

Súd: Mestský súd Bratislava IV
Spisová značka: B1-10Csp/83/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1122208583
Dátum vydania rozhodnutia: 18. 09. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Dana Káčerová
ECLI: ECLI:SK:MSBA4:2023:1122208583.4

Rozhodnutie

Mestský súd Bratislava IV pred sudkyňou JUDr. Danou Káčerovou v právnej veci žalobcu: Bratislavská správcovská spoločnosť, s.r.o., so sídlom Rusovská cesta 36, 851 01 Bratislava-Petržalka, IČO: 36838209, zastúpeného: Advokátska kancelária JUDr. Marián Kurhajec, s.r.o., so sídlom Bajkalská 13, 821 02 Bratislava, proti žalovanému: FREDRIKSSON s.r.o., so sídlom Panenská 18, 811 03 Bratislava, IČO: 36846520, o zaplatenie 36,87 € s príslušenstvom takto

rozhodol:

Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi sumu 36,87 € spolu s úrokom z omeškania vo výške 5,00 % ročne zo sumy 36,87 € odo dňa 28.9.2022 do zaplatenia, všetko v lehote troch dní odo dňa právoplatnosti rozsudku.

Súd žalobcovi vo vzťahu k žalovanému priznáva nárok na náhradu trov konania v rozsahu sto percent (100%).

odôvodnenie:

1. Žalobca žalobou doručenou súdu dňa 29.9.2022 žiadal, aby súd zaviazal žalovaného na zaplatenie žalovanej pohľadávky v sume 36,87 € spolu s príslušenstvom na tom skutkovom základe, že žalobca vykonáva správu bytového domu na Úderníckej ulici 4, v Bratislave na základe Zmluvy o výkone správy uzatvorenej s vlastníkami bytov a nebytových priestorov, ktorá nadobudla účinnosť 1.10.2020 (ďalej Zmluva v príslušnom gramatickom tvare). Žalovaný je výlučným vlastníkom nebytového priestoru č.1, vo vchode obytného domu na Úderníckej ulici 4, v Bratislave (t.j. v bytovom dome, ku ktorému vykonáva správu žalobca).

Žalobca v žalobe konštatoval, že žalovaný je povinný podľa zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, v súlade so Zmluvou, konkrétne s článkom IV., poukazovať preddavky do fondu služieb a fondu opráv mesačne so splatnosťou do 15. dňa predchádzajúceho mesiaca. Žalovaný si túto svoju povinnosť riadne a včas neplnil, čo vyplýva z vyúčtovania za rok 2020. Žalovanému vznikol vo fonde služieb

2

vrátane fondu opráv nedoplatok za rok 2020 vo výške 36,87 €. Uvedenú sumu žalovaný žalobcovi do podania žaloby nezaplatil. Žalobca si uplatnený nárok uplatňuje voči žalovanému aj spolu s príslušenstvom, keďže žalovaný sa s plnením peňažného dlhu dostal do omeškania.

Žalobca spolu so žalobou súdu doručil listinné dôkazy -Výpis z obchodného registra vo vzťahu k zápisu žalobcu do Obchodného registra vedeného Mestským súdom Bratislava IV; Výpis z obchodného registra vo vzťahu k zápisu žalovaného do Obchodného registra vedeného Mestským súdom Bratislava IV; Zmluvu o výkone správy číslo 04/2020, zo dňa 22.06.2020; prílohu číslo 2 k Zmluve číslo 04/2020; Vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním nebytového priestoru za obdobie od 01.10.2020 - do 31.12.2020.

2. Súd uznesením č.k. 10Csp/83/2022-63 zo dňa 6.2.2022 vyzval žalovaného, aby súdu v lehote 15 dní odo dňa doručenia uznesenia doručil písomné vyjadrenie obsahu žaloby, k obsahu listinných dôkazov, ktoré žalovanému spolu s uznesením a žalobou boli doručené. Žalovaný bol súdom vyzvaný, aby uviedol v písomnom vyjadrení k obsahu žaloby rozhodujúce skutočnosti na svoju obranu, zároveň bol vyzvaný, aby pripojil listinné dôkazy k vyjadreniu, na ktoré by sa odvolával respektíve, aby označil dôkazy na preukázanie tvrdení, ak by uplatnený nárok žalobcu v celom rozsahu neuznával. Uznesenie spolu so žalobou a listinnými dôkazmi bolo žalovanému súdom doručované prostredníctvom Slovenskej pošty, a. s. dňa 1.3.2023 uložením na pošte. Súd zásielku doručovanú žalovanému považoval za doručенú s poukazom na ustanovenie § 111 ods. 2,3 CSP, podľa ktorého do vlastných rúk sa doručujú písomnosti, pri ktorých tak ustanovuje zákon a písomnosti, pri ktorých to nariadi súd. Ak nemožno doručiť písomnosť na adresu podľa § 106, písomnosť sa považuje dňom vrátenia nedoručenej zásielky súdu za doručенú a to aj vtedy, ak sa adresát o tom nedozvie.

Žalovaný súdu v súdom určenej lehote nedoručil písomné vyjadrenie k obsahu žaloby a k obsahu doručených listinných dôkazov.

3. Súd vo veci rozhodol bez nariadenia pojednávania v zmysle ustanovenia §297 písm. b) CSP, podľa ktorého súd na prejednanie sporu nariadi pojednávanie. Pojednávanie nie je potrebné nariadiť, ak ide iba o otázku jednoduchého právneho posúdenia veci, skutkové tvrdenia strán nie sú sporné a hodnota sporu bez príslušenstva neprevyšuje 1 000 eur. Súd v zmysle ustanovenia § 219 ods.3 CSP termín verejného vyhlásenia rozsudku oznámil na úradnej tabuli súdu a na webovej stránke súdu.

4. Súd vo veci rozhodol rozsudkom dňa 18.9.2023, žalobe v celom rozsahu vyhovel. Pri rozhodovaní súd vychádzal z obsahu listinných dôkazov, ktoré žalobca spolu so žalobou súdu doručil a ktoré boli súdom doručované žalovanému spolu so žalobou.

5. Podľa ustanovenia § 8 ods.1 Zákona č. 182/1993Z.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; správca,

3

ktorý spravuje bytové domy, musí spĺňať aj podmienky podľa osobitného predpisu. 12ca) Činnosť správcu môže byť vykonávaná len podľa tohto zákona.

Podľa ustanovenia §8 ods.3 cit. zákona správca je povinný viesť samostatné analytické účty osobitne za každý dom, ktorý spravuje. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len "majetok vlastníkov") musí správca viesť oddelene od účtov správcu v banke, a to osobitne pre každý spravovaný dom. Majiteľom účtu domu zriadeného správcom v banke sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome; správca je príslušný disponovať s finančnými prostriedkami na účte domu a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa podľa osobitného zákona o ochrane vkladov. 12aaa) Majetok vlastníkov nie je súčasťou majetku správcu. Majetok vlastníkov nesmie správca použiť na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou domu. Správca nesmie využiť majetok vlastníkov vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb.

Podľa ustanovenia § 8a ods.1 cit. zákona vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvoria so správcom písomnú zmluvu o výkone správy. Zmluva o výkone správy, jej zmena alebo jej zánik sa schvaľuje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Schválená zmluva o výkone správy alebo jej zmena, alebo jej zánik je záväzný pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak je podpísaný nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcom. Správca je povinný schválenú zmluvu alebo jej zmenu doručiť každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome. Na doručovanie sa vzťahuje osobitný predpis. 12e) Zmluva o výkone správy obsahuje najmä

a) vzájomné práva a povinnosti správcu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu,

b) spôsob výkonu správy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku,

- c) zásady hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi,
- d) zásady platenia úhrad za plnenia a hospodárenie s nimi,
- e) zásady určenia výšky platieb za správu,
- f) rozsah a obsah správy o činnosti správcu podľa odseku 2.

Podľa ustanovenia §8a ods.2 cit. zákona správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome. Ak správca končí svoju činnosť, je povinný 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti, predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a odovzdať

4

všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu vrátane vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia. Zároveň je povinný previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na účty nového správcu alebo spoločenstva.

Podľa ustanovenia § 10 ods.1 cit. zákona vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní v súlade so zmluvou o spoločenstve alebo so zmluvou o výkone správy poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade 10) vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome spravidla vždy na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného 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 vlastníckmi nebytových priestorov a garáží v dome.

Podľa ustanovenia §10 ods.6 cit. zákona úhrady za plnenia sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní mesačne vopred uhrádzať na účet domu v banke. Pri rozúčtovaní úhrad za plnenia sa zohľadňuje miera využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníckmi bytov alebo nebytových priestorov v dome. Okrem služieb a prác, ktoré vlastník bytu a nebytového priestoru v dome uhrádza priamo dodávateľovi, sa za plnenie spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru považuje najmä osvetlenie spoločných častí domu, odvoz odpadov, čistenie žump, užívanie výťahov, upratovanie, dodávka tepla a teplej vody, dodávka vody od vodárenských spoločností a odvádzanie odpadových vôd.

Podľa ustanovenia § 517ods.1, veta prvá OZ dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní. Podľa ustanovenia §517ods.2 OZ 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.

6. Súd na základe obsahu žaloby, obsahu listinných dôkazov súdu doručených žalobcom spolu so žalobou žalobe v celom rozsahu vyhovel. Súd žalovaného zaviazal zaplatiť v prospech žalobcu sumu 36,87 €.

5

Súd v konaní mal preukázanú aktívnu vecnú legitimáciu žalobcu na podanie žaloby, keďže vykonáva správu bytového domu na základe Zmluvy na Úderníckej ulici č.4, v Bratislave, v ktorom sa nachádza nebytový priestor č.1, vlastníkom ktorého je žalovaný. Žalovaný v konaní je pasívne vecne legitimovaným subjektom, ako vlastník nebytového priestoru, bol povinný v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. a aj v zmysle

Zmluvy riadne a včas platiť mesačné zálohové platby spojené s vlastníctvom predmetného nebytového priestoru v zmysle predpisov mesačných zálohových úhrad za užívanie nebytového priestoru. Zároveň žalovaný bol povinný zaplatiť žalobcovi nedoplatok podľa obsahu vyúčtovania za určené obdobie.

Žalovaný je povinný doplatiť v prospech žalobcu nedoplatok vyúčtovaný v zmysle prehľadu pohľadávok za obdobie od 01.10.2020 ku dňu 31.12.2020 v žalovanom rozsahu 36,87 €.

Žalovaný svoju pohľadávku voči žalobcovi si dobrovoľne nesplnil riadne a včas, z tohto dôvodu je povinný zaplatiť žalobcovi okrem istiny aj úrok z omeškania v rozsahu vo výroku uvedenom.

Žalovaný uplatnenú pohľadávku žalobcom v konaní nerozporoval, nedoručil súdu, respektíve neoznačil po doručení uznesenia č.k. 10 Csp /83/2022 - 63 žiadne prostriedky procesnej obrany počas vedenia konania, napriek tomu, že uznesenie súdu a žaloba spolu s listinnými dôkazmi mu boli doručené. Súd z tohto dôvodu uplatnený nárok žalobcom považoval za nesporný a preukázaný.

7. Podľa ustanovenia § 218 ods.1 CSP obsah rozhodnutia vo veci samej vysloví súd vo výroku rozsudku. Vo výroku súd rozhodne tiež o nároku na náhradu trov konania, ak sa o ňom nerozhoduje samostatne. Podľa ustanovenia § 255 ods.1 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

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

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

8. Súd priznal žalobcovi vo vzťahu k žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu sto percent(100%) z dôvodu, že v konaní mal žalobca voči žalovanému úspech v celom rozsahu.

O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

P o u č e n i e : Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Mestskom súde Bratislava IV, písomne v dvoch vyhoveniach. 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) / § 363 CSP/.

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania/§ 364 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/ § 365 ods.1 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 /§ 365 ods.2 CSP/.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania/§ 365 ods.3 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
- 7
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie/ § 366 CSP/. Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, môže oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie.