

Súd: Okresný súd Bardejov
Spisová značka: 1C/93/2008
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8207206173
Dátum vydania rozhodnutia: 09. 03. 2017
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Milan Majerník, PhD.
ECLI: ECLI:SK:OSBJ:2017:8207206173.10

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bardejov samosudcom JUDr. Milanom Majerníkom, PhD. v spore žalobcu SPRAVBYT, s. r. o., so sídlom Hurbanova 18, Bardejov, IČO: 31 683 061, právne zastúpeného JUDr. Jozefom Sotolárom, PhD., advokátom, so sídlom advokátskej kancelárie v Košiciach, Južná trieda 1, proti žalovaným 1. R. Y., W.. X.X.XXXX, 2. F. Y.V., W.. XX.X.XXXX, obaja bytom T. F.. Q., XXX XX F., obaja právne zastúpení JUDr. Jozefom Stašákom, advokátom, so sídlom Andraščíkova 3, 085 01 Bardejov, 3. BARDBYT spol. s r.o., IČO: 36 476 633, Moyzesova 7, 085 01 Bardejov, o zaplatenie 1.205,54 s príslušenstvom, takto

rozhodol:

I. Žalobu z a m i e t a.

II. Žalovaní v 1. až 3. rade majú nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa v žalobe doručenej tunajšiemu súdu XX.XX.XXXX domáhal voči žalovaným v 1. a 2. rade zaplatenia sumy 1.205,54 € (36.318 Sk) s príslušenstvom. Žalobu odôvodnil tým, že so žalovanými dňa XX.XX.XXXX uzavrel zmluvu o poskytovaní služieb spojených s užívaním bytu v bytovom dome v prospech vlastníka bytu na dobu neurčitú, na základe ktorej boli žalovaným poskytnuté tieto služby. Žalovaní sa zmluvne zaviazali za tieto služby platiť sumy pravidelne vyčísľované v evidenčnom liste v súlade s ustanoveniami cenových predpisov. Žalobca uviedol, že v období od októbra 2006 do augusta 2007 žalovaný prestal uhrádzať platby v prospech žalobcu.

2. Dňa X.X.XXXX bol vyšším súdnym úradníkom tunajšieho súdu vydaný platobný rozkaz XRo/XXX/XXXX, proti ktorému podali žalovaní v 1. a 2. rade odpor. V odpore uviedli, že nárok žalobcu uplatnený v žalobe neuznávajú. Poukázali na to, že zmluva o poskytovaní služieb bola žalobcovi bytovým domom Q. vypovedaná. Výpoveď zmluvy o výkone správy zo dňa XX.XX.XXXX, na základe rozhodnutia vlastníkov bytov na schôdzi vlastníkov je platná, pretože nikto z vlastníkov doposiaľ nepodal návrh na súd o určenie jej neplatnosti a 15 dňová lehota už uplynula. Žalovaní argumentovali § 3, § 4 a § 6 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z. z.“ alebo „ZoVBNP“ alebo „zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov“) a dodali, že bytový dom môže mať uzavretú len jednu zmluvu o výkone správy a že od XX.X.XXXX majú uzavretú novú zmluvu o výkone správy so žalovaným v 3. rade. Vo vzťahu k zmluve so žalobcom uviedli, že výpovedná lehota skončila XX.X.XXXX a týmto dňom prestal byť žalobca správcom ich bytového domu. Zároveň uviedli, že od X.X.XXXX uhrádzajú všetky platby novému správcovi - žalovanému v 3. rade, a preto navrhli, aby súd žalobu zamietol. Vo vyjadrení zo dňa 23.6.2008 navyše uviedli, že poskytovanie služieb nie je možné oddeliť od výkonu správy a žalobca nie je aktívne vecne legitimovaný, lebo nie je správcom bytového domu. Výkon správy je nedeliteľné plnenie a preto individuálne uzatvorené zmluvy o poskytovaní služieb s každým vlastníkom bytu v bytovom dome sú právne neprijateľné, lebo sú v rozpore s účelom zákona č. 182/1993 Z.z. Výpovedná lehota skončila žalobcovi dňa XX.X.XXXX a týmto dňom prestal byť žalobca správcom

bytového domu. S novým správcom žalovaní uzatvorili zmluvu o výkone správy dňa XX.X.XXXX. Odo dňa X.X.XXXX žalovaní uhrádzajú platby novému správcovi Bardbyt, s.r.o..

3. K vyjadreniu žalovaných zaujal svoje stanovisko žalobca podaním doručeným tunajšiemu súdu 19.5.2009, v ktorom tvrdil, že do dnešného dňa má ako jediný subjekt uzavreté pre uvedený obytný blok Q. všetky zmluvy pre dodávku služieb (teplo, TÚV, SV, elektrina, atď.) a tiež pre tento obytný dom zabezpečuje všetky služby a činnosti, a to aj pre žalovaných v 1. a 2. rade. Žalobca poukázal na § 6, § 8a ods. 2 a § 14 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. a v tejto súvislosti uviedol, že zmluva o výkone správy môže byť uzavretá len s jedným správcom a správa môže byť odovzdaná len tomu, kto preukáže, že je novým správcom a že proces jeho schvaľovania a schvaľovania zmluvy o výkone správy bol zákonný a správny. Podľa názoru žalobcu, ak žalovaní v 1. a 2. rade tvrdia, že správcom ich bytového domu je žalovaný v 3. rade, je to ich dôkazná povinnosť a dôkazné bremeno. Tiež tvrdil, že pokiaľ ide o zvolanie schôdze vlastníkov bytov, oznámenie musí byť doručené v písomnej podobe každému vlastníkovi minimálne 10 dní pred dňom konania schôdze. Podľa názoru žalobcu závery rokovania v obytnom bloku Q. dňa XX.XX.XXXX sú pre nesplnenie uvedených predpokladov nullitné a zmätočné. Poukázal na čl. III bod 5 zmluvy o výkone správy zo dňa XX.XX.XXXX a tvrdil, že tým, že ich ako správcu nikto neinformoval o schôdzi, ktorú podľa uvedeného bodu zmluvy zvoláva správca na podnet 50 % vlastníkov bytov alebo na základe vlastného podnetu minimálne však 1-krát ročne, došlo k zásadnému rozporu so zmluvne dohodnutými podmienkami. Podľa jeho názoru to znamená neplatnosť úkonov odvíjajúcich sa od nezákonného zvolania schôdze. Pokiaľ ide o výpoveď zmluvy o výkone správy, poukázal na § 8a ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. a čl. V. predmetnej zmluvy a tvrdil, že podmienky pre vypovedanie zmluvy neboli splnené. Žalobca súčasne spochybňoval celý priebeh schôdze vlastníkov bytov v bytovom dome Q. konanej dňa XX.XX.XXXX, keď na prezenčnej listine vlastníkov bytov, ktorí vyslovili súhlas s výpoveďou zmluvy o výkone správy je podpísaných 15 osôb a na prezenčnej listine z uvedenej schôdze je uvedených 18 mien a podpisov. Tiež uviedol, že podpisy niektorých vlastníkov sú účelovo falšované, že kto podpísal jednu listinu, nepodpísal druhú (napr. L. - S., Q. L.), že na schôdzi nehlasoval K.. V., ale jeho podpis je medzi 18 podpismi, že v zápisnici nie je záznam o tom, kto presne zo schôdze pred hlasovaním či už o výpovedi zmluvy alebo pred hlasovaním o novom správcovi odišiel, keďže nesúhlasia počty osôb uvedených na prezenčnej listine a vo výsledkoch hlasovania. Žalobca poukázal aj na prehlásenie vlastníčky bytu v bytovom dome Y. U., ako aj na obsah výpovedí účastníkov v iných konaniach vedených na tunajšom súde pod sp. zn. 3C 215/06 (pani R.), 3C 91/08 (R. L. - S., C.. K.. T.), 2C 20/2008 (Q. J.), 3C 149/08 (R. V.). V tejto súvislosti dodal, že z týchto výpovedí nie je možné určiť ako prebiehala schôdza, koľko uznesení sa schválilo, pretože skutočnosť bola iná. Tiež uviedol, že zmluva o výkone správy so žalovaným v 3. rade nebola predmetom žiadnej schôdze a nikto ju nikdy neschválil.

4. Uznesením sp. zn. XC XX/XXXX z XX.X.XXXX právoplatným XX.X.XXXX súd konanie prerušil do právoplatného skončenia konania vedeného na tunajšom súde pod sp. zn. 4C 4/2007 s odôvodnením, že v danom konaní sa rieši otázka platnosti zmlúv o výkone správy k bytovému domu Q. na ul. T. XX, XX U. F. a táto má význam pre rozhodnutie v tejto veci (1C 23/2008). Uznesením zo dňa X.X.XXXX súd pokračoval v konaní, pretože konanie vo veci sp. zn. 4C 4/2007 bolo právoplatne skončené dňa 14.4.2011.

5. Uznesením č. k. XC XX/XXXX-XXX A. XX.X.XXXX súd na základe návrhu žalobcu doručeného súdu 30.8.2012 pripustil vstup žalovaného v 3. rade do konania.

6. Uznesením č. k. XC XX/XXXX-XXX A. X.XX.XXXX súd zamietol návrh na spojenie vecí.

7. Uznesením č. k. XC XX/XXXX-XXX A. X.XX.XXXX súd pripustil zmenu žaloby tak, že žalovaní sú povinní zaplatiť žalobcovi na jeho účet sumu 1.205,54 eur s úrokom z omeškania vo výške 9,5 % ročne zo sumy 42,16 eur od 1.1.2007 až do zaplatenia, vo výške 9,5 % ročne zo sumy 145,42 eur od 1.2.2007 do zaplatenia, vo výške 9,5 % ročne zo sumy 145,42 eur od 1.3.2007 do zaplatenia, vo výške 9,5 % ročne zo sumy 145,42 eur od 1.4.2007 do zaplatenia, vo výške 9,5 % ročne zo sumy 145,42 eur od 1.5.2007 do zaplatenia, vo výške 9,5 % ročne zo sumy 145,42 eur od 1.6.2007 do zaplatenia, vo výške 9,5 % ročne zo sumy 145,42 eur od 1.7.2007 do zaplatenia, vo výške 9,5 % ročne zo sumy 145,42 eur od 1.8.2007 do zaplatenia, vo výške 9,5 % ročne zo sumy 145,42 eur od 1.9.2007 do zaplatenia, alternatívne žalovaný v 3. rade je povinný zaplatiť žalobcovi na jeho účet sumu 1.205,54 eur s úrokom z omeškania vo výške 9,5 % ročne zo sumy 42,16 eur od 1.1.2007 až do zaplatenia, vo výške 9,5 % ročne

zo sumy 145,42 eur od 1.2.2007 do zaplataenia, vo výške 9,5 % ročne zo sumy 145,42 eur od 1.3.2007 do zaplataenia, vo výške 9,5 % ročne zo sumy 145,42 eur od 1.4.2007 do zaplataenia, vo výške 9,5 % ročne zo sumy 145,42 eur od 1.5.2007 do zaplataenia, vo výške 9,5 % ročne zo sumy 145,42 eur od 1.6.2007 do zaplataenia, vo výške 9,5 % ročne zo sumy 145,42 eur od 1.7.2007 do zaplataenia, vo výške 9,5 % ročne zo sumy 145,42 eur od 1.8.2007 do zaplataenia, vo výške 9,5 % ročne zo sumy 145,42 eur od 1.9.2007 do zaplataenia a žalovaní v 1. -3. rade sú povinní nahradiť žalobcovi trovy tohto konania pozostávajúce zo zaplataeného súdneho poplatku a trov právneho zastúpenia podľa dodatočného vyčíslenia na účet právneho zástupcu žalobcu vo VÚB Košice-mesto, na č. ú. 839 145 - 512/0200, to všetko do 3 dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia.

8. Uznesením č. k. XC XX/XXXX-XXX A. X.X.XXXX, súd zamietol návrh na prerušenie konania do právoplatného skončenia konania vo veci vedenej na tunajšom súde pod sp. zn. 7C 193/2013. Proti tomuto uzneseniu podal odvolanie žalobca a Krajský súd v Prešove (ďalej len „krajský súd“) uznesením č. k. 2Co/141/2014 zo dňa 17.7.2014 uvedené uznesenie súdu prvého stupňa potvrdil.

9. V podaní zo dňa 9.8.2016 žalobca argumentoval tým, že žalovaný v 3. rade napriek tvrdeniu, že je správcom obytného bloku, neposkytoval žiadne služby a nerealizoval zákonné vyúčtovania vždy k 31.5. bežného roka. Finančné prostriedky a sumy uplatňované žalobcom predstavujú náklady vynaložené za obytný blok (podľa jednotlivých žalôb), pričom všetky boli sústreďované riadne na účte vlastníkov obytného bloku. Poukázal na to, že všetky účty ú účtami vlastníkov bytov a správca vystupuje na základe mandátnej zmluvy, vlastníci sú povinní platiť a uhrádzať platby na svoj účet, vždy sú to totiž peniaze a účet vlastníkov obytného bloku. Jediným účtom vlastníkov bol účet, ktorý spravoval žalobca. Žalovaný v 3. rade nemal zriadený účet vlastníkov obytného bloku a finančné prostriedky dlhodobo prijímal na svoje firemné účty. Mal za to, že správa môže byť odovzdaná tomu, kto preukáže, že je novým správcom a že proces schvaľovania a schvaľovania zmluvy o výkone správy bol zákonný a správny.

10. V podaní zo dňa 20.7.2016 žalobca poukázal na rozhodnutie Krajského súdu v Prešove sp. zn. 9Co/3/2015 zo dňa 22.3.2016 s tým, že podľa jeho názoru dôkazné bremeno je na žalovaných, aby preukázali, že došlo k zmene správcu.

11. Súd v danej veci nariadil pojednávanie na 9.3.2017, na ktorom sa nezúčastnil žalovaný v 3. rade, ktorý svoju neúčasť ospravedlnil písomným podaním zo dňa 8.3.2017. Žiadal pojednávať a rozhodnúť v jeho neprítomnosti. Žalovaných v 1. a 2. rade na pojednávaní zastupoval právny zástupca.

12. Na pojednávaní konanom dňa 9.3.2017 súd zamietol opätovný návrh žalobcu na spojenie vecí na spoločné konanie.

13. Na pojednávaní právny zástupca žalobcu zotrval na doterajších vyjadreniach a navrhol vykonať dokazovanie ohľadom zvolania, priebehu a výsledkov hlasovania vlastníkov bytov uskutočneného dňa XX.XX.XXXX. Okrem toho sa odvolal aj na rozsudok tunajšieho súdu vo veci sp. zn. 1C 71/2012 a dodal, že tento rozsudok bol vyhlásený neskôr ako ten vo veci sp. zn. 4C 4/2007. Argumentačne svoje vyjadrenie podporoval predovšetkým uznesením Krajského súdu v Prešove sp. zn. 9Co/3/2015. Mal za to, že nebolo meritérne rozhodnuté, kto je správcom bytového domu.

14. Právny zástupca žalovaných namietal aktívnu legitimáciu žalobcu s tým, že samotná schôdza vlastníkov bytov môže byť predmetom iba súdneho konania podľa § 14 ods. 8 zák. č. 182/93. Nemôže byť predmetom žiadneho iného súdneho konania, pričom takéto konanie zo strany vlastníkov v prekluzívneho lehote iniciované nebolo.

15. Žalovaný v 3. rade v podaní zo dňa 30.1.2017 argumentoval tým, že žalobca nie je so žalovaným v 3. rade v žiadnom právnom vzťahu a súčasne vzniesol námietku premlčania nároku žalobcu vo vzťahu k nemu, keďže žalobca si uplatňuje nárok za obdobie rokov 2006 a 2007, pričom až v auguste 2012 navrhol, aby súd pripustil vstup žalovaného v 3. rade do konania. Okrem toho na podporu svojich tvrdení poukázal na rozsudky tunajšieho súdu vo veci sp. zn. 4C 4/2007 a sp. zn. 4C 231/2006, ktoré sú právoplatné, na zmluvu o výkone správy uzavretú medzi vlastníkami bytov a žalovaným v 3. rade ako správcom. Vyslovil tiež názor, že schôdzu vlastníkov bytov nemôže napádať správca, pretože je to záležitosť vlastníkov bytov. Argumentoval aj tým, že od X.X.XXXX vlastníci bytov vrátane žalovaných v 1. a 2. rade platili platby súvisiace s výkonom správy na účet žalovaného v 3. rade. Tiež uviedol, že

žalobca porušil vlastnícke práva vlastníkov bytov, keď odmietol akceptovať výpoveď zmluvy o výkone správy. Podľa jeho vyjadrenia žalobca znemožňoval žalovanému v 3. rade vykonávať správu v bytovom dome a neodovzdal mu ako končiaci správca potrebné podklady, hoci vedel o ukončení správy a mal vedomosť o tom, kto je novým správcom.

16. Súd vykonal dokazovanie prednesmi právnych zástupcov strán konania, oboznámil sa s podstatným obsahom zápisníc o pojednávaní v iných právnych veciach vedených na tunajšom súde pod sp. zn. 3C 215/06 (pani R.), 3C 91/08 (R. L. - S., C.. K.. T.), 2C 20/2008 (Q. J.), 3C 149/08 (R. V.), prehlásenia Y. U., fotokópiami listín týkajúcich sa schôdze vlastníkov bytov v bytovom dome Q. na T. XX E. XX U. F., ktorá sa konala XX.XX.XXXX, zmluvou o poskytovaní služieb z XX.XX.XXXX uzavretou medzi žalobcom ako správcom a žalovaným v 1. rade ako vlastníkom bytu, zmluvou o výkone správy z XX.X.XXXX uzavretou medzi žalovaným v 3. rade ako správcom a vlastníkami bytov v bytových domoch T. XX E. XX (Q.), zmluvou o výkone správy z XX.XX.XXXX uzavretou medzi vlastníkami bytov v bytovom dome Q. a žalobcom ako správcom, podstatným obsahom rozsudkov tunajšieho súdu vo veciach vedených pod sp. zn. 4C 231/2006, 4C 4/2007, 1C 71/2012 a s obsahom spisu sp. zn. 7C 193/2013, obsahom ktorého je žaloba žalobcu voči žalovanému v 3. rade o určenie, že je správcom bytového domu Q. s účinnosťou od X.X.XXXX. Ďalej sa oboznámil s ďalším obsahom spisu okrem iného s na pojednávaní žalobcom pripojeným uznesením Krajského súdu v Prešove sp. zn. 9Co/3/2015 a uznesením Krajského súdu v Prešove 20CoD/6/2016.

