

Súd: Krajský súd Trenčín
Spisová značka: 4Co/145/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3712213991
Dátum vydania rozhodnutia: 20. 03. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Oľga Lichnerová
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2014:3712213991.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedníčky JUDr. Oľgy Lichnerovej a sudkýň JUDr. Alice Beňovej a JUDr. Ivety Martinákovovej v právnej veci navrhovateľa E. K., bytom H., Z. XXXX/XX-XX proti odporcovi J., so sídlom H., F. J. XXX, IČO XX XXX XXX, zastúpenému D.. J. T., advokátkou, so sídlom H., S. XXX, o určenie neplatnosti výsledku hlasovania a o zaplatenie 42,40 eur, o odvolaní navrhovateľa proti rozsudku Okresného súdu Považská Bystrica zo dňa 04.marca 2013, č.k. 10C/208/2012-89, takto

rozhodol:

Odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa v napadnutej časti vo výroku, ktorým zamietol návrh o zaplatenie 42,90 eur s príslušenstvom a vo výroku o náhrade trov konania **p o t v r d u j e .**

Odporcovi náhradu trov odvolacieho konania **n e p r i z n á v a .**

odôvodnenie:

Napadnutým rozsudkom súd prvého stupňa zamietol návrh navrhovateľa v celom rozsahu. Navrhovateľovi uložil povinnosť zaplatiť odporcovi náhradu trov konania titulom trov právneho zastúpenia 121,62 eur, k rukám advokátky D.. J. T., do 3 dní od právoplatnosti rozsudku. V odôvodnení uviedol, že navrhovateľ sa upraveným návrhom zo dňa 12.2.2013 domáhal, aby súd určil neplatnosť výsledku písomného hlasovania vlastníkov bytov v dome č. XXXX na Ulici Z. v H. zo dňa 14.11.2012 a zároveň, aby súd zaviazal odporcu na zaplatenie sumy 42,40 eur s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne od 31.10.2012 do zaplatenia. Odporca žiadal návrh v celom rozsahu zamietnuť. Súd vychádzal zo zistenia, že odporca vykonáva na základe Zmluvy o výkone správy č. XXX/XXXX zo dňa 17.12.2009 správu domu, ktorou je obstarávanie služieb a tovaru pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome súp. č. XXXX, Ulica Z., H., postavenom na pozemku parcelné číslo XXX/XX, v katastrálnom území H., zapísanom na liste vlastníctva č. XXXX. Medzi povinnosťami správcu, vymedzenými v čl. IV. bod 2.2 zmluvy o výkone správy č. XXX/XXXX, je okrem iných aj povinnosť zabezpečiť výmenu alebo overovanie funkčnosti bytových vodomeroch na studenú vodu a teplú úžitkovú vodu. Podľa čl. IX ods. 2 Zmluvy o výkone správy č. XXX/XXXX z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu (ako napr. údržba a opravy výťahov, zariadenia práčovni a pod.), spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov a lodží, zabezpečenie inšpekčnej - havarijnej služby, opravy a výmena radiátorov a rozvodov UK v byte (okrem radiátorového ventilu) v prípade ich havarijného stavu nezapríčineného užívateľom bytu a pod. Podľa čl. IX ods. 10 zmluvy o výkone správy č. XXX/XXXX prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv môže správca použiť bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov na financovanie bežnej prevádzky, údržby a opráv spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva domu alebo pozemku, ak ich predpokladaný náklad v jednotlivom prípade nepresiahne sumu 350 eur a tiež na úhradu nákladov spojených s odstránením havarijného stavu na

spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu, príslušenstve alebo pozemku, na úhradu nákladov na pravidelné odborné prehliadky a skúšky a odstránenie závad vyhradených technických zariadení v dome, na úhradu nákladov a opravy, ktoré je povinný vykonávať podľa zákona alebo všeobecne záväzného právneho predpisu. Podľa čl. IX ods.13 Zmluvy rozsah prác hradených z fondu opráv vchodu, v prípade rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny vlastníkov o jeho vytvorení a rozsah prác hradených z fondu opráv bytu, v prípade rozhodnutia vlastníka o jeho tvorení, je uvedený v prílohe č. 4 zmluvy. Podľa Prílohy č. 4 zmluvy o výkone správy č. XXX/XXXX z fondu opráv bytu (ďalej len FOB) sa vykonáva úhrada nákladov spojených s údržbou a modernizáciou daného bytu, jeho stavebných prvkov, častí a zariadení, ktoré sú jeho stálou výbavou. Z FOB sú hradené okrem iného náklady na výmenu, opravy, údržbu, modernizáciu častí a zariadení nachádzajúcich sa za dverami bytu vrátane vchodových dverí a zárubne. Z FOB nie sú hradené náklady na hlavné odpadové potrubia a odbočky, ktoré sú jeho súčasťou a rozvody vody a plynu po bytové ventily. Podľa čl. V ods. 1 Zmluvy skutočné náklady za poskytované plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov rozúčtuje správca na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome podľa postupu, uvedeného v prílohe č. 2 Zmluvy. Vlastníci môžu rozhodnúť hlasovaním v súlade so zákonom o zmene spôsobu rozúčtovania nákladov. K zmene prílohy č. 2 sa v takomto prípade nevyžaduje súhlas správcu, zmena nadobúda platnosť dňom jej preukázateľného doručenia správcovi a účinnosť dňom schváleným vlastníkami. Podľa čl. II ods. 4 Zmluvy uzavretej medzi predávajúcim SBD H. a navrhovateľom ako kupujúcim o prevode vlastníctva družstevného bytu zo dňa 13.11.2000 vlastníctvo bytu vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničené vstupnými dverami do bytu a do príslušenstva umiestneného mimo byt, vrátane zárubní a hlavnými uzavieracími ventilmi prívodu teplej a studenej vody, plynu a elektrickými poistkami pre byt, účastníckymi zásuvkami STA, telefónu, zaústením, resp. pripojením do stúpacích vedení, vrátane týchto pripojovacích miest a zaústení. Na základe Oznamu odporcu boli vlastníci bytov v bytovom dome č. XXXX požiadaní, aby zabezpečili pracovníkom odporcu prístup do bytov dňa 11.10.2012 v čase od 08.00 hod. do 14.30 hod. za účelom výmeny vodomerov na studenú vodu, z dôvodu skončenia platnosti ich overenia. Vlastníci boli upovedomení, že výmena vodomerov bude hradená z individuálneho fondu opráv bytu, pri jeho nedostatočnej výške úhradou faktúry. Následne bola uskutočnená výmena vodomerov v bytoch vrátane bytu navrhovateľa. Na základe Oznamenia o písomnom hlasovaní majiteľov bytov domu č. XXXX Ulica Z., H. oznámila zástupkyňa vlastníkov bytov p. E. P., že dňa 14.11.2012 o 18:00 hod sa uskutoční písomné hlasovanie majiteľov bytov k otázke: „Súhlasím so zaplatením faktúry za výmenu vodomerov na studenú vodu, ktoré sa menili dňa 11.10.2012 z fondu údržby a opráv domu.“ Na ozname bol prepisovaný dátum uskutočnenia písomného hlasovania zo 14.10.2012 na 14.11.2012. Miesto konania hlasovania nebolo uvedené. Hlasovacie lístky obsahovali dátum hlasovania 14.11.2012, miesto hlasovania Z. ulica, č.d. XXXX, H., meno vlastníka bytu a otázku „Súhlasím so zaplatením faktúry za výmenu vodomerov na studenú vodu, vymieňané dňa 11.10.2012 zo spoločného fondu údržby a opráv domu,“ s možnosťou zaškrtnutia áno/ nie. Zo Zápisnice o vykonaní písomného hlasovania na bytovom dome súp. č. XXXX, Z. ulica v H. zo dňa 15.11.2012 vyplýva, že uznesenie v zmysle otázky bolo „neschválené“. Za schválenie hlasovalo 20 vlastníkov, za neschválenie 6 vlastníkov a 1 hlas bol neplatný. Nezúčastnilo sa 15 vlastníkov. Na základe faktúry č. XXXXXXXXXX zo dňa 11.10.2012 odporca vyúčtoval navrhovateľovi náklady na výmenu vodomerov vo výške 42,90 eur, ktorú navrhovateľ uhradil odporcovi dňa 31.10.2012, ako to vyplýva z príjmového pokladničného dokladu č. XXXXXXXXXX/XXXX. Navrhovateľ na pojednávaní uviedol, že podľa jeho názoru je vodomer na studenú vodu namontovaný v byte spoločným zariadením a slúži celému domu. Poukázal na to, že aj v roku 2000 bola výmena vodomerov hradená z fondu opráv domu. Uviedol, že správca je povinný v zmysle § 8a, 8b zákona č. 182/1993 Zb. povinný sledovať úhrady príspevkov do fondu opráv a dostatok prostriedkov v ňom. Mal za to, že vo fonde opráv domu bolo dostatok peňažných prostriedkov na úhradu vodomerov. Poukázal na skutočnosť, že v oznámení o písomnom hlasovaní nebolo uvedené miesto hlasovania. P. E. P. zvonila po bytoch a predkladala hlasovacie lístky vlastníkom bytov. Taktiež bol prepisovaný dátum hlasovania, keď pôvodne bol uvedený dátum 14.10.2012 a potom bol tento dátum ručne prepísaný na deň 14.11.2012. Ďalej uviedol, že ako vlastníka bytu je povinný platiť správcovi príspevky do fondu opráv, zálohy za služby spojené s užívaním bytu a poplatok za správu bytu, ak si vlastníka tieto povinnosti neplní, môže sa domáhať poplatku z omeškania. Iné platby nemôže odporca od neho žiadať. Odporca namietal svoju pasívnu legitimáciu, pretože ako správca vykonáva správu bytov samostatne, v mene vlastníkov a na ich účet, ako to vyplýva zo Zmluvy o výkone správy č. XXX/XXXX, ako aj z § 8b ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z., a preto majú byť žalovaní vlastníci bytov. Mal za to, že vodomer nie je spoločným zariadením, je vlastníctvom jednotlivých vlastníkov bytu, pretože v dome je stúpačka studenej vody, z nej smerujú odbočky do jednotlivých bytov, na týchto

