

Súd: Okresný súd Bratislava II
Spisová značka: 58C/397/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1215223237
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 07. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Lenka Kudravá
ECLI: ECLI:SK:OSBA2:2019:1215223237.10

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava II v konaní pred sudkyňou JUDr. Lenkou Kudravou v sporovej veci žalobcu: BYTOKOMPLET, s.r.o., so sídlom Kamenárska 18, Bratislava, IČO: 35 698 845, právne zastúpený: JUDr. Rudolf Mičieta, advokát so sídlom Medzilaborecká 21, Bratislava proti žalovanému: Stavebné bytové družstvo Bratislava II, so sídlom Strojnícka 8, Bratislava, IČO: 00 169 382, o zaplatenie 744,93 Eur s príslušenstvom, takto

rozhodol:

I. Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcovi sumu 744,93 Eur spolu s 5,05 % úrokom z omeškania ročne zo sumy 744,93 Eur odo dňa 16.09.2015 do zaplatenia, všetko do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

II. Žalobca má voči žalovanému n á r o k na náhradu trov konania v plnom rozsahu. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobou podanou na súd dňa 06.10.2015 sa žalobca domáhal vydania rozhodnutia, ktorým by súd zaviazal žalovaného zaplatiť mu sumu 744,93 Eur s príslušenstvom titulom nedoplatku na zálohových platbách, do fondu opráv údržby a prevádzky domu a odmeny správcu.

2. Žalobný návrh bol odôvodnený tým, že žalovaný je vlastníkom nebytového priestoru č. XX-X U. Č.. XX, Bratislava. Podľa ustanovenia čl. V bodu 5.2 Zmluvy o výkone správy sú vlastníci bytov povinný poukazovať mesačné preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, platiť zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu a platiť správcovi mesačne poplatok za výkon správy. Nedoplatok žalovaného mal predstavovať čiastku 744,93 Eur. Dlžnú sumu žalovaný neuhradil, ani na základe výzvy.

3. Žalovaný vo svojom písomnom vyjadrení uviedol, že od 01.10.2014 nadobudla účinnosť novela zákona č. 182/1993 Z. z. a jednou zo zásadných zmien, ktorá sa týkala žalovaného ako vlastníka nebytového priestoru, bolo doplnenie ust. § 10 ods. 1, kde sa pripojila veta: „Pri určení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní zohľadniť mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi nebytových priestorov a garáží v dome.“ Dňa 30.09.2014 žalobca ako správca bytového domu U. XX-XX v Bratislave vyhlásil v zmysle § 14 ods. 7 cit. zákona písomné hlasovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov U. Č.. XX-XX o nasledovnej otázke: „Vlastníci bytov a nebytových priestorov súhlasia s úpravou výšky preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv pre nebytové priestory nachádzajúce sa na U.P. B. Č.. XX-XX v Bratislave vo výške 50% z tvorby preddavkov tvorenými bytmi, t. j. na 0,415 €/m² plochy na ktorú sa fond prevádzky, údržby a opráv tvorí, a to od 01.10.2014.“ Správca odporučil vlastníkom bytov a NP navrhovanú tvorbu fondu pre SBD Bratislava II odsúhlasiť. Podľa zápisnice z písomného hlasovania vlastníci bytov a NP bytového domu U. Č.. XX-XX v Bratislave tento návrh neodsúhlasili.

Vlastníci bytov a NP bytového domu U. Č.. XX-XX v Bratislave si teda nespĺnili svoju zákonnú povinnosť a doposiaľ žiadnym spôsobom nezohľadnili mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu žalovaným. Vzhľadom na výsledok hlasovania podal žalovaný dňa 26.11.2014 na Okresný súd Bratislava II návrh na určenie neplatnosti písomného hlasovania vlastníkov bytov a NP U. Č.. XX-XX, konaného dňa 11.-19.10.2014 spis. zn. 9C/44/2014. Je pritom nespochybniteľné, že prakticky všetky finančné prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv bytových domov a teda aj bytového domu U. Č.. XX-XX sú používané výlučne v prospech vlastníkov bytov (napr. revízie a opravy výťahov, paušálne poplatky za výťahy, výmena výťahov, výmena vchodových dverí, výmena bytových zvončekov, výmena bytových telefónov, výmena a opravy svietidiel a žiaroviek, maľovanie a rekonštrukcia vchodov, vestibulov, pivníc a schodísk, výmena poštových schránok, obnova balkónov a lodžií atď.). Uvedenú skutočnosť zohľadnili vlastníci bytov a NP v iných bytových domoch, v ktorých vlastní SBD Bratislava II nebytové priestory. V bytových domoch na ulici J. Č.. XX - XX, D. Č.. X,X, J. Č.. XX, XX, K. Č.. XX, XX vlastníci bytov rozhodli o znížení príspevku o 50% za nebytové priestory. V prípade, ak by tak vlastníci bytov a NP na ulici U. Č.. XX-XX neurobili, dochádzalo by k neoprávnenému obohacovaniu vlastníkov na úkor žalovaného. Od 01.10.2014 uhrádza mesačné preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv predmetného bytového domu za NP čiastku vo výške 50% preddavku tvoreného bytmi.

4. Právny zástupca žalobcu pred súdom uviedol, že položky, ktorými žalovaný preukazuje výšku požadovanej zľavy 35%, t. j. balkóny, okná, dvere a telefóny - sú súčasťou bytového domu. Ide o spoločné zariadenia, na ktorých žalovaný participuje spoluvlastníckym podielom. Preto je povinný prispievať do fondu opráv rovnakou čiastkou ako ostatní vlastníci bytov a NP. Predmetom tohto konania je nedoplatok, nie určovanie nejakej paušálnej výšky zľavy z mesačného poplatku. V danom prípade nedošlo k dohode, vlastníci bytov si podľa žalovaného nespĺnili zákonnú povinnosť a teda žalovaný sa mal na súde domáhať určenia výšky zľavy, prípadne sa domáhať nahradenia vôle vlastníkov súdnym rozhodnutím. Nemal vedomosť o tom, že by bol podaný taký žalobný návrh a teda platí 100% výška povinnosti žalovaného.

5. Zástupca žalovaného pred súdom uviedol, že vlastníci bytov v bytovom dome U. Č.. XX-XX si doposiaľ nespĺnili svoju zákonnú povinnosť podľa § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. a nezohľadnili mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkom nebytových priestorov. Žalovaný ako spoluvlastník nevyužíva všetky spoločné časti domu a niektoré spoločné zariadenia domu, nemá žiaden ošoh z ich opravy, alebo údržby. V rámci vykonanej rekonštrukcie tohto bytového domu bola na opravu balkónov, okien na schodisku, vchodových dverí a telefónov použitá suma 61.724,43 €. Ide presne o spoločné časti a zariadenia domu, ktoré žalovaný nevyužíva. Táto suma tvorí približne 35 % z celkových nákladov rekonštrukcie bytového domu a teda žalovanému prináleží zľava z pravidelného mesačného poplatku do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške 35 %. V prípade samostatnej žaloby bol žalovaný pripravený súdnou cestou domáhať sa svojho práva, ale keďže žalobca skôr podal žalobu, tak predpokladal, že sa spor vyrieši v tejto veci.

6. Okresný súd Bratislava II po vykonanom dokazovaní rozsudkom č.k. 58C/397/2015-87 zo dňa 06.03.2017 priznal žalobcovi nárok v rozsahu 111,74 Eur s príslušenstvom a vo zvyšku žalobu zamietol. Žalovanému náhradu trov konania nepriznal. Žalobca sa s rozsudkom Okresného súdu Bratislava II. nestotožnil a tento napadol odvolaním o ktorom rozhodol Krajský súd v Bratislave uznesením zo dňa 31.10.2018 č.k. 4Co/105/2018-119 tak, že rozsudok Okresného súdu Bratislava II. zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Odvolací súd uložil súdu prvoinštančnému povinnosť ustáliť predmet sporu spočívajúci vo výške pohľadávky žalobcu, odstrániť rozpory medzi tvrdeniami strán sporu, vec posúdiť v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, vyhodnotiť vykonané dôkazy a svoje rozhodnutie v súlade s tým aj náležite odôvodniť.

7. Podľa ustanovenia § 391 ods. 2 zákona č. 160/2015 Z.z., ak bolo rozhodnutie zrušené a ak bola vec vrátená na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, súd prvej inštancie je viazaný právnym názorom odvolacieho súdu.

8. Súd vzhľadom na viazanosť právnym názorom odvolacieho súdu v zmysle ustanovenia § 391 ods. 2 zákona č. 160/2015 Z.z., vo veci samej nariadil pojednávanie, na ktorom žalobca prostredníctvom svojho právneho zástupcu uviedol, že čo sa týka právneho titulu, zotrváva na žalobe, pričom žaluje nespĺnenie povinnosti žalovaného zaplatiť sumu 744,93 Eur s príslušenstvom do fondu prevádzky,

údržby a opráv bytového domu na U. Č.. XX O. Č.. XX v Bratislave za obdobie mesiacov november 2014 až september 2015, kedy žalovaný svojvoľne na základe svojho subjektívneho rozhodnutia začal uhrádzať len približne 50 % predpisu tejto mesačnej platby (predpisovo 135,17 Eur) vo výške 67,59 Eur mesačne. Právny názor žalobcu je taký, že žalovaný nie je oprávnený subjektívne znižovať výšku predpísanej platby, pričom uvedený právny názor potvrdil aj Krajský súd v Bratislave v uznesení zo dňa 31.10.2018 kde v bode 31 odôvodnenia, posledná veta uvádza: „ktorý si nemôže podľa seba svojvoľne príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv vypočítavať“. Ako je zrejmé z odôvodnenia tohto uznesenia, v bode 31 prvá veta, predmetom tohto sporu má byť pohľadávka žalobcu voči žalovanému z titulu nedoplatku na zálohových mesačných platbách. Žalobca má za to, že pokiaľ sa žalovaný cítil dotknutý na svojich právach, v kontexte s novelou zákona účinnou od 01.10.2014, mal sa sám aktívne v postavení žalobcu voči vlastníkom bytov a nebytových priestorov v predmetnom bytovom dome domáhať svojho práva. Zástupca žalovaného na pojednávaní zdôraznil, že žalovaný v tomto spore nebol pasívny. Ako prvý oslovil žalobcu listom, kde žiadali ešte pred účinnosťou novely zákona 205/2014 Z.z., aby vlastníci bytov rozhodli podľa nových pravidiel pre tvorbu preddavkov do fondu opráv pre žalovaného. Žalobca na základe listu žalovaného vyhlásil písomné hlasovanie v predmetnej veci listom zo dňa 30.09.2014. V tomto vyhlásení písomného hlasovania, kde sa malo hlasovať o znížení preddavku o 50 % na nebytové priestory, je uvedené, že žalobca ako správca vykonal prepočet tvorby preddavkov pre nebytové priestory, vo výške 0,415 Eur na m². Správca (žalovaný) odporúča vlastníkom nebytových priestorov, aby ním predložený návrh schválili. Napriek tomu vlastníci toto jednoznačne odmietli, resp. neschválili to. Napriek neúspešnému hlasovaniu sa žalovaný snažil doriešiť vec mimosúdnou cestou, lebo takto riešil aj iné prípady. V písomných podaniach zdôvodnil, prečo žiada takú zľavu, pričom to má súvis s tým, že ak nájomca nevyužíva nejaký nebytový priestor (spoločné časti a zariadenia), tak sa to má zohľadniť vo výške preddavkov. Nakoľko teda k dohode nedošlo, žalovaný sa rozhodol platiť hneď od účinnosti novely 50 % z preddavkov, do času, kedy vlastníci bytov a nebytových priestorov rozhodnú o novej výške príspevku pre vlastníka nebytového priestoru. Úmyslom bolo, aby si vlastníci bytov a nebytových priestorov splnili svoju povinnosť vyplývajúcu z novely zákona č. 205/2014 Z.z. Titulom záverečnej reči navyše uviedol, že účinnosťou novely zákona č. 205/2014 Z.z. sa zmenili pravidlá tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv. Pre vlastníkov bytov ostali pravidlá rovnaké. Výška príspevku, ktorý dovtedy platili vlastníci bytov platila aj po novele, ale prijatím tejto novely pre vlastníka nebytového priestoru výška tohto príspevku platiť prestala. Zákonnú povinnosť stanoviť inak výšku príspevku pre vlastníka nebytového priestoru si žalobca doteraz nesplnil. Napriek tomu, že vo svojej evidencii vedie dlh v neprospech žalovaného, ktorého výška sa odvíja z predchádzajúcich rozhodnutí vlastníkov bytov a nebytových priestorov, žalovaný považuje tento dlh za fiktívny, nie skutočný. Preto aj túto žalobu považujem za nedôvodnú a žiada ju zamietnuť.

9. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa so sumárnou analýzou platieb od 01.11.2014 do 30.09.2015, výpisom z LV č. 3129, Zmluvou o výkone správy zo dňa 22.03.2006, predpismi mesačnej zálohovej úhrady za užívanie nebytových priestorov, vyúčtovaním nákladov spojených s užívaním nebytového priestoru, vyhlásením písomného hlasovania a zápisnicou zo dňa 30.09.2014, upomienkou zo dňa 07.09.2015, doručenkou, zápisnicou zo schôdze vlastníkov bytov obytného domu U. Č.. XX-XX zo dňa 29.04.2015, výsledkami písomných hlasovaní a oznámeniami o znížení príspevku v bytových domoch ako aj s ďalšími listinami založenými v spise, pričom zistil nasledujúci skutkový a právny stav.

10. Zo sumárnej analýzy platieb za obdobie od 01.11.2014 do 30.09.2015 vyplynulo, že žalobca eviduje voči žalovanému nedoplatok vo výške 744,93 Eur.

11. Z Listu vlastníctva č. XXXX, k.ú. R., súd zistil, že výlučným vlastníkom nebytového priestoru č. XX-X nachádzajúcim sa na prízemí bytového domu súpis. č. XXXX, postavenom na parcele registra "C" č. XXXXX, vo vchode U. XX, je žalovaný označený žalobcom.

12. Žalobca ako správca bytového domu na ulici U. XX,XX v Bratislave, súp. č. XXXX, postavenom na parcele XXXXX, k.ú. Bratislava Nivy je na základe Zmluvy o výkone správy (ďalej len „zmluva“) zo dňa 22.03.2006, poverený zabezpečovaním plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov a správou predmetného domu v rozsahu a obsahu uvedenej v zmluve.

13. Podľa čl. V. bod 5.2. zmluvy, vlastníci sú povinní pravidelne platiť odsúhlasený príspevok do fondu opráv a údržby domu, určené zálohové platby za služby spojené s užívaním bytov a poplatok za

správcovskú činnosť. Výška platieb je uvedená vždy v aktuálnom výpočtovom liste, ktorý obdrží každý vlastník bytu alebo nebytového priestoru.

14. Podľa čl. V. bod 5.3. zmluvy, platby podľa bodu 5.2. sú vlastníci bytov povinní poukázať na účty založené správcom mesačne do 15. dňa v mesiaci.

15. Z predpisov mesačnej zálohovej úhrady za užívanie nebytového priestoru súd zistil, že žalovaný je povinný platiť žalobcovi mesačnú zálohovú úhradu 135,17 Eur.

16. Z vyúčtovania nákladov spojených s užívaním nebytového priestoru za obdobie od 01.01.2014 do 31.12.2014 vyplynul preplatok po vyúčtovaní ku dňu 31.03.2015 vo výške 694,72 Eur.

17. Žalobca listom zo dňa 30.09.2014 vyhlásil listom zo dňa 30.09.2014 písomné hlasovanie o otázke súhlasu s úpravou výšky preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv pre nebytové priestory daného bytového domu vo výške 50% z tvorby preddavkov tvorenými bytmi, t.j. na 0,415 Eur / m² plochy, na ktorú sa fond prevádzky, údržby a opráv tvorí, a to od 01.10.2014 a to vzhľadom k novele zákona č. 205/2014, ktorá nadobudla účinnosť dňom 01.10.2014 vo vzťahu k ustanoveniu § 10 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Písomné hlasovanie sa uskutočnilo v dňoch 11.10.2014-19.10.2014, pričom otázka nebola schválená nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, o čom svedčí zápisnica z hlasovania zo dňa 20.10.2014.

18. Zo zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov obytného domu U. Č. XX-XX zo dňa 29.04.2015 vyplynula informácia, že správca vyhlásil písomné hlasovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov o otázke súhlasu s úpravou výšky preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv pre nebytové priestory daného bytového domu vo výške 50% z tvorby preddavkov tvorenými bytmi, t.j. na 0,415 Eur / m² plochy, na ktorú sa fond prevádzky, údržby a opráv tvorí, a to od 01.10.2014. Písomné hlasovanie sa uskutočnilo v dňoch 11.10.2014-19.10.2014, pričom otázka nebola schválená nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.

19. Listom zo dňa 07.09.2015 žalobca vyzval žalovaného na zaplatenie nedoplatku za plnenia spojené s užívaním nebytového priestoru, ktorý ku dňu 31.08.2015 činí suma 677,35 Eur a to v lehote do 22.09.2015. Výzva bola žalovanému doručená dňa 09.09.2015, o čom svedčí doručka poštového podniku.

20. V zmysle ustanovenia § 6 odsek 2 písmeno d) zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, správa domu je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca alebo spoločenstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov.

21. V zmysle ustanovenia § 8 odsek 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, správcom môže byť právnická osoba alebo fyzická osoba podnikateľ, ktorá má v predmete podnikania alebo v predmete činnosti správu a údržbu bytového fondu. Činnosť správcu môže byť vykonávaná len podľa tohto zákona;

22. Podľa ustanovenia § 8b ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, 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 určení 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.

23. Podľa ustanovenia § 8b ods. 2 písm. e) zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, 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.

24. Podľa ustanovenia § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. 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. 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 je súčasťou bytu 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 sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní zohľadniť mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníckymi nebytových priestorov a garáží v dome.

25. Podľa ustanovenia § 488 zákona č. 40/1964 Zb. (ďalej len „Občiansky zákonník“), záväzkovým vzťahom je právny vzťah, z ktorého veriteľovi vzniká právo na plnenie (pohľadávka) od dlžníka a dlžníkovi vzniká povinnosť splatiť záväzok.

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

27. Podľa ustanovenia § 559 ods. 2 Občianskeho zákonníka, dlh musí byť splnený riadne a včas.

28. Podľa ustanovenia § 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka, dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní.

29. Podľa ustanovenia § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ak ide o omeškania 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.

30. Podľa ustanovenia § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, 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.

31. Z predložených listín mal súd za preukázané, že žalovaný je na základe zmluvy o výkone správy povinný plniť povinnosti spočívajúce v platení mesačných záloh v súvislosti s vlastníctvom nebytového priestoru č. XX-X na ulici U. XX v Bratislave. Žalovaný v rozpore so svojimi povinnosťami riadne a včas neuhradil žalobcovi mesačné platby za obdobie odo dňa 01.11.2014 do 30.09.2015 vo výške 744,93 Eur (podľa sumárnej analýzy platieb za obdobie od 01.11.2014 do 30.09.2015), resp. uhradil platby len vo výške 67,59 Eur oproti predpisu mesačnej zálohovej úhrady vo výške 135,17 Eur, ktoré zdôvodnil tým, že účinnosťou novely zákona č. 205/2014 Z.z. (ustanovenia § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z.) sa zmenili pravidlá tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv, pričom výška príspevku pre vlastníka nebytového priestoru platiť prestala. Zákonnú povinnosť stanoviť inak výšku príspevku pre vlastníka nebytového priestoru si žalobca doteraz nesplnil. Na podporu daného tvrdenia žalovaný predložil listiny (pre daný spor však irelevantné a súd ich zohľadnil len na dokreslenie situácie), ktoré preukazovali, že vlastníci bytov a nebytových priestorov v iných bytových domoch si túto zákonnú povinnosť splnili, pričom rozsah zľavy predstavoval 20 až 50 %. Napriek uvedenému žalovaný počnúc dňom 01.10.2014 uhradza mesačne preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv za svoje nebytové priestory 50% preddavku tvoreného vlastníckymi bytov. V zmysle uvedeného navrhoval priznanie zľavy vo výške 35 % z výšky príspevku plateného vlastníckymi bytov. Táto skutočnosť bola medzi stranami sporná.

32. Starostlivosť o spoločné časti a zariadenia domu, jeho príslušenstvo a zastavaný či príľahlý pozemok spočíva najmä v riadnom zabezpečení ich prevádzky, údržby, prípadne opráv, pričom táto predpokladá aj náklady, ktoré ú povinní hradíť všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome. Spôsob zabezpečenia prevádzky, údržby a opráv domu musí vychádzať (nevynímajúc zákonnú úpravu) zo zmluvného dojednania obsiahnutého v zmluve o výkone správy. Vlastníci bytov a nebytových priestorov sú teda povinní v súlade so zmluvou o výkone správy, t.j. spôsobom a v lehotách stanovených v tejto zmluve poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv a to bez rozdielu. Povinnosť vlastníkov prispievať do tohto fondu formou preddavkových (zálohových) platieb je daná kogentne, avšak určenie výšky príspevkov a konkrétneho účelu ich použitia je v dispozícii samotných vlastníkov. Výšku príspevkov by si mali vlastníci v zmysle zákonnej dikcie určiť sami hlasovaním nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v dome, čo v predmetnom spore splnené nebolo, aj keď z predložených listín je badať snahu žalobcu o určenie výšky príspevku najmä vo vzťahu k vlastníkom nebytových priestorov po novele zákona č. 182/1993 Z.z. účinnéj odo dňa 01.10.2014 vo vzťahu k ustanoveniu § 10 ods. 1 zákona. Je však badať aj to, že vlastníci bytov a nebytových priestorov nevyslovili (od októbra 2014 doposiaľ) súhlas s úpravou výšky príspevku pre vlastníkov nebytových priestorov v zmysle uvedeného ustanovenia zákona č. 182/1993 Z.z., čo bolo skutočnosťou nespornou. Novela zákona tu dáva priestor pre zmluvnú voľnosť vlastníkov bytov a nebytových priestorov určiť si výšku príspevku podľa miery využívania spoločných častí a spoločných zariadení domu vlastníkmi nebytových priestorov tak, aby bol zachovaný demokratický princíp rozhodovania o spôsobe prispievania do fondu prevádzky, údržby a opráv. Obdobnú situáciu možno nachádzať aj v čase pred účinnosťou novely zákona č. 70/2010 a to vo vzťahu k predposlednej vete súčasného znenia ustanovenia § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. Súdu je zrejmé, že vlastníci nebytových priestorov a teda aj žalovaný, nevyužívajú tak v plnej miere napríklad osvetlenie a upratovanie v spoločných priestoroch, nepoužívajú výťahy a spoločné stúpacie vedenia rozvodov vody, plynu, elektriny v dome, nepotrebujú ani zimnú údržbu a iné, z dôvodu ktorého by mala byť v mesačnom príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv zohľadnená aj nižšia miera, ktorou využívajú spoločné časti a spoločné zariadenia domu. No na druhej strane má súd za to, že určenie výšky príspevku je povinnosťou vlastníkov bytov a nebytových priestorov a nie súdu v tomto súdnom spore. Nemožno ďalej opomenúť ani to, že ani vlastník nebytového priestoru nie je oprávnený si v zmysle zákona a zmluvy o výkone správy, sám určovať výšku príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv, nakoľko táto povinnosť a súčasne aj právo patrí vlastníkom bytov a nebytových priestorov. Oprávneným zásahom zo strany žalovaného do tejto povinnosti určiť výšku príspevku vlastníkom nebytových priestorov vo vzťahu k miere využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi nebytových priestorov by bolo uplatnenie si svojho nároku žalobou proti vlastníkom bytov a nebytových priestorov. Z tvrdenia žalovaného ako i z predložených dôkazov (sumárna analýza platieb) vyplynulo, že žalovaný si svojvoľne obchádzajúc zákon určil výšku príspevku na 50% predpisu mesačnej zálohovej úhrady, v dôsledku rozhodnutia ktorého mohlo dôjsť k skutočnosti, že nie sú/nebudú vykryté základné prevádzkové náklady na chod domu ani zabezpečené dostatočné prostriedky na prípadné opravy, za predpokladu, že na spoločnom fonde nie je nahromadený dostatok finančných prostriedkov z minulého obdobia. Inter alia, správca (žalobca) musí rešpektovať každé rozhodnutie (i otázku neschválenia súhlasu s úpravou príspevku vlastníkov bytov a nebytových priestorov do fondu prevádzky, údržby a opráv, na základe písomného hlasovania konaného v dňoch 11.10.2014-19.10.2014) vlastníkov v dome. Na základe uvedeného má súd za to, že žalobca predložil súdu relevantné doklady a preukázal dôvodnosť podanej žaloby, a preto súd uznal nárok žalobcu za opodstatnený a zaviazal žalovaného na plnenie tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia. Tým, že žalovaný nezaplatil žalobcovi úhradu za služby spojené s užívaním nebytového priestoru riadne a včas, dostal sa v zmysle ustanovenia § 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka do omeškania s plnením peňažného dlhu, preto súd priznal žalobcovi v zmysle ustanovenia § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka a ustanovenia § 3 nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z., aj úroky z omeškania vo výške 5,05% p.a. z dlžnej sumy.

33. Podľa ustanovenia § 191 ods. 1 CSP, dôkazy súd hodnotí podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti, pritom starostlivo prihliada na všetko, čo vyšlo počas konania najavo.

34. Záverom súd dodáva, že do práva na spravodlivý proces nepatrí právo strany sporu, aby sa všeobecný súd stotožnil s jeho právnymi názormi, navrhovaním a hodnotením dôkazov, ani právo na to, aby bola strana sporu pred všeobecným súdom úspešná, tzn. aby sa rozhodlo v súlade s jej požiadavkami a ani právo strany sporu vyjadrovať sa k spôsobu hodnotenia ňou navrhnutých dôkazom

súdom, prípadne sa dožadovať ňou navrhnutého spôsobu hodnotenia dôkazov. Žalovaný na podporu svojich tvrdení predložil súdu listiny o úprave príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv bytových domov odlišných od bytového domu, ktorý je predmetom sporu. Súd však tieto listiny vyhodnotil pre spor ako nepodstatné, nakoľko sa tieto netýkajú daného nebytového priestoru a danej zmluvy o výkone správy. V ďalšom možno uviesť, že súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené stranou sporu, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov sporu uvádzaných stranami sporu. Odôvodnenie súdneho rozhodnutia nemá odpovedať na každú námietku alebo argument, ale iba na tie, ktoré majú rozhodujúci význam pre rozhodnutie vo veci.

35. Podľa ustanovenia § 255 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“), súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

36. Podľa ustanovenia § 262 ods. 1 a 2 CSP o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

37. Žalobca mal vo veci plný úspech, preto tomuto súd v súlade s ustanovením § 255 ods. 1 CSP priznal nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu, pričom o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozsudku podľa § 262 ods. 2 CSP.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozsudku na súde, proti ktorého rozsudku smeruje.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

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).

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

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

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

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

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.

Exekúciu vykoná ten exekútor, ktorého v návrhu na vykonanie exekúcie označí oprávnený (§ 38 zák. č. 233/1995 Z.z.), a ktorého jej vykonaním poverí súd, ak osobitný predpis alebo tento zákon neustanovuje inak (§ 29 zákona č. 233/1995 Z.z.).