

Súd: Okresný súd Trenčín
Spisová značka: 12C/26/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3119207657
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 07. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Judita Knociková
ECLI: ECLI:SK:OSTN:2020:3119207657.6

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trenčín sudkyňou JUDr. Juditou Knocikovou v spore žalobcu Bytovka XX Z. XXXX/XX, XXX 41 Nemšová, IČO: 422 757 76, zast. Mgr. Jurajom Jancom, so sídlom Mierové námestie 52/6, IČO: 36131806, proti žalovanej F. P., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom Z. XXX/XX, zast. JUDr. Janou Štefankovou, so sídlom Vážska 45, IČO 42 144 299 o zaplatenie 594,40 s prísl. takto

rozhodol:

I. Žalovaná je p o v i n n á zaplatiť žalobcovi sumu 594,40 eur s 5% ročným úrokom z omeškania od 04. 07. 2019 do zaplatenia, všetko do 3 mesiacov po právoplatnosti rozsudku.

Žalovaná je p o v i n n á zaplatiť žalobcovi náhradu trov konania v rozsahu 100 % k rukám jeho právneho zástupcu Mgr. Juraja Jancu v lehote 3 mesiacov po právoplatnosti uznesenia súdneho úradníka tunajšieho súdu, ktorým bude po právoplatnosti rozsudku určená výška náhrady trov konania

odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou, podanou na súd dňa 10.09.2019, domáhal od žalovanej zaplatenia sumy 594,40 eur s 5% ročným úrokom z omeškania od 04.07.2019 do zaplatenia z titulu úhrady nedoplatku podľa vyúčtovania nákladov spojených s užívaním jej bytu č. 22 za obdobie od 01.01.2018 do 31.12.2018. Dlhú čiastku mala žalovaná uhradiť do 30 dní od doručenia vyúčtovania. Vyúčtovanie bolo žalovanej doručené dňa 03.06.2019, teda žalovaná mala dlh zaplatiť najneskôr do 03.07.2019. Doteraz mu neuhradila žiadnu sumu. Žalobca žiadal aj náhradu trov konania. Svoje skutkové tvrdenia preukazoval oznámením o svojom zápise do príslušného registra, výpisom zo živnostenského registra žalovanej, zmluvou o zriadení SVBaNP, vyúčtovaním za rok 2018, podacím hárkom, predpismi mesačnej zálohy, výzvou žalovanej zo dňa 22.03.2019 s poštovým podacím hárkom, žiadosťou o zaplatenie dlhu zo dňa 02.08.2019 s poštovým podacím hárkom, LV č. 6474 k.ú. Dubnica nad Váhom.

2. Na návrh žalobcu tunajší súd vydal dňa 08.10.2019 platobný rozkaz pod č.k. 12C/26/2019-55, ktorým zaviazal žalovanú zaplatiť žalobcovi sumu 594,40 eur s prísl. Žalovaná podala proti platobnému rozkazu riadne a včas odpor, v dôsledku čoho bol platobný rozkaz zrušený a súd vo veci ďalej konal.

3. Žalovaná v odpore uviedla, že žalobca - Spoločenstvo vlastníkov bytov Bytovka XX vykonáva správu v rozostavanom dome bez súpisného čísla, ktorý stojí na parcele KN C č. XXXX/XXX, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria a je zapísaná na LV č. XXXX k.ú. Dubnica nad Váhom (ďalej len „Rozostavaná bytovka“). Poukázala na skutočnosti, že byty v Rozostavanej bytovke sú nedokončené, neskolaudované, sú zapísané len ako rozostavané byty a zákon ukladá platiť úhrady do fondu opráv pre byty a nebytové priestory, nie pre rozostavané byty a nebytové priestory. Bytovka nebola dokončená v dôsledku platobnej neschopnosti spoločnosti, ktorá Rozostavanú bytovku stavala, jej následnému

vstupu do konkurzu a dlhotrvajúcich sporov, ktoré boli konkurzom vyvolané. Podľa § 10 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Rozostavaná bytovka je neobývanou rozostavanou stavbou, v ktorej nie je pripojená elektrina, voda ani plyn, bytovka sa nevykuruje. Nedochoádza teda k odberu žiadnych médií a ani ku žiadnej spotrebe. Vzhľadom na to, že ku žiadnej prevádzke pri nedostavanej stavbe nedochádza a nie je ani jasné, či a kedy bude táto bytovka dostavaná, fond opráv neplní svoju funkciu. Prostriedky, ktoré sa v tomto fonde hromadia sú aktuálnym vedením spoločenstva užívané v rozpore s zákonom. Nárok žalobcu žalovaná považovala v súčasnosti predčasný a podľa nej bude dôvodný až v čase, keď budú byty a nebytové priestory schopné užívania. Uvedené skutočnosti sú preukázateľné z listu vlastníctva, ktorý predložil žalobca.

4. Žalobca k odporu žalovanej uviedol, že žalovaná je vlastníkom domu a jeho členom -SVB. Poukázal na to, že odber a spotreba elektrickej energie, vody a plynu nemá žiadnu spojitosť s fondom prevádzky, údržby a opráv (ďalej len FPÚaO) spoločenstva. Tvrdil, že s prostriedkami tohto fondu riadne hospodári. Tvrdenia žalovanej považoval za účelové, pretože zástupca žalovanej hlasoval na zhromaždení vlastníkov bytov dňa 18.06.2017 za schválenie výšky preddavkov do fondu vo výške 1,- eur na 1 m² podlahovej plochy. Všetci vlastníci hlasovali za toto rozhodnutie. Tak isto zástupca žalovanej hlasoval dňa 24.06.2018 za zvýšenie výšky tohto preddavku na sumu 1,50 eur za 1 m² podlahovej plochy. Žalobca svoje skutkové tvrdenia preukazoval Zápisnicou zo zhromaždenia vlastníkov bytov zo dňa 18.06.2017 s prezenčnou listinou i plnomocenstvom žalovanej a zo dňa 24.06.2018 s prezenčnou listinou i plnomocenstvom žalovanej. Následne žalobca poukázal na § 8a ods.1 zák. č. 182/1993 Z.z. v súvislosti s vlastníctvom bytu žalovanou, na § 7a ods. 3 písm. f) zák. č. 182/1993 Z.z. v súvislosti s povinnosťou úhrady do FPÚaO a na rozhodnutie Krajského súdu v Trnave sp. zn. 21Cob/161/2016 zo dňa 23.01.2018. Žalobca trval na žalobe v celom rozsahu.

5. Žalovaná k tomu uviedla, že nepopiera, že hlasovala za vznik fondu prevádzky fondu údržby a opráv a istú dobu do tohto fondu aj prispievala. Fond sa zakladal z jasným zámerom a účelom v čase, keď sa vykonávali reálne kroky k tomu, aby bola bytovka dostavaná. Cieľom fondu bolo naakumulovať určitú čiastku, aby si spoločenstvo vlastníkov bytov mohlo vziať úver na dostavbu domu, následne však úver zo strany banky nebol poskytnutý a takýto úver na dostavbu ani poskytnutý nebude. Banka vie SVB poskytnúť úver len na rekonštrukciu. Žalovaná prestala prispievať do fondu opráv z dôvodu nedostatku zdrojov, ale aj z toho dôvodu, že dostavba bytovky uviazla na mŕtvom bode a v tomto smere nie je jasné, kedy a či vôbec bytový dom bude dostavaný. Do fondu opráv žalovaná platila od októbra 2017 do júla 2018 a prispela tam sumou bez mála 10.000,- eur vzhľadom na to, že z fondu prevádzky údržby a opráv sa majú financovať výdavky spojené na prevádzku údržbu a opravy spoločných častí domu spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov považujeme za tvorbu tohto fondu v súčasnosti za predčasnú. Doposiaľ nie je jasný zámer, kedy sa má bytovka dostavať, z čoho bude dostavba financovaná a teda až v tom čase, až tento zámer bude jasný, bude tvorba fondu opodstatnená. Samotná výška príspevku do fondu je z pohľadu žalovanej nadhodnotená, nakoľko ten príspevok do fondu opráv v prípade iných bytových domov, ktoré sú síce dostavané je asi 7,5 násobne menší. Vzhľadom na to, Jej majetok niekoľkonásobne presahuje jej dlhy, ale keďže všetky byty v bytovke má zablokované, vie situáciu vyriešiť zaplatením všetkých dlhov. Žalovaná má eminentný záujem na tom, aby sa bytovka dostavala, avšak nesúhlasí s krokmi vedenia SVB, ktoré podľa jej názoru nevykonáva reálne kroky k dostavbe bytovky a ak aj nejaké vykonáva, tieto nie sú efektívne. Vedenie SVB pristupuje k nej až agresívne, nemá snahu o dosiahnutie dohody, nesúhlasí, aby žalovaná bola zastúpená v orgánoch spoločenstva a teda ju svojím spôsobom diskriminuje. V tomto smere považovala za dôležité uviesť, že nie je jedinou dlžníčkou do fondu ale je jedinou žalovanou dlžníčkou do fondu. Argument žalobcu - vymáhať dlhy od dlžníkov nepresahujúce 1000,- eur, je neefektívne, avšak ju žaluje aj za 500,- eur v tomto konaní. SVB ju žaluje v jedenástich konaniach neehospodárne každú pohľadávku osobitne, čím navyšuje súdne trovy a trovy právneho zastúpenia. Keďže vo fonde opráv sú naakumulované prostriedky, ktoré vysoko prevyšujú potrebu opráv a nákladov, ktoré sa v súčasnosti na chod bytovky vynakladajú, chcela podotknúť aj to, že ona sa pokúšala so SVB dohodnúť, ale na dohodu v SVB nepristúpilo. Tvorbu fondu považovala preto za predčasnú bez poskytnutia reálneho protiplnenia a v rozpore s dobrými mravmi. Žiadala preto, aby súd žalobu žalobcu zamietol ako predčasnú a neopodstatnenú.

