

Súd: Okresný súd Bratislava IV
Spisová značka: 7C/186/2012
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1412212729
Dátum vydania rozhodnutia: 03. 07. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Tatiana Redenkovičová
ECLI: ECLI:SK:OSBA4:2014:1412212729.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava IV v konaní pred samosudkyňou JUDr. Tatianou Redenkovičovou Koprdivou, právnej veci navrhovateľky : A. S. P., bytom L. č. 2, XXX XX L., zastúpená: JUDr. Vojtech Kubal, advokát, Vajnorská 8/A, 831 03 Bratislava, proti odporcovi : Stavebné bytové družstvo Bratislava IV, so sídlom Polianky č. 9, 844 37 Bratislava, IČO: 00 169 731 , zastúpený : JUDr. Jozef Drvár, advokát, ul. Belinského č. 16, Bratislava, o zaplatenie istiny 495,20,-eur s príslušenstvom, takto

r o z h o d o l :

Odporca je p o v i n n ý zaplatiť navrhovateľke sumu 495,20,-eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 9% ročne odo dňa 6.10.2010 do zaplatenia, a to všetko do 15 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

Odporca je p o v i n n ý zaplatiť navrhovateľke náhradu trov konania v sume 35,50,-eur titulom zaplateného súdneho poplatku a náhradu trov konania titulom náhrady trov právneho zastúpenia v sume 207,20,- eur, na účet právneho zástupcu navrhovateľky: JUDr. Vojtech Kubal, advokát, Vajnorská 8/a, 831 03 Bratislava, a to všetko do 15 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

o d ô v o d n e n i e :

Návrhom na začatie konania zo dňa 4.9.2012, doručeným Okresnému súdu Bratislava IV, dňa 5.9.2012 s poukazom na zmenený petít návrhu dňa 24.4.2014 (§ 95 O.s.p.), sa navrhovateľka domáhala zaviazania odporcu k zaplateniu istiny 495,20eur odporcu s odôvodnením, že ako členka družstva je nájomníčka jednoizbového bytu č. XX, nachádzajúceho sa v bytovom dome na ul. L. č. X v L., X.podlažie, ktorého vlastníkom je odporca. Dňa 6.9.2010 navrhovateľka prevzala na pošte zásielku od odporcu obsahujúcu: Vyúčtovanie nákladov za užívanie bytu za rok 2009, vyhotovené správcom Správcovské bratislavské družstvo, Drobného 27 a Správu o hospodárení za rok 2009, vyhotovenú odporcom. Z vyúčtovania správcu vyplýva, že z navrhovateľkou uhrádzaných zálohových platieb, ktoré do vyúčtovania patrili, bol preplatok u správcu 495,20,-eur, a tento podliehal korekcii o náklady odporcu, uvedené v správe o hospodárení, a to: poplatky, daň z nehnuteľnosti a spracovateľský poplatok. Presné vyčíslenie preplatku (a to aj vo vzťahu 7C 186/2012

k medziročným prevodom preplatku/nedoplatku od roku 2007), sa navrhovateľka zaviazala vyčísliť a založiť do súdneho spisu. Preplatok z vyúčtovania poukázal správca v zmysle svojej zákonnej povinnosti (zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších prepisov), na účet odporcu dňa 23.6.2010 (je to uvedené vo vyúčtovaní za rok 2010 od správcu v riadku: Zostatok na konte v Eur k 1.1.2010, čiastka 495,20- úhrada - 495,20). Tieto údaje v zmysle metodiky o vysporiadaní nedoplatku/preplatku, popísané správcom v Správe o činnosti správcu za rok 2009, ktorá zjavne identicky platí aj pre rok 2010, 2011. Námietky voči Správe o hospodárení odporcu za rok 2009 navrhovateľka uplatnila v reklamácií vyúčtovania nákladov a Správy o hospodárení za rok 2010 zo dňa 4.10.2010. O uvedenej čiastke 495,20,-eur odporca v liste z 27.9.2011 zaslanom navrhovateľke vo veci

