

Súd: Okresný súd Bratislava II
Spisová značka: 7C/4/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1213222459
Dátum vydania rozhodnutia: 20. 10. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zuzana Korčeková
ECLI: ECLI:SK:OSBA2:2014:1213222459.7

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava II v konaní pred sudkyňou JUDr. Zuzanou Korčekovou v právnej veci navrhovateľa: A.M.C. - A Správa nehnuteľností s.r.o., Kvačalova 15, Bratislava, IČO: 35 861 266, zastúpeného advokátom JUDr. Jánom Polomským, Miletičova 21, Bratislava, proti odporcovi: A. K. J., X.. XX.XX.XXXX, L. F. XX, L., B. S. G. J., R. V. S.U. R. L. Y., J. XX, L., o zaplatenie 3.049,73 eur s príslušenstvom, takto

rozhodol:

Odporca je p o v i n n ý zaplatiť navrhovateľovi 3 049,73 eur s 8,5 % - ným úrokom z omeškania ročne zo sumy 1 684,91 eur od 21.06.2013 do 28.02.2014 a s 8,25 % - ným úrokom z omeškania ročne zo sumy 3 049,73 eur od 01.03.2014 do zaplatenia, trovy konania 182,50 eur a trovy právneho zastúpenia 310,10 eur, do rúk právneho zástupcu navrhovateľa, všetko do 10 dní od právoplatnosti rozsudku.

odôvodnenie:

Navrhovateľ sa návrhom podaným na tunajšom súde dňa 26.07.2013, zmeneným podaním zo dňa 12.03.2014 (zmena pripustená uznesením zo dňa 16.04.2014, č.k. 7C/4/2014-75), domáhal od odporcu zaplatenia sumy 3.049,73 eur s 8,5 % - ným úrokom z omeškania ročne zo sumy 1.684,91 eur od 21.06.2013 do 28.02.2014 a s 8,25% - ným úrokom z omeškania ročne zo sumy 3.049,73 eur od 01.03.2014 do zaplatenia, ako aj náhrady trov konania, z titulu nedoplatku z ročného vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu a nedoplatku na mesačných platbách za plnenia poskytované s užívaním bytu a na zabezpečenie prevádzky, údržby, opráv a správy domu.

Navrhovateľ svoj návrh odôvodnil tým, že na základe zmluvy o výkone správy je správcom bytového domu so súp. č. XXX na ulici F. XX, XX C. X. X Y. L., na pozemku s parc.č. XXXXX/X,X,X v kat. úz. Nivy, zapísaného na LV č. XXXX. Odporca je výlučným vlastníkom bytu č. X vo vchode č. F. XX, na X.J.. Odporca je povinný v súlade so zmluvou o výkone správy (čl. IV bod 3, 4) poukazovať preddavky mesačne do fondu prevádzky, údržby a opráv a mesačne uhrádzať plnenia spojené s užívaním bytu, a to vždy do 20. dňa príslušného mesiaca. Odporca si svoju povinnosť opakovane neplní, čím mu vznikol nedoplatok v celkovej výške 3.049,73 eur. Odporca mal v období od marca 2012 do februára 2014 predpísané mesačné preddavkové platby do fondu prevádzky, údržby a opráv a platby za plnenia spojené s užívaním bytu v celkovej výške 3.410,90 eur. Nedoplatok odporcu z vyúčtovania sumy preddavkových platieb oproti sume skutočných výdavkov za plnenia spojené s užívaním bytu odporcu činil 660,05 eur za rok 2011 a 834,82 eur za rok 2012. Odporca zaplatil platbu vo výške 127,88 eur dňa 05.04.2012, 09.05.2012, 28.06.2012, 12.07.2012, 05.09.2012, 08.10.2012, 12.11.2012 a 10.12.2012, platbu vo výške 300,- eur dňa 13.02.2013, platbu vo výške 283,- eur dňa 03.04.2013 a platbu vo výške 250,- eur dňa 03.05.2013.

Súdu sa nepodarilo zistiť pobyt odporcu, preto mu podľa § 29 ods. 2 O.s.p. uznesením zo dňa 13.03.2014, č. k. 7C/4/2014-73 ustanovil opatrovníčku G. J., R. V. Okresného R. L. Y.. Opatrovníčka sa na pojednávanie konané dňa 20.10.2014 nedostavila, hoci bola riadne predvolaná, svoju neúčast' neospravedlnila. Preto súd vec prejednal v jej neprítomnosti podľa § 101 ods. 2 O.s.p.

Súd vykonal vo veci dokazovanie oboznámením sa s obsahom listinných dôkazov tvoriacich obsah spisu a zistil tento skutkový stav:

Podľa výpisu z LV č. XXXX vedeného Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, sa odporca stal vlastníkom bytu č. X na F. N.. Č.. XX Y. L. titulom darovacej zmluvy, vklad povolený pod č. V 5577/02 zo dňa 18.12. 2002.

Dňa 01.07.2003 uzatvorili vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. F. XX-XX, X. X Y. L. (medzi nimi aj odporca) a navrhovateľ zmluvu o výkone správy č. 2003/07/28, ktorou sa vlastníci bytov zaviazali okrem iného poukazovať príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv, odmenu za výkon správy a zálohové platby do fondu služieb, tak ako boli stanovené správcom mesačne, vždy do 20. dňa príslušného mesiaca. Tiež sa zaviazali rozúčtovaním zistený nedoplatok z vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu zaplatiť do 14 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.

Listom zo dňa 13.03.2013, daným na pošte dňa 19.03.2013 vyzval navrhovateľ odporcu na úhradu dlžnej sumy ku dňu 28.02.2013 vo výške 888,57 eur.

Listom zo dňa 01.10.2012, daným na pošte dňa 16.10.2012 vyzval navrhovateľ odporcu na úhradu dlžnej sumy ku dňu 31.08.2012 vo výške 932,81 eur.

Podľa vyúčtovania nákladov za plnenia spojené s užívaním bytu odporcu za rok 2011 vznikol odporcovi nedoplatok v sume 660,05 eur. Podľa vyúčtovania nákladov za plnenia spojené s užívaním bytu odporcu za rok 2012 vznikol odporcovi nedoplatok v sume 834,82 eur. Podľa zálohových predpisov za dodávku služieb bol odporca povinný platiť mesačnú zálohovú úhradu za fond opráv a služby spolu vo výške 127,88 eur v období od 01. 01. 2011 do 31. 08. 2013, vo výške 183,45 eur v období od 01. 09. 2013 do 31.01.2014 a vo výške 191,81 eur v období od 01.02.2014. Z výpisov z účtu navrhovateľa č. 2629852189/1100 súd zistil, že odporca uhradil platbu vo výške 127,88 eur dňa 05.04.2012, 09.05.2012, 28.06.2012, 12.07.2012, 05.09.2012, 08.10.2012, 12.11.2012 a 10.12.2012, platbu vo výške 300,- eur dňa 13.02.2013, platbu vo výške 283,- eur dňa 03.04.2013 a platbu vo výške 250,- eur dňa 03.05.2013. Celkový nedoplatok odporcu tak ku dňu 28.02.2014 predstavoval 3.049,73 eur.

Z výpisu pohľadávok navrhovateľa voči odporcovi ku dňu 30.06.2014 súd zistil, že nedoplatok odporcu z vyúčtovania nákladov za plnenia spojené s užívaním bytu odporcu za rok 2011 a 2012 a nedoplatok odporcu na mesačných preddavkových platbách do fondu prevádzky, údržby a opráv a platbách za plnenia spojené s užívaním bytu za obdobie od marca 2012 do februára 2014 predstavoval ku dňu 28.02.2014 spolu sumu 3.049,73 eur.

Podľa § 10 ods. 1 zák. 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 vklade¹⁰) 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.

Podľa § 10 ods. 6 cit. zák. 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 vlastníkmi 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 § 517 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní. Ak ho nesplní ani v dodatočnej primeranej lehote poskytnutej mu veriteľom, má veriteľ právo od zmluvy odstúpiť; ak ide o deliteľné plnenie, môže sa odstúpenie veriteľa za týchto podmienok týkať aj len jednotlivých plnení. 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.

Podľa § 3 nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka /v znení účinnom do 31. 01. 2013/, výška úrokov z omeškania je o 8 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

S poukazom na citované zákonné ustanovenia, ako aj na výsledky vykonaného dokazovania, súd dospel k záveru, že návrhu je potrebné vyhovieť.

Z vykonaného dokazovania je zrejmé, že odporca je vlastníkom bytu č. X v dome na F. N.. Č.. XX Y. L., v ktorom vykonáva správu navrhovateľ. Nedoplatok odporcu z vyúčtovania nákladov za plnenia spojené s užívaním bytu odporcu za rok 2011 a 2012 a nedoplatok odporcu na mesačných preddavkových platbách do fondu prevádzky, údržby a opráv a platbách za plnenia spojené s užívaním bytu za obdobie od marca 2012 do februára 2014 predstavoval sumu 3.049,73 eur, čo zodpovedá výške navrhovateľom žalovanej pohľadávky. Súd preto návrhu navrhovateľa v plnom rozsahu vyhovel a rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozsudku.

Keďže odporca sa so zaplatením dostal do omeškania, súd navrhovateľovi priznal aj úroky z omeškania, o ktorých súd rozhodol podľa § 517 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka v spojení s § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení účinnom do 31. 01. 2013.

O trovách konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p. Keďže navrhovateľ bol v konaní úspešný v celom rozsahu, patrí mu náhrada trov konania, ktoré tvorí zaplatený súdny poplatok za návrh spolu v sume 182,50 eur a trovy právneho zastúpenia za 2 úkony právnej služby á 121,17 eur (1. prevzatie a príprava zastúpenia dňa 17.10.2014, 2. účasť na pojednávaní dňa 20.10.2014) + režijný paušál 2 x 8,04 eur, teda spolu 258,42 eur + 20%- ná DPH (51,68 eur), teda všetko spolu 310,10 eur.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia na tunajšom súde, písomne v 2 vyhotoveniach.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3) 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.

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 neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.