

Súd: Okresný súd Bardejov
Spisová značka: 4C/23/2007
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8206205007
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 02. 2017
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Slavomír Ivanecký
ECLI: ECLI:SK:OSBJ:2017:8206205007.10

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bardejov samosudcom JUDr. Slavomírom Ivaneckým v právnej veci žalobcu SPRAVBYT, s.r.o., Hurbanova 18, 085 01 Bardejov, IČO: 31683061, zast. JUDr. Jozef Sotolář, PhD., advokát, Južná trieda 1, Košice proti žalovaným 1/. L. M. G., nar. X.X.XXXX, bytom R. XX, XXX XX N. - N. D. S., 2/ O.. V. G., nar. XX.X.XXXX, bytom R. XX, XXX XX N. - N. D. S., obaja zastúpení JUDr. Jozefom Stašákom, advokátom, Andraščíkova 3, Bardejov, 3/ BARDBYT, s.r.o. Bardejov, Moyzesova 7, 085 01 Bardejov, IČO: 36476633, o zaplatenie 387,37 Eur s prísl., takto

rozhodol:

1. **N e p r i p ú š ť a** zmenu žalobného návrhu v tomto znení : žalovaní v 1. a 2. rade sú povinní spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi na jeho účet sumu 387,37 Eur spolu so 7% ročným úrokom z omeškania od 1.10.2006 do zaplatenia alternatívne žalovaní v 3. rade je povinný zaplatiť žalobcovi na jeho účet sumu 387,37 Eur so 7% ročným úrokom z omeškania od 12.10.2006 do zaplatenia a žalovaní v 1. - 3. rade sú povinný nahradiť žalobcovi trovy konania.
2. Žalobu **z a m i e t a** .
3. Žalobca je **p o v i n n ý** nahradiť žalovaným v 1. až 3. rade trovy konania podľa pomeru ich úspechu vo veci, ktorý činí 100%, o výške ktorých bude rozhodnuté po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie skončí.
4. Návrh žalobcu na prerušenie konania do právoplatného skončenia konania, vedeného na tunajšom súde pod spisovou značkou 7C 193/2013 **z a m i e t a** .
5. Návrhy žalobcu na spojenie vecí na spoločné konanie **z a m i e t a** .

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca žalobou, doručenu tunajšiemu súdu dňa 31.10.2006 a doplnenú podaním, doručeným súdu dňa 18.12.2006 žiadal, aby súd zaviazal žalovaných v 1. a 2. rade zaplatiť mu spoločne a nerozdielne 387,37 Eur (pôvodne 11.670,- Sk) spolu so 7% ročnými úrokmi z omeškania z uvedenej sumy od 1.10.2006 do zaplatenia a nahradiť mu trovy konania. Svoj návrh odôvodnil tým, že žalovaní neuhrádzajú mesačné platby spojené s užívaním bytu. Žalovaná suma predstavuje nedoplatky za mesiace august, september 2006. Žalovaní v 1. a 2. rade navrhli, aby súd žalobu zamietol ako nedôvodnú, pretože od 1.7.2006 má bytový dom C. D. X. A. XX,XX S. N. zmluvu o výkone správy so správcovskou spoločnosťou BARDBYT s.r.o. a od tohto dátumu nemajú s žalobcom žiadny právny vzťah a nie sú povinní mu plniť. Zmluva o výkone správy s žalobcom zanikla, pričom predložili zmluvu o výkone správy so spoločnosťou BARDBYT s.r.o. a uviedli, že voči správcovi si plnia všetky svoje povinnosti. Uznesením č.k. 4C 23/2007 - 180 zo dňa 11.9.2012 súd pripustil do konania žalovaného v 3. rade, ktorý navrhol žalobu ako nedôvodnú v celom rozsahu zamietnuť, zároveň vzniesol námietku premlčania.

2. Žalobca podaním, doručeným súdu dňa 30.8.2012 navrhol, aby súd pripustil zmenu žalobného návrhu v tomto znení - Žalovaní v 1. a 2. rade sú povinní spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi na jeho účet sumu 387,37 Eur spolu so 7% ročným úrokom z omeškania od 1.10.2006 do zaplatenia alternatívne žalovaný v 3. rade je povinný zaplatiť žalobcovi na jeho účet sumu 387,37 Eur so 7% ročným úrokom z omeškania od 12.10.2006 do zaplatenia a žalovaní v 1. - 3. rade sú povinní nahradiť žalobcovi trovy konania.

3. Podľa § 139 C.s.p. žalobca môže počas konania so súhlasom súdu meniť žalobu.

4. Podľa § 140 ods. 1,2 C.s.p. zmena žaloby je návrh, ktorým sa rozširuje uplatnené právo alebo sa uplatňuje iné právo. Zmenou žaloby je i podstatná zmena alebo doplnenie rozhodujúcich skutočností tvrdených v žalobe.

5. Podľa § 143 ods. 1,3 C.s.p. súd nepripustí zmenu žaloby, ak by výsledky doterajšieho konania nemohli byť podkladom na konanie o zmenenej žalobe. Ak súd nepripustí zmenu žaloby, pokračuje v konaní o pôvodnej žalobe.

6. Podľa § 294 C.s.p. zmena žaloby sa v spotrebiteľských sporoch nepripúšťa, ak je žalovaným spotrebiteľ.

7. Vzhľadom na skutočnosť, že v tomto konaní je účastníkom spotrebiteľ- žalovaní v 1. a 2. rade, ktorí vystupujú ako spotrebiteľia, ktorým ich správca - dodávateľ poskytuje služby v rámci výkonu svojej podnikateľskej činnosti, súd aplikáciou ustanovenia § 294 C.s.p. nepripustil zmenu žalobného návrhu. Zároveň súd poukazuje na tú skutočnosť, že nie je splnená ani podmienka, aby výsledky doterajšieho konania boli podkladom na konanie o zmenenej žalobe, keďže žalobca doteraz uplatňoval nároky titulom správy bytového domu a na základe zmenenej žaloby vôbec neuviedol rozhodujúce skutočnosti, na podporu svojich tvrdení a súd ani nevie o čom by mal v zmenenej žalobe konať. Žalobca je zastúpený advokátom, ktorý by mal takéto základné veci viesť.

8. Žalobca podaním, doručeným súdu dňa 21.10.2008 navrhol spojiť na spoločné konanie veci, vedené na tunajšom súde pod spisovými značkami 3C 149/2008 a 4C 23/2007, pretože sa týkajú rovnakých účastníkov. Žalobca podaním, doručeným súdu dňa 4.12.2012 navrhol spojiť na spoločné konanie veci, vedené na tunajšom súde pod spisovými značkami 3C 207/2006, 3C 215/2006, 2C 218/2006, 2C 225/2006, 5C 4/2007, 4C 23/2007, 5C 24/2007, 4C 46/2008, 5C 44/2008, 3C 91/2008, 5C 72/2008, 1C 93/2008, 5C 47/2008, 3C 149/2008, 2C 95/2008, 4C 41/2008, 1C 23/2008. Žalobca podaním, doručeným súdu dňa 12.12.2016 navrhol spojiť na spoločné konanie veci, vedené na tunajšom súde pod spisovou značkou 1C 92/2012, 2C 218/2006, 1C 23/2008, 5C 4/2007, 4C 41/2008, 3C 215/2006, 3C 149/2008, 4C 23/2007, 5C 47/2008, 2C 225/2006, 1C 93/2008, 3C 207/2006, 3C 155/2011, 5C 72/2008, 3C 91/2008 a 5C 44/2008.

9. Podľa § 166 ods. 1 C.s.p., v záujme hospodárnosti konania súd spojí na spoločné konanie také konania, ktoré sa pred ním začali a skutkovo spolu súvisia alebo sa týkajú tých istých strán. Ak boli také konania pridelené viacerým sudcom toho istého súdu, rozhodne o spojení konaní ten sudca, u ktorého sa začalo konanie skôr.

10. Súd má za to, že návrh žalobcu nespĺňa zákonné podmienky vyššie uvedeného ustanovenia a preto ho zamietol. Návrh na spojenie všetkých vecí pod rovnakú spisovú značku je možné podať k najstaršej veci, t.j. tomu sudcovi, u koho sa začalo konanie najskôr. Jeho návrh, podaný do konania 5C 47/2008, ktoré začalo neskôr než napríklad konanie 2C 218/2006, je právne nezmyselný, pretože súd v tomto konaní nemôže spojiť všetky navrhované právne veci na spoločné konanie, keďže by spájal do toho konania aj staršie veci, než je konanie 5C 47/2008.

11. Je potrebné si zároveň pred koncipovaním návrhu na spojenie vecí uvedomiť, že:

- napríklad konanie 5C 4/2007 bolo rozhodnuté dňa 17.5.2016, toho času je na odvolacom súde v dôsledku podania odvolania samotným zástupcom žalobcu a podľa názoru tunajšieho súdu nemožno spojiť rozhodnutú vec s nerozhodnutou,

- napríklad konanie 1C 92/2012 už pod danou spisovou značkou neexistuje a je spojené na spoločné konanie s vecou 5C 44/2008 a teda takúto vec, ktorá bola skončená v dôsledku spojená s inou vecou, už podľa názoru tunajšieho súdu spojiť opätovne nemožno, keďže konanie pod danou spisovou značkou 1C 92/2012 sa už vedie pod inou spoločnou spisovou značkou 5C 44/2008.

12. Preto súd všetky návrhy žalobcu na spojenie vecí na spoločné konanie ako nedôvodné zamietol.

13. Podaním, doručeným súdu dňa 16.9.2013 a doplneným podaním, doručeným súdu dňa 19.9.2013 žalobca navrhol prerušiť toto konanie do právoplatného skončenia konania, vedeného na tunajšom súde pod spisovou značkou 7C 193/2013, pretože sa v ňom rieši otázka kto je správcom bytového domu H/3. Súd z úradnej moci zistil, že vec 7C 193/2013 je toho času právoplatne skončená.

14. Podľa § 164 C.s.p. ak súd neurobí iné vhodné opatrenia, môže konanie prerušiť, ak prebieha súdne alebo správne konanie, v ktorom sa rieši otázka, ktorá môže mať význam pre rozhodnutie súdu, alebo ak súd dal na také konanie podnet.

15. Vzhľadom na skutočnosť, že konanie, do ktorého skončenia navrhol žalobca prerušiť toto konanie, je právoplatne skončené, súd zodpovedajúci návrh žalobcu na prerušenie zamietol.

16. Vzhľadom na skutočnosť, že sa jedná o drobný spor, ktorého hodnota v tejto spotrebiteľskej veci nepresahuje 1.000 Eur, súd vyhlásil rozhodnutie bez nariadenia pojednávania, pričom oznámenie o verejnom vyhlásení rozhodnutia bolo na úradnej tabuli OS Bardejov zverejnené od 21.11.2016 do 28.2.2016. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa so žalobou, vyjadreniami účastníkov, ostatným spisovým materiálom.

17. Predmetom tohto konania je vzhľadom na skutočnosť, že súd žalobcovi nepripustil zmenu žalobného návrhu, nárok žalobcu voči žalovaným na zaplatenie istiny vo výške 387,37 Eur spolu s príslušenstvom, ktoré tvoria úroky z omeškania, špecifikované v tomto rozsudku, ako nezaplatené preddavky za mesiace august, september 2006 na základe rozhodujúcich skutočností, ktoré žalobca uviedol v žalobe a jej doplnení zo dňa 15.12.2006. Žalobca podal žalobu voči žalovaným požadujúc poplatky spojené s výkonom správy bytového domu H/3. Týmito rozhodujúcimi skutočnosťami sa súd v tomto konaní spravoval.

18. V bytovom dome C. D. X. A. Z..Č.. XX V. XX sa nachádza 24 bytov, po 12 v každom vchode. Žalobca uzavrel so všetkými vlastníkami bytov H/3 dňa 30.10.1995 platnú zmluvu o výkone správy, v ktorej sa zaviazal okrem iného vykonávať správu spoločných častí a spoločných zariadení domu tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívateľských práv k bytom. V zmysle článku V tejto zmluvy si zmluvné strany dohodli, že sa zmluva uzatvára na dobu určitú a je možné ju vypovedať len písomne tak, aby bolo uzavreté účtovné obdobie, t.j. kalendárny rok, a to vždy k 1.1. nasledujúceho roka so 6 mesačnou výpovednou lehotou len v prípade, ak je správa domu zabezpečená iným jedným správcom pre celý bytový dom. Na základe pozvánky z 9.12.2005 bola na deň 21.12.2005 o 18. 00 hod. zvolaná schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome H 3 v suteréne vchodu č. 25 - práčovňa s programom - 1. Prejednanie zmeny Zmluvy o výkone správy bytového domu v časti VI. Spôsob a oprávnenie hospodárenia s fondom prevádzky, údržby a opráv v zmysle prijatého zákona NR SR č. 469/2005 Z.z. 2. Prejednanie tvorby výšky fondu prevádzky, údržby a opráv podľa ustanovení novelizácie zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. 3. Výpoveď z výkonu správy bytového domu H 3 doterajšiemu správcovi Spravbyť, s.r.o., Hurbanova 18, Bardejov. 4. Pristúpenie na výkon správy bytového domu H3 k novému správcovi Bardbyť, s.r.o., Moyzesova 7, Bardejov . 5. Diskusia. 6. Návrh na uznesenie. 7. Záver. Podpísaná bola poverená zástupkyňa vlastníkov bytov V. Z.. Zo zápisnice z predmetnej schôdze vyplýva, že boli prejednané všetky body programu a za výpoveď zo správy bytového domu H3 žalobcovi bola nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov - 13, proti bol 1 a zdržali sa 2. Za schválenie nového správcu boli 13, proti nebol žiadny a zdržali sa 2. Prezenčnú listinu podpísalo spolu 18 vlastníkov. Tieto písomnosti vlastníci doručili žalobcovi spolu s návrhom uznesení, výpoveďou zo zmluvy o výkone správy, súčasťou ktorej boli aj podpisy 15 vlastníkov (označené ako súhlas s výpoveďou). Z predmetnej výpovede zo dňa 21.12.2005 vyplýva, že výpovedná lehota začína plynúť 1.1.2006 a skončí sa 30.6.2006, pričom od 1.7.2006 majú vlastníci zabezpečeného nového správcu Bardbyť, s.r.o. a žiadajú Spravbyť, s.r.o., aby novému správcovi odovzdal všetku dokumentáciu týkajúcu sa správy bytového domu H3 . Žalovaný uzavrel s

vlastníkmi bytov H3 dňa 22.3.2006 zmluvu o výkone správy, ktorá obsahuje všetky náležitosti v zmysle zákona č. 182/1993 Zb. účinného ku dňu uzavretia zmluvy. K 30.6.2010 došlo k odovzdaniu správy bytového domu H/3 žalobcom na žalovaného, nebol však podpísaný protokol o finančnom vysporiadaní vzájomných vzťahov, súvisiacich so správou uvedeného bytového domu.

19. Rozsudkom Okresného súdu Bardejov č.k. 4C 4/2007 -193 zo dňa 15.12.2010, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 14.4.2011 žalobcu BARDBYT, s.r.o. proti žalovanému SPRAVBYT, s.r.o. súd rozhodol, že žalovaný je povinný previesť zostatok majetku vlastníkov bytov bytového domu H3 na ul. Partizánskej č. 25 a 26 v Bardejove, a to zostatok fondu prevádzky, údržby a opráv na účet č. XXXXXXXXXX/XXXX vedený v Slovenskej sporiteľni, a.s. v skratke SLSP, a.s. a zostatok úhrad za plnenia na účet č. XXXXXXXXXX/XXXX vedený v Slovenskej sporiteľni, a.s. v skratke SLSP, a.s., v lehote do 3 dní od právoplatnosti rozsudku a nahradíť žalobcovi trovy konania. V odôvodnení súd uviedol, že podľa § 8a ods. 3 zákona č. 182/1993 Zb. účinného k 21.12.2005 zmluva o výkone správy sa uzatvára so správcom písomne na neurčitý čas. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome môžu vypovedať zmluvu o výkone správy len na základe rozhodnutia podľa § 14. Výpovedná lehota je šesť mesiacov, ak sa zmluvné strany v zmluve o výkone správy nedohodnú inak. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Výpovedná lehota pre žalovaného začala plynúť dňa 1.1.2006 a uplynula dňa 30.6.2006. Podľa § 8a ods. 2 účinného k 30.6.2006 správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome. Ak správca končí svoju činnosť, je povinný 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti, predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu vrátane vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia. Zároveň je povinný previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na účty nového správcu alebo spoločenstva. Povinnosti vyplývajúce z vyššie uvedeného zákonného ustanovenia mal žalovaný splniť najneskôr 30.6.2006. Okrem iného mal previesť zostatok majetku vlastníkov bytového domu H/3 na účty nového správcu. Súd je toho názoru, že takúto žalobu môžu podať vlastníci, ale aj správca. K námietke aktívnej legitímácie žalobcu súd uvádza, že ustanovenie § 8b ods. 2 zák. č. 182/1993 Z.z. umožňuje správcovi pri správe majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov vykonávať povinnosti smerujúce k tomu, aby bol realizovaný samotný účel výkonu takejto činnosti a to je efektívna a hospodárna činnosť pri správe majetku vlastníkov. Zákon v tomto prípade nestanovuje povinnosti správcu taxatívne, ale naopak - stanovuje ich okruh demonštratívnym výpočtom (používa výraz „najmä“). Súd je presvedčený o tom, že v zmysle obsahu a účelu zákona č. 182/1993 Z.z. je „nový“ správca zároveň oprávnený zastupovať vlastníkov aj v prípade, kedy správca, ktorý ukončil svoju činnosť, neodviedol majetok vlastníkov na účet nového správcu, ktorý takýto majetok spravuje samostatne a vo vlastnom mene. To sa približuje aj účelu oprávnenia podľa § 8b ods. 2 písm. b/ zák. č. 182/1993 Z.z., na základe ktorého je správca povinný dbať na ochranu práv vlastníkov, ako aj písm. d/ citovaného ustanovenia, na základe ktorého vykonáva práva k majetku len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. V konaní bolo preukázané, že prostriedky z úhrad za plnenia pre bytový dom H/3 sú vedené na účte žalovaného a prostriedky a prostriedky z fondu prevádzky, údržby a opráv sú rovnako na účte žalovaného. Ku dňu vyhlásenia rozhodnutia všetci vlastníci bytového domu H/3 poukazovali úhrady za plnenia spojené s prenájmom ako aj do fondu prevádzky, údržby a opráv na účty, ktoré spravuje žalobca. Ten sa od 30.6.2010 ujal výkonu správy bytového domu H/3 a realizuje ju aj so súhlasom žalovaného, ktorý preukázateľne odovzdal správu žalobcovi.

20. Podľa § 6 zákona č. 182/1993 Zb. 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. 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. 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. Zmluvy uzatvorené v rozpore s odsekom 3 sú neplatné.

21. Podľa § 8 zákona č. 182/1993 Zb. Správcom môže byť právnická osoba alebo fyzická osoba podnikateľ, ktorá má v predmete podnikania alebo v predmete činnosti správu a údržbu bytového fondu. Činnosť správcu môže byť vykonávaná len podľa tohto zákona. Akákoľvek zmena, zrušenie, splynutie alebo zlúčenie správcov nemôže byť na ujmu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je povinný o tejto skutočnosti bezodkladne informovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. 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^{12aaa}). 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. Majetok vlastníkov nemôže byť súčasťou konkurznej podstaty správcu ani predmetom výkonu rozhodnutia podľa osobitných predpisov, 12d) ktorý smeruje proti majetku správcu. Správca zodpovedá vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich z tohto zákona alebo zo zmluvy o výkone správy.

22. Podľa § 8b zákona č. 182/1993 Zb. 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. 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 navrhne 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) zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so zmluvou o výkone správy a s týmto zákonom. l) priebežne zverejňovať na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu alebo na webovom sídle správcu, ak ho má zriadené, postup pri obstarávaní tovarov a služieb, v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk. Pri obstarávaní služieb a tovaru je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa. 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.

23. Podľa § 10 zákona č. 182/1993 Zb. 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 10) vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome spravidla vždy na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu; ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25 % z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy. Pri určení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní zohľadniť mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníckymi nebytových priestorov a garáží v dome. Príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv domu sú a) mesačné preddavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov, b) príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku, c) výnosy z účtu domu vedeného v banke, d) príjmy z výťažku exekúcie bytu alebo nebytového priestoru alebo z dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru, vo výške pohľadávok voči vlastníkovi bytu zo zákonného záložného práva, ktoré vzniklo podľa tohto zákona, e) zmluvné pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv domu, f) príjmy z predaja spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu, ak sa vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nedohodli inak. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov a lodží. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv. Spoločenstvo a správca vedie prostriedky vo fonde prevádzky, údržby a opráv oddelene od prostriedkov zhromaždených od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na úhrady za plnenia, pričom sa musí zachovať účel použitia týchto prostriedkov. Ak spoločenstvo tvorí viac domov, zriaďuje sa fond prevádzky, údržby a opráv osobitne pre každý dom. Prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru nemá doterajší vlastníci bytu alebo nebytového priestoru v dome právo na vrátenie alikvotnej časti zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv od spoločenstva alebo správcu. 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 vlastníckymi 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. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorý sa neužíva, sa nemôže domáhať upustenia od povinnosti uhrádzať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrady za plnenia a platby za správu.

24. Podľa § 100 Občianskeho zákonníka Právo sa premlčí, ak sa nevykonalo v dobe v tomto zákone ustanovenej (§ 101 až 110 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20151015>>). Na premlčanie súd prihladne len na námietku dlžníka. Ak sa dlžník premlčania dovoľá, nemožno premlčané právo veriteľovi priznať. Premlčujú sa všetky majetkové práva s výnimkou vlastníckeho práva. Tým nie je dotknuté ustanovenie § 105 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20151015>>. Záložné práva sa nepremlčujú skôr, než zabezpečená pohľadávka. Nepremlčujú sa takisto práva z vkladov na vkladných knižkách alebo na iných formách vkladov a bežných účtoch, pokiaľ vkladový vzťah trvá.

25. Podľa § 107 Občianskeho zákonníka Právo na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia sa premlčí za dva roky odo dňa, keď sa oprávnený dozvie, že došlo k bezdôvodnému obohateniu a kto sa na jeho úkor obohatil. Najneskôr sa právo na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia premlčí za tri roky, a ak ide o úmyselné bezdôvodné obohatenie, za desať rokov odo dňa, keď k nemu došlo.

Ak sú účastníci neplatnej alebo zrušenej zmluvy povinní navzájom si vrátiť všetko, čo podľa nej dostali, príhľadne súd na námietku premlčania len vtedy, ak by aj druhý účastník mohol premlčanie namietať.

26. Podľa § 451 Občianskeho zákonníka to sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať. Bezodôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ako aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov.