odbočkách sa nachádza ventil a až za týmto ventilom smerom do bytu sa nachádza meradlo. Na základe takto vykonaného dokazovania súd dospel k záveru, že návrh navrhovateľa je potrebné v celom rozsahu zamietnuť. Pokiaľ sa navrhovateľ proti odporcovi domáhal vyslovenia neplatnosti hlasovania vlastníkov bytov konaného dňa 14.11.2012 o otázke „Súhlasím so zaplatením faktúry za výmenu vodomerov na studenú vodu, vymieňané dňa 11.10.2012 zo spoločného fondu údržby a opráv domu“, v tomto smere absentuje pasívna legitimácia odporcu. Odporca je bytovým družstvom, ktoré v danom konaní vystupuje ako správca domu č. s. XXXX, Ulica Z., H., postavenom na pozemku parcelné číslo XXX/XX, v katastrálnom území H., zapísanom na liste vlastníctva č. XXXX, a to na základe Zmluvy o výkone správy č. XXX/XXXX zo dňa 17.12.2009 uzavretej medzi odporcom a vlastníkami bytov v citovanom bytovom dome. V zmysle zmluvy o výkone správy a § 8b zákona č. 182/1993 Z. z. je jeho úlohou vykonávať správu domu samostatne v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Konať za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom je oprávnený len pri správe domu. Obsah správy domu je definovaný v zmluve o výkone správy a § 8b citovaného zákona. Odporca nebol účastníkom hlasovania a navrhovateľ sa v prípade pochybností o platnosti hlasovania mohol obrátiť so žalobou na súd proti vlastníkom bytov. Rovnako ako nedôvodný súd vyhodnotil návrh navrhovateľa, ktorým žiadal, aby mu odporca vrátil zaplatených 42,90 eur s príslušenstvom, ktoré si mal odporca od neho vyžiadať v rozpore so zákonom č. 182/1993 Z. z., a ktoré mali byť podľa jeho názoru hradené z fondu opráv domu. V tejto súvislosti súd poukazuje na čl. II ods. 4 Zmluvy o prevode vlastníctva družstevného bytu zo dňa 13.11.2000, podľa ktorého vlastníctvo bytu vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničené vstupnými dverami do bytu a do príslušenstva umiestneného mimo byt, vrátane zárubní a hlavnými uzavieracími ventilmi prívodu teplej a studenej vody, plynu a elektrickými poistkami pre byt, účastníckymi zásuvkami STA, telefónu, zaústením, resp. pripojením do stúpacích vedení, vrátane týchto pripojovacích miest a zaústení, ako aj na prílohu č. 4 Zmluvy, v zmysle ktorej sa z fondu opráv bytu neuhrádzajú náklady na hlavné odpadové potrubia a odbočky, ktoré sú jeho súčasťou a rozvody vody a plynu po bytové ventily, ako aj na čl. IX bod 2 zmluvy o výkone správy, podľa ktorého z fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu (ako napr. údržba a opravy výťahov, zariadenia pracovní a pod.), spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa financujú aj opravy balkónov a lodžii, zabezpečenie inšpekčnej - havarijnej služby, opravy a výmena radiátorov a rozvodov UK v byte (okrem radiátorového ventilu) v prípade ich havarijného stavu nezapríčiného užívateľom bytu a pod. Súd sa v tomto smere stotožnil s názorom odporcu a vzhľadom na to, že bytový vodomer je umiestnený za vstupným bytovým ventilom studenej vody v smere do bytu, je vo vlastníctve navrhovateľa, ktorý je potom povinný hradiť aj náklady spojené s jeho montážou, opravou alebo overením. Skutočnosť, že vodomer je vo vlastníctve navrhovateľa, je preukázané aj vymedzením vlastníctva bytu v čl. II ods. 4 zmluvy o prevode bytu, podľa ktorého vlastníctvo bytu vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničené vstupnými dverami do bytu a do príslušenstva umiestneného mimo byt, vrátane zárubní a hlavnými uzavieracími ventilmi prívodu teplej a studenej vody. Keďže vodomer je umiestnený za prívodom vody smerom do bytu, čo navrhovateľ nespochybnil, je podľa zhora uvedeného vymedzenia vlastníctva bytu vlastníctvom navrhovateľa a vychádzajúc z toho, je povinný navrhovateľ ako vlastník bytu a vodomeru znášať náklady na jeho výmenu. Tejto povinnosti by sa navrhovateľ nezbavil ani v prípade, ak by súd dané hlasovanie v rámci predbežnej otázky vyhodnotil ako neplatné, napr. z dôvodu nedodržania formálnych kritérií hlasovania (absencia informovania vlastníkov o mieste hlasovania, na ktoré poukazoval navrhovateľ). Je nepochybné, že odporca ako správca domu si splnil svoju povinnosť v zmysle čl. IV ods. 2, 4 Zmluvy, keď zabezpečil výmenu vodomerov, a preto bol navrhovateľ povinný uhradiť odporcovi náklady s tým súvisiace. Z uvedených dôvodov návrh navrhovateľa v celom rozsahu zamietol. Právne vec posúdil podľa § 8b ods. 1, ods. 2 písm. a), písm. k) a § 14 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z. O trovách konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p. a odporcovi ako úspešnému účastníkovi priznal náhradu trov titulom trov právneho zastúpenia vo výške 121,62 eur. Právny zástupca odporcu vykonal 3 úkony právnej služby, a to prevzatie veci a príprava zastúpenia, písomné vyjadrenie k návrhu, účasť na pojednávaní dňa 12.02.2013, za ktoré vzhľadom na hodnotu sporu patrí podľa § 10 ods. 1, § 16 ods. 3 vyhlášky MS SR č. 655/2004 Z. z. tarifná odmena 16,60 eur x 3 úkony a náhrada hotových výdavkov 7,81 eur x 3. Za účasť na pojednávaní, ktoré sa konali mimo sídla právneho zástupcu odporcu, prináleží podľa § 16 ods. 4 a § 17 ods. 1 citovanej vyhlášky náhrada cestovných výdavkov a náhrada za stratu času. Súd nepriznal právnenému zástupcovi odporcu cestovné za cestu motorovým vozidlom na trase H. - H. T. a späť, ktoré si vyčíslil vo výške 10,19 eur, nakoľko vynaloženie takéhoto cestovného nepreukázal, súdu nepredložil osvedčenie o evidencii vozidla, ani doklad o cene vynaložených pohonných hmôt. Súd preto mu priznal

