

Súd: Okresný súd Trnava
Spisová značka: 8C/75/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2115202883
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 04. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Bibiana Ťažiarová
ECLI: ECLI:SK:OSTT:2016:2115202883.8

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trnava pred samosudkyňou JUDr. Bibiánou Ťažiarovou v právnej veci navrhovateľky:
Okresný súd Trnava v právnej veci žalobcu: STEFE Trnava, s. r. o., Františkánska 16, Trnava, IČO:
36 277 215, proti žalovanej: P. V., narodená XX. X. XXXX, bytom M. XX, C., zastúpená: PROSMAN a
PAVLOVIČ advokátska kancelária, s.r.o., Hlavná 31, Trnava, IČO: 36 865 281, o zaplatenie 211,18 eur
s príslušenstvom, takto

rozhodol:

I. Žalovaná je povinná zaplatiť žalobcovi sumu 73,06 eur, úrok z omeškania 5,15% ročne zo sumy 43,16 eur od 1.7.2014 do zaplatenia, úrok z omeškania 5,05 % ročne zo sumy 29,90 eur od 1.7.2015 do zaplatenia a to do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

II. Vo zvyšnej časti súd návrh z a m i e t a .

III. Žalobca je povinný zaplatiť žalovanej náhradu trov konania za súdny poplatok vo výške 4,95 eur a náhradu trov právneho zastúpenia vo výške 48,11 eur splnomocnenkyňi žalovanej a to do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

odôvodnenie:

Žalobným návrhom doručeným súdu dňa 16. 2. 2015 sa žalobca voči žalovanej domáha zaplatenia sumy 180,08 eur, úroku z omeškania vo výške 8,75 % ročne zo sumy 7,18 eur od 6. 2. 2013 do 5. 3. 2013, zo sumy 14,36 eur od 6. 3. 2013 do 5. 4. 2013, zo sumy 21,54 eur od 6. 4. 2013 do 5. 5. 2013, zo sumy 28,72 eur od 6. 5. 2013 do 5. 6. 2013, vo výške 8,50 % ročne zo sumy 35,90 eur od 6. 6. 2013 do 5. 7. 2013, zo sumy 43,08 eur od 6. 7. 2013 do 5. 8. 2013, zo sumy 50,26 eur od 6. 8. 2013 do 5. 9. 2013, zo sumy 57,44 eur od 6. 9. 2013 do 5. 10. 2013, zo sumy 64,62 eur od 6. 10. 2013 do 5. 11. 2013, zo sumy 71,80 eur od 6. 11. 2013 do 5. 12. 2013, vo výške 8,25 % ročne zo sumy 78,98 eur od 6. 12. 2013 do 5. 1. 2014, zo sumy 86,16 eur od 6. 1. 2014 do 5. 2. 2014, zo sumy 93,34 eur od 6. 2. 2014 do 5. 3. 2014, zo sumy 100,52 eur od 6. 3. 2014 do 5. 4. 2014, zo sumy 107,80 eur od 6. 4. 2014 do 5. 5. 2014, zo sumy 115,08 eur od 6. 5. 2014 do 5. 6. 2014, zo sumy 122,36 eur od 6. 6. 2014 do 5. 7. 2014, zo sumy 165,52 eur od 1. 7. 2014 do 5. 7. 2014, úrok z omeškania vo výške 8,15 % ročne zo sumy 172,80 eur od 6. 7. 2014 do 5. 8. 2014, zo sumy 180,08 eur od 6. 8. 2014 do 5. 10. 2014, úrok z omeškania vo výške 8,05 % ročne zo sumy 180,08 eur od 6. 10. 2014 do 30. 6. 2015, zo sumy 211,08 eur od 1. 7. 2015 do zaplatenia a náhrady trov konania.

Dňa 30. 4. 2015 vydal súd platobný rozkaz č. k. 8C/75/2015-26, ktorým návrhu v celom rozsahu vyhovel.

Dňa 17. 6. 2015 podala žalovaná voči platobnému rozkazu odôvodnený odpor, čím sa platobný rozkaz zrušil a súd vo veci nariadil pojednávanie. Odpor odôvodnila tým, že žalobu navrhuje

zamietnuť, spochybňuje platnosť zmluvy ako právneho titulu pre vznik pohľadávky. Predmetná zmluva je spotrebiteľskou zmluvou a obsahuje neprijateľné zmluvné podmienky.

Uznesením č. k. 8C/75/2015 zo dňa súd konanie v časti úroku z omeškania 0,10 % ročne zo sumy 172,80 eur od 6. 7. 2014 do 5. 8. 2014, zo sumy 180,08 eur od 6. 8. 2014 do zaplatenia zastavil.

Uznesením č. k. 8C/75/2015-67 zo dňa 17. 2. 2016 súd pripustil zmenu „žalovaná je povinná zaplatiť žalobcovi sumu 211,18 eur, úrok z omeškania vo výške 8,75 % ročne zo sumy 7,18 eur od 6. 2. 2013 do 5. 3. 2013, zo sumy 14,36 eur od 6. 3. 2013 do 5. 4. 2013, zo sumy 21,54 eur od 6. 4. 2013 do 5. 5. 2013, zo sumy 28,72 eur od 6. 5. 2013 do 5. 6. 2013, úrok z omeškania vo výške 8,50 % ročne zo sumy 35,90 eur od 6. 6. 2013 do 5. 7. 2013, zo sumy 43,08 eur od 6. 7. 2013 do 5. 8. 2013, zo sumy 50,26 eur od 6. 8. 2013 do 5. 9. 2013, zo sumy 57,44 eur od 6. 9. 2013 do 5. 10. 2013, zo sumy 64,62 eur od 6. 10. 2013 do 5. 11. 2013, zo sumy 71,80 eur od 6. 11. 2013 do 5. 12. 2013, úrok z omeškania vo výške 8,25 % ročne zo sumy 78,98 eur od 6. 12. 2013 do 5. 1. 2014, zo sumy 86,16 eur od 6. 1. 2014 do 5. 2. 2014, zo sumy 93,34 eur od 6. 2. 2014 do 5. 3. 2014, zo sumy 100,52 eur od 6. 3. 2014 do 5. 4. 2014, zo sumy 107,80 eur od 6. 4. 2014 do 5. 5. 2014, zo sumy 115,08 eur od 6. 5. 2014 do 5. 6. 2014, zo sumy 122,36 eur od 6. 6. 2014 do 5. 7. 2014, zo sumy 165,52 eur od 1. 7. 2014 do 5. 7. 2014, úrok z omeškania vo výške 8,15 % ročne zo sumy 172,80 eur od 6. 7. 2014 do 5. 8. 2014, zo sumy 180,08 eur od 6. 8. 2014 do 5. 10. 2014, úrok z omeškania vo výške 8,05 % ročne zo sumy 180,08 eur od 6. 10. 2014 do 30. 6. 2015, zo sumy 211,18 eur od 1. 7. 2015 do zaplatenia a náhradu trov konania.

Súd vo veci vykonal dokazovanie výsluchom účastníkov konania, oboznámením sa s obsahom spisového materiálu najmä žalobou zo dňa 4.2.2015, čiastočným výpisom z katastra nehnuteľností z 3.2.2015, zmluvou o výkone správy z 15.1.2013, predpisom mesačnej zálohovej úhrady od 1.2.2013 a od 1.4.2014, vyúčtovaním nákladov za rok 2013, upomienkou na č.l. 16, odporom žalovanej z 15.6.2015, podaním žalobcu zo dňa 4.11.2015, sumárnou analýzou platieb, vyúčtovaním nákladov za obdobie január - august 2014, faktúrou zo dňa 21.9.2015, výpisom z účtov z 3.11.2015 na č.l. 48-49, zápisnicou zo schôdze vlastníkov bytov zo dňa 27.6.2012, podaním žalobcu zo dňa 15.12.2015, zápisnicou zo schôdze vlastníkov z 20.3.2013, podaním žalovanej zo dňa 13.1.2014, s obsahom celého spisového materiálu a zistil nasledovný skutkový stav.

Žalobca uviedol, že pôvodne žalovaná suma 180,08 eur predstavovala neuhrádzané zálohové platby od 1.2.2013 do 31.8.2014 žalovanou ako vlastníčkou garáže, vrátane vyúčtovania za rok 2013. Za rok 2014 vznikol nedoplatok 31,10 eur. V prípade, že súd bude mať za to, že zmluva o výkone správy je neplatným právnym úkonom, domáhame sa zaplatenia žalovanej sumy titulom vydania bezdôvodného obohatenia, keďže žalovanej bolo poskytnuté plnenie zo strany žalobcu. Nejednalo sa o štandardný postup ohľadom správy, keď predtým vykonával správu iný správca Centrumbyť. Vlastníci sa dohodli na zmene a následne boli oboznámení s obsahom zmluvy o výkone správy č. 1/2013 a túto podpísali nadpolovičnou väčšinou. Suma 7,18 a 7,28 eur predstavuje iba poplatok za výkon správy, ktorú platí vlastník spolu so zálohovými platbami za poskytovanie služieb spojených s užívaním. Vyúčtovanie za rok 2013 v sume 43,16 eur predstavuje iba náklady spojené s odvádzaním dažďovej vody. Správca vykonáva správu za komplet celý dom a túto vykonával za roky 2013, 2014. Pri výpočte vyčíslenia dažďovej vody, vychádzali sa z výmery nebytového priestoru garáže u žalovanej 131,27 m². Žalovaná mala za rok 2013 zaplatiť sumu 43,16 eur, za 8 mesiacov roku 2014 sumu 29,90 eur. Vyúčtovanie za 8 mesiacov roku 2014 bolo odoslané žalovanej 29.5.2015 s lehotou na zaplatenie do 30.6.2015. Vyúčtovanie za rok 2013 bolo žalovanej odoslané doporučenou poštou 29.5.2014. Zápisnica zo schôdze vlastníkov zo dňa 27.6.2012 bola poslednou zápisnicou s predchádzajúcim správcom a zápisnica zo dňa 20.3.2013 bola prvou zápisnicou s novým správcom. Žalobca musel zaplatiť dodávateľom vyfakturované ceny za odvádzanie dažďovej vody vrátane podielu na nebytový priestor žalovanej. Sumy za vyúčtovanie za rok 2013 sa domáhajú od 1.7.2014, keďže splatnosť bola do 30.6.2014 a vyúčtovanie za rok 2014 bolo platné 30.6.2015 a úroku z omeškania sa domáhajú od 1.7.2015.

Zástupca žalovanej uviedol, že návrh navrhuje zamietnuť. Vo vzťahu k žalovanej absentuje právny titul, zmluva o výkone správy nie je pre žalovanú záväzná, túto nepodpísala. Predmetná garáž je súčasťou bytového domu na prízemí, má samostatný vchod, do ktorého nemá správca ani prístup. Prípadné náklady ako električka si žalovaná uhrádza sama. Predchádzajúci správca od žalovanej nežiadal žiadne platby, ani za výkon správy, ani za odvod dažďovej vody. Zmluvu o výkone správy mala žalovaná k dispozícii spolu so žalobným návrhom.

Žalovaná uviedla, že so žalobou nesúhlasí. Je vlastníčkou predmetnej garáže. Žalobca jej neposkytol žiadne služby, všetky energie si platí, iné služby nikto nevykonáva. Vyúčtovanie za rok 2014 jej bolo doručené v priebehu júna 2015, vyúčtovanie za rok 2013 jej bolo doručené v priebehu mesiaca jún 2014.

Podľa ustanovenia § 6 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení ku dňu uzavretia zmluvy na správu domu sa zriaďuje spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len "spoločenstvo"), ak vlastníci bytov a nebytových priestorov neuzavrú zmluvu o výkone správy s inou právnickou osobou alebo fyzickou osobou (ďalej len "správca"), najmä s bytovým družstvom, ods. 2 správa domu je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca alebo spoločenstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a) prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku a príslušenstva, b) služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru, c) vedenie účtu domu v banke, d) vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov, e) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome, ods. 3 na správu domu nesmú byť dohodnuté súčasne viaceré formy správy domu. Na správu v jednom dome môže byť uzavretá zmluva len s jedným správcom alebo len jedna zmluva o spoločenstve, ods. 4 zmluvy uzatvorené v rozpore s odsekom 3 sú neplatné.

Podľa ustanovenia § 8a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení ku dňu uzavretia zmluvy 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. 12e) 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 ustanovenia § 8b ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení ku dňu uzavretia zmluvy správca správca je povinný vykonávať správu domu samostatne 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 ustanovenia § 40 ods. 1 Občianskeho zákonníka ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov, je neplatný.

Podľa ustanovenia § 52 ods. 1 Občianskeho zákonníka v znení ku dňu uzavretia zmluvy spotrebiteľskou zmluvou je každá zmluva bez ohľadu na právnu formu, ktorú uzatvára dodávateľ so spotrebiteľom, ods. 2 ustanovenia o spotrebiteľských zmluvách, ako aj všetky iné ustanovenia upravujúce právne vzťahy, ktorých účastníkom je spotrebiteľ, použijú sa vždy, ak je to na prospech zmluvnej strany, ktorá je spotrebiteľom. Odlišné zmluvné dojednania alebo dohody, ktorých obsahom alebo účelom je obchádzanie tohto ustanovenia, sú neplatné, ods. 3 dodávateľ je osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti, ods. 4 spotrebiteľ je fyzická osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy nekoná v rámci predmetu svojej obchodnej činnosti alebo inej podnikateľskej činnosti.

Podľa ustanovenia § 53 ods. 1 Občianskeho zákonníka v znení ku dňu uzavretia zmluvy spotrebiteľské zmluvy nesmú obsahovať ustanovenia, ktoré spôsobujú značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa (ďalej len "neprijateľná podmienka"). To neplatí, ak ide o zmluvné podmienky, ktoré sa týkajú hlavného predmetu plnenia a primeranosti ceny, ak tieto zmluvné podmienky sú vyjadrené určito, jasne a zrozumiteľne alebo ak boli neprijateľné podmienky individuálne

dojednané, ods. 2 za individuálne dojednané zmluvné ustanovenia sa nepovažujú také, s ktorými mal spotrebiteľ možnosť oboznámiť sa pred podpisom zmluvy, ak nemohol ovplyvniť ich obsah.

Podľa ustanovenia § 54 ods. 1 Občianskeho zákonníka v znení ku dňu uzavretia zmluvy zmluvné podmienky upravené spotrebiteľskou zmluvou sa nemôžu odchyliť od tohto zákona v neprospech spotrebiteľa. Spotrebiteľ sa najmä nemôže vopred vzdať svojich práv, ktoré mu tento zákon priznáva, alebo si inak zhoršiť svoje zmluvné postavenie, ods. 2 v pochybnostiach o obsahu spotrebiteľských zmlúv platí výklad, ktorý je pre spotrebiteľa priaznivejší.

Z predloženým listinných dokladov a výpovedí účastníkov konania vyplýva a je nesporné, že žalovaná je výlučnou vlastníčkou nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX, katastrálne územie C., priestor č. 2, v bytovom dome súp. č. XXXX, postavený na parcele č. XXXX/XX, zastavené plochy a nádvoria o výmere 1048 m², a podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 13127/2111988. Od 1. 2. 2013 žalobca vydal žalovanej predpis mesačnej úhrady zálohovej úhrady za plnenia za užívanie nebytového priestoru vo výške 7,18 eur mesačne (poplatok za výkon správy) a od 1. 4. 2014 vo výške 7,28 eur (nebytový priestor). Vyúčtovaním nákladov spojených s užívaním nebytového priestoru za obdobie 1. 1. - 31. 12. 2013 zo dňa 28. 5. 2014 žalobca vyčíslil žalovanej nedoplatok vo výške 43,16 eur (dažďová voda) so splatnosťou 30. 6. 2014, ktoré bolo žalovanej doručené v priebehu mesiaca jún 2014. Vyúčtovaním nákladov spojených s užívaním nebytového priestoru za obdobie 1. 1. 2014 - 31. 8. 2014 zo dňa 20. 5. 2015 žalobca vyčíslil žalovanej nedoplatok vo výške 31,10 eur (dažďová voda 29,90 + 1,20 eur poplatok za doručenie) so splatnosťou 30. 6. 2015, ktoré bolo žalovanej doručené v priebehu mesiaca jún 2015. Zo zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov zo dňa 27. 6. 2012 vyplýva, že mimo schváleného programu prítomní vlastníci bytov a nebytových priestorov odhlasovali odvolanie správcovskej spoločnosti Centrum Byt spol. s r.o. a ako nového správu si zvolili spoločnosť TT-Komfort. Zo zápisnice zo schôdze vlastníkov bytom a nebytových priestorov dňa 20. 3. 2013 nevyplýva, že rozhodovanie, resp. hlasovanie vlastníkov o konkrétnej zmluve o výkone so žalobcom ani potvrdenie o uzavretí záväznej zmluvy o výkone správy. Žalobca vyčíslil nedoplatok vo výške 43,16 eur za odvádzanie dažďovej vody za rok 2013 $696,90 \text{ eur} : 2119,88 \text{ m}^2 = 0,32876 \text{ eur/m}^2 \times 131,27 \text{ eur}$ (ako celkový náklad na dom 696,94 eur, celkový počet jednotiek na dom - podlahová plocha 2119,88 m², počet jednotiek na žalovanú plocha nebytového priestoru za 12 mesiacov 131,27 m²). Nedoplatok za rok 2014 žalobca vyčíslil vo výške 29,90 eur ako $725,30 \text{ eur} : 2119,88 \text{ m}^2 = 0,34214 \text{ eur/m}^2 \times 87,39 \text{ m}^2$ (ako celkový náklad na dom 725,30 eur, celkový počet jednotiek na dom - podlahová plocha 2119,88 m², počet jednotiek na žalovanú plocha nebytového priestoru za 8 mesiacov 87,39 m²). Za rok 2013 bolo v zmysle predložených faktúr za vodné a stočné fakturovaná suma 696,94 eur (51,72 eur + 98,51 eur + 152,69 eur + 153,91 eur + 57,88 eur + 182,23 eur). Za rok 2014 bolo v zmysle predložených faktúr za vodné a stočné fakturovaná suma 725,30 eur (179,08 eur + 180,74 eur + 182,74 eur + 182,74 eur).

Súd má na základe vykonaného dokazovania a v súlade s citovanými zákonnými ustanovenia za preukázané, že žalobca podal návrh na súd čiastočne dôvodne v sume 43,11 + 29,90 a vo zvyšnej časti súd návrh ako nedôvodný zamietol. Súd sa stotožnil s argumentáciou žalovanej, ktorá tvrdila, že predmetná zmluva o výkone správy je neplatná. Podľa názoru súdu v prejednávanej veci nedošlo k platnému uzavretiu zmluvy o výkone správy so žalobcom ako správcom. Podľa ustanovenia § 43a Občianskeho zákonníka (ďalej „O.z.“), prejav vôle smerujúci k uzavretiu zmluvy, ktorý je určený jednej alebo viacerým určitým osobám, je návrhom na uzavretie zmluvy (ďalej len "návrh"), ak je dostatočne určitý a vyplýva z neho vôľa navrhovateľa, aby bol viazaný v prípade jeho prijatia. Návrh pôsobí od doby, keď dôjde osobe, ktorej je určený. Návrh, aj keď je neodvolateľný, môže navrhovateľ zrušiť, ak dôjde prejav o zrušení osobe, ktorej je určený, skôr alebo aspoň súčasne s návrhom. Dokiaľ nebola zmluva uzavretá, môže byť návrh odvolaný, ak odvolanie dôjde osobe, ktorej je určené, skôr, než táto osoba odoslala prijatie návrhu. Návrh nemôže byť odvolaný a) počas lehoty, ktorá je v ňom určená na prijatie, ibaže z jeho obsahu vyplýva právo ho odvolať aj pred uplynutím tejto lehoty, alebo b) ak je v ňom vyjadrená neodvolateľnosť. Podľa § 8a ods. 1 citovaného zákona (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. Právny vzťah medzi vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v bytovom

dome a správcom je upravený ustanoveniami zákona o vlastníctve bytov a nebytových bytových priestorov a zmluvou o výkone správy, bez ktorej nie je výkon správy prostredníctvom správcu právne možný. Písomná zmluva o výkone správy je teda právnym titulom na výkon správy v dome správcom, ktorú uzatvárajú vlastníci bytova nebytových priestorov so správcom. Z ustanovenia § 6 ods. 3 citovaného zákona vyplýva, že na správu domu môže byť uzavretá len jedná zmluva o výkone správy (alebo jedna zmluva o spoločenstva). Zákon explicitne vylučuje, aby boli uzavreté viaceré zmluvy o výkone správy s viacerými správcami na výkon správy toho istého domu. Zmluva o výkone správy vzniká v súlade s ustanovením § 43a na základe jednostranných právnych úkonov, ktoré sú jej zmluvnými stranami vzájomne adresované. Na platný vznik zmluvy zákon vyžaduje existenciu ďalšej právnej skutočnosti, ktorou je aprobovanie zmluvy o výkone správy nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Pod schválením zmluvy treba rozumieť výslovný prejav vôle minimálne nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov v dome smerujúci k vyjadreniu súhlasu s obsahom určitého právneho úkonu. Na záväznosť zmluvy pre všetkých vlastníkov v dome sa vyžaduje aj jej podpísanie nadpolovičnou väčšinou vlastníkov v dome.

Zo strany žalobcu nebolo preukázané, že schválenie, resp. schválenie zmluvy o výkone správy nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, keď žalobca nepredložil dôkaz o schválení, resp. hlasovaní vlastníkov, dôkaz o schválení konkrétneho znenia zmluvy nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v bytovom dome. Z obsahu zápisnice zo dňa 20. 1. 2013 nevyplýva uvedená skutočnosť, t.j. nevyplýva, že by vlastníci bytov rozhodovali o zmluve o výkone s konkrétnym znením so žalobcom. Na platnej predmetnej zmluve nepostačuje iba podpísanie zmluvy nadpolovičnou väčšinou vlastníkov. Je nepochopiteľné, že žalobca, ktorý sa mal stať novým správcom pri rozhodovaní o tak závažnej otázke ako je rozhodovanie o zmluve o výkone správy nepredložil na schválenie vlastníkom bytov konkrétne znenie zmluvy o výkone správy. Správca totiž musí pri formulácii návrhu zmluvy o výkone dbať na to, aby všetky podmienky, ktoré sú uvedené v zmluve o výkone správy, práva a povinnosti oboch zmluvných strán boli prijateľné pre vlastníkov bytov. Správca je dodávateľom služieb pre vlastníkov bytov, a preto sa musí vyvarovať akýchkoľvek neprijateľných konaní, ktoré môžu vzbudzovať pochybnosti o jeho konaní. Zo zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov zo dňa 27. 6. 2012 vyplýva, že mimo schváleného programu prítomní vlastníci bytov a nebytových priestorov odhlasovali odvolanie správcovskej spoločnosti Centrum Byt spol. s r.o. a ako nového správu si zvolili spoločnosť TT-Komfort. Avšak ani na schôdzi vlastníkov bytom a nebytových priestorov dňa 20. 3. 2013 (ktorá bola podľa žalobcu prvou schôdzou) nerozhodovali vlastníci bytov o konkrétnej zmluve o výkone so žalobcom ani nedošlo k potvrdeniu súhlasu o novom správcovi a k potvrdeniu o uzavretí záväznej zmluvy o výkone správy. Zmluva o výkone správy so žalobcom zo dňa 15. 1. 2013 nebola uzavretá platne aj s poukazom na ustanovenie § 6 ods. 3 zákona a ustanovenie § 6 ods. 4 citovaného zákona. Na zmluvu o výkone správy sa okrem ustanovení citovaného zákona vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka, pričom nemožno opomenúť aplikáciu ustanovení § 52 až 60 Občianskeho zákonníka obsahujúce úpravu spotrebiteľských zmlúv. Nepochybne vlastníci ako fyzické osoby spĺňajú legálnu definíciu spotrebiteľa. Rovnako tak ako aj správca, ktorý je dodávateľom pri uzatváraní a plnení zmluvy o výkone správy koná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo podnikateľskej činnosti.

Podľa ustanovenia § 7 zákona číslo 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa, nekalé obchodné praktiky sú zakázané. Obchodná praktika sa považuje za nekalú, ak a) je v rozpore s požiadavkami odbornej starostlivosti, b) podstatne narušuje alebo môže podstatne narušiť ekonomické správanie priemerného spotrebiteľa vo vzťahu k výrobku, ku ktorému sa dostane alebo ktorému je adresovaná, alebo priemerného člena skupiny, ak je obchodná praktika orientovaná na určitú skupinu spotrebiteľov. Obchodná praktika, ktorá môže podstatne narušiť ekonomické správanie skupiny spotrebiteľov, ktorí sú osobitne zraniteľní z dôvodu ich duševnej poruchy alebo telesnej vady, veku alebo dôverčivosti, spôsobom, ktorý môže predávajúci rozumne predpokladať, sa posudzuje z pohľadu priemerného člena tejto skupiny. Tým nie je dotknutá bežná a oprávnená reklamná praktika, akou je zveličujúce vyhlásenie alebo vyhlásenie, ktoré nie je mienené doslovne. Za nekalú obchodnú praktiku sa považuje najmä klamlivé konanie a klamlivé opomenutie konania podľa § 8 a agresívna obchodná praktika podľa § 9. Zoznam obchodných praktík, ktoré sa za každých okolností považujú za nekalé, je v prílohe č. 1. Inštitút nekalej obchodnej praktiky je zákonným termínom, má svoj obsah a nie je možné ho prehliadať ani v rovine súkromného práva. Ak sa uplatňuje právo po použití nekalej obchodnej praktiky, súd môže odmietnuť poskytnúť ochranu uplatnenému právu. Výkon práv okrem iného nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi (§ 3 ods. 1 OZ) a o taký prípad ide aj vtedy, ak sa právo uplatňuje po použití nekalej obchodnej praktiky. Konaním v rozpore s dobrými mravmi sa na účely zákona o ochrane spotrebiteľa č. 250/2007 Z.z.(ďalej aj len „ZOS“ alebo „spotrebiteľský kódex“) rozumie

najmä konanie, ktoré je v rozpore so vžitými tradíciami a ktoré vykazuje zjavné znaky diskriminácie alebo vybočenia z pravidiel morálky uznávanej pri predaji výrobku a poskytovaní služby, alebo môže privodiť ujmu spotrebiteľovi pri nedodržaní dobromyseľnosti, čestnosti, zvyklosti a praxe, využíva najmä omyl, lešť, vyhrážku, výraznú nerovnosť zmluvných strán a porušovanie zmluvnej slobody (§ 4 ods. 8 ZOS). Zákon o ochrane spotrebiteľa definuje nekalé obchodné praktiky dodávateľov voči spotrebiteľom a z toho osobitne taxatívnym spôsobom vypočítavá nekalé obchodné praktiky, ktoré sa za každých okolností považujú za nekalé a ktoré sú uvedené v prílohe č.1 k Zákonu. Obchodná praktika sa považuje za nekalú, ak a) je v rozpore s požiadavkami odbornej starostlivosti, b) podstatne narušuje alebo môže podstatne narušiť ekonomické správanie priemerného spotrebiteľa vo vzťahu k výrobku alebo službe, ku ktorému sa dostane alebo ktorému je adresovaná, alebo priemerného člena skupiny, ak je obchodná praktika orientovaná na určitú skupinu spotrebiteľov (§ 7 ods. 2 ZOS). Spotrebiteľský kódex definuje aj uvedené dva znaky nekalej obchodnej praktiky. Odbornou starostlivosťou sa rozumie úroveň osobitnej schopnosti a starostlivosti, ktorú možno rozumne očakávať od predávajúceho pri konaní vo vzťahu k spotrebiteľovi, zodpovedajúca čestnej obchodnej praxi alebo všeobecnej zásade dobrej viery uplatňovanej v jeho oblasti činnosti (§ 2 písm. u/ ZOS). Podstatným narušením ekonomického správania spotrebiteľa sa rozumie využitie obchodnej praktiky na značné obmedzenie schopnosti spotrebiteľa urobiť rozhodnutie, ktoré by pri dostatku informácií inak neurobil (§ 2 písm. r/ ZOS). Súd podrobil praktiku žalobcu pri uzatváraní zmluvy o výkone správy s vlastníkami bytov hodnoteniu z hľadiska znakov, ktoré definujú nekalú obchodnú praktiku, konkrétne postup, ktorým malo dôjsť došlo k uzavretiu zmluvy o výkone správy. Pri uzatváraní zmluvy o výkone správy došlo k nekalej obchodnej praktike, ktorá bola v rozpore s požiadavkou odbornej starostlivosti, a ktorá podstatne narušuje alebo môže podstatne narušiť ekonomické správanie priemerného spotrebiteľa vo vzťahu k výrobku alebo službe, ku ktorému sa dostane alebo ktorému je adresovaná alebo priemerného člena skupiny, ak je obchodná praktika orientovaná na určitú skupinu spotrebiteľov. Konanie žalobcu ktorý nepredložil konkrétne znenie zmluvy o výkone správy, ktorú chce uzavrieť s vlastníkami bytov na jej schválenie a považuje takýto postup za dostatočný nasvedčuje tomu, že zo strany žalobcu došlo k porušeniu odbornej starostlivosti vo vzťahu k spotrebiteľovi, ktorá predpokladá osobitnú schopnosť a starostlivosť, ktorú možno rozumne očakávať od dodávateľa pri konaní vo vzťahu k spotrebiteľovi zodpovedajúca čestnej obchodnej praxi alebo všeobecnej zásade dobrej viery uplatňovanej v jeho oblasti činnosti.

Podľa ustanovenia § 451 ods. 1 Občianskeho zákonníka, kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať.

Podľa ustanovenia § 451 ods. 2 Obč. zák. bezdôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ako aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov.

Podľa ustanovenia § 456 Občianskeho zákonníka, predmet bezdôvodného obohatenia sa musí vydať tomu, na úkor koho sa získal. Ak toho, na úkor koho sa získal, nemožno zistiť, musí sa vydať štátu.

Nakoľko žalobca neunesol dôkazné bremeno o existencii platnej zmluvy o výkone správy, keď predloženú zmluvu o výkone správy súd považuje za neplatnú v zmysle uvedeného, žalovaná nie je povinná platiť žalobcovi úhradu za výkon správy vo výške 136,92 eur (138,12 - 1,20), a preto súd návrh vrátane príslušenstva ako nedôvodný v tejto časti zamietol. Nakoľko však žalobca plnil za žalovanú bez právneho dôvodu úhradu za odvádzanie dažďovej vody za rok 2013 v sume 43,11 eur v zmysle vyúčtovania za rok 2013 a v sume 29,90 eur v zmysle vyúčtovania za rok 2014 uložil žalovanej zaplatiť žalobcovi sumu 73,16 eur ktorú považoval za dôvodnú a stotožnil sa so spôsobom vyčíslenia žalobcu, ktorý ani žalovaná nenamietala. Súd ďalej zamietol požiadavku na zaplatenie sumy 1,20 eur vrátane príslušenstva (poštovné) v zmysle vyúčtovania za rok 2014, keď súdu nebol v tomto konaní predložený jediný dôkaz o tom, že by takýto poplatok z uvedeného dôvodu a v uvedenej výške bol medzi účastníkmi v zmluve výslovne dohodnutý (k tomu súd poukazuje na poučenie žalobcu v konaní podľa § 120 ods. 4 O.s.p.).

Podľa ustanovenia § 121 ods. 3 Občianskeho zákonníka príslušenstvom pohľadávky sú úroky, úroky z omeškania, poplatok z omeškania a náklady spojené s jej uplatnením.

Podľa ustanovenia § 517 ods. 1 veta prvá a ods. 2 Občianskeho zákonníka, dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškani. 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.

Podľa ustanovenia § 3 ods. 1 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka účinného od 1. 1. 2009 výška úrokov z omeškania je

o 8 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky 2) platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

Podľa ustanovenia § 10c nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka účinného 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.

Žalobca si uplatnil i úrok z omeškania a priznal žalobcovi úrok z omeškania 5,15 % ročne zo sumy 43,11 eur od 1. 7. 2014 do zaplatenia, keď sa stotožnil s dňom vzniku omeškania 1. 7. 2014, pričom žalovanej podľa jej vyjadrenia bolo vyúčtovanie za rok 2013 doručené v priebehu mesiaca jún 2014 a žalovaná mala povinnosť plniť do 30. 6. 2014. Súd sa stotožnil s výškou úroku z omeškania 5,15 % ročne, keď výška základnej úrokovej sadzby zverejnená na webovej stránke www.nbs.sk, t. j. 0,15 % + 5 bodov spolu výška 5,15 % ročne. Taktiež súd priznal žalobcovi úrok z omeškania zo sumy 29,90 eur od 1. 7. 2015, keď sa stotožnil s dňom vzniku omeškania 1. 7. 2015 pričom žalovanej podľa jej vyjadrenia bolo vyúčtovanie za rok 2014 doručené v priebehu mesiaca júna 2015 a žalovaná mala povinnosť plniť do 30. 6. 2015. Súd sa stotožnil s výškou úroku z omeškania 5,05 % ročne, keď výška základnej úrokovej sadzby zverejnená na webovej stránke www.nbs.sk, t. j. 0,05 % + 5 bodov spolu výška 5,05 % ročne. Na základe uvedeného súd rozhodol tak ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia a v časti sumy 138,12 eur spolu s príslušenstvom žalobu ako nedôvodnú zamietol.

Podľa ustanovenia § 142 ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku ak mal účastník vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadny z účastníkov nemá na náhradu trov právo.

Podľa ustanovenia § 149 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku ak advokát zastupoval účastníka, ktorému bola prisúdená náhrada trov konania, je ten, ktorému bola uložená náhrada týchto trov, povinný zaplatiť ju advokátovi.

Podľa ustanovenia § 151 ods.8 Občianskeho súdneho poriadku vo výroku o náhrade trov konania súd vyjadrí osobitne trovy právneho zastúpenia a iné trovy konania, ktorých náhrada sa účastníkovi priznáva.

O náhrade trov konania súd rozhodol podľa ustanovenia § 142 ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku, keď žalovaná mala v konaní čiastočný úspech 30 % (úspech 65 % - neúspech 35 %), preto jej súd priznal náhradu trov konania za súdny poplatok vo výške 4,95 eur ako 30 % zo sumy 16,50 eur a náhradu trov právneho zastúpenia vo výške 48,11 eur ako 30 % zo sumy 160,35 eur za 4 úkony právnej pomoci príprava a prevzatie zo dňa 15. 6. 2015

písomné podanie na súd zo dňa 15. 6. 2015

účasť na pojednávaní dňa 5. 11. 2015

účasť na pojednávaní dňa 19. 4. 2016

5 x á 18,26 eur, 3 x á 8,39 eur, 2 x á 8,58 eur v zmysle ustanovení § 10 ods. 1, § 13a, § 15, § 16 ods. 3, ods. 4, § 17 ods. 1 vyhlášky č. 655/2004 Z. z. Vyčíslenú odmenu súd zvýšil o 26,72 % DPH á (20 % zo sumy 133,63 eur). Celkovo súd vyčísлил odmenu vo výške 160,35 eur a priznanú odmenu uložil podľa ustanovenia § 149 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku zaplatiť splnomocnenkyňu žalovanej.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie do 15 dní od jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Trnave.

Z odvolania musí byť zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje a musí byť podpísané a datované. Ďalej musí byť v odvolaní uvedené, 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 treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis.

Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že

§ sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,

§ ten, kto v konaní vystupoval ako účastník, nemal spôsobilosť byť účastníkom konania,

§ účastník konania nemal procesnú spôsobilosť a nebol riadne zastúpený,

§ v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
§ sa nepodal návrh na začatie konania, hoci podľa zákona bol potrebný,
§ účastníkovi konania sa postupom súdu odňala možnosť konať pred súdom,
§ rozhodoval vylúčený sudca alebo bol súd nesprávne obsadený, ibaže namiesto samosudcu rozhodoval senát,
§ súd prvého stupňa nesprávne právne posúdil vec, a preto nevykonal ďalšie navrhované dôkazy,
§ konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
§ súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
§ súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
§ doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),
§ rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.
Ak povinný dobrovoľne neplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, môže oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zák. č. 233/1995 Z.z., ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí návrh na súdny výkon rozhodnutia.