

Súd: Okresný súd Bardejov
Spisová značka: 6C/224/2011
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8211203114
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 09. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Marek Rebej
ECLI: ECLI:SK:OSBJ:2018:8211203114.11

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bardejov sudcom Mgr. Marekom Rebejom v spore žalobcu SPRAVBYT, s.r.o. so sídlom Hurbanova 18, 085 01 Bardejov, IČO: 31 683 061, právne zastúpeného JUDr. Jozefom Sotoláňom PhD., advokátom so sídlom Južná trieda 1, Košice, proti žalovaným X./ G. D., E.. XX.XX.XXXX, I. Ť. XX, I. D., XXX XX I., 2./ BARDBYT, s.r.o., so sídlom Moyzesova 7, 085 01 Bardejov, IČO: 36 476 633, obaja žalovaní právne zastúpení JUDr. Jozefom Stašákom, advokátom so sídlom Andraščíkova 3, 085 01 Bardejov, o zaplatenie 1.006,26 Eur s príslušenstvom, takto

rozhodol:

I. Žalobu zamietá.

II. Žalovaným v 1. a 2. rade priznáva voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %

odôvodnenie:

1. Žalobca žalobou, doručenu tunajšiemu súdu dňa 16.05.2011 žiadal, aby súd zaviazal pôvodne iba žalovanú v 1. rade zaplatiť mu sumu 1.006,26 Eur s úrokom z omeškania vo výške 2,98 % ročne zo sumy 1.006,26 Eur od 01.01.2011 do zaplatenia a aby mu nahradila trovy konania. Svoju žalobu odôvodnil tým, že žalovaná je vlastníčkou bytu č. XX na ul. Ť. XX K. I.. Žalovaná neuhradza mesačné platby za služby spojené s užívaním bytu za obdobie 7, 8, 9, 10, 11, 12/2010 mesačne 135,22 Eur, nedoplatok z vyúčtovania za poskytované služby za rok 2009 vo výške 194,94 Eur. Dižná suma vo výške 1.006,26 Eur bola splatná 31.12.2000. Úrok z omeškania požadoval od 01.01.2011 až do zaplatenia vo výške 2,98 % ročne.

2. Vo veci bol tunajším súdom dňa 02.08.2011 vydaný platobný rozkaz č.k. 5Ro/92/2011-13, ktorým sa žalobe v celom rozsahu vyhovel. Voči predmetnému platobnému rozkazu podala žalovaná v 1. rade včas odpor. V ňom uviedla, že na základe právoplatného a vykonateľného medzitímného rozsudku Okresného súdu Bardejov sp.zn. 1C/362/2005 zo dňa 30.12.2009, potvrdeného rozsudkom Krajského súdu v Prešove sp.zn. 10Co/9/2010 zo dňa 10.03.2010 a na základe platnej zmluvy o výkone správy, správcom bytového domu D. E. Q.. Ť. XX K. I. od 01.01.2005 je BARDBYT, s.r.o. Bardejov a nie žalobca. Žalovaná v 1. rade uviedla, že platby za výkon správy a služby spojené s užívaním bytu uhradza spoločnosti BARDBYT, s.r.o. ako zákonnému správcovi bytového domu D. E. Q.. Ť. XX K. I.. Zároveň namietla v žalobe uvedené vyúčtovanie, ako nesprávne a nelegitímne. Uviedla, že výpoveďou zmluvy o výkone správy uzavretej so žalobcom dňa 24.06.2004 a doručenej žalobcovi dňa 29.06.2004 vlastníci bytov odmietli správu aj akékoľvek plnenia od žalobcu dňom 01.01.2005. Podľa právoplatného rozsudku súdu výkon správy žalobcu po 6-mesačnej výpovednej lehote ku dňu 31.12.2004 skončil, čo bol jeho posledný deň výkonu správy bytového domu a zmluvný vzťah žalobcu s vlastníkmi bytov v bytovom dome bol účinne a zákonným spôsobom vypovedaný a teda zanikol. Akákoľvek činnosť žalobcu vo vzťahu k bytovému domu K/4 odo dňa 01.01.2005 je protiprávna a nezákonná a žalobný návrh je nedôvodný. Taktiež súdmi je potvrdené, že zmluva o výkone správy podpísaná vlastníkmi bytov v

bytovom dome so spoločnosťou BARDBYT, s.r.o. Bardejov je účinná a platná od 01.01.2005 a od tohto obdobia je bezpochyby zákonným správcom bytového domu BARDBYT, s.r.o. Bardejov.

3. Uznesením zo dňa 17.05.2013 č.k. 6C/224/2011-54, právoplatným dňa 22.06.2013, súd na návrh žalobcu prednesenom na pojednávaní konanom dňa 17.04.2013, postupom podľa § 92 ods. 1 O.s.p. pripustil, aby do konania na strane žalovaných vstúpila obchodná spoločnosť BARDBYT, s.r.o., Moyzesova 7, Bardejov, IČO: 36476633.

4. Uznesením zo dňa 14.10.2013 č.k. 6C/224/2011-73, právoplatným dňa 17.10.2013, súd na návrh žalobcu prednesenom na pojednávaní konanom dňa 17.04.2013 a doplnenom podaním doručeným súdu dňa 05.08.2013 pripustil zmenu žaloby v znení, že žalovaná v 1. rade je povinná zaplatiť žalobcovi na jeho účet sumu 1.006,26 Eur s úrokom z omeškania vo výške 2,98 % ročne z dlžnej sumy za obdobie od 01.06.2011 až do zaplatenia, alternatívne žalovaný v 2. rade je povinný zaplatiť žalobcovi na jeho účet sumu 826,81 Eur s úrokom z omeškania vo výške 2,98 % ročne z dlžnej sumy za obdobie od 01.06.2011 až do zaplatenia a žalovaní v 1. a 2. rade sú povinní nahradiť žalobcovi trovy tohto konania pozostávajúce zo zaplateného súdneho poplatku a trov právneho zastúpenia, to všetko do 3 dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia. Nárok voči žalovanému v 2. rade žalobca odôvodnil tak, že žalovanej v 1. rade ako vlastníčke bytu boli poskytnuté služby za rok 2009 (nedoplatok) a 2010 v celovej sume 826,81 Eur. Splatnosť vyúčtovania za rok 2010 nastala k 31.05.2011. Všetky poskytnuté služby boli riadne poskytnuté a vyúčtované, vlastník bytu ich prebral. Žalovaný v 2. rade do dnešného dňa nepristúpil a nie je ochotný pristúpiť k celkovému vysporiadaniu sa ohľadne predmetného bytového domu.

5. Žalovaní v 1. a 2. rade v písomnom vyjadrení namietali, že žalobca nie je v spore aktívne vecne legitimovaný, keďže dňom 31.12.2004 skončilo jeho oprávnenie konať za vlastníkov bytov. Po tomto dátume koná iba sám za seba. Ďalej uviedli, že žalobca podal žalobu a tvrdí, že je správcom bytového domu a keďže žalovaní neuhrádzali mesačné platby za služby spojené s užívaním bytu. V žalovanej sume sú zahrnuté platby do fondu opráv, do fondu plnení - teplo, teplá voda, studená voda, schodiskové osvetlenie, poplatok za výkon správy, za ošetrovanie a odpočet MaRt. V zmenenej žalobe 17.04.2013 žalobca nároky nešpecifikoval. Uznesením Krajského súdu v Prešove 10Co/10/2010 zo dňa 16.03.2010 súd uložil žalobcovi povinnosť zdržať sa opráv, úprav, údržby a prevádzky, ktorých následkom je čerpanie peňazí z fondu opráv v bytovom dome K/4 až do právoplatného skončenia sporu sp.zn. 1C/362/2005. Namietali uplatňované nároky, ich výšku ako i úroky z omeškania, lebo žalovaní nie sú v omeškaní. Zároveň namietali premlčanie uplatňovaných nárokov v celom rozsahu, pričom uviedli, že zmena žaloby zo dňa 17.04.2013 je novým národom, novým návrhom. Žalovaní ďalej uviedol, že žalobca konal úmyselne protiprávne, keď vedel o výpovedi zmluvy o výkone správy, vedel o skončení výkonu správy a napriek tomu konal ako správca. Žalobca porušil zákon o bytoch, keď nepredložil vlastníčkovi bytov správu o svojej činnosti pred skončením správy. Odmietol odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu vlastníkom bytov i správcovi. Nevyúčtoval ku dňu skončenia správy použitie fondu údržby a fondu plnení. Nesplnil si zákonnú povinnosť previesť zostatok majetku vlastníkov bytov na účtoch v banke na účty nového správcu. Nezrušil zmluvy o zabezpečení dodávok jednotlivých médií (teplo, teplá voda, voda, elektrina) do bytového domu. Príčinou vzniku sporu je úmyselné protiprávne konanie žalobcu. Za toto vlastné protiprávne konanie je zodpovedný sám žalobca a ani vlastníci bytov a ani nový správca nemôžu znášať následky a byť zodpovední za úmyselné protiprávne konanie žalobcu.

6. Uznesením Krajského súdu v Prešove zo dňa 08.04.2014 č.k. 11Co/128/2013-82 právoplatným dňa 19.05.2014 bolo na základe odvolania žalobcu proti uzneseniu Okresného súdu Bardejov zo dňa 14.10.2013 č.k. 6C/224/2011-73 prerušené konanie do právoplatného skončenia veci sp.zn. 1C/362/2005 vedenej na Okresnom súde Bardejov. Uznesením zo dňa 21.05.2018 č.k. 6C/224/2011-219 právoplatným dňa 23.05.2018 bolo rozhodnuté o pokračovaní v konaní po právoplatnom skončení konania vedeného na Okresnom súde Bardejov pod sp.zn. 1C/362/2005.

7. Súd vo veci nariadil viaceré pojednávania.

8. Na nariadených pojednávaniach súd vykonal dokazovanie výsluchom žalovanej v 1. rade, oboznámením listín a to zmluvy o poskytovaní služieb, prehľadu úhrad, konečného vyúčtovania nákladov za rok 2009, mesačných zálohových predpisov platieb a úhrad, výpisu z obchodného registra žalobcu, potvrdenia spoločnosti BARDBYT, výdavkových pokladničných dokladov, konečného vyúčtovania nákladov, prehľadu mesačných úhrad za rok 2010, zmluvy o postúpení pohľadávky a postúpení dluhu,

zmluvy o výkone správy, zmluvy o bežnom účte, výpovede zmluvy o výkone správy, prezenčnej listiny, zápisnice z členskej schôdze, prezenčných listín, prehlásenia Mesta Bardejov, oznámenia SPRAVBYT, s.r.o., listu Rady dôverníkov v bytovom dome, ako aj ďalším spisovým materiálom a zistil tento skutkový stav:

9. Z výpisu z obchodného registra vyplýva, že žalobca je obchodná spoločnosť zapísaná do obchodného registra dňom 05.01.1994, pričom medzi predmety činnosti má zapísanú aj správu domov a bytov.

10. Medzi stranami nebolo sporné, že na základe zmluvy o výkone správy uzatvorenej podľa zákona č. 182/1993 Z.z. zo dňa 08.11.1999 medzi žalobcom a vlastníkami bytov v bytovom dome blok D. E. Q.. Ľ. K. I., žalobca vykonával správu bytov v predmetnom bytovom dome.

11. Zo zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov v bytovom dome K/4 na ul. Ľ. XX, I. konanej dňa 24.06.2004 o 19:00 hodine (ďalej len „zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov“) vyplýva, že schôdza bola zvolaná za účelom prehodnotenia výkonu správy žalobcu a možnosti zmeniť správcu. Za iného správcu bola navrhnutá spoločnosť BARDBYT, s.r.o. Zo zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov ďalej vyplýva, že bolo prijaté uznesenie, kde pod bodom 1 členská schôdza schválila výpoveď správcovskej spoločnosti SPRAVBYT, s.r.o. a pod bodom 2 členská schôdza schválila za nového správcu spoločnosť BARDBYT, s.r.o. Za toto uznesenie hlasovalo 14 vlastníkov bytov a 27 nájomníkov bytov zastúpených A. K. Z. - MsÚ Bardejov z celkového počtu 77 bytov. Ďalej je v zápisnici zo schôdze vlastníkov bytov konštatované, že neoddeliteľnou súčasťou tejto zápisnice je podpísaná prezenčná listina zo dňa 24.06.2004 a výpoveď zmluvy o výkone správy spoločnosti SPRAVBYT, s.r.o. zo dňa 24.06.2004.

12. Z písomnej výpovede zmluvy o výkone správy zo dňa 24.06.2004 vyplýva, že v súlade s článkom V. zmluvy o výkone správy uzatvorenej medzi vlastníkami bytov v bytovom dome K/4, Q.. Ľ. XX, XXX XX I. a žalobcom dávajú vlastníci bytov v bytovom dome výpoveď s tým, že 6 mesačná výpovedná lehota začína plynúť dňom 01.06.2004 a končí dňom 31.12.2004 s tým, že pre výkon správy od 1. januára 2005 majú zabezpečeného nového správcu, ktorý je oprávnený vykonávať správu bytového domu. Zároveň vlastníci bytov žiadali žalobcu, aby najneskôr ku dňu 31.12.2004 pripravil k odovzdaniu a aj odovzdal zástupcom vlastníkov bytov celú účtovnú agendu týkajúcu sa správy bytového domu a tiež účty fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu. Výpoveď s prezenčnou listinou boli žalobcovi doručené dňa 29.06.2004, o čom svedčí pečiatka spoločnosti SPRAVBYT, s.r.o., s dátumom 29.06.2004 a podpis, ktoré sú umiestnené v spodnej časti týchto listín.

13. Zo zmluvy o výkone správy uzavretej podľa § 8 zákona č. 182/1993 Z.z. uzavretej medzi vlastníkami bytov v bytovom dome blok K/4 na Q.. Ľ. K. I. a spoločnosťou BARDBYT, s.r.o. ako správcom zo dňa 17.12.2004 vyplýva, že vlastníci bytov poverili správcu zabezpečením prevádzky, údržby a opráv spoločných častí a spoločných zariadení a príslušenstva bytového domu na Q.. Ľ. XX, I. D. K. I. (článok I.). V zmysle článku IX. tejto zmluvy si zmluvné strany dohodli, že sa zmluva uzatvára na dobu neurčitú s tým, že účinnosť nadobúda dňa 01.01.2005.

14. Z potvrdenia spoločnosti BARDBYT, s.r.o. zo dňa 30.11.2011 vyplýva, že žalovaná v 1. rade ako vlastníčka bytu uhradza platby za výkon správy bytu a služby spojené s užívaním bytu spoločnosti BARDBYT, s.r.o. ako správcovi bytového domu bloku D..

15. Z medzitémného rozsudku Okresného súdu Bardejov sp.zn. 1C/362/2005 zo dňa 30.12.2009 vyplýva, že súd vo veci žalobcu BARDBYT s.r.o. proti žalovanému SPRAVBYT s.r.o. rozhodol, že žalobný nárok žalobcu na uloženie povinnosti žalovanému previesť na účet žalobcu zostatok fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu D., Ľ. XX, I., je čo do základu opodstatnený, žalobný nárok žalobcu na uloženie povinnosti žalovanému, previesť na účet žalobcu zostatok z úhrad za plnenie bytového domu D., Ľ. XX, I., je čo do základu opodstatnený, žalobný nárok žalobcu na uloženie povinnosti žalovanému odovzdať žalobcovi odpočty fakturačných meradiel, t.j. od elektriny, tepla, teplej vody, studenej vody bytového domu D., Ľ. XX, I., nie je čo do základu opodstatnený a súd konečným rozhodnutím po právoplatnosti tohto rozsudku ustáli výšku jednotlivých nárokov a rozhodne aj o trovách konania. V odôvodnení predmetného rozsudku súd okrem iného uviedol, že zmluva o výkone správy so žalobcom bola s účinnosťou k 1.1.2005 vypovedaná a od tohto dátumu je správcom bytového domu K/4 spoločnosť BARDBYT s.r.o. a jeho nároky na splnenie povinnosti podľa § 8a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. účinného k 31.12.2004, a to 30 dní pred skončením svojej činnosti, najneskôr v deň skončenia

svojej činnosti, previesť zostatok majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu K/4 na účtoch v banke na účty nového správcu alebo spoločenstva (v tomto prípade na účet správcu, ktorým je žalobca, pretože vlastníci nevytvorili spoločenstvo) a odovzdať odpočty fakturačných meradiel.

16. Na odvolanie sa žalobcu Krajský súd v Prešove rozsudkom č.k. 10Co/9/2010-647 zo dňa 10.03.2010 potvrdil rozsudok súdu prvého stupňa v spojení s opravným uznesením 1C/362/2005-637 zo dňa 10.02.2010 v jeho napadnutej časti vo veci samej, v ktorej boli nároky žalobcu uznané čo do základu. Voči tomuto rozsudku podala spoločnosť SPRAVBYT s.r.o. dovolanie, ktoré Najvyšší súd Slovenskej republiky uznesením 2Cdo 176/2010 zo dňa 30.11.2010 odmietol.

17. Z rozsudku Okresného súdu Bardejov č.k. 1C/362/2005-829 zo dňa 20.05.2013 vyplýva, že v právnej veci žalobcu BARDBYT, s.r.o. proti žalovanému SPRAVBYT, s.r.o. súd určil, že BARDBYT, s.r.o. je správcom bytového domu na ul. Ľ. XXX/XX K. I. zapísaného Správou katastra v Bardejove v katastri nehnuteľností na LV č. XXXX, D..Ú.. I. a to s účinnosťou od 01.01.2005. Z jeho odôvodnenia vyplýva, že súd po vykonanom dokazovaní dospel k záveru, že vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu D. účinne k 01.01.2005 vypovedali žalobcovi zmluvu o výkone správy a teda tento nie je od tohto okamihu správcom bytového domu D. E. Q. Ľ. XX, I..

18. Z rozsudku Krajského súdu v Prešove č.k. 16Co/187/2013-969 zo dňa 18.12.2014 vyplýva, že odvolací súd na základe odvolania spoločnosti SPRAVBYT, s.r.o. súd zmenil rozsudok súdu prvého stupňa č.k. 1C/362/2005-829 zo dňa 20.05.2013 tak, že návrh žalobcu spoločnosti BARDBYT, s.r.o. na určenie, že je správcom bytového domu na ul. Ľ.C. XXX/XX K. I., zapísaného Správou katastra v Bardejove, v katastri nehnuteľností na LV č. XXXX, D..Ú.. I. s účinnosťou od 01.01.2005 zamietol. V odôvodnení okrem iného uviedol, že na strane žalobcu absentuje naliehavý právny záujem na žalobe, pričom absencia naliehavého právneho záujmu na podaní žaloby spočíva v tom, že ak nie sú žalovaní vlastníci bytov a nebytových priestorov, ktorí zmluvu so žalobcom o výkone správy neuzavreli, potom by rozsudok v tejto veci ich nezaväzoval.

19. Z uznesenia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp.zn. 2Cdo/287/2015 zo dňa 30.05.2016 vyplýva, že na základe dovolania žalobcu spoločnosti BARDBYT, s.r.o. bol zrušený rozsudok Krajského súdu v Prešove zo dňa 18.12.2014 sp.zn. 16Co/187/2013 a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Z odôvodnenia predmetného uznesenia vyplýva, že dovolací súd zrušil rozsudok odvolacieho súdu pre jeho nepreskúmateľnosť, keďže odôvodnenie rozhodnutia odvolacieho súdu nezodpovedá požiadavkám kladeným § 157 ods. 2 O.s.p.

20. Z uznesenie Krajského súdu v Prešove č.k. 13Co/102/2016-1257 zo dňa 22.02.2018 vyplýva, že odvolací súd pripustil späťvzatie žaloby spoločnosti BARDBYT, s.r.o. vedenej na Okresnom súde Bardejov pod sp.zn. 1C/362/2005, zrušil rozsudok súdu prvej inštancie -Okresného súdu Bardejov č.k. 1C/362/2005-829 zo dňa 20.05.2013 a konanie zastavil. Žalovanému priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. Predmetné uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 14.03.2018.

21. Podľa § 6 zákona č. 182/1993 Z.z. na správu domu sa zriaďuje spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len "spoločenstvo"), ak vlastníci bytov a nebytových priestorov neuzavrú zmluvu o výkone správy s inou právnickou osobou alebo fyzickou osobou (ďalej len "správca"), najmä s bytovým družstvom. Správa domu je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca alebo spoločenstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a) prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku a príslušenstva, b) služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru, c) vedenie účtu domu v banke, d) vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov, e) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome. Na správu domu nesmú byť dohodnuté súčasne viaceré formy správy domu. Na správu v jednom dome môže byť uzavretá zmluva len s jedným správcom alebo len jedna zmluva o spoločenstve. Zmluvy uzatvorené v rozpore s odsekom 3 sú neplatné.

22. Podľa § 8 zákona č. 182/1993 Z.z. správcom môže byť právnická osoba alebo fyzická osoba podnikateľ, ktorá má v predmete podnikania alebo v predmete činnosti správu a údržbu bytového fondu. Činnosť správcu môže byť vykonávaná len podľa tohto zákona. Akákoľvek zmena, zrušenie, splynutie alebo zlúčenie správcov nemôže byť na ujmu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v

dome. Správca je povinný o tejto skutočnosti bezodkladne informovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je povinný viesť samostatné analytické účty osobitne za každý dom, ktorý spravuje. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len "majetok vlastníkov") musí správca viesť oddelene od účtov správcu v banke, a to osobitne pre každý spravovaný dom. Majiteľom účtu domu zriadeného správcom v banke sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome; správca je príslušný disponovať s finančnými prostriedkami na účte domu a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa podľa osobitného zákona o ochrane vkladov^{12aaa}). Majetok vlastníkov nie je súčasťou majetku správcu. Majetok vlastníkov nesmie správca použiť na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou domu. Správca nesmie využiť majetok vlastníkov vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb. Majetok vlastníkov nemôže byť súčasťou konkurznej podstaty správcu ani predmetom výkonu rozhodnutia podľa osobitných predpisov, 12d) ktorý smeruje proti majetku správcu. Správca zodpovedá vlastníkovi bytov a nebytových priestorov v dome za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich z tohto zákona alebo zo zmluvy o výkone správy.

23. Podľa § 8b zákona č. 182/1993 Z.z. správca je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a na ich účet a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom. Pri správe domu je správca povinný a) hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy, b) dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými, c) zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, d) vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, e) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky, f) umožniť vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, g) zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiadajú najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, h) vypracúvať ročný plán opráv, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhnúť výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na kalendárny rok, i) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby 12ac) bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, j) podať návrh na exekučné konanie, 12ab) k) zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so zmluvou o výkone správy a s týmto zákonom. l) priebežne zverejňovať na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu alebo na webovom sídle správcu, ak ho má zriadené, postup pri obstarávaní tovarov a služieb, v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk. Pri obstarávaní služieb a tovaru je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa. Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome vzniknuté pri výkone správy až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv v príslušnom dome. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovaru, ktoré obstaráva správca v rámci zmluvy o výkone správy, nesie vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, iba ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv správcovi.

24. Podľa § 10 zákona č. 182/1993 Z.z. vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní v súlade so zmluvou o spoločenstve alebo so zmluvou o výkone správy poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade¹⁰) vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome spravidla vždy na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu; ak

je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25 % z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy. Pri určení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní zohľadniť mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi nebytových priestorov a garáží v dome. Príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv domu sú a) mesačné preddavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov, b) príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku, c) výnosy z účtu domu vedeného v banke, d) príjmy z výťažku exekúcie bytu alebo nebytového priestoru alebo z dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru, vo výške pohľadávok voči vlastníkovi bytu zo zákonného záložného práva, ktoré vzniklo podľa tohto zákona, e) zmluvné pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv domu, f) príjmy z predaja spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu, ak sa vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nedohodli inak. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov a lodží. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv. Spoločenstvo a správca vedie prostriedky vo fonde prevádzky, údržby a opráv oddelene od prostriedkov zhromaždených od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na úhrady za plnenia, pričom sa musí zachovať účel použitia týchto prostriedkov. Ak spoločenstvo tvorí viac domov, zriaďuje sa fond prevádzky, údržby a opráv osobitne pre každý dom. Prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru nemá doterajší vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome právo na vrátenie alikvotnej časti zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv od spoločenstva alebo správcu. Úhrady za plnenia sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní mesačne vopred uhrádzať na účet domu v banke. Pri rozúčtovaní úhrad za plnenia sa zohľadňuje miera využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi 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 žump, užívanie výťahov, upratovanie, dodávka tepla a teplej vody, dodávka vody od vodárenských spoločností a odvádzanie odpadových vôd. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorý sa neužíva, sa nemôže domáhať upustenia od povinnosti uhrádzať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrady za plnenia a platby za správu.

25. Podľa § 14 ods. 1 až 5 zákona č. 182/1993 Z.z. vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť 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 bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len „schôdza vlastníkov“). Oznámenie o schôdzi vlastníkov musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome minimálne desať dní pred dňom konania schôdze. Výsledok hlasovania sa oznamuje bezodkladne spôsobom v dome obvyklým. Pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak tento zákon neustanovuje inak. Ak počet zúčastnených vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome neumožňuje hodinu po začatí schôdze vlastníkov právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených. Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodujú o úvere a o zabezpečení pohľadávok vyplývajúcich z poskytnutého úveru, o vstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov v dome, o zmene spôsobu výkonu správy a o zmluve o spoločenstve rozhoduje sa vždy hlasovaním na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Na toto hlasovanie sa nevzťahujú ustanovenia odsekov 2 a 6. 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. Za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome alebo spoluvlastníci jeden hlas pripadajúci na ich byt alebo nebytový priestor v dome. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome môže písomne, s úradne overeným

podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho na schôdzi vlastníkov zastupovala. Súčasťou splnomocnenia môže byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach.

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

27. Podľa § 107 Občianskeho zákonníka, právo na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia sa premlčí za dva roky odo dňa, keď sa oprávnený dozvie, že došlo k bezdôvodnému obohateniu a kto sa na jeho úkor obohatil. Najneskôr sa právo na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia premlčí za tri roky, a ak ide o úmyselné bezdôvodné obohatenie, za desať rokov odo dňa, keď k nemu došlo. Ak sú účastníci neplatnej alebo zrušenej zmluvy povinní navzájom si vrátiť všetko, čo podľa nej dostali, prihliadne súd na námietku premlčania len vtedy, ak by aj druhý účastník mohol premlčanie namietat.

28. Podľa § 451 Občianskeho zákonníka, kto 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.

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

30. 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.

31. Po vykonanom dokazovaní mal súd za preukázané, že žalobca ako správca bytov a nebytových priestorov na základe zmluvy o výkone správy vykonával správu bytov v bytovom dome na ul. Ľ. XX, I. D. K. I.. Ďalej nebolo medzi stranami sporené, že vlastníčkou bytu č. XX v predmetnom bytovom dome je žalovaná v 1. rade.

32. Spornou skutočnosťou medzi stranami sporu bola platnosť výpovede zmluvy o výkone správy žalobcovi, ktorá bola schválená na schôdzi vlastníkov bytov dňa 24.06.2004 a teda kto bol správcom bytového domu blok D. E. Q.. Ľ. XX K. I. v rozhodnom období (roky 2009 až 2010).

33. Súd v prvom rade poukazuje na skutočnosť, že na tunajšom súde prebiehalo konanie pod sp.zn. 1C/362/2005, v ktorom súd medzitýmnym rozsudkom zo dňa 30.12.2009 rozhodol tak ako je uvedené v odseku 15 tohto odôvodnenia, pričom v zmysle jeho odôvodnenia sa súd vysporiadal s otázkou zvolania, priebehu a výsledkov hlasovania schôdze vlastníkov bytov, ktorá sa uskutočnila dňa 24.06.2004 a dospel k záveru, že výsledky hlasovania tejto schôdze a výpoveď daná žalobcovi sú platné, teda zmluva o výkone správy so žalobcom bola s účinnosťou k 01.01.2005 vypovedaná a od tohto dátumu je správcom bytového domu D. spoločnosť BARDBYT s.r.o. pričom konštatoval, že napádať hlasovanie alebo uznášaniaschopnosť schôdze patrí výlučne vlastníčkovi bytu alebo nebytového priestoru, nie však správcovi.

34. Napriek vyššie opísanému súdnemu rozhodnutiu, aj súd v predmetnom konaní vykonal dokazovanie ohľadne priebehu schôdze vlastníkov bytov v bytovom dome D. dňa 24.06.2004 a po oboznámení sa so zápisnicou zo schôdze vlastníkov bytov zo dňa 24.06.2004, prezenčnej listiny zo schôdze konanej dňa 24.06.2004, samotnej písomnej výpovede, dospel k záveru, že predmetná schôdza prebehla v súlade so zákonom a výsledky hlasovania, vrátane schválenia výpovede zmluvy o správe žalobcovi a schválenie nového správcu bytového domu BARDBYT, s.r.o., sú platné. Z vykonaného dokazovania bolo jednoznačne preukázané, že na schôdzi konanej dňa 24.06.2004 za výpoveď zmluvy o výkone správy so žalobcom hlasovala nadpolovičná väčšina, t.j. 41 zo 77 vlastníkov bytov bytového domu. Písomná výpoveď zmluvy o výkone správy bola žalobcovi doručená dňa 29.06.2004 a nikto z prehlasovaných

vlastníkov bytov nedal na súd žalobu o neplatnosť rozhodnutia väčšiny vlastníkov bytov. V zmysle písomnej výpovede začala dňom 01.07.2004 plynúť šesťmesačná výpovedná lehota a skončila dňa 31.12.2004 a od dňa 01.01.2005 novým správcom bytového domu sa stal BARDBYT s.r.o. Zo zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov zo dňa 24.06.2004 bolo preukázané, že zmluvu o výkone správy so spoločnosťou BARDBYT, s.r.o. schválila nadpolovičná väčšina, t.j. 41 vlastníkov bytov.

35. Ďalej je potrebné v tejto súvislosti uviesť, že žalobca sa na tunajšom súde domáhal vo viacerých súdnych konaniach od rôznych vlastníkov bytov v bytovom dome D. zaplataenia za služby, ktoré im mal poskytovať ako správca bytového domu v období po 01.01.2005 a zároveň aj žalovaný v 2. rade sa vo viacerých súdnych konaniach na tunajšom súde domáhal od vlastníkov bytov v bytovom dome D. zaplataenia plnení, ktoré ako vlastníci bytov sú povinní platiť správcovi bytového domu, pričom aj v týchto konaniach sa ako predbežná otázka posudzovala otázka platnosti výpovede zmluvy o výkone správy schválenej na schôdze vlastníkov bytov dňa 24.06.2004, pričom súdy, či už súd prvého stupňa alebo odvolací súd, konštatovali platnosť výpovede zmluvy o výkone správy (napr. rozsudok Okresného súdu Bardejov sp.zn. 2C/8/2012-266 zo dňa 15.06.2012 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Prešove sp.zn. 15Co/373/2015 zo dňa 24.02.2016, napr. rozsudok Okresného súdu Bardejov sp.zn. 6C/194/2011 zo dňa 13.11.2012, napr. rozsudok Okresného súdu Bardejov sp.zn. 6C/7/2012 zo dňa 17.06.2015 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Prešove sp.zn. 19Co/444/2015).

36. Podľa Čl. 1 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky je Slovenská republika zvrchovaný, demokratický a právny štát. Medzi znaky právneho štátu patrí aj princíp právnej istoty, ktorého neopomenuteľným komponentom je predvídateľnosť práva. Súčasťou uvedeného princípu je tiež požiadavka, aby sa na určitú právne relevantnú otázku pri opakovaní v rovnakých podmienkach dala rovnaká odpoveď, teda to, že obdobné situácie musia byť rovnakým spôsobom právne posudzované. Je v rozpore s princípmi právneho štátu a v rámci neho s požiadavkou právnej istoty, resp. predvídateľnosti súdneho rozhodnutia, aby súdy rozhodovali v obdobných veciach odlišne, ba až protichodným spôsobom (pozri nález Ústavného súdu Slovenskej republiky z 15. júna 2016 č.k. II. ÚS 19/2016-40). Keďže na Okresnom súde Bardejov prebiehalo viacero súdnych konaní, v ktorých bola konštatovaná platnosť výpovede zmluvy o výkone správy žalobcovi na schôdzi vlastníkov bytov dňa 24.06.2004 v bytovom dome D. E. Q. Ť. XX K. I., pričom uvedený záver sa žalobcovi nepodarilo zvrátiť ani použitím opravných prostriedkov, bolo by v zmysle vyššie uvedeného rozhodnutia Ústavného súdu Slovenskej republiky v rozpore s princípmi právneho štátu, na ktorých stojí Slovenská republika, ak by na opakovane položenú otázku platnosti výpovede zmluvy o výkone správy dal súd v tomto konaní, bez predloženia nových skutočností, inú odpoveď, ako bola opakovane daná v iných súdnych konaniach.

37. Keďže súd v zmysle vyššie uvedeného dospel k záveru o platnosti výpovede zmluvy o výkone správy žalobcovi, žalobe žalobcu voči žalovanej v 1. rade, ako vlastníčke bytu č. XX v bytovom dome blok D., nemohol vyhovieť, keďže žalobca od 01.01.2005 nie je správcom bytového domu blok D., pričom od žalovanej v 1. rade sa domáhal zaplataenia nedoplatkov podľa vyúčtovania za rok 2009 a mesačných zálohových platieb za mesiace júl až december 2010. Žiadať plnenia za služby spojené s bývaním od vlastníka bytu v bytovom dome môže iba správca bytového domu, ktorým je od 01.01.2005 žalovaný v 2. rade, a teda žalobca nie je aktívne vecne legitimovaný na uplatnenie tohto plnenia na súde. Zmena v osobe správcu nemôže byť na ujmu vlastníkom bytov, ako to ustanovuje § 8 ods. 2 zákona č. 182/1993 Zb.

38. Ďalej súd, vzhľadom na zistený skutkový stav, skúmal, či zo strany žalovanej v 1. rade nemohlo dôjsť k bezdôvodnému obohateniu sa na úkor žalobcu, keďže tento mal aj bez platnej zmluvy o výkone správy po 01.01.2005 poskytovať žalovanej v 1. rade služby ako správca bytového domu. Avšak, po vykonanom dokazovaní má súd zato, že ani z titulu bezdôvodného obohatenia nebolo možné žalobe voči žalovanej v 1. rade vyhovieť. Žalovaná v 1. rade mala po zakúpení bytu č. XX uzatvorenú platnú zmluvu o výkone správy bytového domu so žalovaným v 2. rade, tomuto správcovi bytového domu uhradila platby spojené s užívaním bytu a zo strany žalovanej v 1. rade nebola voči žalobcovi naplnená žiadna skutková podstata bezdôvodného obohatenia podľa § 451 a § 454 Občianskeho zákonníka.

39. Z vyššie uvedených dôvodov, súd žalobu žalobcu voči žalovanej v 1. rade zamietol.

40. Pokiaľ ide o nárok žalobcu uplatnený voči žalovanému v 2. rade na pojednávaní konanom dňa 17.04.2013 a špecifikovanom podaním doručeným súdu dňa 05.08.2013 (odsek 4 odôvodnenia), tak

súd v prvom rade konštatuje, že žalobca v podaní vôbec neuviedol, z akého právneho titulu si tento nárok uplatňuje. Vo svojom podaní len uviedol, že v súvislosti s právnymi závermi okresného súdu v právoplatnom rozsudku sa domáha svojich nárokov aj voči žalovanému v 2. rade. Zároveň žalobca vôbec neodôvodnil, prečo si po rozšírení okruhu strán sporu o žalovaného v 2. rade uplatnený nárok uplatňuje od žalovanej v 1. rade sumu 1.006,26 Eur s príslušenstvom, alternatívne od žalovaného v 2. rade sumu 826,81 Eur s príslušenstvom. Súd v tejto súvislosti konštatuje, že alternatívny petit prichádza do úvahy tam, kde z hmotného práva vyplýva, že záväzok je možné splniť viacerými spôsobmi a že právo voľby má dlžník (§ 561 Občianskeho zákonníka) a alternatívnym petitom sa žiada zaviazat' žalovaného na dve alebo viaceré alternatívne plnenia. Uvedený prípad však takouto situáciou nie je. Žalobný petit žalobcu voči žalovanému v 2. rade, súd vzhľadom na priebeh konania posúdil ako eventuálny petit, ktorí si uplatnil popri primárnom návrhu voči žalovanej v 1. rade, keďže vzhľadom na vykonané dokazovanie žalobca nevedel vyhodnotiť, či primárny nárok voči žalovanej 1. rade je dôvodný. Až na pojednávaní konanom dňa 13.09.2018 žalobca uviedol, že nárok voči žalovanému v 2. rade si uplatňuje z dôvodu bezdôvodného obohatenia.

41. V zmysle § 489 Občianskeho zákonníka záväzky vznikajú z právnych úkonov, najmä zo zmlúv, ako aj zo spôsobenej škody, z bezdôvodného obohatenia alebo z iných skutočností uvedených v zákone. Súd uplatnený nárok žalobcu voči žalovanému v 2. rade právne posúdil ako nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia, keďže z vykonaného dokazovania bolo preukázané, že medzi žalobcom a žalovaným v 2. rade nebola uzatvorená žiadna zmluva, zároveň žalobca ani netvrdil, aby žalovaný v 2. rade porušením nejakej povinnosti mu spôsobil škodu a ani nepoukázal na inú skutočnosť uvedenú v zákone, na základe ktorej vznikol záväzok žalovaného v 2. rade voči žalobcovi. Uvedené bezdôvodné obohatenie malo spočívať v tom, že žalobca, ktorý v období od 01.01.2005 nebol správcou bytového domu D. a napriek tomu poskytoval jednotlivým vlastníkom bytov služby spojené s bývaním, namiesto žalovaného v 2. rade, ktorý od 01.01.2005 bol správcou bytového domu, teda žalobca žiadal, aby mu žalovaný v 2. rade nahradil, to, čo za žalovaného ako správcu bytového domu plnil, aj keď podľa práva mal služby spojené s bývaním vlastníkom bytov v bytovom dome poskytovať žalovaný v 2. rade.

42. Ak žalobca reálne poskytoval akékoľvek plnenia vlastníkom bytov a nebytových priestorov v danom bytovom dome namiesto žalovaného v 2. rade, mohlo dôjsť k bezdôvodnému obohateniu sa žalovaného v 2. rade na úkor žalobcu. Súd sa v prvom rade musel vyrovnat' s námietkou premlčania, ktorú vzniesol žalovaný v 2. rade. Žalobca si voči žalovanému v 2. rade uplatnil sumy, ktoré mali byť žalobcom vynaložené v rokoch 2009 (suma 194,94 Eur) a v roku 2010 (suma 631,87 Eur), pričom nárok voči žalovanému v 2. rade bol uplatnený na súde dňa 17.04.2013. Podľa § 107 Občianskeho zákonníka sa právo na vydanie bezdôvodného obohatenia premlčí za dva roky odo dňa, keď sa oprávnený dozvie, že došlo k bezdôvodnému obohateniu a kto sa na jeho úkor bezdôvodne obohatil, t.j. v subjektívnej premlčacej dobe, najneskoršie sa právo na vydanie bezdôvodného obohatenia premlčí za tri roky, a ak ide o úmyselné bezdôvodné obohatenie, za desať rokov odo dňa, keď k nemu došlo, t.j. v objektívnej premlčacej dobe. Na základe vykonaného dokazovania má súd za to, že žalobca od 01.01.2005 musel vedieť, že ak bude napriek výpovedi zmluvy o výkone správy naďalej poskytovať služby vlastníkom bytov, tak na strane nového správcu, t.j. žalovaného v 2. rade dôjde na jeho úkor k bezdôvodnému obohateniu, keďže tento bude oprávnený prijímať finančné plnenia od vlastníkov bytov, avšak náklady spojené so správcou bytového domu bude vynakladať žalobca. O vzniku bezdôvodného obohatenia sa žalobca dozvedel momentom vynaloženia nákladov spojených so správou bytového domu, pričom žalobca si uplatňuje náklady, ktoré vynaložil postupne v priebehu rokov 2009 až 2010. Z uvedeného teda plynie, že žalobca od 01.01.2005 vedel, že sa na jeho úkor obohacuje žalovaný v 2. rade a o vzniku bezdôvodného obohatenia sa dozvedel postupne ako vynakladal prostriedky v rokoch 2009 až 2010, a keďže žalobca si uplatnil nárok voči žalovanému v 2. rade až dňa 17.04.2013, t.j. po uplynutí subjektívnej dvojročnej premlčacej doby a ohľadne nákladov vynaložený v rokoch 2009 aj po uplynutí objektívnej trojročnej premlčacej doby.

43. Vzhľadom na vyššie uvedené súd žalobu voči žalovanému v 2. rade zamietol z dôvodu premlčania a z uvedeného dôvodu sa už súd nezaoberal žalobou voči žalovanému v 2. rade po vecnej stránke, t.j. súd už neskúmal, či skutočne došlo k bezdôvodnému obohateniu na úkor žalobcu zo strany žalovaného v 2. rade, za ktorého mal žalobca poskytovať plnenie vlastníkom bytov v období rokov 2009 až 2010.

44. Žalobca navrhoval doplnenie dokazovania predložením listín a výsluchu svedkov v súvislosti so schôdzou z júna 2004, pričom uvedenými dôkazmi, chcel preukázať neplatnosť výpovede zmluvy o

správe. Súd uvedené návrhy žalobcu na doplnenie dokazovania zamietol, keďže žalobca ako správca bytového domu D. nie je osobou oprávnenou namietať závery schôdze vlastníkov bytov, touto osobou je len prehlasovaný vlastník bytu, pričom žiaden z vlastníkov bytov sa na súd neobrátil, teda márnym uplynutím zákonnej lehoty toto právo zaniklo a závery schôdze vlastníkov bytov sú záväzné. Ďalej, ako už bolo vyššie uvedené otázka platnosti výpovede zmluvy o výkone správy sa riešila v konaní vedenom na Okresnom súde Bardejov pod sp.zn. 1C/362/2005, ale aj v ďalších konaniach vedených na Okresnom súde Bardejov, napr. sp.zn. 2C/8/2012-266, sp.zn. 6C/194/2011, sp.zn. 6C/7/2012 bola po vykonanom dokazovaní konštatovaná platnosť výpovede zmluvy o výkone správy žalobcovi, preto doplnenie dokazovania v zmysle návrhu žalobcu súd považoval zároveň za ne hospodárne a neúčelné. Súd sa zároveň nestotožnil s tvrdením žalobcu, že zastavením konania vedeného na tunajšom súde pod sp.zn. 1C/362/2005 došlo zároveň k zrušeniu medzitimného rozsudku tunajšieho súdu zo dňa 30.12.2009 sp.zn. 1C/362/2005 (odsek 15. odôvodnenia). Predmetný medzitimný rozsudok bol tunajším súdom riadne vyhlásený, po rozhodnutí odvolacieho súdu o odvolaní nadobudol právoplatnosť, ktorá spôsobuje záväznosť a zásadnú nezmeniteľnosť rozhodnutia.

45. Pokiaľ žalobca žiadal z dôvodu dobrých mravov neprihliadnuť na námietku premlčania zo strany žalovaného v 2. rade, tak súd musí poukázať na to, že bol to práve žalobca, ktorý nesplnil svoje povinnosti, ktoré mu ukladá zákon č. 182/1993 Z.z., a to neodovzdal správu bytového domu D. žalovanému v 2. rade a ďalej svojvoľne napriek vôli vlastníkov bytov činil úkony, ktoré činiť už nemal, pretože nebol správcom bytového domu D. a spôsobil tak zbytočné dlhoročné problémy nielen žalovanému v 2. rade, ktorý tak nemohol správu bytového domu vykonávať, ale aj vlastníkom bytov v bytovom dome. Žalobca nie je v právnom postavení, vyžadujúcom poskytnutie ochrany inštitútom upravenom v § 3 Občianskeho zákonníka. Naopak, dlhoročne dobré mravy porušoval a ak sa domáha takejto ochrany, tak bezdôvodne. Žalovaný v 2. rade prijímal platby od vlastníkov bytov ako správca daného bytového domu, v súlade s právom ako jediný oprávnený subjekt. Žalobca nemal právo poskytovať od 01.01.2005 vlastníkom bytového domu D. akékoľvek plnenia, spojené s výkonom správy daného bytového domu, pretože odvtedy už nebol správcom tohto bytového domu.

46. Pokiaľ ide o námietku žalobcu, že reálne zabezpečoval všetku činnosť súvisiacu s výkonom správy bytového domu D. v rozhodnom období, vlastníci bytov prijímali tieto plnenia a žalovaný v 2. rade žiadnu z týchto činností nerealizoval súd uvádza, že vlastníkom bytov mohlo byť úplne jedno, kto im poskytuje služby spojené s bývaním, pretože si ich objednali a zaplatili za nich žalovanému v 2. rade. To, že tak činil žalobca napriek tomu, že zmluva o výkone správy s ním už bola vypovedaná, je jeho dobrovoľnou činnosťou so všetkými následkami. Môže sa domáhať vydania bezdôvodného obohatenia sa, ak by k tomu skutočne došlo, ale zároveň musí počítat napr. s námietkou premlčania, ako tomu je v tomto prípade. Zároveň len veľmi ťažko mohol tieto činnosti realizovať zároveň aj žalovaný v 2. rade, jednak na to nemal potrebné podklady, jednak tieto služby a plnenia, ak už raz boli poskytnuté a spotrebované, tak ich nemožno realizovať duplicitne a do minulosti. Nie je to možné.

47. Ohľadne námietky žalobcu, že plnenie je viazané na odovzdanie a prevzatie správy súd uvádza, že žalobca napriek tomu, že vedel o schôdzi vlastníkov bytov bytového domu D. zo dňa 24.06.2004, výpoveď zmluvy o výkone správy s ním ako správcom bytového domu mu bola doručená dňa 29.06.2004 a o tom, že vlastníci uzavreli zmluvu o výkone správy v danom bytovom dome so žalovaným v 2. rade s účinnosťou od 01.01.2005, nepodal žalobu o určenie neplatnosti výpovede, čoho dôsledkom bola tá skutočnosť, že k 31.12.2004 nastali účinky výpovede a od 01.01.2005 bol správcom bytového domu D. žalovaný v 2. rade. Žalobca tak svojvoľne a v rozpore so zákonom č. 182/1993 Z.z. nesplnil svoje povinnosti, ktoré daný právny predpis ukladá doterajšiemu správcovi a v rozpore so zákonom vykonával činnosť, ktorú mal vykonávať iba správca (žalovaný v 2. rade) a ktorý nemal žiadne podklady, písomnosti a všetko ostatné potrebné na vykonávanie správy. Žalobca v rozpore s § 8a zákona č. 182/1993 Z.z. neodovzdal správu bytového domu žalovanému v 2. rade a jeho námietka, že až rozhodnutím súdu sa dozvedel, kto sa na jeho úkor bezdôvodne obohatil nie je zmysluplná. Súd iba deklaroval svojim rozhodnutím to, čo určuje zákon správcovi urobiť po skončení výkonu správy. Žalobca mal viac než 6 mesiacov na to, aby splnil svoje povinnosti a pripravil sa na odovzdanie správy a všetkých okolností, s tým súvisiacich. Zároveň je potrebné uviesť, že žalobca neplnil žalovanému v 2. rade, ale vlastníkom bytov. Prijatie plnenia v tomto prípade nebolo viazané na vzájomné vyporiadanie sa správcov bytového domu, pretože k jednému dňu výkon správy žalobcovi skončil a na ďalší deň už nemohol poskytovať plnenia ako správca, ale poskytoval ich svojvoľne, so všetkými následkami s tým spojenými, ako napríklad behom premlčacej lehoty. Ak žalobca uvádza, že mal za to, že plní svoj dlh voči vlastníkom

bytov v bytovom dome D. je treba uviesť, že na takéto postavenie nemal žiadny dôvod, keďže vedel o tom, že mu bola daná výpoveď (ktorú nenapadol), vlastníci uzavreli zmluvu o výkone správy so žalovaným v 2. rade, od 01.01.2005 mu prestali platiť za služby spojené s bývaním. Ak si aj napriek tomu všetkému myslel, že je správcom, tak na takéto úvahy nemal žiadny rozumný dôvod.

48. K námietke žalobcu, že v súvislosti s ukončením výkonu správy jedným správcom a nastúpením druhého správcu sa podľa zákona č. 182/1993 Z.z. založili tzv. synalagmatické záväzky súd uvádza, že žalobca a žalovaný v 2. rade neboli v žiadnom vzájomnom podnikateľskom vzťahu a ich vzájomné vzťahy súvisiace s § 8a zákona č. 182/1993 Z.z. sa týkali iba toho, čo mal žalobca ako doterajší správca žalovanému v 2. rade ako novému správcovi odovzdať a čo vôbec nesúvisí s predmetom tohto konania. Akékoľvek vyporiadanie plnení, v súvislosti s výkonom správy žalobcu za obdobie, kedy platne vykonával správu, je možné iba voči vlastníkom bytov. Vydanie akéhokoľvek bezdôvodného obohatenia sa od nového správcu, alebo aj od vlastníka, ak k tomu došlo, nijako nesúvisí s právnymi vzťahmi, založenými zmluvou o výkone správy. Ďalej súd v tejto súvislosti uvádza, že medzi žalobcom a žalovaným v 2. rade nikdy nebola uzatvorená žiadna zmluva, pretože výkon správy bytového domu môže vykonávať vždy len jeden správca. Žalobca vykonával správu bytového domu D. do 31.12.2004 a žalovaný v 2. rade od 01.01.2005. Použitie Obchodného zákonníka na tento právny spor je teda vylúčené. Žalobca požaduje to, čo plnil vlastníkom bytov ako spotrebiteľom namiesto žalovaného v 2. rade, ktorý mal tomu istému spotrebiteľovi plniť podľa zákona. Zo spotrebiteľského právneho vzťahu nemôže nijako vzniknúť obchodnoprávny vzťah. Skutočnosť, že strany sporu sú obchodné spoločnosti nemôže bez ďalšieho vždy znamenať, že ich vzťah je vždy obchodnoprávny. V tomto prípade medzi účastníkmi nikdy nevznikol žiadny obchodnoprávny vzťah, pretože ich podnikateľská činnosť sa nikdy nerealizovala v rovnakom období a nikdy nebola realizovaná vzájomne medzi nimi.

49. Pokiaľ ide o námietku žalobcu, že žalovaný v 2. rade v období od 01.01.2005 nevymáhal nedoplatky od vlastníkov bytov, čím došlo k ich premlčaniu, ďalej že žalovaný v 2. rade až do roku 2015 nemal zriadený osobitný účet pre vlastníkov bytového domu D., tak súd uvádza, že tak ako vyplynulo z vykonaného dokazovania, vlastníci bytov mali od 01.01.2005 platne uzavretú zmluvu so žalovaným v 2. rade na výkon správy ich bytového domu. To ako žalovaný v 2. rade pristupoval k naplneniu svojich zmluvných povinností voči vlastníkom bytu je na posúdení vlastníkov bytov a nie žalobcu, ktorý nebol v žiadnom zmluvnom vzťahu so žalovaným v 2. rade.

50. Žalobca podaním doručeným súdu dňa 12.12.2016 podal návrh na spojenie vecí, ktorý súd na pojednávaní konanom dňa 13.09.2018 zamietol, keďže mal za to, že nie sú splnené podmienky v zmysle § 166 C.s.p. Návrh na spojenie vecí je potrebné podať k najstaršej veci, teda žalobca mal tento návrh na spojenie vecí podať do toho konania, ktoré začalo najskôr. Z návrhu žalobcu na spojenie vecí vyplýva, že minimálne konania vedené pod sp.zn. 2C/18/2009, sp.zn. 4C/175/2008, sp.zn. 6C/43/2008, sp.zn. 4C/124/2007 začali skôr ako toto konanie. Zároveň má súd za to, že spojenie vecí nie je v záujme hospodárnosti konania, keďže v prípade spojenia vecí by došlo k predĺženiu konania, vzhľadom na potrebu vykonávať rozsiahlejšie dokazovanie, keďže v jednotlivých konaniach sú uplatňované nároky za rozdielne obdobia. Zároveň z činnosti súdu je známe, že v niektorých veciach už bolo rozhodnuté vo veci súdom prvého stupňa, prípadne aj odvolacím súdom.

51. Z vyššie uvedených dôvodov, súd žalobu žalobcu voči žalovanému v 2. rade taktiež zamietol.

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

53. Podľa § 255 ods.1 C.s.p. súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

54. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa ustanovenia § 255 ods. 1 C.s.p. spojení s § 262 ods. 1 C.s.p. s tým, že žalovaní v 1. a 2. rade mali plný úspech vo veci, preto im súd priznal voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. O výške náhrady trov konania súd rozhodne po právoplatnosti rozsudku uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 C.s.p.).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia, na Okresný súd Bardejov, v 3 písomných vyhotoveniach (§ 362 ods.1 C.s.p.).

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) (§ 363 C.s.p.).

Podľa ust. § 365 ods.1 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.

Podľa ust. § 365 ods.2 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.

Podľa ust. § 365 ods.3 C.s.p. odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z.z. - o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok).