

Súd: Okresný súd Michalovce
Spisová značka: 5C/27/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 0020201584
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 11. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Gabriel Štefanič
ECLI: ECLI:SK:OSMI:2021:0020201584.8

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Michalovce, sudca JUDr. Gabriel Štefanič, v spore žalobcov 1/ U. S., nar. XX.XX.XXXX, 2/ F. S., nar. XX.XX.XXXX, obaja bytom N. XXXX/X, L., zastúpených JUDr. Želmírou Varjassyovou, advokátkou, kpt. Nálepku 20, Michalovce, IČO: 35 553 677 proti žalovanému Okresné stavebné bytové družstvo Michalovce, so sídlom Plynárska 1, Michalovce, IČO: 00 172 154, zastúpenému JUDr. Slavomírom Kučmášom, advokátom, so sídlom Plynárska 1, Michalovce, IČO: 35 557 192, o zaplatenie 68,93 eur s príslušenstvom t a k t o

rozhodol:

I. Žalovaný Okresné stavebné bytové družstvo Michalovce, so sídlom ul. Plynárska č. 1, 071 01 Michalovce, IČO: 00 172 154 je p o v i n n ý zaplatiť žalobcom U. S., nar. XX.XX.XXXX a F. S., rod. Š., nar. XX.XX.XXXX, obaja bytom ul. N. XXXX/X, XXX XX L. sumu 45,73 eur s 5 % úrokom z omeškania od 06.08.2019 do zaplatenia a sumu 23,20 eur s 5 % úrokom z omeškania od 01.06.2020 do zaplatenia, a to všetko do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Súd priznáva žalobcom 100 % náhradu trov konania, o výške ktorých bude rozhodnuté osobitným uznesením, po právoplatnosti tohto rozsudku.

III. Súd návrh žalovaného na prerušenie konania z a m i e t a.

odôvodnenie:

1. Žalobcovia sa žalobou doručenou tunajšiemu súdu dňa 30.03.2020 domáhali voči žalovanému pôvodne zaplatenia 45,73 eur, a to na tom základe, že na základe zmluvy o prevode družstevného bytu č. zmluvy V 2135/05 sú bezpodielovými vlastníkami 6 izbového bytu č. 2, na 8. poschodí bytového domu J. F. L., vedeného na LV č. XXXX k. ú. P., obec L., okres L. pod B202 v podiele 1/1.

2. Na základe ďalšej zmluvy o prevode vlastníctva družstevného bytu č. V 415/05 sú bezpodielovými spoluvlastníkmi 1 izbového bytu č. 3, na 8. poschodí, vo vchode 64 bytového domu súp. č. XXXX vedeného na LV č. XXXX k. ú. L., obec L., okres L. pod B3 v podiele 1/1. Po odkúpení predmetných bytov žalobcovia uzavreli so žalovaným zmluvu o výkone správy predmetom ktorej je výkon správy a úprava vzájomných práv a povinností zmluvných strán bytových domov J., súp. č. XXXX, vedeného na LV č. XXXX k. ú. L. a bytového domu K., súp. č. XXXX, vedeného na LV č. XXXX v k. ú. L.. Za tieto byty mesačne uhrádzajú žalovanému poplatok za poskytovanie plnenia spojeného s bývaním a za služby spojené s užívaním bytov. Žalovaný OSBD Michalovce im každoročne zasiela vyúčtovanie nákladov za služby spojené s užívaním a správou oboch bytov. Z týchto vyúčtovaní vyplýva, že žalovaný im každoročne účtuje v oboch prípadoch položku „poplatok za rozúčtovanie“, ktorý poplatok nebol schválený ani žalobcami, ani ostatnými vlastníkami vyššie uvedených bytov. Tento poplatok nebol dohodnutý ani v samotnej zmluve o výkone správy, čím došlo k porušeniu zákona o ochrane spotrebiteľa č. 250/2007 Z. z.. Žalovaný ako správca bytových domov, ktorý je v právnom vzťahu so žalobcami ako

spotrebiteľmi môže účtovať poplatok za vykonanie vyúčtovania len na základe rozhodnutia s vlastníkmi a v danom prípade takáto dohoda medzi žalovaným a vlastníkmi neexistuje. Žalovaný takto zaúčtoval za 6 izbový byt č. 2 za rok 2017 v máji 2018 sumu 16,03 eur, za rok 2018 v máji 2019 sumu 15,46 eur a za 1 izbový byt č. za rok 2017 v máji 2018 sumu 7,35 eur, za rok 2018 v máji 2019 sumu 6,89 eur, spolu takto žalovaný neoprávnene zaúčtoval podľa žalobcov sumu 45,73 eur vo vyúčtovaní nákladov za služby spojené s užívaním bytov za roky 2017, 2018.

