

Súd: Mestský súd Bratislava IV
Spisová značka: 22C/47/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6119205000
Dátum vydania rozhodnutia: 07. 08. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Marián Baláž
ECLI: ECLI:SK:MSBA4:2023:6119205000.9

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Mestský súd Bratislava IV sudcom Mgr. Mariánom Balážom v sporovej veci žalobcu: Spoločenstvo vlastníkov bytov Pribišova 4, so sídlom Pribišova 4, 841 05 Bratislava, IČO: 30 797 721, zastúpený: JUDr. Angelika Bůžek, advokátka, Björnsonova 14, 811 05 Bratislava, proti žalovanému: Stavebné bytové družstvo Bratislava IV, so sídlom Polianky 9, 841 01 Bratislava, IČO: 00 169 731, zastúpený: Mgr. Matej Vida, advokát, so sídlom Papraďová 3, 821 01 Bratislava, IČO: 40 959 571, o zaplatenie 10.691,28 eura s príslušenstvom, takto

rozhodol:

I. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi sumu 10.691,28 eura s úrokom z omeškania vo výške 5% ročne od 15.05.2018 do zaplatenia.

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

odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou doručitou Okresnému súdu Banská Bystrica v upomínacom konaní domáhal, aby súd zaviazal žalovaného na zaplatenie sumy 10.691,28 eura spolu s príslušenstvom. Žalobu odôvodnil tým, že žalovaný je výlučným vlastníkom nebytových priestorov nachádzajúcich sa v bytovom dome na ulici R. v U., súpisné číslo XXXX, číslo vchodu 4, zapísanom na liste vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie X. T.. Celková plocha nebytových priestorov vo vlastníctve žalovaného je 1.187,92 m². Žalovaný ako vlastníkom nebytových priestorov má zákonnú povinnosť platiť do fondu prevádzky, údržby a opráv; táto tiež vyplýva zo zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 26.05.2005 v znení dodatku č. 1 zo dňa 18.02.2009. Keďže žalovaný si uvedenú povinnosť riadne neplnil, vznikol nedoplatok za rok 2017 v sume 10.691,28 eura, ktorého zaplatenia, spolu s príslušným úrokom z omeškania, sa domáha žalobca v tomto konaní.

2. Proti platobnému rozkazu Okresného súdu Banská Bystrica sp.zn. 12Up 30/2019-0 zo dňa 31.01.2019 podal žalovaný odpor, ktorý zdôvodnil neexistenciou nároku žalobcu. Namietal totiž neplatnosť zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 26.05.2005 v znení dodatku č. 1 zo dňa 18.02.2009, pretože žalovaný ako vlastníkom piatich nebytových priestorov uvedenú zmluvu nepodpísal. Tiež namietal nezákonnosť vzniku žalobcu a aj z toho vyplývajúcu neexistenciu povinnosti žalovaného platiť do fondu prevádzky, údržby a opráv, vrátane povinnosti zaplatiť žalobcovi ním v tomto konaní požadovanú sumu. Žalobca na odpor žalovaného zareagoval vyjadrením zo dňa 27.06.2019, ktorým odmietol jeho argumentáciu. Túto označil za účelovú, keďže žalovaný ju začal používať po 14 rokoch od založenia a registrácie žalobcu. Na základe návrhu žalobcu na pokračovanie v konaní bola vec postúpená Okresným súdom Banská Bystrica tunajšiemu súdu na prejednanie a rozhodnutie. Žalovaný v duplike zo dňa 16.10.2019 zotrval na svojich skorších tvrdeniach, poukázal na absenciu aktívnej a pasívnej legitímácie v tejto sporovej veci.

3. Tunajší súd uznesením č. k. 22C 47/2019-206 zo dňa 22.01.2020, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 12.08.2021 v spojení s uznesením Krajského súdu v Bratislave č. k. 15Co 52/2020 - 297 zo dňa 31.05.2021, konanie prerušil podľa § 164 C.s.p. do právoplatného skončenia veci vedenej na tunajšom súde pod sp. zn. 10Cb 106/2018. Po zistení, že uvedené konanie je právoplatne ukončené rozsudkom č. k. 10Cb 106/2018-526 zo dňa 03.06.2020, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 11.10.2022 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Bratislave č. k. 2Cob 152/2020-586 zo dňa 27.09.2022, súd vydal uznesenie o pokračovaní v tomto konaní, č.k. 22C 47/2019-344 zo dňa 16.06.2023, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 19.06.2023.

4. Z rozsudku č. k. 10Cb 106/2018-526 zo dňa 03.06.2020 súd zistil, že predmetom uvedeného konania bola žaloba, ktorou sa žalovaný v procesnom postavení žalobcu domáhal voči žalobcovi v procesnom postavení žalovaného určenia neplatnosti zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov nebytových priestorov zo dňa 26.05.2005 v úplnom (platnom) znení. Žalobné dôvody, ktoré žalovaný v procesnom postavení žalobcu uplatnil v konaní sp. zn. 10Cb 106/2018 boli totožné s tými, ktoré žalovaný uviedol aj v odpore a ďalších vyjadreniach v tomto konaní. Súd uvedenú žalobu zamietol, čím došlo ku vyriešeniu otázky, ktorá má význam aj pre rozhodnutie v tomto konaní.

5. Na pojednávaní, ktoré sa uskutočnilo dňa 07.08.2023 žalobca uviedol, že žalovaný si dlhodobo neplní svoje záväzky voči žalobcovi, o čom prebieha viacero súdnych konaní. Poukázal na konanie na tunajšom súde pod sp. zn. 6C 412/2015, v ktorom si žalobca uplatňoval pohľadávku na zaplatenie príspevkov do fondu prevádzky, údržby a opráv za roky 2013 a 2014, ďalej na právoplatný rozsudok tunajšieho súdu č.k. 12Cb 86 2019-340 zo dňa 16.03.2023, ktorým bola žalovanému uložená povinnosť zaplatiť žalobcovi pohľadávku do fondu prevádzky, údržby a opráv za rok 2016 a ďalšie konania, ktoré definujú povinnosť žalovaného platiť žalobcovi pohľadávky do fondu prevádzky, údržby a opráv. Žalovaný na pojednávaní uviedol, že pohľadávka žalobcu uplatnená voči nemu je nepreukázaná a nedôvodná. Z dôvodu, že otázka platnosti zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 26.05.2005 v platnom znení bola vyriešená právoplatným rozhodnutím č. k. 10Cb 106/2018-526 zo dňa 03.06.2020, žalovaný upustil od predchádzajúcich právnych názorov, ktorými spochybňoval platnosť tejto zmluvy.

6. Na základe vykonaného dokazovania súd zistil nasledovný skutkový stav: Žalobca vykonáva na základe zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 26.05.2005 v znení dodatku č. 1 zo dňa 18.02.2009 (č.l. 16-22) správu spoločných častí, spoločných zariadení, nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku, ktoré sú v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Žalovaný je výlučným vlastníkom piatich nebytových priestorov nachádzajúcich sa v bytovom dome so súpisným číslom XXXX, číslo vchodu X na ulici R., postavenom na pozemku parc. č. XXXX/XXX v katastrálnom území X. T., obec U. - mestská časť X. T., okres U. IV, všetko zapísané na liste vlastníctva č. XXXX vedenom Okresným úradom U., katastrálnym odborom (č.l. 176-177). Konkrétne ide Priestor č. XX-X, Priestor č. XX-X, Priestor č. XX-X, Priestor č. XX-X a Priestor č. XX-X o celkovej výmere 1.187,92 m². Žalovaný si svoju povinnosť prispievať do fondu prevádzky, údržby a opráv v období od 01.01.2017 do 31.12.2017 riadne neplnil, v dôsledku čoho mu vznikol nedoplatok v sume 10.691,28 eura. Žalobca v súvislosti so zaplatením uvedenej sumy doručil žalovanému faktúru č. 20180006 zo dňa 23.04.2018, splatnú dňa 14.05.2018 (č.l. 22-24), ktorú žalovaný nezaplatil.

7. Podľa článku X bod 2. zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 26.05.2005 v znení dodatku č. 1 zo dňa 18.02.2009 na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv sú vlastníci bytov povinní najmä:

- a) poukázať mesačne preddavky na úhradu nákladov spojených s prevádzkou domu tak, ako boli stanovené zhromaždením vlastníkov
- b) platiť do fondu prevádzky, údržby a opráv výšku stanovenú zhromaždením vlastníkov. Tieto platby je každý vlastník povinný poukazovať na účet spoločenstva mesačne najneskôr do 15dňa každého mesiaca na účet spoločenstva.

8. Podľa článku X bod 4. zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 26.05.2005 v znení dodatku č. 1 zo dňa 18.02.2009 v prípade omeškania s platbou preddavkov vlastník bytu je povinný zaplatiť spoločenstvu úrok z omeškania vo výške stanovenej Občianskym zákonníkom - dvojnásobkom diskontnej sadzby Národnej banky Slovenska za každý deň omeškania.

9. Podľa § 151 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku v platnom znení (ďalej len „C.s.p.“) skutkové tvrdenia strany, ktoré protistrana výslovne nepoprela, sa považujú za nesporné.

10. Podľa § 151 ods. 2 C.s.p. ak strana poprie skutkové tvrdenia, ktoré sa týkajú jej konania alebo vnímania, uvedie vlastné tvrdenia o predmetných skutkových okolnostiach, inak je popretie neúčinné.

11. Podľa § 6 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „ZoVB“) v znení účinnom ku dňu uzavretia zmluvy o spoločenstve, 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.

12. Podľa § 6 ods. 2 písm. a) ZoVB v platnom znení správa domu je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca alebo spoločenstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome prevádzku, údržbu, opravy, rekonštrukciu a modernizáciu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva pozemku a príslušenstva.

13. Podľa § 6 ods. 2 písm. d) ZoVB v platnom znení 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 pohľadávok a nárokov.

14. Podľa § 6 ods. 3 ZoVB v znení účinnom ku dňu uzavretia zmluvy o spoločenstve, na správu jedného domu môže byť dohodnutá len jedna z foriem správy domu uvedených v odseku 1.

15. Podľa § 7b ods. 2 ZoVB v platnom znení spoločenstvo uzatvára v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zmluvy v rozsahu svojej činnosti podľa tohto zákona, najmä o dodávke plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov, o poistení domu alebo o prenájme podľa odseku 1. Spoločenstvo rozhoduje o rozúčtovaní nákladov na správu domu a úhrad za plnenia na jednotlivých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak to nevyklučuje osobitný predpis. Pri rozúčtovaní je spoločenstvo povinné zohľadniť mieru využívania spoločných častí a spoločných zariadení domu vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome. Spoločenstvo môže vo vlastnom mene vymáhať plnenie povinností vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podľa tohto zákona.

16. Podľa § 7b ods. 3 ZoVB v platnom znení spoločenstvo je povinné 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 povinné vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome.

17. Podľa § 10 ods. 1 veta prvá ZoVB v platnom znení 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 príslušenstva pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu.

18. Podľa § 517 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení (ďalej len „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.

19. Podľa § 3 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení, výška úrokov z omeškania je o päť percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

20. Súd s ohľadom na vyššie citované ustanovenia právne posúdil túto vec nasledovne. V súvislosti so vznikom spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov súd aplikoval ZoVB v znení účinnom ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy, t.j. ku dňu 26.05.2005. Na posúdenie existencie povinností žalovaného, ktorých splnenia sa žalobca domáha v tomto konaní, súd aplikoval právne predpisy účinné v čase ich vzniku. V prejednávanej veci došlo v súvislosti s výkonom správy bytového domu so súpisným číslom XXXX, číslo vchodu X na ulici R., postavenom na pozemku parc. č. XXXX/XXX v katastrálnom území X. T., obec U. - mestská časť X. T., okres U. IV, všetko zapísané na liste vlastníctva č. XXXX vedenom Okresným úradom U., katastrálnym odborom, k uzavretiu zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov dňa 26.05.2005 v zmysle § 6 ods. 1 ZoVB, v spojení s § 6 ods. 3 ZoVB. Žalovaný ako vlastník piatich nebytových priestorov je povinný v zmysle článku X bod 2. uvedenej zmluvy o spoločenstve najmä poukázať mesačné preddavky na úhradu nákladov spojených s prevádzkou domu tak, ako boli stanovené zhromaždením vlastníkov a platiť do fondu prevádzky, údržby a opráv sumy vo výške stanovenej zhromaždením vlastníkov, všetko na účet spoločenstva mesačne najneskôr do 15 dňa každého mesiaca. Táto povinnosť je vyjadrením zákonom uloženou povinnosťou vlastníkom bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, konkrétne v § 10 ods. 1 veta prvá ZoVB. V posudzovanom prípade, pretože žalovaný si uvedenú povinnosť neplnil a v období od 01.01.2017 do 31.12.2017 neprispieval do fondu prevádzky, údržby a opráv, žalobca vykonal vyúčtovanie v zmysle § 7b ods. 3 ZoVB, a pretože zistil, že žalovaný má nedoplatok, zaslal mu faktúru na jeho zaplatenie. Pretože žalovaný fakturovanú sumu nezaplatil, žalobca si v súlade s článkom X bod 4. zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 26.05.2005 v znení dodatku č. 1 zo dňa 18.02.2009 uplatnil úrok z omeškania vo výške stanovenej Občianskym zákonníkom. Súd v tomto smere konštatuje, že ustanovenie zmluvy o spoločenstve v článku X. bod 4 za pomlčkou je obsolétne a z dôvodu vstupu Slovenskej republiky do Eurosystemu neaplikovateľné. Na určenie výšky úrokov z omeškania je preto potrebné treba použiť § 517 ods. 2 OZ v spojení s § 3 cit. nariadenia vlády. Súd v posudzovanom prípade súhlasí s dôvodnosťou žalobcom uplatneného úroku z omeškania vo výške 5% ročne od 15.05.2018 do zaplatenia.

21. Súd uvádza, že námietky žalovaného v tomto konaní smerovali vždy len ku nedôvodnosti fakturovania sumy tvoriacej predmet tohto konania žalobcom, a to pre žalovaným tvrdenú neexistenciu právneho dôvodu vzniku pohľadávky žalobcu voči žalovanému. Podľa žalovaného totiž zmluva o spoločenstve, ktorou bol zriadený žalobca, nebola platne uzavretá. Táto právna otázka bola právoplatne vyriešená rozsudkom č. k. 10Cb 106/2018-526 zo dňa 03.06.2020 tak, že zmluva o spoločenstve, na základe ktorej vznikol žalobca, je platná. Navyše, v dôsledku uvedeného rozhodnutia žalovaný od predchádzajúcej právnej argumentácie upustil, preto sa ňou súd pri posudzovaní nároku uplatnenom žalobcom v tomto konaní ďalej nezaoberal.

22. Súd napokon uvádza, že žalovaný v priebehu konania nenamietal výšku fakturovanej sumy ani spôsob výpočtu príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv žalobcom, ani celkovú výmeru nebytových priestorov, ktoré v posudzovanom bytovom dome žalovaný vlastní. Žalovaný tak v zmysle § 151 ods. 2 C.s.p. účinne nepoprel v tomto konaní uvedené tvrdenia žalobcu, podporené listinnými dôkazmi. Súd preto s poukazom na § 151 ods. 1 C.s.p. považuje všetky tieto skutkové tvrdenia žalobcu za preukázané. S ohľadom na vyššie uvedené súd dospel k záveru, že nárok žalobcu voči žalovanému uplatnený v tomto konaní, je v celom rozsahu dôvodný, preto mu vyhovel.

23. O trovách konania súd rozhodol v zmysle § 255 ods. 1 C.s.p.. Žalobca bol úspešný v celom rozsahu ním uplatneného nároku, preto mu proti žalovanému priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%. Podľa § 262 ods. 2 C.s.p. o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie v lehote do 60 dní po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

P o u č e n i e : Proti 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.

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. 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.

Ak strana, ktorej bola uložená povinnosť, nespĺní uloženú povinnosť, možno podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku.