

Súd: Okresný súd Prešov
Spisová značka: 10C/17/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8112240961
Dátum vydania rozhodnutia: 08. 11. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Michal Drimák
ECLI: ECLI:SK:OSPO:2018:8112240961.10

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prešov samosudcom JUDr. Michalom Drimákom, PhD. v právnej veci žalobcu: Virtuálny správca budov, s.r.o., Jarkova 31, 080 01 Prešov, IČO: 44 256 890, právne zastúpený JUDr. Martinom Staroňom, advokátom so sídlom Hlavná 89, 080 01 Prešov, proti žalovaným: 1/ T. O., A.. XX.X.XXXX, A.. X. P., XXX XX F. a 2/ M. O., A.. X.X.XXXX, A.. X. P.U., XXX XX F., právne zastúpení h&h PARTNERS, advokátskou kanceláriou s.r.o., so sídlom Mäsiarska 6, 040 01 Košice, o zaplatenie 521,58 eur s príslušenstvom, takto

rozhodol:

I. Žalovaní v 1. rade a 2. rade sú povinní spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi 479,40 eur a zmluvnú pokutu vo výške 53,75 eur, to všetko v lehote 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Žalobca má voči žalovaným nárok na náhradu trov konania v rozsahu 84 % zo zaplateného súdneho poplatku, o výške ktorých bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou doručenu súdu dňa 30.11.2012 domáhal toho, aby súd zaviazal žalovaných zaplatiť spoločne a nerozdielne istinu vo výške 521,58 eur, penále vo výške 72,01 eur a trovy konania vo výške 31,- eur vzniknutých zaplatením súdneho poplatku z návrhu. Svoj návrh odôvodnil tým, že žalovaní v 1. a 2. rade užívali byt na ulici A.. X. P. XXX v F. a nezaplatili nedoplatok na zálohových platbách za rok 2009 vo výške 133,81 eur, zálohové platby za obdobie január 2010 až február 2010 vo výške 11,37 eur, za obdobie jún 2010 vo výške 25,89 eur, za júl 2010 vo výške 16,29 eur, za august 2010 vo výške 1,- euro, za september 2010 vo výške 21,91 eur, za október 2010 vo výške 20,91 eur, za november 2010 vo výške 21,91 eur, za december 2010 vo výške 20,91 eur, za apríl 2011 vo výške 22,03 eur, za máj 2011 vo výške 3,09 eur, za jún 2011 vo výške 21,03 eur, za august 2011 až december 2011 vo výške 21,26 eur, pričom povinnosť úhrady týchto platieb vyplýva žalovanému zo zmluvy o výkone správy. Žalobca vyzval žalovaného na zaplatenie nedoplatkov upomienkou zo dňa 19.1.2012.

2. Platobným rozkazom 14Ro/452/2012-26 zo dňa 6.12.2012 súd návrhu žalobcu vyhovel. Proti platobnému rozkazu podal žalovaný dňa 27.12.2012 odpor z dôvodu, že z listu nevyplýva o aký nedoplatok ide. Poukázal na skutočnosť, že ak ide o nedoplatok do fondu opráv, tak k nemu došlo z dôvodu, že na schôdzi dňa 4.5.2010 organizovanej SpravbytKomfort- Správa bytom s.r.o. Prešov došlo k zvýšeniu príspevkov do fondu opráv, avšak správcom bytového domu, v ktorom žijú žalovaní je spoločnosť SPRAVBYTKOMFORT, a.s., s ktorým majú žalovaní uzavretú zmluvu o výkone správy. Uviedli, že o tom, že správca porušuje zmluvu o výkone správy sa dozvedeli z pojednávania Okresného súdu Prešov č. k. 11C/61/2011 a z rozsudku Krajského súdu Prešov č. k. 16Co/6/2012. Správca žalovaným iba nahlásil zmenu čísla bankového účtu, čo je v rozpore so zmluvou o výkone správy. Zároveň uviedli, že správca si každý rok navyšuje za správu jednostranným úkonom platbu v rozpore so zmluvou o výkone správy pod bodom 4.3., preto mu žalovaní uhradili iba sumu podľa zmluvy. Žalovaní

majú za to, že SPRAVBYTKOMFORT, a.s. sa zriekla finančných prostriedkov v prospech Správy bytov s.r.o., preto žalobca nemá nárok ich vymáhať.

3. Súd pôvodne vykonal dokazovanie výsluchom žalovaného v 1. rade, oboznámením návrhu na začatie konania, vyúčtovaním nákladov spojených s užívaním bytu, prílohou k vyúčtovaniu, prehľadom platieb za rok 2011, prehľad položiek s priradením platieb, výpočtom poplatku z omeškania, prehľadom platieb za rok 2010, predsúdnou upomienkou, dodatkom č. X/XXXX k zmluve o výkone správy, pripojeným zoznamom vlastníkom bytov, platobným rozkazom tunajšieho súdu sp. zn. 14Ro/452/2012-26 zo dňa 6.12.2012, odporom proti platobnému rozkazu, zápisnicou zo schôdze vlastníkov bytov a zástupcov Spravbytkomfort zo dňa 4.5.2010, oznámenia o zmene čísla bankového účtu, predsúdnou korešpondenciou medzi účastníkmi konania, prehľadom platieb odporcu, stanoviskom žalobcu k odporu, vyjadrením účastníkov konania, rozhodnutia Slovenskej obchodnej inšpekcie, komisionárskou zmluvou medzi SPRAVBYTKOMFORT - Správa bytov s.r.o. a SPRAVBYTKOMFORT a.s. zo dňa 4.1.2010, jej dodatkom, podaním SPRAVBYTKOMFORT a.s. zo dňa 22.11.2004, výpisom z OR spoločnosti SPRAVBYTKOMFORT - Správa bytov s.r.o., uznesením tunajšieho súdu č. k. 10C 17/2013-176 zo dňa 28.9.2015, uznesením odvolacieho súdu č. k. 15 Co 360/2015-202 z 27.1.2016.

