, že navrhovateľmi sú len niektorí vlastníci bytov a že účastníkmi konania by mali byť všetci vlastníci bytov, pretože účinok rozsudku sa bude vzťahovať na všetkých vlastníkov bytov, jedná sa o procesné nerozlučné spoločenstvo na strane navrhovateľov. S argumentom odporcu o nerozlučnom spoločenstve na strane navrhovateľov sa súd nestotožnil, pretože právo navrhovateľov vyplýva zo zákona o vlastníctve bytov, to že niektorí vlastníci bytov sa tohto práva nechceli domáhať, neznamená, že ostatní vlastníci bytov sa svojho práva domáhať nemohli, právo žiadať vydanie listín patrí výlučne vlastníkom bytov, aj keby len jeden vlastník bytu žiadal vydať napr. písomné správy a vyúčtovanie, má na to nárok, pričom je bezpredmetné, že ostatní vlastníci bytov si vydanie takýchto dokladov nežiadajú.

S poukazom na vyššie uvedené skutočnosti ako aj citované zákonné ustanovenia súd rozhodol tak ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia a uložil odporcovi povinnosť previesť na účet navrhovateľa v 1. rade zostatok fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu na ulici M. č.o.X,XX v I. do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku a uložil odporcovi povinnosť predložiť navrhovateľom v 2 až.5 rade správu o činnosti týkajúcej sa bytového domu na ulici M. č.o. X,XX v I. a odovzdať im všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou bytového domu na ulici M. č.o. X,XX v I. vrátane vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

O trovách konania súd rozhodol s poukazom na § 151 ods. 3 O.s.p. tak, že o trovách konania súd rozhodne samostatným uznesením po právoplatnom rozhodnutí vo veci samej v lehote 30 dní.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou tunajšieho súdu na Krajský súd v Nitre.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 O.s.p.) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha (§ 205 ods. 1 O.s.p.).

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

- a) v konaní došlo k vadám uvedených 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.

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