

Súd: Okresný súd Bratislava II
Spisová značka: 18C/126/2012
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1212215468
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 01. 2013
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Milan Staněk
ECLI: ECLI:SK:OSBA2:2013:1212215468.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava II v právnej veci navrhovateľa: Q.. X. B., R..V., V., T. V. X/A, A., IČO: 35 106 166, zastúpený advokátkou JUDr. Veronikou Lackovou, Moravská 3, Bratislava, proti odporcovi: ETP Management budov, s.r.o., Záhradnícka 30, Bratislava, IČO: 35 970 707, zastúpený advokátom JUDr. Pavlom Malichom, Dunajská 25, Bratislava o uloženie povinnosti vystaviť potvrdenie, takto

rozhodol:

Súd návrh **z a m i e t a**.

Navrhovateľka je **p o v i n n á** zaplatiť odporcovi k rukám právneho zástupcu odporcu náhradu trov právneho zastúpenia vo výške 239,40 EUR do troch dní.

o d ô v o d n e n i e :

Navrhovateľ sa návrhom doručeným súdu dňa 25.06.2012 domáhal vydania rozhodnutia, ktorým by súd uložil odporcovi povinnosť vystaviť navrhovateľke bezodplatne potvrdenie o tom, že ku dňu 30.04.2012 nemá nedoplatky na platbách za plnenia spojené s užívaním nehnuteľností - garáže č. X-XXXX v dome na T. V. Č.. X M. A., ako aj nedoplatky na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv. Navrhovateľka vo svojom návrhu uviedla, že je vlastníčkou nebytového priestoru garáže č. 2-9717 o výmere 20 m2 nachádzajúcej sa vo vchode X/A na X. poschodí bytového domu na T. V. X/A M. A.. Odporca v tomto bytovom dome vykonával správu na základe zmluvy o výkone správy uzatvorenej s vlastníkmi bytov a nebytových priestorov dňa 24.04.2009. Navrhovateľka požiadala e-mailom zo dňa 06.06.2012 o vydanie potvrdenia o tom, že ku dňu 30.04.2012 nemá nedoplatky na údržbách za plnenia spojené s užívaním nehnuteľnosti a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv. E-mailom zo dňa 13.06.2012 odporca navrhovateľke oznámil, že za vystavenie potvrdenia je povinná zaplatiť poplatok v ním stanovenej výške 7,- EUR.

Odporca s návrhom navrhovateľky nesúhlasil a žiadal ho zamietnuť. Odporca vo svojom vyjadrení sa k návrhu uviedol, že nesúhlasí s tvrdením navrhovateľky, podľa ktorého je odporca povinný vydať navrhovateľovi predmetné potvrdenie bez nároku na úhradu príslušného poplatku v dôsledku toho, že spadá medzi činnosti predstavujúce výkon správy bytového domu podľa zákona. Vydávanie vyhlásení nie je súčasťou správy bytového domu, nakoľko súvisí iba s prevodom bytov a nebytových priestorov. Vydávanie vyhlásení podľa § 5 ods. 2 zák. č. 182/1993 Z.z. o bytoch a nebytových priestoroch je službou, ktorá je poskytovaná nad rámec výkonu správy bytového domu a preto nie je zahrnutá v rámci celkovej odmeny za správu dohodnutú v tejto zmluve. Odporca na záver svojho vyjadrenia sa k návrhu uviedol, že došlo k zmene osoby správcu a to na základe výpovede odporcu zo zmluvy o výkone správy zo dňa 31.07.2011. Predmetná výpoveď bola zasielaná jednotlivým vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome dňa 20.04.2011. Keďže vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v bytovom dome nebol včas ustanovený nový správca, odporca mohol ukončiť výkon správy až k 31.07.2012.

Súd vo veci vykonal dokazovanie oboznámením sa s obsahom listinných dôkazov: prepisu e-mailovej komunikácie, zmluvy o výkone správy, výpisu z listu vlastníctva č. XXXX, rozhodnutia Správy katastra pre Hlavné mesto SR Bratislavu Č.. M., rozsudku Okresného súdu Bratislava II č.k. 13C/74/2012-60, cenníka odporcu za poskytované služby, výpovede zo zmluvy o výkone správy, poštových podacích hárkov, listu spoločnosti Contesta spol. s r.o., ako aj ostatného obsahu spisu a zistil nasledovný skutkový stav:

Z prepisu e-mailovej komunikácie medzi navrhovateľkou a odporcom súd zistil, že odporca prostredníctvom svojej zamestnankyne W. Š., že navrhovateľka má za priestor č. X-XXXX v bytovom dome na T. V. vyrovnané všetky platby. Zároveň jej oznámila, že písomné potvrdenie jej bude vydané po zaplatení platby 7,- EUR.

Zo zmluvy o výkone správy súd zistil, že odporca vykonával na základe tejto zmluvy správu bytového domu na T. V. Č.. X M. A..

Z výpisu z listu vlastníctva č. XXXX súd zistil, že navrhovateľka je vlastníčkou nebytového priestoru - garáže č. X-XXXX nachádzajúcej sa v bytovom dome na T.J. V. Č.. X M. A..

Z výpovede zo zmluvy o výkone správy súd zistil, že odporca listom zo dňa 18.04.2011 vypovedal zmluvu o výkone správy zo dňa 24.04.2009.

Podľa § 5 ods. 2 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov prílohou zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru je vyhlásenie správcu alebo predsedu spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, že vlastník bytu nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv; to neplatí, ak ide o prvý prevod vlastníctva bytu. Ak ide o prvý prevod vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru, prílohou zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru je aj vyhlásenie prenajímateľa o tom, že nájomca bytu alebo nebytového priestoru nemá žiadne nedoplatky na nájomnom a na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru.

Podľa § 6 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov na správu domu sa zriaďuje spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len "spoločenstvo"), ak vlastníci bytov a nebytových priestorov neuzavrú zmluvu o výkone správy s inou právnickou osobou alebo fyzickou osobou (ďalej len "správca"), najmä s bytovým družstvom.

Podľa § 6 ods. 2 zák. 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

- a) prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva, pozemku a príslušenstva,
- b) služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru,
- c) vedenie účtu domu v banke,
- d) vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov,
- e) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.

Podľa § 8 ods. 1 zák. 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.

Podľa § 8a ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov 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. 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 § 8 ods. 3 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov dňom skončenia správy domu prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na nového správcu alebo na spoločenstvo.

Podľa § 8a ods. 6 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov zmluva o výkone správy sa uzatvára so správcom písomne na neurčitý čas. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome môžu vypovedať zmluvu o výkone správy len na základe rozhodnutia podľa § 14. Výpovedná lehota je tri mesiace, ak sa zmluvné strany v zmluve o výkone správy nedohodnú inak. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Podľa § 8a ods. 8 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov ak správca vypovedal zmluvu o výkone správy, nemôže ukončiť výkon správy, ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nemajú ku dňu skončenia výpovednej lehoty uzavretú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo nie je založené spoločenstvo. Právne vzťahy vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcu po uplynutí výpovednej lehoty sa riadia ustanoveniami vypovedanej zmluvy o výkone správy. Ak do jedného roka nebudú mať vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvorenú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo si nezaložia spoločenstvo, vzniká spoločenstvo zo zákona. Na spoločenstvo prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je povinný o vzniku spoločenstva písomne informovať všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a zabezpečiť registráciu spoločenstva na príslušnom správnom orgáne. V tomto prípade sa nepoužije ustanovenie § 7a ods. 1 druhej vety a predsedu spoločenstva určí správca.

Podľa § 8b ods. 1 zák. 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.

Podľa § 8b ods. 2 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov pri správe domu je správca povinný

a) hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy,

b) dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými,

c) zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome,

d) vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,

e) 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,

f) umožniť vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv,

g) zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiadajú najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,

h) vypracúvať ročný plán opráv, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhnúť výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na kalendárny rok,

i) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,

j) podať návrh na exekučné konanie,

k) zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so zmluvou o výkone správy a s týmto zákonom.

Z vykonaného dokazovania má súd za preukázané, že navrhovateľka požiadala odporcu o vydanie vyhlásenia podľa § 5 ods. 2 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov o tom, že navrhovateľka ako vlastníčka nebytového priestoru - garáže nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv. Odporca vydanie takéhoto písomného potvrdenia podmienil úhradou poplatku 7,- EUR. Tieto skutočnosti nie sú medzi účastníkmi konania sporné. Z vykonaného dokazovania má súd za preukázané aj to, že v súčasnosti už odporca správu predmetného bytového domu na T. V. Č.. X M. A. už nevykonáva. V zmysle § 5 ods. 2 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov má správca bytového domu povinnosť vydať vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru potvrdenie o tom, že nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv (samozrejme za predpokladu, že skutočne nedoplatky na týchto úhradách nemá). Ako už bolo uvedené odporca prestal vykonávať správu bytového domu ku dňu 31.05.2012. K uvedenému dňu v súlade § 8 ods. 3 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov na nového správcu. Od uvedeného dňa teda prešli všetky práva a povinnosti odporcu, teda aj povinnosť podľa § 5 ods. 2 citovaného zákona na nového správcu vykonávajúceho správu bytového domu na T. V. Č.. X M. A.. V súlade s ust. § 154 O.s.p. je pre rozhodovanie súdu rozhodujúci stav v čase vyhlásenia rozsudku. V súčasnosti už odporca správu bytového domu, v ktorom sa nachádza garáž vo vlastníctve navrhovateľky nevykonáva a preto ani nemá povinnosť vydať navrhovateľke potvrdenie podľa § 5 ods. 2 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov alebo nebytových priestorov. Na základe uvedených

skutočností, ako aj citovaných zákonných ustanovení súd dospel k záveru, že návrh navrhovateľky je nedôvodný, nemá oporu v zákone a preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozsudku.

O trovách konania rozhodol súd podľa § 142 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku tak, že navrhovateľka je povinná zaplatiť odporcovi trovy konania v sume 239,40 EUR. Trovy právneho zastúpenia odporcu pozostávajú z troch úkonov právnej pomoci po 58,69 EUR + 20% DPH (prevzatie a príprava zastupovania, písomné podanie - vyjadrenie sa k návrhu, účasť na pojednávaní, ktoré sa konalo dňa 30.01.2013) a troch režijných paušálov á 7,81 EUR + 20% DPH.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie do 15-tich dní odo dňa jeho doručenia., písomne. (§ 204 ods. 1 O. s. p.)

Podľa § 205 ods. 1 O. s. p. sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 O. s. p.) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom

rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha.

Podľa § 205 ods. 2 O. s. p. odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1,
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstoí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa § 205 ods. 3 O. s. p. rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.

Podľa § 205a ods. 1 O. s. p. skutočnosti alebo dôkazy, ktoré neboli uplatnené pred súdom prvého stupňa, sú pri odvolaní proti rozsudku alebo uzneseniu vo veci samej odvolacím dôvodom len vtedy, ak

- a) sa týkajú podmienok konania, vecnej príslušnosti súdu, vylúčenia sudcu (prísediaceho) alebo obsadenia súdu,
- b) má byť nim preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci samej,
- c) odvolateľ nebol riadne poučený podľa § 120 ods. 4,
- d) ich účastník konania bez svojej viny nemohol označiť alebo predložiť do rozhodnutia súdu prvého stupňa.

Podľa § 205a ods. 2 O. s. p. ustanovenie odseku 1 sa nepoužije v konaniach podľa odseku 120 ods. 2 O. s. p.