4. Dňa 22.9.2016 tunajší súd vyhlásil rozsudok č. k. 10C 17/2013-224, ktorým (spolu s opravným uznesením č. k. 10C 17/2013-250 z 13.4.2017) žalovaným v 1/ a 2/ rade uložil povinnosť spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi 479,40 eur a zmluvnú pokutu vo výške 53,75 eur, všetko do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku. Konanie v časti o zaplatenie 42,18 eur súd zastavil. Súd zamietol žalobu v časti o zaplatenie zmluvnej pokuty v sume 18,26 eur. Súd uložil žalovaným v 1/ a 2/ rade povinnosť spoločne a nerozdielne nahradiť žalobcom trovy konania v rozsahu 84 % zo zaplateného súdneho poplatku, o výške ktorých bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

5. Proti tomuto rozsudku v zákonom stanovenej lehote podali odvolanie žalovaní. Namietali rozhodnutie prvoinštančného súdu vo výroku I. a IV., teda vo výroku, ktorým im bola uložená povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 479,40 eur a zmluvnú pokutu vo výške 53,75 eur a výrok o trovách konania ako súvisiaci. Žalobcovia namietali, že pri rozhodovaní prvoinštančný súd neaplikoval správny právny predpis. Riadne sa nevysporiadal s otázkou aktívnej legitímácie žalobcu, ktorý spornú pohľadávku neoprávnene zažaloval. Ust. § 8b zákona č. 182/1993 Z.z., ktoré je platné a účinné od roku 2007 hovorí, že správca je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov dome a na ich účet a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom. Žalobca mohol teda správu uskutočňovať len v mene a na účet vlastníkov a vymáhať nedoplatky v mene vlastníkov a nie vo svojom mene. Preto žalovaní namietali aktívnu legitímáciu žalobcu. Ďalej žalovaní poukázali na to, že k zmene v pozícii žalobcu (výmena správcov v konaní) došlo počas súdneho konania na základe toho, že bývalý správca postúpil pohľadávku na nového správcu a nie na základe toho, že došlo k prevodu správy. To znamená, že bývalý správca nakladal so žalovanou sumou ako so svojou pohľadávkou a nie s pohľadávkou vlastníkov. Správca ale nemôže postupovať pohľadávky vlastníkov, ale len svoje pohľadávky. Nedoplatky vlastníkov nie sú pohľadávkou správcu, ale pohľadávkou ostatných vlastníkov bytov. Aj preto nie je žalobca aktívne vecne legitímovaný v spore. V priebehu konania prvoinštančný súd právne závery vyvodil zo zápisnice, ktorá bola spísaná o schôdzi vlastníkov bytov dňa 4.5.2010, kde bolo odhlasované zvýšenie príspevku do fondu opráv a údržby na 0,60 eur za m². Žalobcovi nebola predložená originálna verzia tejto zápisnice. Okrem toho žalovaní namietali, že nedošlo k platnému navýšeniu preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv, pretože schôdza vlastníkov neprebehla v súlade so zákonom. Preto žiadali rozsudok zrušiť a vec vrátiť na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

6. K odvolaniu sa písomne vyjadril žalobca. Žalobca uviedol, že v konaní je aktívne vecne legitímovaný na podanú žalobu. Explicitne v ust. § 8b zákona č. 182/1993 Zb. účinného do 1.7.2007 bolo uvedené konanie správcu vo vlastnom mene a na účet vlastníkov. Filozofia zákona sa nezmenila ani po 1.7.2004, keď priamo z ust. § 8b ods. 1, 2 zákona č. 182/1993 Z.z. správca je povinný vykonávať správu domu samostatne, v mene vlastníkov a nebytových priestorov v dome, teda na ich účet a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Je teda aktívne vecne legitímovaný subjektom v spore o vymáhanie pohľadávky od vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Vzniká tu zákonné zastúpenie sui generis. Ďalej žalobca poukázal na to, že v priebehu konania nebola postúpená pohľadávka z pôvodného správcu na nového správcu, došlo len k zmene zmluvy o výkone správy, keď nový správca začal vykonávať správu bytového domu od 1.6.2015. Tým aj došlo k prevodu pohľadávok

uvedených v preberacom protokole, nie však k postúpeniu pohľadávok. Dňom skončenia správy starého správcu všetky práva a povinnosti prešli na nového správcu. Žalovaní namietali, že im nebol predložený originál zápisnice zo schôdze, kde bolo rozhodnuté vlastníckmi bytov o zvýšení príspevku do fondu opráv a údržby na sumu 0,60 eur za m². Žalobca uviedol, že zo žiadneho konania nebolo zistené, že by SPRAVBYTKOMFORT sa uzatvorením komisionálnej zmluvy vzdal dopredu svojich práv a že by postup predchodcu žalobcu pri uzatváraní komisionálnej zmluvy nebol zákonom dovolený. Zápisnica o navýšení príspevku do fondu opráv bola riadne spísaná, obsahuje prejav prítomných vlastníkov bytu o zvýšení príspevku do fondu opráv a údržby z pôvodných 0,33 eur za m² na 0,60 eura za m², a preto žalovaní v 1/ a 2/ rade sú povinní takto platne určené príspevky do fondu opráv riadne uhrádzať. Žiadali, aby odvolací súd napadnutý rozsudok potvrdil.

7. Krajský súd v Prešove ako súd odvolací zrušil rozsudok súdu prvej inštancie vo vyhovujúcom výroku a v súvisiacom výroku o trovách konania a v rozsahu zrušenia vrátil vec na nové konanie a rozhodnutie.

8. Svoje rozhodnutie odvolací súd odôvodnil najmä tým, že prvoinštančný súd sa bližšie okolnosťami, za ktorých došlo k zvýšeniu príspevku do fondu opráv a údržby bytového domu nezaoberal, teda či k navýšeniu preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv dňa 4.5.2010 došlo v súlade so zákonom. Odvolací súd konštatoval, že odvolacia námietka žalovaných v súvislosti s neplatnosťou postúpenia pohľadávky medzi spoločnosťou SPRAVBYTKOMFORT, a.s. Prešov na Virtuálneho správcu budov, s.r.o., Jarková 3, Prešov, je nedôvodná. Vo vzťahu k aktívnej vecnej legitimácii žalobcu odvolací súd uviedol, že hoci bola namietaná žalovanými, neodôvodňuje vyhodnotiť odvoláciu námietku žalovaných ako dôvodnú v tomto rozsahu. Odvolací súd vyslovil, že úlohou prvoinštančného súdu bude sa opätovne zaoberať okolnosťami navýšenia príspevku do fondu opráv, vyhodnotiť spôsob zmeny Zmluvy o výkone správy v tom čase platnou. Až keď bude mať po právnej stránke vec ujasnenú, bude môcť o žalobe rozhodnúť.

9. Po vrátení veci súd prvej inštancie doplnil dokazovanie oboznámením listinných dôkazov od ostatného pojednávania konštatujúc, že na č. I. 218 a nasl. sa nachádza zápisnica o pojednávaní zo dňa 22.9.2016, na ktorej bol vyhlásený rozsudok, na č. I. 222 sa nachádza písomné podanie žalovaného v 1.rade označené ako záverečné slovo, na č. I. 224 a nasl. sa nachádza rozsudok tunajšieho súdu č. k. 10C/17/2013-224 zo dňa 22.9.2016, na č. I. 229 a nasl. je odvolanie žalovaných v 1.rade a 2.rade voči predmetnému rozsudku, na č. I. 238 a nasl. sa nachádza vyjadrenie žalobcu k odvolaniu žalovaných proti vyššie uvedenému rozsudku, na č. I. 247 je uznesenie KS PO, ktorým bola vec vrátená súdu prvej inštancie na postup podľa § 224 CSP, na č. I. 250 sa nachádza opravené uznesenie tunajšieho súdu č. k. 10C/17/2013-250 zo dňa 13.4.2017, na č. I. 259 sa nachádza uznesenie KS PO č. k. 17Co/79/2017-259, ktorým bol zrušený rozsudok súdu prvej inštancie vo vyhovujúcom a v súvisiacom výroku o trovách konania a v rozsahu zrušenia vec vrátená na nové konanie a rozhodnutie, ako aj ostatným spisovým materiálom, pričom zistil tento skutkový stav :

10. Žalovaní sú bezpodielovými spoluvlastníkmi bytu č. XX na prízemí bytového domu, súpisné číslo domu XXXX, parcela č. XXXX, A. X. P. XXX Q. F., zapísanom LV XXXX, katastrálne územie F., o celkovej podlahovej ploche bytu vrátane príslušenstva 78 m².

11. Žalovaní mali uzatvorenú zmluvu o výkone správy zo dňa 11.11.1998 so spoločnosťou SPRAVBYT, a.s. Prešov. Zo zmluvy vyplýva, že zmluvné strany uzavreli predmetnú zmluvu za účelom úpravy vzájomných práv a povinností správcu a vlastníka bytu a nebytových priestorov pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu, úpravy spôsobu správy spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku, a úpravy spôsobu a oprávnenia hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv (bod 1 zmluvy). V zmysle bodu 2. uvedenej zmluvy je správca právnickou osobou zapísanou v obchodnom registri, oprávnenou vykonávať činnosť v súlade s účelom tejto zmluvy špecifikovanej v čl. 1 zmluvy. Správca bytov sa zaväzuje v prospech žalovaného zabezpečovať dodávku energií, vykonávať činnosti súvisiace so správou bytového domu (bod 4.2.1 zmluvy). Podľa bodu 4.1.1. písm. a) zmluvy sa vlastník zaväzuje v prospech fondu opráv prispievať na náklady spojené s prevádzkou, údržbou a opravami spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku dohodnutou sadzbou na 1 m² na mesiac; podľa bodu 4.1.4 prostriedky fondu vedie správca na osobitnom účte, v analytickom členení podľa jednotlivých domov a použije ich na krytie nákladov predmetného domu. Podľa bodu 4.2.2. zmluvy vlastníci bytu sa zaväzuje za služby poskytované správcem uhrádzať v prospech správcu mesačné preddavky vo výške uvedenej v evidenčnom liste.

12. Táto spoločnosť (SPRAVBYT, a.s. Prešov) zmenila obchodné meno a od 2.6.2006 jej obchodné meno znie: SPRAVBYTKOMFORT, a.s. Prešov. Sídlo zostalo na ul. Volgogradskej 88 v Prešove a IČO bolo nezmenené pod č. 31718523. Táto spoločnosť so zmeneným obchodným názvom vykonávala správu bytového domu na A. X. P. XXX Q. F., kde vlastníkami bytu sú aj žalovaní v 1/ a 2/ rade. Z obsahu zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov tohto bytového domu zo dňa 4.5.2010 vyplýva, že schôdzu zvolal správca bytov SPRAVBYTKOMFORT - Správa bytov s.r.o. Prešov ako správca bytového domu na ul. A. X. P. Č. X-X v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, pričom okrem iného bolo predmetom aj odsúhlasenie zvýšenia príspevku do fondu opráv a údržby tak, ako to vyplýva zo zápisnice na strane 8. V priebehu konania žalovaní namietali zvolanie tejto schôdze a namietali účasť spoločnosti SPRAVBYTKOMFORT - Správa bytov s.r.o. Prešov.

13. Dňa 4.1.2010 bola medzi právnym predchodcom žalobcu (SPRAVBYTKOMFORT a.s.) ako komitentom a spoločnosťou SPRAVBYTKOMFORT - Správa bytov, s.r.o. ako komisionárom uzatvorená komisionárska zmluva, z ktorej okrem iného vyplýva, že komisionár sa zaväzuje v prospech komitenta vykonávať vo svojom mene a na jeho účet u bytového fondu špecifikovaného v prílohe zmluvy v prospech vlastníkov bytov a nebytového priestorov, v súlade s ich zmluvami o výkone správy uzavretými s komitentom, vedenie účtovníctva, automatizované spracovanie dát, sprostredkovanie služieb. Z dodatku č.1 ku komisionárskej zmluve vyplýva, že komisionár bude realizovať vymáhanie pohľadávok za byty a nebytové priestory v súdnom a exekučnom konaní vrátane škody, ktorá vznikla činnosťou tretej osoby alebo činnosťou vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome alebo právnych nárokov vlastníkov bytov a nebytových priestorov vyplývajúcich zo zmluvy o dielo.

14. Z doložených poštových poukazov vyplýva, že žalovaní uhradili na účet žalobcu v pravidelných mesačných intervaloch sumu 47,33 eur.

15. V stanovisku k odporu v pôvodnom konaní žalobca uviedol, že predmetom návrhu je nedoplatok po ročnom vyúčtovaní nákladov za byt za rok 2011, pričom ročné vyúčtovanie nákladov bolo vykonané ku dňu 31.5.2012. Suma 521,58 eur pozostáva z nasledujúcich nedoplatkov: nedoplatok na vyúčtovaní nákladov za rok 2009 v sume 133,81 eur, nedoplatok za január 2010 v sume 11,37 eur (mesačný predpis 1/2010 v sume 58,60 eur, uhradené 47,23 eur), za február 2010 v sume 11,37 eur (mesačný predpis 2/2010 v sume 58,60 eur, uhradené 47,23 eur), za jún 2010 v sume 25,89 eur (mesačný predpis 6/2010 v sume 47,33 eur, uhradené 21,44 eur), za júl 2010 v sume 16,29 eur (mesačný predpis 7/2010 v sume 47,33 eur, uhradené 31,04 eur), za august 2010 v sume 1,- euro (mesačný predpis 8/2010 v sume 48,33 eur, uhradené 47,33 eur), za september 2010 v sume 21,91 eur (mesačný predpis 9/2010 v sume 69,24 eur, uhradené 47,33eur), za október 2010 v sume 20,91 eur (mesačný predpis 10/2010 v sume 68,24 eur, uhradené 47,33 eur), za november 2010 v sume 21,91 eur (mesačný predpis 11/2010 v sume 69,24 eur, uhradené 47,33 eur), za december 2010 v sume 20,91 eur (mesačný predpis 12/2010 v sume 68,24 eur, uhradené 47,33 eur), za január 2011 v sume 20,91 eur (mesačný predpis 1/2011 v sume 68,24 eur, uhradené 47,33 eur), za február 2011 v sume 20,91 eur (mesačný predpis 2/2011 v sume 68,24 eur, uhradené 47,33 eur), za marec 2011 v sume 20,91 eur (mesačný predpis 3/2011 v sume 68,24 eur, uhradené 47,33 eur), za apríl 2011 v sume 22,03 eur (mesačný predpis 4/2011 v sume 69,36 eur, uhradené 47,33 eur), za máj 2011 v sume 3,09 eur (mesačný predpis 5/2011 v sume 68,36 eur, uhradené 65,27 eur), za jún 2011 v sume 21,03 eur (mesačný predpis 6/2011 v sume 68,36 eur, uhradené 47,33 eur), za júl 2011 v sume 21,03 eur (mesačný predpis 7/2011 v sume 68,36 eur, uhradené 47,33 eur), za august 2011 v sume 21,26 eur (mesačný predpis 8/2011 v sume 68,24 eur, uhradené 47,33 eur), za september 2011 v sume 21,26 eur (mesačný predpis 9/2011 v sume 68,24 eur, uhradené 47,33 eur), za október 2011 v sume 21,26 eur (mesačný predpis 10/2011 v sume 68,24 eur, uhradené 47,33 eur), za november 2011 v sume 21,26 eur (mesačný predpis 11/2011 v sume 68,24 eur, uhradené 47,33 eur), za december 2011 v sume 21,26 eur (mesačný predpis 12/2011 v sume 68,24 eur, uhradené 47,33 eur). Zároveň v predmetnom podaní žalobca uviedol, že účet bytového domu je vytvorený v zmysle zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a jeho vlastníkom sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, nie správca domu. Správca domu má oddelený svoj účet od účtov bytových domov. Správca je oprávnený nakladať s účtom len v medziach zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Systém zvýšenia odplaty za výkon správa je zavedený v zmluve o výkone správy od roku 2005, pričom predmetná zmluva bola podpísaná nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov a je záväzná pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

16. Z bodu 7 ods. Zvýšenie príspevku do fondu opráv a údržby Zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov a NP bytového domu A. X. P. a zástupcov SPRAVBYTKOMFORT-u, a.s., zo dňa 4.5.2010 vyplýva, že prítomní vlastníci bytov na domovej schôdzi odsúhlasili zvýšenie do fondu opráv a údržby z pôvodných 0,33 m2 na 0,60 m2. Navýšenú fond opráv a údržby bude prerozdelený 0,30 eur odvod do fondu opráv a údržby a ďalšie 0,30 eur odvod do Prvej stavebnej sporiteľne. Predložený návrh bol na schôdzi schválený nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytového domu v počte 46 z celkového počtu 47 hlasujúcich. Overovateľom zápisnice bol okrem P. B. H. aj žalovaný v 1. rade - T. O..

17. Uznesením tunajšieho súdu č. k. 10C 17/2013-176 zo dňa 28.9.2015 súd pripustil, aby do konania na miesto pôvodného žalobcu (SPRAVBYTKOMFORT, a.s. Prešov, Volgogradská 88, 080 01 Prešov, IČO: 44 256 890) vstúpil ako žalobca Virtuálny správca budov, s.r.o., Jarkova 31, 080 01 Prešov, IČO: 44 256 890. Toto uznesenie nadobudlo právoplatnosť 20.10.2015.

18. Na pojednávaní konanom 8.11.2018 právna zástupkyňa žalobcu uviedla, že žalovaní neuhrádzali príspevky do FO a údržby ako boli legitímne schválené. Poukázala na to, že schôdza bola zvolaná a vedená legitímnym spôsobom, pričom schôdzu zvoľával Správca SPRAVBYTKOMFORT a.s. a na strane 8 zápisnice z tejto schôdze je uvedené, že došlo k zvýšeniu príspevku do FO a údržby. Ďalej uviedla, že žalovaný v 1.rade bol zároveň overovateľom tejto zápisnice a mohol namietať skutočnosti v nej uvádzané. Konštatovala, že správca si plnil svoje povinnosti a nevzdal sa správy. Krátkou cestou doručila súdu rozsudok KS PO č. k. 8Co/26/2018-275 zo dňa 25.4.2018, ktorým odvolací súd potvrdil rozsudok tunajšieho súdu č. k. 7C/127/2014-244 zo dňa 4.10.2017 medzi totožnými účastníkmi a s rovnakým predmetom sporu len za iné obdobie. Navrhla preto vzhľadom aj na tento rozsudok žalobe v zmysle jej predchádzajúceho čiastočného späťvzatia vyhovieť. Poukázala na fakt, že len žalovaný v tomto konaní a ešte jeden vlastník bytu neuhrádza príspevky tak ako boli schválené na tejto predmetnej schôdzi do FO a údržby. Nemala návrhy na doplnenie dokazovania a žiadala zamietnuť návrh na doplnenie dokazovania z protistrany.

19. Na tomto pojednávaní právny zástupca žalovaných uviedol, že popiera vznik nároku. Konštatoval, že do dnešného dňa nebolo vyhodnotené správne zvolanie a z priebehu schôdze, zároveň namietal, či je podpis žalovaného na fotokópii zápisnice zo schôdze zo 4.5.2010 platný. Konštatoval, že odvolací súd uložil súdu prvej inštancie zaoberať sa aj tou skutočnosťou, či k navýšeniu preddavkov do FO a údržby došlo v súlade so zákonom. Ešte doplnil, resp. poukázal na komisionársku zmluvu, ktorou došlo k prevodu práv zo spoločnosti SPRAVBYTKOMFORT a.s. na spoločnosť SPRAVBYTKOMFORT - správa bytom s.r.o.. Navrhol doplniť dokazovanie predložením originálu zápisnice z predmetnej schôdze. Opätovne namietal aktívnu vecnú legitimitáciu žalobcu, nakoľko schôdzou bola ukončená zmluva o výkone správy zo súčasným žalobcom. Navrhol žalobu v celom rozsahu zamietnuť, v prípade úspechu priznať náhradu trov konania.

20. Na základe vyššie zisteného skutkového stavu súd prvej inštitúcie právne uzatvára:

21. Podľa § 8a ods. 1 veta prvá zákona č. 182/1993 Z. z., v znení účinnom v rozhodnom období, vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvoria so správcom písomnú zmluvu o výkone správy.

22. Podľa § 8b ods. 1 veta prvá zákona č. 182/1993 Z. z. správca je povinný vykonávať správu majetku vlastníkov samostatne vo svojom mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

23. Podľa § 8b ods. 2 písm. e) zákona č. 182/1993 Z. z., pri správach majetku vlastníkov je správca povinný najmä sledovať úhrady za plnenie a úhrady preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky.

24. Podľa § 10 ods. 1 veta prvá a druhá 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 vklade 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 a pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva, príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu modernizáciu a rekonštrukciu domu.

25. Podľa § 14 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. vlastníci 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. Oznámenie o schôdzi vlastníkov musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome minimálne päť dní pred dňom konania schôdze. Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôdzu vlastníkov alebo zhromaždenie zvolal, a to do piatich pracovných dní od konania schôdze vlastníkov alebo zhromaždenia spôsobom v dome obvyklým.