Na základe vykonaného dokazovania súd zistil tento skutkový stav:

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

18. Dňa XX.XX.XXXX bola medzi žalobcom a vlastníkom bytu - žalovaným v 1. rade uzavretá Zmluva o poskytovaní služieb, ktorej predmetom bolo poskytovanie služieb vlastníkovi bytu č. XX na ul. T. F.. Q. Č.. XX, F. XXXX U. F.. V čl. II tejto zmluvy boli zakotvené povinnosti žalobcu ako poskytovateľa služieb, medzi inými dodávka tepla pre ústredné vykurovanie (ÚK), dodávka teplej úžitkovej vody (TÚV) z tepelných zdrojov a rozúčtovanie nákladov, pričom v čl. III sa vlastníkom bytu zaviazal za poskytnuté služby platiť mesačné zálohové platby.

19. Na základe pozvánky z 9.12.2005 bola na deň XX.XX.XXXX o 18.00 hod. zvolaná schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome Q. X, T. XX E. XX v suteréne vchodu č. XX - práčovňa s programom:

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. Prejednanie tvorby výšky fondu prevádzky, údržby a opráv podľa ustanovení novelizácie zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Výpoveď z výkonu správy bytového domu Q. X doterajšiemu správcovi Spravbyť, s.r.o., Hurbanova 18, Bardejov.

Pristúpenie na výkon správy bytového domu Q. k novému správcovi Bardbyť, s.r.o., Moyzesova 7, Bardejov .

Diskusia.

Návrh na uznesenie.

Záver.

Pozvánka bola podpísaná poverenou zástupkyňou vlastníkov bytov Annou Sokolovou.

20. Zo zápisnice z uvedenej schôdze je zrejmé, že boli prejednané všetky body programu a za výpoveď zo správy bytového domu Q. žalobcovi bola nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov - 13, proti bol

1 a zdržali sa 2. Za schválenie nového správcu boli 13, nikto nebol proti a zdržali sa 2 vlastníci bytov. Na začiatku schôdze o 18.10 hod keď sa hlasovalo o programe schôdze boli prítomní 18 vlastníci, na konci o približne 19.20 hod, keď s hlasovalo o návrhoch uznesenia boli prítomní 13. Prezenčnú listinu z tejto schôdze podpísalo spolu 18 vlastníkov. Prezenčnú listinu, na ktorej vlastnoručným podpisom vyslovilo súhlas s výpoveďou žalobcovi ako správcovi, podpísalo 15 vlastníkov. Tieto písomnosti vrátane výpovede zo správy bytového domu Q. na T. XX E. XX U. F. vlastníci bytového domu doručili žalobcovi dňa 22.12.2005.

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

22. Žalovaný v 3. rade uzavrel s vlastníkmi bytov Q. dňa XX.X.XXXX zmluvu o výkone správy, ktorá obsahuje všetky náležitosti v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. účinného ku dňu uzavretia zmluvy. Žalovaní v 1. a 2. rade uhradili zálohové platby v období od júla 2006 do septembra 2007 žalovanému v 3. rade.

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

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

25. Podľa § 8a ods. 2 z. č. 182/1993 Z. z. účinného k 30.6.2006 správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome. Ak správca končí svoju činnosť, je povinný 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti, predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu vrátane vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia. Zároveň je povinný previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na účty nového správcu alebo spoločenstva.

26. Podľa § 14 ods. 4 zák. č. 182/1993 Z. z. účinného k 21.12.2005 prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 15 dní od hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina hlasov pri hlasovaní podľa odsekov 2 a 3 nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd.

27. Podľa článku 2 ods. 2,3 CSP Právna istota je stav, v ktorom každý môže legitímne očakávať, že jeho spor bude rozhodnutý v súlade s ustálenou rozhodovacou praxou najvyšších súdnych autorít; ak takej ustálenej rozhodovacej praxe niet, aj stav, v ktorom každý môže legitímne očakávať, že jeho spor bude rozhodnutý spravodlivo. Ak sa spor na základe prihladnutia na prípadné skutkové a právne osobitosti prípadu rozhodne inak, každý má právo na dôkladné a presvedčivé odôvodnenie tohto odklonu.

28. Podľa článku 8 CSP Strany sporu sú povinné označiť skutkové tvrdenia dôležité pre rozhodnutie vo veci a podprieť svoje tvrdenia dôkazmi, a to v súlade s princípom hospodárnosti a podľa pokynov súdu.

29. Podľa článku 11 ods. 3 CSP Kto sa v styku so súdom alebo verejne prihlási k určitej profesijnej odbornosti, považuje sa za schopného konať s náležitou znalosťou veci spojenou s touto odbornosťou.

30. Podľa článku 15 ods. 1 CSP dôkazy a tvrdenia strán sporu hodnotí súd podľa svojej úvahy v súlade s princípmi, na ktorých spočíva tento zákon.

31. Podľa článku 17 CSP Súd postupuje v konaní tak, aby vec bola čo najrýchlejšie prejednaná a rozhodnutá, predchádza zbytočným prietahom, koná hospodárne a bez zbytočného a neprimeraného zaťažovania strán sporu a iných osôb.

32. Podľa § 179 ods. 1 CSP Pojednávanie vedie súd tak, aby sa mohlo rozhodnúť spravidla na jedinom pojednávaní s prihliadnutím na povahu konania a účel tohto zákona.

33. Podľa § 186 ods. 1 CSP Skutočnosti všeobecne známe alebo známe súdu z jeho činnosti, ako aj právne predpisy zverejnené alebo oznámené v Zbierke zákonov Slovenskej republiky a právne záväzné akty Európskych spoločenstiev a právne záväzné akty Európskej únie, ktoré boli zverejnené v Úradnom vestníku Európskych spoločenstiev a v Úradnom vestníku Európskej únie, sa nedokazujú.