27. Podľa § 454 Občianskeho zákonníka Bezodôvodne sa obohatil aj ten, za koho sa plnilo, čo podľa práva mal plniť sám.

28. Podľa § 563 Občianskeho zákonníka ak čas splnenia nie je dohodnutý, ustanovený právnym predpisom alebo určený v rozhodnutí, je dlžník povinný splniť dlh prvého dňa po tom, čo ho o plnenie veriteľ požiadal.

29. Po vykonanom dokazovaní dospel súd k záveru, že nárok žalobcu voči žalovaným v 1. -2. rade, teda voči jednotlivým vlastníkom bytov a nebytových priestorov v bytovom dome H/3, nie je možné priznať v dôsledku nedostatku aktívnej legitímácie. Žalobca nie je s účinnosťou od 1.7.2006 správcom daného bytového domu a nie je ním ani v čase vyhlásenia rozsudku. Nemôže sa teda s úspechom domáhať nárokov na plnenia za služby spojené s bývaním od jednotlivých vlastníkov, pretože nie je správcom bytového domu, v ktorom oni bývajú. Žiadať plnenia za služby spojené s bývaním od vlastníkov bytov a nebytových priestorov môže iba správca ich bytového domu a tým je žalovaný v 3. rade, z vyjadrenia ktorého je zrejmé, že jednotliví vlastníci hradia služby spojené s bývaním na účet bytového domu, čo je podľa názoru súdu v súlade s právnym poriadkom.

30. Akákoľvek zmena v osobe správcu nemôže byť na ujmu vlastníkom, ako to ustanovuje § 8 ods. 2 zákona č. 182/1993 Zb.. Ak teda vlastníci hradili svojmu správcovi, nemožno to považovať za konanie, z ktorého by mali mať ujmu. Subjekt, ktorý prestal byť správcom bytového domu, prestáva byť daným okamihom v právnom vzťahu s vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru a nemôže od neho požadovať akékoľvek nedoplatky, už vôbec nie preddavky za obdobie, kedy nebol správcom. Tieto nároky prechádzajú na nového správcu, ktorý je v právnom vzťahu s vlastníkom a otázka preddavkov, resp. nedoplatkov z minulého obdobia je vecou vysporiadania predchádzajúceho a súčasného správcu, tak ako to upravuje zákon č. 182/1993 Z.z.. Žalobca v súčasnosti a ani v čase podania žaloby nebol správcom bytového domu H/3 a teda nemal postavenie správcu, ktorý výlučne môže vymáhať od vlastníkov nároky za služby spojené s bývaním.

31. Čo sa týka nároku žalobcu voči žalovanému v 3. rade, súd opätovne poukazuje na skutočnosť, že zmenu žaloby nepripustil. Zároveň však v záujme právnej istoty dodáva, že ak by žalobca uplatňoval nárok voči nemu na vydanie bezdôvodného obohatenia sa, čo doteraz nijako nešpecifikoval a nepreukázal, ktoré malo spočívať v tom, že žalobca, ktorý v období od 1.7.2006 nebol správcom bytového domu H/3 na ulici Partizánskej 25,26 v Bardejove (ďalej v texte len bytový dom H/3) a poskytoval jednotlivým vlastníkom bytov v tomto bytovom dome služby spojené s bývaním, namiesto žalovaného, nemohol by byť s takýmto nárokom úspešný, pretože tento by bol premlčaný. Súd má za to, že medzi účastníkmi napriek tomu, že obaja majú v predmetnej činnosti správu a údržbu bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností, nemohol nikdy vzniknúť platný obchodno - záväzkový vzťah, pretože v každom jednom okamihu môže byť správcom bytového domu iba jeden subjekt, nikdy nemôže nastať právna situácia, kedy správu bytového domu vykonávajú dvaja správcovia. V tomto prípade do 30.6.2006 správcom bytového domu H/3 žalobca a zo obdobia od 1.7.2006 doteraz je správcom bytového domu H/3 žalovaný v 3. rade. Predmetom nároku sú však plnenia, ktoré boli poskytnuté fyzickým osobám - jednotlivým vlastníkom bytov - žalovaným v 1. a 2. rade. za vyššie uvedené obdobie, konkrétne plnenia zodpovedajúce skutočným nákladom (napr. dodávka a poskytovanie služieb spojených s dodávkou teplej a studenej vody, s vykurovaním), výkonom správy (právne úkony súvisiace s poskytovaním služieb spojených s bývaním), prevádzkovým nákladom (náklady spojené s výkonom a poskytovaním služieb pre konkrétny byt) a MaRT (meracia a regulačná technika). Žalobca nepožaduje poplatky odvádzané do fondu práv, ktorý je vlastníctvom predmetného bytového domu. Tieto vzťahy medzi žalobcom a vlastními do 30.6.2006 a medzi žalovaným v 3. rade a vlastními po 1.7.2006 sú však spotrebiteľskými vzťahmi, pretože správca vystupuje ako dodávateľ činností, ktoré má v predmete svojej podnikateľskej činnosti a jednotliví vlastníci vystupujú

v týchto vzťahoch ako spotrebiteľia. Spotrebiteľský vzťah je vzťahom občianskoprávnym a posudzuje sa podľa ustanovení Občianskeho zákonníka. Charakter tohto vzťahu sa nemení ani pri uplatňovaní bezdôvodného obohatenia sa žalovaného na úkor žalobcu v tomto konaní, pretože žalobca si uplatňuje to, čo mohol plniť za žalovaného v jeho spotrebiteľskom vzťahu s vlastníkami bytov. Žalobca bol s vlastníkami v období do 30.6.2006 v spotrebiteľskom vzťahu a rovnako žalovaný je v období od 1.7.2006 doteraz s vlastníkami bytov v spotrebiteľskom vzťahu. Plnenia za služby spojené s byvaním sú však plneniami spotrebiteľov vo vzťahu k jeho správcovi. Z vykonaného dokazovania vyplýva, že vlastníci (žalovaný v 1. a 2. rade) vždy plnili v súlade so zákonom č. 182/1993 Zb. svojmu správcovi.

32. Ak žalobca reálne poskytoval akékoľvek plnenia vlastníkom bytov a nebytových priestorov v danom bytovom dome namiesto žalovaného, mohlo dôjsť k bezdôvodnému obohateniu sa iba žalovaného v 3. rade na úkor žalobcu. V tomto prípade je ale potrebné zaoberať sa námietkou premlčania sa, ktorú vzniesli ako žalovaný v 3. rade, tak aj žalovaní v 1. a 2. rade vo spoločnom podaní, doručenom súdu dňa 27.8.2013 na č.l. 191. Súd vyššie v tomto rozsudku konštatoval, že na tento právny spor je potrebné aplikovať úpravu v Občianskom zákonníku, keďže sa jedná o občianskoprávny vzťah. Ten v prípade bezdôvodného obohatenia sa pozná 2 ročnú subjektívnu a 3 ročnú objektívnu lehotu. Nárok žalobcu voči žalovanému v 3. rade by však v prípade pripustenia zmeny žaloby bol v celom rozsahu premlčaný, pre uplynutie 3 ročnej objektívnej zákonnej lehoty, ktorá začala pre plnenia poskytnuté od 1.8.2006 do 31.9.2006 plynúť najneskôr dňa 1.10.2006 a uplynula najneskôr dňa 1.10.2009, pričom žalobca podal návrh na pripustenie zmeny žaloby až 30.8.2012. Súd v tomto prípade poukazuje aj na to, že aj zákonná 4 ročná premlčacia doba v prípade obchodnoprávneho nároku by uplynula dňa 1.10.2010, rovnako predtým, než žalobca podal návrh na pripustenie zmeny žaloby. Od podania žaloby však žalobca žiadne bezdôvodné obohatenie nežiadal a jeho žalobné tvrdenia smerovali k nároku titulu správy bytového domu, čím je súd viazaný. Zmena žaloby nie je iba zmena petitu, ale aj zmena rozhodujúcich skutočností, V tomto konaní k žiadnej zmene žaloby v žiadnej jej časti nedošlo.

33. V tomto prípade je súd zároveň toho názoru, že pre hypotetické plynutie premlčacej doby nároku žalobcu voči žalovaným je rozhodujúca 2 ročná premlčacia doba. Žalobcovi bola preukázateľne dňa 22.12.2005 (konanie 4C 4/2007 - č.l. 4) doručená výpoveď zmluvy o výkone správy v bytovom dome H/3, konkrétne výpoveď z 21.12.2005, ktorá začala plynúť dňa 1.1.2006 a uplynula dňa 30.6.2006. Žalobca vedel viac než 6 mesiacov pred uplynutím výpovednej doby o takejto výpovedi, vedela aj o tom, že vlastníci bytov v bytovom dome H/3 uzavreli zmluvu o výkone správy so žalovaným, pretože to vyplývalo zo zápisnice, ktorá mu bola doručená, nenapadol jej neplatnosť na súde a už od nasledujúceho mesiaca júl 2006, kedy mu vlastníci prestali platiť preddavky za služby spojené s bývaním mal vedomosť, že síce poskytuje služby, avšak nie je správcom a správcom je žalovaný. Jeho účelové tvrdenia o tom, že sa to dozvedel až právoplatnosťou rozsudku 4C 4/2007 nie sú právne relevantné. V spomenutom konaní sa riešila otázka povinnosti žalobcu vydať žalovanému ako správcovi zostatok majetku vlastníkov bytov v bytovom dome H/3, nie o určenie kto je správcom bytového domu H/3. Jednalo sa o deklaratórne súdne konanie na plnenie a nie o súdne konanie, v ktorom by sa konštituoval právny vzťah. Plnenia za služby, poskytované vlastníkom, teda žalobca mohol od žalovaných požadovať už v nasledujúci deň, kedy ich poskytol. Za služby poskytnuté odo dňa 1.8.2006 mohol žalobca požadovať plnenia od žalovaných už v nasledujúci deň dňa 2.8.2006, kedy začala plynúť subjektívna 2 ročná premlčacia doba na vydanie možného (nepreukázaného) bezdôvodného obohatenia sa žalovaných na úkor žalobcu, ktorá tak uplynula o 2 roky neskôr, teda dňa 2.8.2008. Následne pre každý ďalší deň, ktorý žalobca údajne poskytoval plnenia vlastníkom bytového domu H/3 platí rovnaký právny režim až po posledný deň poskytnutia služieb žalobcu na úkor žalovaných, dňa 30.9.2006, pre ktorý začala plynúť 2 ročná subjektívna premlčacia doba dňa 1.10.2006 a uplynula o dva roky neskôr dňa 1.10.2008. Premlčacia doba plnenia za celé posudzované obdobie od 1.8.2006 do 30.9.2006 teda uplynula najneskôr dňa 1.10.2008, žaloba by teda aj z tohto dôvodu bola bezdôvodná, čo súd uvádza nad rámec predmetu tohto konania, ktorý žalobca založil svojou žalobou zo dňa 31.10.2006.

34. Súd sa napriek nepripusteniu zmeny žalobného návrhu vyjadril aj k hypotetickému nároku žalobcu na bezdôvodné obohatenie zo strany žalovaných v 1. a 2. rade, ako vlastníkov bytu v bytovom dome, v ktorom žaloba pôsobil ako správca do 30.6.2006. Obaja vlastníci bytu plnili za rozhodujúce obdobie august, september 2006 za služby spojené s užívaním bytu svojmu správcovi, ktorým bol v danom čase žalovaný v 3. rade, čo je nepochybné z vyjadrenia žalovaného v 3. rade. Nemohli sa aj v prípade, ak služby reálne poskytoval žalobca, na jeho úkor obohatiť, pretože za tieto služby riadne platili. Takýto nárok nie je dôvodný, pretože vlastníci nemôžu platiť 2 krát. Nárok na bezdôvodné obohatenie vyplýva

z § 451 Občianskeho zákonníka. Žalovaní v 1. a 2. rade plnili na základe platnej zmluvy o výkone správy. Nedošlo na ich strane k bezdôvodnému obohateniu, pretože za služby spojené s bývaním plnili. Ak žalovaný v 3. rade vlastníkom bytov v bytovom dome H/3 za obdobie august, september 2006 neposkytoval služby a činil tak namiesto neho žalobca, môže si žalobca iba a výlučne od neho nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia uplatňovať a to plnením bez právneho dôvodu (keďže žalobca nemal v danom období platnú zmluvu o výkone správy), s poukazom na už konštatované premĺčanie nároku. Žalovaní v 1. a 2. rade sa na úkor žalobcu nemohli bezdôvodne obohatiť, pretože za poskytované služby plnili tomu, s kým mali platne uzavretú zmluvu o výkone správy. Inému subjektu za poskytované služby plniť nemohli a pokiaľ by tak činili, nesplnili by si tak svoju zmluvnú povinnosť voči správcovi bytového domu platiť za poskytované služby, vyplývajúcu zo zmluvy o výkone správy, ktorému by následne museli tak či tak plniť a duplicitné plnenie je v rozpore s akoukoľvek právnou zásadou. Vlastníci si svoju povinnosť splnili. Ak namiesto správcu poskytoval služby iný subjekt, pričom správca poberal za takúto činnosť platby, pričom reálne žiadne služby neposkytoval, je to práve správca, ktorý neplnil to, čo podľa zmluvy plniť mal a za čo mal zaplatené a iba na jeho strane mohlo takéto bezdôvodné obohatenie vzniknúť. Súd ilustruje vzniknutú situáciu nasledovne:

- vlastníci bytov platia za služby spojené s bývaním a poberajú takéto služby. Na jednej strane si plnia svoje povinnosti a na druhej strane dostávajú za to služby, na ktoré majú nárok a to bez ohľadu, kto ich poskytuje. Nie je pre nich významné, kto reálne služby poskytuje, pretože správca môže takouto činnosťou poveriť aj inú osobu. Vlastníci teda platili za poskytované služby a nijako sa neobohatili.
- iná osoba, ktorá poskytla služby namiesto správcu bytového domu, nedostala zaplatené. Na jednej strane plnila, na druhej strane za to nič nezískala. Nemá preto platby, na ktoré môže mať nárok (ten však musí preukázať) a preto môže mať nárok na plnenie iba voči správcovi.
- správca bytového domu pobera od vlastníkov platby za služby spojené s bývaním, na čo má nárok na základe platnej zmluvy o výkone správy a pritom neposkytuje takéto služby, na poskytovanie ktorých je povinný. Poberal plnenie, za ktoré nezaplatil a pokiaľ sa to preukáže, je povinný plniť tomu, kto namiesto neho poskytoval služby a na úkor koho sa bezdôvodne obohatil, ak k tomu vôbec došlo. V tomto konaní však takýto nárok nie je jeho predmetom.

35. Prípadný nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia teda môže smerovať iba voči tomu, kto sa bezdôvodne obohatil (správca) a to tomu, kto plnil (iná osoba) buď bez právneho dôvodu, z neplatného právneho úkonu alebo z právneho dôvodu, ktorý odpadol. Vlastník bytu, ktorý plnil, sa nemohol bezdôvodne obohatiť a to ani voči správcovi, ani voči inej osobe. Na druhej strane nemohol plniť inej osobe, pretože s ňou nemal zmluvný vzťah a mal právnú povinnosť plniť svojmu správcovi, ktorý by uspel s nárokom na zaplatenie za služby aj v takom prípade, ak by vlastník plnil takej inej osobe, ktorá reálne služby za bývanie poskytovala. Je vecou správcu a inej osoby vzájomne sa vypořadať a to buď na základe zmluvného vzťahu, ak medzi nimi existuje zmluvný vzťah, alebo na základe zásad o bezdôvodnom obohatení. Do tohto vzťahu nemožno vťahovať vlastníka bytu, ktorý je vo vzťahu iba so svojím správcom.

36. K námietkam žalobcu:

- týkajúcim sa priebehu schôdze bytového domu H/3 dňa 21.12.2005, náležitostiam zápisnice a hlasovania súd uvádza, že zo zákona má právo namietať výsledky hlasovania iba vlastník bytu alebo nebytového priestoru, nie správca. V danom prípade v zákonom ustanovenej lehote žiadny vlastník výsledky hlasovania nenamietal a schôdza zo dňa 21.12.2005 a jej výsledky sú teda platné. Žalobca mal v zmysle § 8a zákona č. 182/199 Zb. povinnosť 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 bol povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome. Zákon určuje, že 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. Po 30.6.2006 žalobca nemá právo požadovať zaplatenie preddavkov a keďže v tomto konaní žalobca uplatňuje preddavky za služby spojené s výkonom správy bytového

domu H/3 za obdobie august a september 2006, kedy už nebol správcom bytového domu, nemôže byť jeho nárok dôvodný. Navyše po roku 2006 ani nemôže žiadať preddavky, ale mal spraviť vyúčtovanie v zmysle zákona č. 182/1993 Zb. a ak by mali žalovaní v 1. a 2. rade nedoplatky, požadovať tie.

- že zmluva môže byť uzavretá iba s jedným správcom súd uvádza, že žalovaní v 1. a 2. rade majú uzavretú platnú zmluvu o výkone správy s žalovaným v 3. rade, ktorý je ku dňu vyhlásenia tohto rozsudku správcom ich bytového domu.