6. Žalobca k tomu uviedol, že na žalobe trvá. Pokiaľ žalovaná tvrdila, že on nevyvinul žiadne kroky k získaniu úveru, toto nie je pravda a je to v rozpore s predloženými dôkazmi. To čo mu bráni k získaniu úveru, je množstvo exekúcií, ktoré má žalovaná na svojich bytoch a pre ktoré banka úver poskytnúť nechce. Žalovaná už pred viac ako tromi rokmi uviedla, že si tieto exekúcie vyrieši, ale toto nespravila. Žalovaná tiež tvrdila, že on nevymáha žiadne iné pohľadávky, ale iba proti nej. Druhým veľkým dlžníkom je spoločnosť Medelix s.r.o.s, ktorá čiastočne patrí žalovanej a je v súčasnosti v konkurze. Pohľadávku voči tejto spoločnosti si do konkurzu prihlásil. Žalobca tiež vymáha súdnou cestou pohľadávky voči ďalším dlžníkom, ktorých dlh presiahol 1.000,- eur. Celkový dlh žalovanej, ktorý je vymáhaný súdnou cestou, je vo výške okolo 5.800,- eur a dlh žalovanej, ktorý ešte nie je vymáhaný je okolo 18.000,- eur. Žalovaná mu v rámci mimosúdnych rokovaní navrhla, že tento dlh bude splácať splátkami vo výške 100,- eur mesačne. Žalobca samozrejme s takýmto návrhom súhlasiť nemohol, pretože celkový príspevok žalovanej do fondu opráv je mesačne okolo 970,- eur do bytov, ktoré vlastní. Poukázal na to, že podľa aktuálneho výpisu zo živnostenského registra žalovaná ukončila podnikanie dňom 14.12.2019, preto ju ďalej žaloval ako fyzickú osobu nepodnikateľa.

7. Súd vykonal dokazovanie oboznámením žaloby, písomných vyjadrení strán sporu, a zistil tento skutkový stav veci:

8. Medzi stranami nebolo sporné, že žalobca je spoločenstvom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v rozostavanej budove bytového domu bez súpisného čísla, postaveného na C KN parc. č. XXXX/XXX, zapísaného (bytového domu) na LV č. XXXX pre k.ú. Dubnica nad Váhom, v ktorom žalovaná vlastní aj byt č. 22 na 2. poschodí vo vchode č. 2, že hlasovala za vznik fondu prevádzky fondu údržby a opráv (FPÚaO), istú dobu do tohto fondu aj prispievala, že zástupca žalovanej hlasoval na zhromaždení vlastníkov bytov dňa 18.06.2017 za schválenie výšky preddavkov do fondu vo výške 1,- eur na 1 m² podlahovej plochy a dňa 24.06.2018 za zvýšenie výšky tohto preddavku na sumu 1,50 eur za 1 m² podlahovej plochy, že žalovanej bolo doručené vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním jej bytu č. 22 za rok 2018 dňa 03.06.2019 s nedoplatkom vo výške 594,40 eur, ktorý doteraz neuhradila.

9. Predmetom sporu boli námietky žalovanej, že byty v rozostavanej bytovke sú nedokončené, neskolaudované, sú zapísané len ako rozostavané byty a zákon ukladá platiť úhrady do fondu opráv pre byty a nebytové priestory, nie pre rozostavané byty a nebytové priestory, že rozostavaná bytovka je neobývanou rozostavanou stavbou, v ktorej nie je pripojená elektrina, voda ani plyn, bytovka sa nevykuruje, nedochádza teda k odberu žiadnych médií a ani ku žiadnej spotrebe, fond opráv neplní svoju funkciu, prostriedky, ktoré sa v tomto fonde hromadia, sú aktuálnym vedením spoločenstva užívané v rozpore so zákonom, že jej finančná situácia je zložitá, nakoľko síce vlastní značný majetok, avšak tento majetok má blokovaný zo strany svojich veriteľov, pričom jej situáciu je možné riešiť len komplexne a údajne žalobca žaloval iba ju spomedzi všetkých neplatičov z bytového domu.

10. Podľa § 10 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení do dňa 31.12.2018, 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 10) vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome spravidla vždy na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu; ak k bytu alebo nebytovému priestoru v dome prilieha podľa § 19 ods. 4 balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25% z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy. Pri určení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome zohľadnia mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníckymi nebytových priestorov.

11. Podľa § 10 ods. 3 veta prvá zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení do dňa 31.12.2018, z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných

nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu.

12.Podľa § 10 ods. 7 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení do dňa 31.12.2018, vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorý sa neužíva, sa nemôže domáhať upustenia od povinnosti uhrádzať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrady za plnenia a platby za správu.

13.Námietky žalovanej v prejednávanej veci, spočívajúcej v odôvodnení, prečo prestala prispievať do FPÚaO, upravujú ust. § 10 ods. 1, 3 a 10 cit. zák. č. 182/1993 Z.z., z ktorých vyplýva povinnosť žalovanej uhrádzať mesačné platby do fondu aj v prípade, že byt sa neužíva, aj v prípade, že vlastník bytu nemá finančné prostriedky na úhradu mesačných platieb a SVB môže prostriedky fondu použiť aj na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu obytného domu. Z tohto dôvodu súd neprihliadol na námietky žalovanej a žalobe v celom rozsahu vyhovel. Citovaný zákon a ani Civilný sporový poriadok nepodmieňuje možnosť podať predmetnú žalobu na žalovanú povinnosťou žalovať všetkých svojich neplatičov z predmetného bytového domu, pretože toto konanie je ovládané dispozičnou zásadou na strane žalobcu. Súd žalobcovi priznal aj zákonný úrok z omeškania podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka v zákonnej výške podľa § 3 vl. nar. 87/1995 Z.z. od nasledujúceho dňa po uplynutí 30-dňovej lehoty na plnenie od doručenia vyúčtovania žalovanej dňom 03.06.2019, teda od 04.07.2019 až do zaplatenia.

14.Podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka ak ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, ak nie je podľa tohto zákona povinný platiť poplatok z omeškania.

15.Podľa § 232 ods. 3 CSP súd určil dlhšiu lehotu na plnenie vzhľadom na zhoršenú finančnú situáciu žalovanej a celkovú zhoršenú ekonomickú situáciu pre pandémiu choroby Covid-19.

16.Podľa § 255 ods. 1 CSP súd priznal úspešnému žalobcovi plnú náhradu trov konania proti neúspešnej žalovanej.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Krajský súd v Trenčíne prostredníctvom tunajšieho súdu písomne, elektronicky.

Podľa § 363 CSP v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, 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).

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

Podľa § 365 ods. 1, 2, 3 CSP „odvolacie dôvody“ (ods.1) 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.

(ods.2) 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.

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

Podľa § 366 CSP „Novoty v odvolacom konaní“ - 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.

Ak nebude povinnosť uložená týmto rozsudkom dobrovoľne splnená, možno podať návrh na exekúciu podľa osobitného predpisu.