

Súd: Okresný súd Trenčín
Spisová značka: 15C/43/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3119207656
Dátum vydania rozhodnutia: 07. 07. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Gabriela Chudovská
ECLI: ECLI:SK:OSTN:2020:3119207656.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trenčín v konaní pred sudkyňou Mgr. Gabrielou Chudovskou v právnej veci žalobcu : H. XX, so sídlom U. XXXX/XX, XXX XX T., V.: XX XXX XXX, právne zastúpený: Mgr. Juraj Janco, advokát, so sídlom Mierové námestie 52/6, llava, proti žalovanej: G. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom U. XXX/XX, XXX XX V., právne zastúpená : N.. N. D., advokátka, so sídlom D. XX, XXX 05 U., o zaplatenie XXX,XX € s príslušenstvom, takto

rozhodol:

Žalovaná je povinná zaplatiť žalobcovi sumu 563,75 € s úrokom z omeškania vo výške 5% ročne z tejto sumy od 4.7.2019 do zaplatenia, všetko do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

Žalobca má proti žalovanej nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

odôvodnenie:

1. Žalobou doručenu súdu dňa 10.09.2019 sa žalobca domáhal, aby súd zaviazal žalovanú zaplatiť mu sumu 563,75 eur s úrokom z omeškania a nahradiť trovy konania. Žalobu skutkovo odôvodnil tým, že žalobca je spoločenstvom vlastníkov bytov a nebytových priestorov zapísaným v registri spoločenstiev vedenom Okresným úradom Trenčín, pričom zastupuje záujmy vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej len vlastníci) v rozostavanom bytovom dome bez súpisného čísla stojaceho na parcele KNC parc.č. XXXX/XXX, zastavané plochy a nádvoria o výmere 483 m² zapísanom na LV č. XXXX v k.ú. S. nad D.. Vlastníci sú povinní v zmysle § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. aj v súlade so zmluvou o spoločenstve poukazovať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv mesačne vopred. Žalovaná je jednou z vlastníkov, ktorá okrem iných priestorov vlastní aj byt č. XX. Žalobca voči nej eviduje dlh titulom nedoplatku z ročného vyúčtovania za rok 2018 spojený s bytom č. XX v sume XXX,XX eur. Dlž bola žalovaná povinná uhradiť do 30 dní od doručenia vyúčtovania, ktoré jej bolo doručené dňa 03.06.2019, avšak dlh neuhradila. Z dlžnej sumy si žalobca uplatnil aj úroky z omeškania.

2. Súd žalobe vyhovel vydaním platobného rozkazu zo dňa 20.09.2019, proti ktorému podala žalovaná včas odôvodnený odpor, a preto ho súd uznesením zo dňa 16.10.2019 zrušil. V odpore žalovaná namietala, že nárok žalobcu neuznáva. Uviedla, že byty v rozostavanej bytovke sú nedokončené, neskolaudované, zapísané na LV len ako rozostavané byty. Zákon pritom ukladá povinnosť platiť úhrady do fondu opráv len pre byty a nebytové priestory, nie však pre rozostavané byty a nebytové priestory. Bytovka je nedokončená v dôsledku platobnej neschopnosti spoločnosti, ktorá ju stavala, jej následnému vstupu do konkurzu a dlhotrvajúcich sporov spojených s konkurzom. Bytovka je neobývaná, nie je v nej zapojená elektrina, voda, ani plyn, nevykuruje sa. Nedochoádza v nej k odberu žiadnych médií a ani k žiadnej spotrebe. Keďže v bytovke k žiadnej prevádzke nedochádza, nie je ani jasné, kedy a či bude táto dostavaná, fond neplní svoju funkciu. C., ktoré sa vo fonde hromadia, sú vedením spoločenstva užívané v rozpore so zákonom. Fond je podľa nej zriadený v rozpore so zákonom. Nárok žalobcu je predčasný a bude dôvodný až keď budú byty a nebytové priestory schopné užívania.