cestovné vo výške cestovného prostriedkom MHD na trase H. T. - H. a späť vo výške 2 x 1,05 eur zistenej na internetovom portáli www.cp.sk <<http://www.cp.sk>>. Ďalej súd priznal právnenému zástupcovi odporcu v zmysle § 17 citovanej vyhlášky náhradu za stratu času, ktorú si advokát uplatnil vo výške 2 polhodín x 13,01 eur, čo predstavuje 26,02 eur. Pretože je právny zástupca odporcu platiteľom DPH, podľa § 18 ods. 3 citovanej vyhlášky súd zvýšil trovy právneho zastúpenia v úhrnnej výške 101,35 eur o 20 % DPH, t. j. o sumu 20,27 eur.

Proti tomuto rozsudku, a to jeho výrokovkej časti o zamietnutí návrhu o zaplatenie 42,90 eur s príslušenstvom, podal v zákonnej lehote odvolanie navrhovateľ. Dôvodil, že v roku 2000, kedy bola podpísaná zmluva o prevode bytu, žiaden zákon neurčoval povinnosť vlastníkov bytov mať v bytoch vodomery na teplú a studenú vodu. Od 01.07.2004 však vlastníkom zo zákona č. 182/1993 Z. z., na základe ktorého podľa § 5 bola spísaná aj zmluva o prevode bytu, podľa § 11 ods. 3 zákona vyplýva povinnosť mať v byte vodomery, meracie zariadenie na vodu. Nikde však v tomto zákone nie je uvedené, že splnením uvedenej povinnosti sa vlastník stáva aj vlastníkom vodomerov a je povinný znášať náklady na jeho výmenu. Ďalej poukázal na platnú zmluvu o výkone správy domu, v ktorej má v ods. 2.2. správca uvedené vo svojich povinnostiach zabezpečiť pre bytový dom dodávku tovaru a služieb, výmenu alebo overovanie funkčnosti bytových vodomerov na studenú vodu a vodomery na teplú úžitkovú vodu v časových lehotách stanovených zákonom. Zmluva je podpísaná nadpolovičnou väčšinou a je záväzná pre všetkých vlastníkov bytov, spoluvlastníkov domu XXXX, teda nie jednotlivých vlastníkov bytov, s nimi nemá podpísanú žiadnu individuálnu zmluvu na povinnosť v bytoch uskutočniť výmeny vodomerov, ale v bytovom dome v jeho bytoch. Potom sú už vodomery spomenuté v zmluve, len ako sa podľa nich rozpočítavajú náklady za studenú vodu a teplo dodané v teplej vode. Nič viac. Ďalej poukázal na čl. V. odsek 6, kde je uvedené, že vlastníci bytov v dome vykonávajú úhradu do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu na spoločných zariadeniach, ak sa dvojtretinovou väčšinou nedohodli inak. Správa zodpovedá vlastníkom bytov v dome za škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo chybného plnenia svojich povinností vyplývajúcich zo zákona alebo z tejto zmluvy o výkone správy. Zmluva nie je podpísaná dvojtretinovou väčšinou. Je pravdou, že všetky meracie zariadenia na meranie tepla a vody sú v priestore jeho bytu, ale zo zákona č. 182/1993 Z. z., § 11 ods. 3 musí ich mať v byte povinne, ale nie znášať náklady na ich výmenu. Bol toho názoru, že okresný súd dospel na základe vykonaného dokazovania k nesprávnemu názoru na veci a rozhodol v tejto časti rozhodnutia v jeho neprospech, nesprávne. Žiadal vrátiť do správcu domu sumu 42,90 eur a náklady spojené so súdnym konaním.

Odporca vo svojom písomnom vyjadrení k odvolaniu navrhovateľa uviedol, že navrhovateľ sa vo svojom odvolaní zaoberá skutočnosťami, ktoré s predmetnom sporu nesúvisia a nevyjadruje sa k podpísaným zmluvám v častiach, ktoré potvrdzujú jeho vyjadrenia. Rozsudok okresného súdu považuje za správny a navrhol ho v celom rozsahu potvrdiť.

Krajský súd v Trenčíne ako odvolací súd preskúmal vec v napadnutom rozsahu - v zamietajúcej časti o zaplatenie 42,90 eur s príslušenstvom bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 212 ods. 1, § 214 ods. 2 v spojení s § 156 ods. 3 O.s.p.) a dospel k záveru, že odvolanie navrhovateľa nie je dôvodné.

Súd prvého stupňa zamietnutie návrhu navrhovateľa o zaplatenie 42,90 eur s príslušenstvom odôvodnil podľa čl. II. ods. 4 Zmluvy o prevode vlastníctva družstevného bytu zo dňa 13.11.2000, v zmysle ktorej vlastníctvo bytu vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničené vstupnými dverami do bytu a do príslušenstva umiestneného mimo byt, vrátane zárubní a hlavnými uzavieracími ventilmi prívodu teplej a studenej vody, plynu a elektrickými poistkami pre byt, účastníckymi zásuvkami STA, telefónu, zaústením, resp. pripojením do stúpacích vedení, vrátane týchto pripojovacích miest a zaústení, ako aj podľa čl. IX bod 2 Zmluvy o výkone správy č. XXX/XXXX zo dňa 17.12.2009, podľa ktorého z fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu (ako napr. údržba a opravy výťahov, zariadenia práčovni a pod.), spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu, financujú sa aj opravy balkónov a lodžii, zabezpečenie inšpekčnej - havarijnej služby, opravy a výmena radiátorov a rozvodov UK v byte (okrem radiátorového ventilu) v prípade ich havarijného

stavu nezapríčeného užívateľom bytu a pod. Vyslovil ten právny názor, že nakoľko je bytový vodomer umiestnený za vstupným bytovým ventilom studenej vody v smere do bytu, je vo vlastníctve navrhovateľa, ktorý je potom povinný hradiť aj náklady spojené s jeho montážou, opravou alebo overením. Tejto povinnosti by sa navrhovateľ nezbavil ani v prípade, ak by súd dané hlasovanie (o spôsobe úhrady nákladov na výmenu vodomero) v rámci predbežnej otázky vyhodnotil ako neplatné.

Odvolací súd sa s týmto právnym názorom súdu prvého stupňa a s odôvodnením napadnutého rozsudku v celom rozsahu stotožňuje v zmysle § 219 ods. 2 O.s.p. a na zdôraznenie jeho správnosti a k odvolacím námietkam navrhovateľa dodáva:

V ustanovení § 10 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení sa uvádza, že z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov a lodží. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.

Podľa § 2 ods. 5 citovaného zákona spoločnými zariadeniami domu sa na účely tohto zákona rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, práčovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkarne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

V bytových domoch medzi vlastníckmi bytov býva často sporné, čo okrem hore vymenovaného možno ešte považovať za spoločné zariadenie domu. Táto spornosť súvisí práve s tým, čo ešte možno v dome financovať z fondu prevádzky, údržby a opráv. Prevláda prax, ktorá sa prejavuje aj vo väčšine zmlúv o prevode vlastníctva bytov, ktoré obsahujú formuláciu, podľa ktorej vlastníctvo bytov je ohraničené hlavnými uzavieracími ventilmi prívodu teplej a studenej vody, plynu a elektrickými poistkami pre daný byt. Neexistuje však právna úprava, ktorá by rozsah a ohraničenie predmetu spoločného zariadenia domu presne a paušálne upravovala, a preto vlastníci bytov by mali v zmluve o výkone správy alebo v zmluve o spoločenstve presne zadefinovať jeho rozsah, t. j. ktoré časti ústiace do bytu sa budú považovať za spoločné zariadenie domu a čo už bude zahŕňať súčasť bytu.

V danom prípade, ako vyplýva z obsahu Zmluvy o prevode družstevného bytu zo dňa 13.11.2012, uzavretej medzi predávajúcim SBD H. a navrhovateľom ako kupujúcim v čl. II. ods. 4 vlastníctvo bytu vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničené vstupnými dverami do bytu a do príslušenstva umiestneného mimo byt, vrátane zárubní a hlavnými uzavieracími ventilmi prívodu teplej a studenej vody, plynu a elektrickými poistkami pre byt, účastníckymi zásuvkami STA, telefónu, zaústením, resp. pripojením do stúpacích vedení, vrátane týchto pripojovacích miest a zaústení. Navrhovateľ síce v odvolaní namieta, že povinnosť mať v byte vodomery na teplú a studenú vodu bola zavedená až novelou zákona č. 182/1993 Z. z. od 01.07.2004, avšak ani do Zmluvy o výkone správy č. XXX/XXXX sa následne nepremietlo, t. j. vlastníci bytov sa nedohodli, že vodomery sú spoločnými zariadeniami domu, a že náklady na ich údržbu, výmenu a pod. budú hradené iba z fondu prevádzky, údržby a opráv. Napokon aj skutočnosť, že o nákladoch na výmenu vodomero v predmetnom bytovom dome sa hlasovalo, svedčí o tom, že vlastníci bytov nepovažovali vodomery za také spoločné zariadenie domu, ktoré by sa financovalo len z fondu prevádzky, údržby a opráv.

Odvolací súd preto rozsudok súdu prvého stupňa v napadnutej časti ako vecne správny podľa § 219 ods. 1 O.s.p. potvrdil.

Úspešnému odporcovi nepriznal náhradu trov odvolacieho konania v zmysle § 224 ods. 1 a § 142 ods. 1 O.s.p., nakoľko odporca si trovy odvolacieho konania neuplatnil v zmysle § 151 ods. 1 O.s.p.

Toto rozhodnutie prijal senát krajského súdu jednomyseľne.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.