

Súd: Okresný súd Bratislava I
Spisová značka: 11C/185/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1113209834
Dátum vydania rozhodnutia: 18. 05. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jeannette Hajdinová
ECLI: ECLI:SK:OSBA1:2015:1113209834.5

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava I pred sudkyňou JUDr. Jeannette Hajdinovou v právnej veci navrhovateľa: Bytkomfort - BA, a.s., IČO: 35736275, so sídlom v Bratislave, Železničiarska 18, zastúpeného spoločnosťou UNITED LAWYERS, advokátska kancelária, s.r.o., IČO: 36662291, so sídlom v Bratislave, Miletičova 23, za ktorú koná advokát JUDr. Jozef Štefánik, proti odporcovi: J. W. V., N. XX.XX.XXXX, N. A. M. A., W. XX, D. Y. F. M., B. C. Okresného B.F. Bratislava J., o zaplatenie 2.285,65 € s príslušenstvom, takto

rozhodol:

Odporca je p o v i n n ý zaplatiť navrhovateľovi sumu 2.285,65 € spolu s úrokom z omeškania vo výške 8,75% ročne zo sumy 2.285,65 € od 14.3.2013 do zaplatenia, to všetko do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

Odporca je p o v i n n ý zaplatiť navrhovateľovi náhradu trov konania v sume 531,48 €, z toho za zaplatený súdny poplatok v sume 137,- € a trovy právneho zastúpenia v sume 394,48 €, k rukám jeho právneho zástupcu spoločnosti UNITED LAWYERS, advokátska kancelária, s.r.o., IČO: 36662291, so sídlom v Bratislave, Miletičova 23, do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

odôvodnenie:

Navrhovateľ sa návrhom na začatie konania zo dňa 28.2.2013, doručeným Okresnému súdu Bratislava I dňa 14.3.2013, domáhal od odporcu zaplatenia sumy 2.285,65 € s príslušenstvom titulom nedoplatkov na preddavkoch na úhradu nákladov za služby spojené s užívaním bytu, preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv a na odmene správcu za výkon správy; uplatnil si nárok na náhradu trov konania. Uviedol, že odporca je vlastníkom A. Č.. XX M. A. F. B. Č.. XXX, W. na W. Č.. XXXX, M. K. X, D. na R. M. Č.. XXXX pre okres Bratislava I, obec Bratislava - mestská časť Staré Mesto, k.ú. Staré Mesto. Odporca mu neoznámil vznik vlastníckeho práva k bytu, čím porušil § 19 písm. a/ zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov. Odporca v byte býva, prijíma všetky služby spojené s jeho užívaním. Dodanie predmetných služieb zabezpečuje navrhovateľ ako správca bytového domu na základe zmluvy o výkone správy č. 198/2000 zo dňa 20.6.2000 (ďalej aj len zmluva o výkone správy) uzatvorenej podľa § 8 a nasl. zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon č. 182/1993 Z.z.). Odporca si riadne a včas neplní povinnosť vyplývajúcu mu zo zmluvy o výkone správy a má nedoplatok na mesačných zálohových platbách pozostávajúci z úhrad za služby spojené s užívaním bytu, z preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv a z odmeny správcu za výkon správy v celkovej sume 2.285,65 €. Odporcu vyzval na zaplatenie uvedenej sumy prostredníctvom vyúčtovaní, na ktoré však odporca nereagoval.

Súd vo veci vydal platobný rozkaz č.k. 16Ro/104/2013-23 zo dňa 29.4.2013, ktorým odporcovi uložil povinnosť, aby do 15 dní od doručenia platobného rozkazu zaplatil navrhovateľovi sumu 2.285,65 €

spolu s úrokom z omeškania vo výške 8,75% ročne zo sumy 2.285,65 € od 14.3.2013 do zaplatenia a aby mu nahradil trovy konania v sume 137,- € a trovy právneho zastúpenia v sume 237,84 €, alebo aby v tej istej lehote podal odpor.

Odporca podal proti platobnému rozkazu č.k. 16Ro/104/2013-23 zo dňa 29.4.2013 v zákonnej lehote odôvodnený odpor, preto došlo k zrušeniu platobného rozkazu ex lege podľa § 174 ods. 2 zákona č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok v znení neskorších predpisov (ďalej len OSP). Odporca v odpore proti platobnému rozkazu uviedol, že zmluva o výkone správy bola uzatvorená medzi navrhovateľom a F. E., od ktorej kúpil byt ako rozostavaný na základe zmluvy zo dňa 2.12.2003. Po ukončení výstavby bytu viackrát žiadal od navrhovateľa zmluvu o výkone správy domu a chcel, aby navrhovateľ takúto novú zmluvu s ním uzatvoril. Na základe novouzatvorenej zmluvy o výkone správy by navrhovateľovi uhrádzal platby za výkon jeho činnosti. Navrhovateľ mu odmietol predložiť na podpis novú zmluvu o výkone správy, preto nemal žiadny podklad na to, aby navrhovateľovi uhrádzal platby za správu domu, za služby a preddavky do fondu opráv. Ak s ním navrhovateľ zmluvu o výkone správy uzatvorí, bude si plniť povinnosti z nej vyplývajúce.

Navrhovateľ v písomnom vyjadrení k odporu uviedol, že tvrdenie odporcu, že nemal žiadny podklad na uhrádzanie platieb za správcu domu, za služby a do fondu opráv, je účelové a špekulatívne s úmyslom vyhnúť sa splneniu jeho povinnosti. Správca bytového domu nemá zákonnú povinnosť uzatvárať zakaždým s novým vlastníkom bytu novú zmluvu o výkone správy, nakoľko právny nástupca pôvodného vlastníka bytu pristupuje k už existujúcej zmluve o výkone správy. Odporca v odpore uznáva svoj záväzok čo do dôvodu aj výšky, avšak neopodstatnenie podmieňuje splnenie svojej povinnosti až uzatvorením novej zmluvy o výkone správy.

Súd odporcu vyzval, aby predložil zmluvu uzatvorenú B. F. E., na základe ktorej nadobudol vlastnícke právo K. A. Č.. XX M. A. F. B. Č.. XXX, W. na W. Č.. XXXX, M. K. X, D. na R. M. Č.. XXXX pre okres Bratislava I, obec Bratislava - mestská časť Staré Mesto, k.ú. Staré Mesto. Na predloženie tej istej listiny súd vyzval aj Okresný úrad Bratislava, katastrálny odbor.

Odporca reagoval na výzvu súdu podaním zo dňa 23.1.2015, v ktorom uviedol, že kúpna zmluva k bytu Č.. XX na K. X M. A. N.. B. F. E. neuzatvoril kúpnu zmluvu a byt od nej nekúpil. Predmetom vkladu č. V-5477/10 zo dňa 12.4.2010 nebola kúpa bytu, ale majetkové právo na vstavbu bytu na základe Dohody o zrušení podielového spoluvlastníctva a o vzájomnom vysporiadaní. Súdu predložil Dohodu o zrušení podielového spoluvlastníctva a o vzájomnom vysporiadaní zo dňa 9.3.2010 uzatvorenú medzi ním a jeho bývalou manželkou J.. D. K., počas trvania manželstva s odporcom V..

Okresný úrad Bratislava, katastrálny odbor, súdu predložil zmluvu o prevode práv na vstavbu bytu a o prevode spoluvlastníckych podielov na nehnuteľnosti uzatvorenú podľa zákona č. 182/1993 Z.z. medzi F. E. ako prevodcom a manželmi J.. W. V. (odporcom) P. J.. D. V. ako nadobúdateľmi dňa 2.12.2003.

Odporca následne prestal so súdom komunikovať, zásielky adresované odporcovi sa súdu vracali nedoručené s poznámkou pošty "adresát je neznámy". Súd preto preveril jeho pobyt v Registri obyvateľov SR, Registri priestupkov a v Sociálnej poisťovni. Súd však ani na základe výsledkov uvedených dopytov nezistil inú adresu trvalého pobytu, prechodného alebo obvyklého pobytu odporcu, ako je uvedená v návrhu na začatie konania, na ktorej by sa zdržiaval. Zároveň súd nezistil, žeby sa odporca nachádzal vo väzbe alebo vo výkone trestu odňatia slobody.

Na základe uvedených skutočností súd uznesením sp. zn. 11C/185/2013 zo dňa 18.5.2015 ustanovil odporcovi opatrovníka.

Okresný súd Bratislava I ako súd vecne a miestne príslušný (§ 9 ods. 1, § 84, § 85 ods. 1 OSP) rozhodol na pojednávaní dňa 18.5.2015 v prítomnosti právneho zástupcu navrhovateľa a v neprítomnosti odporcu a opatrovníka odporcu podľa § 101 ods. 2 OSP. Súd vykonal dokazovanie vyjadrením právneho zástupcu navrhovateľa, odporcom odporcu proti platobnému rozkazu, písomným vyjadrením odporcu zo dňa 23.1.2015 a listinnými dôkazmi: R. M. Č.. XXXX pre k.ú. Staré Mesto, zmluva o výkone správy č. 198/2000 zo dňa 20.6.2000, analýza platieb za obdobie od 1.1.2012 do 28.2.2013, vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie od 1.1.2011 do 31.12.2011, vyúčtovanie nákladov spojených s

užívaním bytu za obdobie od 1.1.2012 do 31.12.2012, platobný rozkaz č.k. 16Ro/104/2013-23 zo dňa 29.4.2013, výzva odporcu adresovaná navrhovateľovi zo dňa 1.6.2010, dohoda o zrušení podielového spoluvlastníctva a o vzájomnom vyporiadaní zo dňa 9.3.2010 uzatvorená medzi odporcom a J.. D. K., zmluva o prevode práv na vstavbu bytu a o prevode spoluvlastníckych podielov na nehnuteľnosti zo dňa 2.12.2003 uzatvorená medzi F. E. a odporcom s manželkou. Súd na základe vykonaného dokazovania ustálil nasledovný skutkový stav:

Navrhovateľ je správcom bytového domu súpisné Č.. XXX, W. na W. Č.. XXXX, M. K. X, D. na R. M. Č.. XXXX pre okres Bratislava I, obec Bratislava - mestská časť Staré Mesto, k.ú. Staré Mesto; správu vykonáva na základe zmluvy o výkone správy č. 198/2000 zo dňa 20.6.2000 uzatvorenej podľa § 8 zákona č. 182/1993 Z.z. Zmluvu o výkone správy okrem iných vlastníkov bytov a nebytových priestorov uzatvorila aj F. E. ako vlastníčka vstavby A. Č.. XX; správca v tom čase podnikal pod obchodným menom STAROMESTSKÁ, a.s., no dňa 2.12.2006 došlo k zmene jeho obchodného mena na Bytkomfort - BA, a.s.

F. E. ako prevodca a manželia J.. W. V. (odporca) P. J.. D. V.T. ako nadobúdatelia uzatvorili dňa 2.12.2003 zmluvu o prevode práv na vstavbu bytu a o prevode spoluvlastníckych podielov na nehnuteľnosti. Na základe uvedenej zmluvy prevodca previedol svoj podiel na nehnuteľnostiach uvedených v čl. I (okrem iných aj vstavaného bytu Č.. XX M. A. F. B. Č.. XXX, W. na W. Č.. XXXX, M. K. X, D. na R. M. Č.. XXXX pre okres Bratislava I, obec Bratislava - mestská časť Staré Mesto, k.ú. Staré Mesto) nadobúdateľom a nadobúdatelia podiel nadobudli do svojho výlučného vlastníctva v rámci BSM. Prevodca súčasne bezodplatne previedol právo na vstavbu A. Č.. XX na piatom poschodí bytového domu vrátane rozšírenia stavby. Dňom účinnosti zmluvy, teda dňom 2.12.2003, prešli z prevodcu na nadobúdateľov všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo stavebného povolenia na vstavbu bytu (čl. II. zmluvy). V čl. V ods. 2 zmluvy nadobúdatelia vyhlásili, že dňom povolenia vkladu tejto zmluvy do katastra nehnuteľností bez výhrad pristupujú k zmluve o výkone správy domu na K. X M. A.. Vklad vlastníckeho práva nadobúdateľov do katastra nehnuteľností na základe uvedenej zmluvy bol povolený dňa 27.2.2004 pod č. V-243/04, teda dňom 27.2.2004 odporca s manželkou bez výhrad pristúpili k zmluve o výkone správy č. 198/2000 zo dňa 20.6.2000. Účastníci zmluvy zároveň prehlásili, že sa s jej obsahom dôkladne oboznámili, že sa zhoduje s prejavmi ich vôle, bola uzavretá určite, slobodne, vážne, zrozumiteľne, nie v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok; zmluvu schválili a vlastnoručne podpísali.

Odporca sa so svojou už bývalou manželkou J.. D. K. (W. V. B. odporcom V.) dňa 9.3.2010 dohodol na zrušení podielového spoluvlastníctva a na vzájomnom vyporiadaní k nehnuteľnostiam a k majetkovému právu na vstavbu A. Č.. XX na W. W. A. F. N. K. X M. A., B. Č.. XXX vyplývajúceho zo zmluvy č. 010617998 uzatvorenej s Hlavným mestom SR Bratislavou, ktorej vklad bol povolený pod č. V-1771/99 vrátane rozšírenia stavby. Vstavba bytu sa v čase dohody aj realizovala. Účastníci dohody sa v čl. 3.2 dohodli na zrušení a vzájomnom vyporiadaní ich podielového spoluvlastníctva k majetkovému právu zo zmluvy o prevode práv na vstavbu bytu a prevode spoluvlastníckych podielov na nehnuteľnosti zo dňa 2.12.2003, ktorej vklad bol povolený pod č. V-243/04 tak, že výlučným nositeľom práv z tejto zmluvy sa stáva odporca. Odporca sa v zmysle čl. 3.3 dohody súčasne stal výlučným a jediným stavebníkom vstavby bytu Č.. XX M. A. F. na K. X M. A.. J.. D. K. sa zaviazala vystať s rozostavaným bytom Č.. XX, odovzdať ho odporcovi spolu s kľúčmi a odporca sa zaviazal prevziať na seba záväzky vyplývajúce z úhrady nákladov za odber elektrickej energie ako aj ostatné náklady spojené s užívaním bytu a to aj administratívne u jednotlivých dodávateľov a dodávateľov médií s tým, že J.. D. K. pre prípad potreby pri vykonávaní zmeny registrácie sa zaviazala poskytnúť odporcovi súčinnosť. Vklad výlučného vlastníckeho práva odporcu do katastra nehnuteľností na základe uvedenej dohody bol povolený pod č. V-5447/2010 zo dňa 12.4.2010. Odporca túto skutočnosť navrhovateľovi neoznámil.

Navrhovateľ vyúčtoval odporcovi za obdobie od 1.1.2011 do 31.12.2011 a za obdobie od 1.1.2012 do 28.2.2013 nedoplatok na nákladoch spojených s užívaním bytu Č.. XX M. A. F. na K. X M. A., B. Č.. XXX, W. na W. Č.. XXXX, M. K. X, D. na R. M. Č.. XXXX pre okres Bratislava I, obec Bratislava - mestská časť Staré Mesto, k.ú. Staré Mesto, v sume 2.285,65 €. Nedoplatok je splatný do 15 dní od doručenia vyúčtovania (čl. II ods. 7 zmluvy o výkone správy). Zo sumárnej analýzy platieb za obdobie od 1.1.2012 do 28.2.2013 vyplýva, že odporca neuhradil na preddavkoch sumu 2.285,65 €. Odporcu vyzval na zaplatenie nedoplatku v sume 2.285,65 €, no bezvýsledne.

Podľa § 8a ods. 1 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 jej zánik sa schvaľuje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Schválená zmluva o výkone správy alebo jej zmena, alebo jej zánik je záväzný pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak je podpísaný nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcom. Správca je povinný schválenú zmluvu alebo jej zmenu doručiť každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome. Na doručovanie sa vzťahuje osobitný predpis. Zmluva o výkone správy obsahuje najmä

- a) vzájomné práva a povinnosti správcu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu,
- b) spôsob výkonu správy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku,
- c) zásady hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi,
- d) zásady platenia úhrad za plnenia a hospodárenie s nimi,
- e) zásady určenia výšky platieb za správu,
- f) rozsah a obsah správy o činnosti správcu podľa odseku 2.

Podľa § 6 ods. 2 písm. d/ zákona č. 182/1993 Z.z. 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 nedoplatkov.

Podľa čl. III ods. 2 zmluvy o výkone správy na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv spoločných zariadení, spoločných častí a príslušenstva domovej nehnuteľnosti sú vlastníci bytov a nebytových priestorov povinní poukazovať správcovi preddavok do Fondu prevádzky údržby a opráv. Vlastníci bytov a nebytových priestorov sa dohodli do fondu mesačne prispievať sumou 1,- Sk mesačne za 1/10000 podielu na domovej nehnuteľnosti (spoločných častiach, zariadeniach a príslušenstve domovej nehnuteľnosti).

Podľa čl. III ods. 3 a čl. V zmluvy o výkone správy vlastníci bytov a nebytových priestorov sú povinní správcovi mesačne poukazovať odmenu za výkon správy a údržby vo výške 165,- Sk vrátane DPH mesačne za byt (ateliér) a 250,- Sk vrátane DPH za nebytový priestor. Odmenu za správu si správca vyinkasuje mesačne do 5.dňa príslušného mesiaca z účtu domu.

Podľa čl. III ods. 4 zmluvy o výkone správy na výpočtovom liste, ktorý v súlade s čl. II bod 3 tejto zmluvy zašle správca vlastníkom bytov a nebytových priestorov, kde bude uvedená suma, ktorou v súlade s čl. III bod 2 tejto zmluvy bude mesačne prispievať do fondu a suma, ktorou bude v súlade s čl. V bod 1 prispievať mesačne, najneskôr do 5. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet domu v banke na č.ú. uvedený vo výpočtovom liste.

Podľa § 8a ods. 1 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. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nadobudol byt alebo nebytový priestor v dome na základe zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe domu, je povinný pristúpiť k zmluve o výkone správy. Prevodom alebo prechodom bytu alebo nebytového priestoru v dome na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome od zmluvy o výkone správy; záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním. Nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome zaväzujú aj právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku vykonané pred prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.

Podľa § 8b ods. 2 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.

Podľa § 517 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (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 ustanovuje vykonávací predpis. Vykonávacím predpisom je nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len nariadenie č. 87/1995 Z.z.).

Podľa § 3 ods. 1 nariadenia č. 87/1995 Z.z. v znení účinnom do 31.1.2013 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.

Podľa § 10c nariadenia č. 87/1995 Z.z. v znení účinnom od 1.2.2013 ak záväzkový vzťah vznikol pred 1. februárom 2013, výška úrokov z omeškania sa riadi podľa predpisov účinných k 31. januáru 2013 aj za dobu omeškania po 31. januári 2013.

Súd mal za preukázané, že navrhovateľ ako správca bytového domu je aktívne vecne legitimovaným subjektom na vymáhanie nedoplatkov na úhrade nákladov za poskytované plnenia a ďalšie služby, preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv a odmeny správcu za výkon správy voči odporcovi podľa § 8a, § 8b zákona č. 182/1993 Z.z. Zmluvu o výkone správy č. 189/2000 zo dňa 20.6.2000 uzatvorila s navrhovateľom právna predchodkyňa odporcu F. E. ako vlastníčka vstavby A. Č.. XX. Odporca s manželkou (s ktorou sa neskôr rozviedol) nadobudli od F. E. do svojho bezpodielového spoluvlastníctva na základe zmluvy o prevode práv na vstavbu bytu a o prevode spoluvlastníckych podielov na nehnuteľnosti zo dňa 2.12.2003 podiel na nehnuteľnostiach uvedených v čl. I zmluvy (aj k vstavanému bytu Č.. XX v bytovom dome súpisné Č.. XXX, W. na W. Č.. XXXX, M. K. X, D. na R. M. Č.. XXXX pre okres Bratislava I, obec Bratislava - mestská časť Staré Mesto, k.ú. Staré Mesto), aj právo na vstavbu A. Č.. XX na piatom poschodí bytového domu vrátane rozšírenia stavby. V čl. V ods. 2 zmluvy odporca s manželkou výslovne vyhlásili, že dňom povolenia vkladu tejto zmluvy do katastra nehnuteľností bez výhrad pristupujú k zmluve o výkone správy domu na K. X M. A.. Zmluva bola zavkladovaná do katastra nehnuteľností dňa 27.2.2004 pod č. V-243/04, teda dňom 27.2.2004 odporca s manželkou bez výhrad pristúpili k zmluve o výkone správy č. 198/2000 zo dňa 20.6.2000. Nemožno opomenúť, že účastníci zmluvy prehlásili, že sa s obsahom zmluvy dôkladne oboznámili, že sa zhoduje s prejavmi ich vôle, že ju uzatvorili určite, slobodne, vážne, zrozumiteľne, nie v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok. Inými slovami, odporca minimálne od 27.2.2004, keby bol povolený vklad vlastníckeho práva odporcu a jeho vtedajšej manželky na základe vyššie uvedenej zmluvy, mal nepochybne vedomosť o tom, že pristúpil k zmluve o výkone správy č. 198/2000 zo dňa 20.6.2000 a že na základe nej je povinný správcovi (navrhovateľovi) platiť mesačné platby na služby, do fondu prevádzky, údržby a opráv a odmenu správcu za výkon správy. Nič na tom nemení ani uzatvorenie dohody o zrušení podielového spoluvlastníctva a na vzájomnom vypořádání k nehnuteľnostiam zo dňa 9.3.2010 medzi odporcom a jeho bývalou manželkou. Neobstojí argument odporcu, že navrhovateľ bol povinný s ním uzatvoriť novú zmluvu o výkone správy, pretože vzhľadom na jeho výslovné pristúpenie k zmluve o výkone správy č. 198/2000 zo dňa 20.6.2000 (čl. V ods. 2 zmluvy o prevode práv na vstavbu bytu a o prevode spoluvlastníckych podielov na nehnuteľnosti zo dňa 2.12.2003) je nelogický, zavádzajúci a účelový v snahe vyhnúť sa povinnosti realizovať platby, na ktoré ho zaväzuje nielen zmluva o výkone správy, ale aj zákon č. 182/1993 Z.z. Zákon č. 182/1993 Z.z. v žiadnom svojom ustanovení neukladá správcovi bytového domu, aby pri každej zmene vlastníckeho práva k bytu alebo k nebytovému priestoru musel s novým vlastníkom uzatvárať novú zmluvu o výkone správy. Práve naopak, zákon č. 182/1993 Z.z. v ustanovení § 8a ods. 1 túto situáciu rieši tak, že s prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome prechádzajú priamo na nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy bez potreby uzatvorenia novej zmluvy.

Odporca sa stal výlučným vlastníkom majetkového práva k vstavbe bytu Č.. XX P. K. A. B. M. A. F. na K. X M. A., B. Č.. XXX, W. na W. Č.. XXXX, M. K. X, D. na R. M. Č.. XXXX pre okres Bratislava I, obec Bratislava - mestská časť Staré Mesto, k.ú. Staré Mesto, dňa 12.4.2010 na základe rozhodnutia bývalej Správy katastra pre Hlavné mesto SR Bratislavu č. V-5447/2010. Ku dňu uzatvorenia dohody bol byt Č.. XX spôsobilý na užívanie, reálne ho užívala bývalá manželka odporcu. Odporca nespochyboval, že A. Č.. XX jeho manželka alebo on sám od 12.4.2010 neužívali.

Odporca s manželkou ako bezpodieloví spoluvlastníci boli povinní od 27.2.2004 platiť navrhovateľovi mesačné preddavky na služby, do fondu prevádzky, údržby a opráv a odmenu správcu za výkon správy. Odporca ako výlučný vlastník bol potom povinný od 12.4.2010 platiť navrhovateľovi mesačné preddavky

za uvedené služby. Predmetom tohto konania je nedoplatok odporcu na službách a odmene správcu za obdobie od 1.1.2012 do 28.2.2013, preto sa súd zaoberal len týmto obdobím. V roku 2012 a v roku 2013 mal odporca predpis platieb v sume 35,88 €, sumu 6,76 € za vyúčtovanie z roku 2011 a 17,- €, 2,50 € a 5,- € ako presuny platieb (nedoplatkov); z roku 2011 mal odporca nedoplatok na uvedených službách v sume 1.787,95 €, ktorý bol prevedený aj do obdobia od 1.1.2012 do 28.2.2013. Celkový nedoplatok za rok 2012 a január a február 2013 tak predstavuje sumu 2.285,65 €. Odporca nezaplatil ani jednu z mesačných platieb, čím porušil zákon č. 182/1993 Z.z. a čl. III ods. 2 až ods. 4, čl. V zmluvy o výkone správy. Z uvedených dôvodov je návrh na začatie konania opodstatnený, preto mu súd vyhovel a odporcu zaviazal na úhradu istiny v sume 2.285,65 € spolu s príslušenstvom.

Posledná mesačná platba za február 2013 v celkovej sume 2.285,65 € (35,88 € + neuhradené platby za prechádzajúce obdobia) bola splatná 5.2.2013, preto sa odporca od 6.2.2013 dostal do omeškania a od tohto dňa by bol povinný zaplatiť navrhovateľovi popri istine aj úroky z omeškania. Navrhovateľ však požadoval úroky z omeškania z dlžnej sumy až od 14.3.2013, preto súd pri určení zákonných úrokov z omeškania vychádzal zo 14.3.2013 ako prvého dňa omeškania s ohľadom na to, že záväzkový vzťah medzi navrhovateľom a odporcom, z ktorého má odporca povinnosť poskytnúť navrhovateľovi plnenie, vznikol už dňa 27.2.2004 resp. dňa 12.4.2010 a z ustanovenia § 3 ods. 1 nariadenia č. 87/1995 v znení účinnom do 31.1.2013 v spojení s § 10c nariadenia č. 87/1995 Z.z. v znení účinnom od 1.2.2013. V prvý deň omeškania predstavovala úroková sadzba Európskej centrálnej banky výšku 0,75 %, preto zvýšením o osem percentuálnych bodov predstavujú zákonné úroky z omeškania 8,75 % ročne z dlžnej sumy od 14.3.2013 do zaplatenia.

O náhrade trov konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 v spojení s § 151 ods. 1 OSP a navrhovateľovi, ktorý mal vo veci plný úspech, priznal náhradu trov konania voči neúspešnému odporcovi. Pri určení základnej sadzby tarifnej odmeny súd vychádzal z § 10 vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 655/2004 Z.z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb v znení neskorších predpisov (ďalej len vyhláška); hodnota sporu v predmetnej právnej veci predstavuje sumu 2.285,65 €, potom základná sadzba tarifnej odmeny za jeden úkon právnej služby je 91,29 €. Celková suma náhrady trov konania pozostáva z nasledovných úkonov právnej služby a zaplateného súdneho poplatku:

- prevzatie a príprava veci dňa 28.1.2013 - 91,29 € (§ 14 ods. 1 písm. a/ vyhlášky v znení účinnom do 30.6.2013, § 20c vyhlášky v znení účinnom od 1.7.2013),
- písomné podanie na súd zo dňa 28.2.2013 - 91,29 € (§ 14 ods. 1 písm. b/ vyhlášky v znení účinnom do 30.6.2013, § 20c vyhlášky v znení účinnom od 1.7.2013),
- účasť na pojednávaní pred Okresným súdom Bratislava I dňa 12.1.2015, ktoré bolo odročené bez prejednania veci - 22,82 € (§ 13a ods. 4 vyhlášky),
- účasť na pojednávaní pred Okresným súdom Bratislava I dňa 18.5.2015 - 91,25 € (§13a ods. d/ vyhlášky),
- režíjny paušál v roku 2013: 2 x 7,63 € = 15,26 € (§ 15 písm. a/ vyhlášky),
- režíjny paušál v roku 2015: 2 x 8,39 € = 16,78 € (§ 15 písm. a/ vyhlášky),
- daň z pridanej hodnoty 20% zo sumy 328,73 € = 65,75 € (§ 18 ods. 3 vyhlášky),
- zaplatený súdny poplatok v sume 137,- €.

Súd nepriznal navrhovateľovi náhradu trov konania za v poradí druhé prevzatie a prípravu veci dňa 11.11.2014, kedy udelil plnú moc novému právnenému zástupcovi, pretože nešlo o účelne vynaložené trovy. Navrhovateľ bol už v čase podania návrhu na začatie konania právne zastúpený spoločnosťou Cipciar & partners, s.r.o. a boli mu poskytované právne služby. Za úkon právnej služby prevzatie a príprava veci spoločnosťou Cipciar & partners, s.r.o., súd navrhovateľovi priznal náhradu trov, no ak si navrhovateľ v priebehu konania zvolil iného právneho zástupcu spoločnosť UNITED LAWYERS, advokátska kancelária, s.r.o., musí sám znášať trovy za prevzatie veci a prípravu novým právny zástupcom, pretože ich už nevynaložil účelne z pohľadu § 142 ods. 1 OSP.

Súd rovnako nepriznal náhradu trov konania za účasť na pojednávaní pred Okresným súdom Bratislava I dňa 12.1.2015 v plnom rozsahu v sume 91,29 €, tak ako si ich vyúčtoval právny zástupca navrhovateľa, ale navrhovateľovi za účasť na tomto pojednávaní priznal jednu štvrtinu základnej sadzby tarifnej odmeny v sume 22,82 € (1/4 z 91,29 €) podľa § 13a ods. 4 vyhlášky, pretože pojednávanie dňa 12.1.2015 bolo odročené bez meritórneho prerokovania veci, nakoľko nebolo vykázané doručenie predvolania odporcovi (zápisnica o pojednávaní č.k. 11C/185/2013-54 zo dňa 12.1.2015).

Platobným miestom pre náhradu trov konania účastníkom je ich právny zástupca ods. 1 OSP).

(§ 149

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné podať odvolanie v lehote 15 dní od jeho doručenia na Okresnom súde Bratislava I.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 OSP) 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 zákona č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov.