

Súd: Okresný súd Prešov
Spisová značka: 22Cb/80/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8118204238
Dátum vydania rozhodnutia: 02. 06. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Štefan Tomašovský
ECLI: ECLI:SK:OSPO:2021:8118204238.9

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prešov sudcom JUDr. Štefanom Tomašovským v právnej veci žalobcu: SPRAVBYTKOMFORT, a.s. Prešov, so sídlom Volgogradská 88, 080 01 Prešov, IČO: 31 718 523, právne zastúpený: PETRÁN A PARTNERI ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA s. r. o., so sídlom Puškinova 16, 080 01 Prešov, IČO: 36 854 581, proti žalovanému: Future Media Invest, spol. s r.o., so sídlom Komenského 4, 080 01 Prešov, IČO: 44 871 953, právne zastúpený: PIHORŇA, LENÁRT, JAŠŠO, s.r.o., so sídlom Hrnčiarska 29, 040 01 Košice, IČO: 50 453 785, o zaplatenie 309,32 Eur s príslušenstvom, takto

rozhodol:

I. Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcovi sumu 309,32 Eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5,00 % ročne zo sumy 309,32 Eur od 01.07.2017 do zaplatenia, a to do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Žalobcovi súd p r i z n á v a nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, pričom ukladá povinnosť zaplatiť trovy konania žalovanému s tým, že o výške tejto náhrady bude v zmysle § 262 ods. 2 Civilného sporového poriadku rozhodnuté súdom prvej inštancie samostatným uznesením.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobou doručenou tunajšiemu súdu dňa 20.04.2018 sa žalobca domáhal zaplatenia sumy 309,32 Eur s príslušenstvom, ako aj náhrady trov konania. V podanej žalobe tvrdil, že žalovaný užíval byt č. 25 na ulici 17. Novembra 17 v Prešove, a to v období od 01.01.2016 do 31.12.2016 a v uvedenom období mu vznikol nedoplatok vo výške 309,32 €, ktorý napriek písomným upozorneniam neuhradil. Ako dôkazy na preukázanie svojich tvrdení žalobca označil zmluvu o výkone správy, vyúčtovanie nákladov, analýzu platieb, upomienku na zaplatenie dlhu.

2. Na základe predložených listín súd dňa 28.08.2018 vydal vo veci platobný rozkaz, proti ktorému podal žalovaný odpor, ktorým namietal, že žalovaný nevie o akú zmluvu o výkone správy sa jedná, keďže žalobca odmietol pripraviť pristúpenie k zmluve o výkone správy, a teda nedošlo k žiadnej písomnej dohode alebo k dodatku k zmluve o výkone správy, preto nie je povinný žalobcovi nič zaplatiť. Nedodržanie zákonnej písomnej formy právneho úkonu v danom prípade spôsobuje absolútnu neplatnosť právneho úkonu a z absolútne neplatného právneho úkonu vzniká neoprávnený majetkový prospech. Žalovaný taktiež namietal, že kúpnu zmluvou zo dňa 25.01.2016 došlo k prevodu vlastníckeho práva k bytu na kupujúcu, na ktorú zároveň prešla povinnosť platiť úhrady nákladov spojených s jeho užívaním. Žalovaný považuje konanie žalobcu za konanie v rozpore s dobrými mravmi a v rozpore so zákonom a navrhol žalobu zamietnuť.

3. Žalobca ako reakciu na tvrdenia žalovaného poukázal na rozsudok Krajského súdu v Prešove sp.zn. 6Cob/59/2019 zo dňa 26.11.2020 v obdobnej právnej veci.

4. Žalovaný ďalej v podaní zo dňa 03.02.2021 namietal aktívnu vecnú legitímáciu žalobcu a uviedol, že v čase podania žaloby svedčila aktívna vecná legitímácia jednotlivým vlastníkom bytov a správca na základe vtedy platnej právnej úpravy bol priamym zástupcom vlastníkov bytov ex lege. Podľa platnej právnej úpravy od júla 2007 do novembra 2018 účastníkmi konania boli vlastníci bytov a nebytových priestorov, resp. správca konal v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov a na ich účet. Až novelou od roku 2018, môže správca zastupovať a konať vo vlastnom mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom a iným orgánom verejnej moci. Žalovaný poukázal na nález ÚSSR sp.zn. II. ÚS 302/2019 zo dňa 20.02.2020. Žalovaný taktiež namietal aj pasívnu vecnú legitímáciu nakoľko prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome dochádza k právnemu nástupníctvu tzv. singulárnej sukcesii všetkých práv a povinností z doterajšieho vlastníka na nového vlastníka. V danom prípade aj záväzky za úhradu prechádzajú na nového vlastníka v dôsledku singulárnej sukcesie, a to prevodu vlastníckeho práva kúpnu zmluvou zo dňa 25.01.2016.

