

Súd: Okresný súd Bratislava II
Spisová značka: 17C/51/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1213200446
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 11. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Michaela Pacherová, PhD.
ECLI: ECLI:SK:OSBA2:2014:1213200446.8

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava II, v právnej veci žalobcu: I + V správa nehnuteľností, s.r.o, Miletičova 80, Bratislava, IČO: 35 880 911, zastúpeného Advokátskou kanceláriou JUDr. Attila Nagy, s.r.o., Cibická cesta 2, Svätý Jur, proti žalovanému: BRABAR s.r.o., Banšelova 23, Bratislava, IČO: 45 705 071, o zaplatenie 41,76 eur s príslušenstvom, takto

rozhodol:

Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcovi sumu 41,76 eur, ako aj náhradu iných trov konania v sume 23,13 eur a trov právneho zastúpenia v sume a v sume 441,96 eur, všetko do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

odôvodnenie:

Žalobca sa žalobou podanou na súde dňa 09.01.2013 domáhal vydania rozhodnutia, ktorým by súd zaviazal žalovaného na zaplatenie istiny 1.586,83 eur s úrokom z omeškania 8,75 % ročne zo sumy 1.586,63 eur od 16.12.2012 do zaplatenia a na náhradu trov konania, titulom nezaplatených úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu.

Svoju žalobu odôvodnil tým, že ako správca bytového domu vykonáva správu bytového domu titulom Mandátnej zmluvy č. 05/072 zo dňa 12.12.2005, na základe čoho je žalovaný ako vlastník bytu v bytovom dome povinný platiť na účet domu mesačné platby na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv spoločných častí, priestorov, zariadení domu a správy domu. Nakoľko si žalovaný svoje povinnosti vyplývajúce mu z uzavretej mandátnej zmluvy neplní, uplatnil si žalobca touto žalobou na súde nárok na zaplatenie sumy 1.586,83 eur s príslušenstvom.

Žalovaný sa k žalobe žalobcu vyjadril v odpore proti platobnému rozkazu, v ktorom uviedol, že nemá voči žalobcovi dlh v sume 1.487,25 eur a voči žalobcovi mal v roku 2011 preplatok v sume 139,- eur, ktorý nebol žalobcom zohľadnený a vyúčtovaný. Žalovaný uhradil v roku 2012 zálohové platby v sume 1.371,19 eur.

2
17C/51/2013

Žalovaný so žalobcom nepodpísal dohodu ani zmluvu o výkone správy a preto na predmetnej zmluve nemôže figurovať, na základe čoho žalobca nemá právo žiadať od žalovaného odmenu v sume 99,58 eur za zabezpečenie vymáhania nedoplatkov.

Uznesením zo dňa 11.06.2013 č.k. 17C/51/2013-83 súd zastavil konanie v časti istiny 1.572,08 eur a pripustil zmenu žalobného petitu tak, že žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi sumu 41,76 eur a nahradiť mu trovy konania.

Súd vo veci nariadil pojednávanie na deň 11.11.2014, na ktoré sa dostavila právna zástupkyňa žalobcu. Nedostavil sa žalovaný, ktorý v deň konania pojednávania doručil súdu ospravedlnenie z neúčasti na pojednávaní z dôvodu kolízie s iným súdnym pojednávaním a z dôvodu nepriaznivého zdravotného stavu druhého konateľa.

Nakoľko žalovaný neospravedlnil svoju neprítomnosť na pojednávaní včas a riadnym spôsobom (119 O. s. p.), súd v súlade s § 101 ods. 2 O. s. p. pojednával v neprítomnosti žalovaného, vykonal dokazovanie prednesom právnej zástupkyne žalobcu, oboznámením sa s obsahom spisu a to najmä s obsahom mandátnej zmluvy, zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov, výpisu z LV č. XXXX k. ú. Dúbravka, výpisu z účtu v peňažnom ústave žalobcu, ako aj s prehľadom platieb žalovaného a ďalším obsahom spisu a zistil nasledovný skutkový stav veci:

Vlastníci bytov na ulici L. 28, 30, 32 v Bratislave uzavreli dňa 05.04.2005 Zmluvu o spoločenstve vlastníkov bytov v bytovom dome na ulici L. 28, 30 a 31 v Bratislave, predmetom ktorej bolo okrem iného aj určenie práv a povinností vlastníkov bytov v bytovom dome, ako aj určenie spôsobu a oprávnenia hospodárenia s fondom prevádzky, údržby a opráv. Dňa 12.12.2005 uzavrelo Spoločenstvo vlastníkov bytov L. 28, 30, 32 v Bratislave (ďalej len spoločenstvo) so žalobcom Mandátnu zmluvu, predmetom ktorej je záväzok žalobcu vykonávať pre spoločenstvo správu domu s pozemkom a so všetkými súčasťami a príslušenstvom v Bratislave a na strane druhej povinnosť spoločenstva (vlastníkov bytov a nebytových priestorov) okrem iného uhrádzať žalobcovi mesačne zálohové platby.

Z listu vlastníctva č. XXXX, okres Bratislava IV. Obec BA- m. č. Dúbravka, k. ú. Dúbravka súd zistil, že žalovaný je jediným vlastníkom bytu č. XX na X nadzemnom podlaží, na ulici L. XX v Bratislave a to na základe kúpnej zmluvy, vklad ktorej bol povolený dňa 15.03.2011.

V zmysle ustanovenia článku V. odseku 3 Mandátnej zmluvy sú vlastníci bytov Bytového domu povinní platiť mandatárovi - žalobcovi mesačné platby na zabezpečenie prevádzky údržby a opráv spoločných častí, priestorov, zariadení domu a správy domu pozostávajúce z nasledovných položiek:

- zálohové platby za služby, tak ako boli stanovené správcom,
- odmena za výkon správy domu,
- úhrady do fondov opráv a údržby za m² výmery bytu a pivnice alebo nebytového priestoru.

Splatnosť zálohových platieb je 15. deň príslušného kalendárneho mesiaca. Celková výška platieb, ktoré je žalovaný povinný mesačne zálohovo uhrádzať predstavuje sumu vo výške 196,51 eur v súlade s Výpočtovým listom platným od 01.05.2012.

3

17C/51/2013

Žalovaný zálohové platby neuhrádzal v lehote splatnosti a celková výška nedoplatku je ku dňu 15.12.2012 v sume 1.487,25 eur vyplývajúcich z titulu neuhradených mesačných platieb do fondu prevádzky, údržby a opráv, neuhradených mesačných platieb spojených s užívaním bytu a odmeny za výkon správy.

V zmysle ustanovenia článku IV. odseku 20 Mandátnej zmluvy platí, že mandatár je povinný pripraviť podklady pre podanie návrhov na súd a zabezpečiť vymáhanie nedoplatkov od jednotlivých vlastníkov, pričom mandatárovi na základe tohto článku vzniká odmena vo výške 99,58 eur.

Na pojednávaní právna zástupkyňa žalobcu predložila súdu ďalší listinný dôkaz "informáciu o platbách a predpisoch pre vlastníka", a uviedla, že zotráva na podanej žalobe v zmysle súdom pripustenej zmeny petitu.

Žalovaný v konaní tvrdí, že so žalobcom nepodpísal žiadnu dohodu ani zmluvu o výkone správy, že voči žalobcovi nemá dlh v žalovanej výške, ale voči žalobcovi má preplatok 139,- eur z vyúčtovania za rok 2011, ktorý nebol žalobcom zohľadnený a žalovaný od mája 2012 uhradil žalobcovi zálohové platby v sume 1.371,19 eur. Žalovaný uviedol, že na účet žalobcu uhradil všetky zálohové platby a to 4 x 178,17 eur za obdobie mesiacov január - apríl 2014 (712,68 eur) a 8 x 196,99 eur za obdobie mesiacov máj

až december 2012 (1.575,92 eur) a 1x 146,72 eur. Žalovaný uviedol, že spolu žalobcovi zaplatil sumu 2.230,59 eur a za rok 2011 má preplatok 139,- eur. Keďže žalobca vyúčtoval žalovanému sumu 2.284,76 eur a žalovaný uhradil 2.369,59 eur k čomu pričítal preplatok 139,- eur z toho vyplýva, že žalovaný má voči žalobcovi preplatok 84,- eur.

Z informácie o platbách a predpisoch pre vlastníka zo dňa 06.03.2013 vyplýva, že v roku 2011 boli predpísané zálohové platby v sume 178,17 eur, ktoré bol žalovaný povinný platiť počnúc mesiacom apríl 2011, t.j. 9 x 178,17 eur = 1.603,53 eur z čoho žalovaný uhradil sumu 139,- eur a jeho nedoplatok za rok 2011 predstavoval sumu 1.464,53 eur.

Zálohové platby za rok 2012 boli v mesiacoch január až apríl 178,17 eur (4 x 178,17 eur = 712,68 eur) a za obdobie od mája do decembra 196,51 eur (8 x 196,51 eur = 1.572,08 eur).

Spolu mal žalovaný za rok 2012 uhradiť žalobcovi sumu 2.284,76 eur a sumu 99,58 eur ako odmenu za vymáhanie nedoplatkov, z čoho žalovaný uhradil dňa 28.05.2012 sumu 890,85 eur, dňa 04.06.2012 sumu 712,68 eur a dňa 27.11.2012 sumu 658,51 eur teda spolu 2.262,04 eur, z čoho vyplýva nedoplatok žalovaného 122,30 eur, ktorý spolu s nedoplatkom za rok 2011 v sume 1.464,53 eur činí k 15.12.2012 sumu 1.586,83 eur.

Z dlžnej sumy žalovaný uhradil dňa 25.02.2013 a dňa 26.02.2013 sumu 1.572,08 eur.

V zmysle § 6 ods. 2 d) zákona č. 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je správa domu 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.

V zmysle § 7a ods. 2 vera prvá zákona č. 182/1993 Z.z., o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, s prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome prechádzajú na nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o spoločenstve.

4

17C/51/2013

V zmysle § 7b ods. 5 zákona č. 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní uhrádzať finančné prostriedky do fondu prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov.

V zmysle § 8b ods. 2 e) zákona č. 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, pri správe domu je správca povinný sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu údržby, prevádzky a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky.

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 vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

Podľa § 517 ods. 1 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.

V zmysle vyššie uvedených skutočností a citovaných zákonných ustanovení súd dospel k záveru, že žaloba je dôvodná, preto jej v celom rozsahu vyhovel. V konaní mal súd za preukázané, že žalobca bol v rozhodnom období správcom bytového domu na ulici L. XX, XX W. XX v Bratislave, na základe Mandátnej zmluvy č. 05/072 zo dňa 12.12.2005, rovnako bolo preukázané, že žalovaný je vlastníkom bytu v predmetnom bytovom dome a neuhradzoval riadne a včas úhrady spojené s užívaním bytu v mesačných platbách, ktoré boli na rok 2011 určené predpisom na sumu 178,17 eur a na rok 2012 počnúc mesiacom máj na sumu 196,51 eur.

Žalovaný zálohové platby neuhrádzal včas a preto žalobcovi vznikol voči žalovanému nárok na zaplatenie sumy 1.586,83 eur, pozostávajúcej z nezaplatených zálohových platieb a z odmeny za vymáhanie nezaplatených úhrad, na ktoré žalobcovi ako správcovi vznikol nárok v súlade s čl. IV ods. 20 Mandátnej zmluvy. Keďže po podaní žaloby na súd uhradil žalovaný dňa 25.02.2013 sumu 1.425,36 eur a dňa 26.02.2013 sumu 146,72 eur súd konanie v tejto časti (1.572,08 eur) v súlade s § 96 O. s. p. zastavil.

Nakoľko nárok žalobcu na zaplatenie dlžnej sumy po preskúmaní informácií o platbách a predpisoch pre vlastníka mal súd za dôvodný zaviazal žalovaného na zaplatenie zostatku dlžnej sumy t.j. 14,75 eur spolu s vyčísleným úrokom z omeškania zo sumy 1.586,83 eur od 16.12.2012 do 25.02.2012 v sume 27,01 eur.

K žalovaným tvrdeným skutočnostiam, že so žalobcom žiadnu zmluvu ani dohodu neuzavrel súd uvádza, že túto argumentáciu žalovaného vzhľadom na sporadické uhrádzanie zálohových platieb považuje za účelovú a zároveň podotýka, že v súlade s § 7a ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, s prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu prechádzajú na nového vlastníka bytu práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o spoločenstve, z čoho vyplýva, že s nadobudnutím bytu v bytovom dome, v ktorom vykonáva správu žalobca, prešli na žalovaného povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov v bytovom dome L. XX-XX v Bratislave a teda keďže jednou zo zmluvných strán mandátnej zmluvy je spoločenstvo vlastníkov ako celok, je

5

17C/51/2013

žalovaný povinný uhrádzať zálohové platby žalovanému. Ostatne, v konaní nebolo sporné, že služby, ktoré navrhovateľ poskytoval, odporca aj využíval.

Vzhľadom na uvedené rozhodol súd tak, ako je uvedené vo výroku rozhodnutia a žalovaného zaviazal na zaplatenie dlžnej sumy.

O trovách konania rozhodol súd podľa § 142 ods. 1 O. s. p. a účastníkovi, ktorý mal vo veci plný úspech priznal náhradu trov potrebných na účelné uplatňovanie alebo bránenie práva proti účastníkovi, ktorý vo veci úspech nemal.

Žalobcovi súd preto priznal plnú náhradu trov konania v sume 465,09 eur, pozostávajúcej zo súdneho poplatku za žalobu v sume 23,13, ktorá pozostáva zo sumy o ktorú sa súdny poplatok krátil pri jeho vrátení a zvyšku súdneho poplatku 16,50 eur a z trov právneho zastúpenia vo výške 441,96 eur.

Podľa § 10 ods. 1, § 13a ods. 1 a 4 § 16 ods. 3 a § 18 ods. 3 vyhlášky č. 655/2004 Z. z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb v znení neskorších predpisov žalobcovi patrí náhrada trov právneho zastúpenia vo výške eur a to za šesť úkonov právnej pomoci - prevzatie a príprava zastúpenia, podanie na súd - vyjadrenie k odporu, 3 x účasť na pojednávaní, z toho 2x 1 úkonu) - tarifa za úkon á 71,37 eur, režijný paušál 1 x 7,63 eur, 3 x 7,81 eur a 2 x 8,04 eur; t. j. spolu s 20 % DPH 441,96 eur.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou tunajšieho súdu na Krajský súd v Bratislave (§ 204 ods. 1/ O. s. p.).

Pokiaľ zákon pre podanie určitého druhu nevyžaduje ďalšie náležitosti, musí byť z podania zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje a musí byť podpísané a datované. Podanie

treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a príloh tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis s prílohami, ak je to potrebné. Ak účastník nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie na jeho trovy (§ 42 ods. 3 O. s. p.).

V odvolaní 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 (§ 205 ods. 1/ 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 nevykonával navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,

6

17C/51/2013

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.

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 205 ods. 3/ O. s. p.).

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného predpisu (§ 251 ods. 1/ O. s. p.), ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.