

Súd: Okresný súd Prešov
Spisová značka: 10C/119/2011
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8111210066
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 06. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Martin Baran
ECLI: ECLI:SK:OSPO:2014:8111210066.11

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prešov sudcom JUDr. Martinom Baranom v právnej veci navrhovateľa: M.B.P. Prešov, s.r.o., Mirka Nešpora 40/B, Prešov, zastúpeného JUDr. Dušanom Remetom, advokátom so sídlom Prešov, Masarykova 2, proti odporcovi: A. N., nar. XX.XX.XXXX, bytom D., C. XX, o zaplatenie 689,42 Eur s príslušenstvom takto

rozhodol:

návrh **z a m i e t a**,

náhradu trov konania účastníkom **n e p r i z n á v a**,

z r u š u j e uznesenie tunajšieho súdu č.k. 10C 119/2011 - 27,

v r a c i a odporcovi 41 Eur na zaplatenom súdnom poplatku.

o d ô v o d n e n i e :

Návrhom podaným na tunajšom súde dňa 12.04.2011 žiadal navrhovateľ zaviazať odporcu na zaplatenie sumy 689,42 Eur s príslušenstvom titulom nezaplatených úhrad za plnenia a úhrad preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv za byt nachádzajúci sa v D. v bytovom dome Janouškova 14.

Odporca nesúhlasil s podaným návrhom, poukázal na skutočnosť, že neuzavrel zmluvu s navrhovateľom o výkone správy, pričom správu v bytovom dome v uvedenom období malo vykonávať Spoločenstvo vlastníkov bytov, nakoľko toto nebolo platne zrušené a v jeho prospech uhradil aj platby, preto nie je neplatičom.

Vo veci bolo vykonané dokazovanie výsluchom odporcu, oboznámením návrhu na začatie konania, zápisnice zo schôdze zhromaždenia vlastníkov zo dňa 22.05.2008, zmluvy o výkone správy, karty bytu, upomienky, platobného rozkazu, odporu proti platobnému rozkazu, vyjadrenia odporcu, uznesenia OR PZ Prešov, výpisu z registra spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov, zápisnice zo schôdze zhromaždenia SVB v likvidácii, výpisov z účtu odporcu, ako aj ostatného spisového materiálu, pričom bol zistený tento skutkový stav:

Odporca je vlastníkom bytu nachádzajúceho sa v bytovom dome v D. na ulici C. Č.. XX. Výkon správy v tomto bytovom dome vykonávalo Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov C. XXXX. Spoločenstvo je v likvidácii od 13.10.2008. Na schôdzi zhromaždenia vlastníkov konanej dňa 22.05.2008

došlo k odhlasovaniu zrušenia Spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov bez hlasovania o tom, kto by mal vykonávať ďalšiu správu v predmetnom bytovom dome. Napriek tejto skutočnosti bolo v zápisnici o priebehu zhromaždenia uvedené, že novým správcom je M.B.P. Prešov, ktorý aj reálne začal vykonávať správu v predmetnom bytovom dome od 01.01.2009, a ktorý uzatvoril zmluvy o výkone správy s jednotlivými majiteľmi bytov. S odporcom takáto zmluva uzavretá nebola. Tento platil platby za rok 2009 na účet spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa predchádzajúceho stavu. Zmluvy o dodávke médií do predmetného bytového domu uzavrel navrhovateľ od 01.01.2009 a následne vyzval aj odporcu na zaplatenie dlžnej sumy po vyúčtovaní za rok 2009 vo výške 689,42 Eur za obdobie k 31.03.2011. Následne dňa 09.03.2012 bolo hlasované za zmluvu o výkone správy s navrhovateľom, ktorá bola prijatá. Zo schôdze zhromaždenia dňa 22.05.2008 existujú dve rozdielne zápisnice, pričom súd mal z dôkazov, ktoré boli vykonané v konaní, preukázané, že na tejto schôdzi nedošlo k odhlasovaniu zmluvy o výkone správy s navrhovateľom.

Na základe uvedeného súd právne uzatvára:

Podľa § 7d ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom ku dňu konania schôdze 22.05.2008, spoločenstvo sa zrušuje:

a/ dňom uvedeným v rozhodnutí zhromaždenia o zrušení spoločenstva, inak dňom, keď bolo toto rozhodnutie prijaté.

Podľa § 7d ods. 2 citovaného zákona, spoločenstvo nemožno zrušiť podľa odseku 1 písm. a/, ak nie je ku dňu zrušenia uzavretá zmluva o výkone správy.

Podľa § 7 ods. 1 citovaného zákona, spoločenstvo je právnická osoba, založená podľa tohto zákona, ktorá spravuje spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu, nebytové priestory, ktoré sú v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov, 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 príslušným podľa sídla spoločenstva.

Podľa § 6 ods. 1 citovaného zákona, na správu domu sa zriaďuje spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak vlastníci bytov a nebytových priestorov neuzavrú zmluvu o výkone správy s inou právnickou osobou alebo fyzickou osobou, najmä s bytovým družstvom.

Podľa § 6 ods. 3 citovaného zákona, na správu domu nesmú byť dohodnuté súčasne viaceré formy správy domu. Na správu v jednom dome môže byť uzavretá zmluva len s jedným správcom alebo len jedna zmluva o spoločenstve.

Podľa § 6 ods. 4 citovaného zákona, zmluvy uzatvorené v rozpore s odsekom 3 sú neplatné.

Z vykonaného dokazovania mal súd preukázané, že na zhromaždení vlastníkov dňa 22.05.2008 došlo k odhlasovaniu zrušenia spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov bez toho, aby bola odhlasovaná zmluva o výkone správy s konkrétnou správcovskou spoločnosťou. Z uvedeného dôvodu súd má za to, že aj napriek rozhodnutiu schôdze zhromaždenia vlastníkov o zrušení Spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov toto rozhodnutie nebolo účinné, nakoľko ku dňu zrušenia nebola uzavretá zmluva o výkone správy. Tento záver nepochybne vyplýva z citovaných ustanovení zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Pokiaľ teda nedošlo k zrušeniu Spoločenstva vlastníkov bytov je zrejmé, že toto naďalej bolo povinné spravovať predmetný bytový dom v zmysle ustanovení zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Pokiaľ teda odporca platil mesačné zálohy na účet Spoločenstva, plnil svoju povinnosť vlastníka bytu, a preto nemohlo dôjsť z jeho strany k porušeniu jeho právnych povinností.

Vychádzajúc z vyššie uvedených skutočností podľa názoru súdu navrhovateľ nemá aktívnu legitímáciu v tomto konaní, nakoľko spoločenstvo vlastníkov bytov, ktoré vzniklo v zmysle citovaného zákona, a ktoré vykonávalo správu predmetného bytového domu, nebolo zrušené. Na správu domu nesmú byť dohodnuté súčasne viaceré formy, v opačnom prípade by boli tieto zmluvy neplatné. Teda pokiaľ nedošlo k platnému zrušeniu spoločenstva vlastníkov bytov a k uzatvoreniu správy s iným správcom, je aktívne legitimovaným subjektom na platenie preddavkov spojených s užívaním bytu subjekt, ktorý má vykonávať správu tohto bytového domu, teda spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Tento subjekt nepochybne za žalované obdobie existoval a tento bol jediným oprávneným subjektom pre platenie týchto platieb. Je zrejme, že v tomto konaní sa domáha zaplatenia týchto platieb M.B.P. Prešov, ktorý nie je subjektom výkonu práva v zmysle citovanej zákonnej úpravy.

Napriek skutočnosti, že zrejme reálne vykonával navrhovateľ správu predmetného bytového domu, ako to vyplýva z listín, ktoré boli predložené v konaní, súd má za to, že de iure začal vykonávať správu predmetného bytového domu až po odsúhlasení zhromaždením vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 09.03.2012 a až týmto dňom je aktívne legitimovaným subjektom na nároky spojené so zmluvou o výkone správy. Pokiaľ mal navrhovateľ reálne náklady spojené so správou bytového domu, súd má za to, že tento vzťah nemôže postihnúť odporcu, ktorý platil svoje povinnosti vo vzťahu k subjektu, ktorý v tom čase de iure vykonával či mal vykonávať správu predmetného bytového domu, a ktorým bolo Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov C. XXXX.

Z týchto dôvodov bol návrh ako nedôvodný zamietnutý, a to pre nedostatok aktívnej legitímácie navrhovateľa v konaní. Podľa názoru súdu za uplatnené obdobie nevznikol medzi účastníkmi konania zmluvný vzťah ohľadom výkonu správy bytu odporcu.

Taktiež nárok navrhovateľa nebolo možné posúdiť ani v zmysle ustanovení Občianskeho zákonníka o bezdôvodnom obohatení, nakoľko odporca nebol subjektom, ktorý by sa obohatil na úkor navrhovateľa s poukazom na skutočnosť, že tento platil svoje úhrady spojené s užívaním bytu subjektu, ktorý podľa zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov bol povinný zabezpečovať správu tohto bytového domu.

Výrok o trovách konania vyplýva z § 142 ods. 1 O.s.p. s poukazom na skutočnosť, že úspešnému odporcovi trovy konania nevznikli.

Podľa § 11 ods. 1 zákona č. 71/92 Zb. súd zrušil uznesenie Okresného súdu Prešov č. k. XXC XXX/XXXX - XX, ktorým uložil odporcovi zaplatiť súdny poplatok za odpor vo výške 41 Eur. V danom prípade súd vychádzal z rozhodnutia Krajského súdu v Prešove č.k. XXCo XX/XXXX - XXX, na základe ktorého je zrejme, že v danom prípade sa jedná o spotrebiteľský vzťah, kedy vlastník bytu ako fyzická osoba, spĺňa legálnu definíciu spotrebiteľa a rovnako tak navrhovateľ je dodávateľom pri uzatváraní a plnení zmluvy o výkone správy, čím je odporca ako spotrebiteľ oslobodený od platenia súdneho poplatku. Z tohto dôvodu súd zrušil citované uznesenie a zároveň vrátil navrhovateľovi zaplatený súdny poplatok vo výške 41 Eur v zmysle rovnakého ustanovenia zákona o súdnych poplatkoch. Z tohto dôvodu súd dospel k záveru, že úspešnému odporcovi trovy konania nevznikli.

Poučenie:

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

Podľa § 205 ods. 1 O.s.p. v odvolaní sa má popri všeobecných

náležitostiach (42 ods. 3 O.s.p.) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha.

Podľa § 205 ods. 2 O.s.p. odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 O.s.p.

- a) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- b) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností
- c) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- d) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a O.s.p.),
- e) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa § 205 ods. 3 O.s.p. rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolania.

Podľa § 251 ods. 1 O.s.p., ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona, ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.