

Súd: Okresný súd Bardejov  
Spisová značka: 5C/3/2020  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8220200083  
Dátum vydania rozhodnutia: 21. 09. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Marek Rebej  
ECLI: ECLI:SK:OSBJ:2020:8220200083.6

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bardejov sudcom Mgr. Marekom Rebejom v spore žalobcu: W. W. N.F., I.. XX.XX.XXXX, Z. N. XX, XXX XX Z. proti žalovanému: Spoločenstvo vlastníkov bytov 28, so sídlom Štefánikova 61, 085 01 Bardejov, IČO: 37 939 378, právne zastúpeného: JUDr. Matúš Hrib, advokát, Na hradbách 5, 085 01 Bardejov, IČO: 42 246 237, o zrušenie platnosti Mandátnej zmluvy o obstaraní činností súvisiacich so správou bytového domu schválenej na schôdzi SVB 28 dňa 17.12.2019, takto

### rozhodol:

I. Žalobu **z a m i e t a**.

II. Žalovanému **p r i z n á v a** voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

### o d ô v o d n e n i e :

1.1 Žalobca sa žalobou doručenu tunajšiemu súdu dňa 16.01.2020 domáhal ako prehlasovaný vlastník zrušenia platnosti Mandátnej zmluvy o obstaraní činností súvisiacich so správou bytového domu schválenej na schôdzi SVB 28 dňa 17.12.2019. Žalobu odôvodnil tým, že na schôdzi Spoločenstva vlastníkov bytov 28 (SVB 28), konanej dňa 17.12.2019 bola schválená Mandátna zmluva medzi SVB 28 so sídlom na Štefánikovej 724/61 v Bardejove (mandant) a správcovskou spoločnosťou SPRAVBYT s.r.o. so sídlom na Hurbanovej 18 v Bardejove (mandatár). Voči obsahu tejto zmluvy žalobca podal písomné pripomienky, z ktorých ani jedna nebola akceptovaná s odôvodnením, že boli podané po skončení pripomienkového konania. Čas na pripomienkové konanie stanovil novozvolený predseda SVB 28 R. W. Š. z vlastnej vôle od 6. decembra 2019, 23.32 hod. (oznámené e-mailom) do 11.12.2019 do 22.00 hod. Uviedol, že po tomto termíne nebude možné zapracovať pripomienky a návrhy do finálnej podoby mandátnej zmluvy. Na pripomienkovanie zmluvy teda bolo 5 dní, na zapracovanie pripomienok do finálnej podoby 6 dní (podaná bola len jedna pripomienka formálneho charakteru od B. N., ktorá sa týkala platnosti zmluvy od jej podpisu) a 16 dní bolo rezervovaných na prípravu a podpis zmluvy. Mandátna zmluva má uvedený dátum podpísania 02.01.2020. O žalobcových pripomienkach a návrhoch k mandátnej zmluve nedal na schôdzi predseda SVB 28 hlasovať a dokonca ich odmietol aj písomne prevziať. Urobil tak až na dôrazné naliehanie. V zápisnici zo schôdze SVB 28 konanej dňa 17.12.2019 je zaznamenané schválenie mandátnej zmluvy a výsledok hlasovania. Prijaté uznesenie v znení „W. Š. je poverený podpísaním zmluvy so správcovskou spoločnosťou SPRAVBYT, s. r. o. Bardejov“ nemá uvedený výsledok hlasovania, pretože o tomto uznesení sa vôbec nehlasovalo. Z uvedeného vyplýva, že k podpisu mandátnej zmluvy došlo bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov (nehlasovali o tom) a bez termínu, kedy k podpisu má dôjsť. Len ako informácia pre súd: R. W. Š.W. bol zvolený za predsedu SVB 28 na schôdzi, ktorá sa uskutočnila 14. novembra 2019. Schôdzu zvolali len 4 vlastníci bytov - R. W. Q., O.L. K., R. W. Š. F. W. Z. - namiesto potrebných najmenej 8. (Porušenie § 14a bod 1.) Žalobca na túto skutočnosť upozornil s tým, že právoplatné rozhodnutia na takejto schôdzi nie je možné prijať. Bolo to odignorované a schôdza prebehla ako „právoplatná“. Zvolili na nej nového predsedu SVB 28 (W. Š.), ktorý požiadal o zápis zmeny v registri spoločenstiev, troch ďalších členov rady (O. Q., V.

X., W. O.) a prebehlo aj predstavenie spoločnosti SPRAVBYT s.r.o. (p. K. F. B.. M.), ako potencionálnej spoločnosti pre výkon správy bytového domu. Na toto porušenie § 14a bod 1 žalobca ako prehlasovaný vlastník bytu nereagoval podaním žaloby na súd s prihladnutím na skutočnosť, že už skôr (v r. 2017 a 2019) podal dve žaloby na SVB 28, voči ktorým ešte nie je vynesené právoplatné rozhodnutie súdu a najmä preto, že predpokladal, že budúca mandátna zmluva bude vypracovaná v záujme výhodnosti pre obe zmluvné strany a že potencionálna spoločnosť (ktorákoľvek) pre výkon správy bytového domu vyjde z konečného výberu porovnania ponúk aj iných správcovských spoločností v meste (OSBD, Bardbyt s.r.o., Byty s.r.o. ...). Tak sa nestalo a SVB 28 tým porušilo § 8b bod 2, ktorý ukladá povinnosť pre správcu, aby „pri obstarávaní služieb a tovarov dojednal čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať“. Mandátna zmluva je vo svojej podstate pre SVB 28 poskytnutím služby, ktorú si spoločenstvo nedokáže samo zabezpečiť v rámci bytovej samosprávy a je na zváženie, prečo má takýto - len čiastočný správca (právny subjekt) - existovať pri spravovaní bytového domu. V konečnom dôsledku to výkon správy len komplikuje a výrazne predražuje. Odmena pre nového predsedu SVB 28 + odmena za výkon správy pre mandatára (SPRAVBYT s.r.o.) presiahne od 01.01.2020 sumu 10,- Eur mesačne na 1 byt a nebytový priestor. A tieto náklady si dvojica správcov (SVB 28 a SPRAVBYT s.r.o.) nechala schváliť bez podrobnejšieho vysvetlenia vlastníkom bytov, že ich byty sú bez centrálnej dodávky tepla a teplej úžitkovej vody, že znášajú všetky náklady s vlastnou výrobou a dodávkou tepla a teplej úžitkovej vody, na rozdiel od odberateľov tepla a teplej úžitkovej vody z centrálneho zdroja, preto výkon správy bytového domu s takýmito bytmi musí byť principiálne vo výrazne nižšej sume. V opačnom prípade ide o zásadnú neznalosť problematiky zo strany správcu, ktorú majú finančne znášať vlastníci bytov a o vedome zneužitie ich neznalosti, či nezáujmu! Predmetnú mandátnu zmluvu žalobca považuje ako celok za neadekvátnu jej významu, povrchnú a neodborne vypracovanú anonymným autorom, ku ktorej sa vyjadril nielen písomne, ale aj ústne v priebehu schôdze. Nič z toho nebolo prijaté.

1.2 Zároveň žalobca žiadal, aby súd vydal neodkladné opatrenie, ktorým rozhodne o dočasnom pozastavení účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome spravovanom SVB 28 vo veci mandátnej zmluvy.

2. Uznesením Okresného súdu Bardejov zo dňa 13.02.2020 č.k. 5C/3/2020-20 súd návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia postupom podľa § 327 C.s.p. odmietol. Predmetné uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňom 11.03.2020.

3. Písomným podaním, doručeným súdu dňa 15.05.2020, žalovaný navrhol žalobcu ako nedôvodnú zamietnuť a priznať mu náhradu trov konania. Uviedol, že z hľadiska vecnej stránky bolo vykonané všetko pre to, aby všetci vlastníci bytov mali možnosť oboznámiť sa s mandátnou zmluvou a podať pripomienky. Zmluva bola za účelom pripomienkovania zverejnená na nástenke a zaslaná každému vlastníkovi e-mailom. K uvedenému poskytol predseda spoločenstva dostatočnú lehotu, nakoľko rozhodnutie o poverení správou profesionálnym a etablovaným subjektom padlo už skôr. Žalobca ako vždy svoje pripomienky nepredložil včas a s písomnými námietkami prišiel až na začiatku schôdze konanej dňa 19.12.2019, kde už nebol priestor tieto preberať a zrejším účelom tohto konania mohlo byť len oddialenie rozhodnutia spoločenstva o schválení zmluvy. Nakoľko bolo pripomienkové konanie uzatvorené, predseda postupoval podľa harmonogramu a na oneskorené pripomienky schôdza nebrala ohľad. Prítomná väčšina vlastníkov zmluvu s mandatárom odsúhlasila a to vyše 90 % väčšinou, keďže ako vyplýva z príloh žaloby pomer hlasov bol 21:1, kde proti bol len samotný žalobca. Ide v poradí už o tretiu žalobu podanú žalobcom pre jeho názorové rozdiely a napriek ponuke predsedu, ktorá odznela na pojednávaní v skoršej veci, aby sa žalobca vopred obracal pri riešení veci a hľadaní východiska, ten vždy argumentuje až po prijatí rozhodnutia. Terajší i predchádzajúci predseda boli ochotní so žalobcom vecne komunikovať, nakoľko plnil túto funkciu pred nimi a to pomerne dlhý čas, takže mal o správe istý prehľad. Je teda zrejme, že žalobca používa svojský prístup k riešeniu záležitostí správy a zbytočne tak zaťažuje žalovaného spormi. K meritu veci žalovaný uviedol, že ako prehlasovaný vlastník má žalobca právo napadnúť rozhodnutie, nie platnosť či zrušenie samotnej zmluvy. Z formálneho hľadiska je preto žalobný petit nevykonateľný, čo je dôvodom pre zamietnutie žaloby. Pokiaľ teda žalobný petit nebol formulovaný správne má žalovaný za to, že jeho prípadná zmena bude znamenať aj oneskorenie podania žaloby v zákonom stanovenej 30 dňovej lehote. K samotným námietkam je potrebné uviesť, že žalobca nepodložil svoje tvrdenie o nižšej cene, či hodnote za peniaze ním uvádzanou spoločnosťou. Preto tento argument žalovaný popiera. Rozdiel 2,- Eur je teda zdanlivý a nemožno ho vnímať len v kontexte najnižšej ceny. Žalobca zvažoval všetky etablované správcovské spoločnosti na základe kvality poskytovaných služieb ako aj skutočností mu známych a považuje vybraného mandatára za najvhodnejšieho, so širokým portfóliom a najlepšimi referenciami. Žalobcom ponúkaná spoločnosť v

posledných rokoch podľa zverejnených informácií portálom finstat.sk vykazuje minimálne obraty a teda je otázne v akom rozsahu a s akým zložením (personálnym, odborným atď.) svoju činnosť vykonáva. Preto hlavný argument uvádzaný žalovaným považuje nielen za nepreukázaný, ale taktiež za neúplný s ohľadom na to, aké služby možno očakávať u žalovanému neznámej spoločnosti. K ďalším argumentom je potrebné uviesť to, že žalovaný nemal možnosť sa týmito zaoberať, nakoľko neboli predložené včas. Táto argumentácia však nemôže byť dôvodom pre zrušenie rozhodnutia úplnej väčšiny vlastníkov, ktorí iste pri rozhodovaní prihliadali aj na cenové relácie i spomínané významné skutočnosti spojené s výberom najvhodnejšieho kandidáta. Je pochopiteľné, že každý vlastník zvažuje aj okolnosti ceny služieb a pokiaľ je toto rozhodnutie takmer jednomyseľné, tak nie je dôvod, aby súd vstupoval a menil prijaté rozhodnutie. Zrušením rozhodnutia vlastníkov by musel prebehnúť opätovný proces, pričom žalovaný aj tak predpokladá rovnaký výsledok hlasovania. Vybraný mandatár začal svoju činnosť riadne vykonávať a preto má nárok na odplatu za svoje služby, aj keby bolo rozhodnutie zrušené. Z tohto pohľadu je preto taktiež žaloba nedôvodná. Má za to, že samotný žalovaný bol za svoju činnosť odmeňovaný a preto navrhol, aby súdu preukázal výšku jemu vyplatených odmien, z čoho by sa s prihliadnutím na plynutie času i zvyšovanie cenovej hladiny taktiež dalo usúdiť, či je rozhodnutie adekvátne. Na základe uvedeného je zrejmé, že žaloba neobstoí ani po formálnej ani po vecnej stránke, preto je v celom rozsahu nedôvodná.

4. Písomným podaním, doručeným súdu dňa 19.06.2020, žalobca k vyjadreniu žalovaného uviedol, že je veľmi pravdepodobné, že pomer 21:1 vyjadruje nielen výsledok hlasovania, ale aj to, koľko z hlasujúcich si mandátnu zmluvu skutočne prečítalo a porozumelo jej textu. Tá totiž obsahuje viacero právne sporných bodov. Napríklad: V zmluve je výpovedná lehota pre mandanta „6 mesačná tak, aby končila k 31.12.“, čo je v rozpore s § 574 Obchodného zákonníka, ktorý v bode 1 uvádza, že „Mandat môže zmluvu kedykoľvek čiastočne alebo v celom rozsahu vypovedať.“ Pritom 6-mesačná výpovedná lehota nemá opodstatnenie, štandardne je 3-mesačná. Mandatár nemá v zmluve stanovené žiadne časové podmienky pre vypovedanie zmluvy, takže ju prakticky ani vypovedať nemôže. V mandátnej zmluve je uvedené, že „mandatár umožní zástupcom mandanta (predsedovi, členom dozornej rady) nahliadať do dokladov týkajúcich sa činností, ktoré vykonáva na základe tejto zmluvy“. Toto právo v zmysle § 9 ods. 5 písm. d ) zákona č. 182/1993 Z.z. má na požiadanie každý vlastník bytu a nebytového priestoru (nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie...). Mandant ani mandatár nemôžu toto právo mandátnou zmluvou neakceptovať, či obmedzovať. V dojednanej odmene (čl. VIII) je bod 2 v znení: „Mandant je povinný uhradiť mandatárovi popri odmene aj náklady, ktoré mandatár nevyhnutne alebo účelne vynaloží pri plnení svojho záväzku“, čo v podstate znamená ďalšie možné navýšenie odmeny pre mandatára, ale aj vytvorenie podmienok pre špekulatívne „účelne“ vynaložené náklady. Ako je možné, že nikto z 21 hlasujúcich za schválenie mandátnej zmluvy to nepostrehol a nič nenamietal voči takému zneniu zmluvy? Ako je možné, že ju bez mihnutia oka podpísal predseda SVB 28 R.. W. Š. a riaditeľ Spravbvtu. s.r.o. R.. V. K.? Má na to žalovaný (tých 21 hlasujúcich za schválenie mandátnej zmluvy) racionálne vysvetlenie? Alebo absolútnou prioritou bolo len dodržanie 5-dňového termínu na pripomienky (svojoľne stanoveného predsedom SVB 28) a nie obsah samotnej zmluvy? Kto je zodpovedný za takýto formálny prístup? Pri hlasovaní o vybratí mandatárovi (Spravbyť, s.r.o.) žalobca hlasoval PROTI, pretože ten neprešiel medzi vlastníkami bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na Štefánikovej ul. č. 724/61 v Bardejove žiadnym výberom a porovnaním s inými správčovskými spoločnosťami. Považovať ho za najvhodnejšieho nie je ničím argumentačne podložené. To je aj jeden z dôvodov podania žaloby. Žalobca neponúkal žiadnu spoločnosť. Vyjadril len nesúhlas s tým, aby výber mandatára bol obmedzený na ponuku jedného správcu bytov a nebytových priestorov, keď ich v meste majú najmenej štyroch. Správčovskú spoločnosť Byty, s.r.o. Bardejov spomenul len ako príklad pre porovnanie, za akú cenu vykonáva správu bytových domov. Vlastníkom bytov a nebytových priestorov bola ponúknutá len jedna cena od jedného správcu (7,- eur mesačne za byt, resp. nebytový priestor). Žiadna iná alternatíva predložená nebola, takže nebolo čo zvažovať a s čím porovnávať. Ako spotrebiteľ služby, súvisiacej so správou bytového domu, bol žalobca mandátnou zmluvou medzi SVB 28 a Spravbytom, s.r.o. poškodený. Nemôže predseda správcu (Spravbyť, s.r.o.) požadovať rovnakú cenu pri správe bytového domu pre vlastníka bytu s centrálnou dodávkou tepla a teplej úžitkovej vody, s bytovým domom, v ktorom si teplo a TUV vyrába vlastník bytu sám (v kotli nachádzajúcom sa priamo v jeho byte) a znáša všetky náklady s tým spojené - od kúpy kotla, cez jeho opravy, revízie a pod. Napríklad v roku 2016 takéto výdavky v prípade žalobcu činili 200,98 eur s DPH, v minulom roku 230,33 eur s DPH. Neprimeraná cena Spravbvtu, s.r.o. za svoje služby je ďalším z dôvodov, pre ktorý žalobca podal žalobu. Žalovaný nebol za svoju činnosť nikdy odmeňovaný a ani to nie je možné. Odmeňovaný

bol len predseda (štatutár) SVB 28 a v niektorých rokoch aj jeden člen rady. Žalobca bol v poradí piatym zvoleným predsedom SVB 28 (štvrtým registrovaným) v období 11/2011 - 6/2013. Jeho odmena činila 50,- eur v čistom mesačne a zodpovedala schválenej odmene s akou končila svoje problémami naplnené, funkčné obdobie jeho predchodkyňa T.L. H.. Z pripojeného prehľadu o odmenách je vidieť, že žalobca pracoval ako predseda SVB 28 a zabezpečoval výkon správy bytového domu v celom rozsahu (mandátna zmluva, ktorú Bardbyt, s.r.o. vypovedal pol roka po jeho nástupe do funkcie, bola pre neho skôr príťažou) za odmenu 50,- eur mesačne v čistom, čo je polovica z odmeny dnešného predsedu W. Š. (100,- eur mesačne v čistom), ktorý si navyše výrazne znížil osobnú zodpovednosť a podiel na zabezpečovaní výkonu správy bytového domu tým, že sa „podellil“ s prácou a zodpovednosťou prostredníctvom mandátnej zmluvy so Spravbytom, s.r.o. s mesačnou odmenou pre mandatára 217,- eur s DPH. Mesačné náklady na výkon správy bytového domu (odmena pre predsedu + náklady na spracovanie účtovníctva) činili v roku 2012 a 2013, keď bol predsedom žalobca (do 30. júna) a zároveň viedol aj účtovnú agendu 5,- eur/byt/nebytový priestor mesačne; o 6 -7 rokov neskôr (od roku 2020) predstavujú náklady na výkon správy bytového domu 11,- eur/byt/nebytový priestor mesačne. V ročnom vyjadrení je to pomer 1.860,- eur : 4.092,- eur, čo predstavuje navýšenie o 2.232,- eur, teda o 72,- eur na byt/nebytový priestor! K tomu je možné prirátat aj pochybne presadenú „službičku“ v podobe extrémne drahého upratovania spoločných priestorov firmou BJ Int, s.r.o. od 4.Q/2018, ktorá za rok 2019 predstavuje sumu 92,67 eur na byt ročne (bez uplatnenia § 10 bod 6 zák. 182/1993 Z.z. o rozúčtovaní úhrad za plnenia zohľadnením miery využívania spoločných častí domu), čo je cca 2,5-krát viac ako napr. odmena za vedenie účtovníctva. Odmena za prácu súčasných dvoch „správcov“ (nový predseda SVB 28 + mandatár Spravbytom, s.r.o., pri odrátaní sumy za účtovníctvo, ktorá 10 rokov bola (do roku 2018) 3,- eur mesačne za byt/nebytový priestor) je od roku 2020 v podstate 4-krát vyššia v porovnaní s odmenou pre predsedu SVB 28 pred 6 -7 rokmi. Je to v podstate len dôkaz o nehanebnom zneužití neznalosti a benevolencie „hlasujúcich“ za takéto riešenie, ktorým sa zdravo uvažujúci ľudia musia vysmiať. A určite stojí zato k tomu dodať, že za niektorých vlastníkov bytov uhrádzajú náklady na bývanie ich firmy, takže žiadne navýšenie akejkoľvek platby sa ich v podstate osobne ani netýka. A platí to aj o nebytových priestoroch, ktoré slúžia na podnikanie. Podvod pri voľbe predsedu SVB 28 (1. žaloba), schválenie zmluvy o upratovaní spoločných priestorov, ktoré je okrem iného drahšie ako odmena predsedu SVB 28 a odmena za vedenie účtovníctva dokopy (2. žaloba) a „výber“ správcu bytového domu bez skutočného výberu a za cenu nezodpovedajúcu rozsahu služieb (3. žaloba), nie je vo svojej podstate žiadnym názorovým rozdielom, ale vyargumentovaným postojom žalobcu vo veci správy bytového domu (v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z.). V situácii viditeľne zmanipulovaných postojov väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov na schôdzkach SVB 28 je pre žalobcu jediným možným riešením zásadných problémov už len obrátiť sa na orgány činné v trestnom konaní a na súd. Bude musieť tak urobiť podaním 4. žaloby, pre absolútny nezájem riešiť vysporiadanie účtovných záležitostí, nedoplatkov a bezdôvodné obohatenie.