26. Podľa § 14 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. 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; to neplatí, ak ide o hlasovanie podľa odseku 3, § 7a ods. 1, § 7c ods. 2 písm. i) a ods. 3, § 8a ods. 1 a 6, § 8b ods. 2 písm. i), § 10 ods. 1 a § 16 ods. 3 a 4.

27. Podľa bodu 6.2.1. Dodatku č. 1/2005 k zmluve o výkone správy v prípade porušenia povinností špecifikovaných v čl. IV. body 4.1.1., 4.2.3., 4.2.8., 4.2.9., 4.3.2. je zmluvná strana, ktorá je v omeškaní s plnením povinností, povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane poplatok z omeškania vo výške 0,05% za každý deň omeškania a náklady spojené s vymáhaním.

28. Vlastníci bytov a nebytových priestorov sa zaväzujú v prospech fondu prevádzky, údržby a opráv prispievať na náklady spojené s prevádzkou, údržbou a opravami spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku, dohodnutou sadzbou za 1m²/mesiac podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu v súlade s bodom 3.2.a). Preddavok je splatný mesačne vopred vždy do 10-teho dňa v mesiaci k rukám správcu. Príjmom do fondu prevádzky, opráv a údržby sú aj príjmy z prenájmu spoločných častí spoločných zariadení domu a príslušenstva pozemku. (bod 4.1.1. a) Dodatku č. 1 k zmluve o výkone správy).

29. Súd prvej inštancie súc viazaný pokynmi odvolacieho súdu sa pri rozhodovaní po zrušení a vrátení veci riadil nasledovnými úvahami, z ktorých vyvodil právny závery.

30. Na schôdzi bytového domu, konanej dňa 4. mája 2010, vlastníci bytov a nebytových priestorov odhlasovali zvýšenie príspevku do fondu opráv a údržby na sumu 0,60 Eur za m². Žalovaný v 1. rade, ako jednu z rozhodujúcich skutočností v tomto konaní prezentoval, že schôdzu konanú dňa 4. mája 2010 nezvolal správca bytového domu, spoločnosť SPRAVBYTKOMFORT a.s. Prešov, ale že ju zvolala spoločnosť SPRAVBYTKOMFORT - Správa bytov s.r.o. Prešov, a teda subjekt, ktorý na to nebol oprávnený, nakoľko v čase zvolania schôdze nebol správcom bytového domu. V úvode zápisnice (č. I. 29 súdneho spisu) je táto skutočnosť konštatovaná. Z tohto dôvodu nesúhlasil žalovaný v 1. rade s výškou príspevku do fondu opráv a údržby, ktorý bol na tejto schôdzi zo strany vlastníkov bytov a nebytových priestorov schválený zo sumy 0,33 Eur na m² na sumu 0,60 Eur na m² (č. I. 8 predmetnej zápisnice), ktorý bol schválený 46 vlastníkmi bytov a nebytových priestorov, to znamená nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytového domu.

31. Tento argument žalovaného v 1. rade prezentovaný v tomto konaní, súd považoval v celom rozsahu za irelevantný. Aj keď táto skutočnosť, tvrdená žalovaným v 1. rade, nesporne vyplýva z bodu 1 zápisnice, pri prezentácii na schôdzi, nie je možné z tohto vyvodiť, že schôdzu nezvolal správca bytového domu. V úvode zápisnice je uvedený správca bytového domu, spoločnosť SPRAVBYTKOMFORT a.s. Prešov, zastúpený P.Á. W. a G.. U. T., ktorí podľa vyjadrenia žalobcu, sú zamestnancami spoločnosti SPRAVBYTKOMFORT a. s. Prešov. Zápisnicu zo schôdze zo dňa 4. mája 2010 je potrebné hodnotiť komplexne. Z ostatných častí tejto listiny vyplýva, že schôdzu jednoznačne zvolal správca bytového domu a to spoločnosť SPRAVBYTKOMFORT a. s. Prešov. Navyše, súd považuje za potrebné uviesť, že samotný žalovaný v 1. rade bol overovateľom zápisnice, a teda túto skutočnosť mohol namietat' a mohla sa opraviť. Relevantnou pre toto konanie je len to, kto schôdzu zvolal a viedol a je zrejme, že to boli zástupcovia spoločnosti SPRAVBYTKOMFORT a. s. Prešov, P. W. a U. T.. Rovnako relevantnou skutočnosťou je to, že bolo nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov, t.j. v počte 46, schválený navýšený príspevok do fondu opráv a údržby. To súd z predloženej zápisnice mal jednoznačne za preukázané.

32. Ďalšou námietkou žalovaného v 1. rade bolo to, že správca bytového domu uzatvoril komisionársku zmluvu so spoločnosťou SPRAVBYTKOMFORT - Správa bytov s.r.o. a teda, že sa správca bytového domu vzdal práva vykonávať správu bytov. Ako dôkaz žalovaný v 1. rade súdu predložil správu Okresnej prokuratúry, ktorá uviedla, že postup pri uzatváraní komisionárskej zmluvy nebol v súlade s právnym poriadkom. To však neznamená a nemožno podľa názoru súdu vyvodiť, že by sa správca bytového domu vzdal svojho práva na výkon správy bytového domu a neplnil si povinnosti správcu. Aj žalovaný v 1. rade podľa názoru súdu na úkor ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, porušil svoje povinnosti a neuhrádzal príspevky do fondu opráv a údržby v schválenej výške, vychádzal z pôvodnej zmluvy o výkone správy z roku 1998. Výšku príspevku do fondu opráv a údržby si vypočítal sám a ten uhrádzal pôvodnému správcovi. Súd dáva do pozornosti konanie žalovaného v 1. rade, ktorý potom čo sa už zmenil správca bytového domu a v súčasnosti je ňou spoločnosť Virtuálny správca bytov, s.r.o., už uhrádza tento predšavok vo výške, ktorá bola schválená na schôdzi dňa 4. mája 2010. V tomto súd prvej inštancie vidí rozpornosť samotného konania žalovaného v 1. rade, ktorý svoju obranu založil na tej skutočnosti, že pôvodný žalobca uzatvoril so spoločnosťou SPRAVBYTKOMFORT - Správa bytov s.r.o. komisionársku zmluvu, ktorú aj podľa vyjadrenia Okresnej prokuratúry uzatvoriť nemal. Na druhej strane mu však prispieval za správu bytov, dokonca aj do fondu opráv, akurát mu neprispieval zvýšený príspevok, ktorý sa odsúhlasil na schôdzi vlastníkov bytov.

33. Súd prvej inštancie je teda toho názoru, že k navýšeniu do fondu opráv a údržby došlo legitímnym spôsobom. Uzatvorenie komisionárskej zmluvy medzi spoločnosťou SPRAVBYTKOMFORT a. s. Prešov a spoločnosťou SPRAVBYTKOMFORT - správa bytov s.r.o. nemení nič na skutočnosti, že žalovaný v 1. rade mal svoje povinnosti vyplývajúce mu z uzatvorenej zmluvy o výkone správy a dodatku č. 1/2005 plniť.

34. Súd považuje za potrebné sa vyjadriť aj k argumentácii žalovaného v 1. rade, prezentovanej na pojednávaní dňa 8.11.2018 o tom, že terajší správca bytového domu, t. j. Virtuálny správca budov s.r.o. nemá na to oprávnenie, nakoľko došlo k výpovedi zmluvy o výkone správy. V podstate túto argumentáciu žalovaného v 1. rade na pojednávaní konanom dňa 8.11.2018 súd považuje za právne irelevantnú pre uvedený súdny spor, nakoľko predmetom tohto konania sú nedoplatky žalovaných v 1. a 2. rade ako manželov za obdobie roka 2010, kedy bol správcom bezpochyby právny predchodca žalobcu. Táto argumentácia je teda pre súd právne irelevantná. Z tohto dôvodu súd považuje celú argumentáciu žalovaného v 1. rade prezentovanú v tomto konaní za nedôvodnú a preto mal za to, že žalobe je dôvodné vyhovieť.

35. Čo sa týka výšky uplatneného nároku súd má za preukázané, že na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov dňa 4.5.2010 vlastníci bytov odhlasovali zvýšenie príspevku do fondu opráv a údržby na sumu 0,60 eur za m², čo pri výmere podlahovej plochy žalovaných (78m²) predstavuje príspevok do fondu opráv a údržby vo výške 46,80 eur mesačne. Ako žalovaní vo svojich podaniach ako aj výpovedi uviedli neakceptovali zvýšenie príspevku, keďže mali za to, že žalobca si jednostranne navyšuje poplatok do fondu opráv, a preto platil sumu vo výške aká bola dohodnutá pred schôdzou konanou dňa 7.5.2010. Súd mal za preukázané, že žalovaní neuhradili nedoplatok za rok 2009 vo výške 133,81 eur, ktorého výšku žalovaní nespochybnili. Za rok 2010 žalovaným vznikol nedoplatok na príspevku do fondu opráv po započítaní platby za jún a júl 2010 vo výške 109,38 eur a nedoplatok na príspevku do fondu opráv za rok 2011 predstavoval sumu 236,21 eur, to znamená, že celkový dlh žalovaných predstavuje sumu žalobcom uplatnenú istinu vo výške 479,40 eur (po právoplatnom čiastočnom späťvzati žaloby v sume 42,18 eur).

36. Žalobca si v žalobnom návrhu uplatnil aj zmluvnú pokutu (penále), ktoré predstavovalo súčet zmluvných pokút dohodnutých v bode 6.2.1. Dodatku č. X/XXXX k zmluve o výkone správy vo výške 0,05% za každý deň omeškania platieb spojených s prevádzkou, údržbou a opravami spoločných častí domu. Za obdobie roku 2011 vznikol žalovaným nedoplatok vo výške 236,21 eur, ktorý po kapitalizovaní žalobcom odo dňa splatnosti do dňa jeho úhrady, teda od 1.7.2012 do 31.7.2012 vyčíslil žalobca vo výške 3,66 eur, za obdobie roku 2010 vznikol nedoplatok vo výške 151,56 eur, ktorý po kapitalizovaní za obdobie od 1.7.2011 do 30.6.2012 predstavuje sumu 27,74 eur, za obdobie roku 2009 vznikol žalovaným dlh vo výške 133,81 eur, ktorý po kapitalizovaní za obdobie od 1.8.2010 do 30.6.2011 predstavuje sumu 22,35 eur. Súd má za preukázané, že vlastníci bytov a nebytových priestorov uzavreli so žalobcom dňa 27.12.2004 dodatok č. X/XXXX k zmluve o výkone správy, v ktorom v ustanovení bodu 6.2.1. sa

dohodli na zmluvnej pokute v prípade omeškania úhrad spojených s prevádzkou, údržbou a opravami vo výške 0,05 % za každý deň omeškania. Na základe zákonných a zmluvných ustanovení súd považuje nárok žalobcu na zmluvnú pokutu vo výške 53,75 eur za dôvodný, a preto rozhodol tak ako je vo výroku predmetného rozsudku.

37. Z dôvodov, ktoré súd uviedol rozhodol tak ako je uvedené vo výroku rozsudku, ostatnými námietkami žalovaného ani dôkaznými prostriedkami sa nezaoberajúc, súd viazaný zásadou procesnej ekonomie konania pred súdom ako aj tým, že povinnosťou súdu je dať odpoveď na argument, ktorý je významný, nie na tie argumenty, ktoré pre posúdenie veci podstatný význam nemajú. Zásadou spravodlivého procesu je riadne odôvodnenie rozhodnutia, uvedené vyplýva z judikatúry Európskeho súdu pre ľudské práva. Judikatúra tohto súdu však nevyžaduje, aby na každý argument strany aj na taký, ktorý nie je pre rozhodnutie významný, bola daná odpoveď v odôvodnení rozhodnutia. Ak ide však o argument, ktorý je pre rozhodnutie rozhodujúci, vyžaduje sa špecifická odpoveď práve na tento argument (napr. Ruiz Torija c/ Španielsko z 9.12.1994 Sériá A, č.303- A; Hiro Balani c/ Španielsko z 9.12.1994, Sériá A, č.303- B)

38. Súd prvej inštancie zamietol návrh na doplnenie dokazovania originálom zápisnice z predmetnej schôdze vlastníkov bytov, keďže v súlade so zásadou hospodárnosti konania považoval uvedené za nadbytočné, pričom by došlo k predĺženiu konania. Navyše vykonanie dôkazov fotokópiou listiny predpokladá aj zákon.

39. K námietke žalovaného, v 1. rade, že podpis na tejto zápisnici nie je jeho súd uvádza, že túto námietku vyhodnotil ako špekulatívnu iba s cieľom oddialiť meritórne rozhodnutie vo veci samej, zvlášť vo svetle tej situácie, že samotný žalovaný v 1. rade bol nielen hlasujúcim na schôdzi vlastníkov bytov, ale zároveň aj jej overovateľom. V priebehu celého konania takáto námietka týkajúca sa sponchybnosti podpisu nebola vznášaná, preto ju súd prvej inštancie považoval za účelovú.

40. Vzhľadom na uvedené súd rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

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

42. Podľa § 255 ods. 2 C.s.p., 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.

43. Podľa § 257 CSP výnimočne súd neprizná náhradu trov konania, ak existujú dôvody hodné osobitného zreteľa.

44. Účelom ustanovenia § 257 CSP je umožniť súdu zmierniť dôsledky právnych noriem upravujúcich náhradu trov konania zavedením moderačného absolútného práva. Toto ustanovenie je výrazom skutočnosti, že tam, kde zákon nemôže byť natoľko kazuistický, aby postihol celú rozmanitosť života, dotvára sa právo sudcovským výkladom v medziach stanovených všeobecnými podmienkami uvedenými v zákone, za splnenia ktorých môže dôjsť rozhodnutím súdu k inému záveru o náhrade trov konania, než by plynul z použitia všeobecných zásad náhrady trov konania. Zákon vyžaduje pre realizáciu tohto sudcovského moderačného práva, aby v danom prípade išlo o výnimočné okolnosti a dôvody hodné osobitného zreteľa. Jednou zo skupín prípadov, v ktorých aplikácia tohto ustanovenia prichádza do úvahy, sú prípady charakteristické sociálnym aspektom, ktorý vystupuje do popredia vtedy, keď povinný účastník nemôže uhradiť náhradu trov konania z dôvodov, ktoré sám nezavinil, alebo ich môže uhradiť len s veľkými ťažkosťami. V takýchto prípadoch súd zohľadňuje osobné, majetkové, zárobkové a iné pomery oboch účastníkov, prihliada na postoj účastníkov v konaní a prípadne iné okolnosti a môže dospieť k záveru o úplnom nepriznaní trov konania úspešnému účastníkovi alebo o nepriznaní čiastočnom, a to práve s ohľadom na intenzitu preukázaných dôvodov hodných osobitného zreteľa. (uznesenie Ústavného súdu Slovenskej republiky z 8. 12. 2011, č. k. II. ÚS 563/2011-14).

45. Je potrebné konštatovať, že žalobca bol síce v konaní prevažne úspešný, avšak na druhej strane je potrebné konštatovať, že na druhej strane sú starobní dôchodcovia, teda žalobca je bezpochyby ekonomicky silnejším subjektom, preto s ohľadom na vyššie citované právne ustanovenia súd rozhodol tak, že aj napriek úspechu žalobcu v časti, v ktorej súd žalobe vyhovel a teda v časti o zaplatenie 479,40 eur, čo predstavuje 92 % zo žalovanej sumy, žalovaní mali v konaní úspech vo výške 8 %, teda žalobcovi vznikol nárok na úhradu alikvotnej časti trov konania v rozsahu 84%, ktorú však súd priznal z dôvodov

vyššie uvedených len zo zaplateného súdneho poplatku, o výške ktorých bude postupom podľa § 262 ods. 2 CSP rozhodnuté v samostatnom uznesení po právoplatnosti tohto rozsudku.

Poučenie:

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

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

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

Ak nebude povinnosť uložená týmto rozsudkom po nadobudnutí jeho vykonateľnosti dobrovoľne splnená, je možné podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.