"RV 2010 reklamácia odpoveď" tvrdí, že preplatok mu zaslal správca neoprávnene, a preto ho dňa 30.7.2010 správcovi vrátil späť. Na súdnom pojednávaní v konaní sp.zn. 23C/129/2010 odporca predložil aj prevodný príkaz, z ktorého vidieť, že prevod sa uskutočnil z Flexibiznis účtu odporcu č. XXXXXXXXXXXX/XXXX, VS: XXXXXXXXXXXX (čo je kód bytu u odporcu), na účet vlastníkov bytov domu L. X-X, ktorý v mene ich mene vedie správca, účet číslo XXXXXXXXXXXX/XXXX, VS: XXXXXXXX (čo je kód bytu u správcu). Čiastku 495,20,-eur odporcom, údajne vrátenú správcovi tento eviduje ako platbu nájomného s dátumom 2.8.2010 vo Vyúčtovaní nákladov za užívanie bytu za rok 2010 v stĺpci Platby. Preplatok z vyúčtovania za rok 2010 dosiahnutý aj touto platbou, vyčíslený správcom pre odporcu v sume 381,68,-eur inkasoval odporca. Podľa vyššie uvedenej metodiky evidencie nedoplatkov/preplatkov u správcu je preplatok medzi správcom a odporcom vysporiadaný, ak je uvedené v riadku Zostatok, na konte v eurách k 1.1.2011. Prijatie tohto preplatku odporca popiera (advokát navrhovateľky poukazuje v dovolaní na Najvyšší súd, podanom 20.6.2012, kde vyvracia tvrdenia odporcu o bezdôvodnom obohatení správcu a poukazuje na odporcom zámerne zosnovanú situáciu, ktorú odporca mnohonásobne zneužíva proti navrhovateľke. Žalovaný odporca preplatok splatný pri vyúčtovaní nákladov za rok 2009, ktorý vznikol výlučne z platieb navrhovateľky, si ponechal (resp. použil ho vo svojom mene, ale nie v mene navrhovateľky), a preto navrhovateľka sa týmto návrhom domáha, aby súd zaviazal odporcu k povinnosti vydať bezdôvodné obohatenie v sume 495,20,-eur, súvisiace s vyúčtovaním nákladov za rok 2009, za užívanie jednoizbového bytu č. XX na L. ul. č. X a zaplatiť navrhovateľke trovy konania.

Uznesením na pojednávaní konanom dňa 24.4.2014 podľa ust. § 95 O.s.p. súd pripustil zmenu petitu návrhu tak, že petit má správne znieť: "Odporca je povinný zaplatiť navrhovateľke sumu 495,20,-eur spolu s úrokom z omeškania od 6.10.2010 do zaplatenia, vo výške 9% ročne a trovy konania."

Odporca sa k návrhu na začatie konania vyjadril písomným podaním zo dňa 12.2.2014, žiadal návrh navrhovateľky zamietnuť s odôvodnením, že návrh na začatie konania je nedôvodný vo vzťahu k odporcovi, ktorému absentuje pasívna vecná legitímácia v predmetnom konaní, čo je zrejme z tvrdení produkovaných účastníkmi, ktoré sú vo viacerých vyjadreniach zhodné, nesporné je, že navrhovateľka ako členka stavebného bytového družstva odporcu bola v rozhodnom čase nájomcom družstevného bytu patriaceho odporcovi ako prenajímateľovi (vlastníkovi). Poukázal na ust. § 451 Občianskeho zákonníka s tým, že nie odporca ako vlastník, ale Správcovské bratislavské družstvo ako správca bytového domu v mieste bydliska navrhovateľky prevzal peňažné plnenie bez právneho dôvodu (titulu), a tým sa na úkor navrhovateľky bezdôvodne obohatil o žalovanú istinu, čo je medzi účastníkmi nesporné z nimi produkovaných písomných tvrdení a predložených
7C 186/2012

listinných dôkazov. Podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka došlo medzi účastníkmi dňa 9.12.1975 k uzatvoreniu Dohody o užívaní družstevného bytu (nájomnej zmluvy), v ktorej má odporca status prenajímateľa a navrhovateľka má status nájomcu, s povinnosťami podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka a stanov odporcu ako bytového družstva, platiť riadne a včas úhrady za užívanie bytu č. XX na L. ul. č. X v L.. Navrhovateľka plnila bez právneho dôvodu Správcovskému bratislavskému družstvu ako správcovi, ktorý nebol oprávnený na prijatie týchto peňažných plnení od navrhovateľky a bol nositeľom zákonnej povinnosti v zmysle § 451 ods. 1 Občianskeho zákonníka vydať navrhovateľke bezdôvodné obohatenie, čo nevykonala. Navrhovateľka ako nájomca nemá žiaden zmluvný vzťah so správcom Správcovským bratislavským družstvom, ktorý na základe zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnení, uzatvoril Zmluvu o výkone správy s vlastníkami bytov a nebytových priestorov v príslušnom bytovom dome L. X v L., t.j. s odporcom ako vlastníkom družstevného bytu č. XX, ktorý na základe nájomnej zmluvy prenechal odporca navrhovateľke do užívania. Poukázal na ust. § 671 a nasl. Občianskeho zákonníka, nájomnú zmluvu a stanov odporcu ako družstva s tým, že povinnosťou nájomcu je platiť nájomné prenajímateľovi a nie inej osobe. Poukázal na konanie vedené na Okresnom súde Bratislava IV, sp.zn. 23C/129/2010.

V predmetnej veci súd vykonal dokazovanie : výsluchom navrhovateľky, zástupcov účastníkov konania, oboznámením sa s listinnými dôkazmi, ktoré sú súčasťou súdneho spisu a zistil nasledovný skutkový stav :

Z listinného dôkazu Dohoda o užívaní družstevného bytu zo dňa 9.12.1975 nesporne vyplýva, že odporca (družstvo) ako vlastník domu odovzdal dňom 1.1.1976 do užívania byt č. XX na X.poschodí

navrhovateľke ako svojmu členovi. Rozsah práv a povinností spojených s užívaním bytu členom družstva určuje Občiansky zákonník a stanovy družstva (čl.4).

Z listinného dôkazu Vyúčtovanie nákladov za užívanie bytu a služieb s tým spojených, za obdobie od 1.1.2009 do 31.12.2009 vystaveného Správcovským bratislavským družstvom, Drobného 27, Bratislava pre nájomcu - navrhovateľku vyplýva preplatok 495,20,-eur. V listinnom doklade, okrem iného, je uvedené, že preplatok bude poukázaný do termínu podľa Zmluvy o výkone správy na číslo účtu, ktoré bola správcovi nahlásené. Z prezenčnej pečiatky danej na tento listinný dôkaz odporcom vyplýva, že ako vlastníkovi bytu Správcovské bratislavské družstvo tento doklad doručilo dňa 27.5.2011.

Z listinného dôkazu Vyúčtovanie nákladov za užívanie bytu a služieb s tým spojených, za obdobie od 1.1.2010 do 31.12.2010 vystaveného Správcovským bratislavským družstvom, Drobného 27, 841 01 Bratislava pre nájomcu - navrhovateľku vyplýva, že dňa 2.8.2010 bola, okrem preddavkových platieb za január až november 2010, uhradená suma 495,20,-eur. Z prezenčnej pečiatky danej na tento listinný dôkaz odporcom vyplýva, že ako vlastníkovi bytu Správcovské bratislavské družstvo tento doklad doručilo dňa 26.5.2011.

Z listinného dôkazu "Výpis z účtu zo dňa 30.7.2010" vyplýva, že dňa 30.7.2010, na účet odporcu ako vlastníka bytu, pod názvom Popis transakcie: XXXXXXXXXXX/XXXX P., variabilný symbol: XXXXXXXX, bola vykázaná platba -495,20,-eur.

7C 186/2012

Z listinného dokladu Reklamácia zo dňa 4.10.2010 vyplýva, že navrhovateľka reklamovala u odporcu ako vlastníka bytu vyúčtovanie nákladov za rok 2009 s tým, že neobdržala odpoveď na reklamáciu vyúčtovania za rok 2008 zo dňa 3.12.2009.

Z listinného dokladu "RV 2010 reklamácia - odpoveď zo dňa 27.9.2011" vyplýva, že odporca ako vlastník, v nadväznosti na RV 2010 a RV 2009 oznámil navrhovateľke, že preplatok z RV 2009 vo výške 495,20,-eur bol odporcovi zaslaný dňa 24.6.2010 od správcu na jeho účet. Odporca ako vlastník bytu vyhodnotil túto platbu ako zaslanú na účet vlastníka neoprávnene, a dňa 30.7.2010 ju vrátil správcovi späť. Odkázal navrhovateľku so žiadosťou o vrátenie, aby sa obrátila na správcu bytového domu.

Z rozsudku Okresného súdu Bratislava IV, č.k 23C/129/2010-94 zo dňa 16.3.2011 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Bratislave, č.k. 9Co/250/2011-122 zo dňa 12.4.2012, právoplatného dňa 29.5.2012, okrem iného vyplýva, že medzi navrhovateľkou S. P. a odporcom Stavebným bytovým družstvom, na základe Dohody o užívaní družstevného bytu vznikol nájomný vzťah. K základným povinnostiam nájomcu v zmysle ust. § 671 ods. 1, § 696 ods. 1, ods. 2, § 697 Občianskeho zákonníka, patrí jeho povinnosť platiť nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, a to prenajímateľovi, bez ohľadu na to, aká bola prax medzi nájomcom a správcom, keď nájomca nemá voči správcovi žiadne práva a povinnosti (tieto má voči správcovi len vlastník bytu). Vlastník bytu (družstvo) v Predpise mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu, platného od 1.1.2009 zo dňa 16.2.2009, doručenom p. P. ako nájomníčke dňa 27.2.2009, ako aj v predpise mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu, platnej od 1.7.2009, zo dňa 7.7.2009, danom vlastníkom bytu na poštovú prepravu dňa 27.7.2009, bola nájomníčka výslovne vlastníkom upozornená, že úhradu v predpísanej výške je potrebné realizovať mesačne do 15.dňa príslušného mesiaca na číslo účtu Stavebného bytového družstva Bratislava IV (vlastníka bytu) vo VÚB, keď pri úhrade je potrebné uviesť správny variabilný symbol, a teda nájomníčka platila mesačné zálohové platby za užívanie bytu správcovi, tento ich prijal a na úkor nájomníčky, v zmysle § 451 Občianskeho zákonníka, sa bezdôvodne obohatil, keď prijal plnenie bez právneho dôvodu. Právne bezvýznamné je, že správca poukázal na účet vlastníka bytu preplatok 495,20,-eur, lebo vlastník túto sumu neprijal a správcovi ju vrátil, a to nezabavuje nájomníčku povinnosti platiť nájomné a úhrady za užívanie bytu prenajímateľovi (vlastníkovi). Z uvedeného dôvodu zaviazal odvolací súd p. P. k povinnosti zaplatiť vlastníkovi bytu zvyšok zálohovej platby za mesiac 2/2009 vo výške 113,38,-eur, za mesiac 3/2009 vo výške 118,51,-eur a za mesiac 7/2009 vo výške 0,02,-eur, t.j. spolu 231,91,-eur. O dovolaní p. P. uznesením č.k. 7Cdo/220/2012 zo dňa 1.8.2013 rozhodol Najvyšší súd SR, ktorý zrušil rozsudok Krajského súdu v Bratislave, sp.zn. 9Co/250/2011 zo dňa 12.4.2012 v žalobe vyhovujúcej časti a o trovách konania a vec v rozsahu zrušenia vrátil Krajskému súdu v Bratislave na ďalšie konanie s

odôvodnením, že právo p. P. na riadne odôvodnenie bolo porušené, odôvodnenie rozsudku odvolacieho súdu vychádzal z ústavne nekonformného výkladu noriem (pravidiel) spojených s uplatnením práva na súdnu ochranu. Odvolací súd zaujal názor, že existujúci dlh nájomníčky trvá, lebo preplatok 495,20,-eur, ktorý poukázal správca na peňažný účet vlastníka bol vrátený späť. Poukázal dovolací súd na Občiansky zákonník ust. § 559 s tým, že záväzok zaniká splnením (solutio). V závislosti od druhu záväzku, času, miesta alebo spôsobu plnenia môže dlžník použiť jemu vhodné metódy (spôsoby a postupy). Ak nie je plnenie záväzku viazané na osobné vlastnosti dlžníka, je veriteľ povinný prijať plnenie jeho záväzku ponúknuté treťou osobou, ak s tým dlžník súhlasí. Poskytnutím plnenia treťou osobou záväzok voči pôvodnému veriteľovi
7C 186/2012

s plnením zaniká, tretia osoba následne vstupuje do práv veriteľa. V zmysle § 567 ods. 2 Občianskeho zákonníka, peňažný dlh plnený prostredníctvom peňažného ústavu je splnený pripísaním sumy dlhu na účet veriteľa v peňažnom ústave, ak osobitný zákon neustanovuje inak alebo ak sa veriteľ a dlžník písomne nedohodnú inak. Vzťah správcu vykonávajúceho správu domu je právnym vzťahom smerujúcim dovnútra (právný vzťah k vlastníkom bytov), ale tiež i vzťahom navonok (k tretím osobám). Pokiaľ ide o právne úkony realizované navonok - vykonávané správcom pri výkone správy domu voči tretím osobám, ale aj o právne úkony tretích osôb realizované voči správcovi v súvislosti so správou domu, pre tieto platí, že správca je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov a na ich účet (§ 8b ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov). Uvedené vo všeobecnosti znamená, že tretia osoba je v právnom vzťahu s vlastními bytu, ktorí sú správcom zastúpení, plnenia uskutočnené voči správcovi sa považujú za plnenia uskutočnené voči vlastníkom, lebo správca zo zákona koná v mene vlastníkov a na ich účet. NS SR vyslovil, že záver o (ne)splnení záväzku musí súd vysvetliť a vyhodnotiť vzhľadom na jednotlivé realizované právne úkony a ich právne účinky, berúc do úvahy všetky zistené aspekty posudzovaného prípadu, preukázané i nesporné tvrdenia účastníkov konania a zodpovedajúcu právnu úpravu.

Zo zapožičaného súdneho spisu Okresného súdu Bratislava IV, sp.zn. 22C/253/2009 vyplýva, že dňa 2.8.2009 vlastníka ako navrhovateľa (Stavebné bytové družstvo Bratislava IV), podalo proti nájomníčke ako odporkyňi (S. P.), návrh na vypratanie X.izb.bytu č. XX na X.posch, na L. ul. č.X v L., z dôvodu, že nezaplatila riadne a včas nájomné, služby spojené s nájmom bytu za predmetný byt podľa ust. § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka. Uznesením č.k. 22C/253/2009-29 zo dňa 30.11.2009, právoplatný dňa 8.1.2010, podľa ust. § 109 ods. 2 písm. c) O.s.p. súd konanie prerušil na čas do skončenia konania vedeného na tunajšom súde pod sp.zn. 24C/204/2009 o určenie neplatnosti výpovede nájmu z predmetného bytu. Uznesením č.k. 22C/253/2009-45 zo dňa 17.1.2013, právoplatným dňa 19.2.2013 súd konanie zastavil z dôvodu späťvzatia návrhu na začatie konania (bolo právoplatne ukončené konanie o určenie neplatnosti výpovede z nájmu bytu, v ktorom bola nájomníčka S. P. úspešná, s poukazom na rozhodnutie KS BA , sp.zn. 2Co/35/2011).

Podľa čl. 40 bod 5 Stanov, vyúčtovaním zistený preplatok podľa ods. 3 a 4 uhradí družstvo členovi najneskôr do 60 dní po vyúčtovaní (veta prvá).

Podľa ust. § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi.

Podľa ust. § 451 ods. 1 Občianskeho zákonníka, kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať

Podľa ust. § 451 ods. 2 Občianskeho zákonníka, 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.

7C 186/2012

Podľa ust. § 456 Občianskeho zákonníka, predmet bezdôvodného obohatenia sa musí vydať tomu, na úkor koho sa získal. Ak toho, na úkor koho sa získal, nemožno zistiť, musí sa vydať štátu.

Podľa ust. § 559 ods. 1 Občianskeho zákonníka, splnením dlh zanikne.

Podľa ust. § 567 ods. 2 Občianskeho zákonníka, peňažný dlh plnený prostredníctvom peňažného ústavu alebo prostredníctvom poštového podniku je splnený pripísaním sumy dlhu na účet veriteľa v peňažnom ústave alebo vyplatením sumy dlhu veriteľovi v hotovosti, ak osobitný zákon neustanovuje inak alebo ak sa veriteľ a dlžník písomne nedohodnú inak

Podľa ust. § 663 Občianskeho zákonníka, nájomnou zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne (v dojednanej dobe) užíval alebo z nej bral aj úžitky.

Podľa ust. § 671 ods. 1 Občianskeho zákonníka, nájomca je povinný platiť nájomné podľa zmluvy, inak nájomné obvyklé v čase uzavretia zmluvy s prihliadnutím na hodnotu prenajatej veci a spôsob jej užívania.