3. Žalobcovia niekoľkokrát reklamovali u žalovaného neoprávnenosť sťahovania poplatku za rozúčtovanie a žiadali o vrátenie finančných prostriedkov neoprávnene sťahovaných za túto položku. Podľa vyjadrenia žalovaného však tento náklad je platbou za služby spoločnosti ISTA Slovakia s.r.o., ktorá pre žalovaného vypracúvava vyúčtovanie nákladov za meranie spotreby tepla a vody, ako aj odpočty a rozpočítavanie jednotlivých nákladov domu. Žalobcovia reklamovali vrátenie týchto neoprávnených čiastok za vyúčtovanie za rok 2017 dňa 29.06.2018, na ktorú reklamáciu reagoval žalovaný odpoveďou zo dňa 25.07.2018, ako aj ďalšou reklamáciou za rok 2017 zo dňa 23.11.2018, ako aj ďalšou žiadosťou o vrátenie finančných prostriedkov zo dňa 05.08.2019. Žalovaný vo svojich reakciách odmietol účtované čiastky žalobcom vrátiť. V závere žalobcovia uviedli, že majú za to, že tento poplatok žalovaný ako správca účtoval bez právneho dôvodu, a to nad rámec poplatku za správu bytu, pričom účtovaný sporný poplatok za rozúčtovanie nebol v súlade so zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov - zák. č. 182/1993 Z. z., konkrétne s § 8b ods. 2, nakoľko žalovaný ako správca bytov v predmetných bytových domoch realizoval jeho výber bez rozhodnutia vlastníkov bytov, o čom svedčí aj rozhodnutie Slovenskej obchodnej inšpekcie č. SK 0218/99/2018 zo dňa 20.06.2018 na základe ktorého bola žalovanému uložená pokuta.

4. Dňa 19.05.2020 Okresný súd Michalovce vydal vo veci platobný rozkaz, ktorým zaviazal žalovaného zaplatiť žalobcom 45,73 eur spolu s príslušenstvom, ako aj trovami konania.

5. Voči tomuto platobnému rozkazu v odvolacej lehote podal žalovaný dňa 08.06.2020 odpor. V odpore uviedol, že mu nie je jasné aký poplatok za poskytované plnenie spojené s bývaním a za služby spojené s užívaním bytu by mal byť z jeho strany účtovaný bez právneho dôvodu, keďže v zmysle § 6 ods. 2 zák. č. 182/1993 Z. z. správou bytu je obstarávanie služieb a tovaru, ktorý správca alebo spoločenstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ako aj iné činnosti bezprostredne súvisiace s užívaním bytového domu ako celku. Za výkon správy, teda za obstarávanie vyššie uvedených služieb a tovarov má žalovaný ako správca v súlade s § 8 zák. č. 182/1993 Z. z. a uzatvorenou zmluvou o výkone správy nárok na odmenu za výkon správy. Žalobcovia sú v zmysle § 10 zák. č. 182/1993 Z. z. povinní uhrádzať mesačne plnenia spojené s užívaním bytu. Žalovaný tieto služby obstaráva u jednotlivých dodávateľov ako sú výrobcovia tepla, dodávateľia studenej vody, prevádzkovatelia výťahov a tieto služby následne vyúčtuje žalobcom a ostatným vlastníkom. Rovnako tomu je aj v prípade vypracovania ročného vyúčtovania služieb spojených s bývaním, ktoré rozúčtovania vykonávajú pre žalovaného špecializované subdodávateľské spoločnosti a náklady spojené s týmto vyhotovením sa taktiež vyúčtovávajú vo výške skutočných nákladov jednotlivým vlastníkom. Vyhotoviť ročné vyúčtovanie je zo strany žalovaného ako správcu zákonná povinnosť uložená v zák. č. 182/1993 Z. z.. Zo strany žalobcov takto nedošlo k plneniu bez právneho dôvodu, nakoľko súčasťou odmeny správcu je iba suma 6,43 eur a táto nemôže zahŕňať rôzne samostatné služby spojené s užívaním bytu, ktoré sú povinní v zmysle zákonných ustanovení a rôznych potrieb vlastníci bytu uhrádzať. Čo sa týka uloženej pokuty zo strany Slovenskej obchodnej inšpekcie, ktorú ako dôkaz uviedli žalobcovia podľa žalovaného sa táto pokuta týka iba skutočnosti, že výber dodávateľa na zabezpečenie a vyhotovenie ročného vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu nebol vykonaný v súlade s § 8b ods. 2 zák. č. 182/1993 Z. z., nakoľko ho nerealizovali samotní vlastníci na každom bytovom dome samostatne, ale realizoval ho sám žalovaný a pre všetky spravované bytové domy vybral jedného dodávateľa. V citovanom rozhodnutí Slovenskej obchodnej inšpekcie nie je nikde uvedené, že žalobcovia nie sú povinní tento poplatok žalovanému uhrádzať. Ďalej žalovaný uviedol, že ročný poplatok za vyúčtovanie sa neuhrádza raz ročne, a to v máji 2018 pri vykonaní vyúčtovania, ale platia ho žalobcovia mesačne podľa stanoveného predpisu mesačných úhrad a preto vychádzajúc zo subjektívnej premlčacej lehoty v zmysle § 107 Občianskeho zákonníka právo na vydanie bezdôvodného obohatenia je potrebné považovať za čas skorší než dva roky od podania žaloby za premlčaný, a preto týmto zároveň vzniesol premlčaciu námietku. Z uvedeného dôvodu nárok žalobcov v celom rozsahu neuznal.

6. Z repliky žalobcov, ktorá bola doručená súdu 10.07.2020 súd zistil, že títo poukazujú na § 8a ods. 2 zák. č. 182/1993 Z. z. v ktorom zákonom ustanovení je uvedené, že správca je povinný do 31.05. nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu a o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome. Z druhej vety citovaného ustanovenia účinnnej od 01.07.2004 jasne vyplýva, že práve správca je povinný vykonať vyúčtovanie rozúčtované na byty a táto povinnosť je bezvýhradná. Správca takto v žiadnom prípade nemôže vykonanie svojej zákonnej povinnosti - vykonať rozúčtovanie preniesť na vlastníkov bytov a žiadať od nich aj zvlášť úhradu za výkon tejto činnosti. Tým, že správca vykonal rozúčtovanie tak, že si túto službu objednal u ďalšieho subdodávateľa je to jeho vecou. K uzavretiu takejto zmluvy so subdodávateľom došlo bez súhlasu vlastníkov bytov a výlučne na náklady žalovaného, ktoré však tento nemôže prenášať v konečnom vyúčtovaní na vlastníkov bytov. Čo sa týka tvrdenia žalovaného, že svoju správcovskú činnosť robí za sumu 6,43 eur žalobcovia uviedli, že sa jedná o mesačný poplatok 6,43 eur a nie o ročný poplatok. Účtovaný mesačný poplatok 6,43 eur od všetkých vlastníkov bytov v bytovom dome A2 na sídl. SNP v Michalovciach takto predstavuje 17.052,36 eur ku ktorej sume je potrebné pripočítať ešte členský príspevok SZBD - 185,64 eur, poplatok za vyúčtovanie - 103,87 eur, poplatok za rozúčtovanie - 1.986,7080 eur, prevádzková réžia - 1.513,89 eur. Žalovaný si takto za rok účtuje spolu sumu 20.842,468 eur za správu bytového domu J. na síl. P. F. L.. Opäť poukázali na povinnosť žalovaného vyplývajúcu zo zák. č. 182/1993 Z. z. vykonať vyúčtovanie rozúčtované na byty, ktoré je povinnosťou práve žalovaného ako správcu bytu a nie nejakému subdodávateľovi, ktorého si žalovaný bez súhlasu vlastníkov bytov vybral. Čo sa týka tvrdeného premlčania uplatneného nároku žalobcovia uviedli, že zálohové platby uhrádzajú na bankové účty vlastníkov bytových domov J., K. a nie na účet žalovaného. K týmto účtom žalobcovia nemajú ani len pasívny prístup. Dátum kedy sa žalovaný na úkor žalobcov za rok 2017 bezdôvodne obohatil je dátum, kedy žalovaný z účtov vlastníkov bytov bytových domov J. J. K. stiahol finančné prostriedky pre účely úhrady protiprávneho poplatku za rozúčtovanie. Žalobcovia sa o tomto dátume z dôvodu, že nemajú prístup k účtom vlastníkov bytov bytových domov J. J. K. v žiadnom prípade nemohli dozvedieť. Dátumom doručenia vyúčtovania za rok 2017 teda až v máji 2018 sa žalobcovia hodnoverným spôsobom dozvedeli, že sa žalovaný na ich úkor obohatil, a až vtedy sa dozvedeli aj o skutočnej výške bezdôvodného obohatenia. Subjektívna dvojročná premlčacia doba začala plynúť až od doručenia vyúčtovania za rok 2017 teda od mája 2018. Nárok žalobcov na vydanie bezdôvodného obohatenia za rok 2017, ako aj za rok 2018 bol žalobcami uplatnený v zákonom požadovanej lehote a v skutočnej výške. V závere žalobcovia uviedli, že žalovaný si mylí poplatok za vyúčtovanie s poplatkom za rozúčtovanie. Žalobcovia nepopreli, aby žalovanému nepatriel poplatok za ročné vyúčtovanie, nie však za rozúčtovanie ako to účtoval žalobcom žalovaný.

7. Žalovaný vo svojej replike zo dňa 16.11.2020 zotrval na svojich pôvodných vyjadreniach. Tvrdil, že právo žalovaného uzatvárať zmluvy o dodávkach služieb s tretími osobami v mene vlastníkov a na ich účet je upravené v § 6 ods. 2 zák. č. 182/1993 Z. z. a na základe tohto vyplynulo pre neho právo takúto zmluvu so subdodávateľom uzavrieť a následne aj vykonať rozúčtovanie za túto službu pre jednotlivých vlastníkov bytov.

8. Žalobcovia vo svojej replike zo dňa 04.05.2021 zotrvali na svojich tvrdeniach. Žiadali, aby súd žalobe vyhovel. Svoj návrh rozšírili o sumu 23,20 eur titulom bezdôvodného obohatenia za rok 2018 a žiadali, aby súd pripustil zmenu žalobného návrhu.

9. Súd uznesením zo dňa 18.05.2021 pripustil zmenu návrhu tak, ako to navrhli žalobcovia.

10. Žalovaný vo svojom vyjadrení zo dňa 07.07.2021 k rozšírenému návrhu žalobcov zotrval na svojich predchádzajúcich tvrdeniach a opäť zopakoval, že v zmysle zák. č. 182/1993 Z. z. mal právo na uzavretie zmluvy so spoločnosťou ISTA Slovakia s.r.o. na vykonanie rozúčtovania v súlade s § 8a zák. č. 182/1993 Z. z.. Nepoprel, že predtým ako uzavrel zmluvu o dielo so spoločnosťou ISTA Slovakia s.r.o. nemal súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov pri výbere dodávateľa, teda nemal súhlas na uzavretie zmluvy o dielo č. 2014/2037/63 nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov.