- plnenie je viazané na odovzdanie a prevzatie správy súd uvádza, že z obsahu spisu 4C 4/2007 je zrejmé, že žalobca napriek tomu, že vedel o schôdzi vlastníkov bytov bytového domu H/3 zo dňa 21.12.2005, zápisnice, ktorá mu bola doručená dňa 22.12.2005, bola mu zároveň doručená aj výpoveď zmluvy o výkone správy s ním ako správcom bytového domu a o tom, že vlastníci uzavreli zmluvu o výkone správy v danom bytovom dome so žalovaným s účinnosťou od 1.7.2006, nepodal žalobu o určenie neplatnosti výpovede, čoho dôsledkom bola tá skutočnosť, že k 30.6.2006 nastali účinky výpovede a od 1.7.2006 bol správcom bytového domu H/3 žalovaný. Žalobca tak svojvoľne a v rozpore so zákonom č. 182/1993 Zb. nesplnil svoje povinnosti, ktoré daný právny predpis ukladá doterajšiemu správcovi a v rozpore so zákonom vykonával tú činnosť, ktorú mal vykonávať iba správca (žalovaný) a ktorý nemal žiadne podklady, písomnosti a všetko ostatné potrebné na vykonávanie správy. Žalobca v rozpore s § 8a zákona č. 182/1993 Zb. neodovzdal správu bytového domu žalovanému a jeho námietka, že až rozhodnutím súdu sa dozvedel, kto sa na jeho úkor bezdôvodne obohatil nie je zmysluplná. Súd iba deklaroval svojim rozhodnutím to, čo určuje zákon správcovi urobiť po skončení výkonu správy. Žalobca mal viac než 6 mesiacov na to, aby splnil svoje povinnosti a pripravil sa na odovzdanie správy a všetkých okolností, s tým súvisiacich. Zároveň je potrebné uviesť, že žalobca neplnil žalovanému, ale vlastníkom. Prijatie plnenia v tomto prípade nebolo viazané na vzájomné vypořádanie sa správcov bytového domu, pretože k jednému dňu výkon správy žalobcovi skončil a na ďalší deň už nemohol poskytovať plnenia ako správca, ale poskytoval ich svojvoľne, so všetkými následkami s tým spojenými, ako napríklad behom premlčacej lehoty.

- ak žalobca uvádza, že mal za to, že plní svoj dlh voči vlastníkom bytového domu H/3 je treba uviesť, že na takéto postavenie nemal žiadny dôvod, keďže vedel o tom, že mu bola daná výpoveď (ktorú nenapadol), vlastníci uzavreli zmluvu o výkone správy so žalovaným, od 1.7.2006 mu prestali platiť za služby spojené s bývaním. Ak si aj napriek tomu všetkému myslel, že je správcom, tak na takéto úvahy nemal žiadny rozumný dôvod.

- k reálnemu plneniu mohlo dôjsť až po skutočnom vyúčtovaní skutočného stavu odobratého množstva plnenia súd uvádza, že nič nebránilo žalobcovi po 30.6.2006, kedy prestal byť správcom bytového domu H/3 vyúčtovanie všetkých nárokov voči jednotlivým vlastníkom bytov za dané obdobie do skončenia výkonu správy a uplatniť ich na súde. Tieto nároky (do okamihu skončenia výkonu správy žalobcu) však nemôže požadovať od žalovaného, pretože ten s tým dovedy nemal nič spoločné. Od 1.7.2006 už žalobca nevykonával správu tohto bytového domu a žiadne vyúčtovanie od 1.7.2006 do 30.6.2010 už voči vlastníkom a ani voči žalovanému z titulu výkonu správy nemohol realizovať, pretože nemal platnú zmluvu o výkone správy. V tomto spore si však žalobca uplatňuje nároky vyplývajúce z bezdôvodného obohatenia sa a nie z titulu výkonu správy a reálneho stavu plnenia jednotlivým vlastníkom.

- žalobca reálne zabezpečoval všetku činnosť súvisiacu s výkonom správy bytového domu H/3 z obdobia od 1.1.2006 do 30.6.2010, vlastníci prijímali tieto plnenia a žalovaný žiadnu z týchto činností nerealizoval súd uvádza, že vlastníkom mohlo byť úplne jedno, kto im poskytuje služby spojené s bývaním, pretože si ich objednali a zaplatili za nich. To, že tak činil žalobca napriek tomu, že zmluva o výkone správy s ním už bola vypovedaná je jeho dobrovoľnou činnosťou so všetkými následkami. Môže sa domáhať vydania bezdôvodného obohatenia sa, ak by k tomu skutočne došlo, ale zároveň musí počítať napr. s námietkou premlčania, ako tomu je v tomto prípade. Zároveň len veľmi ťažko mohol tieto činnosti realizovať zároveň aj žalovaný, jednak na to nemal potrebné podklady, pričom mu ich žalobca mal poskytnúť a za účelom čoho inicioval konanie 4C 4/2007, jednak tieto služby a plnenia, ak už raz boli poskytnuté a spotrebované, tak ich nemožno realizovať duplicitne a do minulosti. Nie je to možné.

- že peniaze sú poskytované vždy iba na účet bytového domu a že takýto účet mal do roku 2015 zriadený iba žalobca súd uvádza, že ak žalobca nie je správcom bytového domu H/3 s účinnosťou od 1.7.2006, nemôže požadovať od vlastníkov bytov akékoľvek nároky súvisiace s výkonom správy bytového domu a je v konaní irelevantné, na aký účet vlastníci platia. Je vecou správcu a vlastníkov, ako sa vzájomne vypořádajú a toto nie je starosťou žalobcu.

37. Žalovaní v 1. - 3. rade majú od žalobcu nárok na náhradu účelne vynaložených trov konania, keďže boli v konaní zhodne úspešní v celom rozsahu, o výške ktorých rozhodne po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie skončí, súdny úradník samostatným uznesením.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia. Odvolanie sa podáva na súde, proti rozhodnutiu ktorého smeruje.

Podľa § 363 CSP v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 ods. 1 CSP) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Podľa § 364 CSP rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 365 ods. 1 CSP odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa § 365 ods. 2 CSP odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Podľa § 365 ods. 3 CSP odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. Odvolanie nie je oprávnený podať ten, v koho prospech bolo rozhodnutie vyhlásené.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.