Podľa § 8b ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, správca je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a na ich účet a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom.

Podľa ust. § 8b ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, , pri správe domu je správca povinný

a) hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy,

b) dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými,

c) zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome,

d) vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,

e) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky,

f) umožniť vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv,

g) zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiadajú najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,

h) vypracúvať ročný plán opráv, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhnúť výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na kalendárny rok,

i) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov

7C 186/2012

všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,

j) podať návrh na exekučné konanie,

k) zabezpečiť všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so zmluvou o výkone správy a s týmto zákonom.

Podľa čl. 20 ods. 3 Ústavy SR, vlastníctvo zaväzuje. Nemožno ho zneužiť na ujmu práv iných alebo v rozpore so všeobecnými záujmami chránenými zákonom. Výkon vlastníckeho práva nesmie poškodzovať ľudské zdravie, prírodu, kultúrne pamiatky a životné prostredie nad mieru ustanovenú zákonom.

Nesporne bolo v danom konaní preukázané (listinnými dôkazmi ako aj výpovedami), že navrhovateľka ako členka družstva je nájomníčkou jednoizbového bytu č. XX, nachádzajúceho sa v bytovom dome na ul. L. č. X v L., X.podlažie, ktorého vlastníkom je odporca (podľa ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka došlo medzi účastníkmi dňa 9.12.1975 k uzatvoreniu Dohody o užívaní družstevného bytu (nájomnej zmluvy). Navrhovateľka plnila v danom čase Správcovskému bratislavskému družstvu ako správcovi odporcu (uznesenie NS SR č.k. 7Cdo/220/2012 zo dňa 1.8.2013).

Dňa 6.9.2010 navrhovateľka prevzala na pošte zásielku od odporcu obsahujúcu: Vyúčtovanie nákladov za užívanie bytu za rok 2009, vyhotovené správcom Správčovské bratislavské družstvo, Drobného 27 a Správu o hospodárení za rok 2009, vyhotovenú odporcom. Z vyúčtovania správcu vyplýva, že z navrhovateľkou uhrádzaných zálohových platieb, ktoré do vyúčtovania patrili, bol preplatok u správcu 495,20,-eur, a tento podliehal korekcii o náklady odporcu, uvedené v správe o hospodárení, a to: poplatky, daň z nehnuteľnosti a spracovateľský poplatok.

Preplatok z vyúčtovania nesporne poukázal správca v zmysle svojej zákonnej povinnosti (t.j. podľa zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších prepisov), na účet odporcu ako vlastníka bytu dňa 23.6.2010 (táto skutočnosť je uvedená vo vyúčtovaní za rok 2010 od správcu v riadku: Zostatok na konte v Eur k 1.1.2010, čiastka 495,20- úhrada - 495,20).

Námietky voči Správe o hospodárení odporcu za rok 2009 navrhovateľka uplatnila v reklamácií vyúčtovania nákladov a Správy o hospodárení za rok 2010 zo dňa 4.10.2010. O uvedenej čiastke 495,20,-eur odporca (vlastník) v liste z 27.9.2011 zaslanom navrhovateľke (nájomníčke) vo veci "RV 2010 reklamácia odpoveď" uviedol, že preplatok mu zaslal správca neoprávnené, a preto ho dňa 30.7.2010 správcovi, s ktorým má odporca ako vlastník zmluvu o výkone správy, vrátil späť (vo veci vedenej pod sp.zn. 23C/129/2010 odporca predložil prevodný príkaz, z ktorého vidieť, že prevod sa uskutočnil z Flexibiznis účtu odporcu č. XXXXXXXXXXX/XXXX, VS: XXXXXXXXXX (čo je kód bytu u odporcu), na účet vlastníkov bytov domu L. X-X, ktorý v mene ich mene vedie správca, účet číslo XXXXXXXXXXX/XXXX, VS: XXXXXXXXXX (čo je kód bytu u správcu).

Sumu 495,20,-eur odporcom ako vlastníkom bytu, vrátenú správcovi, eviduje ako platbu nájomného s dátumom 2.8.2010 vo Vyúčtovaní nákladov za užívanie bytu za rok 2010 v stĺpci Platby. Preplatok z vyúčtovania za rok 2010 dosiahnutý aj touto platbou, vyčíslený správcom pre odporcu v sume 381,68,-eur inkasoval odporca.

7C 186/2012

Odporca - vlastník bytu preplatok splatný pri vyúčtovaní nákladov za rok 2009, ktorý vznikol výlučne z platieb navrhovateľky ako nájomníčky, si ponechal a následne použil ho vo svojom mene, ale nie v mene navrhovateľky (čo vyplýva z predložených listinných dôkazov opísaných v odôvodnení tohto rozsudku).

Podľa citovaného ust. § 559 s tým, že záväzok zaniká splnením (solutio). V závislosti od druhu záväzku, času, miesta alebo spôsobu plnenia môže dlžník použiť jemu vhodné metódy (spôsoby a postupy). Ak nie je plnenie záväzku viazané na osobné vlastnosti dlžníka, je veriteľ povinný prijať plnenie jeho záväzku ponúknuté treťou osobou, ak s tým dlžník súhlasí. Poskytnutím plnenia treťou osobou záväzok voči pôvodnému veriteľovi s plnením zaniká, tretia osoba následne vstupuje do práv veriteľa. V zmysle § 567 ods. 2 Občianskeho zákonníka, peňažný dlh plnený prostredníctvom peňažného ústavu je splnený pripísaním sumy dlhu na účet veriteľa v peňažnom ústave, ak osobitný zákon neustanovuje inak alebo ak sa veriteľ a dlžník písomne nedohodnú inak. Vzťah správcu vykonávajúceho správu domu je právnym vzťahom smerujúcim dovnútra (právný vzťah k vlastníkom bytov), ale tiež i vzťahom navonok (k tretím osobám). Pokiaľ ide o právne úkony realizované navonok - vykonávané správcom pri výkone správy domu voči tretím osobám, ale aj o právne úkony tretích osôb realizované voči správcovi v súvislosti so správou domu, pre tieto platí, že správca je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov a na ich účet (§ 8b ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov). Uvedené vo všeobecnosti znamená, že tretia osoba je v právnom vzťahu s vlastními bytu, ktorí sú správcom zastúpení, plnenia uskutočnené voči správcovi sa považujú za plnenia uskutočnené voči vlastníkom, lebo správca zo zákona koná v mene vlastníkov a na ich účet (súd poukazuje na uznesenie NS SR č.k. 7Cdo/220/2012 zo dňa 1.8.2013).

Súd poukazuje na právoplatne skončené konanie vedené na Okresnom súde Bratislava IV pod sp.zn. 24C 204/2009 a vyslovený záver, že navrhovateľka nemienila neuhrádzať preddavkové mesačné zálohy a tieto poukazovala na účet bytového domu určeného správcom a odporca (vlastník) tento spôsob úhrad v minulosti akceptoval. Do istej miery bola navrhovateľka (nájomníčka) odporcom (vlastníkom bytu) uvedená do omylu, ktorý ju preukázateľne neupozornil, aby preddavky úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu v súvislosti s vypovedaním Mandátnej zmluvy poukazovala už

iba na účet odporcu (vlastníka). Navrhovateľka na účet domu pravidelne uhrádzala mesačné zálohové platby, ktoré boli následne správcom pre odporcu ako vlastníka vyúčtované. Navrhovateľka nemôže znášať následky nezhôd , ktoré dlhodobo pretrvávajú medzi správcom Správcovským bratislavským družstvom a odporcom (vlastníkom) - konania vedené na tunajšom súde pod sp.zn. 12Cb 1/2008 o určenie neplatnosti Mandátnej zmluvy, sp.zn. 25C 179/2010 o určenie neplatnosti vypovedania zmluvy o výkone správy a iné. Vlastnícke právo nemožno zneužiť na ujmu práv iných alebo v rozpore so všeobecnými záujmami chránenými zákonom, takýto výkon práva nepožíva právnu ochranu (Ústava SR čl. 20 ods. 3).

