

Súd: Okresný súd Prievidza
Spisová značka: 15C/17/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1214227251
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 04. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eva Kiššová
ECLI: ECLI:SK:OSPD:2016:1214227251.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prievidza sudkyňou JUDr. Evou Kiššovou v právnej veci navrhovateľa: Správa domov SBD Bratislava II, s.r.o., so sídlom Bratislava, Strojnícka č. 8, IČO 35970740, zast. JUDr. Jozef Solymosy, advokát so sídlom Bratislava, Miletičova č. 25, proti odporcom: 1/ U. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom E. X. V., A. č. XXX/XX, resp. Z. Č.. XXX/XX, 2/ D.. D. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom E. X. V., A. č. XXX/XX, resp. Z. č. XXX/XX, o zaplatenie 236,37 eur s príslušenstvom, takto

rozhodol:

Odporkyňa v I. rade je p o v i n n á zaplatiť navrhovateľovi 236,37 eur s úrokom z omeškania 5,15% ročne od 29.06.2014 do zaplatenia a nahradiť navrhovateľovi trovy a to za zaplatený súdny poplatok 16,50 eur a trovy právneho zastúpenia vo výške 89,40 eur , k rukám právneho zástupcu JUDr. Jozefa Solymosyho, advokáta so sídlom Bratislava, Miletičova 25, do troch dní od právoplatnosti rozsudku s tým, že odporkyňa v I. rade je povinná zaplatiť sumu 236,37 eur s úrokom z omeškania 5,15% ročne od 29.06.2014 do zaplatenia a nahradiť navrhovateľovi trovy a to za zaplatený súdny poplatok 16,50 eur a trovy právneho zastúpenia vo výške 59,24 eur k rukám právneho zástupcu JUDr. Jozefa Solymosyho, advokáta so sídlom Bratislava, Miletičova 25, spoločne a nerozdielne s odporcom v 2. rade D.. D. I., nar. XX.XX.XXXX, na základe platobného rozkazu OS Prievidza č. 15C/17/2015 zo dňa 09.02.2015, právoplatného a vykonateľného voči odporcovi v 2. rade 30.09.2015, a trovy právneho zastúpenia v sume 30,16 eur je povinná zaplatiť výlučne sama.

odôvodnenie:

Navrhovateľ návrhom podaným 19.11.2014 uplatnil voči odporcom nárok na zaplatenie 236,37 eur s úrokom z omeškania 5,15% ročne od 29.6.2014 do zaplatenia, ako i nárok na náhradu trov konania. Na základe zmluvy o výkone správy z 3.1.2008 navrhovateľ vykonáva správu bytového domu O. č. XX - XX v Bratislave. Odporcom vznikol nedoplatok z vyúčtovania nákladov za byt za obdobie od 1.1.2013 do 28.2.2013.

Okresný súd Prievidza vydal platobný rozkaz sp. zn. 15C/17/2015 zo dňa 9.2.2015, ktorým návrhu navrhovateľa vyhovel, platobný rozkaz prevzal odporca v 2/ rade do vlastných rúk dňa 14.9.2015 osobne na OS v Prievidzi, odpor voči platobnému rozkazu nepodal, preto platobný rozkaz vo vzťahu k nemu nadobudol právoplatnosť dňom 30.9.2015. Odporcom bola v platobnom rozkaze uložená povinnosť zaplatiť peňažnú sumu spoločne a nerozdielne, pričom nešlo o nerozlučné procesné spoločenstvo /§ 174 ods. 2 O.s.p./.. Odporkyni v 1/ rade bol doručený platobný rozkaz do vlastných rúk až dňa 24.2.2016, a to na základe plnej moci odporkyni v 1/ rade udelenej odporcovi v 2/ rade na vyzdvihnutie súdnych zásielok zo dňa 7.2. 2016 /č.l. 100 spisu/.

Dňa 10.3.2016 doručili odporcovia súdu odpor voči platobnému rozkazu, v ktorom namietali, že si vždy svoje povinnosti voči navrhovateľovi plnili. Na prelome rokov 2012 a 2013 sa rozhodli byt predať, napriek tomu im bol vyčíslený nedoplatok do 28.2.2013. Susedné byty mali podobný nedoplatok za celý

rok, nie za dva mesiace. Došlo k chybe vo výpočte SBD, čo si navrhovateľ odmieta priznať, z jeho strany ide o benevolentný prístup k spôsobu ročného vyúčtovania a dochádzalo aj k úpravám vyúčtovacích faktúr. Predmetné ročné vyúčtovanie je chybné a jeho výpočet nemá oporu v platných predpisoch.