3. V ďalších písomných podaniach žalobca uviedol, že žalovaná je členom žalobcu od momentu podpisu zmluvy o zriadení spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorú žalovaná vlastnoručne podpísala. S prostriedkami z fondu sa riadne hospodári, čo podlieha kontrole zo strany kontrolných orgánov spoločenstva a tiež kontrole vlastníkov samotných. Tvrdenia žalovanej považoval za účelové, keďže žalovaná, resp. jej splnomocnený zástupca hlasoval na zhromaždení vlastníkov dňa 18.06.2017 za schválenie výšky preddavkov do fondu v sume 1,- eur /m² podlahovej plochy bytu resp. nebytového priestoru. Rovnako tak hlasovala dňa 24.06.2018 aj za zvýšenie výšky preddavku do fondu na sumu 1,50 eur/ m². Argumentácia žalovanej tým, že pri neskolaudovaných bytoch nie je možná tvorba fondu opráv, podľa jeho názoru nemá oporu v zákone a tiež je v rozpore s dohodou vlastníkov jednotlivých bytov v dome, s ktorou súhlasila aj žalovaná. Táto dohoda vyplýva jednak zo zmluvy o založení spoločenstva vlastníkov bytov, ako aj zo zápisníc zo zhromaždení vlastníkov bytov, ktoré sa konali dňa 18.6.2017 a 24.6.2018. Na uvedených zhromaždeniach, na ktorých sa v zastúpení zúčastnila aj žalovaná, všetci zúčastnení vlastníci vrátane žalovanej odsúhlasili výšku preddavkov do fondu opráv a údržby domu. Výšku preddavkov žalovaná nespochybňuje, nespochybňuje ani proces schvaľovania ich výšky. Tieto preddavky odvtedy v stanovenej výške platia všetci vlastníci. Ako to vyplýva z prehľadu platieb žalovanej, tieto platby platila aj žalovaná. V plnej stanovenej výške ich platila až do apríla 2018, následne ich čiastočne (vo výške pôvodne stanovenej, nakoľko v júni došlo k zvýšeniu príspevkov so spätnou platnosťou) uhrádzala do júla 2018. Až od augusta ich prestala uhrádzať úplne. Fond opráv je používaný v zmysle dohody jednotlivých vlastníkov. Žalobca ako spoločenstvo vlastníkov bytov v rozostavanom bytovom dome nachádzajúcom sa na ulici Hasičskej v Dubnici nad Váhom vznikol 1.6.2012 ako reakcia na situáciu, v ktorej sa bytový dom nachádzal. Jeho prvým stavebníkom bola spoločnosť Stavmax Plus, s.r.o. Dubnica nad Váhom. Následne bola stavebníkom spoločnosť T&S Stav, s.r.o. Dubnica nad Váhom. Počas doby, keď dom stavala táto spoločnosť, však došlo fakticky k sprenevere prostriedkov majiteľov bytov a stavba sa na konci roka 2010 úplne zastavila. V priebehu roka 2011 bolo jasné, že bytový dom už dokončený a skolaudovaný nebude. To spôsobilo nemalé problémy aj novým vlastníkom bytov, ktorí si medzitým postupne byty odkúpili alebo ich nadobudli iným spôsobom. V júni 2011 začal súdny spor medzi správkyňou konkurznej podstaty úpadcu Stavmax Plus, s.r.o. a žalovanými majiteľmi bytov v bytovom dome o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam. Okresný súd napokon dňa 15.4.2014 rozhodol v prospech majiteľov bytov a tento rozsudok bol následne dňa 10.9.2014 potvrdený i Krajským súdom. Medzičasom došlo v priestoroch domu ku krádeži, ktorá bola na obvodnom oddelení policajného zboru v Dubnici nad Váhom nahlásená 13.11.2013. Boli odcudzené medené drôty neznámej dĺžky, 16 ks rozdeľovačov a 66 ks radiátorov. Ďalšie 4 kusy radiátorov boli poškodené. Bolo zrejmé, že majiteľom bytov, ktorí si byty kúpili za dlhoročné úspory alebo si na ich odkúpenie vzali úvery, ktoré aj v súčasnosti splácajú, hrozila značná ujma. Dom je nedokončený, chýba časť fasády, zábradlia, povrchové úpravy, výťahy, nie je dokončená elektroinštalácia, vykurovanie a ostatné dôležité časti. Poškodená je aj strecha domu. Dlhodobým neužívaním, vandalizmom i krádežami dochádza k poškodzovaniu aj tých častí, ktoré boli dohotovené. Vychádzajúc z tejto situácie, bolo hlavným cieľom založenia spoločenstva vlastníkov zorganizovať sa pri dokončení bytového domu. Bolo tiež potrebné vyvinúť spoločné úsilie pri spoločnom postupe v právnych otázkach, keďže vznikli najrôznejšie problémy týkajúce sa samotného vlastníckeho práva vlastníkov bytov, ako i problémy s množstvom dlhov a exekúcií pri niektorých vlastníkoch, vrátane žalovanej. Už od samotného založenia spoločenstva bolo zrejmé, že jediná cesta a riešenie je dostavba domu na vlastné náklady vlastníkov. Keďže však finančné prostriedky v potrebnej výške (tieto presahujú 700.000 €) nemajú vlastníci k dispozícii (viacerí splácajú úvery, za ktoré si byty v dome kúpili), došlo k dohode, že tieto prostriedky získa žalobca z komerčnej banky formou úveru, a že jednotliví vlastníci budú žalobcovi platiť pravidelné splátky. Najväčšími vlastníkmi bytov dome je žalovaná, ktorá v dome vlastní 11 bytov a spoločnosť Medelix, s.r.o. (aktuálne v konkurze), patriaca žalovanej, na ktorých viazne množstvo exekúcií. A práve tieto exekúcie blokujú spoločne dohodnutý plán získať úver a dostavať bytový dom. V roku 2017, ako aj roky predtým, sa žalovaná všeobecne vyjadrovala, že si svoje ťarchy vyrieši. Na schôdzi vlastníkov bytov, ktorá sa konala dňa 18.6.2017, vlastníci odsúhlasili plán výberu spoločnosti na spravovanie účtu spoločenstva formou mandátnej zmluvy. Správu vykonáva na základe mandátnej zmluvy spoločnosť ERES property, s.r.o., ktorú žalobcovi odporučila práve žalovaná. Konateľ tejto spoločnosti p. RsDM. žalovanú aj na niektorých schôdzach zastupoval na základe plnomocenstva. Na uvedenej schôdzi vlastníci odhlasovali aj pravidelné platby do fondu podľa výmery jednotlivých bytov a tiež uskutočnenie výberu stavebnej spoločnosti na dostavbu bytového domu, ako aj kritériá tohto výberu. Príspevok do fondu opráv bol jednomyselne schválený vo výške 1 eur/m², s týmto súhlasila aj žalovaná. Od októbra 2017 tak vlastníci bytov platia príspevky do fondu opráv na účet uvedenej správcovskej spoločnosti. Počas obdobia október 2017 až jún 2018 väčšina vlastníkov vrátane žalovanej pravidelne

do fondu platila. V tomto období vedenie žalobcu vysúťažilo aj stavebnú firmu DM J. s.r.o., Nová Dubnica, na realizáciu dokončenia bytového domu ako aj ďalšie s tým spojené technické záležitosti. Ďalšia schôdza vlastníkov sa uskutočnila 24.6.2018. Na tejto schôdzi vedenie žalobcu vlastníkov bytov oboznámilo so splnením úloh, ktoré im boli udelené na predošlej schôdzi konanej dňa 18.6.2017. Všetci prítomní vlastníci vrátane žalovanej odsúhlasili vedeniu žalobcu oprávnenie na podpis úverovej zmluvy s vybranou bankou na úver v dohodnutej výške 760 000,-eur, podpis zmluvy so stavebnou spoločnosťou DM J. s.r.o.. Odsúhlasili aj zvýšenie platieb do fondu opráv z pôvodného 1,- eur/m² na 1,50- eur/m² pre všetkých vlastníkov so spätnou platnosťou od mája 2018 vrátane. Na schôdzi vystúpila aj zástupkyňa Prvej stavebnej sporiteľne, ktorá mala žalobcovi poskytnúť úver na dostavbu, a ktorá predniesla potrebu zvýšenia príspevku do fondu opráv z 1 € na 1,50 €/m² ako podmienku poskytnutia úveru. Zo zápisnice je zrejmé, že vlastníci bytov rozsiahlym spôsobom diskutovali o otázkach dostavby domu a následne o týchto otázkach všetci vlastníci hlasovali a odsúhlasili ich. Prostredníctvom splnomocnenca hlasovala za uvedené zmeny aj žalovaná, pričom z plnomocenstva udeleného jej zástupcovi RsDr. C. je zrejmé, že žalovaná ho poverila hlasovať za navrhnutú stavebnú spoločnosť DM Elsad s.r.o. a hlasovať aj za výšku financovania dostavby, s čím bolo spojené aj navýšenie platieb do fondu opráv. Napriek tomu však žalovaná ani do júna 2018 nevyriešila svoje exekúcie a dlhy na LV č. XXXX, a dokonca prestala od júla 2018 vrátane platiť do fondu úplne. Tento stav trvá dodnes, čo spôsobilo výrazné narušenie pôvodného zámeru rekonštrukcie, keďže sa jedná o významný výpadok financií a žalovaná ovláda veľkú časť bytového domu. Vedenie žalobcu počas obdobia od júna 2018 do júna 2019 pokračovalo v riešení technických záležitostí. Na jeseň 2018 sa podarilo prerobiť projekt bytového domu. Na jar 2019 žalobca získal platné stavebné povolenie a predpripravil zmluvu so stavebnou spoločnosťou pre prípad, ak by sa podarilo pokračovať v pôvodnom pláne. Medzičasom sa musela opravovať strecha, nakoľko začalo do bytovky zatekať. Do bytovky pravidelne vnikali tretie osoby a bolo potrebné budovu zabezpečovať a strážiť. V priebehu roku 2019 sa dokonca do bytovky dostali deti, ktoré sa tam zranili. Následne žalobca dostal od mesta príkaz na ohradenie bytovky z bezpečnostných dôvodov. Bolo potrebné si prenajať oplotenie, čo stálo značné prostriedky. Napriek veľkej snahe žalobcu o stretnutie a jednanie so žalovanou, táto odmietla dve navrhované stretnutia a prestala s vedením žalobcu komunikovať. Namiesto toho sa žalovaná počas leta 2019 pokúsila zvolať dve schôdze vlastníkov za účelom odvolania súčasného vedenia žalobcu a následného prevzatia funkcie predsedu, čo sa jej nakoniec nepodarilo zrealizovať. Pri pokuse o odvolanie vedenia boli použité sfašované podpisy a plnomocenstvá, na základe čoho vedenie žalobcu podalo trestné oznámenie. V súvislosti s povinnosťou žalovanej prispievať do fondu poukázal na rozsudok Krajského súdu v Trnave sp.zn. 21Cob/161/2016. Poukázal na príslušné ustanovenia zákona č. 182/1993 Z.z. ako aj zmluvy o zriadení spoločenstva, v ktorej sa uvádza, že sa fond vytvára, uvádza sa spôsob jeho tvorby, spôsob stanovenia výšky príspevkov. Zo zmluvy samotnej vyplýva, že vlastníci rozostavaných bytov a nebytových priestorov zakladajú spoločenstvo aj za účelom dostavby domu (čl. II ods. 2). Povinnosť platiť príspevky do fondu opráv vyplýva z čl. IX ods. 1 zmluvy. Jedinou skutočnosťou podstatnou pre vznik povinnosti vlastníka prispievať do fondu prevádzky, údržby a opráv je vklad vlastníckeho práva v prospech vlastníka do katastra nehnuteľností. Zákon nerozlišuje rozostavaný a dostavaný byt a zriadenie fondu opráv pri rozostavanom dome nevyklučuje a ani nezakazuje. Je teda na zmluvnej autonómii strán, ako si svoje vzájomné vzťahy upravia. Podstatnou skutočnosťou je aj to, že vlastníci vrátane žalovanej sa na povinnosti platiť príspevky, ako aj na výške týchto príspevkov, preukázateľne dohodli. Platnosť tejto dohody žalovaná nespochybňuje. Poukázal preto na ustanovenie § 489 OZ, podľa ktorého záväzky vznikajú z právnych úkonov, najmä zo zmlúv, ako aj zo spôsobenej škody, z bezdôvodného obohatenia alebo z iných skutočností uvedených v zákone. Záväzok žalovanej platiť do fondu opráv podľa výmery bytu teda vyplýva aj z tejto samotnej dohody, ktorá je platne uzatvorená, je určitá a zrozumiteľná.

4. Ďalšie písomné vyjadrenie žalovaná nepodala.

5. Súd nariadil pojednávanie na deň 07.07.2020, na ktoré sa dostavil štatutár žalobcu, jeho právny zástupca, žalovaná aj jej právny zástupca. Žalovaná na pojednávaní navrhla spojiť túto vec s ostatnými proti nej žalobcom vedenými konaniami (sp.zn. 11C/31/2019, 12C/26/2019, 17C/41/2019, 18C/42/2019, 20C/30/2019, 21C/12/2019, 24C/41/2019, 27C/46/2019, 28C/46/2019, 28C/47/2019, 15C/43/2019), o ktorom návrhu súd na pojednávaní rozhodol tak, že ho zamietol. Súd rozhodnutie odôvodnil tým, že spojenie vecí, ktoré sú v rôznych štádiách konania (väčšina z nich ešte pred prvým pojednávaním) s vecou sp.zn. 15C/43/2019, vo vzťahu ku ktorej bolo už možné rozhodnúť na vytýčenom pojednávaní, teda za stavu, keď nie každá z vecí je „zrelá“ na rozhodnutie, nie je v súlade so zásadou hospodárnosti

konania. Navyše vec vedená pod sp.zn. 15C/43/2019 nie je tou vecou, ktorá na súd napadla najskôr, a teda ku ktorej by mali byť ostatné veci spájané v zmysle § 166 ods. 1 vety druhej CSP.

6. Na pojednávaní žalobca doplnil, že na jeho písomné podanie žalovaná ani nereagovala a tým jeho tvrdenia ani včas nepoprela. Nie je sporným, že na schôdzi došlo k odsúhlaseniu tvorby fondu opráv a výšky príspevku doň, žalovaná sama súhlasila s týmto, keďže zaň zahlasovala. Prostriedky fondu opráv sa tvoria aj s poukazom na podmienky banky poskytujúcej úver, že musia byť naakumulované určité prostriedky, ktoré budú slúžiť na úhradu splátok úveru na vopred stanovené obdobie. Úver má slúžiť na dostavbu bytovky, za účelom zabezpečenia úveru tiež bol návrh banky, aby bolo zriadené zabezpečenie úveru formou založenia bytov. Prostriedky z fondu slúžia tiež na zabezpečenie bytovky, na jej oplatenie, na potrebné opravy napr. strechy, ktorá je v havarijnom stave a tiež sa uhrádza odmena správcovskej spoločnosti. Žalovaná sľúbila, že si exekúcie vyrieši, aby jej byty mohli byť tiež zálohom, ale toto sa nestalo. Poukázal na neochotu žalovanej vyriešiť svoju situáciu s dlhmi a ťarchami viaznucimi na rozostavaných bytoch v jej vlastníctve, ako aj na ponuky pôžičiek, ktoré žalovaná dostala a na ktoré nereflektovala. Žalovaná vlastní 11 bytov, vo vzťahu ku ktorým ma niekoľko exekúcií, aj preto, že tieto exekúcie viaznu na takom množstve bytov, neboli naplnené podmienky banky na poskytnutie úveru na dostavbu bytovky. Nepovažoval za dôvodnú námietku žalovanej o tom, že príspevky do fondu sú nadhodnotené, pretože nie je možné výšku príspevkov porovnávať s príspevkami v bežných bytových domov slúžiacimi len na bežné opravy, ale treba prihliadnuť na špecifickosť prípadu, keď na dostavbu bytovku treba 700.000,- eur. Žalovaná uviedla, že nepopiera, že hlasovala na schôdzi vlastníkov bytov za tvorbu fondu a že do určitého času platila príspevky doň. Hlasovala za jeho vznik s tým, že účelom tvorby fondu bude akumulácia prostriedkov na získanie úveru, ktorý poslúži na dostavanie bytovky. Cieľom tohto teda bolo naakumulovať finančné prostriedky, aby spoločenstvo získalo úver, ktorý ale nakoniec poskytnutý nebol. Bola síce podaná žiadosť, ale úver nebol získaný. Následne už neboli vykonávané žiadne kroky smerujúce k dostavbe bytovky a proces týkajúci sa dostavby uviazol na mŕtvom bode. Ani dnes nie je zrejmé či v dohľadnej dobe bude bytovka dostavaná. Žalovaná platila príspevky od 10/2017 do 7/2019 a to jednak ako fyzická osoba, a jednak ako vlastníčka firmy I. a do súčasnosti uhradila doňho cca 10.000 eur, čo je asi tretina celkového fondu. Tvorbu tohto fondu považuje za predčasnú, pričom zdroje na to, čo sa z tohto fondu uhrádza, sú tam naakumulované v dostatočnom rozsahu. Žalobca ani nepreukázal, žeby vykonával také opravy a údržby, na ktoré by fond nebol býval postačoval. Tým, že ona v súčasnosti do fondu neplatí, bytovke ani vlastníkom žiadna ujma nevzniká. Výdavky bytovky z tohto fondu sú marginálne k výške prostriedkov, ktoré sú doposiaľ vo fonde zhromaždené. Bytovka nemá žiadne trvalé záväzky s výnimkou záväzku voči správcovi, na ktoré by sa prostriedky z fondu aktuálne vynakladali a nebolo ani preukázané, žeby ostatní vlastníci museli niečo za žalovanú doplácať. Žalovaná prejavila vôľu, že keď budú prijaté také kroky, ktoré budú skutočne smerovať k dostávaniu bytovky, potom doplatí do fondu opráv všetko to, čo má zameškané. Podľa nej tvorba fondu bude mať opodstatnenie až v tomto čase. Suma príspevkov do fondu je podľa nej nadhodnotená a neprimeraná voči príspevkom do fondu v iných porovnateľných prípadoch, v iných bytovkách. Aj pôvodne, keď sa fond zriaďoval, tak sa debatovalo o tom, že bude doň potreba platiť cca 3-6 mesiacov na to aby sa potrebné zdroje akumulovali a že potom už bude vo fonde dosť prostriedkov. Podľa žalovanej je potrebné právne ustáliť či mohol žalobca podať bez ďalšieho žalobu proti žalovanej, keďže aj vo vzťahu k podaniu návrhu na dobrovoľnú dražbu či začatiu exekúcie sa požaduje hlasovanie vlastníkov bytov, čo v tomto prípade nebolo uskutočnené. Žalobu považuje za predčasnú, príspevky do fondu sú od žalovanej požadované bez toho, aby sa jej poskytovalo adekvátne protiplnenie. Žalovaná uviedla, že nadobudla byty v rozostavanej bytovke ešte v roku 2011 výmenou za hotel v Novej Dubnici, ktorého bola majiteľka. Stavebník mal záujem o kúpu jej hotela s tým, že vykonali zámenu bytov za hotel. Zdalo sa jej to vtedy ako dobré riešenie aj preto, že do pol roka mala byť bytovka skolaudovaná. Avšak v máji 2011 vo veci začala vystupovať správkyňa konkurznej podstaty a viedli sa viaceré spory, incidenčné konania, ktoré boli ukončené až v auguste 2018. Zásadne sa v tomto medziobdobí nedalo nič robiť, pretože prebiehali spory. Je pravda, že určitý čas platila do fondu, hoci už vtedy mala finančné problémy. Dohodnuté bolo, že bude stačiť prispievať cca 3-6 mesiacov ako podmienka banky na poskytnutie úveru, no netušila, že to skončí tak, že namiesto pár mesiacov bude treba platiť niekoľko rokov. Je to pre ňu aktuálne finančne nezvládateľné, nemá financie na to, aby platila za byty 1,50 eur mesačne za m² a to jednak za seba a jednak za spoločnosť I. Keď bude reálne dostavanie bytovky, ona všetko plnenie, čo dlží, doplatí a vyrieši si aj všetky exekúcie. Ona doteraz nemá žiadne relevantné informácie o tom, aká činnosť smerujúca k dostavbe bytovky už bola spoločenstvom vykonaná, resp. aké kroky by mali nasledovať, nevie aký je plán. Žalovaná uviedla, že ona aj žalobca majú rovnaký zámer, dostávať bytovku a následne je jej cieľom byty predať, aby získala financie na doriešenie svojej situácie. Bohužiaľ

s aktuálnym vedením komunikácia nie je dobrá. Fond bol tvorený preto, aby banka poskytla úver na dostavbu bytovky. Avšak ona zistila, že banka nebude môcť poskytnúť úver na dostavbu bytovky, ale len na modernizáciu a rekonštrukciu bytovky a úver na dostavbu domu, tak nikdy nebude môcť byť ani poskytnutý. Fond je preto podľa jej názoru zbytočný.

7. Súd vykonal ďalej dokazovanie oboznámením sa s listinnými dôkazmi nachádzajúcimi sa v súdnom spise a na základe vykonaného dokazovania zistil nasledovný skutkový stav:

8. Žalobca je v zmysle oznámenia Okresného úradu Trenčín zo dňa 10.07.2017 riadne v registri evidovaným spoločenstvom vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Predložená bola zmluva o zriadení spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 01.04.2012, ktorú okrem iných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v rozostavanom bytovom dome bez súpisného čísla na ul. Hasičskej v Dubnici nad Váhom podpísala aj žalovaná. Došlo ňou k založeniu žalobcu so všetkými jej orgánmi. V čl. IX bode 1 sa uvádza, že vlastníci sú povinní poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv, podľa bodu 2 výšku preddavkov do fondu určia vlastníci spravidla 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, príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. V čl. XI bodu 1 zmluvy sa uvádza, že vlastníci bytov a nebytových priestorov vytvárajú fond prevádzky, údržby a opráv a podľa bodu 2 vykonávajú úhrady do fondu podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu. Podľa bodu 3 z fondu sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva, príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu, podľa bodu 4 sa z neho financujú aj opravy balkónov a lodžii. Ustanovujúca schôdza spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov sa konala dňa 01.04.2012, pričom žalovaná bola prítomná v zastúpení svojim splnomocneným zástupcom.

9. Podľa výpisu z LV č. XXXX pre k.ú. S. nad D. žalovaná je (okrem iných) tiež vlastníčkou rozostavaného bytu č. XX vo vchode X na druhom poschodí rozostavanej budovy bytového domu postavenej na pozemku KNC parc.č. XXXX/XXX v podiele X/X, a to spolu s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckom podiele k pozemku o veľkosti XXXX/XXXXXX.

10. Predpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu č. X0 platný od 01.10.2017 bol 64,19 eur a od 01.05.2018 v sume 94,54 eur. Podľa vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu č. XX za obdobie od 01.01.2018 - 31.12.2018 je vykázaný nedoplatok v sume 563,75 eur, a to titulom dlhu na platbách do fondu prevádzky, údržby a opráv a titulom platieb správcovi (položka správna réžia, mandátne služby). Titulom platieb za energie nie sú vykazované žiadne spotreby, ani náklady. Podľa doručky vyúčtovanie žalovaná prevzala dňa 03.06.2019.

11. Zo zápisnice zo zhromaždenia spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 18.06.2017 vyplýva, že uznesením č. 4 bola schválená výška preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv v sume 1,- eur / m² podlahovej plochy bytu, resp. nebytového priestoru za 1 kal. mesiac so splatnosťou k 20. dňu v mesiaci, a to jednoducho 41 hlasmi, vrátane žalovanej, za ktorú hlasoval jej splnomocnený zástupca podľa priloženého plnomocenstva. Zo zápisnice zo zhromaždenia spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 24.06.2018 vyplýva, že uznesením č. 3 bolo schválené zvýšenie výšky preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv zo sumy 1,- eur / m² na 1,50 eur / m² od mája 2018, a to jednoducho 41 hlasmi, vrátane žalovanej, za ktorú hlasoval jej splnomocnený zástupca podľa priloženého plnomocenstva. Ďalšia schôdza spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov sa konala dňa XX.XX.XXXX, kde žalovanú zastupoval jej splnomocnený zástupca, kde bola schválená o.i. cenová ponuka na prepracovanie projektovej dokumentácie za účelom obnovy, rekonštrukcie a modernizácie domu, schválená cenová ponuka na sanačné práce strechy proti zatekaniu, schválené uzavretie poistenia bytového domu za účelom ochrany pred ďalším možným znehodnotením. Tiež bola Rada žalobcu poverená všetkými zúčastnenými potrebou riešiť problém neplatieb preddavkov do fondu

12. Žalovaná bola na úhradu dlhu vyzývaná opakovane výzvami zo dňa 22.03.2019, 02.08.2019,

13. Zákonné ustanovenia:

Podľa § 7 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len zákon č. 182/1993 Z.z.), Spoločenstvo je právnická osoba založená podľa tohto zákona, ktorá spravuje spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu, nebytové priestory, ktoré sú v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej len „spoločné nebytové priestory“), príslušenstvo a príľahlý pozemok vrátane ich údržby a obnovy. Spoločenstvo zabezpečuje plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome. Spoločenstvo vzniká dňom zápisu do registra spoločenstiev vedenom obvodným úradom v sídle kraja (ďalej len "správny orgán") príslušným podľa sídla spoločenstva (ďalej len „register“).

Podľa § 9 ods. 7 zákona č. 182/1993 Z.z., 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.

Podľa § 6 ods. 2 písm. d/ zákona 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 d) vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných pohľadávok a nárokov.

Podľa § 8 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z., Správca zodpovedá vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich z tohto zákona alebo zo zmluvy o výkone správy.

Podľa § 10 ods. 1 vety prvej zákona 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 § 10 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z., 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 príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov, lodžii a tých terás, ktoré sú spoločnými časťami domu. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.

Podľa § 139 Občianskeho zákonníka, (1) Z právnych úkonov týkajúcich sa spoločnej veci sú oprávnení a povinní všetci spoluvlastníci spoločne a nerozdielne. (2) O hospodárení so spoločnou vecou rozhodujú spoluvlastníci väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina alebo dohoda nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek spoluvlastníka súd. (3) Ak ide o dôležitú zmenu spoločnej veci, môžu prehlasovaní spoluvlastníci žiadať, aby o zmene rozhodol súd.

Podľa § 489 Občianskeho zákonníka, Závazky vznikajú z právnych úkonov, najmä zo zmlúv, ako aj zo spôsobenej škody, z bezdôvodného obohatenia alebo z iných skutočností uvedených v zákone.

Podľa § 517 ods. 1 veta prvá a ods. 2 Občianskeho zákonníka, dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní. 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; výšku úrokov z omeškania a poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis.

Podľa § 3 nariadenia vlády SR č.87/1995 Z.z. v znení účinnom od 01.02.2013, výška úrokov z omeškania je o 5 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

14. V prvom rade bolo nutné aj vzhľadom na námietku žalovanej týkajúcej sa nedostatku aktívnej vecnej legitímácie žalobcu v spore vysporiadať sa s touto otázkou. Súd má za to, že námietka žalovanej v tomto smere nie je opodstatnená. Po prijatí novely zákona č. 182/1993 Z.z.. účinnej od 1. novembra 2018

(bez prijatia prechodných a záverečných ustanovení), správca (teda aj spoločenstvo) má v konaniach pred súdom postavenie nepriameho zástupcu, čo vyplýva z § 9 ods. 7 zákona č. 182/1993 Z.z., podľa ktorého spoločenstvo vo vlastnom mene zastupuje a koná na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom. Pri zastupovaní a konaní pred súdom voči tretím osobám či samotným vlastníkom v zmysle tohto ustanovenia spoločenstvo koná tak vo vlastnom mene a na účet vlastníkov teda ako nepriamy zástupca, z čoho vyplýva, že aj spoločenstvo v konaní má aktívnu vecnú legitimáciu (nejde tak o prípad zastúpenia priameho, kde by správca konal v mene a na účet vlastníkov, čo by znamenalo, že spoločenstvo je len zástupcom a legitimácia svedčí vlastníkom samotným). Zo žiadneho z ustanovení pritom ani nevyplýva, že by vlastníci museli sa uzniesť na tom, že spoločenstvo má vymáhať konkrétny dlh voči vlastníkovi tak, ako to tvrdila žalovaná. Takáto povinnosť vyplýva z § 14b ods. 1 písm. o/ cit. zákona len vo vzťahu k rozhodnutiu o podaní návrhu na exekučné konanie alebo návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome, nie však vo vzťahu k iným úkonom smerujúcim voči niektorému z vlastníkov. Spoločenstvo a správca sú pritom zo zákona povinní vykonávať správu a vrámcí nej v zmysle § 6 ods. 2 písm. d/ cit. zákona sú povinní zabezpečiť aj riadne vymáhanie nedoplatkov vo фонде prevádzky, údržby a opráv a iných pohľadávok a nárokov, v opačnom prípade sa vystavujú nebezpečenstvu zodpovednosti za škodu pre neplnenie svojich zákonných povinností (§ 8 ods. 5 cit. zákona). Spoločenstvo a správca tak vykonávajú správu aj tým, že riadne vymáhajú nedoplatky a ich vymáhanie je tak len realizáciou ich zákonných povinností. Súd uzavrel, že žalobca je aktívne vecne legitimovaný v tomto spore.

15. Súd mal preukázané, že žalobca je právnickou osobou založenou podľa zákona č. 182/1993 Z.z. na základe zmluvy o zriadení spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 1.4.2012. Súd vychádzal zo zápisu žalobcu v registri spoločenstiev vedeného Okresným úradom Trenčín. Zápisom do registra žalobca vznikol ako právnická osoba v zmysle § 7 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z.. Žalovaná je vlastníčkou viacerých rozostavaných bytov v rozostavanom bytovom dome, a to aj bytu č. X0 vo vchode č. 2 na druhom poschodí, v súvislosti s ktorým uplatnil žalobca svoj peňažný nárok, ako to vyplýva z LV č. XXXX pre k.ú. S. nad D.. Z listín vyplýva, že žalovaná nehradila preddavky do fondu opravy, údržby a opráv za obdobie roku 2018 pravidelne, v dôsledku čoho k 31.12.2018 vznikol nedoplatok v sume 563,75 eur. Žalovanú sumu čo do výšky žalovaná nerozporovala, nenamietala nesprávnosť vyúčtovania dlhu v tejto sume. Tiež nebolo sporné a žalovaná to potvrdila, že za povinnosť odvádzať preddavky do fondu ako aj za výšku mesačného preddavku do fondu prevádzky údržby a opráv hlasovala žalovaná zastúpená splnomocneným zástupcom na zhromaždení vlastníkov bytov dňa 18.6.2017 a dňa 24.6.2018 (kedy sa príspevok do fondu navyšoval). Namietala, že bolo dohodnuté len časovo obmedzené prispievanie do fondu (len v trvaní niekoľko mesiacov), čo však z vykonaného dokazovania vôbec nevyplývalo, pretože akékoľvek časové obmedzenie prispievania nevyplýva z predložených zápisníc o hlasovaní vlastníkov a v konečnom dôsledku to, že sa s odstupom viac než jedného roka od prvého hlasovania určujúceho výšku príspevku do fondu hlasovalo o navýšení príspevku, nesvedčí o pravdivosti tvrdenia žalovanej, že bolo dohodnuté platenie len na obdobie 3-6 mesiacov. Práve naopak, žalovaná, ktorá v oboch hlasovaniach dňa 18.6.2017 a dňa 24.6.2018 zahlasovala za výšku príspevku, musela byť uzrozumená s tým, že interval prispievania do fondu nepochybne nebude len v trvaní niekoľko pár mesiacov, ako teraz uvádza.

16. Neobstojí prvotná obrana žalovanej o tom, že v prípade predmetného bytového domu ide o nedokončenú bytovku a že ani byty nie sú dokončené. Žiaden zákon nevyklučuje možnosť uzavrieť zmluvu o zriadení spoločenstva a dohodnúť v nej práva a povinnosti vlastníkov bytov ešte predtým, ako bude bytový dom dostavaný a skolaudovaný. Zmluvy treba vykladať v tých intenciách, že bude uprednostnený výklad, ktorý zachová platnosť zmluvy. Zmluva má všetky náležitosti a je pre jej zmluvné strany teda aj žalovanú záväzná. Taktiež nie je vylúčené na základe hlasovania vlastníkov bytov, ktorí sú zároveň spoluvlastníkmi spoločných častí a zariadení bytového domu, uložiť vlastníkom bytov povinnosť pravidelne hradíť preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv ešte v nedokončenej bytovke. Potreba vykonať udržiavacie, opravné práce, činnosti súvisiace s prevádzkou bytovky môže predsa vzniknúť ešte aj pred dokončením a skolaudovaním bytového domu. Fond prevádzky, údržby a opráv nie je určený na úhradu energií do bytu, a preto tvrdenia žalovanej o tom, že v bytoch ešte nikto nebýva a nespotreboáva v nich elektrickú energiu, vodu, plyn sú irelevantné. Taktiež neobstoja tvrdenia žalovanej, že v nedostavanej stavbe bytovky nedochádza k žiadnej prevádzke. Účel fondu je stanovený zákonom, a pokiaľ sa zmluvné strany zaviazali pravidelne odvádzať do fondu preddavky v odsúhlasenej výške, sú povinné túto povinnosť dodržať. Žalobca vysvetlil, že na bytovke bolo treba opraviť strechu (čo v konečnom dôsledku vyplýva aj z predloženej zápisnice zo dňa 19.09.2018), zabezpečovať jej stráženie, prenajať oplatenie, keďže nebolo sporným tvrdenie žalobcu, že povinnosť

zabezpečiť rozostavanú bytovku v záujme ochrany života a zdravia verejnosti nariadilo Mesto. Okrem toho aj žalovaná potvrdila tvrdenia žalobcu, že účelom akumulácie prostriedkov vo фонде je tiež aj vytvorenie formy zabezpečenia pre úver, o ktorého poskytnutie za účelom dostavby bytovky sa vlastníci uchádzajú, teda tvorba „rozpočtu“ pre splácanie budúcich splátok úveru, bez ktorého, ako je z vyjadrenia oboch procesných strán zrejme, si dostavanie bytového domu len ťažko možno predstaviť. Použitie peňažných prostriedkov z fondu na tieto náklady je v súlade s účelovým určením fondu. Povinnosť platiť pravidelne preddavky do fondu teda má svoje opodstatnenie aj v rozostavanom bytovom dome a nie je zbytočné tak, ako to prezentuje žalovaná a podľa názoru súdu za takéhoto stavu tvorbu fondu nemožno hodnotiť ani ako rozpornú s dobrými mravmi. Celková nezávideniahodná situácia, v akej sa ocitli všetci vlastníci (nielen žalovaná), si podľa názoru súdu vyžaduje dočasné prípadné aj vyššie investície zo strany vlastníkov, aby sa čo možno najrýchlejšie naplnil účel, ktorý (podľa tvrdení žalovanej) zhodne sledujú obe sporové strany, a síce dostavba bytového domu, a teda je nutné vynaložiť prostriedky na obnovu bytového domu do kolaudácie schopného stavu. Rozhodnutie o zhromaždení prostriedkov vo фонде za účelom aspoň zachovania súčasného stavu v rozostavanom bytovom dome tak, aby sa zabránilo ďalšiemu znehodnocovaniu bytového domu a jeho spoločných častí a zariadení (čo je v nepochybné v záujme všetkých vlastníkov), resp. za účelom plnenia záväzných rozhodnutí správnych orgánov (stráženie, zabezpečenie opustenej a okolie ohrozujúcej budovy), sa tak súdu nejaví ako exces, ktorý by bolo možné hodnotiť ako rozpor s dobrými mravmi, ale naopak, ako nástroj, ktorý umožňuje vykonať úhrady, keď na nič iné, aspoň na nutnú údržbu spoločných častí budovy do času, kedy sa podarí zabezpečiť potrebné finančné prostriedky formou plánovaného úveru. Žalovaná spočiatku platila preddavky do fondu dlhé obdobie, a teda rešpektovala túto povinnosť, až následne od júla 2018 prestala platiť, zrejme z dôvodu nedostatku finančných prostriedkov, keďže sa voči nej vedie viacero exekúcií ako vyplýva z výpisu z LV č. XXXX. k.ú. S. nad D.. Ak žalovaná tvrdila, že sa prostriedky z fondu vedenie žalobcu používa na účel, ktorý je v rozpore so zákonom, túto svoju námietku bližšie ani nekonkretizovala, keď ani neuviedla, na čo konkrétne a nezákonné podľa nej prostriedky z fondu plynú, keď nie na ten účel, ktorý uvádzal žalobca (ako bolo vyššie uvedené - oplotenie, stráženie, oprava strechy, investícia pre účely získania úveru na obnovu domu). Je pritom bez významu (v kontexte vyjadrenia žalovanej uvedenej v záverečnej reči), či sa úver bude menovať úverom na dostavbu bytového domu, alebo na jeho modernizáciu a rekonštrukciu. Podstatné je, aký účel sa tvorbou fondu okrem iného sledoval a podstatné je tiež to, že prostriedky v ňom nahromadené sú podmienkou pre získanie financií na dokončenie domu, s čím bola žalovaná uzročená aj v čase hlasovania o výške príspevkov. Neobstojí ani námietka žalovanej o tom, že výška príspevkov je „neprimeraná“, keď sama najmä neuvádza kritériá, ktoré ju k tomuto hodnoteniu viedli. Je objektívne možné konštatovať, že v situácii, v akej sa vlastníci ocitli, kedy majú vo vlastníctve rozostavané byty a nebytové priestory, ktoré nie sú aktuálne užívateľské, kedy bytový dom je v havarijnom stave a na jeho dostavbu sú nutné nemalé úvery, a teda je nutné preklenúť túto situáciu značnou investíciou, nie je možné porovnávať výšku príspevkov do fondu s príspevkami, aké sa uhrádzajú v bytových domoch bez potreby tak nákladných investícií, v domoch, kde sa prostriedky fondu používajú len na bežnú údržbu spoločných priestorov domu. V konečnom dôsledku namietanie neprimeranosti výšky príspevkov za stavu, keď žalovaná o ich výške a aj o ich dodatočnom navýšení hlasovala tak, že súhlasila, sa súdu javia ako účelové. Ako nenáležitú námietku súd hodnotí argument žalovanej, podľa ktorého tým, že príspevky do fondu neplatí, ostatným nevzniká žiadna ujma. Takýmto spôsobom nie je možné ospravedlňovať porušenie povinnosti, k plneniu ktorej sa žalovaná sama dobrovoľne zaviazala, pričom otázkou zostáva, aký neudržateľný stav by nastal, ak by sa týmto kritériom začali riadiť aj ostatní vlastníci a aj tí, ktorí platia, by prestali do fondu prispievať úplne. Ako nekonzistentná sa napokon javí obrana žalovanej, ktorá na jednej strane tvrdí, že tvorba fondu je v rozpore so zákonom a na druhej strane uvádza, že keď bude zrejme, či sa bytovka skutočne dostavia, tak všetky dlžné príspevky do fondu spätne uhradí, aby nič nedlžila. Tým prakticky žalovaná uznala svoju povinnosť prispievať do fondu príspevkami od okamihu jeho vzniku, avšak viaže túto svoju povinnosť na okamih, keď budú „vykonávané kroky smerujúce k skutočnému dostavaniu bytového domu“, kedy ale právny stav týkajúci rozostavaného bytového domu s rozostavanými bytmi bude presne taký istý, aký je teraz (stále, a to až do kolaudácie bude nehnuteľnosť zapísaná ako rozostavaný bytový dom s rozostavanými bytmi a nebytovými priestormi), hoci za súčasného stavu žalovaná povinnosť prispievať do fondu odmieta ako nezákonnú, resp. rozpornú s dobrými mravmi.

17. Súd pre úplnosť konštatuje, že ak by aj bola opodstatnená argumentácia žalovanej, že zo zákona č. 182/1993 Z.z. jej ešte nevzniká povinnosť prispievať do fondu prevádzky, údržby a opráv, pretože táto povinnosť nevzniká vlastníčkovi rozostavaného bytu v rozostavanom bytovom dome, ale vzniká až po skolaudovaní bytov, podľa názoru súdu i tak je daná povinnosť vlastníkov prispievať na

podklade iného právneho základu. Totiž časť autorov pri otázke, čo s predmetom, ktorý vzniká počas výstavby bytového domu do právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, uvádzajú, že uvedený predmet výstavby je v podielovom spoluvlastníctve v zmysle ustanovení Občianskeho zákonníka (napr. D., M., K., K., X., J: Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, Komentár, C.: C.H. H., Praha XXXX, s. XXXX). Aj teda vychádzajúc z tej tézy, že povinnosti vlastníka bytu (medzi nimi aj povinnosť prispievať do fondu) vznikajú až vznikom bytu ako takého (§ 2 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z.), potom do tohto okamihu je právny režim rozostavanej stavby s rozostavanými bytmi nutné podriaďiť pod ustanovenia o podielovom spoluvlastníctve v zmysle Občianskeho zákonníka. Ak sa za takéhoto stavu vlastníci budúcich bytov (zatiaľ ešte neskolaudovaných) dohodli, že vytvoria fond, z ktorého budú uhrádzať náklady na rozostavaný predmet ich spoluvlastníctva, potom takúto dohodu možno podriaďiť pod § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka, nakoľko sa jedná o dohodu o hospodárení so spoločnou vecou. Hospodárením so spoločnou vecou sa rozumie aj údržba, oprava, ako aj rozhodovanie o tom, aké náklady budú použité na takúto spoločnú vec, akým spôsobom sa prostriedky na potrebné investície budú zhromažďovať, kto s nimi bude disponovať, kedy a ako budú príspevky jednotlivých spoluvlastníkov na spoločnú vec uhrádzané, kedy budú splatné. Ak sa teda vlastníci rozostavaných bytov v rozostavanom bytovom dome dohodli, a to prijatím väčšinového rozhodnutia, na príspevkoch za účelom tvorby spoločného fondu, z ktorého sa budú hradíť náklady spojené s existenciou spoločnej veci, či už jej opravou, údržbou, modernizáciou, rekonštrukciou či inou investíciou, potom takáto dohoda o tvorbe fondu a podmienkach jeho tvorby, vrátane povinnosti prispievať do takto vytvoreného fondu, je pre všetkých podielových spoluvlastníkov záväzná. Sama žalovaná vyjadrila výslovne súhlas s takýmto postupom, ako aj výškou jej príspevku, neprejavila v procese prijímania takéhoto rozhodnutia žiaden nesúhlas a povinnosť úhrady takýchto nákladov by žalovanej plynula na základe spoločnej dohody spoluvlastníkov. Ak žalobca poukazoval na ust. § 489 OZ a z neho plynúcu povinnosť žalovanej plniť, potom súd uvádza, že ide o všeobecné ustanovenie, ktoré demonštratívne vypočítava dôvody, na základe ktorých dochádza k vzniku záväzkovo-právneho vzťahu medzi veriteľom a dlžníkom. Jeho konkrétnym vyjadrením je potom konštatovanie, že žalovanej vznikla povinnosť plniť na základe dohody, zmluvy (čl. IX bod 1, 2, čl. XI bod 1,2 zmluvy o zriadení spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov), resp. v kontexte skutočností uvedených v odseku 17, na základe dohody spoluvlastníkov.

18. S poukazom na všetky uvedené dôvody súd žalobe vyhovel a žalovanej uložil povinnosť vyplývajúcu zo zmluvy o výkone správy a zo zákona, teda uhradiť nedoplatok na preddavkoch do fondu v sume 563,75 eur, ktorého výška bola preukázaná listinnými dôkazmi predloženými žalobcom (ročné vyúčtovanie za rok 2018) a ktorého výšku žalovaná ani v konaní nenamietala ako z akéhokoľvek dôvodu nesprávne vyčíslenú.

19. Keďže sa žalovaná dostala do omeškania so zaplatením peňažného záväzku podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka, vzniklo žalobcovi právo požadovať od žalovanej ako dlžníka popri plnení i úrok z omeškania. Žalovaná sa dostala do omeškania s platením dlhu dňom nasledujúcim po splatnosti dlhu, t.j do 30 dní od doručenia vyúčtovania, ktoré bolo žalovanej preukázateľne doručené dňa 03.06.2019. Žalovaná bola povinná dlh uhradiť do 03.07.2019 a ak tak neučinila od 04.07.2019 je v omeškaní s úhradou peňažného záväzku. K tomuto dňu základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky zvýšená o 5 percentuálnych bodov k tomu dňu predstavovala 5,00 %. Úroky z omeškania tak boli uplatnené v správnej sadzbe od správneho dňa, a preto súd žalobe aj v tejto časti ako dôvodnej vyhovel.

20. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP, podľa ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Žalobca bol v konaní plne úspešný, keďže súd jeho žalobe vyhovel v celom rozsahu, preto má voči žalovanej ako plne neúspešnej procesnej strane nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu, teda v rozsahu 100%. O výške trov rozhodne po právoplatnosti rozsudku samostatným uznesením vyšší súdny úradník v zmysle § 262 ods. 2 CSP.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Trenčín.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (t.j. ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpis) 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 ustanovenia § 365 ods. 1 CSP 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.

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.

Podľa ustanovenia § 366 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.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (zákon č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení neskorších predpisov); ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.