11. Žalobcovia vo svojej reakcii zo dňa 04.10.2021 zotrvali na svojich pôvodných vyjadreniach a zopakovali, že zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov ako aj zmluva o

výkone správy skutočne ukladá aj správcovi povinnosť vykonať ročné vyúčtovanie rozúčtované na byty, no nepriznáva mu právo účtovať vlastníkom bytov zvlášť mimo poplatku za správu aj poplatok za rozúčtovanie, navyiac bez súhlasu vlastníkov bytov. Zmluvu o dielo č. 2014/2037/63 uzavrel žalovaný vo svojom mene a na svoj účet a vzhľadom na ustanovenie § 9 ods. 7 zák. č. 182/1993 Z. z. zmluva je záväzná len pre žalovaného a v žiadnom prípade nemôže byť záväzná pre vlastníkov bytov a všetky plnenia z tejto zmluvy je povinný platiť žalovaný a nie vlastníci bytov. Správca uzavrel zmluvu o dielo č. 2014/2037/63 bez vedomia a súhlasu vlastníkov vo svojom mene a nie v mene vlastníkov.

12. Z listu vlastníctva č. XXXX k. ú. P., obec L., okres L. súd zistil, že na tomto je vedený bytový dom A2 súp. č. XXXX na parc. č. XXXX/X a pod B202 sú vedení ako bezpodieloví spoluvlastníci bytu č. 2, vo vchode 3, na 8. poschodí žalobcovia.

13. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXXX k. ú. L., obec L., okres L. súd zistil, že na tomto je okrem iných vedený aj byt č. 3, vo vchode 64, na 8. poschodí, kde pod B3 sú vedení žalobcovia ako výluční vlastníci tohto bytu.

14. Zo zmluvy o výkone správy zo dňa 10.03.2005 súd zistil, že túto na jednej strane ako správca uzavrelo Okresné stavebné bytové družstvo v Michalovciach, Plynárska 1, Michalovce a ako vlastníci bytov bytového domu J. na sídl. P. na ulici A., S., P. J. N. F. L., vedeného Katastrálnym úradom v Košiciach, Správou katastra Michalovce na LV č. XXXX, súp. č. XXXX. Vo vchode B. na ulici N. X sú pod B13 a B14 vedení ako účastníci a vlastníci domu žalobcovia v 1. a 2. rade. Z citovanej zmluvy vyplýva, že predmetom tejto zmluvy je výkon správy a úprava vzájomných práv a povinností zmluvných strán v bytovom dome J.-X súp. č. XXXX na ulici A. X, X, S. X, X, X, P. XX, XX, XX, X J. N. X, X F. L.. Ďalej z tejto vyplýva, že správca pri výkone správy sa zaväzuje zabezpečiť dodávky plnení a služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov, prevádzku, údržbu a opravy, rekonštrukciu a modernizáciu domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku, pričom vlastníci v dome sa zaviazali uhrádzať náklady za plnenie predmetu zmluvy, uhrádzať preddávky do fondu opráv a dohodnutú odplatu za zrealizovaný výkon správy v súlade s touto zmluvou. V zmysle čl. IV. Práva a povinnosti správcu pod bodom 3/ je uvedené, že správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu uvedeného v čl. II ods. 1 tejto zmluvy, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv za podmienok uvedených v tejto zmluve. Podľa čl. VI. Spôsob správy spoločných častí domu a spoločných zariadení domu pod bodom 3/ správca pri obstarávaní služieb a tovarov dodávateľským spôsobom je povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké bolo možné dojednať v prospech vlastníkov. Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov o výbere dodávateľa prác, ktoré nemôže zabezpečiť vlastnými zamestnancami na základe výberového konania. Podľa čl. VIII. Zásady stanovenia predpisu platieb, spôsob platenia a rozúčtovania nákladov bodu 6/ ročné vyúčtovanie zaplatených mesačných zálohových platieb a úhrad správca vykonaná do 31.05. bežného roka za rok predchádzajúci. Podľa čl. IX. Správcovský poplatok bodu 1/ za realizovaný výkon správy v súlade s touto zmluvou prislúcha správcovi mesačná odmena stanovená v štruktúre mesačného predpisu zálohových platieb a úhrad v položke správcovský poplatok. Výška mesačného správcovského poplatku je tvorená zo skutočných nákladov na správu rovnakým dielom na byty.

15. Z ročného vyúčtovania nákladov za služby spojené s užívaním a správou bytu za rok 2017 na č. I. 18 a nasledujúcich spisu súd zistil, že toto ročné vyúčtovanie sa týka bytu žalobcov na ul. T. XX F. L. o výmere bytu 36,81 m² a vyúčtovacie obdobie od 01.01.2017 do 31.12.2017. Na č. I. 19 v časti označenej - náklad konečného spotrebiteľa - byt je uvedený aj poplatok za rozúčtovanie v celkovej sume 7,35 eur za rok 2017.

16. Z vyúčtovania nákladov za služby spojené s užívaním a správou bytu za rok 2018 na č. I. 20 spisu súd zistil, že sa jedná o byt na ulici T. XX F. L. o výmere 36,81 m² za obdobie od 01.01.2018 do 31.12.2018, kde v časti náklad konečného spotrebiteľa - byt je uvedená položka poplatok za rozúčtovanie v celkovej výške 6,89 eur.

17. Z ročného vyúčtovania nákladov za služby spojené s užívaním a správou bytu za rok 2017 na č. I. 22 spisu súd zistil, že sa jedná o byt na ulici N. X F. L. v bezpodielovom spoluvlastníctve žalobcov

v bloku J.-X/K o celkovej ploche 136,13 m² za obdobie od 01.01.2017 do 31.12.2017. V časti náklad konečného spotrebiteľa - byt je uvedená položka poplatok za rozúčtovanie v celkovej výške 16,03 eur.

18. Z ročného vyúčtovania nákladov za služby spojené s užívaním a správou bytu za rok 2018 na č. I. 24 spisu súd zistil, že sa jedná o byt na ulici N. X F. L. v bezpodielovom spoluvlastníctve žalobcov v bloku J.-X/K o celkovej ploche 136,13 m² za obdobie od 01.01.2018 do 31.12.2018. V časti náklad konečného spotrebiteľa - byt je uvedený aj poplatok za rozúčtovanie v celkovej výške 15,46 eur.

19. Z reklamácie vyúčtovania, ktoré žalobcovia dňa 29.06.2018 adresovali žalovanému, čo tento potvrdil svojou pečiatkou s dátumom 29.06.2018 súd zistil, že žalobcovia okrem iného reklamovali aj náklady konečného spotrebiteľa - byt v celkovej výške 16,0313 eur, jedná sa o byt na ul. N. XXXX/X, J.-P., L.. V ďalšej časti je uvedené, že žalobcov zaujíma na základe čoho je tento poplatok vyúčtovaný, keď o tom vlastníci bytov a nebytových priestorov nerozhodli.

20. Z odpovede žalovaného zo dňa 25.07.2018 na č. I. 27 spisu súd zistil, že tento oznámil žalobcom, že sa jedná sa o poplatok za rozúčtovanie za služby spoločnosti ISTA Slovakia s.r.o., ktorá realizovala vypracovanie vyúčtovania nákladov a zahŕňa v sebe platbu za meranie spotreby tepla a vody spolu s odpočtami a platbu za službu rozpočítavania jednotlivých nákladov domu.

21. Z ďalšej reklamácie vyúčtovania za rok 2017 zo dňa 23.11.2018 na č. I. 28 spisu súd zistil, že žalobcovia opäť reklamovali u žalovaného poplatok za rozúčtovanie a dotazovali ho, kedy o tom vlastníci bytov a nebytového priestoru rozhodli, teda o tom, že tento poplatok si bude žalovaný účtovať.

22. Zo žiadosti o vrátenie finančných prostriedkov zo dňa 22.07.2019 na č. I. 29 spisu súd zistil, že žalobcovia aj túto žiadosť adresovali žalovanému a žiadali vrátiť poplatok za rozúčtovanie od roku 2005.

23. Z dodatku č. 1/2005 k zmluve o výkone správy uzavretej dňa 10.03.2005 na bytový dom J.-X P. M. E. A., S.V., P. J. N. F. L. súd zistil, že k tejto zmluve o správe pristúpili okrem iných aj žalobcovia, čo je uvedené na druhej strane tohto dodatku.

24. Z rozhodnutia Slovenskej obchodnej inšpekcie, Ústredného inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Bratislave č. SK/0371/99/2019 zo dňa 25.05.2020 súd zistil, že týmto rozhodnutím bolo potvrdené rozhodnutie Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Košiciach pre Košický kraj č. P/0101/08/19 zo dňa 02.08.2019, ktorým rozhodnutím bola uložená žalovanému peňažná pokuta vo výške 4.000,- eur, a to na tom základe, že Inšpektorát SOI začal dňa 23.01.2019 kontrolu a zistil porušenie povinností na strane žalovaného spočívajúce v tom, že tento bez súhlasu vlastníkov bytov uzavrel so spoločnosťou ISTA Slovakia s.r.o. zmluvu o dielo č. 2014/2037/63 zo dňa 26.09.2014 na službu rozúčtovanie pre bytový dom bez predchádzajúceho súhlasu nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov o výbere dodávateľa.

25. Zo zmluvy o dielo č. 2014/2037/63 zo dňa 26.09.2014 na č. I. 157 spisu súd zistil, že túto uzavreli ako zhotoviteľ ISTA Slovakia s.r.o. s Okresným stavebným bytovým družstvom Michalovce, Plynárska 1 ako objednávateľom a predmetom zmluvy bolo vykonanie vo všetkých objektoch v správe objednávateľa komplexné služby spočívajúce v odpočte a výpočte nameraných hodnôt zariadení slúžiacich na meranie tepla a vody a rozúčtovanie nákladov na teplo a vodu v rozsahu a za podmienok podľa tejto zmluvy. V zmluve nie je uvedená doba trvania tejto zmluvy. V Čl. II. Odpočty a služby rozúčtovania v bode 5. je uvedené, že zhotoviteľ bude poskytovať služby rádiového odpočtu a služby rozúčtovania nákladov v trvaní 10 zúčtovacích období, počnúc zúčtovacím obdobím od 01.01.2014 - 31.12.2014, pričom zúčtovacím obdobím je kalendárny rok. Z uvedeného sa dá nepriamo usúdiť, že zmluva bola uzavretá na obdobie 10 rokov.

26. Z predpisu mesačnej úhrady za poskytované plnenia spojené s bývaním a za služby spojené s užívaním bytu na č. I. 164 - 167 spisu súd zistil, že sa jedná o predpisy za byty žalobcov na ulici N. X F. L., ako aj na ulici T. K. XX/A F. L., kde vo všetkých prípadoch je pod bodom 17 uvedená položka Rez. na vyúčt., odčít. os.. Podľa údajov žalovaného na pojednávaní 23.11.2020 táto skratka znamená rezerva na vyúčtovanie odčítaných osôb.

