

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 25Co/813/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4214205306
Dátum vydania rozhodnutia: 31. 03. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mária Malíková
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2016:4214205306.1

Uznesenie

Krajský súd v Nitre, v právnej veci navrhovateľa: ALTERNATÍVA, s.r.o., so sídlom Komárno, Kossúthovo nám. 12, IČO: 36 521 876, zastúpený Mgr. Cyntiou Takács Szalai, advokátkou so sídlom Komárno, Nám. M. R. Štefánika 6, proti odporcom: 1/ T. A., nar. XX.X.XXXX, bytom U. XXX/XX, A., 2/ I. A., nar. XX.XX.XXXX, bytom U. XXX/XX, A., t.č. U. XX/XX, A., 3/ T. A., nar. XX.X.XXXX, bytom U. XXX/XX, A., t.č. V. X/XX, A., 4/ Z. A., nar. XX.X.XXXX, bytom U. XXX/XX, A., t.č. I. X/XX, A., o zaplatenie 3173,82 eura s príslušenstvom, o odvolaní odporkyne v 2/ rade proti rozsudku Okresného súdu Komárno zo dňa 19. januára 2015 č. k. 8C/292/2014 - 63, takto

rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa z r u š u j e a vec mu v r a c i a na ďalšie konanie.

odôvodnenie:

Napadnutým rozsudkom súd prvého stupňa uložil odporkyniam v prvom až štvrtom rade povinnosť spoločne a nerozdielne zaplatiť navrhovateľovi sumu 3 173,82 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške: 8,75 % ročne zo sumy 298,98 eura od 01. 04. 2013 do zaplatenia, zo sumy 298,98 eura od 01. 05. 2013 do zaplatenia, zo sumy 298,98 eura od 01. 06. 2013 do zaplatenia, 8,50 % ročne zo sumy 298,98 eura od 01. 07. 2013 do zaplatenia, zo sumy 57,18 eura od 01. 07. 2013 do zaplatenia, zo sumy 298,98 eura od 01. 08. 2013 do zaplatenia, zo sumy 318,79 eura od 01. 09. 2013 do zaplatenia, zo sumy 318,79 eura od 01. 10. 2013 do zaplatenia, zo sumy 318,79 eura od 01. 11. 2013 do zaplatenia, 8,25 % ročne zo sumy 305,58 eura od 01. 12. 2013 do zaplatenia, zo sumy 119,93 eura od 01. 01. 2014 do zaplatenia, zo sumy 119,93 eura od 01. 02. 2014 do zaplatenia, zo sumy 119,93 eura od 01. 03. 2014 do zaplatenia, do 30 dní od právoplatnosti tohto rozsudku. Zároveň uložil odporkyniam v prvom až štvrtom rade povinnosť nahradiť navrhovateľovi trovy konania v celkovej sume 620,62 eura. Za preukázaný mal skutkový stav, na základe ktorého zistil, že medzi účastníkmi konania existuje záväzkovoprávny vzťah na základe zmluvy o výkone správy, v ktorej si účastníci konania stanovili predmet svojich záväzkov. Navrhovateľ si zo zmluvy vyplývajúcu povinnosť zabezpečovať plnenie spojené s bývaním a prevádzkou ako aj ďalšie služby, na ktorých sa zmluvné strany dohodli, splnil. Odporkyne v prvom až štvrtom rade ako podielové spoluvlastníčky bytu č. 55 na 3. poschodí, vchod č.21 obytného domu so súpisným číslom XXX na U. ulici v A. si svoje povinnosti vyplývajúce zo zmluvy neplnili riadne a včas, keď za mesiace apríl 2013 až marec 2014 mali nedoplatok na úhradách spojených s užívaním bytu celkom vo výške 3173,82 eura. Odporkyne v konaní nepreukázali, že by pohľadávku navrhovateľa uhradili, nepreukázali, že táto zanikla inak, súd ich ako podielových spoluvlastníkov zaviazal na zaplatenie sumy nedoplatku na úhradách spojených s užívaním bytu vo výške 3173,82 eura, ako aj úroku z omeškania z jednotlivých dlžných mesačných zálohových platieb v súlade s podaným návrhom, keď zo strany navrhovateľa bol úrok z omeškania uplatnený v súlade s § 517 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka ako aj § 3 nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z.. Obranu odporkýň, že títo predmetný byt neužívali, súd považoval za účelovú, keď poukazuje na znenie § 139 ods. 1 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého sú z právnych úkonov týkajúcich sa spoločnej veci všetci spoluvlastníci oprávnení a povinní spoločne a nerozdielne. Je potom na odporkyniach, aby sa

ohľadom hospodárenia s predmetom ich podielového spoluvlastníctva dohodli (teda aj na tom, kto a v akom rozsahu sa má podieľať na nákladoch spojených s užívaním predmetného bytu). O náhrade trov konania rozhodol podľa § 142 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku (zákon číslo 99/1963 Zb. v znení neskorších predpisov, ďalej len „OSP“) a úspešnému navrhovateľovi priznal náhradu trov konania, spočívajúcich v trovách právneho zastúpenia.

Rozsudok súdu prvého stupňa napadla odvolaním iba odporkyňa v druhom rade, dôvodiac, že požadovaný dlh nespôsobil, nakoľko nebola užívateľkou tohto bytu, aj keď je podielovou spoluvlastníčkou. Predmetný byt je v užívaní T. A. s rodinou.

K odvolaniu odporkyne v druhom rade sa ďalší účastníci konania nevyjadrili.

Krajský súd v Nitre, ako súd odvolací, viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 212 ods. 1 OSP), prejednal odvolanie odporkyne v 2/ rade bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 214 ods. 2 OSP a dospel k záveru, že napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa je potrebné zrušiť podľa § 221 ods. 1 písm. h/ OSP pre nesprávne právne posúdenie veci a nedostatočne zistený skutkový stav.

Predmetom tohto konania je návrh navrhovateľa, ktorým sa domáha uloženia povinnosti odporkyňiam v prvom až štvrtom rade spoločne a nerozdielne zaplatiť mu sumu 3 173,82 eura úrokom z omeškania z jednotlivých čiastkových plnení v návrhu presne špecifikovaných až do zaplatenia, z titulu preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv, preddavkov na úhrady nákladov za poskytované plnenia a služby, ako i poplatku za výkon správy za obdobie apríl 2013 až marec 2014.

V danej veci niet sporu o tom, že odporkyne v prvom až štvrtom rade sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX, a to bytu č. XX, nachádzajúceho sa na 3. poschodí vo vchode č. 21 obytného domu súp. č. XXX na parcele registra „C“ parc. č. XXXX - zastavané plochy a nádvoría o výmere 741 m² ako aj podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku so spoluvlastníckym podielom odporkyne v prvom rade 5/8 k celku, odporkyň v druhom až štvrtom rade, každej v rozsahu 1/8 k celku. Na základe zmluvy o výkone správy zo dňa 01. 12. 2007 správu predmetného bytového domu vykonáva navrhovateľ, ktorý od 01. 04. 2013 určil mesačnú zálohovú úhradu za užívanie bytu odporkyň vo výške 298,98 eura, od 01. 09. 2013 zálohovú úhradu vo výške 318,79 eura, od 01. 12. 2013 zálohovú úhradu vo výške 305,58 eura a od 01. 01. 2014 zálohovú úhradu vo výške 119,93 eura, ktoré odporkyne riadne neuhrádzali.

Spôsob a podmienky nadobudnutia vlastníctva bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, práva a povinnosti vlastníkov týchto bytových domov, práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov i vzájomné vzťahy a práva k pozemku upravuje zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len "zákon"). Ide o špeciálny zákon, a preto všeobecná právna úprava obsiahnutá v Občianskom zákonníku sa na dané právne vzťahy použije len subsidiárne, pokiaľ tieto právne vzťahy nie sú upravené v tomto osobitnom zákone. Zmluvu o výkone správy so správcom uzatvárajú vlastníci bytov a nebytových priestorov v písomnej forme a táto obsahuje najmä vzájomné práva a povinnosti správcu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu, a spôsob výkonu správy spoločných častí domu, zariadení domu, nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku, zásady hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi, zásady platenia úhrad za plnenia a hospodárenia s nimi, zásady určenia výšky platieb za správu a rozsah a obsah správy o činnosti správcu (§ 8a ods. 1 zákona).

Podľa § 10 ods. 1 veta prvá zák. č. 182/1993 Z. z. vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní v súlade so zmluvou o spoločenstve alebo so zmluvou o výkone správy poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

Podľa § 8a ods. 2 veta prvá, druhá zák. č. 182/1993 Z. z. správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome.

Vychádzajúc z citovanej právnej úpravy, bolo potrebné danú vec posúdiť z hľadiska existencie zmluvy o výkone správy zo dňa 01. 12. 2007, upravujúcej vzájomné práva a povinnosti účastníkov tohto konania. Uvedenou zmluvou vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome súp. č. 772, poverili navrhovateľa, ako správcu, zabezpečovaním správy, prevádzky, údržby a opráv spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva domu a pozemku prislúchajúceho k domu, zabezpečovaním plnení s užívaním bytov a ďalších služieb za podmienok dojednaných touto zmluvou. Práva a povinnosti

správca pri zabezpečovaní správy a prevádzky domu upravoval čl. II zmluvy, pričom medzi iným sa správca zaviazal zabezpečiť poskytovanie služieb spojených s užívaním bytu a bytového domu, zabezpečiť výpočet výšky mesačných zálohových platieb na tieto plnenia a vyúčtovať skutočné náklady za poskytnuté plnenia po skončení kalendárneho roka na jednotlivé byty a nebytové priestory vlastníkov v bytovom dome najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka. Naproti tomu podľa čl. III zmluvy k povinnostiam vlastníkov bytu patrilo najmä poukazovať na účet domu preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv spoločných častí a spoločných zariadení domu, príslušenstva, príp. pozemku, poukazovať preddavky mesačne vopred na úhradu nákladov za poskytnuté plnenia a ďalšie služby vo výške určenej správcom a platiť mesačne vopred správcovi poplatok za výkon správy, pričom termín na úhradu týchto platieb bol vždy do 25. dňa v mesiaci predchádzajúcom mesiacu, za ktorý sa úhrada platí (bod II písm. a, b, c). Bezpochyby tieto povinnosti zaťažovali i odporkyne v prvom až štvrtom rade, ako vlastníčky bytu.

Navrhovateľ v danom konaní žiada priznať nezaplatené mesačné poplatky, ktoré odporkyne v prvom až štvrtom rade boli povinné platiť. Mesačné preddavky na úhradu nákladov za poskytnuté plnenia môže správca vymáhať od vlastníkov bytov len do doby, pokiaľ nebolo vykonané ich celkové ročné vyúčtovanie. V opačnom prípade si môže uplatňovať len prípadný, vyúčtovaním zistený nedoplatok, ktorý má vlastníky bytu povinnosť zaplatiť do 30 dní odo dňa doručenia tak, ako to vyplýva z čl. II bod 3 písm. e) zmluvy o výkone správy. V preskúmvanej veci však súd prvého stupňa takto nepostupoval, keď navrhovateľovi priznal i požadované mesačné preddavky na úhradu nákladov za poskytnuté plnenia a služby i napriek tomu, že v čase jeho rozhodovania navrhovateľovi už uplynula lehota na vyúčtovanie nákladov za žalované obdobie. Tým konal v rozpore so zásadou zakotvenou v ustanovení § 154 ods. 1 OSP, podľa ktorej pre rozsudok je rozhodujúci stav v čase jeho vyhlásenia. Jeho závery o dôvodnosti navrhovateľom uplatneného nároku v celom rozsahu takto spočívajú na nesprávnom právnom posúdení veci, z ktorého dôvodu si nezabezpečil ani potrebné skutkové zistenia pre rozhodnutie vo veci samej.

Odvolací súd, napriek tomu, že odvolaním napadla rozsudok súdu prvého stupňa iba odporkyňa v druhom rade, zrušil celý napadnutý rozsudok z dôvodu, že v danej veci nejde o deliteľné plnenie a preto podľa § 212 ods. 2 písm. c) OSP odvolací súd nie je viazaný rozsahom odvolania v prípadoch, keď ide o spoločné práva alebo povinnosti, rozhodnutie sa musí vzťahovať na všetkých účastníkov, ktorí vystupujú na jednej strane a úkony jedného z nich platia aj pre ostatných, hoci odvolanie podal len niektorý z účastníkov.

Z vyššie uvedených dôvodov odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa podľa § 221 ods. 1 písm. h) OSP zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie (§ 221 ods. 2 OSP). V ďalšom konaní bude povinnosťou súdu prioritne vyzvať navrhovateľa na špecifikáciu ním uplatnenej pohľadávky z hľadiska jednotlivých druhov preddavkov podľa zmluvy o výkone správy, doplniť dokazovanie oboznámením sa s konečným vyúčtovaním skutočných nákladov za poskytnuté plnenia pre odporkyne za rok 2013, 2014 prípadne vykonať ďalšie účastníkmi konania navrhnuté dôkazy a následne vo veci opätovne rozhodnúť. Zaoberať sa bude i dôvodmi uvedenými v odvolaní odporkyňou v druhom rade. Zároveň rozhodne i o náhrade trov celého konania, vrátane trov konania odvolacieho (§ 224 ods. 3 OSP).

Rozhodnutie bolo prijaté odvolacím senátom pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.