

Súd: Okresný súd Bratislava I
Spisová značka: 19C/90/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1113241242
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 02. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zuzana Kučerová
ECLI: ECLI:SK:OSBA1:2015:1113241242.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava I samosudkyňou JUDr. Zuzanou Kučerovou v právnej veci navrhovateľa: ETP Management budov, s.r.o., Záhradnícka 30, 821 08 Bratislava, IČO 35970707, právne zastúpený JUDr. PaedDr. Jozef Malich, Záhradnícka 30, 821 08 Bratislava proti odporkyňi: A.. E. U., Q.. E., H.. XX.XX.XXXX, C. M. L. XXX, XXX XX C., o zaplatenie 109,45 eur s prísl. takto

rozhodol:

1. Odporkyňa je povinná zaplatiť navrhovateľovi sumu 109,45 eur do troch dní odo dňa právoplatnosti rozsudku.
2. Vo zvyšnej časti súd žalobu zamieta.
3. Odporkyňa je povinná nahradiť navrhovateľovi trovy konania vo výške 23, 20 eur a trovy právneho zastúpenia vo výške 159,87 eur k rukám právneho zástupcu JUDr. PaedDr. Jozef Malich, Záhradnícka 30, 821 08 Bratislava na účet vedený v R. C., B..K.. č.ú. XXXXXXXXXXXX/XXXX, VS 2013319 do troch dní odo dňa právoplatnosti rozsudku.

odôvodnenie:

Navrhovateľ sa podaným návrhom doručeným na tunajší súd dňa 29.11.2013 domáhal vydania rozhodnutia, ktorým by súd zaviazal odporkyňu zaplatiť mu istinu vo výške 491,40 eur, zmluvnú pokutu vo výške 109,45 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5,25 % ročne zo sumy 600,85 eur od 27.11.2013 do zaplatenia z titulu porušenia povinnosti vyplývajúcich zo Zmluvy o výkone správy bytového domu na ul. Drotárska cesta č.102 v Bratislave.

Zo žalobného návrhu vyplýva, že odporkyňa je výlučnou vlastníčkou bytu č. X nachádzajúceho sa na X.p, garáže č. X -O., garáže č. X-O..X, garáže č. X-H., to všetko nachádzajúceho sa vo vchode bytového domu M. L. XXX, ktorý je zapísaný na LV č. XXXX, okres Bratislava I, obec BA-m.č. Staré Mesto, katastrálne územie K. Z. ako stavba súp. č. XXXX, postavená na parcele registra „C“ č. XXXX/XX. Dňa 1.1.2003 uzavrela Prvá správcovská, a.s., neskôr s obchodným menom AB Správcovská, a.s. na jednej strane a vlastníci bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome na strane druhej Zmluvu o výkone správy č. 02/01/08, dňa 1.7.2004 Dodatok č. 1 a dňa 01.01.2005 Dodatok č. 2 k Zmluve o výkone správy, na základe ktorej AB správcovská, a.s. až do 31.12.2006 vykonávala správu Bytového domu. Odporkyňa predmetnú zmluvu, tak ako aj nadpolovičná väčšina vlastníkov bytového domu, podpísala a jej obsahom je viazaná.

Dňa 14.12.2006 uzavrela AB správcovská, a.s. ako predávajúci s navrhovateľom ako kupujúcim Zmluvu o predaji časti podniku, na základe ktorej navrhovateľ vstúpil s účinnosťou od 1.1.2007 do všetkých

práv a povinností vyplývajúcich pre spoločnosť AB správcovská, a.s. z vyššie uvedenej Zmluvy o výkone správy. Počnúc 1.1.2007 teda navrhovateľ riadne vykonáva správu uvedeného bytového domu.

Podľa čl. IV bod 4,5,6,7 a čl. VIII Zmluvy o výkone správy, ako aj podľa Zákona o bytoch je odporkyňa povinná uhrádzať na účet vedený správcom vždy do 10. Dňa príslušného mesiaca príspevok do fondu opráv, zálohové platby za služby a odmenu za správu za Byt, Garáž X a Garáž X. Odporkyňa je podľa uvedenej zmluvy o výkone správy tiež povinná do 30 dní od doručenia príslušného vyúčtovania zaplatiť nedoplatky za služby vyplývajúce z ročných vyúčtovaní. Odporkyňa v rozpore so svojim zmluvnými povinnosťami neplnila niektoré svoje záväzky riadne a včas, t.j. neuhrádzala príspevok do fondu opráv, zálohové platby a odmenu za správu v stanovenej výške, čím jej vznikol nedoplatok k 27.11.2013 vo výške 360,03 eur za byt, nedoplatok vo výške 42,98 eur za GarážX, nedoplatok vo výške 42,98 eur za GarážX a nedoplatok vo výške 45,41 eur za Garáž3, t.j. spolu 491,40 eur, napriek tomu, že jej bolo ročné vyúčtovanie za rok 2012, ako aj predpisy úhrad spojené s užívaním bytu, O.,X a 3 od 01.03.2013 a od 01.07.2013 riadne doručované. Navrhovateľ je ako správca bytového domu podľa §8b ods. 1 a 2 písm. e) Zákona o bytoch v mene vlastníkov bytov sledovať úhrady preddavkov do fondu prevádzky, údržbu a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky. V súlade s čl. III bod 6 Zmluvy o výkone správy je odporkyňa povinná zaplatiť za neplnenie zálohových platieb v termíne splatnosti a splatného vyúčtovania zmluvnú pokutu vo výške 0,1% za každý započatý deň omeškania, čo za obdobie od 01.11.2012 do 31.10.2013 predstavuje sumu 92,20 eur za byt, vo výške 5,63 eur za Garáž1, vo výške 5,63 eur za Garáž2 a vo výške 5,99 eur za Garáž3, t.j. spolu 109,45 eur.

Odporkyni bola dňa 24.10.2013 zaslaná predžalobná výzva na úhradu nedoplatkov na dlžnú sumu, túto si však neprevzala v odbernej lehote a ku dňu podania žaloby dlžné sumy neuhradila.

Navrhovateľ si tiež žalobou nárokuje aj úroky z omeškania v zmysle § 517 ods. 2 OZ v spojení s §3 NV č. 87/1995 Z.z. vo výške 5,25% p.a., ktoré si uplatňuje až počnúc dňom vypracovania žalobného návrhu, t.j. dňom 27.11.2013 do zaplataenia a trovy konania spočívajúce v súdnom poplatku a v trovách právneho zastúpenia.

Tunajší súd vydal vo veci dňa 13.12.2013 platobný rozkaz č.k. 19C 16Ro/290/2013-62, ktorým uložil odporkyni zaplatiť navrhovateľovi sumu 491,40 eur s úrokom z omeškania zo sumy 600,85 eur od 27.11.2013 do zaplataenia, zmluvnú pokutu vo výške 109,45 eur a náhradu trov konania. Platobný rozkaz sa však nepodarilo odporkyni ani opakovane doručiť do vlastných rúk. Uznesením zo dňa 28.05.2014 bol s odkazom na § 173 ods. 2 O.s.p. zrušený.

Písomným podaním doručeným súdu dňa 09.05.2014 vzal navrhovateľ v časti o zaplataenie istiny vo výške 491,40 eur žalobu späť a navrhol, aby súd v tejto časti konania zastavil. Dôvodom čiastočného späťvzatia bol úhrada časti žalovaného nároku spočívajúcej v istine odporkyňou. K úhrade čiastok 378,44 eur, 47,24 eur a 49,81 eur došlo dňa 7.2.2014, t.j. až po podaní žalobného návrhu. Tunajší súd uznesením zo dňa 05.09.2014 č.k. 19C 90/2014-78 konanie v tejto časti zastavil, rozhodol o zmene žalobného petitu a o vrátení súdneho poplatku navrhovateľovi vo výške 12,80 eur.

Súd následne doručoval zmenený návrh a jeho prílohy odporkyni. Odporkyňa si však žalobný návrh, vrátane jeho príloh a podania navrhovateľa označeného ako „čiastočné späťvzatie“ opäť neprevzala. Zásielka s označeným obsahom sa súdu vrátila ako nedoručená späť dňa 08.10.2014.

Súd s poukazom na ustanovenie § 156 ods. 3 O.s.p. v spojení s §115a ods. 2 O.s.p. vo veci nenariadil súdne pojednávanie, nakoľko sa jedná o drobný spor (§200ea ods. 1 O.s.p.). Dňa 20.02.2015 oznámil miesto a čas verejného vyhlásenia rozsudku na úradnej tabuli súdu.

Podľa § 101 ods. 1 O.s.p. účastníci sú povinní prispieť k tomu, aby sa dosiahol účel konania najmä tým, že pravdivo a úplne opíšu všetky potrebné skutočnosti, označia dôkazné prostriedky a že dbajú na pokyny súdu.

Súd vykonal dokazovanie oboznámením s obsahom spisového materiálu, najmä Zmluvou o výkone správy zo dňa 1.7.2004 a jej dodatku, Zmluvou o predaji časti podniku zo dňa 14.12.2006, Výpisom z obchodného registra navrhovateľa, Predpismi úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu č. 5 a nebytových priestorov, čiastočným výpisom z LV č. XXXX, Sumárnou analýzou platieb, pričom zistil nasledovný skutkový a právny stav veci:

Navrhovateľ je právnická osoba založená dňa 22.12.2005, ktorej predmetom činnosti v zmysle výpisu z obchodného registra oddiel Sro, vl. č. 38781/B je aj správa a údržba bytového fondu.

Odporkyňa je výlučnou vlastníčkou bytu č. X nachádzajúceho sa na DrX. L. Č.. XXX N. C., Priestorov č. 2-Ga.7, č.2-Ga.8, č. 2-NG10, a to titulom Dohody o vysporiadaní BSM podľa V-1198/11 zo dňa 10.03.2011 (predtým titulom V-1061/2000 zo dňa 9.8.2000), čo vyplýva z LV č. XXXX, okres Bratislava I, obec BA-m.č. Staré Mesto, katastrálne územie K. Z..

Navrhovateľka (v tom čase ako A.. E. C.) spolu so svojim manželom Z. C. uzatvorili na strane vlastníkov bytov a nebytových priestorov na ul. M. L. Č.. XXX dňa 01.01.2003 Zmluvu o výkone správy č. 02/01/08 s právnym predchodcom navrhovateľa Prvá správcovská a.s., IČO 35685271 (správcom) podľa §8 zákona č. 182/1993 Z.z.

AB Správcovská, a.s., IČO 35685271 uzatvorila dňa 14.12.2006 s navrhovateľom Zmluvu o predaji časti podniku podľa § 476 a nasl. ObZ. Predmetom prevodu bola prevádzkovaná časť podniku Predávajúceho uvedená v účtovnej evidencii ako „Byty“. Súčasťou prevádzanej časti podniku bola aj spravovaná nehnuteľnosť na M. V. Č.. XXX.

Z vyúčtovania Nákladov spojených s užívaním nebytového priestoru 2-Ga.7 za rok 2012 vyplýva, že navrhovateľka mala po vyúčtovaní k 31.03.2013 nedoplatok vo výške 5,04 eur, za nebytový priestor 2-Ga.8 nedoplatok vo výške 5,04 eur a za nebytový priestor 2-NG10 vo výške 6,77 eur. Na predpisoch mesačných platieb za rok 2013 mal k mesiacu 11/2013 dlh vo výške 360,03 eur, čo vyplýva zo Sumárnej analýzy platieb za obdobie od 1.7.2012 do 27.11.2013 (čl. 43), za nebytový priestor č. 2-Ga.7 vo výške 42,98 eur, za nebytový priestor č. 2-Ga.8 vo výške 42,98 eur a č. 2-NG10 vo výške 45,41 eur.

Správca vyzval listom zo dňa 24.10.2013 odporkyňu k úhrade dlžnej sumy vo výške 608, 74 eur v lehote 15 dní. Odporkyňa si predmetnú výzvu neprevzala.

Podľa čl. III bod 6 Zmluvy o výkone správy je správca oprávnený v prípade finančných záväzkov vlastníkov voči účtu domu, ktorí sú v omeškaní s úhradou 60 dní po lehote splatnosti:

- Vyzvať vlastníka k úhrade nedoplatku mesačných zálohových platieb alebo vyúčtovania upomienkou správcu na miesto posledného známeho pobytu dlžníka,

- Ak nedôjde do 30 dni odo dňa doručenia upomienky k úhrade, správca pristúpi k vymáhaniu pohľadávok aj cestou právneho zástupcu. Vlastníci splnomocňujú správcu uzatvoriť zmluvu o poskytovaní právnej pomoci a podpísať plnomocenstvo ním vybraným advokátom,

- Náklady spojené s vymáhaním pohľadávok a právnym zastupovaním pri vymáhaní pohľadávok je správca oprávnený uhrádzať z účtu domu z „fondu opráv a údržby“,

- Úhrada pohľadávky a príslušenstva bude poukazovaná na účet domu do fondu opráv a údržby.

- Pri nesplatení zálohových platieb, ako aj platieb vyplývajúcich z vyúčtovania v termíne splatnosti si zmluvné strany dojednali zmluvnú pokutu podľa §544 OZ a nasl. vo výške 0,1% za každý započatý deň omeškania.

Podľa § 8b ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov správca je povinný vykonávať správu domu 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 ods. 2 písm. e) je správca povinný 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.

Podľa § 544 ods. 1 Obč. zákonníka ak strany dojednávajú pre prípad porušenia zmluvnej povinnosti zmluvnú pokutu, je účastník, ktorý túto povinnosť poruší, zaviazaný pokutu zaplatiť, aj keď oprávnenému účastníkovi porušením povinnosti nevznikne škoda.

Podľa § 544 ods. 1 Obč. zákonníka zmluvnú pokutu možno dojednať len písomne a v dojednaní musí byť určená výška pokuty alebo určený spôsob jej určenia.

Podľa § 517 ods. 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 určuje osobitný vykonávací predpis.

Podľa § 489 OZ záväzky vznikajú z právnych úkonov, najmä zo zmlúv, ako aj zo spôsobenej škody, z bezdôvodného obohatenia alebo z iných skutočností uvedených v zákone.

Titulom omeškania odporkyne s platbami preddavkov a nedoplatkom z vyúčtovania za nebytové priestory vznikol správcovi v mene vlastníkov bytov nárok voči odporkyni na vymáhanie zmluvnej pokuty k 31.10.2013 v celkovej výške 92,20 eur v zmysle čl. III bod 6 zmluvy a výkone správy. Z citovanej zmluvy však nevyplýva, že bol správca vlastníckmi splnomocnený na vymáhanie úrokov z omeškania z platieb nezaplatených v lehote ich splatnosti.

Po vykonanom dokazovaní súd dospel k záveru, že návrh bol podaný voči odporkyni v časti istiny dôvodne. Keďže navrhovateľ podaním doručeným súdu dňa 09.05.2014 zobral v tejto časti /vo výške 491,40 eur/ žalobu späť z dôvodu plnenia zo strany odporkyne, pričom súd v tejto časti konanie zastavil, predmetom konania zostala následne len uplatnená zmluvná pokuta vo výške 109,45 eur a úroky z omeškania.

Navrhovateľ preukázal v konaní svoju aktívnu vecnú legitimáciu predložením Zmluvy o predaji podniku a Zmluvy o výkone správy č. 02/01/08, ako aj pasívnu vecnú legitimáciu odporkyne s odkazom na § 8b zákona o vlastníctve bytov, čl. III bod 6 Zmluvy o výkone správy a písomného prehľadu platieb k 31.03.2013 a k 30.11.2013. Nakoniec dôvodnosť žaloby v časti istiny vyplynula aj zo samotného správania odporkyne, ktorá po podaní žaloby dňa 07.02.2014 žalovanú istinu vo výške 491,40 eur uhradila, čo vyplýva zo Sumárnej analýzy platieb za obdobie od 1.1.2013 do 9.5.2014.

Z dojednaní uvedeného v čl. III Zmluvy o výkone správy vyplýva, že Navrhovateľovi vzniklo v mene vlastníkov bytov právo na vymáhanie sankcie za omeškania odporkyne dojednanej ako zmluvná pokuta s odkazom na § 544 OZ vo výške 109,45 eur. Zo zmluvy o výkone správy však nevyplýva, že bol navrhovateľ splnomocnený vlastníckmi bytov na vymáhanie úrokov z omeškania, pričom sám navrhovateľ predmetnú zmluvnú pokutu vo svojej účtovnej evidencii účtuje ako poplatok z omeškania. Vzhľadom na uvedené preto súd zviazal odporkyňu na úhradu zmluvného záväzku - zmluvnej pokuty vo výške 109,45 eur, vo zvyšnej časti týkajúcej sa uplatnených úrokov z omeškania pre neexistujúci právny titul navrhovateľa žalobu zamietol.

O trovách konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 3 O.s.p. Navrhovateľovi, ktorý bol takmer plne procesne úspešný, pretože neúspech mal len v nepatrnej časti týkajúcej sa príslušenstva k istine - úrokov z

omeškania, súd priznal plnú náhradu trov konania pozostávajúcich zo súdneho poplatku vo výške 23,20 eur a z trov právneho zastúpenia za 3 úkony právnej pomoci - príprava a prevzatie zastúpenia 23.10.2013 á 36,52 eur z tarifnej hodnoty veci 555,54 eur, podanie návrhu vo veci samej 27.11.2013 á 39,84 eur z tarifnej hodnoty veci 600,85 eur, čiastočné späťvzatie žaloby 09.05.2014 á 33,20, eur y tarifnej hodnoty veci 491,40 eur, 2 x režijný paušál po 7,81 eur, 1x režijný paušál po 8,04 eur plus 20% DPH v zmysle vyhlášky č. 655/2004 Z.z. o odmenách a náhradách advokátov, § 10 ods. 1, § 13a, § 16 ods. 3 a § 18 ods. 3.

Podľa § 149 ods. 1 O.s.p. ak advokát zastupoval účastníka, ktorému bola prisúdená náhrada trov konania je ten, ktorému bola uložená náhrada týchto trov povinný zaplatiť ju advokátovi.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou podpísaného súdu ku Krajskému súdu v Bratislave.

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.

Odvolanie proti rozsudku, 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 samej,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné pre 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,
- 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 odvolanie.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní to, čo mu ukladá vykonateľné súdne rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na výkon exekúcie podľa zák. č. 233/1995 Z.z. v znení nesk. predpisov, ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.