

Súd: Okresný súd Bratislava II
Spisová značka: 16C/74/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1221204987
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 11. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eva Bieliková
ECLI: ECLI:SK:OSBA2:2022:1221204987.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava II v konaní pred samosudkyňou JUDr. Evou Bielikovou v právnej veci žalobcu: I +V správa nehnuteľností, s.r.o., so sídlom Miletičova 80, 821 08 Bratislava, IČO: 35 880 911 zastúpený: Advokátska kancelária Nagy & Zachveja s.r.o., so sídlom Štúrova 11, 811 02 Bratislava proti žalovanému: K. U. M., L. XX, XXX XX F., K. XXXXXXXX o zaplatenie 3.177,31 € s príslušenstvom takto,

rozhodol:

I. Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcovi sumu vo výške 1.287,31 € spolu s úrokom z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 1.890,-€ od 16.09.2021 do 30.11.2021 ako aj úrok z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 1.187,73 € od 01.07.2021 do zaplatenia, všetko do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Súd konanie v časti o zaplatenie istiny vo výške 1.890,-€ z a s t a v u j e .

III. Žalobcovi sa proti žalovanému priznáva nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa žalobou doručenou tunajšiemu súdu dňa 06.10.2021 domáhal od žalovaného zaplatenia sumy 3.177,31 € spolu s príslušenstvom t.j. úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 1.890,- € od 16.09.2021 do zaplatenia ako aj úroku z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 1.187,73 € od 01.07.2021 do zaplatenia. Okrem istiny a príslušenstva žiadal žalobca priznať aj náhradu trov konania.

2. Podanú žalobu žalobca odôvodnil tým, že je správcom bytového domu na ulici L. Č.. XX E. XX, XXX XX F. pričom na základe Zmluvy o výkone správy č.XX/XXX zo dňa 07.06.2004, uzatvorenej s vlastníkami bytov a nebytových priestorov bytového domu na L. G. Č.. XX E. XX U. F. je poverený vykonávať správu spoločných častí a zariadení bytového domu, jeho príslušenstva a prevádzku bytového domu. Súčasťou správy bytového domu je podľa článku III. odsek 1 písm. d) zmluvy o výkone správy, ako aj § 8b zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov príprava podkladov pre podanie návrhov na súd vo veciach týkajúcich sa správy domu a zabezpečenie vymáhania nedoplatkov od vlastníkov. Žalobca taktiež uviedol, že žalovaný je podielovým spoluvlastníkom nebytového priestoru č. XX-XXA, nachádzajúceho sa na 2. poschodí vo vchode L. XX bytového domu, súpisné číslo stavby XXXX, postaveného na pozemkoch parc. č. XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, všetko nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. XXXX, vedenom Okresným úradom Bratislava - katastrálnym odborom, okres: Bratislava II, obec: BA-m.č. Vrakuňa, katastrálne územie: Vrakuňa. V zmysle článku V odsek 3 a 4 zmluvy o výkone správy sú vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu povinní platiť na účet domu mesačné platby na zabezpečenie prevádzky údržby a opráv spoločných častí, priestorov, zariadení domu a správy domu, spočívajúce v nasledovných položkách:

- a) zálohové platby za služby, tak ako boli stanovené správcom,
- b) odmena za výkon správy domu,

c) úhrady do fondu opráv a údržby za m² výmery bytu a pivnice alebo nebytového priestoru. Splatnosť zálohových platieb je 15. deň príslušného kalendárneho mesiaca.

Výška platieb, ktoré je žalovaný povinný mesačne zálohovo uhrádzať predstavuje sumu vo výške 210,- € za kalendárny mesiac na základe Výpočtového listu platného odo dňa 01.01.2016. Žalobca zároveň zdôraznil, že každému zo spoluvlastníkov nebytového priestoru č.XX-XXA sú náklady za služby spojené s užívaním tohto priestoru účtované samostatne. Vzhľadom na skutočnosť, že druhý podielový spoluvlastník si riadne plní svoje povinnosti spojené s užívaním nebytového priestoru č. XX-XXA, žalobca pristúpil k podaniu žaloby výlučne voči žalovanému. Kontrolou úhrad za byty a nebytové priestory v Bytovom dome bol v zmysle Informácie o platbách a predpisoch pre vlastníka na konte žalovaného ku dňu 15.09.2021 zistený nedoplatok vo výške 3.077,73€ vyplývajúci z titulu neuhradených mesačných platieb do fondu prevádzky, údržby a opráv, neuhradených mesačných platieb spojených s užívaním bytu a odmeny za výkon správy. Zistený nedoplatok sa skladá z nasledovných súm:

- neuhradené zálohové platby za služby poskytované s užívaním bytu, odmenu za výkon správy ako aj za úhrady do fondu prevádzky údržby a opráv, a to za obdobie od 01/2021 -09/2021 vo výške 210,-€, stanovený výpočtovým listom zo dňa 01.01.2016, za kalendárny mesiac, t.j. 9 x 210,-€ = 1.890,-€
- nedoplatok na vyúčtovaní za rok 2018 vo výške 444,07 € (uvedená suma predstavuje rozdiel medzi celkovými nákladmi po očistení od nákladu „vymáhanie pohľadávky“) 3.478,75 € - 514,68 €/ v sume 2.964,07 € a platbami uhradenými žalovaným v roku 2018 vo výške 2.520,00 € /t.j. 2.964,07 € - 2.520,00 € = 444,07 €

- nedoplatok na vyúčtovaní za rok 2019 v sume 485,93 €

- nedoplatok na vyúčtovaní za rok 2020 v sume 257,73 €

Žalobca zároveň poukázal na to, že podľa článku IV. odsek 20 zmluvy o výkone správy je správca povinný pripraviť podklady pre podanie návrhov na súd a zabezpečiť vymáhanie nedoplatkov od jednotlivých vlastníkov, pričom za prípravu podkladov pre súdne vymáhanie má správca nárok na odmenu vo výške 99,58 € za jednotlivý prípad, ktorú si uplatní od žalovaného vlastníka. Na základe tohto ustanovenia teda žalobcovi vznikol nárok voči žalovanému na zaplatenie sumy 99,58 eur. Celková pohľadávka žalobcu voči žalovanému ku dňu podania žaloby teda predstavuje v časti istiny sumu vo výške 3.177,31 €. Žalobca si uplatňuje voči žalovanému aj nárok na úroky z omeškania odo dňa nasledujúceho po dni splatnosti poslednej zálohovej platby zo strany žalovaného, t.j. odo dňa 16.09.2021 a vo vzťahu k nároku titulom nedoplatku na vyúčtovaniach za roky 2018-2021, odo dňa nasledujúceho po dni splatnosti posledného vyúčtovania, t.j. za rok 2020, a to odo dňa 01.07.2021.

3. Dňa 10.11.2021 bol tunajším súdom vydaný Platobný rozkaz č.k. 16C 74/2021-55. Proti platobnému rozkazu podal žalovaný v zákonom stanovenej lehote odôvodnený odpor. V odpore žalovaný namietal legitimitu žalobcu, pričom nedostatok aktívnej vecnej legitímácie žalobcu na podanie žaloby žalovaný odôvodňoval tým, že na tunajšom súde prebieha spor o platnosť správcovstva, ktoré bolo podľa žalovaného ukončené v roku 2014 riadnym hlasovaním vlastníkov. Žalovaný v podanom odpore zároveň uviedol, že 29.11.2021 zaplatil sumu 2.520,-€ ako bežnú ročnú platbu a preto je žalobcom uplatnená suma nepresná. Žalovaný taktiež namietal tú skutočnosť, že mu postupom žalobcu nie je umožnené zaúčtovať si DPH. Podľa žalovaného je skutočným dôvodom predmetného sporu to, aké doklady je žalobca povinný v priebehu bežného roka a vo vyúčtovaní zabezpečiť a dodať žalovanému. Požiadavka žalovaného na žalobcu je, aby mu žalobca zabezpečoval od dodávateľov materiálov, služieb a prác také účtovné doklady, ktoré budú v súlade s požiadavkami finančnej správy SR. V odpore žalovaný uviedol, že dňa 13.12.2018 sa konala schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov na ktorej predniesol túto svoju požiadavku. S poukazom na vyššie uvedené žalovaný žiadal, aby súd žalobu ako nedôvodnú zamietol.

4. Podaním zo dňa 08.03.2022 sa k odporu žalovaného vyjadril žalobca, ktorý uviedol, že argumentáciu žalovaného uvedenú v podanom odpore považuje za nedôvodnú. Žalobca poukázal na skutočnosť, že z podanej žaloby je zrejmé, že spoločnosť I+V správa nehnuteľností, s.r.o. je správcou bytového domu, ktorý v konaní zastupuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu na ulici L. XX E. XX U. F., a to s odkazom na plnú moc udelenú správcovi v súlade s článkom VIII. Zmluvy o výkone správy. Zároveň žalobca poukázal aj na znenie zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Žalobca taktiež zdôraznil, že oprávnenie či dokonca povinnosť správcu (t.j. aj žalobcu) zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov pri vymáhaní nedoplatkov a iných nárokov je úplne zrejme práve z ustanovenia § 9 ods. 7 zákona č 182/1993 Z.z., ktoré zakladá priame zákonné zastúpenie vlastníkov bytov a nebytových priestorov správcovi, a to pri výkone činností

súvisiacich s výkonom správy príslušného bytového domu. Vo vyššie citovaných ustanoveniach je výslovne uvedené, že správu vykonáva správca samostatne, zastupuje a koná na účet vlastníkov pred súdom (t.j. vystupuje i sám, vlastným prejavom a zároveň v mene a na účet vlastníkov), pričom správou je podľa § 6 ods. 2 písm. d) a e) zákona č. 182/1993 Z.z. aj vymáhanie nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných pohľadávok a nárokov. Ďalej žalobca poukázal na skutočnosť, že zmluva o výkone správy bola v súlade so zákonom č. 182/1993 Z. z. podpísaná nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytom dome, pričom takto schválená zmluva o výkone správy je záväzná pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Neobstojí preto námietka žalovaného, že so znením predmetnej zmluvy o výkone správy nesúhlasil a nepodpísal ju. Argumentáciu žalovaného vo vzťahu k jeho domnejšiemu pohľadávke voči žalobcovi odmietol, pričom poukázal na skutočnosť, že žalovaný tieto svoje tvrdenia ničím nepreukázal. Žalobca konajúci v mene a na účet vlastníkov bytového domu túto pohľadávku nikdy neuznal. Žalovaný je povinný pravidelne mesačne uhrádzať zálohové platby a nedoplatky zistené v rámci vykonaného vyúčtovania a nie je oprávnený svojvoľne odpočítavať akúkoľvek svoju domnelú pohľadávku, a tak udržiavať svoje konto „na nule“. Ďalšie požiadavky vznesené žalovaným považuje žalobca za absolútne nedôvodné, pretože ako správca nemá vo vzťahu k vlastníkom nebytových priestorov inú povinnosť ako povinnosti, ktoré má voči vlastníkom bytov. Náklady súvisiace s výkonom správy bytového domu na ulici L. XX E. XX U. F. sú vlastními v súlade so zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov uhrádzané na základe zálohového predpisu a ročného vyúčtovania a správca na ich úhradu vlastníkom nevystavuje žiadne iné doklady v zmysle zákona o DPH. Požiadavka žalovaného v tomto smere preto nie je na mieste. Žalobca zároveň uviedol, že zabezpečenie faktúr vystavených dodávateľmi zo strany správcu - pre vlastníkov platcov DPH môže byť pre správcu objektívne nespĺniteľné (a to aj keby si takúto formu účtovania DPH pre niektorých vlastníkov, vlastníci schválili na schôdzi). Podľa názoru žalobcu ako správcu bytového domu je prakticky nemožné získať od dodávateľa elektrickej energie, dodávateľa, TÚV a iných médií samostatné faktúry pre jednotlivých vlastníkov - platcov DPH. Správca sa v takomto prípade môže dostať do patovej situácie, kedy žiadny z poskytovateľov týchto služieb nebude mať záujem tieto služby do bytového domu dodávať - a to v dôsledku nepomerne zvýšenej administratívnej záťaže zo strany týchto dodávateľov alebo naopak za podmienky neprimerane vysokej ceny za poskytované služby, ktoré by si nepochybne jednotliví dodávatelia uplatnili v rámci úhrad za poskytované plnenia. Žalobca taktiež zdôraznil, že zákon č. 182/1993 Z.z. ukladá správcovi povinnosť predložiť vlastníkom len predpis zálohových platieb (tzv. výpočtový list) a ročné vyúčtovania služieb (vyúčtovania nákladov spojených s bytu / nebytového priestoru). Žiadnu inú povinnosť týkajúcu sa daňových dokladov (faktúr) mu právne zmluva o výkone správy a ani rozhodnutie vlastníkov v rozhodnom období neukladali. Hlasovanie na schôdzi vlastníkov dňa 13.12.2018 sa týkalo len stavebných prác, pričom toto hlasovanie nemôže zaviazat správcu na obdobie do minulosti. Žalobca takisto nemá žiaden zmluvný základ na to, aby od dodávateľov energií, služieb a tovarov mohol žiadať to, čo požaduje žalovaný. Žalobca by s nimi musel uzavrieť nové zmluvy, k čomu by žalobcu museli zaviazat vlastníci hlasovaním. Zo stanovísk Finančného riaditeľstva SR predložených v konaní vyplýva, že si to vlastník - platiteľ DPH musí najskôr ošetriť s ostatnými vlastními, tí potom uložia správcovi zodpovedajúcu povinnosť v rámci hlasovania a správca sa následne musí dohodnúť s dodávateľmi energií, služieb a tovarov. Na podporu svojich tvrdení žalobca predložil Zápisnicu zo schôdze vlastníkov, ktorá sa konala dňa 13.12.2018, pričom z tejto zápisnice jasne vyplýva, že skutočnosť, že žalovaný môže požiadať jednotlivých dodávateľov stavebných prác v bytovom dome, aby títo vystavovali faktúry osobitne pre žalovaného vzťahujúce sa na nebytový priestor v jeho vlastníctve, aby si vedel uplatniť DPH (záver zápisnice - bod „RÔZNE“). To znamená, že žalobca nemá žiadnu povinnosť žiadať od dodávateľov stavebných prác osobitné faktúry pre žalovaného len na jeho nebytový priestor, ale žalovaný sa sám odhodlal toto zabezpečiť oslovením jednotlivých dodávateľov, na čo mu vlastníci na schôdzi udelili súhlas. Žalobca nemá vedomosť, že by žalobca niektorých z dodávateľov za uvedeným účelom oslovil.

5. Z obsahu vyjadrenia žalobcu k podanému odporu taktiež vyplýva, že žalobca pri kontrole úhrad zistil, že žalovaný dňa 30.11.2021, teda po podaní žaloby na súd uhradil v prospech účtu bytového domu sumu vo výške 2.520,-€. Vzhľadom na to, že uvedená suma je 12- násobkom zálohovej platby, žalobca túto sumu použil na úhradu neuhradených zálohových platieb za žalované obdobie, t.j. za obdobie od 01/2021 do 09/2021, teda v sume vo výške 1.890,00 €. Zostávajúcu časť uhradenej sumy vo výške 630,- € použil na úhradu neuhradených zálohových platieb za nežalované obdobie, teda za obdobie od 10/2021 do 12/2021 vrátane (3 x 210,00 €, teda 630,- €). Neuhradený teda zostal žalovaný nedoplatok za roky 2018, 2019 a 2020 v sume vo výške 1.187,73 € a odmena žalobcu vo výške 99,58 € ako aj

príslušenstvo pohľadávky. Vzhľadom na vyššie uvedené zobrať žalobca žalobu v časti o zaplatenie istiny vo výške 1.890,-€ späť a žiadal konanie v tejto časti zastaviť.

6. Spolu s vyjadrením k odporu žalobca predložil súdu Zápisnicu zo schôdze vlastníkov a NP na Stavbárskej 34,36 v Bratislave zo dňa 13.12.2018 ako aj Potvrdenie o platbe vo výške 2.520,-€.

7. Súd vo veci nariadil pojednávanie a vykonal dokazovanie výsluchom žalovaného, oboznámil sa s obsahom listín predložených stranami sporu (Zmluva o výkone správy č. XX/XXX zo dňa 27.06.2004 č.l. 11-29, Informácia o platbách a predpisoch pre vlastníka, Vyúčtovanie služieb za obdobie od 01.01.2018 do 31.12.2018, kópia doručky vyúčtovania za rok 2018, Vyúčtovanie služieb za obdobie od 01.01.2019 do 31.12.2019, kópia doručky vyúčtovania za rok 2019, Vyúčtovanie služieb za obdobie od 01.01.2020 do 31.12.2020, kópia doručky vyúčtovania za rok 2020, Čiastočný výpis z LV č. 3491, Výpočtový list platný od 01.01.2016, Reklamácia vyúčtovania za obdobie od 2016-2021 zo dňa 30.06.2022, vyjadrenie žalobcu k reklamácií zo dňa 07.07.2022, emailová komunikácia žalovaného z č.l. 116 až 118) a zistil nasledovný skutkový stav:

8. Z čiastočného výpisu z Listu vlastníctva č. 3941 pre katastrálne územie Vrakuňa mal súd za preukázané, že žalovaný je podielovým spoluvlastníkom nebytového priestoru č.12 -12A nachádzajúceho sa vo vchode bytového domu na Stavbárskej ulici č. 34 a 36 v Bratislave o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1.

9. Zo Zmluvy o výkone správy č. XX/XXX (ďalej len Zmluva) uzavretej dňa 27.06.2004 vyplýva, že vlastníci bytov a nebytových priestorov na L. G. Č.. XX E. XX, súpisné číslo XXXX poverili žalobcu ako správcu zabezpečením prevádzky, údržby a opráv spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva bytového domu a zabezpečením plnení spojených s užívaním bytov, nebytových priestorov, spoločných častí a zariadení a ďalších služieb dojednaných zmluvou. Zmluva je podpísaná nadpolovičnou väčšinou vlastníkov, čím je daná aktívna vecná legitimácia žalobcu.

10. Z článku V bod 3 Zmluvy vyplýva, že na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv spoločných častí, priestorov, zariadení domu a správy domu sú spoluvlastníci povinní platiť na účet domu mesačné platby:

- a) zálohové platby za služby tak, ako boli uvedené správcom,
- b) odmenu za výkon správy vo výške uvedenej v bode 1 článku VII tejto Zmluvy
- c) do fondu opráv a údržby vo výške 10,-Sk/m² výmery bytu a pivnice alebo nebytového priestoru

Z článku V ods.4 Zmluvy je zrejmé, že platby sú spoluvlastníci povinní poukazovať na účet domu do 15.dňa príslušného mesiaca.

V zmysle článku IV ods. 20 Zmluvy je správca povinný pripraviť podklady pre podanie návrhov na súd a zabezpečiť vymáhanie nedoplatkov od jednotlivých vlastníkov. Za prípravu podkladov pre súdne vymáhanie má správca na základe zmluvy nárok na odmenu 3.000,-Sk (99,58 €) za jednotlivý prípad, ktorú si uplatní u žalovaného vlastníka.

11. Zo žalobcom predloženej Informácie o platbách a predpisoch pre vlastníka zo dňa 05.10.2021 vyplýva, že na účte žalovaného bol ku dňu 15.09.2021 zistený nedoplatok v celkovej sume 3.077,73 €. Tento nedoplatok vznikol neuhradením mesačných platieb do fondu prevádzky, údržby a opráv a z neuhradených mesačných platieb spojených s užívaním bytu ako aj odmeny za výkon správy. Z vyššie uvedeného prehľadu je zrejmé, že nedoplatok žalovaného na vyúčtovaní za rok 2018 činil sumu vo výške 444,07 €, nedoplatok na vyúčtovaní za rok 2019 sumu 485,93 € a nedoplatok na vyúčtovaní za rok 2020 sumu 257,73 €. Za obdobie mesiacov 1/2021 až 09/2021 bol žalovaný povinný uhrádzať zálohové platby vo výške 210,-€ mesačne, tak ako boli stanovené výpočtovým listom z 01.01.2016, pričom nedoplatok žalovaného za toto obdobie je v sume 1.890,-€. Spolu teda nedoplatok žalovaného na vyúčtovaní za rok 2018-2020 ako aj za obdobie 01/2021 až 09/2021, činí sumu 3.077,73 €. Ako vyplýva z vyššie citovaného článku IV ods.20 Zmluvy žaloba má nárok voči žalovanému aj na zaplatenie odmeny vo výške 99,58 €.

12. Z vyúčtovania služieb za rok 2018 mal súd za preukázané, že náklady spojené s užívaním nebytového priestoru boli spolu vo výške 3.478,75 €, pričom platby v roku 2018 boli vo výške 2.520,- € a rozdiel medzi platbami a nákladmi bol vo výške 958,75 €. Zostatok z vyúčtovania za predchádzajúci rok 2017 bol vo výške - 1354,21 € a tak konečný zostatok t.j. nedoplatok činil k 31.12.2018 sumu vo výške - 2.312,96 €.

13. Z vyúčtovania služieb za rok 2019 súd zistil, že náklady boli spolu vo výške 3.139,19 €, platby v roku 2019 boli vo výške 2.520,- €, rozdiel platieb a nákladov bol vo výške 619,19 €, zostatok z vyúčtovania za predchádzajúci rok 2018 bol vo výške - 2.312,96 € a konečný zostatok (nedoplatok) činil k 31.12.2019 sumu vo výške - 2.932,15 €.

14. Z vyúčtovania služieb za rok 2020 mal súd taktiež za preukázané, že náklady spojené s užívaním nebytového priestoru boli spolu vo výške 2.911,97 €, pričom platby v roku 2020 boli vo výške 2.520,- €, rozdiel medzi platbami a nákladmi bol vo výške - 391,97 €, zostatok z vyúčtovania za predchádzajúci rok 2019 bol vo výške - 2.932,15 € a konečný zostatok (nedoplatok) k 31.12.2020 bol vo výške - 3.324,12 €

15. Z Výpočtového listu platného od 01.01.2016 vyplýva, že žalovaný bol povinný za nebytový priestor NP 212A-2, ktorého je spoluvlastníkom platiť mesačný zálohový predpis vo výške 210,-€, splatný vždy k 15. dňu príslušného kalendárneho mesiaca.

16. Zo Zápisnice zo Schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov, na L.C. G. Č.. XX-XX U. F., ktorá sa konala dňa 13.12.2018 z bodu „ Rôzne“ vyplýva, že vlastníci odsúhlasili tú skutočnosť, že žalovaný môže požiadať firmy, ktoré robia na dome stavebné práce, aby rozdeľovali faktúry pre vlastníkov a samostatne na jeho nebytový priestor, aby si žalovaný vedel uplatniť DPH.

17. Žalovaný v konaní predložil listinu zo dňa 30.06.2022 označenú ako „Reklamácia vyúčtovania za môj NB L. XX, F. - súhrnná 2016-2021“. Z obsahu tejto listiny vyplýva, že žalovaný namietá, že žalobca každoročne nerešpektuje žiadosti žalovaného na zabezpečenie dokladov od dodávateľov, ktoré budú v súlade so zákonom o DPH v zmysle použitia žalovaného pre odpočet DPH na vstupe. Žalovaný zároveň žiadal znížiť o duplicitné účtovanie za všetky roky, ktoré bolo duplicitne účtované a zároveň vyradiť všetky náklady právneho zastúpenia žalobcu zo všetkých nákladov.

18. Žalobca listom zo dňa 07.07.2022 písomne reagoval na reklamáciu žalovaného zo dňa 30.06.2022. Vo vyjadrení uviedol, že správca ktorý koná v mene vlastníkov nie je osobou povinnou platiť daň podľa § 69 ods.12 písm. j) zákona o DPH. Vo vzťahu k výhradám vzneseným žalovaným žalobca uviedol, že vyúčtovanie služieb za rok 2021, ktoré žalobca vypracoval pre dom na Stavbárskej ul.č.34 a 36 spĺňa všetky náležitosti zákonov, predpisov a vyhlášok, ktorými sa musí žalobca pri vyhotovení vyúčtovania podľa zákon č. 182/1993 Z.z. vyhláška MH SR č.240/2016 riadiť. Žalobca naďalej zotrval na tom, že všetky doklady o nákladoch na priestor žalovaného sú správne a spĺňajú všetky náležitosti v zmysle právneho poriadku SR.

19. Právna zástupkyňa žalobcu v prednese pred súdom uviedla, že žalobca trvá na podanej žalobe v znení čiastočného späťvzatia zo dňa 08.03.2022. Žiadala, aby súd žalobe po zohľadnení čiastočného späťvzatia vyhovel a žalovaného zaviazal na zaplatenie istiny spolu s príslušenstvom. Opakovane zdôraznila, že podstatou námietok žalovaného je skutočnosť, že podľa žalovaného by mal žalobca v rámci vyúčtovania uvádzať oddelene položku DPH. Vo vzťahu k tomuto tvrdeniu poukázala na zákon o DPH, ktorý striktné stanovuje obsahové náležitosti vystavených daňových dokladov, pričom zákon nepozná možnosť rozpočítania pripadajúcej časti DPH na jednotlivých vlastníkov v bytovom dome, ktorí sú platcovia DPH ako podnikatelia. Zároveň uviedla, že v danom spore sa jedná o nárok, ktorý je pohľadávkou vlastníkov bytového domu, ktorý vymáha správca v ich mene a na ich účet, pričom vlastníci nie sú platcami DPH. Čo sa týka stanoviska finančného riaditeľstva SR, na ktoré žalovaný poukázal, je zrejmé, že spôsob takejto fakturácie s uvedením DPH osobitne pre vlastníkov, platcov DPH je možný výlučne po schválení tohto postupu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Tvrdenia žalovaného, ktorý trvá na tom, že k takémuto schváleniu došlo na schôdzi konanej dňa 13.12.2018 odmietla, pričom uviedla, že na tejto schôdzi sa jednalo len o dodávateľov stavebných prác a nie o dodávateľov energií a služieb, pričom vlastníci odsúhlasili, že žalovaný môže sám požiadať jednotlivých dodávateľov stavebných prác, aby títo vystavovali faktúry týkajúce sa bytového domu. Osobitne pre žalovaného vzťahujúce sa na nebytový priestor v jeho vlastníctve, aby si vedel uplatniť DPH. Teda žalobca, resp. vlastníci bytového domu nemajú žiadnu povinnosť uvádzať DPH oddelene, ale žalovaný môže od dodávateľov stavebných prác pre BD žiadať osobitné faktúry pre neho, vzťahujúce sa na jeho nebytový priestor s uvedeným DPH osobitne. K námietkam žalovaného, ktorý tvrdí, že medzi žalobcom a žalovaným ide o vzťah spotrebiteľský uviedla, že s týmto tvrdením nesúhlasí, pričom poukázala na skutočnosť, že žalovaný sám vystupuje v súdnom spore ako podnikateľ. Celá podstata jeho námietok

spočíva v tom, že si chce ako podnikateľ odpočítať DPH, čím vlastne sám potvrdzuje, že sa v tomto vzťahu nemôže jednať o vzťah spotrebiteľský. Opakovane zdôraznila, že vlastníci bytov v bytovom dome nie sú platcami DPH.

20. Žalovaný vo vyjadrení pred súdom uviedol, že naďalej spochybňuje skutočnosť, že správca zastupuje záujmy vlastníkov bytového domu, nakoľko cca 10 rokov dozadu bol riadne na schôdzi odvolaný, o čom prebieha na tunajšom súde konanie vedené pod sp. zn. 12C 273/2014. Zdôraznil, že on požaduje od žalobcu predloženie takých daňových dokladov od dodávateľov bytového domu, ktoré sú spôsobilé zaúčtovať DPH pri vstupe. Na podporu svojich tvrdení predložil žalovaný Súhrnnú reklamáciu vyúčtovania za rok 2016-2021 zo dňa 30.06.2022 ako aj Vyjadrenie žalobcu k reklamácií zo dňa 07.07.2022. Žalovaný zároveň uviedol, že na vzťah medzi žalobcom a ním je potrebné pozeráť ako na vzťah spotrebiteľský, nakoľko aj keď v danom vzťahu vystupuje ako podnikateľ je potrebné k nemu pristupovať ako k slabšej strane. Podľa jeho názoru štát reguluje vzťahy správy domov a vlastníci aj keď sú podnikatelia nemajú zmluvnú voľnosť pri uzatváraní zmluvných vzťahov o tom, kto bude spravovať ich priestor.

21. Podľa § 8a ods. 1 prvej až tretej vety zákona č. 182/1993 Z. z. vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvoria so správcom písomnú zmluvu o výkone správy. Zmluva o výkone správy, jej zmena alebo zánik schválené podľa § 14b ods. 1 písm. e) sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak sú podpísané správcom a osobou poverenou vlastníckymi bytov a nebytových priestorov v dome, pričom pravosť podpisov týchto osôb musí byť úradne osvedčená. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže zmluvu o výkone správy vypovedať.

22. Podľa § 8a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu 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 povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome.

23. Podľa § 8a ods. 7 prvej vety zákona č. 182/1993 Z. z. 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 výkone správy.

24. Podľa § 8b ods. 1 písm. e) zákona č. 182/1993 Z. z. pri správe domu 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.

25. Podľa § 9 ods. 7 zákona č. 182/1993 Z. z. spoločenstvo a správca sú povinní vykonávať správu domu samostatne v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Spoločenstvo a správca vo vlastnom mene zastupujú a konajú na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom a iným orgánom verejnej moci; toto zastupovanie trvá, ak sa v konaní pred súdom alebo iným orgánom verejnej moci nepreukáže rozpor záujmov spoločenstva alebo správcu so záujmom zastupovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

26. Podľa § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. 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 príslušeného 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 k bytu alebo nebytovému priestoru v dome prilieha podľa § 19 ods. 4 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. Pri určení preddavkov do fondu prevádzky,

údržby a opráv vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome zohľadnia mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi nebytových priestorov.

27. Podľa § 10 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z. 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 vlastní 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 žúmp, užívanie výťahov, upratovanie, dodávka tepla a teplej vody, dodávka vody od vodárenských spoločností a odvádzanie odpadových vôd.

28. Podľa § 144 Civilného sporového poriadku (ďalej len C. s. p.) žalobca môže vziať žalobu späť.

29. Podľa § 145 ods. 2 C. s. p. ak je žaloba vzatá späť sčasti, súd konanie v tejto časti zastaví. O čiastočnom späťvzátí žaloby rozhodne súd v rozhodnutí vo veci samej.

30. Podľa § 146 ods. 1 C. s. p. súd konanie nezastaví, ak žalovaný so späťvzatím žaloby z vážnych dôvodov nesúhlasí. Na nesúhlas žalovaného so späťvzatím žaloby sa neprihliada, ak dôjde k späťvzatiu žaloby skôr, než sa začalo predbežné prejednanie sporu podľa § 168 alebo pojednávanie.

31. Podľa § 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej len OZ) 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.

32. Podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka 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.

33. Podľa § 3 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, 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.

34. Z vykonaného dokazovania po aplikácii vyššie citovaných zákonných ustanovení súd dospel k záveru, že žaloba žalobcu je dôvodná. V prejednávaní veci nebolo medzi stranami sporné, že žalobca vykonáva správu bytového domu na L. G. Č. XX E. XX U. F. na základe Zmluvy o výkone správe č. XX/XXX uzavretej dňa 27.06.2004. Povinnosť žalobcu ako správcu bytového domu sledovať úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru ako aj úhradu preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv a zároveň vymáhať nedoplatky na jednotlivých úhradách vyplýva žalobcovi z ustanovenia § 8b ods.1 písm. e) zákona č. 182/1993 Z.z.. V konaní taktiež nebolo sporné, že žalovaný je podielovým spoluvlastníkom nebytového priestoru č. NP 212A-2 v podiele 1 nachádzajúceho sa v bytovom dome na Stavbárskej č.34 na druhom poschodí. Žalobca v konaní súdu preukázal, že žalovanému riadne doručil vyúčtovania nákladov spojených s užívaním nebytového priestoru vo vlastníctve žalovaného za obdobie rokov 2018-2020, tak ako to žalobcovi ukladá ustanovenie §8a ods.2 zák. č. 182/1993 Z.z.. Povinnosť žalovaného poukazovať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv ako aj úhrady spojené s užívaním bytu mesačne vopred vyplýva žalovanému z § 10 ods.1 a ods.6 zákona č. 182/1993 Z.z.. Táto povinnosť vyplýva žalovanému taktiež z článku V ods.3 a 4 Zmluvy o výkone správy na základe ktorého je žalovaný povinný platiť žalobcovi odmenu za výkon správy.

35. Zo žalobcom predložených vyúčtovaní za rok 2018, 2019 a 2020 mal súd za preukázané, že žalovaný mesačné zálohové platby neplatil riadne a včas, čím každoročne vznikal žalovanému dlh resp. nedoplatok, ktorý ku dňu podania žaloby na súd predstavoval dlh vo výške 3.177,31 €.

36. Je nesporné, že žalovaný až po podaní žaloby na súd t.j. 30.11.2021 uhradil na účet bytového domu sumu vo výške 2.520,-€, pričom túto uhradil ako bežnú ročnú platbu s popisom platby „ 1-12/2021

Prevádzkové náklady na K“. Nakoľko táto suma predstavovala 12-násobok mesačných zálohových platieb, žalobca túto sumu použil na úhradu neuhradených zálohových platieb za obdobie od 01/2021 do 09/2021, v sume 1.890,-€. Zostávajúcu časť vo výške 630,-€ použil žalobca na úhradu neuhradených zálohových platieb za obdobie od 10/2021 do 12/2021 (3 x 210,-€). S poukazom na vyššie uvedené skutočnosti a čiastočné späťvzatie žaloby súd konanie v časti o zaplatenie sumy 1.890,-€ zastavil.

37. Žalobca naďalej trval na zaplatení sumy vo výške 1.187,73 €, ktorá predstavuje nedoplatky žalovaného za obdobie rokov 2018,2019 a 2020 vo výške 1.187,73 € ako aj na zaplatení odmeny žalobcu vo výške 99,58 €.

38. Súd mal v konaní taktiež za preukázané, že žalobca žalovaným doručené reklamácie vyúčtovaní za jednotlivé obdobia vybavil v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z.. Predpisy zálohových platieb ako aj ročné vyúčtovania služieb boli žalovanému riadne doručené. Žalobca sa riadne vysporiadal aj s námietkami žalovaného uvedenými v reklamácii, ktorú vyhodnotil ako nedôvodnú.

39. Súd sa stotožnil s právnou argumentáciou žalobcu, ktorý tvrdil, že mu ani zo zákona č. 182/1993 Z.z., ani zo Zmluvy o výkone správy alebo rozhodnutia vlastníkov nevyplýva povinnosť týkajúca sa predloženia daňových dokladov, ktorých predloženia sa domáha žalovaný. Zo žalobcom predloženej zápisnice zo schôdze vlastníkov konanej dňa 13.12.2018 mal súd za preukázané, že hlasovanie vlastníkov sa týkalo len stavebných prác. Na tomto mieste súd konštatuje, že požiadavka žalovaného ktorou opakovane žiada žalobcu o vystavenie faktúr, kde bude rozúčtovaná DPH je nerealizovateľná. Požiadavku žalovaného, ktorý vyzýval žalobcu ako správcu na zabezpečenie dokladov od dodávateľov, na základe ktorých bude môcť žalovaný vykonať odpočet DPH vyhodnotil súd taktiež za nerealizovateľnú, nakoľko dodanie energií, služieb a tovarov účtujú dodávatelia priamo správcovi ako zástupcovi všetkých vlastníkov, kde následne správca vykonáva rozúčtovanie nákladov medzi jednotlivých vlastníkov. Preto podľa názoru súdu požadovať rozúčtovanie nákladov medzi všetkých vlastníkov od dodávateľov je nereálne.

40. S poukazom na vyššie uvedené skutočnosti súd žalobe v časti o zaplatenie sumy 1.187,73 € z titulu nedoplatku na vyúčtovaní za rok 2018,2019 a 2020 vyhovel. Taktiež súd vyhovel žalobe v časti nároku žalobcu na zaplatenie sumy 99,58 €, nakoľko žalobcovi tento nárok na odmenu vyplýva z článku IV ods.20 Zmluvy o výkone správy.

41. Námietku žalovaného, ktorý žiadal, aby súd posudzoval vzťah medzi ním a žalobcom ako spotrebiteľský, súd vyhodnotil ako nedôvodnú, nakoľko zákon č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa sa na právny vzťah medzi vlastníkom a ostatnými vlastními zastúpenými správcom nevzťahuje. Ďalším dôvodom pre ktorý považoval súd túto námietku za nedôvodnú je skutočnosť, že nebytový priestor je zapísaný na vlastníka, ktorým je žalovaný ako podnikateľský subjekt a predmetný nebytový priestor je využívaný na podnikateľské účely.

42. Nakoľko sa žalovaný nezaplatením zálohových platieb resp. nezaplatením žalobcom vyúčtovaného nedoplatku v žalobcom stanovenej lehote a ani po jej márnom uplynutí dostal do omeškania s plnením svojho peňažného dlhu, súd zaviazal žalovaného okrem istiny aj na zaplatenie úrokov z omeškania vo výške 5 % ročne, tak ako si ich uplatnil žalobca podanou žalobou.

43. O nároku na náhradu trov konania rozhodol súd v zmysle § 255 ods.1 C.s.p. v spojení s § 262 ods.1 C.s.p. tak, že v konaní plne úspešnému žalobcovi priznal voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

44. Súd taktiež priznal žalobcovi náhradu trov konania v zastavenej časti o zaplatenie 1.890,-€ a to v súlade s § 256 ods.1 C.s.p.. V konaní bolo preukázané, že žalovaný časť žalobcom uplatnenej sumy uhradil po podaní žaloby t.j. 30.11.2021 z čoho je zrejmé, že žaloba bola podaná dôvodne a tak žalovaný procesne zavinil zastavenie konania v tejto časti.

45. O výške náhrady trov konania rozhodne súd v súlade s § 262 ods.2 C.s.p. po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením, ktorý vydá súdny úradník.

Poučenie:

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.

Exekúciu vykoná ten exekútor, ktorého v návrhu na vykonanie exekúcie označí oprávnený (§ 38 zák. č. 233/1995 Z.z.) a ktorého jej vykonaním poverí súd, ak osobitný predpis alebo tento zákon neustanovuje inak (§ 29 zákona č. 233/1995 Z.z.).