

Súd: Okresný súd Bratislava II
Spisová značka: 11C/131/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1214217257
Dátum vydania rozhodnutia: 14. 06. 2017
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ivana Štíftová
ECLI: ECLI:SK:OSBA2:2017:1214217257.10

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava II, v konaní pred sudkyňou JUDr. Ivanou Štíftovou, v právnej veci žalobkyne: Q. H., A. X, A., zastúpenej splnomocneným zástupcom: Q. B. C., L. X. V. XXX/X, B., proti žalovanému: Spoločenstvo vlastníkov bytov Bieloruská 2,4,6,8, Bieloruská 4, Bratislava, IČO: 307 98 779, zastúpenému: JUDr. Monikou Kovarčíkovou, advokátkou, Žitná 25, Bratislava, o zaplatenie 477,33,-eur, takto

rozhodol:

Žalovaný je povinný zaplatiť žalobkyni 477,33,-eur, do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

Žalobkyni sa proti žalovanému p r i z n á v a náhrada trov konania v celom rozsahu.

odôvodnenie:

1. Žalobkyňa sa žalobou podanou na tunajšom súde dňa 11.7.2014, špecifikovanou podaním doručeným súdu dňa 18.8.2014 domáhala pôvodne proti J. M. S., ako predsedníčke Spoločenstva vlastníkov bytov na A. X - X, zaplatenia sumy 477,33,-eur titulom nevyplateného preplatku na ročnom vyúčtovaní nákladov a služieb za byt na A. X, M. A., za rok 2013.

2. Uznesením zo dňa 31.8.2015, č.k. 11C 131/2014 - 75 súd na návrh žalobkyne rozhodol, aby z konania vystúpila žalovaná J. M. K. S.Á. a na jej miesto vstúpilo Spoločenstvo vlastníkov bytov A. X,X,X,X, A.. Uznesenie súdu prvej inštancie v spojení s uznesením Krajského súdu Bratislava, zo dňa 28.10.2015, č.k. 6 Co 532/2015 - 81, nadobudlo právoplatnosť dňa 16.11.2015.

3. Žalobkyňa žalobu odôvodnila tým, že po obdržaní vyúčtovania za rok 2013, žalovaný zaslal žalobkyni oznámenie, že jej plnoletý syn sústavne spôsobuje materiálne škody na majetku Spoločenstva. Zároveň vystavil opravné vyúčtovanie, kde z preplatku vznikol nedoplatok. Žalovaný nie je ochotný predložiť dôkazy o skutočnosti, že syn žalobkyne poškodzoval spoločný majetok, ale ani zaslať finančné prostriedky z pôvodného vyúčtovania. Žalobkyňa má za to, že ak sa aj jej syn niečoho dopustil, žalovaný mal spôsobilnú škodu zadokumentovať prostredníctvom mestskej či štátnej polície, kde by zo zápisnice bolo zrejmé, kto, kedy a akým spôsobom škodu spôsobil. Následne mal žalovaný po odstránení škody vystaviť faktúru a nie siahat' žalobkyni na finančné prostriedky.

4. Žalovaný sa k žalobe písomne nevyjadril.

5. Vykonaným dokazovaním súd zistil, že vlastníci bytov a nebytových priestorov na A. X,X,X,X vykonávajú správu bytového domu na základe Zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Spoločenstvo vlastníkov bytov - A. X,X,X,X je zapísané v registri spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov s prideleným IČO: 30 798 779.

6. Z obsahu ročného vyúčtovania služieb za rok 2013, vyhotoveného žalovaným dňa 28.5.2014, vyplýva že žalobkyni vznikol titulom ročného vyúčtovania nákladov a služieb za rok 2013 preplatok vo výške 477,33,-eur.

7. Z obsahu ročného vyúčtovania služieb za rok 2013, vyhotoveného žalovaným dňa 4.6.2014, vyplýva že žalobkyni bol titulom ročného vyúčtovania nákladov a služieb za rok 2013 vyúčtovaný nedoplatok vo výške 50,63,-eur. Nedoplatok bol žalovaným vyúčtovaný ako rozdiel medzi preplatkom vzniknutým z vyúčtovania nákladov a služieb za rok 2013 v sume 477,33,-eur a sumou 527,96,-eur, vo vyúčtovaní uvedenej ako položka "FOÚ - náhrada škody".

8. Žalobkyňa vo svojej výpovedi zotrvala na podanej žalobe.

9. Právna zástupkyňa žalovaného vo svojom prednese žiadala žalobu ako nedôvodnú zamietnuť. Poukázala na to, že žalobkyni bolo doručené vyúčtovanie za rok 2013, ktorým jej bol vyúčtovaný nedoplatok v sume 50,63,-eur, ktorý doposiaľ neuhradila. V prípade, ak bola nespokojná s vyúčtovaním, mala postupovať zákonným spôsobom, nedoplatok uhradiť a následne podať reklamáciu.

10. Podľa § 6 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov (ďalej len "zákon č. 182/1993 Z.z."), správa domu je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca alebo spoločenstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome

- a) prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva,
- b) služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru,
- c) vedenie účtu domu v banke,
- d) vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov,
- e) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.

11. Podľa § 7b ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z., spoločenstvo môže vykonávať len činnosti vymedzené týmto zákonom. Hospodári s úhradami vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru okrem úhrad za tie služby a práce, ktoré vlastníkom bytu a nebytového priestoru v dome uhrádza priamo dodávateľovi (ďalej len "úhrady za plnenia"), a s fondom prevádzky, údržby a opráv, ktorý sa tvorí z príspevkov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ako aj s majetkom získaným svojou činnosťou. Do majetku spoločenstva nepatria byty a nebytové priestory v dome. Spoločenstvo nemôže nadobúdať do vlastníctva byty, nebytové priestory alebo iný nehnuteľný majetok. Spoločenstvo môže v mene vlastníkov bytov prenajímať spoločné nebytové priestory, spoločné časti domu a zariadenia domu, príslušenstvo a príslušený pozemok.

12. Podľa § 7b ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z., spoločenstvo je povinné 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 povinné vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome. Ak spoločenstvo končí svoju činnosť, je povinné 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti, predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa domu a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu vrátane vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia novému správcovi. Zároveň je povinné previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na nový účet domu zriadený v banke novým správcom.

13. Podľa § 11 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z., vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo nebytových priestoroch v dome alebo na spoločných častiach domu alebo spoločných zariadeniach domu alebo príslušenstve spôsobil sám alebo osoby, ktoré jeho byt alebo nebytový priestor užívajú.

14. Vychádzajúc z citovaných zákonných ustanovení a vykonaného dokazovania súd dospel k záveru, že žaloba žalobkyne je v celom rozsahu dôvodná.

15. V prejednávanej veci sa žalobkyňa domáhala vrátenia preplatku, ktorý jej vznikol z vyúčtovania nákladov a služieb za rok 2013 vystaveného žalovaným dňa 28.5.2014. Žalovaný sa bránil tým, že žalobkyni vystavil dňa 4.6.2014 "opravné" vyúčtovanie, do ktorého bola zaučtovaná aj náhrada škody, ktorú spôsobil syn žalobkyne na spoločnom majetku vlastníkov a na základe ktorého žalobkyni vznikol nedoplatok v sume 50,63,-eur.

16. Spoločenstvo vlastníkov bytov je právnická osoba sui generis, ktorá sa odlišuje od iných právnických osôb tým, že vzniká výlučne na účel stanovený zákonom č 182/1993 Z.z. a disponuje tzv. "špeciálnou" právnou subjektivitou. Spoločenstvo predovšetkým spravuje spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu, nebytové priestory, ktoré sú v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov, príslušenstvo a príľahlý pozemok vrátane zabezpečenia ich údržby a obnovy. Spoločenstvo taktiež zabezpečuje aj plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome (§ 7 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z.). Spoločenstvo však môže vykonávať len činnosti vymedzené zákonom (§ 7b ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z.). Zo žiadnych ustanovení zákona, ani zo žiadnych ustanovení zmluvy o spoločenstve predloženej žalovaným nevyplýva, že spoločenstvo je oprávnené jednostranne, bez súhlasu vlastníka, započítať pohľadávku, ktorá vznikla ostatným vlastníkom titulom náhrady škody za spôsobené závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo nebytových priestoroch v dome alebo na spoločných častiach domu alebo spoločných zariadeniach domu alebo príslušenstve spôsobil tento vlastník alebo osoby, ktoré byt alebo nebytový priestor užívajú. Žalovaný preto nebol oprávnený bez súhlasu žalobkyne vykonať "opravu" vyúčtovania za rok 2013 a od vzniknutého preplatku odpočítať pohľadávku vlastníkov na náhradu škody a to aj z dôvodu, že žalovaný môže v zmysle zákona vykonávať iba vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome (§ 7b ods. 3 zák. č. 182/1993 Z.z.). Predmetom vyúčtovania tak nemôže byť jednostranný zápočet na náhradu škody. V prípade, ak na iných bytoch alebo nebytových priestoroch v dome alebo na spoločných častiach domu alebo spoločných zariadeniach domu alebo príslušenstve vzniknú závady a poškodenia, ktoré vlastník spôsobil sám alebo ho spôsobili osoby, ktoré jeho byt alebo nebytový priestor užívajú, je vlastník bytu alebo nebytového priestoru povinný tieto závady a poškodenia prioritne odstrániť sám na vlastné náklady (§ 11 ods. 2 zák. č. 182/1993 Z.z.). Ak tak neurobí a ostatným vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dôsledku jeho konania alebo konania osôb, ktoré byt alebo nebytový priestor užívajú vznikne škoda, má spoločenstvo právo od vlastníka vymáhať náhradu škody (§ 6 ods. 2 zák. č. 182/1963 Z.z.). Pod pojmom "vymáhať náhradu škody" však možno rozumieť len také konanie, ktoré je zákonom prípustné. Predovšetkým ide o možnosť uzavretia mimosúdnej dohody, ktorá však predstavuje vyjadrenie vzájomného konsenzu oboch strán. Ak k dohode nedôjde, spoločenstvo môže nárok na náhradu škodu uplatniť jedine vyvolaním sporového konania, príp. iným procesne relevantným uplatnením práva na súde; žalovaný však takto nepostupoval a právo na náhradu škody si voči žalobkyni v konaní na súde žiadnym procesne relevantným spôsobom neuplatnil. Žalovaný je preto povinný zaplatiť žalobkyni preplatok, ktorý jej vznikol titulom vyúčtovania za rok 2013 a ktoré bolo žalovaným vyhotovené dňa 28.5.2014. Z uvedených dôvodov súd preto žalobe žalobkyne vyhovel.

17. Len pre úplnosť možno uviesť, že tvrdenie právnej zástupkyne žalovaného, že žalobkyňa neuplatnila reklamáciu voči "opravnému" vyúčtovaniu je právne irelevantné, nakoľko ako už bolo uvedené vyššie, položka "FOÚ- náhrada škody" v sume 527,96,-eur bola žalovaným do vyúčtovania zahrnutá v rozpore so zákonom a nemá nič spoločné s vyúčtovaním nákladov a služieb, ktorého sa vyúčtovanie má týkať.

18. O trovách konania žalobkyne bolo rozhodnuté podľa § 255 zákona č. 160/2015 Civilný sporový poriadok (ďalej len "CSP"), podľa ktorého patrí žalobkyni proti žalovanému náhrada trov konania v celom rozsahu.

19. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Bratislava II, písomne v dvoch vyhotoveniach. Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podania uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (365 ods. 1 CSP).

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej (§ 365 ods. 2 CSP).

Ak povinný v stanovenej lehote dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, môže oprávnený podať návrh na exekúciu.