

Súd: Krajský súd Trenčín
Spisová značka: 5Co/937/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3714212195
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 06. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Erika Zajacová
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2016:3714212195.1

Rozhodnutie

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Eriky Zajacovej a sudcov JUDr. Márie Vrtochovej a JUDr. Denisa Vékonyho v právnej veci navrhovateľa Spoločenstvo vlastníkov bytov - Bytovka 934, so sídlom Lánska 934, Považská Bystrica, IČO: 34 057 919, právne zastúpený JUDr. Jánom Súkenikom, advokátom Advokátskej kancelárie so sídlom Stred 60/55, Považská Bystrica, proti odporcom 1/ D. P., bytom X. XXX/XX, K. G., právne zastúpená Advokátska kancelária JUDr. ROJKO, s.r.o. so sídlom Železničná 90/12, Považská Bystrica, 2/ K. P., bytom X. XXX/XX, K. G., právne zastúpený JUDr. Ing. Milanom Očkom, advokátom, Advokátska kancelária so sídlom Kuzmányho 18, Žilina, v konaní o zaplatenie sumy 1.105,20 eur s príslušenstvom, na odvolanie odporcu 1/ proti rozsudku Okresného súdu Považská Bystrica zo dňa 14. septembra 2015, č.k. 6C/43/2015-106, jednohlasne, taktó

rozhodol:

Odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa **p o t v r d z u j e**.

o d ô v o d n e n i e :

Napadnutým rozsudkom súd prvého stupňa zaviazal odporcov 1/, 2/ zaplatiť navrhovateľovi spoločne a nerozdielne sumu 1.105,20 eur s 5,15% úrokom z omeškania ročne zo sumy 1.105,20 eur od 01.08.2014 do zaplatenia a do všetko do 3 dní od právoplatnosti rozsudku. Zároveň vyslovil, že o náhrade trov konania súd rozhodne samostatným rozhodnutím po právoplatnom skončení veci.

Súd prvého stupňa mal z vykonaného dokazovania za preukázané, že odporcovia 1/, 2/ sú podielovými spoluvlastníkmi, každý v 1-ici bytu č. 32 na 5. poschodí vo vchode č. 23, obytný dom súp.č. 934, postavený na KNC parcele 2526/3, k.ú. Považská Bystrica. V registri spoločenstiev vlastníkov bytov je evidovaný navrhovateľ ako Bytovka 934 so sídlom na Lánskej ulici 934 v Považskej Bystrici s tým, že dňa 12.11.1998 bola uzatvorená zmluva medzi mestom Považská Bystrica a Ing. Emilom Kalásom a Silviou Kalásou, na základe ktorej sa založilo spoločenstvo vlastníkov bytov pre bytový dom súp.č. 934. Dňa 31.12.2004 bola medzi spoločenstvom vlastníkom bytov a komandantom a spoločnosťou POV BYT ako mandatárom uzatvorená mandátna zmluva, predmetom ktorej je zabezpečenie dodávok a služieb spojených s užívaním bytu. Mandant sa zaviazal prostredníctvom svojich členov vlastníkov bytov a nebytových priestor uhrádzať mandatárovi náklady za zmluvné činnosti. Zmluvou zo dňa 19.06.2009 odpredala spoločnosť POV BYT, s.r.o. Považská Bystrica spoločnosti IFM, a.s. Bratislava veci a práva majetkovej hodnoty, ktoré slúžia k prevádzkovaniu časti podniku spoločnosti POV BYT. Na základe tejto zmluvy bol dňa 18.02.2010 podpísaný dodatok k mandátnej zmluve, na základe ktorej sa spoločnosti IFM, a.s. Bratislava zaviazala zabezpečovať pre navrhovateľa dodávky a služby spojené s užívaním bytu a zároveň bol dohodnutý paušálny poplatok na zabezpečenie a plnenie predmetnej zmluvy.

Odporcovia ako podieloví spoluvlastníci bytu č. 32 dlhujú navrhovateľovi za rok 2013 sumu 1.008,50 eur, ktorá pozostáva z nedoplatku za spotrebované teplo, teplú vodu, výťah, osvetlenie spoločných priestorov, spotrebovanú studenú vodu, upratovanie spoločných priestorov a náhradu za výkon správy z nedoplatku za náhradu, za pracovanie hodnôt, za vykurovanie bytov, za bankové úroky, nedoplatku do fondu opráv, odvod zrážkovej vody. Od sumy 1.117,28 eur odpočítal navrhovateľ sumu 12,08 eur,

ktorú mali odporcovia ako preddavok za predchádzajúci rok a teda dlh takto predstavuje sumu 1.008,50 eur. Súd prvého stupňa po právnej stránke svoje rozhodnutie odôvodnil ust. § 10 ods. 1, 2 zák.č. 182/93 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ďalej ust. čl. 9 ods. 1 Zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov a dospel k záveru, že keďže odporcovia dlhujú navrhovateľovi za rok 2013 sumu, ktorú uviedol navrhovateľ v návrhu, nie je úlohou navrhovateľa, aby riešil otázku akým spôsobom odporcovia bytu užívajú, či uzatvárajú jeden z nich alebo obaja protiprávne zmluvy, na základe ktorých užíva byt tretia osoba a podobne. Túto otázku si musia medzi sebou vyriešiť samotný odporcovia. Povinnosť odporcov ako vlastníkov bytu vyplýva zo zákona a Zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov. Odporcovia sú podielovými spoluvlastníkmi bytu, každý v 1-ici a preto ich súd zaviazal zaplatiť dlh navrhovateľovi spoločne s nerozdielne. Keďže odporcovia súd vo vzťahu k navrhovateľovi v omeškaní, súd ich zaviazal aj podľa § 517 ods. 2 OZ v návaznosti na § 3 Nariadenia vlády č. 87/95 Z.z. uhradiť navrhovateľovi aj príslušný úrok z omeškania.

O náhrade trov konania súd rozhodne samostatným rozhodnutím po právoplatnom skončení veci.

Proti tomuto rozhodnutiu podala včas odvolanie odporkyňa 1/, ktorá namietala, že súd prvého stupňa v prejednávanej veci rozhodol predčasne na základe neúplne zisteného skutočného stavu veci a tým aj vecne nesprávne. Poukázala na skutočnosť, že nesúhlasí s tým, aby ju súd zaviazal spoločne s odporcom 2/ solidárne na úhradu celej sumy uplatnenej navrhovateľom, nesúhlasí s tým, že nie je úlohou navrhovateľa, aby riešil otázku, akým spôsobom odporcovia byt užívajú a či uzatvárajú jeden z nich alebo obaja protiprávne zmluvy, na základe ktorých užíva byt tretia osoba. Navrhovateľ je správcom, vykonáva správu bytov a domu a preto je jeho úlohou si zabezpečiť, aby táto správa a užívanie domu bolo v súlade so Zmluvou o spoločenstve a aby náklady spojené s užívaním bytu boli účtované účelne. Uviedla, že bola ochotná uhrádzať tie náklady, ktoré sú spojené s vlastníctvom bytu a nechcela uhrádzať náklady, ktoré sú spojené so spotrebou, pretože s odporcom 2/ sú v neustálych sporoch a súdnych konaniach. Preto namietala výšku uplatneného nároku. Súd tiež nevykonal dokazovanie na okolnosť, či jej správca doručil príslušnú dokumentáciu týkajúcu sa vyúčtovania jednotlivých položiek. Namietala tiež aktívnu legitimitáciu navrhovateľa s poukazom na to, že správa domu a bytov môže byť vykonávaná iba jednou formou a to buď formou spoločenstva alebo správcu, pričom predloženou mandátnou zmluvou sa obchádza zákon 182/93 Z.z., nakoľko o výkone správe rozhodujú vlastníci, pričom mandátnou zmluvou sa vlastníkom odňala možnosť rozhodnúť o tom, že správu reálne bude vykonávať iný subjekt, ktorý je vlastne správcom. Okrem toho poukázala na tú skutočnosť, že odporca 2/ v uplynulom období vykonával úhrady vo vzťahu k spoločenstvu alebo vo vzťahu k mandatárovi a pokiaľ platby prestal vykonávať, o tomto nemala žiadne informácie. Žiadala preto v konečnom dôsledku, aby krajský súd ako súd odvolací vyhovel jej odvolaniu.