5. Súd vykonal vo veci dokazovanie výsluchom právnych zástupcov sporových strán a oboznámením listinných dôkazov, a to zmluvou o výkone správy, vyúčtovaním nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie od 01.01.2016 do 30.04.2016, upomienkou, kúpnu zmluvou zo dňa 25.01.2016, výpismi z listov vlastníctva, ako aj ostatného spisového materiálu, pričom zistil nasledujúci skutkový stav:

6. Žalobca vykonáva správu bytového domu na ulici 17. Novembra 17 v Prešove, v ktorom sa nachádza byt č. 25, a to na základe zmluvy o výkone správy zo dňa 25.11.2010. Žalovaný nadobudol byt č. 25 na ulici 17. Novembra 17 v Prešove do vlastníctva na základe zmluvy o nadstavbe, dátum pristahovania 01.10.2014, dátum odsťahovania 30.04.2016. K bytu patrí aj podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo výške 10900/149200. Žalovaný k zmluve o výkone správy písomne nepristúpil, plnenia žalobcu súvisiace s užívaním bytu využíval. Žalovaný kúpnu zmluvou zo dňa 25.01.2016 previedol predmetný byt spolu s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach na inú osobu, pričom vklad vlastníckeho práva tretej osoby bol povolený dňa 28.04.2016.

7. Žalobca vykonal vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie od 01.01.2016 do 30.04.2016, ktoré bolo splatné k 31.08.2017, za platby spojené s užívaním bytu, a to správny poplatok, príspevok do fondu opráv, ústredné kúrenie, výťah a pod. K 31.08.2017 bola splatná suma platieb za plnenia spojené s užívaním bytu vo výške 704,84 €. Predmetom tohto konania je suma 309,32 €.

8. Predmetom tohto konania je zaplatenie sumy 309,32 € s príslušenstvom zo zmluvy o výkone správy, a to za služby spojené s užívaním bytu. Medzi stranami bolo sporné, či žalovaný má povinnosť hradiť platby spojené s užívaním bytu ak mu tieto služby boli poskytované, ale nebol písomný dodatok k zmluve o výkone správy. Sporná bola zároveň aktívna aj pasívna vecná legitímácia a aj samotná výška nároku žalobcu.

9. Zistený skutkový stav posúdil súd podľa nasledovných zákonných ustanovení:

10. Podľa § 7a odsek 2 zákona č. 182/ 1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení účinnom do 31.8.2018, s prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome prechádzajú na nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o spoločenstve. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nadobudol byt alebo nebytový priestor v dome na základe zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe domu, je povinný pristúpiť k zmluve o spoločenstve. Prevodom alebo prechodom bytu alebo nebytového priestoru na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome od zmluvy o spoločenstve; záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním. Nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome zaväzujú aj právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku vykonané pred prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.

11. Podľa § 8 odsek 1 zákona č. 182/ 1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení účinnom do 31.8.2018, zmluva o prevode vlastníctva bytu a zmluva o prevode vlastníctva nebytového priestoru v dome musí byť písomná a okrem všeobecných náležitostí musí obsahovať vyhlásenie nadobúdateľa bytu alebo nebytového priestoru v dome o pristúpení k zmluve o spoločenstve vlastníkov alebo k zmluve o výkone správy.

12. Podľa § 8b ods. 1 zákona č. 182/1993 Zb. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov účinného od 01.07.2007 do 31.12.2015, 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

13. Podľa § 8b ods. 1 zákona č. 182/1993 Zb. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, účinného v čase podania žaloby (od 01.01.2016 do 31.10.2018), 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. Správca zastupuje v konaní na súde vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, proti ktorým smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom bytu a nebytového priestoru v dome, návrh na začatie konania o určenie platnosti zmluvy o výkone správy podaný iným vlastníkom bytu a nebytového priestoru v dome alebo návrh na začatie konania o zdržanie sa výkonu záložného práva alebo zákaz výkonu záložného práva podaný iným vlastníkom bytu a nebytového priestoru v dome; toto zastupovanie trvá, kým sa v konaní pred súdom nepreukáže rozpor záujmov správcu so záujmom zastupovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

14. Podľa § 8b ods. 2 zákona č. 182/1993 Zb. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, účinného v čase podania žaloby (od 01.01.2016 do 31.10.2018), pri správe domu je správca povinný 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.

15. Podľa § 9 ods. 7 zákona č. 182/1993 Zb. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov účinného od 01.11.2018, spoločenstvo a správca sú povinní vykonávať správu domu samostatne v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Spoločenstvo a správca vo vlastnom mene zastupujú a konajú na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom a iným orgánom verejnej moci; toto zastupovanie trvá, ak sa v konaní pred súdom alebo iným orgánom verejnej moci nepreukáže rozpor záujmov spoločenstva alebo správcu so záujmom zastupovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

16. Podľa § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Zb. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, účinný v čase podania žaloby (od 01.10.2014 do 31.10.2018), 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.

17. Podľa § 451 odsek 1 a 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať. 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.

18. Podľa § 456 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, 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.

19. Podľa § 365 ods. 1 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník, dlžník je v omeškaní, ak nesplní riadne a včas svoj záväzok, a to až do doby poskytnutia riadneho plnenia alebo do doby, keď záväzok zanikne iným spôsobom.

20. Podľa § 369 ods. 1 a 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník, ak je dlžník v omeškaní so splnením peňažného záväzku alebo jeho časti, vzniká veriteľovi, ktorý si splnil svoje zákonné a zmluvné povinnosti, právo požadovať z nezaplatenej sumy úroky z omeškania vo výške dohodnutej v zmluve, a to bez potreby osobitného upozornenia, Ak výška úrokov z omeškania nebola dohodnutá, dlžník je povinný platiť úroky z omeškania v sadzbe, ktorú ustanoví vláda Slovenskej republiky nariadením.

21. Podľa § 1 odsek 1 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 21/2013 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka, sadzba úrokov z omeškania sa rovná základnej úrokovej sadzbe Európskej centrálnej banky platnej k prvému dňu príslušného kalendárneho polroka omeškania

zvýšenej o osem percentuálnych bodov; takto určená sadzba úrokov z omeškania sa použije počas celého tohto kalendárneho polroka omeškania.

22. Podľa § 1 odsek 2 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 21/2013 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka, namiesto úrokov z omeškania podľa sadzby určenej podľa odseku 1 môže veriteľ požadovať úroky z omeškania v sadzbe, ktorá sa rovná základnej úrokovej sadzbe Európskej centrálnej banky platnej k prvému dňu omeškania zvýšenej o deväť percentuálnych bodov; takto určená sadzba úrokov z omeškania platí počas celej doby omeškania.

23. Vzhľadom na obranu žalovaného súd sa v prvom rade zaoberal námietkou žalovaného o nedostatku aktívnej a pasívnej vecnej legitímácie účastníkov konania.

24. Žalovaný namieta aktívnu vecnú legitímáciu, z dôvodu, že v čase podania žaloby (dňa 20.04.2018) nemal správca aktívnu vecnú legitímáciu na podanie žaloby, ale žalobu mali podať všetci vlastníci a on bol iba ich priamym alebo nepriamym zástupcom a mohol konať iba v ich mene a na ich účet.

25. Z ustanovenia § 8b ods. 1 zákona č. 182/1993 Zb. zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, účinného v čase podania žaloby, jednoznačne vyplýva, že správca je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom. S účinnosťou od 01.07.2007 zákonodarca vložil do ust. § 8b zákona č. 182/1993 Z. z. výslovné oprávnenie správcu konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom, i keď samotnú správu domu vykonáva v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov. To znamená, že v konaní pred súdom správca koná samostatne za vlastníkov bytov (teda nie v ich mene). Správca je tak okrem iného aktívne vecne legitimovaným subjektom v sporoch o vymáhanie nedoplatkov na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu a na úhradách do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov (obdobne aj I. ÚS 428/2019 či nález Ústavného súdu SR z 20. februára 2020, sp. zn. II. ÚS 302/2019-44).

26. V súvislosti s pasívnou vecnou legitímáciu žalovaného súd uvádza, že podľa § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Zb. zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, 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. Žalovaný bol povinný tieto platby spojené s užívaním bytu za obdobie, pokiaľ bol vlastníkom bytu, uhrádzať. Žalovaný bol vlastníkom bytu do 28.04.2016, kedy bol povolený vklad vlastníckeho práva tretej osoby, tj. za obdobie od 01/2016 do 4/2016 bol povinný tieto platby hrať, a teda je v spore pasívne vecne legitimovaný.

27. Žalovaný ďalej namietal, že nepristúpil k zmluve o výkone správy, keďže žalobca odmietol pripraviť pristúpenie k zmluve o výkone správy, a preto nemá povinnosť predmetné platby hrať. Súd uvádza, že zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení účinnom do 31.8.2018, stanovil, že ak vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome nadobudol byt alebo nebytový priestor v dome na základe zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe domu, je povinný pristúpiť k zmluve o spoločenstve, teda povinnosťou pristúpenia zaťažil vlastníka bytu, preto úkon pristúpenia ako jednostranný úkon bol výlučne úlohou žalovaného, ktorý úkon pristúpenia k zmluve o výkone správy nevykonal. Zákon teda povinnosťou pristúpenia zaťažil vlastníka bytu, preto úkon pristúpenia ako jednostranný úkon bol výlučne úlohou žalovaného, ktorý úkon pristúpenia k zmluve o výkone správy nevykonal, čo však nemôže byť na škodu žalobcu. (obdobne sa už viackrát vyjadril aj KS PO, napr. v 6Cob/46/2020, 6Cob/59/2019 zo dňa 26.11.2020). Nakoľko žalovaný prijímal plnenia žalobcu bez právneho dôvodu, keďže si nesplnil svoju zákonnú povinnosť pristúpiť k predmetnej zmluve o výkone správy, žalovaný sa na úkor žalobcu úmyselne obohatil.

28. Čo sa týka samotnej výšky nároku žalobcu, z vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie 01.01.2016 - 30.04.2016 je zrejmé, že v žalobe bolo zohľadnené obdobie iba od 01/2016 až 04/2016, tj. obdobie, kedy bol žalovaný povinný tieto platby hrať.

29. Na základe vyššie uvedeného mal súd preukázané, že žaloba žalobcu bola dôvodná v plnom rozsahu, preto priznal žalobcovi sumu 309,32 €.

30. Vzhľadom na skutočnosť, že žalovaný nespĺnil svoj záväzok riadne a včas, dostal sa do omeškania s jeho splnením, čím vzniklo žalobcovi právo požadovať z nezaplatenej sumy úroky z omeškania v zákonnej sadzbe platnej k prvému dňu omeškania, ktoré mu súd priznal tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia, a to iba v rozsahu uplatneného nároku (nemožno priznať viac, než žalobca žiadal).

31. Podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

32. Podľa § 262 ods. 1 Civilného sporového poriadku o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

33. Podľa § 262 ods. 2 Civilného sporového poriadku, o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

34. Súd priznal úspešnému žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % v súlade s ustanovením § 255 ods. 1 CSP, keďže tento bol v celom rozsahu úspešný. O výške náhrady trov konania rozhodne súd v zmysle § 262 ods. 2 Civilného sporového poriadku, po právoplatnosti tohto rozhodnutia, samostatným uznesením.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní od jeho doručenia na Okresný súd Prešov. (§ 362 ods. 1 CSP).

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 ods. 1 CSP) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). (§ 363 CSP).

Odvolanie proti rozsudku 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).

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie. (§ 366 CSP).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. (§ 364 CSP).

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. (§ 365 ods. 3 CSP).

Žalobu nemožno v odvolacom konaní meniť a nemožno uplatniť práva voči žalobcovi vzájomnou žalobou. (§ 371 a § 372 CSP).

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku.