

Súd: Okresný súd Bratislava II
Spisová značka: 52C/62/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1219205269
Dátum vydania rozhodnutia: 22. 06. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Alena Roštárová
ECLI: ECLI:SK:OSBA2:2022:1219205269.10

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava II v konaní pred sudkyňou JUDr. Alenou Roštárovou, v právnej veci žalobcu: Najvyšší kontrolný úrad Slovenskej republiky, Priemyselná 2, Bratislava, IČO: 30 844 878, proti žalovanému: Ružinovské centrum, a.s., Klincová 35, Bratislava, IČO: 35 918 594, zast. JUDr. Július Jánošík, advokát, so sídlom Klincová č.35, Bratislava, o zaplatenie 1.608,96 eur s príslušenstvom, takto,

rozhodol:

I. Žalobu zamieťa.

II. Žalovanému proti žalobcovi priznáva právo na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou podanou na tunajší súd dňa 19.12.2019 domáhal od žalovaného zaplatenia sumy 1 608,96 eur s príslušenstvom a náhrady trov konania.

2. Žalobu odôvodnil tým, že je správcom majetku štátu -18. garážových státí na II. nadzemnom podlaží v garážovom dome súp. č. T. XX XXX na F. M., K. (ďalej len "garážový dom"), ktoré využíva na parkovanie služobných motorových vozidiel určených pre výkon kontroly. Tieto garážové státi sú zapísané na LV č. XXXX, C.. Ú.. G., evidované Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor. Žalobca ako správca majetku štátu nadobudnutím vlastníctva štátu k týmto garážovým státi dňa 24.09. 2009 pristúpil k zmluve o výkone správy a k dohode o hospodárení so spoločnou vecou. Správu garážového domu na základe zmluvy o výkone správy vykonáva žalovaný. Žalovaný v čase nadobudnutia vlastníctva štátu ku garážovým státi vykonával správu nielen garážového domu, ale aj bytového domu, ktorý je stavebne prepojený s garážovým domom. Žalovaný prostredníctvom svojich zamestnancov zabezpečoval stráženie garážového domu a bytového domu. Náklady na stráženie boli medzi vlastníckmi garážových státí v garážovom dome a vlastníckmi bytov v bytovom dome určené v pomere 60/40, a to na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov konanej dňa 06.10.2011. Hlasovaním vlastníkov bytov bytového domu došlo k ukončeniu vykonávania správy bytového domu žalovaným a zvolením nového správcu. Vlastníci bytov bytového domu sa rozhodli ukončiť správu bytového domu žalovaným, aj pre údajné finančné nezrovnalosti pri vykonávaní správy bytového domu. Od 15.02.2017 došlo k zmene výkonu správy bytového domu, ktorá je vykonávaná prostredníctvom Spoločenstva vlastníkov bytov - SPOLOČENSTVO "KLINCOVÁ, s.č. 16 637". Následne na tieto skutočnosti, vlastníci bytov bytového domu prestali uhrádzať náklady na stráženie vo výške 40 % z celkových nákladov na stráženie, nakoľko podľa ich názoru, zánikom správy bytového domu žalovaným došlo k zániku aj dovtedy poskytovaných služieb, vrátane služieb stráženia - t.j. aj uznesenia o hlasovaní týkajúceho sa nákladov na stráženie v pomere 60/40 zo dňa 06.10. 2011. Žalovaný však trval a naďalej trvá, aj po ukončení vykonávania správy bytového domu, na uhrádzaní týchto nákladov na stráženie od vlastníkov bytov v bytovom dome a dokonca podľa vyjadrenia samotného žalovaného, tieto náklady na stráženie uplatňuje a vymáha od nich súdnou cestou. Napriek tomu, že tieto náklady na stráženie

žalovaný uplatňuje a vymáha od vlastníkov bytov v bytovom dome, súčasne ich začal (od 01.11. 2017) vyžadovať a doposiaľ vyžaduje aj od vlastníkov garážových státí v garážovom dome, a to bez toho, že by došlo k odsúhlaseniu takéhoto navýšenia nákladov na strázenie vlastníckmi garážových státí v garážovom dome, resp. k úprave vykonávania rozsahu strázenia. Teda žalovaný duplicitne uplatňuje a vymáha náklady na strázenie vo výške 40 % ako od vlastníkov bytov bytového domu, tak aj od vlastníkov garážových státí garážového domu. V nadväznosti na vyššie uvedené, žalovaný jednostranne a svojvoľne upravil - zvýšil všetkým vlastníkom garážových státí v garážovom dome zálohový predpis od 01.11.2017, a to tak, že 40 % nákladov, ktoré do 31.03. 2017 uhradili vlastníci bytov bytového domu, v plnom rozsahu preniesol na vlastníkov garážových státí garážového domu. Takýto postup žalovaný odôvodnil vo svojom liste zaslanom prostredníctvom elektronickej pošty - Vážne ohrozenie financovania a funkčnosti Garážového domu (bez dátumu a podpisu) a Úprava mesačného zálohového predpisu (bez dátumu a podpisu) tým, že garážový dom nemá navyše finančné prostriedky na uhrádzanie nákladov za služby v garážovom dome (t.i. nákladov na strázenie) a hrozí vznik škôd na majetku garážového domu a motorových vozidlách v garážovom dome, ak by sa strázenie nevykonávalo. Od 01.11. 2017 bol mesačný zálohový predpis pre žalobcu určený vo výške cca od 27,49 do 28,82 eur pre každé jedno garážové státie. Týmto došlo k zvýšeniu mesačného zálohového predpisu oproti predchádzajúcemu mesačnému zálohovému predpisu o cca 7 eur/mesiac na každé parkovacie státie. Mesačný zálohový predpis pre žalobcu do 01.11.2017 bol vo výške cca od 20,5 eur do 21,5 eur. Podľa čl. V bod 5.4. dohody o hospodárení so spoločnou vecou, ak ide o úkony týkajúce sa spoločnej veci, ktorých hodnota presahuje 3.319,- eur, je potrebný súhlas spoluvlastníkov na schôdzi. Takýto súhlas nie je potrebný, ak ide o úkony do sumy 3.319,- eur. Podľa čl. VII bod 7.3. psím. c) zmluvy o výkone správy, môže správca upraviť výšku zálohových platieb, len za predpokladu, že dôjde k zmene rozsahu poskytovaných služieb. Z uvedeného dôvodu, zvýšenie zálohových platieb vykonané žalovaným nie je v súlade so Zmluvou o výkone správy, Dohodou o hospodárení so spoločnou vecou, ako aj so zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ktorý sa na garážové domy vzťahuje primerane (viď § 24), teda je neoprávnené a nezákonné. Podľa žalobcu žalovaný nebol oprávnený jednostranne a svojvoľne zvýšiť zálohové platby vlastníkom garážových státí len z dôvodu, že vlastníci bytov v bytovom dome ich prestali od 01.04.2017 (od zániku správy bytového domu žalovaným, resp. vznikom Spoločenstva vlastníkov bytov a zániku platnosti uznesenia o hlasovaní o uhrádzaní nákladov na strázenie v pomere 60/40) uhrádzať. Postup žalovaného považuje za hrubé porušenie Zmluvy o výkone správy, Dohody o hospodárení so spoločnou vecou, ako aj zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Zastáva názor, že ak chcel správca preniesť náklady na strázenie (40 %) na vlastníkov garážových státí /teda zvýšiť im zálohové predpisy/, malo dôjsť v súlade s bodom 5.4 dohody o hospodárení so spoločnou vecou k zvolaniu schôdze vlastníkov garážových státí v garážovom dome a k hlasovaniu o zmene uhrádzania nákladov na strázenie, nakoľko sa podstatným spôsobom zmenili okolnosti, pre ktoré bolo strázenie poskytované a ktoré bolo dovtedy spoluvlastníkmi garážových státí odhlasované a odsúhlasené. Navyše poukazuje, že 40% nákladov za strázenie, ktoré uhradili vlastníci bytov bytového domu, predstavuje sumu viac ako 3.319,- eur, preto sa mal aplikovať postup podľa čl. V bod 5.4 dohody o hospodárení so spoločnou vecou. K takémuto postupu však zo strany žalovaného neprišlo, napriek tomu, že niektorí vlastníci garážových státí sa takéhoto postupu dožadovali. Má za to, že takéto vyžadovanie zvýšených nákladov na strázenie zo strany žalovaného od vlastníkov garážových státí garážového domu je neoprávnené, na čo aj žalovaného niekoľkokrát písomne upozornili, pričom súčasne od neho požadovali zdokladovanie reálne vynaložených nákladov na strázenie a ďalších služieb poskytovaných v garážovom dome, k čomu však do dnešného dňa nedošlo. Keďže s postupom žalovaného nesúhlasili a považujú ho naďalej za neoprávnený a nezákonný, žalobca navýšenú sumu v mesačných zálohových predpisoch (cca 7 Eur/mesiac za každé parkovacie miesto) od 01.11. 2017 neuhradil. Žalobca naďalej riadne uhradil platby ako vyplývali z mesačného zálohového predpisu do 01.11.2017. Takto mal žalobcovi údajne vzniknúť nedoplatok vo výške 1608,96 eur (t.j. údajný nedoplatok za rok 2017 vo výške 799,- eur a údajný nedoplatok za rok 2018 vo výške 809,28 eur), ktorý v plnom rozsahu odmieta. Dňa 18.07. 2019 bol žalobcovi doručený list o zablokovaní parkovacích kariet, v ktorom sa žalovaný vyhráždal žalobcovi zablokovaním jeho parkovacích kariet a znemožnením vjazdu a výjazdu služobných motorových vozidiel na garážové státia, keď neuhradí údajný nedoplatok. Žalobca listom zo dňa 22.07. 2019 zaslal odpoveď žalovanému, v ktorom uviedol, že v prípade znemožnenia prístupu ku garážovým státiám žalobcu sa žalovaný dopustí protiprávneho konania a v takomto prípade sa bude žalobca brániť a domáhať svojich práv aj súdnou cestou. Dňa 31.07. 2019 žalovaný zablokoval parkovacie karty žalobcovi a znemožnil mu vjazd a výjazd služobných vozidiel z/do garážového domu. Žalobca prostredníctvom svojho zamestnanca privolať políciu, ktorá spísala Potvrdenie o znemožnení vjazdu a výjazdu služobných motorových vozidiel žalobcu na jeho vlastné garážové státia. Žalovaný

napriek tomu, naďalej bránil žalobcovi užívať vlastný (štátny) majetok - garážové státa a naďalej znemožňoval vjazd a výjazd služobných motorových vozidiel žalobcu. Keďže žalobca musel promptne riešiť danú situáciu pre zabezpečenie riadneho výkonu štátnej služby - výkonu kontroly u kontrolovaných subjektov, žalobca bol nútený sumu 1608,96 eur (údajný nedoplatok za rok 2017 a 2018) žalovanému uhradiť. Žalobca listom zo dňa 01.08. 2019 oznámil žalovanému, že pristupuje k úhrade údajného nedoplatku, avšak poukázal, že sa jedná o neoprávnený nedoplatok a bude ho uplatňovať a vymáhať späť súdnou cestou. Žalobca tak konal aj z dôvodu, aby nedochádzalo k predĺžovaniu kontrol (lehôt pri výkone kontroly) a tým aj zabráneniu zvyšovania nákladov na kontrolu. Napriek tomu, že žalobca túto sumu žalovanému uhradil, naďalej je presvedčený, že uplatňovanie tejto čiastky zo strany žalovaného bolo neoprávnené a nezákonné a preto žiada túto sumu vrátiť. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti žalobca žiada súd, aby zaviazal na povinnosť zaplatiť sumu 1608,96 eur s úrokom z omeškania 8 % za každý aj začatý deň omeškania.