Navrhovateľka uniesla svoje dôkazné bremeno a preukázala, nad akúkoľvek pochybnosť, že riadne platila platby spojené s užívaním predmetného bytu, nájomné a správca (ktorý sa v danom čase nezmenil) tieto riadne spracoval, zvyšok odporcovi ako vlastníkovi vyúčtoval. Odporca nepreukázal, že by navrhovateľka ako nájomca bola porušila nejakým konaním svoje povinnosti nájomcu (nesporná skutočnosť, že sú medzi vlastníkom a správcom zlé vzťahy, v tomto súdnom spore nie je možné zohľadniť v neprospech
7C 186/2012

navrhovateľky ako nájomkyne bytu). Navrhovateľ napriek tomu, že poukázaná suma 495,20eur bola špecifikovaná priezviskom : P. (teda priezviskom odporkyne, čo je nesporné z listinného dôkazu predloženého súdu), teda bolo jednoznačne preukázané že ide o finančné prostriedky súvisiace s užívaním predmetného bytu odporkyňou (jednalo sa o preplatok), a túto sumu odporca vrátil správcovi (čím podľa názoru súdu konal v rozpore s dobrými mravmi a zneužil na ujmu navrhovateľky svoje právo vlastníka bytu a súčasne porušil Stanovy v čl. 40 bod 5). Ako už bolo konštatované v odôvodnení, vzťah správcu vykonávajúceho správu domu je právnym vzťahom smerujúcim dovnútra (právnym vzťah k odporcovi ako vlastníkovi bytu), a i vzťah navonok (k tretím osobám teda k odporkyni ako nájomníčke). Pokiaľ ide o právne úkony realizované navonok - vykonávané správcom pri výkone správy domu voči tretím osobám, ale aj o právne úkony tretích osôb realizované voči správcovi v súvislosti so správou domu, pre tieto platí, že správca je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov a na ich účet podľa citovaného ustanovenia § 8b ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov (t.j. tretia osoba je v právnom vzťahu s vlastníkom bytu, ktorý bol v tom čase správcom zastúpený a plnenia uskutočnené nájomkyňou P. voči správcovi sa považujú za plnenia uskutočnené voči vlastníkom, lebo správca zo zákona koná v mene vlastníkov a na ich účet . S poukazom na ustálený skutkový stav zaviazal súd odporcu ako vlastníka bytu, zaplatiť navrhovateľke sumu 495,X0,-eur (t.j. istinu súvisiacu s vyúčtovaním nákladov za rok 2009, za užívanie predmetného jednoizbového bytu č. XX na L. ul. č. 2 v L.).

Podľa ust. § 142 ods.1 O.s.p. účastníkovi, ktorý mal vo veci plný úspech, súd prizná náhradu trov potrebných na účelné uplatňovanie alebo bránenie práva proti účastníkovi, ktorý vo veci úspech nemal.

Podľa ust. § 149 ods. 1 O.s.p. ak advokát zastupoval účastníka, ktorému bola prisúdená náhrada trov konania, je ten, ktorému bola uložená náhrada týchto trov, povinný zaplatiť ju advokátovi.

Na základe výzvy súdu zo dňa 15.10.2012 navrhovateľka uhradila v súlade so zák.č. 71/1992 Z.z. o súdnych poplatkoch v znení neskorších predpisov, súdny poplatok v sume 35,50eur. Navrhovateľka si uplatnila náhradu trov konania, ktoré spočívajú v zaplattenom súdnom poplatku za návrh v sume 35,50eur a v trovách právneho zastúpenia za 5 úkonov po 33,20eur, 5 režijných paušálov po 8,24eur.

Vo veci boli vykonané nasledovné úkony :

- Prevzatie a príprava veci	33,20eur
- Účasť na pojednávaní dňa 24.4.2014	33,20eur
- Písomné podanie (vyjadrenie) 14.6.2014	33,20eur
- Účasť na pojednávaní dňa 19.6.2014	33,20eur
- Účasť na pojednávaní dňa 3.7.2014	33,20eur
Spolu.....	207,20eur

S poukazom na citované ustanovenie § 142 ods. 1 O.s.p. súd navrhovateľke ako úspešnému účastníkovi konania priznal náhradu trov konania v sume 35,50eur za zaplatený súdny poplatok, a podľa vyhl.č. 655/2004 Z.z. o odmenách a náhradách advokátov za 7C 186/2012

poskytovanie právnych služieb v znení neskorších predpisov titulom trov právneho zastúpenia v sume 207,20eur.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia písomne v dvoch vyhotoveniach na Okresný súd Bratislava IV. V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3) 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 /205 ods.1 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 ods. 1, konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a), rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci /§205ods.2 O.s.p./