27. Žalobcovia svojím podaním zo dňa 04.05.2021 na č. I. 192 spisu rozšírili svoj žalobný návrh o sumu 23,20 eur, a to za obidva vyššie uvedené byty, ktorých sú bezpodielovými spoluvlastníkmi za rok 2019, ktoré vyúčtovanie urobil žalovaný v júni 2020, a to za 6 izbový byt na ul. N. o sumu 16,08 eur a za 1 izbový byt na ul. T. o 7,12 eur, spolu 23,20 eur.

28. Z vyúčtovania nákladov za služby spojené s užívaním a správou bytu za rok 2018 za byt J.-X/K M. E. N. X o výmere 136,13 m² súd zistil, že v časti náklad konečného spotrebiteľa - byt je uvedený poplatok za rozúčtovanie v sume 16,08 eur.

29. Z vyúčtovania nákladov za služby spojené s užívaním a správou bytu za rok 2019 za byt na ulici T. XX v bezpodielovom spoluvlastníctve žalobcov vo výmere 36,81 m² na č. I. 195 spisu súd zistil, že žalovaný za obdobie od 01.01.2019 do 31.12.2019 v časti náklad konečného spotrebiteľa - byt účtoval žalobcom aj poplatok za rozúčtovanie vo výške 7,12 eur.

30. Súd uznesením 5C 27/2020-213 dňa 18.05.2021 pripustil rozšírenie žaloby v zmysle rozširujúceho návrhu žalobcov.

31. Podľa § 6 ods. 2 zák. č. 182/1993 Z. z. správa domu je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca alebo spoločenstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome

- prevádzku, údržbu, opravy, rekonštrukciu a modernizáciu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušného pozemku a príslušenstva,
- služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru,
- vedenie účtu domu v banke,
- vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných pohľadávok a nárokov,
- iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.

32. Podľa § 8a ods. 1, 2 citovaného zákona vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvoria so správcom písomnú zmluvu o výkone správy. Zmluva o výkone správy, jej zmena alebo zánik schválené podľa § 14b ods. 1 písm. e) sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak sú podpísané správcom a osobou poverenou vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome, pričom pravosť podpisov týchto osôb musí byť úradne osvedčená. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže zmluvu o výkone správy vypovedať. Správca je povinný schválenú zmluvu a pri jej zmene úplné znenie zmluvy doručiť každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome do 30 dní od jej schválenia vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome. Na doručovanie sa vzťahuje osobitný predpis. Zmluva o výkone správy obsahuje najmä

- vzájomné práva a povinnosti správcu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu,
- spôsob výkonu správy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku,
- zásady hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi,
- zásady platenia úhrad za plnenia a hospodárenie s nimi,
- zásady určenia výšky platieb za správu,
- rozsah a obsah správy o činnosti správcu podľa odseku 2. Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome.

33. Podľa § 8b ods. 2 citovaného zákona 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 vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa, ak nejde o zabezpečenie odborných prehliadok a skúšok technického zariadenia, ktoré je správca povinný vykonávať pri správe domu.

34. Podľa § 9 ods. 7 citovaného zákona spoločenstvo a správca sú povinní vykonávať správu domu samostatne v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Spoločenstvo a správca vo vlastnom mene zastupujú a konajú na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom a iným orgánom verejnej moci; toto zastupovanie trvá, ak sa v konaní pred súdom alebo iným orgánom verejnej moci nepreukáže rozpor záujmov spoločenstva alebo správcu so záujmom zastupovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

35. Podľa § 451 ods. 1, 2 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.

36. Podľa § 100 ods. 1 citovaného zákona 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.

37. Podľa § 107 ods. 1, 2 citovaného zákona 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.

38. Bezdôvodné obohatenie je obsiahnuté v § 451 ods. 1 Občianskeho zákonníka a je konštruované ako záväzkový vzťah medzi tým, kto sa na úkor iného obohatil a tým na úkor koho sa niekto obohatil. Ten, kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatil musí toto obohatenie vydať. Dôvodom vzniku záväzku je získanie bezdôvodného obohatenia na úkor iného. Na základe tohto vzniká záväzkový vzťah medzi tým, kto sa bezdôvodne obohatil, ktorý je povinný bezdôvodné obohatenie vydať a medzi tým, na úkor koho sa niekto bezdôvodne obohatil, ktorý má právo na vydanie bezdôvodného obohatenia aj keď to zákon výslovne neustanovuje.

39. Majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu je také plnenie, kde od začiatku nebol právny dôvod na plnenie. V danom prípade vlastníci bytov, vrátane žalobcov, čo sa týka bytov žalobcov vedených na LV č. XXXX k. ú. P. a na LV č. XXXX B.. Ú.. L. uzavreli so žalovaným zmluvu o výkone správy v zmysle príslušných ustanovení zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, a to dňa 10.03.2005. Na základe tejto zmluvy mal žalovaný ako správca vykonávať správu bytov žalobcov za čo mu podľa citovaných ustanovení zákona, ako aj príslušných ustanovení zmluvy o výkone správy patrí správcovský poplatok. Aj v zmluve o výkone správy v čl. V. Povinnosti a práva vlastníkov bod 1 písm. h/ je uvedené, že vlastník je povinný platiť vopred výšku mesačného poplatku za výkon správy stanovený touto zmluvou. Správca má v zmysle zák. č. 182/1993 Z. z. ako aj v zmysle zmluvy o výkone správy povinnosť do 31. mája nasledujúceho roku vykonať ročné vyúčtovanie každému vlastníkovi v súlade so zmluvou o výkone správy. Aj žalovaný ako správca dvoch bytov vo vlastníctve žalobcov takéto ročné vyúčtovania za roky 2017, 2018, 2019 vykonával a tieto doručil žalobcom. V predmetných vyúčtovaniach je uvedená položka - ostatné prevádzkové náklady, ktorá podľa názoru súdu je uvedená v týchto oprávnene, avšak vo všetkých prípadoch za obidva byty vo všetkých troch vyúčtovaniach za roky 2017, 2018, 2019 sa nachádza aj položka poplatok za rozúčtovanie, ktorý podľa názoru súdu si žalovaný uplatnil neoprávnene a takto porušil ustanovenie § 8b ods. 2 písm. b/ a § 8b ods. 3 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, nakoľko žalobcom neboli poskytnuté služby spôsobom, ktorý predpokladá zákon. Takto došlo zo strany žalovaného k protiprávnemu konaniu a k porušeniu práv spotrebiteľa chránených dotknutými ustanoveniami zákona o ochrane spotrebiteľa (zák. č. 250/2007 Z. z.). Žalovanému ako správcovi vyplýva zo zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov povinnosť hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy. Žalovaný ako správca bytových domov napriek vyššie uvedenému v citovaných vyúčtovaniach vlastníkom bytov a nebytových priestorov účtoval v časti náklad konečného spotrebiteľa - byt položku poplatok za rozúčtovanie, ktorý poplatok nebol schválený vlastníkami bytov a teda ani žalobcami. Ustanovenie § 8b ods. 3 zákona o vlastníctve bytov v sebe obsahuje dve povinnosti, a to nielen dojednať čo najvýhodnejšie podmienky aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ale aj súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov o výbere dodávateľa. Účtovanie „ poplatku za rozúčtovanie “ zo strany žalovaného súd považuje za neopodstatnený nárok, nakoľko došlo jednoznačne k porušeniu

zákona o ochrane spotrebiteľa, a to § 4 ods. 2 písm. a/ zák. č. 250/2007 Z. z. v ktorom zákonodarca výslovne uvádza, že predávajúci nesmie ukladať spotrebiteľovi povinnosť bez právneho dôvodu, a to tým, že vypracovanie a predloženie vyúčtovania úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty je zákonnou povinnosťou správcu podľa § 8a ods. 2, 4 zák. č. 182/1993 Z. z., teda jedná sa o zákonný výkon správy za ktorý vlastníci bytov platia správcovi dohodnutú platbu za správu a teda nemôže byť vykonávanie rozúčtovania osobitne uplatnené a účtované ďalším poplatkom. Žalovaný si takto uplatnením poplatku za rozúčtovanie uplatnil voči žalobcom dvojitú platbu. Možnosť vyúčtovať si zvláštny poplatok za rozúčtovanie nepripúšťa žiadne ustanovenie zákona o vlastníctve bytov ani zmluva o výkone správy. Opakovane súd uvádza, že žalovaný nedisponuje súhlasom vlastníkov bytov na účtovanie poplatku za rozúčtovanie. Tento názor súdu bol uvedený aj v ďalších rozhodnutiach Slovenskej obchodnej inšpekcie, ktoré žalobcovia v spise na podporu svojich tvrdení predložili.

40. S poukazom na § 9 ods. 7 zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov správca je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluvu o dielo č. 2014/2037/63, ktorú uzavrel žalovaný vo svojom mene na svoj účet a vzhľadom na citované zákonné ustanovenie § 9 ods. 7 je záväzná len pre žalovaného. V žiadnom prípade však nemôže byť záväzná pre vlastníkov bytov a všetky plnenia z tejto zmluvy je povinný platiť žalovaný a nie vlastníci bytov. Povinnosť vyhotoviť vyúčtovanie rozúčtované na jednotlivé byty je zákonnou povinnosťou správcu spadajúcou pod riadny výkon správy. Ak si správca zabezpečí plnenie tejto povinnosti sám alebo to bude riešiť subdodávateľsky je vecou správcu. Všetky náklady s tým súvisiace sú však zo zákona zahrnuté v poplatku za správu. Zákon o vlastníctve bytov nepripúšťa možnosť, aby správca rozhodoval o tom aké činnosti a povinnosti správcu budú zahrnuté v poplatku za správu a čo si bude správca účtovať zvlášť. Správca si takto môže účtovať zvlášť mimo poplatku za správu len platby za činnosti, ktoré sú vykonané nad rámec zákonných povinností správcu, čo rozúčtovanie nákladov rozhodne nie je nad rámec zákonných povinností správcu.

41. Súd sa zaoberal aj obranou žalovaného spočívajúcou v tvrdení, že sa jedná o premlčaný nárok uplatnený v tomto konaní a dospel k záveru, že uplatnený nárok premlčaný nie je. Zákonodarca v § 107 Občianskeho zákonníka právo na vydanie bezdôvodného obohatenia upravil tak, že toto sa premlčuje v dvojročnej subjektívnej lehote a objektívnej trojročnej lehote. Subjektívna dvojročná lehota plynie v rámci plynutia trojročnej objektívnej lehoty a začína plynúť odo dňa, keď sa oprávnený dozvie, že došlo k bezdôvodnému obohateniu a kto sa na jeho úkor obohatil. Dátum kedy sa žalovaný na úkor žalobcov za rok 2017 obohatil je aj začiatkom plynutia objektívnej premlčacej doby. K bezdôvodnému obohateniu z jeho strany došlo v momente, kedy žalovaný z účtov vlastníkov bytov bytových domov J. J. K. stiahol finančné prostriedky pre účely úhrady protiprávneho poplatku za rozúčtovanie. Žalobcovia sa o tomto dátume keďže nemajú prístup k účtom vlastníkov bytov bytových domov J. J. K. v žiadnom prípade nemohli dozvedieť. Dátumom doručenia vyúčtovania za rok 2017, teda až v máji 2018 sa žalobcovia hodnoverným spôsobom dozvedeli, že sa žalovaný na ich úkor obohatil a až vtedy sa dozvedeli aj o skutočnej výške bezdôvodného obohatenia. Z vyššie uvedeného vyplýva, že subjektívna premlčacia doba začala plynúť až od doručenia vyúčtovania za rok 2017, teda od mája 2018 a žaloba v tomto konaní bola doručená súdu 30.03.2020. Z vyššie uvedeného je preto zrejmé, že žalobcovia si nárok uplatnili v rámci plynutia objektívnej aj subjektívnej lehoty uvedenej v § 107 Občianskeho zákonníka.

42. Žalovaný si svojím podaním doručeným súdu 20.11.2021 uplatnil návrh na prerušenie konania v zmysle § 162 ods. 1 písm. a/ CSP, a to z toho dôvodu, že pri koncoročnej inventarizácii svojho a spravovaného majetku zistil, že zo strany žalobcov došlo k nezákonnému stavebnotechnickému a právnenému spojeniu bytov v bytovom dome J. M. P. P. F. L., a to bez súhlasu ostatných vlastníkov a bez stavebného a kolaudačného rozhodnutia. Zároveň tým došlo zo strany žalobcov k svojoľnej zmene výšky spoluvlastníckeho podielu, preto žalovaný ako správca v súlade so svojimi povinnosťami voči ostatným dotknutým vlastníkom v bytovom dome podal podnet na opravu chýb katastra operátu. Vzhľadom na skutočnosť, že je v tomto prípade dôvodne spochybnená záväznosť zapisovaných údajov v katastri nehnuteľností a skutočnosť, že aktívna legitímácia žalobcov sa odvíja od skutočnosti, že žalobcovia sú vlastníkami jedného alebo dvoch bytov a s tým je spojená aj iná výška spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu, ktorá priamo súvisí so žalovaným nárokom - vrátením poplatku za vyúčtovanie, resp. rozúčtovanie služieb spojených s užívaním bytu vznikla sporná otázka vlastníctva t. j. či žalobcovia sú vlastníkami jedného alebo dvoch bytov a s tým je spojený aj rozsah aktívnej legitímácie žalobcov o otázke zákonnosti stavebnotechnického spojenia bytov a musí v tomto prípade sa najprv vyriešiť príslušný zápis v katastri nehnuteľností. Z uvedeného dôvodu

žiadal žalovaný, aby súd prerušil konanie do právoplatnosti rozhodnutia Okresného úradu Michalovce, katastrálneho odboru vo veci opravy chýb v katastrálnom operáte v kat. úz. P., obec L. na LV č. XXXX.

43. Z LV č. XXXX k. ú. P., obec L., okres L. súd zistil, že na tomto je vedený byt č. 2, vo vchode 3, na 8. poschodí vo výlučnom vlastníctve žalobcov, a to na základe zmluvy o prevode družstevného bytu V 2135/05 zo 07.09.2005 a na základe čísla zápisu 450/05 zo dňa 04.08.2005. Zároveň z tohto LV vyplýva ako ďalší titul nadobudnutia zlúčenie bytových jednotiek titulom oznámenia mesta č. 2004/5186/Fr z. d. 08.03.2004 - Z 1248/13 Čz 465/13. Z týchto údajov je pre súd zrejmé, že sa nejedná o nezákonné stavebnotechnické spojenie dvoch bytov, nakoľko túto skutočnosť mesto ako stavebný úrad malo a na základe oznámenia mesta o zlúčení bytových jednotiek došlo aj k zápisu na citovanom LV č. XXXX o tomto zlúčení. Rozhodne sa preto nejedná o nezákonné spojenie bytov. Z uvedeného dôvodu súd podľa § 162 ods. 3 CSP rozhodol tak, že návrh zamietol a urobil tak spolu s rozhodnutím vo veci samej.

44. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP tak, že ich náhradu úspešným žalobcom priznal v rozsahu 100 %. O výške náhrady trov konania rozhodne súd po právoplatnosti rozsudku v zmysle 262 ods. 2 CSP.

Poučenie:

Proti rozsudku je prípustné odvolanie do 15 dní od jeho doručenia na tunajšom súde.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania podľa § 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).

Ak povinnosť uložená v tomto rozhodnutí nebude splnená, môže sa oprávnená osoba svojho nároku domáhať návrhom na vykonanie exekúcie.