3. Žalovaný v písomnom vyjadrení k žalobe uviedol, považuje žalobu za nedôvodnú a navrhuje ju zamietnuť. Uviedol, že medzi stranami sporu je nesporné, že žalovaný na základe zmluvy o výkone správy a dohody o hospodárení so spoločnou vecou (predložených žalobcom) vykonáva správu garážového domu evidovaného na LV č. XXXX, C.. Ú.. G. a že žalovaný v novembri 2017 jednostranne zvýšil zálohové predpisy za správu garážového domu v položke na vrátnikov. Žalobca však neúplne opísal situáciu, ktorá viedla k zvýšeniu zálohových predpisov. Podľa článku V, bod 5.1. j) je žalovaný povinný zabezpečiť stálu službu na vrátnici garážového domu. Žalovaný zabezpečuje túto povinnosť vlastnými zamestnancami 24 hodín denne aby dodržal zmluvu o výkone správy. Potreba dojednania služby garážového domu vznikla z toho, že keď garážový dom nemal vrátnikov, tak do neho chodili prespávať bezdomovci, ktorí tam vykonávali aj potreby, dochádzalo ku krádežiam vybavenia garážového domu (hasiace prístroje, žiarovky a iné), boli vykradnuté a poškodené autá, boli vykradnuté pivnice do ktorých je prístup z garážového domu. Vrátnici zabezpečujú nekontaktnú ochranu majetku spoluvlastníkov garážového domu, najmä osobných áut odhadnej hodnoty 2 500 000 - 3 000 000 eur (229 áut) a vlastníkov polyfunkčného domu (byty, kancelárie, ambulancie, garáže, obchodné priestory, v ktorých sa nachádza majetok vysokej hodnoty). Vrátnici boli preto dojednaní na kontrolu vstupu a výstupu osôb a vjazdu a výjazdu motorových vozidiel, a tým aj nekontaktnú ochranu majetkov spoluvlastníkov garážového domu, ich áut, ako aj vybavenia garážového domu, pivníc, no aj obsluhu požiarneho hlásiča a pod. V zmysle zápisnice z 06.10.2011 bolo v minulosti dohodnuté, že náklady na strážnu službu a prevádzku garážového domu budú delené medzi podielových spoluvlastníkov garážového domu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov prepojeného polyfunkčného - bytového domu, do ktorého je vstup z garáží. Dokiaľ žalovaný vykonával aj správu bytového domu táto dohoda bola dodržiavaná. V roku 2017 došlo k zmene správcu bytového domu a následne nový správca bytového domu svojvoľne odmietol plniť dohodu odsúhlasenú vlastníkami bytov a nebytových priestorov na schôdzi dňa 06.10.2011. V dôsledku neprispievania vlastníkov bytov a nebytových domov na náklady na vrátnikov a prevádzku garážového domu vznikla situácia, kedy nebolo z čoho platiť mzdy vrátnikom a náklady prevádzky garážového domu, čo vyvolalo stav, že tieto náklady boli následne uhrádzané aj z fondu údržby, prevádzky a opráv. Žalovaný vymáha plnenie podľa tejto dohody voči správcovi - Spoločenstvo "Klincová, s. č. 16 637 " v konaní č. k. 12C 34/2018 vedenom Okresným súdom Bratislava II a predpokladá ďalšie sporové riešenie veci, ak Spoločenstvo Klincová 166637 neobnoví dojednané platby a nespláti doterajšie dlhy. Žalovaný opakovane uviedol v písomnej komunikácii so žalobcom, že ak budú finančné prostriedky od Spoločenstva "Klincová, s. č. 16 637 " vymožené, tak budú vrátené ako preplatok. Súdne konania v SR (s aktívnou obranou žalovaného) trvajú bežne 3 - 5 rokov a aj počas daného konania je potrebné zabezpečovať službu vrátnikov a platiť im mzdu. Žalovaný preto nemohol čakať do skončenia súdneho konania, nakoľko nemal finančné prostriedky na platenie zamestnancov vrátnikov a na krytie nákladov prevádzky garážového domu a na vyplatenie preplatkov spoluvlastníkom garážového domu, ktorým vznikol nárok na vyplatenie preplatku. Žalobca - bez prerušenia ostrahy garážového domu bol povinný zabezpečovať službu vrátnikov podľa zmluvy o výkone správy. Žalobca ani ostatní podieloví spoluvlastníci nemôžu očakávať, že žalovaný bude bezdôvodne a zjavne protiprávne, počas trvania súdnych konaní platiť cca 20.000 eur nedoplatok na vrátnikoch z vlastných zdrojov. Takýto postup by bol rozporný s účtovnými a daňovými a inými normami a pre žalovaného likvidačný. Nezhromaždenie tejto sumy by zase bolo likvidačné pre garážový dom, čo môže viesť k nútenému zastaveniu jeho prevádzky (dodávky médií, zastavenie prevádzky výťahov, čistenie a pod.) a súbežne by došlo k nekontrolovateľnému pohybu cudzích osôb (bezdomovci, možní zlodeji, opakované poškodzovanie, ev. aj krádeže aut a pod.) v garážovom a polyfunkčnom dome. Garážový dom je ako živý organizmus, vyžaduje si neustálu starostlivosť a údržbu. Je potrebné aby boli