5. Písomným podaním, doručeným súdu dňa 25.06.2020 žalovaný k vyjadreniu žalobcu uviedol, že pokiaľ žalobca napr. poukazuje v súvislosti s dĺžkou výpovednej doby dojednanej v mandátnej zmluve na § 574 Obchodného zákonníka, je potrebné uviesť, že strany si môžu dohodou upraviť svoje vzťahy mimo zákonného znenia, pokiaľ by sa nejednalo o ustanovenie kogentné, ktoré sa dohodou strán meniť nemôže, o čo sa v danom prípade nejedná. Je štandardom, že výpovedná doba je v záležitostiach správy bytových domov dlhšia, keďže je žiadúce, aby ten - ktorý správca uzatváral určité konkrétne obdobie, čo má svoj význam z hľadiska jeho povinností i náročnosti preberania bytového domu v priebehu roka. Žiadna zmluva nemôže zakázať práva priznané osobám zákonom, preto je výčitka k obsahovému zneniu v tomto smere neopodstatnená a sama o sebe nemôže viesť k zrušeniu hlasovania. Čo sa týka dohody o refakturácii vecných nákladov, tak je pochopiteľné, že pokiaľ mandatár vynaloží vecné výdavky, tak tie budú uhrádzať vlastníci bytov. Nejde pritom o žiadne navyšovanie odmeny. Vo vzťahu k požiadavke dokazovania úvahy o správcovských spoločnostiach, žalovaný má za to, že nemusí nič dokazovať, keďže v tomto smere nesie dôkazné bremeno žalovaný. Pokiaľ má žalobca vedomosť o neprímeranosti cien, mal by uvedené preukázať, ako to sám požaduje od žalovaného a to predložením dôkazov, z ktorých by bolo zrejmé, že zmluvy v obdobných prípadoch (t.j. počet bytov, charakter budovy a pod.) ponúkajú iné ceny. Podľa žalovaného cena je pre trhové pomery a s prihliadnutím na kvalitu poskytovaných služieb a možnosti trhu v Bardejove primeraná. Odmena priznaná novému štatutárovi je absolútne primeraná, nakoľko len nárast minimálnej mzdy za obdobie od 2013 do 2020 činí 71,6 % a výrazný nárast za rovnaké obdobie zaznamenala aj priemerná mzda, nehovoriac napr. o náraste cien bytov a pod.

6. Súd vo veci nariadil pojednávanie na deň 21.09.2020, na ktoré riadne a včas predvolal žalobcu a právneho zástupcu žalovaného, pričom obaja sa pojednávania zúčastnili.

7. Žalobca na pojednávaní konanom dňa 21.09.2020, potom čo súd postupom podľa § 181 ods. 2 C.s.p. uviedol predbežné právne posúdenie veci uviedol, že podanou žalobou sa ako prehlasovaný vlastník bytu domáha zrušenia platnosti mandátnej zmluvy.

8. Na predmetnom pojednávaní súd vykonal dokazovanie oboznámením listinných dôkazov a to mandátnej zmluvy, zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov, prezenčnej listiny, vyjadrenia vlastníka bytu k návrhu mandátnej zmluvy, e-mailu, príjmového pokladničného dokladu s faktúrou, faktúry, sprievodného listu, výpisov z účtu, listu členom SVB 28 ako aj ďalším spisovým materiálom a zistil tento skutkový stav:

9. Podľa e-mailu zo dňa 06.12.2019 predseda predstavenstva SVB 28 W. Š. zaslal vlastníkom bytov oznámenie, že začína pripomienkové konania k návrhu mandátnej zmluvy so spoločnosťou Spravbyť s.r.o. Bardejov. Návrh mandátnej zmluvy je vyvesený na nástenke spoločenstva a doručený e-mailom každému vlastníkovi bytu, alebo nebytového priestoru. Zároveň požiadal, aby pripomienky alebo návrhy k mandátnej zmluve boli zaslané predsedovi spoločenstva e-mailom alebo odovzdaním v písomnej forme do schránky spoločenstva s tým, že pripomienkové konanie sa končí v stredu 11.12.2019 o 22.00 hod. Po tomto termíne nebude možné pripomienky, alebo návrhy zapracovať do finálnej podoby mandátnej zmluvy.

10. Zo zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov na ul. Štefánikovej č. 61 v Bardejove (SVB 28) konanej dňa 17.12.2019 vyplýva, že predmetnej schôdze sa zúčastnilo spolu 22 členov, pričom schôdzu otvoril a viedol predseda SVB 28 R.. W. Š.. Ako druhý bod programu schôdze je uvedené „Schválenie mandátnej zmluvy so spoločnosťou Spravbyť, s.r.o., Bardejov“. Z bodu 2 zápisnice vyplýva, že po vyjadrení W. Š.U. a W.. N., dal W. Š.F. hlasovať za schválenie mandátnej zmluvy so spoločnosťou Spravbyť, s.r.o., Bardejov. Výsledky hlasovania: za - 21; proti - 1 (W.. N.), zdržal sa - 0. Následne v zápisnici uvedené prijaté uznesenie: W. Š. je poverený podpísaním zmluvy so správcovskou spoločnosťou Spravbyť, s.r.o., Bardejov.

11. Z mandátnej zmluvy o obstaraní činností súvisiacich so správou bytového domu zo dňa 02.01.2020 vyplýva, že mandant Spoločenstvo vlastníkov bytov 28, Štefánikova 724/61, 085 01 Bardejov, IČO: 37 939 378 a mandatár SPRAVBYT s.r.o. Bardejov, Hurbanova 18, 085 01 Bardejov, IČO: 31 683 061 sa dohodli na zabezpečovaní činnosti dohodnutých v čl. IV. tejto zmluvy pri správe bytového domu evidovaného Katastrálnym úradom Bardejov - Správe katastra Bardejov na LV č. XXXXX N..Ú.. Z., súpisné číslo XXX, orient. č. XX O. Z., stojaci na parcele č. XXXX/X, vrátane jeho spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva. Dojednaná odmena za realizáciu zmluvných povinností zo strana mandatára bude za mesiac za jeden byt a nebytový priestor vo výške 7,- Eur mesačne, vrátane DPH. Predmetná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, pričom účinnosť nadobúda dňom podpisu, najneskôr 01.01.2020.

12. Podľa § 137 Civilného sporového poriadku, žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o

- a) splnení povinnosti,
- b) nároku na usporiadanie práv a povinností strán, ak určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu,
- c) určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu, alebo
- d) určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

13. Podľa § 6 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zákon o vlastníctve bytov“), správu domu vykonáva spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len „spoločenstvo“) alebo iná právnická osoba alebo fyzická osoba, s ktorou vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní zabezpečiť správu domu spoločenstvom alebo správcom. Povinnosť správy domu vzniká dňom prvého prevodu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.

14. Podľa § 7 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov, spoločenstvo je právnická osoba<sup>11)</sup> založená podľa tohto zákona, ktorá spravuje spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu, nebytové priestory, ktoré sú v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej len „spoločné nebytové priestory“), príslušenstvo a príľahlý pozemok vrátane ich údržby a obnovy. Spoločenstvo zabezpečuje plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome. Spoločenstvo vzniká dňom zápisu do registra spoločenstiev vedenom obvodným úradom v sídle kraja (ďalej len "správny orgán") príslušným podľa sídla spoločenstva<sup>12)</sup> (ďalej len „register“).

15. Podľa § 14a ods. 8 zákona o vlastníctve bytov, prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od oznámenia výsledku hlasovania, inak jeho právo zaniká. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome sa môže zároveň na príslušnom súde domáhať dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa osobitného predpisu.<sup>15a)</sup> Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa potrebná väčšina podľa § 14b nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd.

16. Podľa § 9 ods. 8 zákona o vlastníctve bytov, spoločenstvo a správca zastupujú v konaní pred súdom a iným orgánom verejnej moci aj vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,  
a) proti ktorým smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome, návrh na začatie konania o zdržanie sa výkonu záložného práva alebo zákaz výkonu záložného práva podaný iným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome,  
b) ktorí sa domáhajú úhrady dlhu alebo plnenia inej povinnosti vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome.

17. Z obsahu žaloby podanej žalobcom ako aj z prednesu žalobcu na pojednávaní konanom dňa 21.09.2020 (odsek 7. odôvodnenia) vyplynulo, že žalobca sa v predmetnom súdnom konaní domáha ochrany svojich práv ako prehlasovaný vlastník bytu v zmysle § 14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov. Žaloba bola postavená na skutkom základe, že dňa 17.12.2019 prebehla schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov na Štefánikovej ulici č. 61 v Bardejove (SVB28), na ktorej bol bod programu schválenie mandátnej zmluvy so spoločnosťou Spravbyť, s.r.o. Bardejov. Na základe výsledku hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov došlo k podpísaniu samotnej mandátnej zmluvy, pričom žalobca ako prehlasovaný vlastník bytu namietal, že prijaté uznesenie nemá oporu v hlasovaní vlastníkov bytov a nebytových priestorov a preto a aj z iných dôvodov žiadal mandátnu zmluvu zrušiť. Súd žalobu žalobcu podľa obsahu v zmysle § 124 ods. 1 C.s.p. posúdil ako žalobu prehlasovaného vlastníka bytu v zmysle § 14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov, ktorou napádal výsledok hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov vo veci schválenia mandátnej zmluvy so spoločnosťou Spravbyť s.r.o. na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov konanej dňa 17.12.2019.

18. Súd uvedenú žalobu v zmysle § 137 Civilného sporového poriadku posúdil ako žalobu o určenie právnej skutočnosti (písm. d/), pričom tento druh žaloby je prípustný iba za predpokladu, že tak vyplýva z osobitného predpisu, pričom takýmto predpisom v danom prípade je ustanovenie § 14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z.z., v zmysle ktorého sa žalobca podanou žalobou domáhal neplatnosti rozhodnutia prijateho na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov konanej dňa 17.12.2019.

19. Súd pri posudzovaní dôvodnosti podanej žaloby následne skúmal vecnú legitímáciu v konaní, teda či žalobcovi svedčí právo, ktorého sa domáha, t.j. či je nositeľmi hmotného práva, ktoré je predmetom konania (aktívna vecná legitímácia) a či žalovaný je nositeľom hmotnoprávnej povinnosti, ktorá zodpovedá právu, ktorého sa žalobca domáha (pasívna vecná legitímácia). Nedostatok vecnej legitímácie na strane žalobcu či žalovaného znamená, že žalobe nemožno vyhovieť. Predpokladom úspešnosti žaloby je, že žalobca preukáže, že je nositeľom tvrdeného hmotného práva a že žalovaný je nositeľom zodpovedajúcej hmotnoprávnej povinnosti.

20. V zmysle § 6 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov správu domu vykonáva spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len „spoločenstvo“) alebo iná právnická osoba alebo fyzická osoba, s ktorou vlastníci bytov a nebytových priestorov uzatvoria zmluvu o výkone správy (ďalej

len „správca“). Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní zabezpečiť správu domu spoločenstvom alebo správcom. V prejednávanej veci nebolo medzi stranami sporné, že správa domu je vykonávaná formou spoločenstva, t.j. žalovaným, ktorý v zmysle § 7 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov je právnickou osobou založenou podľa tohto zákona. V zmysle § 9 ods. 7 zákona o vlastníctve bytov spoločenstvo je povinné vykonávať správu domu samostatne v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Spoločenstvo vo vlastnom mene zastupuje a koná na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom.

21. Podľa § 14a ods. 8 zákona o vlastníctve bytov prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Zároveň v zmysle § 9 ods. 8 písm. a) zákona o vlastníctve bytov spoločenstvo zastupuje v konaní pred súdom aj vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, proti ktorým smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome.

22. Z vyššie uvedených ustanovení vyplýva, že žalobca ako prehlasovaný vlastník bytu na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov konanej dňa 17.12.2019 nemal žalobu v zmysle § 14a ods. 8 zákona o vlastníctve bytov podať proti spoločenstvu, ale proti tým vlastníkom bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, ktorí žalobcu na predmetnej schôdzi prehlasovali. Žalovaný ako spoločenstvo v zmysle zákona o vlastníctve bytov nie je v predmetnom konaní vyvolanom prehlasovaným vlastníkom bytu podľa § 14a ods. 8 citovaného zákona pasívne vecne legitimovaný, keďže nie je nositeľom subjektívnej povinnosti vyplývajúcej z hmotného práva. Z ustanovenia § 9 ods. 8 zákona o vlastníctve bytov jednoznačne vyplýva, že žaloba podaná prehlasovaným vlastníkom bytu smeruje proti vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome, ktorých v súdnom konaní zastupuje spoločenstvo.

23. Súd v tejto súvislosti poukazuje na rozsudok Krajského súdu v Prešove zo dňa 09.09.2014 sp.zn. 5Co/195/2013, ktorý v obdobnej veci ohľadne žaloby prehlasovaného vlastníka bytu, ktorá smerovala voči správcovi uviedol nasledujúce:

„Z vyššie uvedeného teda vyplýva, že správca môže vykonávať činnosti vymedzené zákonom (obstarávanie služieb a tovaru, prevádzka, údržba, udržiavanie spoločných častí domu, služby spojené s užívaním bytu, vedenie účtu, vymáhanie škody a iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu). Správca je teda subjekt odlišný od vlastníkov, z tohto dôvodu nemá ani oprávnenie spojené s hlasovaním na schôdzach vlastníkov, okrem prípadu ak by spravoval byt alebo nebytový priestor, alebo vlastnil v dome takýto priestor.

Prvostupňový súd správne dospel k záveru o nedostatku pasívnej vecnej legitimácie v žalobe označeného žalovaného. Žalovaný nie je vlastníkom bytu ani nebytového priestoru v bytovom dome, je iba správcom bytového domu a na písomnom hlasovaní sa aktívne nezúčastnil. Z ust. § 14 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov vyplýva, že prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo sa obrátiť do 15 dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby súd vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Z uvedeného teda nepochybne vyplýva, že prehlasovaný vlastník, teda žalobca, nemá svoj návrh smerovať voči správcovi domu, ale proti tým vlastníkom bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, ktorí žalobcu prehlasovali.

Z tohto dôvodu nie je žalovaný v konaní pasívne legitimovaný, keďže nie je nositeľom hmotného práva, ktoré bolo predmetom tohto konania. Vzhľadom na skutočnosť, že prijaté rozhodnutie zaväzuje všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, musí potom žaloba na určenie neplatnosti prijatého rozhodnutia alebo o zrušenie alebo aj podľa ust. 14 ods. 6 cit. zákona smerovať proti všetkým ostatným vlastníkom bytov a nebytových priestorov.“

24. Právnou otázkou, voči komu má byť podaná žaloba prehlasovaného vlastníka bytu sa zaoberal aj Ústavný súd Slovenskej republiky vo svojom rozhodnutí zo dňa 14.01.2015 č.k. III. ÚS 11/2015-13, kde posudzoval sťažnosť prehlasovaného vlastníka bytu voči rozhodnutiam okresného a krajského súdu, kde sa ústavný súd stotožnil s argumentáciou Krajského súdu v Bratislave podľa ktorého:

„Ak má byť určená neplatnosť hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov, musia sa konania zúčastniť všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov. V prípade, že účastníkmi konania na základe predmetného určujúceho návrhu nie sú všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov, rozhodnutie, ktoré by malo byť v konaní vydané by nemohlo byť záväzné aj pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorí neboli účastníkmi konania (§ 159 ods. 2 O. s. p.). Obdobný názor vyslovil aj Ústavný

súd SR (IV. ÚS 194/201217), ktorý vyslovil, že je nepochybné, že sú to iba a len vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, ktorí realizujú svoje vlastnícke práva práve hlasovaním, a závery v hlasovaní prijaté sú rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Rozhodnutie prijaté príslušnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov je prejavom ich väčšinovej vôle. Následne je toto ich rozhodnutie realizované. V prípade rozhodnutia súdu o neplatnosti hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov by došlo k anulovaniu rozhodnutia prijatého príslušnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov v rámci tohto hlasovania a vo svojej podstate k zmene rozhodnutia príslušnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Je preto samozrejmé, že účastníkmi konania o určenie neplatnosti hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov, určenia neplatnosti zhromaždenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov a určenie neplatnosti uznesenia musia byť všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome...

Pasívne legitimovaní v konaní o neplatnosť uznesení vlastníkov bytov a nebytových priestorov sú všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov, ktorí sú oprávnení hlasovať na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov, nakoľko sa jedná o nerozdielne spoločenstvo účastníkov sporu. Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom v čase, kedy došlo k hlasovaniu vlastníkov bytov hovorí o tom, že prehlasovaný vlastník má právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Toto ustanovenie zákona neupravuje možnosť vlastníkov domáhať sa neplatnosti hlasovania, v zmysle uvedeného ustanovenia má vlastník právo obrátiť sa na súd, aby vo veci spornej medzi hlasujúcimi vlastníkmi a prehlasovaným vlastníkom rozhodol, výsledkom súdneho konania má byť teda rozhodnutie nahrádzajúce konkrétny výsledok hlasovania, akého sa domáha prehlasovaný vlastník a takéto konanie sa týka všetkých vlastníkov.

V zmysle uvedených skutočností a citovaných zákonných ustanovení súdu nebolo potom potrebné sa zaoberať otázkou splnenia podmienok hlasovania, ani otázkou naliehavého právneho záujmu a meritom veci a vykonávať ďalšie dokazovanie. Dôvodom pre zamietnutie návrhu je stav vyplývajúci výlučne z hmotného práva, podľa ktorého označený účastník musí byť subjektom práva (povinností), ktoré sú predmetom súdneho konania. V dvojstranných právnych vzťahoch (sporových konaniach) ide o vecnú legitímáciu aktívnu na strane navrhovateľa a pasívnu na strane odporcu.“

25. Vzhľadom k vyššie uvedenému súd žalobu pre nedostatok pasívnej vecnej legitímácie na strane žalovaného v celom rozsahu zamietol ako nedôvodnú. Vzhľadom k dôvodu zamietnutia žaloby súd žalobu po vecnej stránke neposudzoval a nevykonal ani ďalšie žalobcom na pojednávaní navrhované dokazovanie, keďže by to bolo neúčelné, nehospodárne a viedlo by k navyšovaniu trov konania.

26. Záverom súd poznamená, že ak by súd žalobu neposudzoval ako žalobu podanú prehlasovaným vlastníkom v zmysle § 14a ods. 8 zákona o vlastníctve bytov, ale ako žalobu, ktorou sa žalobca domáha neplatnosti mandátnej zmluvy (odsek 11. odôvodnenia), tak aj v tomto prípade by bola žaloba zamietnutá. Súd má za to, že v prípade žaloby o neplatnosť právneho úkonu, ktorým je aj mandátna zmluva, sa vyžaduje, aby na strane žalovaných ako nútené procesné spoločenstvo vystupovali všetci účastníci dotknutého právneho úkonu, t.j. žalovaný a spoločnosť SPRAVBYT, s.r.o. Ak žalobca nežaluje všetkých nútených spoločníkov zmysle § 78 C.s.p., žaloba musí byť pre nedostatok pasívnej vecnej legitímácie zamietnutá.

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

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

29. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa ustanovenia § 255 ods. 1 C.s.p. spojené s § 262 ods. 1 C.s.p. s tým, že žalovaný mal plný úspech vo veci, preto mu súd priznal voči žalobcovi 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. odvolacie dôvody 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).