34. Podľa § 451 Občianskeho zákonníka to sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať. Bezdôvodným 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.

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

36. 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.

37. Podľa § 8 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov 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.

38. V právnej veci žalobcu (v tomto prípade žalovaný v 3. rade) proti žalovanému (v tomto prípade žalobca), rozsudok sp. zn. 4C 4/2007 z 15.12.2010 (právoplatný 14.4.2011), tunajší súd konštatoval: „Podľa názoru súdu môžu akékoľvek námietky, týkajúce sa hlasovania, alebo podmienok uznášaniaschopnosti schôdze na ktorej na hlasovalo o akomkoľvek bode v zmysle zákona č. 182/1993 Zb. vyjadriť len vlastníci bytov a nebytových priestorov, v zmysle vyššie uvedeného zákonného ustanovenia. Takéto právo patrí podľa názoru súdu iba vlastníkom a nie správcovi. Ak uplynie zákonná 15 dňová lehota od uskutočnenia schôdze, výsledky hlasovania sú platné v súlade s obsahom § 8 ods. 2 zák. č. 182/1993 Zb.. V danom prípade sa tak stalo 5.1.2006. Výsledky hlasovania včítane výpovede žalovanému z výkonu správy sú podľa názoru súdu platné. Z tohto dôvodu súd zamietol návrh žalovaného na vypočutie všetkých vlastníkov bytového domu Q.. Zároveň súd k argumentom žalovaného uvádza, že žalobca má s vlastními bytového domu Q. uzavretú platnú zmluvu o výkone správy, pričom tá s žalovaným bola vypovedaná. ...Už len záverom súd uvádza, aj keď to nebolo predmetom konania, ale s týmto sporom to bezpochyby súvisí, že je povinnosťou žalobcu finančne sa s žalovaným vysporiadať za vyššie uvedené časové obdobie za tie plnenia, ktoré žalobca od vlastníkov získal napriek tomu, že reálne nezabezpečoval výkon správy“.

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

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

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

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

43. V súvislosti s uvedeným bolo pre súd prioritné vysporiadať sa aj so zásadným argumentom žalobcu o tom, že tunajší súd v právnej veci iného účastníka konania - vlastníka bytu na T. XX U. F. proti žalovanému (v tomto prípade žalobca) vo veci sp. zn. 1C 71/2012 (rozsudok z 12.10.2012) vyslovil odlišný právny názor ako vo veci sp. zn. 4C 4/2007. V označenom rozsudku z 12.10.2012 súd okrem iného konštatoval: „Z vykonaného dokazovania vyplýva, že medzi žalobcom a žalovaným existoval právny vzťah založený zmluvou o výkone správy bytového domu Q. na T. ul. č. XX zo dňa XX.XX.XXXX v zmysle jej dodatku č. 1 zo dňa XX.XX.XXXX, pričom jedným z vlastníkov bytu (bytu č. XX) v uvedenom bytovom dome je žalobca. Teda správcom uvedeného bytového domu bol žalovaný, ako bolo zistené do XX.XX.XXXX, kedy malo dôjsť k odovzdaniu správy spoločnosti BARDBYT, s.r.o.. Uvedené vyplýva zo zhodných tvrdení účastníkov konania.“

44. Z vyššie uvedeného vyplýva, že v označenej veci súd nevykonával dokazovanie v takom rozsahu a takým spôsobom ako vo veci sp. zn. 4C 4/2007. Súd síce v rozsudku sp. zn. 1C 71/2012 konštatoval, že správcom bytového domu bol do X.X.XXXX žalobca. Zároveň však dodal, že to vyplýva zo zhodných tvrdení účastníkov konania.

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

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

47. S poukazom na vyššie uvedené, ako aj vzhľadom na to, že žalobca si v danej veci voči žalovaným v 1. a 2. rade uplatňuje nárok na zaplatenie sumy 1.205,54 € s príslušenstvom z titulu poskytnutých služieb na základe zmluvy o poskytovaní služieb z XX.XX.XXXX, a to za obdobie od októbra 2006 do augusta 2007, keď už nebol správcom bytového domu Q., pretože tomu bola daná dňa XX.XX.XXXX výpoveď, ktorej lehota začala plynúť X.X.XXXX a uplynula dňa XX.X.XXXX, pričom novým správcom od X.X.XXXX bol žalovaný v 3. rade na základe zmluvy z XX.X.XXXX, ktorému žalovaní v 1. a 2. rade odvádzali platby (čo nebolo medzi stranami konania sporné), súd žalobu v tejto časti ako nedôvodnú zamietol.

48. Podstatným podľa názoru súdu je skutočnosť, že došlo k platnej výpovedi zmluvy o výkone správy. Túto skutočnosť nepochybne žalovaní v 1. a 2. rade preukázali, preto ďalšia argumentácia žalobcu, ktorý nepreukázal, že by uvedená výpoveď bola neplatnou, resp. že by v zákonom stanovenej lehote bola podaná niektorým z vlastníkov bytov žaloba o neplatnosť schôdze, na ktorej došlo k schváleniu výpovede je v konečnom dôsledku irelevantnou. Nárok žalobcu voči žalovaným v 1. a 2. rade nie je možné priznať pre nedostatok aktívnej legitímácie žalobcu. Žalobca nie je s účinnosťou od X.X.XXXX správcom daného bytového domu. Žalobca nie je s účinnosťou od X.X.XXXX 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 žalovaní uhradili služby spojené s bývaním (viď č.l. 26 spisu), čo je podľa názoru súdu v súlade s právnym poriadkom. Plnenia za služby spojené s bývaním sú plneniami spotrebiteľov vo vzťahu k jeho správcovi, preto by bol argumentum ad absurdum a v absolútnom rozpore s ustanovením § 8 ods. 2 zákona č. 182/1993 Zb. taký výklad, v prípade ktorého by plnenie riadnemu správcovi, malo za následok vznik bezdôvodného obohatenia u starého správcu, s tým, že by spotrebiteľia boli poškodení a museli uhrádzať dvakrát platbu za služby spojené s užívaním bytu. Z vykonaného dokazovania v konaniach 4C 4/2007 a 4C 231/2006 vyplýva, že vlastníci vždy plnili v súlade so zákonom č. 182/1993 Zb. svojmu správcovi.

49. Ešte na margo názoru žalobcu ohľadom schôdze vlastníkov bytov sa žiada uviesť, že je právne neakceptovateľným názor žalobcu ohľadom možnosti domáhať sa iným spôsobom možnosti prieskumu rozhodnutí prijatých na schôdzi vlastníkov bytov, pretože ustanovenie § 14 ods. 4 ZoVBNP je svojou povahou lex specialis, ktoré vylučuje použitie všeobecných právnych prostriedkov (napr. určovacej žaloby, žaloby podľa § 139 ods. 3 OZ). Úprava podľa § 14 ods. 4 ZoVBNP je jediným zákonným spôsobom, ktorým možno napadnúť prijaté rozhodnutia. A ani samotní vlastníci bytov v bytovom dome nedisponujú popri špeciálnom právnom prostriedku, ktorým je osobitná žaloba podľa § 14 ods. 4 ZoVBNP možnosťou využitia iných prostriedkov ochrany. Vychádzajúc zo systematického výkladu je právnou normou obsiahnutú v ustanovení § 14 ods. 4 ZoVBNP potrebné považovať za jediný zákonný prostriedok právnej ochrany vlastníkov, ktorí boli pri výkone svojich práv zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve a pozemku na schôdzi vlastníkov prehlasovaní alebo ktorí sa o výsledku hlasovania nemohli dozvedieť (napr. vlastníci, ktorí sa objektívne nemohli zúčastniť hlasovania lebo neboli riadne informovaní o konaní schôdze). Aj z historického výkladu ustanovenia § 14 ods. 4 ZoVBNP plynie uvedený záver, keď pôvodná úprava ZoVBNP obsahovala obdobné ustanovenie ako ustanovenie § 139 ods. 3 Občianskeho zákonníka (podľa pôvodného ustanovenia § 14 ods. 2 ZoVBNP: „Ak ide o dôležité rozhodnutie týkajúce sa spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a príslušeného pozemku, môžu sa prehlasovaní vlastníci bytov a nebytových priestorov obrátiť na súd, aby o veci rozhodol“) a to možnosť obrátiť sa na súd za predpokladu, že išlo o dôležité rozhodnutie týkajúce sa spoločnej veci. Novela vykonaná zákonom č. 367/2004 Z.z. to zmenila a upustila od tejto požiadavky (dôležitosti rozhodnutia) a podľa súčasného znenia možno súd požiadať o poskytnutie ochrany pri akomkoľvek rozhodnutí týkajúcom sa spoločných častí a zariadení bytového domu, ku ktorým majú vlastníci spoluvlastnícky podiel. Z uvedeného vyplýva, že súčasné znenie § 14 ods. 4 ZoVBNP zahŕňa aj prípady dôležitých zmien. Žaloba podľa § 14 ods. 4 ZoVBNP musí byť podaná v zákonom stanovenej lehote, ktorá má prekluzívny charakter (do 15 dní od oznámenia o výsledku hlasovania, resp. do troch mesiacov od faktického hlasovania). V prípade zmeškania tejto lehoty by mala byť táto žaloba zamietnutá bez vecného prejednanie sporu, pričom súd je na zmeškanie tejto prekluzívnej lehoty povinný prihliadať z úradnej povinnosti. Nakoľko ide o lehotu hmotnoprávnu, žaloba musí byť podaná v posledný deň lehoty na súde. Po uplynutí prekluzívnych lehôt už nie je možné iným spôsobom ako podľa § 14 ods. 4 ZoVBNP sa domáhať, zrušenia, neplatnosti, či neprípustnosti prijatých rozhodnutí na schôdzi vlastníkov. Vychádzajúc z teleologického výkladu možno dospieť k záveru, že tieto prekluzívne lehoty sú stanovené preto, aby sa zabránilo prieskumu prijatých rozhodnutí so značným časovým odstupom, čo by neprispelo k právnej istote vlastníkov a stabilite právnych vzťahov nastolených prijatými rozhodnutiami. Uplynutím prekluzívnej lehoty dochádza ku konvalidácii prípadných väd rozhodnutia vlastníkov bytov, pričom sa už nemožno iným spôsobom domáhať zrušenia prijatých rozhodnutí. V opačnom prípade, čo by bolo v absolútnom rozpore s logickým výkladom, by zakotvenie týchto lehôt v zákone stratilo akýkoľvek význam a zmysel, ak by bolo prípustným ich obchádzanie prostredníctvom žalôb, ktoré majú hmotnoprávny podklad v ustanoveniach všeobecných právnych predpisov. Stanovenie prekluzívnych lehôt podporuje zásadu vigilantibus iura

scripta sunt (právo patrí bdelym), podľa ktorej si každý má strážiť a chrániť svoje práva ich včasným uplatnením na súde tak, aby sa neprekludovali, prípadne nepremičali. Zakotvenie prekluzívnych lehôt na podanie žaloby má za cieľ nastoliť stav stability a nemennosti prijatých rozhodnutí, ktoré nie sú včas spochybnené na súde. Márnym uplynutím prekluzívnej lehoty sú formálne a vecné nedostatky prijatých rozhodnutí konvalidované a v záujme právnej istoty sa tieto rozhodnutia považujú za platné a záväzné.

50. Ďalším podporným argumentom pre uvedený záver súdu o nedostatku legitímácie žalobcu je aj to, že ak by aj takáto, contra vyššie uvedený výklad, možnosť využitia iného inštitútu (všeobecného právneho inštitútu) existovala, musela by sa týkať výlučne vlastníkov bytov ako oprávnených osôb podľa zákona o vlastníctve bytov, nie iného subjektu. Tvorcom vôle, ktorá sa transformuje do podoby rozhodnutia prijatého na zhromaždení vlastníkov sú samotní vlastníci, preto len oni môžu byť subjektmi v takomto spore. Uvedené závery súd argumentačne podporuje aj komparatívnym výkladom obdobného ustanovenia právneho predpisu v ČR ustanovenia § 11 ods. 3 zákona č. 72/1994 Sb. („Stejně jako u družstev a obchodních společností, nelze speciální zákonnou úpravu obcházet podáním žaloby na vyslovení neplatnosti právního úkonu podle obecných ustanovení občanského zákoníku <<http://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=onrf6mjzgy2f6nbq>> a nelze ani požadovat určení dle § 80 <<http://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=onrf6mjzgyzv6ojzfzygmobq>> písm. c) OSŘ. Návrh na zahájení řízení podaný dle § 11 <<http://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=onrf6mjzhe2f6nzszygmmjr>> odst. 3 BytZ je speciálním typem návrhu na určení, na nějž nedopadá § 80 <<http://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=onrf6mjzgyzv6ojzfzygmobq>> písm. c) OSŘ. To vyplývá právě z požadavku speciálního zákona toto právo uplatnit v šestiměsíční prekluzivní lhůtě, jakož i ze samostatného vymezení aktivně věcně legitimované osoby k podání takového návrhu. Takovou osobou je pouze přehlasovaný vlastník. Speciálním vymezením aktivní věcné legitimace žalobce v § 11 <<http://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=onrf6mjzhe2f6nzszygmmjr>> odst. 3 BytZ je tak jednak vyloučeno, aby byla tato legitimace přiznána i někomu jinému, je vyloučena i nutnost prokazování naléhavého právního zájmu ve smyslu § 80 <<http://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=onrf6mjzgyzv6ojzfzygmobq>> písm. c) OSŘ.“ (viď Uznesenie Vrchného soudu v Praze ze dne 19. 3. 2010, sp. zn. 7 Cmo 413/2009)

51. Dokonca pripustiac napriek tejto argumentácii aj možnosť, ktorá by bola v rozpore s teleologickým, logickým, systematickým a doslovným výkladom § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, že by bolo možné sa domáhať absolútnej neplatnosti právneho úkonu kýmkoľvek, čo súd argumentačne neprípúšťa, treba spomenúť, že už vo veci sp. zn. 4C 4/2007 súd konštatoval, že schôdza vlastníkov bytov bola riadne zvolaná, v rámci jej priebehu sa odhlasovala výpoveď žalobcovi ako správcovi (za bolo 13 vlastníkov, 1 bol proti a 2 sa zdržali) a zároveň došlo k schváleniu nového správcu - žalovaného v 3. rade (za bolo 13 vlastníkov, proti 0 a 2 sa zdržali). V danom prípade vlastníci bytov vykonávali svoje legitímne právo, ktoré im priznáva zákon č. 182/1993 Z. z. K tomu súd dodáva, že vlastnícke právo je absolútne a v okolnostiach tohto prípadu nemohlo byť limitované vôľou správcu. Vlastníci bytov prejavili vôľu vypovedať zmluvu o výkone správy žalobcovi. Skutočnosť, že výsledok hlasovania schôdze nenaplnil očakávania a predstavy správcu nemôže znamenať porušenie jeho práv a nemôže ani signalizovať absolútnu neplatnosť tohto právneho úkonu. Súd taktiež nezistil, aby vôľa vlastníkov bytov vypovedať zmluvu správcovi odporovala zákonu alebo ho obchádzala, či by sa priechila dobrým mravom. Na tomto mieste skôr stojí za povšimnutie postoj žalobcu ako pôvodného správcu a jeho neochota rešpektovať názor a vôľu vlastníkov bytov v bloku Q..

52. Žalobca argumentoval tiež tým, že jediným účtom vlastníkov bol účet, ktorý spravoval on, lebo žalovaný v 3. rade nemal zriadený účet a finančné prostriedky prijímal na svoje firemné účty a že všetky služby a úkony boli realizované z účtu spravovaného žalobcom, tu sa žiada uviesť, že tento argument pri nedostatku jeho aktívnej legitímácie neobstojí. Nemôže byť na ujmu vlastníkov skutočnosť, že žalobca ako správca, ktorému bola daná výpoveď, naďalej nereflektoval na vôľu vlastníkov bytov a predmetný účet naďalej viedol. Skutočnosť, či mal zriadený účet nový správca a kde prijímal platby, ide na vrub nového správcu a jeho zodpovednosť vo vzťahu k vlastníkom bytov, nie však vo vzťahu k predchádzajúcemu správcovi. Ide o zodpovednosť nového správcu voči vlastníkom bytov.

53. Pokiaľ ide o nárok žalobcu voči žalovanému v 3. rade, súd v rozsudku sp. zn. 4C 4/2007 konštatoval, že bude povinnosťou žalovaného v 3. rade finančne sa vysporiadať so žalobcom za tie časové obdobia a za tie plnenia, ktoré žalovaný v 3. rade od vlastníkov získal napriek tomu, že reálne nezabezpečoval

výkon správy. S poukazom na uvedené a bez toho, aby sa súd ďalej zaoberal právnym vzťahom žalobcu a žalovaného v 3. rade, poukazuje na to, že právny zástupca žalovaného v 3. rade vzniesol námietku premĺčania, keďže žalobca si uplatňuje nárok na zaplatenie sumy za obdobie od decembra 2006 do augusta 2007, pričom až podaním doručeným súdu 30.8.2012 žalobca navrhol, aby súd pripustil do konania na strane žalovaných aj žalovaného v 3. rade.

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

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

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

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

58. Súd v rámci oboznamovania s dôkazmi postupoval podľa § 204 CSP, pričom nepovažoval za právne významné čítať celý obsah označených súdnych rozhodnutí, pretože ich obsah je súdu známy. Okrem toho išlo o právoplatné rozsudky vo veciach, v ktorých stranou konania bol žalobca. Z tohto pohľadu postup právneho zástupcu žalobcu popri skutočnosti, že v predmetnej veci podal ústavnú sťažnosť na prieťahy v konaní aj vo vzťahu k šírke a abstraktnosti na nariadenom pojednávaní navrhovanému dokazovaniu (cit.: „Navrhujeme vypočúť všetkých vlastníkov a prítomných na predmetnej schôdzi a tiež listiny ohľadne priebehu zvolávania všetkých štyroch schôdzi. Navrhujeme dokazovanie ohľadom priebehu všetkých schôdzi preto, že tu bolo priložené stanovisko Ministerstva financií. Navrhujeme pripojiť aj spisovú dokumentáciu z Ministerstva financií. Ďalej navrhujeme vypočúť všetkých svedkov v súvislosti s postupmi pri realizácii schôdze, ktoré vyplývajú z ostatných spisov vedených na tunajšom súde týkajúcich sa bytového domu Q.. Trváme na ostatných dôkazoch uvedených v spise. Nemám tu kompletnú spisovú dokumentáciu, preto neviem uviesť, o aké dôkazy sa v nami predložený písomných vyjadreniach“) vyznieva ako obštrukcia vedúca k predĺženiu pojednávania.

59. Z uznesenia Okresného súdu Bardejov sp. zn. 7C/193/2013 zo dňa 20. 10. 2015 súd zistil, že konanie bolo z dôvodu späťvzatia žaloby o určenie neplatnosti schôdze vlastníkov bytov zastavené.

60. Pokiaľ sa jedná o rozhodnutie Krajského súdu v Prešove, na ktoré poukazuje žalobca, a to uznesenie sp. zn. 9Co/3/2015 zo dňa 22.3.2016 žiada sa uviesť, že odvolací súd zrušil rozhodnutie tunajšieho súdu vo veci vedenej pod sp. zn. 3C/207/2006 predovšetkým pre nepreskúmateľnosť s tým, že dôkazné bremeno je na žalovaných, aby preukázali, že došlo k zmene správcu bytu žalovaných a tiež s poukazom na skutočnosť, že súd si nepripojil meritorne rozhodnutia vo veciach týkajúcich sa výpovede správcovi bytového domu a neuviedol, zo záverov akého iného konania ako z prejudiciálnej otázky vychádzal.

61. V tomto konaní žalovaní v 1. a 2. rade popreli skutkové tvrdenia žalobcu a uviedli vlastné ohľadom výpovede a uzatvorenia zmluvy o výkone správy s novým správcom. Zároveň predložili zmluvu o výkone správy s novým správcom a tiež doklad o úhradách za služby spojené s výkonom správy, preto nepochybne uniesli bremeno tvrdenia a aj dôkazné bremeno o nimi tvrdných skutočnostiach. Súd tiež v tomto konaní riadne oboznámil meritorne rozhodnutia vo veciach, v ktorých bolo vykonané dokazovanie ohľadom výpovede správcovi bytového domu.

62. Pokiaľ ide o rozhodnutie predložené žalobcom vo veciach úschov (išlo o rozhodnutie Krajského súdu v Prešove pod sp. zn. 20CoD/6/2016), toto sa vôbec netýkalo predmetného bytového domu, o ktorý sa jedná v tomto konaní, ale o bytový dom V..

63. Súd nevykonával dôkazy, ktoré navrhol žalobca ohľadom preverení zvolania, priebehu a hlasovania na schôdzi vlastníkov bytov dňa XX.XX.XXXX, pretože túto otázku vyriešil súd v konaní sp. zn. 4C 4/2007, ktoré sa právoplatne skončilo 14.4.2011. Zároveň nevyhovel návrhu žalobcu na vykonanie dokazovania ďalšími v spise a na pojednávaní navrhnutými dôkazmi (viď návrhy na doplnenie dokazovania výsluchom

všetkých vlastníkov a prítomných na predmetnej schôdzi a tiež listiny ohľadne priebehu zvolávania všetkých štyroch schôdzí, ohľadom priebehu všetkých schôdzí, spisovou dokumentáciou z Ministerstva financií, všetkých svedkov v súvislosti s postupmi pri realizácii schôdze, ktoré vyplývajú z ostatných spisov vedených na tunajšom súde týkajúcich sa bytového domu Q., pozn. zväčša išlo o neurčité návrhy na doplnenie dokazovania, teda bez konkrétneho zreteľne označeného dôkazu), majú za to, že sa jedná o nadbytočne navrhnuté dôkazy, ktorých vykonávanie by bolo ne hospodárne vo vzťahu k záverom, ktoré vyplynuli z doteraz vykonaného dokazovania.

64. Záverom súd dodáva, že nie je jeho povinnosťou reagovať na každý argument účastníka konania. Povinnosťou súdu je však vysporiadať sa s relevantnými argumentmi, ktoré majú vplyv na rozhodnutie vo veci samej. Pokiaľ sa jedná o ďalšie námietky žalobcu súd v tejto súvislosti pripomína, že podľa uznesenia Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. IV. Ú S 115/03 z 03. júla 2003: „Všeobecný súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené účastníkom konania, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, príp. dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov sporu uvádzaných účastníkmi konania. Preto odôvodnenie rozhodnutia všeobecného súdu, ktoré stručne a jasne objasní skutkový a právny základ rozhodnutia, stačí na záver o tom, že z tohto aspektu je plne realizované základné právo účastníka na spravodlivý proces“. V tomto prípade si súd osvojil právny názor vyslovený vo veci sp. zn. 4C 4/2007, pričom vykonávanie ďalšieho dokazovania (s poukazom na túto právoplatne skončenú vec, v ktorej súd predbežne riešil otázku platnosti výpovede zo zmluvy o výkone správy) by bolo podľa názoru súdu ne hospodárne a nadbytočné a zjavne by neprinieslo opačný záver súdu, keďže v zmysle vtedy platnej právnej úpravy boli výsledky hlasovania na schôdzi vlastníkov bytov ich výsostnou záležitosťou, a to s poukazom na § 14 ods. 4 zák. č. 182/1993 Z. z.

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

66. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP, podľa ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Keďže žalovaní boli v konaní plne úspešní, súd im v súlade s citovaným zákonným ustanovením priznal náhradu trov konania v pomere 100 % proti žalobcovi.

67. V súlade s § 262 ods. 1 CSP súd rozhodoval len o nároku na náhradu trov konania, o ich výške podľa § 262 ods. 2 CSP rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

P o u č e n i e : Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní od doručenia jeho písomného vyhotovenia na Okresný súd Bardejov (§ 362 ods. 1 C.s.p.).

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 C.s.p.) 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) (§ 363 C.s.p.).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364 C.s.p.).

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 (§ 365 ods. 1 C.s.p.).

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 (§ 365 ods. 2 C.s.p.).

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 3 C.s.p.).