Okresný súd Prievidza uznesením sp. zn. 15C/17/2015 zo dňa 24.3.2016 odpor podaný odporcom v 2/ rade odmietol ako podaný oneskorene.

Súd vykonal dokazovanie zmluvou o výkone správy z 3.1.2008, zoznam bytov a nebytových priestorov bytového domu, doručenkou, správou o hospodárení za rok 2013, dohodou o vysporiadaní nákladov - o vypracovaní deleného vyúčtovania ÚK, TÚV, SV a služieb spojených s užívaním bytu za rok 2013, predžalobnou upomienkou, písomným odporom, písomným vyjadrením navrhovateľa z 8.4.2016, na základe čoho zistil tento skutkový stav:

Dňa 3.1.2008 bola podpísaná medzi vlastníkami bytov a nebytových priestorov domu v Bratislave O. č. XX-XX a Správou domov SBD Bratislava II, s.r.o. Bratislava zmluva o výkone správy uzavretá podľa § 8a zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení. Predmetom zmluvy bola úprava vzájomných práv a povinností pri zabezpečovaní správy domu v Bratislave, O. č. XX-XX. K zmluve je pripojená príloha - zoznam vlastníkov bytov a nebytových priestorov, medzi ktorých patri a aj odporcovia /č.l. 12 spisu/.

Z predloženého vyúčtovania nákladov za byt ul. O. č. XX vyplýva, že za dobu od 1.1.2013 do 28.2.2013 vznikol celkom nedoplatok 236,37 eur, pričom sa vychádzalo zo zostatku z vyúčtovania za rok 2012 v sume - 1065,66 eur, zohľadnili sa platby za rok 2013 v sume 1518,70 eur a náklady za rok 2013 v sume 689,41 eur. Súčasťou vyúčtovania je i možnosť reklamácie, ktorú je možné podať do 30 dní, vyúčtovanie je riadne podpísané konateľom spoločnosti navrhovateľa. Súčasťou vyúčtovania je i správa SBD Bratislava II. s.r.o. o hospodárení za rok 2013.

Odporkyni v 1/ rade bolo doručené vyúčtovanie nákladov za rok 2013 dňa 28.5.2014, čo vyplýva z doručenky /č.l. 15 spisu/.

Dňa 19.2.2013 bola uzavretá dohoda o vysporiadaní nákladov - o vypracovaní „deleného“ vyúčtovania ÚK, TÚV, SV a služieb spojených s užívaním bytu za rok 2013 medzi predávajúcimi - odporcami a kupujúcou D. Q., podľa ktorej účastníci dohody vyjadrili súhlas, aby vyúčtovanie nákladov a služieb spojených s užívaním predmetného bytu za rok 2013 bolo vypracované za obdobie od 1.1.2013 do 28.2.2013 na predávajúcich, za dobu od 1.3.2013 do 31.12.2013 na kupujúceho. Prípadné nedoplatky / preplatky/ z vyúčtovania ku dňu 28.2.2013 idú na ťarchu predávajúceho s označením adresy: U. B., ul. A. č. XXX/XX E. X. V.. Dohoda je podpísaná aj odporkyňou v 1/ rade dňa 19.2.2013.

Dňa 3.11.2014 bola doručená aj predžalobná upomienka zo dňa 27.10.2014, ktorou vyzýval navrhovateľ odporkyňu k zaplateniu dlžnej pohľadávky, pričom táto zásielka bola doručovaná na adresu uvádzanú v dohode o vysporiadaní zo dňa 19.12.2013.

Navrhovateľ v priebehu konania zotrval na podanom návrhu. Vo vyúčtovaní nákladov za byt za rok 2013 sú uvedené pri odpočtoch pomerových meračov vody čísla bytových vodomeroch, dátumy počiatočného a koncového odpočtu, kód a popis odpočtu, počiatočný a koncový stav vodomera, ako aj nameraná spotreba vody. V prípade odporcov aj stavy nahlásené pri predaji bytu, t.j. 28.2.2013 podpísané predávajúcim a kupujúcim v Dohode o vysporiadaní nákladov - o vypracovaní deleného vyúčtovania ÚK, TÚV, SV a služieb spojených s užívaním bytu za rok 2013. V tabuľke voda je uvedené vyúčtované množstvo studenej vody a studenej vody na prípravu TÚV v m³ podľa odpočtov na bytových vodomeroch položka, na ktorú sa spotreba vody rozúčtováva, koeficient, ktorým je prepočítaná jednotková cena studenej vody a studenej vody na prípravu TÚV a ktorý je vypočítaný pomerom skutočnej spotreby vody na celom dome /odpočítanej na fakturačnom merači/ k celkovej spotrebe vody odpočítanej na jednotlivých pomerových vodomeroch v bytoch a NP a v prípade odporcov aj nahlásenej spotreby vody pri predaji bytu. Vyúčtovaný náklad za spotrebu vody je vypočítaný ako rozdiel skutočných nákladov a predpisom spotreby vody v byte. Pokiaľ ide o teplo, sumár percentuálnych položiek TÚV, ÚK a predpísaná záloha sú v tabuľke zosumarizované jednotlivé položky tepla na ohrev TÚV a tepla na ÚK, t.j. skutočný náklad, predpísaná záloha a rozdiel medzi skutočným nákladom a predpísanou zálohou. Náklady celkom predstavujú v jednotlivých riadkoch zostatok za rok 2012, sumár platieb za rok 2013, celkové náklady za rok 2013 /sumár všetkých položiek/ a konečné

vyúčtovanie /preplatok -nedoplatok/. Z vyúčtovania nákladov za rok 2013 jednoznačne vyplýva, že vyúčtovanie bolo vykonané správne. Všetky náklady sú rozpočítané medzi vlastníckmi na základe došlých faktúr, či už v mesačných 1 -12, alebo vyúčtovacích od dodávateľov, ako aj v zmysle platnej legislatívy.

Podľa § 8a zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení v čase uzavretia zmluvy o výkone správy 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 vlastníckvi 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.

(2) Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníckvi bytov a nebytových priestorov v dome správu o 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. Ak správca končí svoju činnosť, je povinný 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti, predložiť vlastníckvi bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu vrátane vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia. Zároveň je povinný previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na účty nového správcu alebo spoločenstva.

(3) Ak správca nepredloží vlastníckvi bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu a vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia v lehote podľa odseku 2, nemá až do ich predloženia nárok na platby za správu. Ak správca najneskôr v deň skončenia správy neprevedie zostatok finančných prostriedkov na účet domu v banke na účet založený novým správcom alebo spoločenstvom, je povinný zaplatiť na účet domu založený novým správcom alebo spoločenstvom úroky z omeškania.

(4) Styk vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len "schôdza vlastníkov"). Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach prevádzky domu. Zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súlade so zmluvou o výkone správy. Zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 14.

Podľa § 8b citovaného zákona (1) 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.

(2) Pri správe domu je správca povinný

- a) hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy,
- b) dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými,
- c) zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome,

- d) vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
- e) 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,
- f) umožniť vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv,
- g) zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
- h) vypracúvať ročný plán opráv, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhnúť výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na kalendárny rok,
- i) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby 12ac) bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
- j) podať návrh na exekučné konanie, 12ab)
- k) zabezpečiť všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so zmluvou o výkone správy a týmto zákonom

Podľa § 10 ods. 6 zákona č. 182/1993 Zb. v platnom znení 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 vlastníci bytov 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 žump, užívanie výťahov, upratovanie, dodávka tepla a teplej vody, dodávka vody od vodárenských spoločností a odvádzanie odpadových vôd.

Vychádzajúc zo skutkových zistení v predmetnej veci a citovaných ustanovení zákona, považoval súd po vykonanom dokazovaní návrh navrhovateľa za dôvodný, a preto mu v celosti vyhovel. V konaní nebolo sporné, že odporcovia boli vlastníkmi bytu v Bratislave, na ul. O. č. XX, pričom počas trvania ich vlastníckeho práva boli viazaní Zmluvou o výkone správy zo dňa 3.1.2008. Zo zmluvy o výkone správy vyplývali pre navrhovateľa práva a povinnosti, okrem iného zabezpečiť poskytovanie plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov a spoločných častí a zariadení domu tak ako je vymedzené v čl. II. Bod 7 zmluvy. V súlade s bodom 10. a 11. Zmluvy je navrhovateľ ako správca oprávnený rozúčtovať skutočné náklady za poskytnuté plnenia s užívaním bytu a nebytového priestoru spôsobom upraveným v zmluve s tým, že vyúčtovanie skutočných nákladov je povinný vykonať do 31. mája nasledujúceho roka. V danej veci uskutočnil navrhovateľ vyúčtovanie nákladov za byt odporcov za obdobie od 1.1.2013 do 28.2.2013 písomne /č.l. 16,17 spisu/ s tým, že výsledkom vyúčtovania bol nedoplatok 236,37 eur. Z vyúčtovania vyplýva podrobne spôsob výpočtu a určenia celkového nedoplatku s tým, že reklamáciu je možné podať v lehote 30 dní. Vyúčtovanie bolo doručené odporcom dňa 28.5.2014, pričom reklamácia voči vyúčtovaniu podaná nebola. Zo strany odporkyňa v 1/ rade bolo len vo všeobecnosti namietané, že navrhovateľ pristupoval k vyúčtovaniu benevolentne, pričom ich platobná disciplína bola príkladná. Nedoplatky v susedných bytoch sa pohybovali vo vyšších sumách. Uvedené tvrdenia odporkyňa v 1/ rade nijako nepreukázala, listinný dôkaz - vyúčtovanie nedoplatku nijako vážne nespochybnila, pretože porovnávať vyúčtovania s inými bytmi bez náležitého zistenia spotrebovaných plnení jednotlivých služieb nie je právne významné. Odporkyňa v 1/ rade nepreukázala v čom konkrétne došlo k „hrubej chybe“ na strane navrhovateľa pri vyhotovení vyúčtovania za predmetné obdobie. Navrhovateľ pritom aj v súlade so znením zmluvy o výkone správy potvrdil, že pri vyúčtovaní nákladov za byt v roku 2013 sa vychádzalo z odpočtov pomerových meračov vody podľa čísla bytových vodomero, sú zrejme dátumy počiatočného a koncového odpočtu, kód a popis odpočtu, počiatočný a konečný stav vodomera, nameraná spotreba vody. Ďalej boli zohľadnené stavy nahlásené pri predaji bytu, ktoré sú uvedené aj Dohode o vysporiadaní nákladov - o vypracovaní deleného vyúčtovania ÚK, TÚV, SV a ostatných služieb. Ďalej podrobne vysvetlil spôsob vyúčtovania spotreby tepla a TÚV. Podľa názoru súdu vyúčtovanie bolo vykonané správne, odporkyňa v 1/ rade nesprávnosť vyúčtovania v konaní nepreukázala. Okrem toho nárok navrhovateľa je právoplatne priznaný už voči odporcom v 2/ rade, ktorý vyúčtovanie ako také nenamietal. Odporcom vznikla povinnosť podľa čl. III. bod 10 písm. d/ zmluvy zaplatiť zistení nedoplatok z vyúčtovania nákladov do 30 dní od jeho doručenia, ktorá skutočnosť je uvádzaná aj v samotnom vyúčtovaní. Keďže odporkyňa v 1/ rade túto povinnosť

nesplnila napriek riadne doručeného vyúčtovaniu, bol návrh voči nej podaný dôvodne. Súd preto zaviazal odporkyňu 1/ rade k zaplateniu sumy nedoplatku 236,37 eur.

V zmysle § 517 ods. 2 a § 3 Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. patrí navrhovateľovi aj úrok z omeškania 5,15% ročne od 29.6.2014, t.j. uplynutím lehoty 30 dní od doručenia vyúčtovania dňa 28.5.2014.

O náhrade trov konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p.. V konaní bol úspešný navrhovateľ, preto mu prináleží náhrada trov konania za zaplatený súdny poplatok z návrhu na začatie konania vo výške 16,50 eur a trovy právneho zastúpenia v sume 89,40 eur, ktoré predstavujú odmenu právneho zástupcu v zmysle vyhlášky č. 655/2004 Z.z. v platnom znení za dva úkony právnej pomoci, a to prevzatie a príprava zastúpenia, podanie návrhu na súd á 21,58 eur, 2x RP á 8,04 eur, spolu trovy právneho zastúpenia za tieto dva úkony sú 59,24 eur. Ide o trovy konania, ktoré vznikli v úseku konania, keď bolo konanie vedené voči obom odporcom, preto tieto trovy sú povinní spoločne a nerozdielne vzhľadom na povahu žalovaného nároku zaplatiť obaja odporcovia /viď pl.rozkaz OS PD 15C/17/2015 z 9.2.2015/. Súd vyjadril povahu solidárneho záväzku aj so záväzkom voči odporcovi v 2/ rade tak, ako je uvedené vo výrokovvej časti rozsudku. Ďalšie trovy právneho zastúpenia, ktoré v konaní vznikli právnomu zástupcovi navrhovateľa z titulu písomného vyjadrenia vo veci z 8.4.2016 - vyjadrenie k odporu, sú trovami, ktoré vznikli už len voči odporkyňi v 1/ rade, preto je tieto povinná nahradiť sama. Ide o odmenu za úkon 21,58 eur a RP 8,58 eur, spolu 30,16 eur.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia, cestou tunaj. súdu na Krajský súd v Trenčíne, písomne, trojmo.

Podľa § 205 ods.1 O.s.p. v odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (42 ods.3) 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.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie, podľa osobitného zákona /§ 251 O.s.p./