

Súd: Krajský súd Žilina
Spisová značka: 7Co/536/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5413207676
Dátum vydania rozhodnutia: 21. 10. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Mária Kašíková
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2015:5413207676.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd Žilina, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedu senátu Mgr. Františka Dulačku a členiek senátu Mgr. Kataríny Beniačovej a Mgr. Márie Kašíkovej, v právnej veci navrhovateľa: "Spoločenstvo Na Sihoti 1162", IČO: 36138614, so sídlom Na Sihoti 1162, Dolný Kubín, právne zastúpený JUDr. Petrom Škerlíkom, advokátom so sídlom v Y. M., J. Q. XXXX/X, proti odporcom: 1/ P. X., nar. XX.XX.XXXX, bytom Y. M. - X. V., O. F. XXXX/XX, zastúpený splnomocneným zástupcom Jánom Škyvrom nar. XX.XX.XXXX, bytom Y. M. - X. V., O. F. XXXX/XX, 2/ mal. R. X., nar. XX.XX.XXXX, bytom Y. M. - X. V., X. XXXX/XX, zastúpený zákonným zástupcom Jánom Škyvrom nar. XX.XX.XXXX, Y. M. - X. V., O. F. XXXX/XX, o zaplatenie 380,71 EUR s príslušenstvom, na odvolanie odporcov v rade 1/ a 2/ proti rozsudku Okresného súdu Dolný Kubín, č. k. 8C/4/2014-198 zo dňa 10. júla 2015, takto

rozhodol:

Rozsudok okresného súdu vo výroku I., ktorým žalobnému návrhu navrhovateľa vyhovel, **p o t v r d**
z u j e .

Rozsudok okresného súdu, ktorým vo zvyšnej časti konanie zastavil, **z o s t á v a** **n e d o t k n u t ý .**

o d ô v o d n e n i e :

Napadnutým rozsudkom okresný súd zaviazal odporcov v rade 1/ a 2/ zaplatiť navrhovateľovi sumu 380,71 Eur spolu so zmluvnou pokutou 0,05 % denne zo sumy 112 Eur od 01.01.2013 do 28.01.2013, zo sumy 98 Eur od 01.04.2013 do 30.04.2013, zo sumy 210 Eur od 01.05.2013 do 31.05.2013 a zo sumy 322 Eur od 01.06.2013 do 06.06.2013 a zo sumy 307,71 Eur od 12.07.2013 do zaplatenia, ako aj úrok z omeškania vo výške 8,50 % ročne zo sumy 380,71 Eur do zaplatenia. Vo zvyšnej časti konanie zastavil a o trovách konania si vyhradil, že bude rozhodnuté do 30 dní od právoplatnosti rozsudku. Vychádzal zo zistenia, že v ročnom vyúčtovaní za rok 2012 bol vyčíslený nedoplatok vo výške 307,71 Eur. Z vyúčtovania vyplýva, že za uvedený rok odporcovia uhradili 1.150,-Eur. Nakoľko tieto platby neboli odporcami ako dlžníkmi špecifikované, boli navrhovateľom započítané v súlade s ust. § 566 Občianskeho zákonníka (ďalej len OZ) na najstaršie splatné pohľadávky. Takýmto spôsobom boli z platieb pokryté pohľadávky navrhovateľa na zaplatenie necelých 8-ich preddavkových platieb za rok 2012 (v tom čase vo výške 105,-Eur mesačne) a nedoplatku za predchádzajúci rok 2011 vo výške 393,70 Eur. Taktiež nedoplatok za rok 2010 bol kompenzovaný z úhrad odporcov v celkovej výške 1.250,-Eur, uhradených v r. 2011. Nakoľko v r. 2012 zaplatili 1.150,- Eur, z ktorej časť 393,70 Eur bola započítaná na nedoplatok z r. 2011 a vo výške 756,30 Eur na platby spojené s užívaním bytu a skutočné náklady vychádzajú z obsahu ročného vyúčtovania predstavovali sumu 1.064,01 Eur (za vykurovanie 384,26 Eur, za zrážkovú vodu 4,89 Eur, za TUV 117,40 Eur, za vodu 40,29 Eur, za elektrickú energiu 34,81 Eur, do fondu opráv 404,09 Eur, na poistné domu 10,36 Eur, za výťahy 19,92 Eur a správčovský poplatok 48,-Eur), tak za rok 2012 bol správne vyčíslený nedoplatok vo výške 307,71 Eur. Nejde teda o žiaden naakumulovaný dlh na nedoplatkoch za predchádzajúce roky. Z vyúčtovania odporcovia spochybňovali výšku sumy týkajúcej sa fondu opráv vo výške 404,09 Eur, nakoľko podľa ich názoru mesačná platba

