

Súd: Okresný súd Bratislava IV
Spisová značka: 23C/133/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1412219600
Dátum vydania rozhodnutia: 14. 01. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zuzana Rigáňová
ECLI: ECLI:SK:OSBA4:2016:1412219600.6

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava IV v právnej veci navrhovateľa: Karloveská realizačná spoločnosť, s.r.o., so sídlom Matejkova 20, Bratislava, IČO: 35696583, zast. JUDr. Annou Dugovou, advokátkou so sídlom Lazaretská 4, Bratislava proti odporcovi: G..N. L., R. F. X, Bratislava, zast. Realty Legal, s.r.o., so sídlom Šafárikovo nám. 7, Bratislava, IČO: 47236469 o zaplatenie 1993,19 EUR s príslušenstvom rozhodol

rozhodol:

Odporca je povinný zaplatiť navrhovateľovi 1993,19 EUR s úrokom z omeškania 9,25 % ročne zo sumy 56,90 EUR od 11.7.2011 do zaplatenia, 9,50 % ročne zo sumy 167,80 EUR od 11.8.2011 do zaplatenia a od 11.10.2011 do zaplatenia, 9 % ročne zo sumy 170,88 EUR od 16.6.2012 do zaplatenia, 8,50 % ročne zo sumy 1429,81 EUR od 16.6.2013 do zaplatenia, 9,25 % ročne zo sumy 180,27 EUR od 11.12.2011 do 15.6.2013, 9 % ročne zo sumy 180,27 EUR od 11.1.2012 do 15.6.2013, od 11.3.2012 do 15.6.2013, od 11.4.2012 do 15.6.2013, od 11.5.2012 do 15.6.2013, od 11.6.2012 do 15.6.2013; 8,75 % ročne zo sumy 180,27 EUR od 11.7.2012 do 15.6.2013, od 11.8.2012 do 15.6.2013, zo sumy 20,14 EUR od 11.9.2012 do 15.6.2013 a od 11.10.2012 do 15.6.2013, všetko do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

Odporca je povinný zaplatiť navrhovateľovi náhradu trov konania 122,50 EUR súdny poplatok a 558,44 EUR trovy právneho zastúpenia, do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

odôvodnenie:

Návrhom došlým na súd dňa 3.12.2012 sa navrhovateľ domáhal, aby súd zaviazal odporcu, ktorý je výlučným vlastníkom bytu č. X nachádzajúcom sa na X.poschodí bytového domu na ul. F. X v Bratislave k zaplateniu istiny 2045,82 EUR s príslušenstvom titulom neuhradených predpísaných zálohových platieb za rok 2011 a 2012.

V priebehu konania navrhovateľ návrh v časti o zaplatenie sumy 52,63 EUR zobral späť, súd konanie v časti o zaplatenie tejto časti istiny uznesením č.k. 23C 133/2013-98 zo dňa 15.5.2015 právoplatným dňa 11.6.2015 zastavil, predmetom konania zostal nárok navrhovateľa voči odporcovi o zaplatenie sumy vo výške 1993,19 EUR s príslušenstvom tak ako súd pripustil.

Odporca s návrhom nesúhlasil, konanie žiadal buď prerušiť alebo návrh zamietnuť z dôvodu nedostatku pasívnej vecnej legitímácie odporcu v konaní. Na tunajšom súde je pod sp.zn. 4C 349/2013 vedené na návrh predchádzajúcej vlastníčky bytu proti odporcovi konanie o určenie neplatnosti zmluvy o prevode vlastníctva sporného bytu, vlastníctvo teda nie je doposiaľ určené. Nakoľko povinnosť platiť zálohové platby ale prináleží výlučne vlastníčkovi bytu, ktorý je sporný, rozhodnutie vo veci by tak bolo predčasné.

Súd na návrh odporcu v priebehu konania uznesením č.k. 23C 133/2013- 68 zo dňa 1.4.2014 konanie prerušil, až do právoplatného skončenia vyššie uvedeného konania vedeného pod sp.zn. 4C 349/2013, Krajský súd v Bratislave uznesením č.k. 14Co 312/2014-86 zo dňa 16.2.2015 uznesenie prvostupňového súdu zmenil a konanie vo veci neprerušil s tým, že okrem iného vyslovil, že aj v prípade, ak by výsledkom

konania vo veci vedenej pod sp.zn. 4C 349/2013 bolo určenie neplatnosti zmluvy o prevode vlastníctva bytu na odporcu, bolo by vecou odporcu a predchádzajúceho vlastníka , aby si navzájom vysporiadali platby, ktoré odporca ako vlastník uhradil správcovi bytového domu.

Na preukázanie svojich tvrdení navrhovateľ navrhol vykonať dokazovanie listinnými dôkazmi - zmluvou o výkone správy zo dňa 10.3.2000, čiastočným výpisom z LV č. XXXX, výpisom z OR OS BA I, sumárnou analýzou platieb za obdobie od 1.1.,2010 do 31.10.2012, platobným predpisom mesačnej úhrady za užívanie bytu platného od 1.10.2010, od 1.5.2011 a 1.1.2012, vyúčtovaním nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2010 , 2011 a za rok 2012, sumárnou analýzou platieb za obdobie od 1.1.2007 do 14.4.2014.

Odporca na preukázanie svojich tvrdení dôkazy nenavrhol.

Súd príslušný na konanie vykonal dokazovanie na návrh navrhovateľa vyššie označenými listinnými dôkazmi, oboznámil sa s vyjadreniami právnych zástupcov účastníkov a zistil nasledovný skutkový stav podstatný pre rozhodnutie vo veci:

Navrhovateľ je obchodná spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I a v rámci predmetu svojej činnosti na základe zmluvy o výkone správy zo dňa 10.3.2000 vykonáva správu bytového domu na ul. F. X v Bratislave, v ktorom sa nachádza na X.poschodí byt č. X, ktorého je vlastníkom odporca, jeho vlastnícke právo je zapísané na LV č. XXXX Správy katastra pre hl.mesto SR Bratislavu.

Predmetná zmluva o výkone správy bola uzatvorená s prechádzajúcim vlastníkom bytu U. B., odporca sa ako nový vlastník u navrhovateľa prihlásiť nebol.

Pôvodným návrhom doručeným súdu dňa 3.12.2012 s a navrhovateľ domáhal zaplataenia predpísaných zálohových platieb splatných do 10.10.2012 za obdobie do novembra 2012, v priebehu konania navrhovateľ vykonal za rok 2012 vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu, v dôsledku čoho návrh upravil, súd zmenu pripustil uznesením č.k. 23C 133/2013-98 zo dňa 15.5.2015 právoplatným dňa 11.6.2015 s tým, že predmetom konania je nedoplatok vo výške 1993,19 EUR so špecifikovaným príslušenstvom.

Z listinných dôkazov súd zistil, že dlh vo výške 1993,19 EUR pozostáva z neuhradených predpísaných zálohových platieb za rok 2011 (56,90 EUR a 2 x 167,80 EUR) vo výške 392,50 EUR, čo spolu s výsledkom vyúčtovania z a rok 2011- 170,88 EUR predstavuje dlh 563,38 EUR ako neuhradené skutočné náklady za rok 2011 a zo sumy 1429,81 EUR, nakoľko odporca v roku 2012 realizoval platby len vo výške 660,66 EUR, pričom skutočné náklady vznikli vo výške 2090,47 EUR.

Súd po právnej stránke zistený skutkový stav posúdil podľa nasledovných ustanovení:

Podľa ust. §-u 5 ods. 1) písm. g) zák.č. 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vlastníci bytov a nebytových priestorov Zmluva o prevode vlastníctva bytu a zmluva o prevode vlastníctva nebytového priestoru v dome musí byť písomná a okrem všeobecných náležitostí 9) musí obsahovať vyhlásenie nadobúdateľa bytu alebo nebytového priestoru v dome o pristúpení k zmluve o spoločenstve vlastníkov alebo k zmluve o výkone správy.

Podľa ust. §-u 10 ods. 1 zák. č. 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vlastníci bytov a nebytových priestorov Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní v súlade so zmluvou o spoločenstve alebo so zmluvou o výkone správy poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade10) vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome spravidla vždy na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu; ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25 % z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy. Pri určení preddavkov

do fondu prevádzky, údržby a opráv sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní zohľadniť mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi nebytových priestorov a garáží v dome.

Podľa ust. §-u 559 ods. 1 OZ splnením dlh zanikne.

Podľa ust. §-u 517 ods. 1. veta prvá a ods. 2 OZ dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní.

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.

Súd vyhodnotil dôkazy jednotlivo ako aj vo vzájomných súvislostiach a dospel k názoru, že pohľadávka navrhovateľa je dôvodná.

Navrhovateľ sa v danej právnej veci domáhal voči odporcovi zaplataenia dlhu titulom neuhradených nákladov spojených s užívaním bytu z a rok 2011 a 2012, pričom z predložených listinných dôkazov - vyúčtovaní, analýz platieb a platobných predpisov za dané obdobie jednoznačne vyplýva, že dlh odporcu v uvedenom smere predstavuje 1993,19 EUR, pričom predmetný dlh, jeho výška v konaní spornými neboli. Spornou bola medzi účastníkmi konania otázka, či vzhľadom na skutočnosť, že hoci je odporca vedený v katastri nehnuteľností ako vlastník bytu, avšak doposiaľ ale v konaní vedenom na tunajšom súde pod sp.zn., 4C 349/2013 nebolo právoplatne rozhodnuté vo veci určenia neplatnosti zmluvy o prevode vlastníctva predmetného bytu na odporcu, je povinný zálohové platby uhrádzať odporca.

Súd je názoru a v uvedenom smere sa stotožnil s argumentáciou navrhovateľa, že zápis vlastníckeho práva odporcu v katastri nehnuteľností nesporne preukazuje jeho vlastníctvo k predmetnému bytu v priebehu konania a predovšetkým v čase rozhodovania súdu o nároku navrhovateľa a s poukazom na cit. ust. §-u 5 ods. 1 písm. g) zák. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov odporcovi ako nadobúdateľovi bytu tak vznikla zákonná povinnosť platiť jednak mesačné zálohové platby ako aj nedoplatky z ročných vyúčtovaní.

Na podporu tohto názoru je potrebné dať do pozornosti, že taktiež odvolací súd vo vzťahu k navrhovanému prerušeniu konania vyslovil, že odporca je vedený na liste vlastníctva ako vlastník bytu v období, za ktoré správca bytového domu nedoplatky vymáha. V prípade rozhodnutia o neplatnosti zmluvy o prevode vlastníctva bytu na odporcu, by bolo vecou odporcu a predchádzajúceho vlastníka, aby si navzájom vyporiadali platby, ktoré odporca ako vlastník správcovi, ktorý je povinný platby súvisiace so správou bytového domu vymáhať voči osobe, ktorej svedčí vlastníctvo k bytu, na základe zápisu v katastri nehnuteľností uhradil.

Z uvedených dôvodov súd odporcu zaviazal k zaplateniu istiny 1993,19 EUR s úrokmi z omeškania odo dňa nasledujúceho po splatnosti každej z dlžných platieb, pričom ako už bolo uvedené, samotný dlh, ktorý vznikol neuhrádzaním predpísaných zálohových platieb sporný nebol, spornou bola otázka pasívnej legitímácie odporcu v konaní. O úrokoch z omeškania súd rozhodol podľa cit. ust. § 517 ods. 1,2 OZ a nar. vl. SR č. 87/1995 Z.z.

O trovách konania súd rozhodol podľa §-u 142 ods. 1 O.s.p. a navrhovateľovi, ktorý bol v konaní plne úspešný, priznal ich náhradu. Trovy konania pozostávajú zo zaplateného súdneho poplatku za návrh na začatie konania 122,50 EUR a z trov právneho zastúpenia v sume 558,44 EUR (5 úkonov á 91,21 € - prevzatie a príprava zastúpenia, návrh na začatie konania, písomné podanie vo veci samej - odvolanie z 17.4.2014, písomné podanie vo veci samej - čiastočné späťvzatie návrhu zo dňa 9.3.2015, účasť na pojednávaní dňa 14.1.2016, 2 1 úkony á 22,82 EUR - účasť na pojednávaniach dňa 6.2 a 19.3.2014 bez prejednania veci, 2 x paušál á 7,63 EUR, 3 x á 8,04 EUR, 1 x á 8,39 EUR a 1 x á 8,58 EUR).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní odo

dňa doručenia na Krajský súd v Bratislave, prostredníctvom podpísaného súdu, písomne v 3 vyhotoveniach.

Odvolanie proti rozsudku musí obsahovať všeobecné náležitosti každého podania podľa § 42 O.s.p. (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sleduje, musí byť podpísané, datované, v dostatočnom počte rovnopisu a s prílohami, v opačnom prípade bude rovnopis s prílohami vyhotovený na trovy účastníka), a náležitosti podľa § 205 ods. 1 O.s.p., (proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa rozhodnutie napáda, v čom sa rozhodnutie alebo postup súdu považuje za neprávny a čoho sa odvolateľ domáha).

V prípade, ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na výkon exekúcie.