K podanému odvolaniu sa písomne vyjadril odporca 2/, ktorý uviedol, že nesúhlasí s tvrdením odporkyne 1/, že súd rozhodol na základe neúplne zisteného skutkového stavu. Odporkyňa 1/ mala k predmetnému bytu kľúče, mala doň prístup, dokonca sa domáhala za pomoci privolaných príslušníkov PZ na jar v roku 2014, aby jej bolo umožnené byt užívať. Navyše on predmetný byt v posudzovanom období neužíval. Skutočnosť, že užíval inú nehnuteľnosť uvádzali aj svedkovia v inom konaní prebiehajúcim pod sp.zn. 3C/45/2014. Rovnako sa nemôže stotožniť s tvrdením odporkyne v tom smere, že nebola o povinnostiach súvisiacich za byt informovaná. Plnenie si povinnosti podielového spoluvlastníka totiž na jednej strane vyplýva priamo zo zákona a na strane druhej prebiehajúce súdne spory medzi nimi vo veciach náhrady bezdôvodného obohatenia za nemožnosť užívania bytu a zaplatenia dlžných súm sa dotýkali aj plnenia a výšky úhrad. Odporkyňa dokonca sama adresovala spoločenstvu oznámenie, ktorým sa zaviazal k úhrade polky platieb. Tak, že o svojich povinnostiach nemohla byť neinformovaná.

K podanému odvolaniu sa rovnako písomne vyjadril navrhovateľ, ktorý žiadal rozsudok súdu prvého stupňa ako vecne správny potvrdiť. Pokiaľ odporkyňa 1/ uvádza, že súd mal vykonať dokazovanie vo vzťahu k tej skutočnosti, kto užíva byt, poukázal na to, že k návrhu na začatie konania predložil všetky listinné dôkazy, z ktorých návrh odvodzoval. Čo sa týka jednotlivých vyúčtovaní nákladov, tieto boli zo strany navrhovateľa odporcom riadnym spôsobom doručené a to do poštovej schránky pripadajúcej k bytu, keďže navrhovateľ nemal vedomosť o tom, že by odporkyňa bývala na inom mieste. Účelovosť tvrdenia odporkyne 1/ o nedoručení vyúčtovania preukazuje tiež to, že odporca 2/ nespochybňoval doručenie vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu zo strany navrhovateľa a dokonca z jeho strany došlo aj k čiastočným úhradám. Nie je pravdou, že by bolo povinnosťou navrhovateľa skúmať, či odporkyňa byt skutočne aj užíva. Vzťah medzi ním a odporcami je potrebné aplikovať ust. § 139 ods. 1 OZ, kde z právnych úkonov týkajúcich sa spoločných vecí, teda bytu sú odporcovia ako podielovní

spoluvlastníci zaviazaní spoločne a nerozdielne. Toto platí i vo vzťahu k zmluve, keďže táto je taktiež právnym úkonom. Okrem toho navrhovanie dôkazov je zásadne vecou účastníkov konania, pričom úprava vychádza z toho, že iniciatíva pri zhromažďovaní dôkazov leží v zásade na účastníkoch a ukladá im označiť dôkazy na preukázanie svojich tvrdení. Pokiaľ teda odporkyňa tvrdí, že súd nemal vykonané potrebné dokazovanie, navrhovateľ poukazuje na tú skutočnosť, že táto nenavrhovala prvostupňovému súdu vykonanie žiadnych dôkazov. Pokiaľ namieta aktívnu legitimáciu navrhovateľa, tak táto námietka je neopodstatnená, pretože navrhovateľ predložil listinné dôkazy preukazujúce jeho aktívnu legitimáciu. Nie je pravdou, že by správa bytového domu bola vykonáva v rozpore s ust. § 6 ods. 3 Zákona o vlastníctve bytov. Správu vykonáva navrhovateľ ako spoločenstvo, keď bol založený zmluvou a táto bola zaregistrovaná na Okresnom úrade v Považskej Bystrici. Pokiaľ sa týka spoločnosti IFM, a.s. so sídlom v Bratislave, s touto má navrhovateľ uzatvorenú mandátnu zmluvu, ktorý pre navrhovateľa zabezpečuje výkon niektorých činností, avšak nevykonáva správu bytového domu.

Krajský súd ako súd odvolací vec preskúmal podľa § 212 ods. 1 O.s.p. bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 214 ods. 2 O.s.p. a dospel k záveru, že rozsudok súdu prvého stupňa je potrebné ako vecne správny potvrdiť podľa § 219 ods. 1 O.s.p..

Súd prvého stupňa v prejednávanej veci vykonal dostatočné dokazovanie, vec po právnej stránke správne posúdil a v konečnom dôsledku aj správne vo veci rozhodol.

Z ust. § 7b ods. 1 zák.č. 182/93 Z.z. vyplýva osobitné postavenie a funkcia spoločenstva vlastníkov bytov v dome ako právnickej osoby sui generis. Spoločenstvo ako právnická osoba sa odlišuje od iných právnických osôb, pričom disponuje len tzv. špeciálnou právnou subjektivitou, t.z. že spoločenstvom môže vykonávať len také činnosti, ktoré vymedzuje zákon a iba v tých veciach je oprávnený vykonávať svoje práva a zaväzovať sa právnymi vzťahmi. Táto zásada je vyjadrená najmä v interpretovanom ust. § 7 ods. 1 bytového zákona. Ako vyplýva z ustanovení zákona o vlastníctve bytov, účelom spoločenstva nie je hospodáriť so svojim majetkom, ale spravovať spoločný majetok jednotlivých vlastníkov bytov a nebytových priestoroch v dome s tým, že spoločenstvo hospodári najmä s prostriedkami vlastníkom zasielanými na úhradu nákladov spojených so správou domu a pozemku, pričom ide platby do fondu prevádzky, údržby a opráv ako aj preddavky na úhradu cien, služieb poskytovaných s užívaním jednotlivých bytov a nebytových priestorov v dome, okrem tých, ktoré hradia vlastníci priamo jednotlivým dodávateľom.

Následne z ust. § 7b zák.č. 182/93 Z.z. vyplýva aj aktívna legitimácia spoločenstva na vymáhanie akýchkoľvek pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu spoločných častí a zariadení domu, príslušenstva v súdnom konaní. Rozsah zákonného splnomocnenia, resp. termínu vymáhať plnenie povinností vlastníkov možno vykladať extenzívne v súlade s účelom, ktorý mala táto právna úprava dosiahnuť. Z tohto potom vyplýva, že môže ísť o pohľadávky akékoľvek druhu, ktoré vznikajú najmä v dôsledku porušení povinností vlastníka vyplývajúce z bytového zákona, či iných právnych predpisov, ale aj zo zmluvy o spoločenstve, či prijatých uznesení vlastníkov. Základnou podmienkou potom je, aby tieto pohľadávky vznikli v súvislosti so správou, resp. z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí, spoločných zariadení domu a príslušenstva. V takomto prípade platí, že spoločenstvo vystupuje aj v súdnom konaní ako žalobca vo vlastnom mene a koná na účet vlastníkov (rovnaké oprávnenie má správca dané mu v ust. § 8b ods. 1 bytového zákona a v kontexte s ust. § 24 a § 26 ods. 5 O.s.p.). Toto postavenie nepochybne uľahčuje procesné postavenie žalobcu a samotný priebeh súdnych sporov, keďže na strane žalobcu bude vystupovať len jeden subjekt.

Preto v návaznosti na ust. § 7b ods. 2 zák.č. 182/93 Z.z. možno konštatovať, že námietka odporkyne 1/ vo vzťahu k nedostatku vecne aktívnej legitimácie na strane žalobcu neobstojí.

V ods. 3 § 7b cit. zákona je potom oprávnenie spoločenstva rozúčtovať náklady na správu domu s tým, že v tejto právnej norme upravuje povinnosť spoločenstva predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov najneskôr do 31.05. nasledujúceho roka správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok. Táto by mala obsahovať informácie o finančnom hospodárení domu, stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu. Zároveň je spoločenstvo povinné vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby, opráv, uhrádza plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome. Čo sa týka námietky zo strany odporkyne 1/ vo vzťahu k doručeniu vyúčtovania faktom, je vyúčtovanie by malo byť zaslané každému vlastníkovi na adresu jeho trvalého pobytu. Pokiaľ majú teda obaja účastníci

ako odporkyňa 1/, tak aj odporca 2/ hlásený trvalý pobyt v Považskej Bystrici na Lánskej ulici 934/23 a za stavu, kedy odporca 2/ nespochybnil, že by mu vyúčtovanie bolo doručené, neobstojí potom námietka zo strany odporkyne 1/ v tom smere, že by jej navrhovateľ riadne nedoručil vyúčtovanie tak, ako mu to ukladá zákon. Preto ani táto odvolacia námietka dôvodná nebola.

Ust. § 7b ods. 5 cit. zákona stanovuje všeobecnú povinnosť každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru uhrádzať finančné prostriedky do fondu prevádzky, údržby a opráv v dome ako aj úhrady za plnenia. Z hľadiska teleologického výkladu a pohľadu ochrany práv veriteľov, ktorý má voči vlastníkom záväzkov vyplývajúci z výkonu správy je možno uvažovať skôr o solidárnom záväzku vlastníka bytu aj za predpokladu, že títo figurujú ako podieloví spoluvlastníci. V tejto súvislosti možno konštatovať, že vlastníci sú všetci spoločne a nerozdielne zodpovední za úhradu svojich záväzkov voči akémukoľvek veriteľovi. Ten môže žiadať plnenie svojej povinnosti od akéhokoľvek vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome a každý jeden vlastník môže zároveň spôsobiť zánik celého záväzku alebo jeho časti voči veriteľovi. Vzájomný pomer medzi vlastními pri čiastočne alebo úplne úhrade záväzku sa potom riadi ust. § 511 OZ. Takáto pasívna solidarita potom zjednodušuje procesnú situáciu prípadného veriteľa, ktorý môže dlh vymáhať od hociktorého vlastníka v dome. Ten potom následne môže žiadať regresnú náhradu od ďalšieho spoluvlastníka.

Preto v tomto kontexte neobstojí námietka zo strany odporkyne 1/ v tom smere, že ona je len podielovou spoluvlastníčkou a preto mala byť zaviazaná len na zaplatenie polky daného dlhu. V tomto kontexte potom bude otázkou usporiadania vzájomných vzťahov medzi podielovými spoluvlastníkmi akým spôsobom si medzi sebou vysporiadajú daný dlh, či už v návaznosti na spôsob užívania predmetného bytu a ďalšie námietky vznesené odporkyňou 1/ v odvolaní. Preto ani táto odvolacia námietka dôvodná nebola. Preto v konečnom dôsledku krajský súd ako súd odvolací rozsudok súdu prvého stupňa ako vecne správny potvrdil.

Odvolací súd o náhrade trov odvolacieho konania nerozhodoval, nakoľko súd prvého stupňa zvolil postup predpokladaný v ust. § 151 ods. 3 O.s.p. a preto v návaznosti na § 224 ods. 4 O.s.p. o trovách odvolacieho konania rozhodne súd prvého stupňa.

Poučenie:

P o u č e n i e : Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.