do fondu opráv mala byť nižšia než 33,67 Eur mesačne, pretože od 01.04.2010 (kedy došlo k zmene zákona č. 182/1993 Z.z.) sa vlastníci nemôže podieľať na úhradách do fondu opráv vo väčšej miere ako spoluvlastníckym podielom, ktorým je v tomto prípade 5960/430092. V zmysle ust. § 10 ods. 1 zák.č. 182/1993 Z.z. účinného od 1.4.2010 pre určenie výšky preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len fond) je rozhodujúce rozhodnutie nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a v danom prípade bola odsúhlasená mesačná výška preddavku 0,5643 Eur/m². Odporcovia nenamietali celkovú plochu 59,60 m² uvedenej vo vyúčtovaní (plocha má predstavovať podľa zákonnej úpravy plochu bytu + 25% z plochy balkónu, či logie). Predseda spoločenstva má povinnosť do 31.05. predložiť vlastníkom správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu, čo v danom prípade splnené bolo. Avšak zo zákona nevyplýva povinnosť, že by mal v ročnom vyúčtovaní za byt vyúčtovať i preddavkové platby vlastníka do fondu s výdavkami hrazenými z tohto fondu, rozpočítanými na jednotlivý byt a v prípade preplatku tento vrátiť. V prípade, že nie sú vyčerpané všetky prostriedky z fondu, tento prechádza do ďalšieho roka a predstavuje výlučné vlastníctvo majiteľov bytov slúžiace naďalej na financovanie nákladov uvedených v § 10 ods. 2 zák.č. 182/1993 Z.z. a tiež ako rezerva na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov. Ani prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu nemá doterajší vlastníak bytu právo na vrátenie alikvotnej časti zostatku fondu od spoločenstva.

Vyúčtovanie za rok 2012 s výsledkom nedoplatku 307,71 Eur bol doručený zástupcovi odporcov 11.06.2013 a podľa úpravy v čl. IX. bodu 4/ štatútu navrhovateľa z čl. 16 sa stal splatným po uplynutí 30 dní od doručenia, v tomto prípade 11.07.2013. Odporcovia vzniesli námietku premlčania. Všeobecná premlčacia doba v tomto prípade je 3-ročná, plynúca odo dňa keď sa právo mohlo vykonať prvý raz. V tomto prípade navrhovateľ mohol podať žalobu na súde v nasledujúci deň po splatnosti dlhu, t.j. 12.07.2013 a žalobu podal 12.12.2014, t.j. pred uplynutím premlčacej lehoty končiacej až 12.07.2016. Námietka premlčania je preto nedôvodná.

K uplatnenej zmluvnej pokute vo výške 73,-Eur, ktorú mal navrhovateľ vo svojom štatúte do 06.06.2013 označenú ako poplatok z omeškania, okresný súd s poukazom na ust. 226 O.s.p. bol viazaný názorom krajského súdu v rozsudku sp.zn. 7Co/728/2014 z 25.3.2015. Navrhovateľ si bol oprávnený uplatňovať sankciu v štatúte upravenú vo výške 0,05 promile z dlžnej čiastky za každý deň omeškania a táto sankcia predstavuje zmluvnú pokutu. Pritom nie je rozhodujúce jej označenie, ale obsah a vôľa toho kto prejav urobil. To, že v štatúte bola sankcia iba nesprávne pomenovaná, svedčí skutočnosť, že vo vyúčtovaní za rok 2012 na druhej strane dokumentu, je vyúčtovaná sankcia a pomenovaná ako zmluvná pokuta. Odporcovia mali výhrady k vyčísleniu zmluvnej pokuty zo sumy 393,70 Eur (nedoplatok za rok 2011) vo výške 66,93 Eur z dôvodu, že popieral dôvodnosť tohto nedoplatku argumentujúc, že za rok 2011 mal preplatok. Nakoľko však odporcovia svoje platby nešpecifikovali, ich platby boli oprávnené započítané aj na skôr splatnú pohľadávku, a to nedoplatok vo výške 479,77 Eur za rok 2010. Preto im za rok 2011 vznikol nedoplatok 393,70 Eur nezahŕňajúci v sebe žiadne sankcie z omeškania. Navrhovateľ bol teda oprávnený uplatniť si zmluvnú pokutu v schválenej výške 0,5 promile denne z omeškaných mesačných preddavkov za rok 2012 v súlade s čl. VII. bod 2/ písm. d/ štatútu, aj z nedoplatku za rok 2011 v súlade s čl. IX. bod 4/ štatútu. Vo výpočte zmluvnej pokuty boli zohľadnené všetky platby odporcov zaplatené v rozhodnom období, vzhľadom na výšku a dátumy platieb urobil dobropis k zmluvnej pokute vo výške 288,12 Eur, a to v sume 215,13 Eur a rozdiel tvorí uplatnená zmluvná pokuta.