zabezpečené príjmy pokrývajúce výdavky spojené s chodom garážového domu. Odkedy Spoločenstvo "Klincová, s. č. 16 637 " prestalo prispievať na náklady na vrátnikov, tak náklady na garážový dom začali presahovať príjmy z platieb vlastníkov jednotlivých garážových miest. Žalovaný ako správca garážového domu vyčerpal rezervy z predošlých období a bol nútený použiť fond prevádzky, údržby a opráv na výplatu mzdy vrátnikom a krytie nákladov prevádzky garážového domu. Napr. v dôsledku neplatenia zo strany vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu, resp. ich správcu Spoločenstvo "Klincová, s. č. 16 637" došlo k zníženiu prijímaných prostriedkov na vyplácanie mzdy vrátnikov. Žalovaný zdôrazňuje, že mzdy vrátnikov sú dojednané ako minimálne mzdy. V roku 2017 preto náklady na vrátnikov presiahli príjmy na vrátnikov. Žalovaný pri tom má zmluvnú povinnosť zabezpečovať stálu službu na vrátnici garážového domu a rovnako má povinnosť zamestnancom - vrátnikom vyplácať mzdu. Náklady na vrátnikov v roku 2016 dosiahli sumu 41.183,64 eur. Príjmy na vrátnikov v roku 2016 dosiahli sumu 23.255,51 eur. Preddavky pre rok 2017 sa určovali na základe vyúčtovania za rok 2016. Náklady na vrátnikov v roku 2017 dosiahli sumu 50.429,42 eur. Príjmy na vrátnikov v roku 2017 dosiahli sumu 26.605,31 eur. Preddavky pre rok 2018 sa určovali na základe vyúčtovania za rok 2017. Je teda evidentné, že náklady na službu vrátnikov presahujú príjmy na službu vrátnikov. Bytový dom sa prestal svojvoľne podieľať na nákladoch na vrátnikoch, čím došlo k zaťaženiu žalovaného a fondu údržby a opráv garážového domu. Žalobca bol v minulosti podrobne oboznámený so všetkými relevantnými dokladmi, žalobca vykonal 2 x kontrolu dokladov u žalovaného. Pri prvej kontrole 6 zamestnancov žalobcu kontrolovalo všetky doklady po dobu viac ako 5 hodín a detailne sa s nimi oboznámili. Pri druhej kontrole sa dostavili 5 zamestnanci žalobcu a opätovne prekontrolovali doklady. Žalobca bol podrobne oboznámený so vzniknutou finančnou situáciou u žalovaného a so zvýšením platieb nevyjadril nesúhlas. Žalobca mylne uvádza, že žalovaný nebol jednostranne oprávnený zvýšiť mesačné preddavkové platby. Toto právo žalobcu vyplýva zo zmluvy o výkone správy v konkrétnych prípadoch. Podľa zmluvy o výkone správy, článok VII.:7.3. Vlastník súhlasí s tým, že Správca je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkových platieb za úhradu plnení poskytovaných s užívaním Garážového domu a zastavaného pozemku v prípade, ak pri vyúčtovaní skutočných nákladov bude zistený nedoplatok resp. preplatok na úhradách zaplatených za plnenia poskytované s užívaním Garážového domu prevyšujúci 50,- eur. Nedoplatok za plnenie poskytované s užívaním Garážového domu - strážna služba vrátnikov presiahol 50 eur. Podľa zmluvy o výkone správy, článok VII. bod 7.3. preto žalovaný zvýšil mesačné preddavkové platby. Žalobca ďalej argumentuje v žalobe bodom 5.4. dohody o hospodárení so spoločnou vecou podľa ktorého ak ide o úkony týkajúce sa spoločnej veci, ktorých hodnota presahuje 3.319,- eur je potrebný súhlas spoluvlastníkov na schôdzi. Takýto súhlas nie je potrebný, ak ide o úkony do sumy 3.319,- eur. Žalobca tvrdí, že na schválenie zvýšenia mesačných zálohových predpisov mal žalovaný zvolať schôzku nakoľko hodnota právneho úkonu presahuje 3.319,- eur. Žalobca pritom odignoroval ustanovenie článku III. bodu 3.2. Zmluvy o výkone správy, druhá veta: Ak pôjde o právny úkon týkajúci sa Garážového domu a/ alebo zastavaného pozemku, ktorého hodnota bude presahovať sumu 3319,19 eur, na platnosť takéhoto úkonu sa bude vyžadovať predchádzajúci súhlas podielových spoluvlastníkov Garážového domu, s výnimkou použitia peňažných prostriedkov za účelom úhrady preddavkov, resp. odplaty za plnenia spojené s užívaním Garážového domu a zastavaného pozemku a nepredvídaných výdavkov týkajúcich sa Garážového domu, ktorých uhradenie je neodkladné. Nakoľko sa zvýšenie zálohového predpisu týkalo použitia peňažných prostriedkov na úhradu za neodkladné plnenie spojené s užívaním Garážového domu tak nie je potrebné schvaľovať náklad na schôdzi. Žalobca sa nemôže domáhať vydania bezdôvodného obohatenia, nakoľko si iba splnil zmluvnú povinnosť zaplatiť mesačné preddavky vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy. Existovala teda zmluva a nemôže sa jednáť o plnenie bez právneho titulu. Nedošlo tiež k naplneniu žiadneho z titulov daných § 451 a nasl. OZ. Žalobca sa tiež nemôže domáhať vydania vymáhanej čiastky. Prehliadol § 3 ods. 1 zák. č. 18/1996 o cenách, ktorým je kogentne určené - dohoda o cene je dohoda o výške ceny a dohoda o spôsobe, akým sa cena vytvorí. Dohoda o cene vznikne aj tým, že kupujúci zaplatí cenu tovaru, vo výške požadovanej predávajúcim, lebo ide o úpravu určujúcu zásady cenotvorby a súvisiacich otázok nielen o kúpe a predaji tovaru, ale aj poskytovaní a odoberaní služieb. Vzhľadom na vyššie uvedené žalovaný považuje uplatnenú pohľadávku žalobcu za nedôvodnú. Úrok z omeškania požadovaný žalobcom vo výške 8% za každý začatý deň omeškania je nezákonný a priam úžernický. Vzhľadom na vyššie uvedené navrhuje, aby súd žalobu v plnom rozsahu zamietol a priznal žalovanému náhradu trov konania v rozsahu 100%.

4. Žalobca v písomnom vyjadrení k vyjadreniu žalovaného k žalobe uviedol, že nespochybňuje potrebu vykonávania strážnej služby, avšak zastáva názor, že zabezpečovanie tejto služby zo strany žalovaného musí byť v súlade s podmienkami dohodnutými v Zmluve o výkone správy, v Dohode o nakladaní so spoločnou vecou, ako aj zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Žalobca teda spochybňuje

postup a kroky žalovaného, ktoré viedli k porušeniu vyššie uvedených zmluvných vzťahov, čím údajne vznikol Žalobcovi nedoplatok vo výške 1608,96 eur, ktorý považuje za neoprávnený a ktorý musel žalobca uhradiť žalovanému, nakoľko žalovaný bránil vjazd služobným motorovým vozidlám žalobcu na vlastné garážové státa, teda bránil v užívaní vlastného majetku, v tomto prípade majetku štátu. Predmetom žaloby je spor o existenciu nedoplatku (1608,96 eur), ktorý vyčíslil žalovaný a ktorý považuje za rozporný so Zmluvou o výkone správy, Dohodou o hospodárení so spoločnou vecou, ako aj so zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Predmetom sporu teda nie je otázka poskytovania strážnej služby za účelom ochrany majetku, ktorú nikto nespochybňuje. V tejto súvislosti len okrajovo žalobca uvádza, že väčšina garážových domov nemá svoju vlastnú strážnu službu a ochranu majetku je možné zabezpečovať rôznymi spôsobmi a formami, ktoré sú oveľa lacnejšie a sofistikovanejšie. V minulosti bola riešená aj iná forma zabezpečenia majetku Garážového domu, avšak žalobca vždy inú formu ochrany majetku odmietol a znemožnil. Navyše argument žalovaného o výške úhrad za strážnu službu v sume minimálnej mzdy jeho zamestnancom je vo vzťahu k meritu sporu absolútne irelevantný. Žalobca poukazuje na čl. IV bod 4.2 Zmluvy o výkone správy podľa ktorého, správca je povinný vykonávať činnosti podľa tejto zmluvy, dbať na ochranu práv vlastníkov a vykonávať práva k majetku vlastníka v jeho záujme. Následne v čl. IV bod 4.3 cit. zmluve sa uvádza, že správca je oprávnený hospodáriť s úhradami vlastníka za plnenia spojené s užívaním garážového domu, pričom je povinný postupovať s odbornou starostlivosťou a v súlade s touto zmluvou. Zastáva názor, že žalobca nekonal a nekoná v záujme vlastníkov garážových státí, ako mu vyplýva z cit. zmluvy, ale naopak koná v rozpore s touto zmluvou, teda koná výlučne vo svojom vlastnom záujme. V kontexte vyjadrenia žalobcu, že odvracia prípadnú hroziacu škodu na majetku Garážového domu a jeho spoluvlastníkov uviedol, že žalovaný tým, že poskytuje strážnu službu v zmysle cit. zmluvy, ešte nenesie zodpovednosť za škodu, ktorá vznikne na majetku spoluvlastníkov garážových státí - ich motorových vozidlách. To, že žalobca zabezpečuje strážnu službu je len akousi preventívnou ochranou majetku Garážového domu, a nemôže byť považovaná za službu, ktorou sa odvracia hroziaca škoda, ako sa to mylne snaží tvrdiť žalovaný. Všeobecne odvracanie hroziacej škody možno rozumieť havarijnú situáciu, kedy správca je oprávnený zakročiť na jej odvrátenie bez súhlasu spoluvlastníkov. V takomto prípade sa nevyžaduje súhlas spoluvlastníkov na finančné krytie nákladov za odvracanie hroziacej škody v dôsledku stavu núdze - havarijného stavu. Z uvedeného vyplýva, že odvracanie hroziacej škody nemožno považovať za zabezpečovanie strážnej služby. Preto žalovaný ani nemohol jednostranne a svojvoľne zvýšiť mesačné zálohové predpisy spoluvlastníkom garážových státí o 40 % len preto, že mu tieto prostriedky chýbali v dôsledku ukončenia úhrad zo strany spoluvlastníkov bytového domu, lebo týmto neodvracal žiadnu bezprostredne hroziacu škodu. Navyše podľa čl. IV. bod 4.8 Zmluvy o výkone správy žalovaný nezodpovedá za škodu, ktorá vznikne nezabezpečením činností správcu v dôsledku nedostatku finančných prostriedkov spôsobenom neplatením preddavkov na úhradu plnení poskytovaných s užívaním Garážového domu alebo neplatením preddavkov na prevádzku, údržbu a opravu Garážového domu, ak žalovaný na túto skutočnosť vlastníka upozornil. Z uvedeného vyplýva, že žalovaný v prípade vzniku škody na majetku Garážového domu, sa môže vyviníť zo zodpovednosti za škodu Garážového domu, ak Garážový dom nedisponuje dostatkom finančných prostriedkov. To znamená, že ak žalobca tvrdí, že mu chýbali finančné prostriedky na krytie nákladov za strážnu službu, lebo od r. 2017 časť nákladov (40 %) na stráženie prestali uhrádzať spoluvlastníci bytového domu, v tomto období (do času rozhodnutia spoluvlastníkov Garážového domu) nemal povinnosť zabezpečovať túto službu, resp. nezodpovedal za prípadnú škodu na Garážovom dome. Žalovaný vo svojom vyjadrení opisuje situáciu, ktorá akoby kvalifikoval ako druhotnú platobnú neschopnosť (nedostatok finančných prostriedkov na úhradu za strážnu službu), pričom sa snaží zodpovednosť za vznik a existenciu tejto situácie, ako aj jej následok prisúdiť vlastníkom garážového domu, pričom v danom kontexte uviedol, že spoluvlastníci garážového domu nevyvolali túto situáciu, neprehlbovali ju, teda ani nemôžu zodpovedať za následok, ktorý z nej plynie - nedostatok finančných prostriedkov na úhradu za poskytovanie strážnej služby. Spoluvlastníci garážového domu si riadne plnili svoje záväzky a uhradili svoje platby. V tejto súvislosti poukázal na to, že zodpovednosť za vznik tejto situácie a jej následky nesie výlučne žalovaný. Keď táto situácia hrozila, mohol žalovaný zvolať schôdzu, aby sa na schôdzi prijalo nejaké rozhodnutie ohľadne poskytovania strážnej služby a úhrad za túto strážnu službu. Namiesto toho, žalovaný sám svojvoľne naďalej poskytoval strážnu službu a viac a viac prehľboval finančnú neschopnosť. Túto situáciu navyše udržiava niekoľko rokov, čoho výsledkom sa stalo, že sa zvyšovali sumy za strážnu službu, ktoré ako určité nedoplatky preniesol na vlastníkov garážového domu. Takéto konanie nie je len nelogické, ale aj protiprávne, a v rozpore so Zmluvou o výkone správy a Dohodou o hospodárení so spoločnou vecou. Z uvedeného teda vyplýva, že nedostatok finančných prostriedkov na strážnu službu nezakladá oprávnený nárok žalovaného na svojvoľné a jednostranné zvyšovanie mesačných zálohových predpisov

bez súhlasu spoluvlastníkov garážového domu. V súvislosti so zvyšovaním mesačných preddavkov Garážového domu poukazuje na čl. VI. bod 6.1 Zmluvy o výkone správy, v ktorom sa uvádza, že výšku preddavku do fondu a údržbu a opravy a preddavku do fondu na prevádzku Garážového domu môže byť zmenená rozhodnutím podielových spoluvlastníkov. Z uvedeného vyplýva, kto je oprávnený rozhodnúť o navýšení preddavkov do fondu a údržbu a opravy a preddavku do fondu na prevádzku Garážového domu. Spôsob rozhodovania spoluvlastníkov je dohodnutý v čl. V bod 5.2 až 5.9. Dohody o hospodárení so spoločnou vecou, z ktorých vyplývajú podmienky a postup pri rozhodovaní o nakladaní so spoločnou vecou. V bežných veciach týkajúcich sa správy môže za nich konať správca - žalobca, avšak ak ide o úkony týkajúce sa spoločnej veci nad sumu 3.319,-eur vyžaduje sa súhlas spoluvlastníkov, a to formou rozhodnutia na schôdzi spoluvlastníkov. Opakovane poukazuje, že ak došlo k situácii, že Garážový dom nemal prostriedky na zabezpečovanie strážnej služby, a to v dôsledku ukončenia uhrádzania nákladov na strážnu službu v podiele 40 % zo strany spoluvlastníkov bytového domu, nemohlo dôjsť zo strany žalobcu k jednostrannému a svojvoľnému zvýšeniu - presunutiu týchto nákladov na spoluvlastníkov garážových státi, a to navýšením mesačných zálohových predpisov. Takéto navýšenie mesačných zálohových predpisov zo strany žalobcu považuje za rozporné so Zmluvou o výkone správy, Dohodou o hospodárení so spoločnou vecou, ako aj so samotným zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Navyše poukazuje na to, že v danom kontexte ukončenia uhrádzania nákladov na strážnu službu o 40 % zo strany spoluvlastníkov bytového domu, došlo k podstatnej zmene okolností, za ktorých sa dovtedy strážna služba poskytovala. Táto skutočnosť bola natoľko rozhodujúca, v dôsledku ktorej mali o ďalšom poskytovaní tejto služby a za akých podmienok, rozhodovať spoluvlastníci garážových státi. Žalovaný taktó nepostupoval a navyše finančné prostriedky Garážového domu (z fondu údržby a opráv), ktoré mali slúžiť na úhradu iných služieb ako bola strážna služba, použil aj na úhradu strážnej služby, ktorú vykonávajú jeho zamestnanci. Navýšenie mesačných zálohových predpisov zo strany žalovaného nastalo až v momente, keď žalovaný vyčerpal finančné prostriedky Garážového domu, ktoré používal aj na úhradu strážnej služby, hoci nemal takýto súhlas spoluvlastníkov Garážového domu. Taktiež žalovaný nevykonával riadne ročné zúčtovanie nákladov za rok 2019 ako mu ukladá čl. VIII Zmluvy o výkone správy a zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Tieto kroky žalovaného zakladajú dôvod aj na podanie návrhu za účelom vykonania finančnej kontroly zo strany finančného úradu (DÚ) a obchodnej inšpekcie. Žalobca vo svojom vyjadrení tvrdí, že mal oprávnenie zvýšiť zálohové predpisy spoluvlastníkom Garážového domu a argumentuje čl. VII. bod 7.3 písm. a) Zmluvy o výkone správy, v ktorom sa uvádza, že správca je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkových platieb za úhradu plnení poskytovaných s užívaním Garážového domu a v prípade, ak bude pri vyúčtovaní skutočných nákladov zistený nedoplatok resp. preplatok na úhradách zaplatených za plnenia poskytovaných s užívaním Garážového domu prevyšujúci 50,- eur. Takýto argument žalobca považuje za subjektívny, účelový a nezakladajúci sa na pravde. Citované ustanovenie zmluvy neoprávňuje zvýšiť mesačný zálohový predpis spoluvlastníkom Garážového domu, takým spôsobom ako to vykonal žalovaný. Uvedené ustanovenie hovorí o tom, že pri vyúčtovaní skutočných nákladov, ktoré sa realizuje raz ročne v zmysle čl. VIII Zmluvy o výkone správy, môže správca - žalovaný upraviť od nasledujúceho mesiaca mesačný zálohový predpis, ak sa objektívne (skutočne) preukáže, že individuálny spoluvlastník Garážového domu má nedoplatok alebo preplatok vo výške presahujúcej 50,- eur. Uvedené ustanovenie slúži na to, aby mesačné zálohové predpisy odzrkadľovali skutočné náklady individuálneho spoluvlastníka Garážového domu. V žiadnom prípade to však neznamená, že týmto ustanovením zmluvy sa dalo oprávnenie správcovi - žalovanému na zvyšovanie mesačných zálohových predpisov kedykoľvek a generálne - každému spoluvlastníkovi Garážového domu, teda aj takému, ktorý napríklad nemá žiadny nedoplatok, resp. nedoplatok menší ako 50 eur. Z uvedeného vyplýva, že ak chýbali finančné prostriedky na úhradu strážnej služby, nemohol správca - žalovaný aplikovať vyššie uvedené ustanovenie zmluvy, teda nemohol jednostranne a svojvoľne zvýšiť každému spoluvlastníkovi mesačný zálohový predpis o 40 %. V tomto prípade z dôvodu podstatnej zmeny okolností uhrádzania nákladov za strážnu službu, mal si vyžiadať súhlas spoluvlastníkov Garážového domu, resp. ponechať rozhodnutie o poskytovaní strážnej služby na nich.

5. Žalovaný v písomnom vyjadrení k vyjadreniu žalobcu uviedol, že žalobca prezentuje vo svojom vyjadrení mylnú argumentáciu o tom, či služba vrátnikov je poskytovaná za účelom predchádzania škody podľa § 415 a súvisiacich Občianskeho zákonníka. Služba vrátnikov je poskytovaná ako zmluvné plnenie, ktoré si žalobca (a ostatní spoluvlastníci) objednali a zazmluvnili. Podľa článku V, bod 5.1. j) Zmluvy o výkone správy: Správca je povinný zmluvne za odplatu alebo vlastnými zamestnancami zabezpečiť poskytovanie plnení spojených s užívaním Garážového domu, a to zabezpečovať stálu službu na vrátnici. Žalovaný zabezpečuje túto povinnosť vlastnými zamestnancami 24 hodín denne

aby dodržal zmluvu o výkone správy. Žalobca nežiadal o zmenu zmluvy ani zmluva nebola žiadnym relevantným spôsobom ukončená. Žalovaný je teda povinný poskytovať službu vrátnikov žalobcovi a žalobca je povinný uhradiť jej náklady. Nikde zo Zmluvy o výkone správy nevyplýva, že by sa na hradní nákladov na službu vrátnikov mali podieľať iné osoby ako účastníci zmluvy, resp. nie je upravené, že by sa poplatky za službu vrátnikov znižovali pri príspevkoch iných osôb. To že v minulosti žalovaný zabezpečil príspevok na náklady služby vrátnikov od iných osôb a tým znížil poplatkovú povinnosť vlastníkov garážových státi neznamená, že sa jedná o pravidlo alebo jeho povinnosť. Zmluva o výkone správy nepredpokladá znižovanie poplatkovej povinnosti z dôvodu, že niekto iný sa rozhodne prispievať alebo neprispievať na službu vrátnikov. Reálny stav je preto taký, že žalobca si objednal a zazmluvnil službu vrátnikov u žalovaného, žalovaný mu ju poskytol a následne mu bola uhradená reálna cena služby vrátnikov pripadajúca na žalobcu. Uviedol, že podľa článku 5.4. Dohody o hospodárení so spoločnou vecou, ak pôjde o právny úkon týkajúci sa spoločnej veci, ktorého hodnota bude presahovať sumu 100.000,- SK (slovom stotisíc slovenských korún), na platnosť takéhoto právneho úkonu sa bude vyžadovať súhlas podielových spoluvlastníkov podľa bodu 5.9. tejto dohody. Žalobca odignoroval skutočnosť, že nedošlo k vykonaniu žiadneho nového právneho úkonu týkajúceho sa spoločnej veci. Zálohový predpis alebo jeho zmena nie je právnym úkonom. Právnym úkonom na základe ktorého má žalobca platiť je dohoda o hospodárení so spoločnou vecou a zmluva o výkone správy. Rovnako navýšenie zálohového predpisu žalobcu nepresiahlo sumu 3.319,- eur. Citované zmluvné ustanovenie sa týka iba zastupovania voči tretím osobám pri úkonoch týkajúcich sa spoločnej veci. Citované ustanovenie nemá vplyv na interné vzťahy medzi spoluvlastníkmi, resp. spoluvlastníkom a správcom. Žalovaný opätovne poukazuje na ustanovenie článku III. bodu 3.2. Zmluvy o výkone správy, druhá veta, ak pôjde o právny úkon týkajúci sa Garážového domu a/ alebo zastavaného pozemku, ktorého hodnota bude presahovať sumu 3 319,19 eur, na platnosť takéhoto úkonu sa bude vyžadovať predchádzajúci súhlas podielových spoluvlastníkov Garážového domu, s výnimkou použitia peňažných prostriedkov za účelom úhrady preddavkov, resp. odplaty za plnenia spojené s užívaním Garážového domu a zastavaného pozemku a nepredvídaných výdavkov týkajúcich sa Garážového domu, ktorých uhradenie je neodkladné. Žalovaný opakovane poukazuje na to, že Zmluva o výkone správy mu v taxatívne vymedzených prípadoch umožňujú jednostranne zvýšiť zálohový predpis. Podľa zmluvy o výkone správy, článok VII.:7.3. Vlastník súhlasí s tým, že Správca je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkových platieb za úhradu plnení poskytovaných s užívaním Garážového domu a zastavaného pozemku v prípade, ak: a) pri vyúčtovaní skutočných nákladov bude zistený nedoplatok resp. preplatok na úhradách zaplatených za plnenia poskytované s užívaním Garážového domu prevyšujúci 50,- eur, Nedoplatok za plnenie poskytované s užívaním Garážového domu - služba vrátnikov presiahol 50,- eur. Podľa zmluvy o výkone správy, článok VII. bod 7.3. preto žalovaný zvýšil mesačné preddavkové platby. Žalobca sa nemôže domáhať vydania bezdôvodného obohatenia nakoľko si iba splnil zmluvnú povinnosť zaplatiť mesačné preddavky vyplývajúcu zo zmluvy o výkone správy. Existovala teda zmluva a nemôže sa jednať o plnenie bez právneho titulu. Vzhľadom na vyššie uvedené považuje uplatnenú pohľadávku žalobcu za nedôvodnú a žiada ju zamietnuť.

6. Súd vo veci vykonal dokazovanie oboznámením sa s listinnými dôkazmi, ktoré tvoria obsah tohto spisu, vylúchom zástupcov strán sporu, pripojeným spisom tunajšieho súdu 9C/9/202 a zistil nasledovný skutkový stav.

7. Z LV č. č.XXXX (čiastočný) vyplýva spoluvlastnícke právo žalobcu ku garážovým domu a pozemku.

8. Zo zmluvy o výkone správy zo dňa 24.09.2009 a jej dodatku č.1 zo dňa 17.05.2010, uzatvorenej podľa § 51 Občianskeho zákonníka medzi žalobcom a žalovaným vyplýva podielové spoluvlastníctvo žalobcu k ku garážovému domu a pozemku a zabezpečovanie služieb spojených so správou garážového domu a zastavaného pozemku správcom v rozsahu spoluvlastníckeho podielu vlastníka (čl. II zmluvy).

9. Podľa článku V písm. j) zmluvy o výkone správy správca je povinný o.i. zmluvne za odplatu alebo vlastnými zamestnancami zabezpečiť poskytovanie plnení spojených s užívaním garážového domu zabezpečovať stálu službu na vrátnici.

10. Z dohody o nakladaní so spoločnou vecou uzatvorenej podľa § 50a Občianskeho zákonníka zo dňa 24.08.2009 vyplýva, že jej účelom je úprava hospodárenia podielových spoluvlastníkov uvedených v prílohe „s garážovým domom a zastavaným pozemkom (spoločná veci, spôsobom umožňujúcim užívanie spoločnej veci a výkon správy (čl. II).

11. Z vyúčtovaní za rok 2017 vyplývajú nedoplatky žalobcu.

12. Z vyúčtovaní za rok 2018 vyplývajú nedoplatky žalobcu.

13. Podľa § 451 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka, kto 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.

14. Podľa § 458 ods.1 Občianskeho zákonníka musí sa vydať všetko, čo sa nadobudlo bezodôvodným obohatením. Ak to nie je dobre možné, najmä preto, že obohatenie spočívalo vo výkonoch, musí sa poskytnúť peňažná náhrada.

15. Podľa § 488 Občianskeho zákonníka záväzkovým vzťahom je právny vzťah, z ktorého veriteľovi vzniká právo na plnenie (pohľadávka) od dlžníka a dlžníkovi vzniká povinnosť splniť záväzok.

16. Podľa § 489 Občianskeho zákonníka záväzky vznikajú z právnych úkonov, najmä zo zmlúv, ako aj zo spôsobenej škody, z bezodôvodného obohatenia alebo z iných skutočností uvedených v zákone.

17. Podľa § 123 Občianskeho zákonníka vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním.

18. Podľa § 136 ods. 1 Občianskeho zákonníka vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov.

19. Podľa § 139 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka z právnych úkonov týkajúcich sa spoločnej veci sú oprávnení a povinní všetci spoluvlastníci spoločne a nerozdielne .O hospodárení so spoločnou vecou rozhodujú spoluvlastníci väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina alebo dohoda nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek spoluvlastníka súd.

20. Podľa § 6 ods. 1 a 2 zák. č . 182/1993 Z .z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a 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 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.

21. Podľa § 10 ods. 6 zák. č 182/1993 Z.z. 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 vlastníkami bytov alebo nebytových priestorov v dome. Okrem služieb a prác, ktoré vlastník 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 žúmp, užívanie výťahov, upratovanie, dodávka tepla a teplej vody, dodávka vody od vodárenských spoločností a odvádzanie odpadových vôd.

22. Podľa § 24 ods. 1 posledná veta zák. č. 182/1993 Z.z. ustanovenia tohto zákona sa primerane vzťahujú aj na iné budovy, ktoré nemajú charakter bytového domu s výnimkou § 29 a 29a ods. 1; na správcu týchto budov sa nevzťahuje osobitný predpis 24.

23. S poukazom na vykonané dokazovanie a citované zákonné ustanovenia súd dospel k záveru, že žaloba žalobcu nie je dôvodná.

24. V konaní mal súd za preukázané a medzi stranami nebolo sporné, že žalovaný je spoluvlastníkom garážového domu a pozemku (garážových státi), správu ktorého vykonáva na základe zmluvy o výkone správy uzatvorenej medzi stranami sporu dňa 24.09.2009.

25. Žalobca sa od žalovaného domáhal zaplataenia žalovanej sumy titulom bezdôvodného obohatenia, a tvrdil, že žalovaná suma, ktorú žalovanému uhradil titulom nedoplatkov za rok 2017 vo výške 799 eur a za rok 2018 vo výške 809,23 eur, t.j. celkom vo výške 1 608,23 eur bola uhradená nedôvodne, nakoľko žalovaný nemal žiadny titul na jej zaplataenie a nebol ani oprávnený zvýšiť jednostranne a svojvoľne preddavkové platby (zálohový predpis). Žalovaný sa v spore bránil tým, že na základe zmluvy o výkone správy mal povinnosť zabezpečovať strážnu službu v garážovom dome a náklady na túto činnosť mal povinnosť hradíť žalobca ako podielový spoluvlastník nehnuteľnosti.

26. K argumentácii žalobcu súd uvádza, že ako vyplýva z článku V písm. j) zmluvy o výkone správy uzatvorenej dňa 04.09.2009 medzi stranami sporu (správca a žalovaný) je povinný okrem iného zabezpečiť vlastníkom zmluvne za odplatu, alebo vlastnými zamestnancami stálu službu na vrátnici. Zabezpečenie tejto služby vyplýva teda žalovanému priamo z uzatvorenej zmluvy, preto ak túto povinnosť žalovaný plnil, plnil tak medzi stranami sporu zmluvne dojednaný záväzok. Ako vyplýva z vyúčtovania za rok 2017 a 2019 žalovaný vyúčtoval žalobcovi vo vyúčtovaní za rok 2017 a 2018 nedoplatok za jednotlivé garážové státi, ktorý žalobca uhradil. Žalobca v konaní uvádza, že predmetný nedoplatok nemal povinnosť uhradiť, nakoľko žalovaný zvýšil preddavkové platby neoprávnene. Žalobca však ničím relevantne v spore nespochybnil správnosť resp. nepreukázal nesprávnosť vyúčtovania za predmetné obdobia a ani netvrdil, že reálne náklady na zabezpečenie povinností žalovaného vyplývajúce mu z uzatvorenej zmluvy o výkone správy boli iné t.j., že ročné vyúčtovania za uvedené obdobie a vzniknuté nedoplatky boli z tohto titulu nesprávne. Pokiaľ žalovaný uvádzal, neoprávnenosť zvýšenia zálohových platieb zo strany žalovaného, táto skutočnosť je vo vzťahu k ročnému vyúčtovaniu nepodstatná, nakoľko v ročnom vyúčtovaní sú vyúčtované reálne náklady na poskytnuté služby dojednané stranami sporu v uzatvorenej zmluve o výkone správy a to bez ohľadu na výšku zálohových platieb. S poukazom na uvedené súd uzavrel, že v spore nebolo preukázané, žeby žalovaný prijal od žalobcu zaplataené nedoplatky v žalovanej sume neoprávnene a bez právneho dôvodu a tak sa na jeho úkor bezdôvodne obohatil. Naopak úhrada nedoplatkov vzniknutých pri vyúčtovaní zo strany žalobcu žalovanému bola realizovaná v zmysle zmluvnej povinnosti dohodnutej medzi stranami sporu, pričom ako už súd uviedol, nebola žalobcom preukázaná ich nesprávnosť a žalobca ani poskytnutie tejto služby (zabezpečenie stálej služby na vrátnici dojednanej v zmluve o výkone správy) žalovaným nenamietal.

27. Podľa názoru súdu vo vzťahu k žalovanému je irelevantný aj poukaz žalobcu na dohodu spoluvlastníkov o nakladaní so spoločnou vecou uzatvorenou medzi podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti, nakoľko žalovaný nebol jej zmluvnou stranou a navyše z tejto dohody vyplýva dohoda podielových spoluvlastníkov t.j. úprava hospodárenia podielových spoluvlastníkov s garážovým domom a zastavaným pozemkom ako spoločnej veci, spôsobom umožňujúcim užívanie spoločnej veci a výkon jej správy (čl. II dohody). Pokiaľ teda podieloví spoluvlastníci chcú zmeniť výkon správy a rozsah poskytovaných služieb, výšku platieb, spôsob ich platenia a pod. týkajúci sa spoločnej veci, je to ich kompetenciou, ktorá im vyplýva z obsahu vlastníckeho práva. Inými slovami podieloví spoluvlastníci garážového domu sa môžu rozhodnúť zmeniť správcu, zmluvu o výkone správy, rozsah a obsah poskytovaných služieb a pod. a za tým účelom podniknúť príslušné kroky (zmeniť výkon správy, rozsah a obsah dojednaných služieb atď.). Vo vzťahu k prejednávanej veci je irelevantný aj poukaz žalobcu na skutočnosť, že predtým boli poplatky nižšie nakoľko sa na ich úhrade podieľali aj vlastníci bytov v bytovom dome, ktorého správu vykonával predtým žalovaný, nakoľko spoluvlastníci garážového domu rozhodujú o hospodárení so spoločnou vecou a teda aj o výkone jej správy a rozsahu zabezpečovaných služieb sami.

28. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti súd rozhodol tak ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozsudku.

29. Podľa § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

30. Podľa § 255 ods. 2 CSP, ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

31. Podľa § 262 ods. 1 CSP o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

32. Podľa § 262 ods. 2 CSP o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

33. O náhrade trov konania rozhodol súd podľa § 255 ods. 1, 2 CSP. Žalovaný mal v konaní úspech v celom rozsahu. Preto mu súd priznal náhradu trov konania voči neúspešnému žalovanému v rozsahu 100%.

34. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením v súlade s § 262 ods. 2 CSP po právoplatnosti tohto rozhodnutia.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozsudku na súde, proti ktorého rozsudku smeruje.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania 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).

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

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.

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.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Ak povinný v stanovenej lehote dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, môže oprávnený podať návrh na exekúciu.