

Súd: Okresný súd Martin
Spisová značka: 9C/310/2012
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5712219444
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 02. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Dušan Pagáč
ECLI: ECLI:SK:OSMT:2020:5712219444.37

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Sudca Okresného súdu Martin JUDr. Dušan Pagáč v právnej veci žalobkyne v rade 1/: G. E., K.. XX. X. XXXX, O. Z. W. XXXX/XX, XXX XX Q. a žalobkyne v rade 2/: F. Y., K.. XX. X. XXXX, O. T.. X. Č.. O. XA/XX, XXX XX B., obidve právne zastúpené JUDr. Danielom Malíkom, advokátom so sídlom Rázusova 4213/3, 036 01 Martin proti žalovanej: Q. Č., K.. XX. X. XXXX, O. Q.. Y.. Š. XX/XX, XXX XX B., právne zastúpená JUDr. Miroslav Salíni, advokát so sídlom Priehradka 20, 036 01 Martin, v konaní o zaplatenie 5880,- eur takto

rozhodol:

I. Žalovaná je povinná zaplatiť žalobkyni v rade 1/ sumu 2940,- eur a úrok z omeškania 5,5 % ročne z tejto sumy od 8. 8. 2013 do zaplatenia, a to do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

II. Žalovaná je povinná zaplatiť žalobkyni v rade 2/ sumu 2940,- eur a úrok z omeškania 5,5 % ročne z tejto sumy od 8. 8. 2013 do zaplatenia, a to do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

III. Žalobkyňa v rade 1/ má voči žalovanej právo na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

IV. Žalobkyňa v rade 2/ má voči žalovanej právo na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

V. Štát má voči žalovanej právo na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

odôvodnenie:

Žalobou, ktorá bola doručená 20.12.2012 žalobkyne žiadali, aby súd zaviazal žalovanú zaplatiť každej z nich po 2.400 €, pretože žalovaná užívala trojizbový byt, ktorý bol v spoluvlastníctve žalobkyň a žalovanej. Tento byt užívala výlučne žalovaná a preto žalobkyne žiadali, aby každej z nich zaplatila jednu tretinu obvyklej ceny nájomného a to za obdobie od 20.12.2010 do 20.12.2012. Obvyklú výšku nájomného žalobkyne určili na základe stanovísk realitných kancelárií a na základe obvyklých cien nájmu za obdobné trojizbové byty v danej lokalite.

Podaním zo dňa 03.10.2013 žalobkyne upresnili právnu kvalifikáciu uplatneného nároku a uviedli, že nárok na zaplatenie obvyklého nájmu v celkovej výške 4.800 € žiadajú ako náhradu za to, že neužívajú spoločný byt v rozsahu zodpovedajúcom ich spoluvlastníckym podielom, pričom každý spoluvlastník má právo podieľať sa na užívaní spoločnej veci v rozsahu zodpovedajúcom jeho podielu a to podľa § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

Na základe znaleckého posudku žalobkyne na pojednávaní, ktoré sa konalo 24. 1. 2019 navrhli, aby súd súhlasil so zmenou žaloby, a to tak, aby súd zaviazal žalovanú zaplatiť žalobkyni v rade I sumu 2940,- eur spolu s príslušenstvom a rovnako aby žalovanú zaviazal zaplatiť žalobkyni v rade 2/ takisto sumu 2940,- eur s príslušenstvom. Súd návrh na zmenu žaloby pripustil.

2. Súd vo veci rozhodol rozsudkom č. k. 9C 310/2012-472 zo dňa 24. 1. 2019 a zmenenému návrhu žalobkyni vyhovel. Odvolací súd uznesením č. k. 11Co/166/2019-543 zo dňa 26. 9. 2019 rozsudok prvostupňového súdu zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, ktoré odôvodnil tým, že súd nevypočul navrhovaného svedka Q. Q.. Tohto svedka sa žalovanej strane nepodarilo zabezpečiť a nepodarilo sa ho zabezpečiť ani súdu, ktorý svedka predvolal z adresy uvedenej v obchodnom registri a aj z adresy evidovanej v registri obyvateľov Slovenskej republiky, a preto návrh na výsluch tohto svedka zamietol. (§ 198 ods. 3 Civilného sporového poriadku). Podľa názoru odvolacieho súdu výsluch tohto svedka je pre spravodlivé rozhodnutie veci zásadný a je potrebné, aby sa svedok vyjadril najmä k tvrdenej dohode o započítaní pohľadávok medzi sporovými stranami. V tejto súvislosti odvolací súd vyslovil názor, že započítanie pohľadávok je možné aj v priebehu súdneho konania.

3. Súd vo veci vykonal dokazovanie, a to výsluchom sporových strán, vypočutím právnych zástupcov sporových strán, výsluchom svedka, listinami založenými v spise, pripojenými spismi Okresného súdu Martin sp. zn. 21C/416/2015 a sp. zn. 17D/1044/2010 a zistil:

4. Podľa § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka, podiel vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci.

Žalovaná užívala spoločný byt výlučne sama, a to nad rámec svojho spoluvlastníckeho podielu.

Podielovému spoluvlastníkovi, ktorý užíva spoločnú vec nad rozsah svojho spoluvlastníckeho podielu, vzniká bezdôvodné obohatenie, za ktoré musí ostatným spoluvlastníkom poskytnúť peňažitú náhradu ako ekonomickú protihodnotu toho, čo nemôže byť vrátené. Táto skutočnosť sporná nebola. Sporná bola výška ekonomickej protihodnoty, ktorá sa odvíja od obvyklej ceny nájomného. Čo sa týka obvyklej ceny nájmu, ktorá tvorí ekonomickú protihodnotu toho, že žalovaná užívala byt nad rozsah svojho spoluvlastníckeho podielu, žalobkyne navrhli znalecké dokazovanie.

5. Uznesením č. k. 9C/310/2012-226 zo dňa 25. 8. 2016 súd nariadil znalecké dokazovanie a súdnu znalkyňu požiadal, aby určila obvyklú (trhovú) cenu nájmu sporného trojizbového bytu. Súčasne súdnej znalkyni nariadil, aby sa oboznámila aj s obsahom spisu a výpoveďami a vyjadreniami účastníkom sporových strán. Súčasťou súdneho spisu č. I. 25-28 sú aj odborné odhady realitných kancelárií ohľadom obvyklej ceny nájmu v rozhodujúcom období.

Žalobkyne ako dôkaz ohľadom obvyklej ceny ušlého nájmu predložili stanovisko Y. U. W..Y..R.. zo dňa 29. 6. 2012, stanovisko spoločnosti Y. W., s.r.o., stanovisko spoločnosti Y. D. W..r.o. zo dňa 29. 6. 2012 a stanovisko realitnej kancelárie B. W..Y..R.. zo dňa 29. 6. 2012. Odborné stanoviská realitných kancelárií uvádzajú viaceré alternatívy.

6. V doplnku č. 2 k znaleckému posudku č. 39/2017, ktorý bol vyhotovený dňa 17. 4. 2018, súdna znalkyňa odhadla obvyklú cenu nájmu sporného bytu za obdobie od 20. 12. 2010 do 20. 12. 2012 v sume 8820,- eur, z čoho jedna tretina predstavuje sumu 2940,- eur. Z obsahu znaleckého posudku vyplýva, že pri výpočte nájmu bola použitá metóda porovnania nájmu jednotlivých bytov. Znalkyňa podklady pre vypracovanie posudku získala od realitných spoločností a získané nájomné zmluvy tvoria prílohu znaleckého posudku. V posudku sa konštatuje, že všetky nájomné zmluvy, z ktorých znalkyňa vychádzala, uvádzajú výšku nájmu bez energií a vo výške nájmu nie je zahrnuté vybavenie bytu. Znalkyňa pri výpočte nájmu porovnaním zohľadňovala výmeru bytu, umiestnenie bytu na jednotlivých poschodiach a lokalitu umiestnenia bytového domu.

Vzhľadom na námietky žalovanej voči znaleckému posudku, súd súdnu znalkyňu opätovne vypočul, a to na pojednávaní, ktoré sa konalo dňa 12. 12. 2019. Súdna znalkyňa vypovedala, že pri odhade ceny obvyklého nájmu nepočítala s vybavenosťou bytu, ani so službami poskytovanými v súvislosti s užívaním bytu.

7. Žalovaná výsledky znaleckého dokazovania opätovne namietala, a to na pojednávaní, ktoré sa konalo dňa 13. 2. 2020. Argumentovala tým, že znalkyňa pri výpočte nezohľadňovala skutočnosť, či byt je zariadený a nezohľadňovala ani výšku nákladov spojených s užívaním bytu.

Z opätovného výsluchu súdnej znalkyne však vyplýva, že pri výpočte obvyklého nájmu znalkyňa nepočítala s tým, že byt je zariadený a ani s výškou nákladov spojených s užívaním bytu. Kontrolné znalecké dokazovanie žalovaná nenavrhol. Prostredníctvom svojho právneho zástupcu žalovaná žiadala, aby znalecký posudok zmenila v jej prospech a za tým účelom vypracovala dodatok č. 3 k znaleckému posudku.

8. Podľa § 663 Občianskeho zákonníka nájomnou zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne užíval, alebo z nej bral úžitky.

Podľa § 671 Občianskeho zákonníka nájomca je povinný platiť nájomné podľa zmluvy, inak nájomné obvyklé v čase uzavretia zmluvy s prihliadnutím na hodnotu prenájatej veci a spôsob jej užívania.

Podľa § 685 ods. 1 Občianskeho zákonníka nájom bytu vzniká nájomnou zmluvou, ktorou prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné byt do užívania. V súvislosti s nájomom bytov Občiansky zákonník rozlišuje nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu.

Podľa § 696 ods. 2 Občianskeho zákonníka úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu alebo preddavok na ne sa platí spolu s nájomným.

9. Uznesením o nariadení znaleckého dokazovania súd súdnu znalkyňu požiadal, aby určila výšku obvyklého nájmu za sporný byt a nie výšku úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu. Rozlišovanie týchto pojmov znalkyňa pochopila a potvrdila, že pri výpočte obvyklej ceny nájmu nebrala do úvahy náklady na plnenia spojené s užívaním bytu. V znaleckom posudku vyjadrila a osobitne vo výsluchu opakovane potvrdila, že pri určovaní obvyklej ceny nájmu nebrala do úvahy zariadenie bytu. Určenie ceny nájmu za zariadenie bytu nebolo predmetom znaleckého dokazovania.

10. Obvyklou cenou sa rozumie cena, ktorá by bola dosiahnutá pri poskytovaní rovnakej alebo obdobnej služby v obvyklom obchodnom styku. Jedná sa o cenu, ktorá bola stanovená bez prihliadnutia k vplyvu zvláštnych okolností alebo vplyvu zvláštnej obľuby. Obvyklá cena nájmu sa určuje vzhľadom na pomer ponuky a dopytu v danej lokalite. Odhad obvyklej ceny nájmu je pomerne zložitý, pretože je objektívne ťažké získať podklady pre vypracovanie znaleckého posudku, a to konkrétnej nájomnej zmluvy. Obsah nájomných zmlúv sa nezverejňuje a ich obsah je osobnou záležitosťou prenajímateľa a nájomcu. Zmluvy obsahujú údaje, ktoré sú predmetom ochrany osobných údajov (Zák. č. 18/2018 Z. z.). Žalovaná však mala možnosť navrhnúť kontrolné znalecké dokazovanie, ktoré by mohlo správnosť odhadu potvrdiť alebo vyvrátiť.

11. Z týchto dôvodov súd považoval výsledky znaleckého dokazovania za vieryhodné, žalovaný nárok za preukázaný, a preto žalovanú zaviazal, aby žalobkyni v rade 1/ zaplatila sumu 2940,- eur a rovnako aj žalobkyni v rade 2/ sumu 2940,- eur.

12. Žalovaná tvrdila, že pôvodne žalovaná pohľadávka, ktorou žalobkyne žiadali od žalovanej zaplatiť sumu 4800,- eur ako ušlé nájomné, zanikla započítaním ústnou dohodou, a to v súvislosti s rokovaniami o predaji bytu, ktorý bol sprostredkovaný realitnou kanceláriou.

13. Podaním zo dňa 2. 8. 2015 žalovaná podala vzájomný návrh, ktorým žiadala, aby súd zaviazal žalobkyňu v rade 1 zaplatiť sumu 3300,- eur a rovnako aj žalobkyňu v rade 2/ zaplatiť sumu 3300,- eur ako náhradu nákladov za rekonštrukciu trojizbového bytu. Uznesením č. k. 9C/310/2012-122 zo dňa 24. 8. 2015 súd tento vzájomný návrh žalovanej vylúčil na samostatné konanie. V tejto veci, kde si žalovaná uplatnila náhradu nákladov za rekonštrukciu bytu voči žalobkyniam v celkovej sume 6600,- eur bola neúspešná. Rozhodujúcim dôvodom pre zamietnutie žaloby bolo to, že Q. Č. výšku nákladov na rekonštrukciu bytu nepreukázala. Sporný trojizbový byt strany sporu ešte pred podaním vzájomnej žaloby kúpnu zmluvou zo dňa 28. 1. 2015 predali.

Kúpna zmluva obsahuje aj dohodu o tom, že z dôvodu rekonštrukcie predávaného bytu, ktorú realizovala žalovaná Q. Č., bude jej podiel na kúpnej cene zvýšený oproti ostatným spoluvlastníckam (žalobkyniam). Žalobkyne akceptovali nárok žalovanej na zaplatenie nákladov rekonštrukcie bytu vo výške 3000,- eur a z toho dôvodu bol podiel žalovanej na kúpnej cene zvýšený zo sumy 15 000,- eur na sumu 18 000,- eur.

14. Na pojednávaní, ktoré sa konalo dňa 13. 2. 2020, teda po piatich rokoch od predaja bytu, žalobkyne tvrdili, že dodnes im žalovaná nepredložila žiadny doklad, ktorým by výšku nákladov na rekonštrukciu bytu preukázala (doklady o nákupe materiálu alebo faktúry za vykonané práce). Žalovaná argumentovala tým, že každý predsa musí vedieť na základe ohliadky bytu, aké náklady na rekonštrukciu boli vynaložené. Žalobkyňa v rade 1/ tvrdila, že v byte, odkedy ho žalovaná začala užívať, nikdy nebola. Žalobkyňa v rade 2/ bola v byte len raz, keď už bol predaný.

15. Podľa § 580 Občianskeho zákonníka ak veriteľ a dlžník majú vzájomné pohľadávky, ktorých plnenie rovnakého druhu, zaniknú započítaním.

Ak sa pohľadávky vzájomne kryjú a ak niektorých z účastníkov urobí voči druhému prejav smerujúci k započítaniu, zánik nastane okamihom, keď sa stretli pohľadávky spôsobilé na započítanie.

V tejto súvislosti je vhodné citovať aj z odôvodnenia rozsudku Krajského súdu v Žiline č. k. 10Co/354/2017-2014 zo dňa 21. 6. 2018, ktorým potvrdil rozsudok Okresného súdu č. k. 21C/416/2015-83 zo dňa 12. 9. 2017, ktorým žalobu o náhradu nákladov za rekonštrukciu bytu prvostupňový súd zamietol.

V odôvodnení potvrdzujúceho rozsudku odvolacieho súdu sa konštatuje: „V súdnej veci o náhradu nákladov za rekonštrukciu bytu (21C/416/2015), tak aj v konaní sp. zn. 9C/310/2014 (pokiaľ by nedošlo k vylúčeniu jej vzájomného návrhu na samostatné konanie), by Q. Č. rovnako zaťažovalo dôkazné bremeno ohľadne jej tvrdení o vykonaní rekonštrukcie predmetného bytu, predovšetkým o rozsahu vynaložených investícií/nákladov. Inými slovami, tejto povinnosti by nebola v konaní sp. zn. 9C/310/2014 zbavená iba preto, že išlo o vzájomný návrh a že z hľadiska postavenia strán v spore vystupovala v pozícii žalovanej.

Podľa názoru odvolacieho súdu započítaním môžu zaniknúť len existujúce a preukázané pohľadávky. Iba tvrdenie Q. Č., že má voči G. E. a F. Y., a to voči každej, pohľadávku vo výške 3300,- eur, však rozhodne nie je preukázaním existencie takýchto pohľadávok a nevedie ani k zániku voči nej uplatňovaných pohľadávok na náhradu ušlého nájomného z titulu započítania. Dotknutý stav nepreukázania (dokonca ani len dostatočne konkrétneho skutkového tvrdenia) údajných nákladov vynaložených žalobkyňou na rekonštrukciu predmetného bytu, pretrvával aj v čase rozhodovania odvolacieho súdu.

16. Ako každý právny úkon, aj právny úkon započítania, musí byť urobený slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, inak je neplatný. Tvrdenia žalovanej o výške vynaložených nákladov na rekonštrukciu bytu boli opakovane rozdielne. Žalovaná prostredníctvom svojho právneho zástupcu na pojednávaní dňa 24. 11. 2015 uviedla, že cena ňou vykonanej rekonštrukcie bytu je 9000,- eur a tento jej nárok mal byť zohľadnený v kúpnej cene za predaj spoločného bytu a taktiež v dohode o započítaní, ktorú mala žalovaná so žalobkyňami uzatvoriť. Je nesporné, že z kúpnej zmluvy samotná dohoda o započítaní nevyplýva.

Vo vzájomnej žalobe, ktorá bola vylúčená súdom na samostatné konanie a ktorá bola právoplatne zamietnutá v spore 21C/416/2015, Q. Č. uplatnila nárok na náhradu nákladov za rekonštrukciu bytu voči G. E. U. F. Y. v celkovej výške 6600,- eur, s tým, že o zaplatení sumy 3000,- eur sa dohodli (spolu 9600,- eur).

Z uvedeného vyplýva, že sama Q. Č. nemala vyjasnené, aké náklady boli vynaložené na rekonštrukciu bytu a aké voči žalobkyňami požaduje. Bolo jasné len to, že žalobkyne súhlasili s tým, aby žalovanej bola na náhradu nákladov za rekonštrukciu zaplatená suma 3000,- eur. Táto skutočnosť bola dohodnutá a zohľadnená v kúpnej zmluve.

Z uvedeného vyplýva, že nemohlo byť jasné ani to, akú sumu z titulu nákladov za rekonštrukciu bytu Q. Č.S. započítava voči žalobkyňami.

Zmluva o započítaní však musí byť jasná a určitá a čo je dôležitejšie, započítaná pohľadávka musí existovať a musí byť preukázaná.

Odvolací súd vo svojom zrušujúcom rozhodnutí uviedol, že pre rozhodnutie vo veci je podstatné a dôležité vypočítať svedka Q. Q..

Svedok Q. Q. tvrdil, že žalovaná Q. Č. v súvislosti s predajom bytu žiadala sestry o náhradu nákladov za rekonštrukciu vo výške 10 000,- eur. Naproti tomu sestry, teda G. E. U. F. Y. uplatnili voči nej nárok na náhradu nákladov vo výške 4800,- eur za ušlý nájom. Podľa svedka po započítaní ostal žalovanej voči žalobkyniam ešte nárok na úhradu nákladov za rekonštrukciu bytu vo výške 5200,- eur. Svedok uviedol, že následne ich presvedčil, že ak chcú byť predat, aby sa dohodli na sume 3000,- eur. Žalobkyne súhlasili s tým, aby žalovaná dostala na náhradu nákladov za rekonštrukciu bytu sumu 3000,- eur. Takáto dohoda je uvedená v kúpnej zmluve. Podľa svedka nárok žalobkýň na náhradu 4800,- eur za ušlý nájom, započítaním zanikol.

Na pojednávaní dňa 13. 2. 2020 žalobkyňa v rade I/ vypovedala, že žiadne vyúčtovanie nákladov za rekonštrukciu spoločného bytu jej žalovaná dodnes nepredložila a nepredložila jej žiadne doklady ani faktúry. Potvrdila, že realitný maklér Q. Q. sprostredkoval predaj bytu. V jeho kancelárii sa však všetky tri sestry nikdy nestretli. V. Q. ich tvrdenia a názory len sprostredkoval.

Žalobkyňa v rade 1/ uviedla, že s návrhom na náhradu nákladov za rekonštrukciu bytu vo výške 10 000,- eur nesúhlasila. Súhlasila len s tým, že žalovanej spolu so sestrou F. Y. zaplatia sumu 3000,- eur a táto skutočnosť bola dohodnutá aj v kúpnej zmluve a realizovaná. Žalobkyňa v rade I/ tvrdila, že v realitnej kancelárii si nárok na ušlé nájomné neuplatňovala.

Žalobkyňa v rade 2/ F. Y. vypovedala, že v realitnej kancelárii nikdy nebola a rokovaní o predaji bytu sa nikdy nezúčastnila. Zastupovala ju pritom sestra, a to G. E., ktorá ju o rokovaní informovala. Vypovedala, že ani jedna sestra jej doklady o výške nákladov za rekonštrukciu bytu nepredložila. Súhlasila s tým, že pri predaji bytu žalovanej bude uhradená suma 3000,- eur za rekonštrukciu bytu. Tvrdila, že žiadne zápočty s pánom Q. neriešili. Vypovedala, že nevie, prečo by započítanie riešila, keďže o ich nároku na ušlé nájomné prebiehalo na súde konanie.

Žalovaná vypovedala, že náklady za rekonštrukciu bytu sestram neposkytla a neposkytla ich ani pánovi Q.. Vypovedala, že pokiaľ žalobkyne svoje žaloby na ňu nestiahnu, tak kúpnu zmluvu nepodpíše. Z jej výpovede vyplýva, že chybu urobil aj pán Q., ktorý dohodu o úhrade 3000,- eur dal do kúpnej zmluvy. Podľa nej to mal formulovať inak. Vypovedala, že chcela, aby v kúpnej zmluve boli zohľadnené nielen jej náklady na rekonštrukciu bytu, ale aj nárok žalobkýň za ušlé nájomné.

Právny zástupca žalobkýň vypovedal, že ich zastupoval už v čase, keď sa byt predával. Žiadnu informáciu od žalobkýň o započítaní ich pohľadávky na zaplatenie ušlého nájmu nedostal a o žiadnej dohode o započítaní nevedel.

Z týchto dôvodov súd na obranu žalovanej o započítaní pohľadávok nemohol prihliadnuť.

17. Súd sa zaoberal aj obranou žalovanej, ktorá žiadala, aby súd zaviazal každú zo žalobkýň, aby jej zaplatila sumu 1472,92 eur, ktorú postupne zaplatila Okresnému stavebnému bytovému družstvu Q. ako preddavok do fondu opráv, údržby a investícií. Žalovaná preukázala, že preddavok do tohto fondu je 50,59 eur mesačne. Nárok na vrátenie tohto preddavku si žalovaná uplatňovala za obdobie od novembra 2010 až do predaja bytu, teda do marca 2015.

Právny zástupca žalobkýň namietal, že tento nárok je neodôvodnený a navyše premlčaný. Žalovaná Q. Č. si tento nárok uplatnila podľa § 454 a nasledovných Občianskeho zákonníka o bezdôvodnom obohatení.

Bolo preukázané, že od novembra 2010 až do marca 2015 žalovaná byt užívala výlučne sama so svojou rodinou.

Podľa § 12 ods. 1 Zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení, ktorý bol účinný v rozhodujúcom čase, vlastníkom bytu v dome a osoby, ktoré s ním žijú v domácnosti, majú právo

užívať byt, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, príslušenstvo a pozemok, ktorých užívanie je spojené s užívaním bytu.

Vlastníci bytov sú povinní platiť náklady na správu domu, úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu a preddavok do fondu prevádzky, údržby a opráv.

Podľa § 7 ods. 9 písm. d/ citovaného zákona, výšku mesačných úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu, poplatku za správu ako aj výšku preddavku do fondu prevádzky údržby a opráv určuje zhromaždenie spoločenstva vlastníkov bytov.

Vlastníci bytov sú podľa § 10 ods. 1 citovaného zákona povinní mesačne poukazovať preddavky do fondu prevádzky údržby a opráv. Výška preddavku sa určuje 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 príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Podkladom pre určenie výšky preddavku do tohto fondu je spravidla plán opráv údržby a investícií. Podľa citovaného ustanovenia vlastníci bytov v dome vykonávajú úhrady do fondu prevádzky údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu.

Z uvedeného ustanovenia vyplýva, že preddavok do fondu opráv spoločenstva vlastníkov bytov sú povinní platiť spoluvlastníci podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu. To znamená, že každá zo žalobkyní, ale aj žalovaná, bola povinná zaplatiť, a to časť preddavku vo výške jednej tretiny. Z určenej výšky preddavku 50,59 eur bola každá zo spoluvlastníčok povinná zaplatiť sumu 16,86 eur.

Bolo preukázané, že od roku 2010 do marca 2015 byt užívala výlučne žalovaná so svojou rodinou a žalovaná so svojou rodinou za uvedené obdobie aj opotrebovávala spoločné časti a spoločné zariadenia domu, príslušenstvo domu, ale aj príľahlý pozemok (spevnené plochy, prístrešok na smeti a podobne).

Výška preddavku do fondu sa stanovuje podľa potreby opráv na obdobie jedného roka. Potreba opráv vyplýva z rozsahu opotrebenia spoločných častí a spoločného zariadenia domu, ako aj príslušenstva domu. Z fondu opráv sa financujú aj opravy a rekonštrukcia balkónov, lodžii a výmena okien v bytoch. Fond opráv slúži aj na financovanie pravidelných zákonných revízií technických zariadení, a to výťahov, kotlov, bleskozvodov, protipožiarnych zariadení a plynových rozvodov.

Na rozdiel od ostatných preddavkov na úhradu nákladov spojených s užívaním bytu, sa preddavok do fondu opráv nezúčtováva v porovnaní so skutočným čerpaním ročne. Ak vlastníci bytu byt predá, nemá nárok na vrátenie pomernej časti zostatku na fonde opráv (§ 10 ods. 5 Zákona o vlastníctve bytov).

O výške preddavku do fondu opráv rozhoduje spoločenstvo vlastníkov bytov podľa rozsahu opotrebenia spoločných častí a spoločných zariadení domu a vzhľadom na potrebu opráv, údržby a investícií.

18. Podľa § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi.

Citované ustanovenie § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka zakazuje taký výkon práv a povinností, ktorý by bol v rozpore s pravidlami demokratickej spoločnosti a jej morálky s princípmi právneho štátu a občianskej spolupatričnosti. V podstate sa jedná o elementárnu slušnosť, vzájomné rešpektovanie sa a potrebnú mieru tolerancie, a to všetko v spoločensky vhodnej miere a únosnosti.

Bolo by v rozpore s citovanými zásadami, aby sa žalobkyne, ktoré sú podielovými spoluvlastníkmi sporného bytu, podieľali pomernou časťou na platení preddavku do fondu opráv, údržby a investícií, pretože v období od novembra 2010 do marca 2015 žalovaná sporný byt užívala výlučne sama so svojou rodinou a počas uvedeného obdobia užívala (opotrebovávala) spoločné časti, spoločné zariadenia a príslušenstvo domu. Je teda logické a spravodlivé, aby prevádzkové náklady súvisiace s opravami spoločných častí a spoločných zariadení domu, platila ona a nie podielové spoluvlastníčky, ktoré byt neužívali. Nie je rozumný dôvod na to, aby sa podielové spoluvlastníčky, ktoré byt neužívajú, mali podieľať napríklad na nákladoch za pravidelné revízie technických zariadení domu.

19. Podľa § 147 ods. 2 Civilného sporového poriadku vzájomnou žalobou je prejav žalovaného, ktorým proti žalobcovi uplatňuje svoju pohľadávku na započítanie, ale len ak navrhuje, aby bolo prisúdené viac než čo uplatnil žalobca; inak súd posudzuje taký prejav len ako prostriedok procesnej obrany žalovaného.

Pretože vzájomnou žalobou žalovaná navrhla, aby jej súd priznal menej ako žalobkyne uplatňovali voči nej, súd posúdil tento vzájomný návrh žalovanej ako prostriedok procesnej obrany.

20. Z týchto dôvodov súd na obranu žalovanej, uplatnenú vo vzájomnom návrhu zo dňa 2. 6. 2016 ktorým žiadala, aby súd zaviazal každú zo žalobkýň zaplatiť sumu 1472,99 eur, ktorá predstavuje pomernú časť zodpovedajúcu ich spoluvlastníckemu podielu na povinnosti platiť preddavky do fondu opráv, údržby a investícií, prihliadnuť nemohol. Takýto výkon práva by bol v rozpore s dobrými mravmi.

21. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 v spojení s § 262 Civilného sporového poriadku a žalobkyniam, ktoré boli v spore úspešné, priznal voči žalovanej právo na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

22. V súvislosti s týmto sporom vznikli štátu náklady na zaplatenie ceny za vypracovanie znaleckého posudku, a preto súd s prihliadnutím na zásadu úspechu, štátu priznal právo na náhradu trov konania voči žalovanej, a to v plnom rozsahu.

O výške náhrady trov konania, ako aj o výške náhrady trov štátu voči žalovanej, bude rozhodnuté po právoplatnosti tohto rozsudku osobitným rozhodnutím, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné odvolanie, ktoré sa podáva v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na súde, ktorý ho vydal.

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 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.

Podľa § 365 ods. 2 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.

Podľa § 365 ods. 3 C.s.p. odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 366 C.s.p. 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.