Zároveň bola priznaná zmluvná pokuta vo výške 0,05% denne za nedoplatok z roku 2012 vo výške 307,71 Eur od 12.7.2013, ktorý sa stal splatným dňa 11.6.2013 a zmluvnú pokutu z neuhradených častí zálohových mesačných platieb splatných v r. 2013 od 1.1.2013 do 6.6.2013, pričom platby boli splatné vždy k poslednému dňu predchádzajúceho mesiaca. V zmysle § 517 ods. 2 OZ v spojení s § 3 nariadenia vlády SR 87/1995 Z.z. bol priznaný úrok z omeškania vo výške 8,50% z nedoplatku za rok 2012 vo výške 307,71 Eur a zmluvnej pokuty 73,- Eur odo dňa nasledujúceho po splatnosti dlhu, t.j. 12.07.2013 do zaplataenia. V časti prevyšujúcej zákonný nárok na úrok z omeškania (0,025% denne, t.j. 9,125 % ročne) zoberal navrhovateľ návrh späť a v tejto časti súd konanie zastavil.

V zákonom stanovenej lehote proti rozsudku podali odvolanie odporcovia v rade 1/ a 2/. Namietali, že suma 380,71 Eur je starší nedoplatok, a to za rok 2009, navrhovateľ vykonával nesprávne vyúčtovania za kalendárne roky 2009 - 2012, keď do vyúčtovania kumuloval aj platby z predchádzajúcich období ako nedoplatky. V r. 2012 mali náklady s užívaním bytu v celkovej sume 1.064,02 Eur, uhradili 1.150,-Eur a tak isto za r. 2010 a 2011 mali preplatky. Teda uvedený nedoplatok je za staršie obdobie, s ktorým nesúhlasia a považujú ho za premlčaný. Suma 73,-Eur vyúčtovaná ako poplatok z omeškania, je neoprávnená, nakoľko podľa § 10 ods. 2 písm. d/ zák.č. 182/1993 Z.z. ako príjem do fondu sa uvádzajú zmluvné pokuty a úroky z omeškania a poplatok z omeškania sa neuvádza. Práva a povinnosti vlastníkov bytov,

prípadné sankcie majú byť uvedené v Zmluve o spoločenstve a nie v tzv. štatúte spoločenstva. Poukázali na ust. § 7a zák.č. 182/1993 Z.z., v zmysle ktorého zmluva o spoločenstve je záväzná pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Nie je možné určovať práva a povinnosti vlastníkom bytov nad rámec určenej Zmluvou o spoločenstve a zákonom č. 182/1993 Z.z., resp. OZ. Vlastníci bytov spoločenstvu uhrádzajú mesačne príspevok do fondu a zálohové platby na plnenia spojené s užívaním bytu. Prostriedky fondu podliehajú koncoročnému vyúčtovaniu. Za rok 2012 mali preplatok vo vyúčtovaní fondu vo výške 429,18 Eur, preto navrhovateľovi nedlhujú žiadne sumy za rok 2012. Do fondu opráv sa platí podľa spoluvlastníckeho podielu. Navrhovateľ nemá zosúladený „štatút“ so zák.č. 182/1993 Z.z. a jeho novelizáciou zák.č. 70/2010, podľa § 32d je zmluva o spoločenstve, ktoré sú v rozpore s ustanovením zákona po uplynutí lehoty neplatné, t.j. platby do fondu opráv sú v rozpore so zákonom. Ak štatút dovoľuje prenášať zostatok fondu na ďalšie obdobie, sú názoru, že najskôr sa majú vyplatiť podližnosti za rok 2012 a až potom zvyšok previesť na budúci rok. Preto navrhujú rozsudok zrušiť a návrh navrhovateľa v celom rozsahu zamietnuť.

K odvolaniu odporcov sa vyjadril navrhovateľ, ktorý uviedol, že z dôkazov nachádzajúcich sa v spise je zrejme nepravdivosť tvrdenia odporcov o tom, že suma 380,71 Eur nie je nedoplatkom za rok 2012 ale za rok 2009. Štatút, ktorý napádajú odporcovia bol prijatý a riadne schválený zhromaždením vlastníkov bytov, je platný a záväzný. Oprávnenosť štatútu vyplýva aj z ust. § 7c ods. 9 zák.č. 182/1993 Z.z. /stanovy spoločenstva/. Rozsudok okresného súdu navrhuje potvrdiť.

Krajský súd ako odvolací súd (§ 10 ods. 1 O.s.p.) po zistení, že odvolanie podali včas účastníci konania proti rozhodnutiu proti ktorému je prípustné odvolanie (§ 201, § 204 ods. 1 O.s.p.), bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 214 ods. 2 O.s.p.) preskúmal napadnuté rozhodnutie okresného súdu v rozsahu ust. § 212 ods. 1 O.s.p. a v zmysle ust. § 219 ods. 1 O.s.p. rozsudok okresného súdu potvrdil.

Okresný súd v danej veci, na základe vykonaného dokazovania riadne zistil skutkový stav a skutkové okolnosti správne vyhodnotil. Krajský súd v tomto smere poukazuje na dôvody rozsudku okresného súdu, s ktorými sa plne stotožňuje a v dôvodoch svojho rozhodnutia na ne aj odkazuje (§ 219 ods. 2 O.s.p.) a na zdôraznenie vecnej správnosti len doplnil/zopakoval niektoré podstatné skutočnosti.

Prvostupňový súd dôsledne uviedol rozhodujúci skutkový stav, primeraným spôsobom opísal priebeh konania, stanoviská účastníkov, výsledky vykonaného dokazovania, riadne citoval právne predpisy, ktoré na prejednávaný prípad aplikoval a z nich vyvodil svoje právne závery, ktoré riadne vysvetlil, pričom dostatočne a presvedčivo objasnil z akých úvah vychádzal. Jeho rozhodnutie tak nemožno považovať za svojvoľné, naopak rozsudok vyčerpávajúcim spôsobom zodpovedal všetky právne relevantné otázky, ktoré súviseli s uplatneným nárokom a ktoré odporcovia v konaní namietali. Pri výklade aplikácie právnych predpisov sa prvostupňový súd neodchýlil od znenia príslušných ustanovení, nepoprel ich účel a podstatu, a preto rozhodnutie odvolací súd považoval za ústavne konformné. Dostatočne odôvodnil pokiaľ sa jedná o nedoplatok za rok 2012, s tým že platby odporcov boli započítané na staršie platby v zmysle ust. § 566 OZ, keďže odporcovia svoje platby nešpecifikovali. Preto nemohlo nastať ani premičanie dlhu v podrobnostiach odôvodnenia rozsudku súdu prvého stupňa. Navrhovateľovi vznikol i nárok na zmluvnú pokutu vo výške 73,-Eur, ktorú mal upravenú v štatúte a v predchádzajúcom období pomenovanú ako poplatok z omeškania, pričom vôľou vlastníkov bytov pri schvaľovaní predmetného štatútu bolo vymedziť povinnosti vlastníkov bytov, nespĺnenie ktorých bude sankcionované určitým majetkovým postihom.

Okresný súd sa správne vysporiadal i s námietkami odporcov ohľadne vrátenia nespotrebovanej časti finančných prostriedkov pri vyúčtovaní hospodárenia za príslušný rok z fondu opráv. Zo žiadneho ustanovenia zák.č. 182/1993 Z.z. nevyplýva povinnosť vracať vlastníkom bytov nespotrebované finančné prostriedky z fondu opráv. Uvedené je možné vyložiť aj s poukazom na ust. § 10 ods. 5 zák.č. 182/1993 Z.z., v zmysle ktorého prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru nemá doterajší vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome právo na vrátenie alikvotnej časti zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv od spoločenstva alebo správcu. Napokon podľa § 7c ods. 9 zák.č. 182/1993 Z.z., zhromaždenie tvoria všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome a okrem iného rozhoduje o použití prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv. Pokiaľ odporcovia namietali, že v zmysle § 10 ods. 1 citovaného zákona do fondu prevádzky, údržby a opráv sa vykonávajú úhrady podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu, túto námietku bližšie nezdôvodnili, v čom by mal navrhovateľ dané ustanovenie porušovať. Ako bolo v rozsudku súdu prvého stupňa konštatované

vlastníkmi bola odsúhlasená mesačná výška preddavku do fondu 0,5643 Eur/m². Z toho vyplýva, že každý vlastník bytu hradí preddavok do fondu podľa výšky svojho podielu, keď schválená suma sa vynásobí spoluvlastníckym podielom toho-ktorého vlastníka bytu.

Nakoľko odvolacie dôvody odporcov boli neopodstatnené a neboli zistené ani nedostatky v postupe okresného súdu, na ktoré odvolací súd prihliada z úradnej povinnosti, tento potvrdil napadnutý rozsudok ako vecne správny.

O trovách odvolacieho konania rozhodne súd prvého stupňa podľa § 224 ods. 4 O.s.p.

Toto rozhodnutie odvolacieho súdu bolo prijaté pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie **n i e** je prípustné.