

Súd: Okresný súd Bratislava V
Spisová značka: 21Cb/190/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1515211672
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 06. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eva Miklošková
ECLI: ECLI:SK:OSBA5:2016:1515211672.7

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava V v konaní pred samosudkyňou JUDr. Evou Mikloškovou v právnej veci žalobcu: Bratislavská správcovská spoločnosť, s.r.o., Rusovská cesta 36, 851 01 Bratislava, IČO: 36 838 209, zastúpeného advokátskou spoločnosťou: Advokátska kancelária JUDr. Marián Kurhajec, s.r.o., Bajkalská 13, 821 02 Bratislava, IČO: 36 860 662 proti žalovanému: C. M., nar. XX.XX.XXXX, L. XX, XXX XX L. - J., občan Slovenskej republiky, zastúpenému opatrovníčkou E. M., L. XX, XXX XX Bratislava o zaplatenie istiny vo výške 289,77 Eur s prísl. takto

rozhodol:

Okresný súd Bratislava V v konaní pred samosudkyňou JUDr. Evou Mikloškovou v právnej veci žalobcu: Bratislavská správcovská spoločnosť, s.r.o., Rusovská cesta 36, 851 01 Bratislava, IČO: 36 838 209, zastúpeného advokátskou spoločnosťou: Advokátska kancelária JUDr. Marián Kurhajec, s.r.o., Bajkalská 13, 821 02 Bratislava, IČO: 36 860 662 proti žalovanému: C. M., nar. XX.XX.XXXX, L. XX, XXX XX L. - Petržalka, občan Slovenskej republiky, zastúpenému opatrovníčkou E. M., L. XX, XXX XX L. o zaplatenie istiny vo výške 289,77 Eur s prísl. takto

odôvodnenie:

Žalobca sa žalobou podanou dňa 26.5.2015 domáhal proti žalovanému zaplatenia istiny vo výške 289,77 Eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 8,05 % ročne od 23.5.2015 do zaplatenia a náhrady trov súdneho poplatku vo výške 17,--Eur a trov právneho zastúpenia vo výške 75,92 Eur z titulu nedoplatku žalovaného na platbách do fondu opráv v zmysle Nájomnej zmluvy č. 1050/605-6/2009 uzavretej dňa 30.6.2009. Súdny poplatok za návrh žalobca zaplatil na účet tunajšieho súdu v predpisanej výške 17,--Eur dňa 16.6.2015.

Žalobu odôvodnil tým, že žalobca je právnickou osobou, ktorá v zmysle § 8 zák. č. 182/1993 Z.z. je správcom bytového domu súpisné číslo XXXX na L. XX, XX v Bratislave, a to na základe Zmluvy o výkone správy č. X/XXXX uzavretej dňa 5.12.2007 s vlastníkami bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na L. XX, XX v Bratislave a žalovaný je fyzickou osobou, ktorá v období od 10.11.2000 do 24.12.2011 podnikala na základe živnostenského listu s obchodným menom a miestom podnikania: C. M. - J. G., L. XX, XXX XX L. - J., s prideleným IČO: 37 084 232. V zmysle § 8b ods. 2 písm. c) zák. č. 182/1993 Z.z. ako aj v zmysle čl. III ods. 2 písm. c) zmluvy o výkone správy je žalobca ako správca povinný zastupovať vlastníkov vo veciach vymáhania škôd, ktoré im vznikli činnosťou tretích osôb. Žalobca zastupuje vlastníkov ako prenajímateľov spoločného nebytového priestoru, ktorý sa nachádza v bytovom dome na Belinského XX, XX v Bratislave. Žalovaný na základe nájomnej zmluvy č. XXXX/XXX-X/XXXX uzavretej dňa 30.6.2009 (ďalej len „nájomná zmluva“) je nájomcom spoločných nebytových priestorov o výmere 28,08 m², ktoré ako nájomca využíval na účel: skladové priestory a ktoré sa nachádzajú v bytovom dome na L. 16 v L.. V zmysle čl. III. ods. 1 nájomnej zmluvy je výška nájmu stanovená dohodou zmluvných strán tak, že nájomca bol povinný vždy do 15. dňa príslušného mesiaca uhrádzať dohodnutú mesačnú platbu na účet prenajímateľa, a to vo výške stanovenej v príslušných mesačných zálohových

predpisoch. V mesiacoch august 2009 až august 2010 bol žalovaný povinný uhrádzať mesačné platby do fondu opráv vo výške 78,90 Eur a do fondu služieb vo výške 13,37 Eur. V mesiacoch september 2010 až august 2012 bol žalovaný povinný uhrádzať mesačné platby do fondu opráv vo výške 80,16 Eur a do fondu služieb vo výške 8,98 Eur. V mesiacoch september 2012 až december 2012 bol žalovaný povinný uhrádzať mesačné platby do fondu opráv vo výške 84,12 Eur a do fondu služieb vo výške 8,38 Eur. V mesiacoch január 2013 až august 2013 bol žalovaný povinný uhrádzať mesačné platby do fondu opráv vo výške 87,15 Eur a do fondu služieb vo výške 8,38 Eur. V mesiacoch september 2013 až december 2013 bol žalovaný povinný uhrádzať mesačné platby do fondu opráv vo výške 87,15 Eur a do fondu služieb vo výške 8,30 Eur. V mesiacoch január 2014 až február 2014 bol žalovaný povinný uhrádzať mesačné platby do fondu opráv vo výške 87,15 Eur a do fondu služieb vo výške 8,30 Eur. Od mesiaca marec 2014 bol žalovaný povinný uhrádzať mesačné platby do fondu opráv vo výške 88,37 Eur a do fondu služieb najmenej vo výške 8,30 Eur.

Do fondu opráv bol žalovaný povinný v období nájmu od júla 2009 do júna 2014 uhradiť na mesačných platbách sumu v celkovej výške 4.985,74 Eur. Žalovaný v predmetnom období uhradil do fondu opráv viacerými platbami v rôznej výške celkovú sumu 4.688,47 Eur. Rozdiel medzi platbami predpísanými a skutočne žalovaným uhradenými predstavuje sumu 297,27 Eur. Vo fonde služieb žalovaný ku dňu podania žaloby vykazuje preplatok za dané obdobie, a to vo výške 7,50 Eur. Započítaním preplatku žalovaného vo fonde služieb v sume 7,50 Eur voči nedoplatku žalovaného vo fonde opráv v sume 297,27 Eur, rozdiel v neprospech žalovaného činí 289,77 Eur. Žalovaný neplatil prenajímateľovi pravidelne podľa predpisov platieb, ale svoju povinnosť si plnil nepravidelnými platbami na účet prenajímateľa, pričom pri jednotlivých vykonávaných platbách neurčil obdobie, za ktoré predmetnú platbu vykonáva. Žalobca preto každú prijatú platbu započítal na úhradu najstaršieho dlhu žalovaného vo fonde opráv. Žalovaná suma vo výške 289,77 Eur predstavuje neuhradenú časť platby do fondu opráv v mesiaci marec 2014 vo výške 24,66 Eur a neuhradené platby v mesiacoch apríl 2014 až jún 2014 vo výške 265,11 Eur (3 x 88,37 Eur). Žalobca si zároveň zo žalovanej istiny uplatňuje voči žalovanému aj zákonný úrok z omeškania vo výške 8,05 % ročne od 23.5.2015 do zaplatenia a náhradu trov konania ako vyčísliť v žalobe.

Vo veci bol vydaný platobný rozkaz č. 21Cb/190/2015-37 dňa 23.6.2015, ktorý bol Uznesením tunajšieho súdu č. 21Cb/190/2015-40 zo dňa 22.7.2015 podľa § 173 ods. 2 O.s.p. zrušený pre nemožnosť jeho doručenia žalovanému do vlastných rúk. Uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 12.8.2015.

Matka žalovaného E. M., bytom L., L. XX písomným podaním, doručeným na súd dňa 7.7.2015, oznámila súdu, že platobný rozkaz doručovaný do vlastných rúk jej synovi - žalovanému, prevzala neoprávnená osoba, a to otec žalovaného s rovnakým menom, priezviskom a bydliskom ako má žalovaný uvedené v žalobe. Žalovaný sa však nachádza na neznámom mieste v zahraničí, preto navrhuje, aby mu súd ustanovil opatrovníka podľa § 29 ods. 2 O.s.p., pričom ako matka žalovaného súhlasí s tým, aby ju súd ako blízku osobu ustanovil žalovanému za opatrovníčku v tomto konaní.

Šetrením v registri obyvateľov súd zistil, že žalovaný má hlásený trvalý pobyt ako fyzická osoba - občan Slovenskej republiky od 11.4.2011 na adrese: Bratislava - Petržalka, teda bez uvedenia ulice a orientačného čísla. Jeho otec C. M., nar. X.X.XXXX a jeho matka E. M., rod. E., nar. XX.X.XXXX majú zhodne hlásený trvalý pobyt na adrese: L. XX, Bratislava, a to od 17.8.1988.

Vzhľadom na to, že žalovaný sa zdržiava, podľa tvrdenia jeho matky, dlhodobo na neznámom mieste v cudzine, súd žalovanému podľa § 29 ods. 2, 5 a 6 O.s.p. ustanovil opatrovníčku na procesné zastupovanie v konaní, a to matku žalovaného uznesením č. 21Cb/190/2015-55 zo dňa 23.11.2015, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 21.12.2015.

Opatrovníčka žalovaného, ktorej súd žalobu spolu s prílohami (čl. 1-30), uznesením o ustanovení opatrovníka (čl. 55) a uznesením č. 21Cb/190/2015-56 zo dňa 23.11.2015, ktorým jej súd uložil povinnosť vyjadriť sa k žalobe a prílohám v lehote 15 dní odo dňa doručenia v spojení s poučením o procesných právach, doručil do vlastných rúk dňa 4.12.2015, sa k predmetu sporu podľa žaloby písomne nevyjadrila, ale podaním doručeným na súd dňa 16.12.2015, uviedla, že doručené prílohy žaloby sú nečitateľné, preto žiada doručiť prílohy k žalobe skompletizované a čitateľné fotokópie. Na výzvu súdu a žiadosť opatrovníčky žalovaného, doručenú právnenému zástupcovi žalobcu dňa 5.1.2016, žalobca dňa

7.1.2016 požadované listinné dôkazy do spisu doplnil, pričom súd ich opatrovníčke žalovaného doručil v čitateľnej forme a skompletizované dňa 22.1.2016 (čl. 70).

Opatrovníčka žalovaného vo vyjadrení k žalobe a pripojeným listinným dôkazom v zmysle poučenia súdu vzniesla námietku premlčania a ďalej uviedla, že žalobca nie je oprávnený žalovaným presne špecifikované platby priradovať do obdobia rokov 2009 - 2011. Ak tak konal, ako uvádza v návrhu, takéto konanie žalobcu je v rozpore so zákonom a nemá v ňom oporu. Žiadala žalobu v celom rozsahu zamietnuť ako nedôvodnú. K vyjadreniu k žalobe nepripojila žiadne právne relevantné dôkazy osvedčujúce jej tvrdenie, že žalovaný vykonávané platby presne špecifikoval a priradoval ku konkrétnemu časovému obdobiu.

Žalobca, ktorému súd vyjadrenie žalovaného k žalobe doručil dňa 11.2.2016, písomným podaním doručeným na súd dňa 29.2.2016 uviedol, že predkladá súdu výpisy z bankových účtov, kde sú uvedené tak platby, ktoré uhrádzal žalovaný do fondu opráv ako aj platby, ktoré uhrádzal žalovaný do fondu služieb, z ktorých vyplýva, že žalovaný pri platbách nešpecifikoval časové obdobie, za ktoré jednotlivé platby uhrádza. Má za to, že námietky žalovaného nie sú dôvodné. Právny vzťah účastníkov konania sa riadi obchodným zákonníkom, kde je premlčacia doba štvorročná, teda k premlčaniu žalovaného nároku nedošlo, a keďže žalovaný platby nešpecifikoval priradením konkrétneho obdobia, mal žalobca právo každú platbu zaevidovať na existujúci najstarší dlh žalovaného. Predmetom žaloby sú neuhradené platby za rok 2014, teda nepremičané. Poukázal i na chronologickú evidenciu predmetných platieb žalovaného uvedenú aj v sumárnej analýze platieb, ktorá je súčasťou súdneho spisu a bola pripojená k žalobe. Z uvedených dôvodov žalobca na podanom návrhu trvá v celom rozsahu.

Opatrovníčka žalovaného sa k vyjadreniu žalobcu k jej replike k žalobe, ktoré vyjadrenie jej bolo doručené dňa 7.3.2016, písomne vyjadrila podaním doručeným na súd dňa 18.3.2016, kde namietala predloženú sumárnu analýzu žalobcu tvrdiac, že je zmanipulovaná a nepreskúmateľná, avšak sama na obranu žalovaného súdu nepredložila žiaden právne relevantný dôkaz, ktorým by tvrdenia v sumárnej analýze žalobcu vyvrátila, resp. preukázala účel platby predložením výpisov z účtu žalovaného, prípadne inými právne relevantnými dôkazmi. Teda neuviedla žiadne nové skutkové tvrdenia k predmetu sporu. Následne žiadala dvakrát o odročenie pojednávania z dôvodu, že odchádza do zahraničia, avšak na výzvu súdu k tvrdenému dôvodu nepredložila žiaden dôkaz, teda žiadosť o odročenie nemala náležitosti podľa § 119 O.s.p. Posledný termín pojednávania 28.6.2016 o 12.30 hod. jej bol po opakovanom odročení pojednávania oznámený dňa 30.5.2016 spolu s oznámením o zrušení termínu 21.6.2016, na žiadosť žalobcu pre kolíziu s iným pojednávaním, elektronickou poštou. Výzva na preukázanie dôležitosti dôvodu na odročenie tohto posledného termínu v zmysle § 119 O.s.p. bola opatrovníčke žalovaného doručená dňa 15.6.2016 elektronickou poštou, ako odpovedný e-mail k jej e-mailovej žiadosti o odročenie pojednávania zo dňa 15.6.2016, teda na identickú e-mailovú adresu, z ktorej bola doručená súdu jej žiadosť o odročenie tohto pojednávania bez náležitého preukázania pravdivosti a existencie ňou uvádzaného dôvodu. Na výzvu súdu už nereagovala, preto súd pokračoval v konaní v jej neprítomnosti podľa § 101 ods. 2 O.s.p. pre nesplnenie podmienok na odročenie pojednávania v zmysle § 119 O.s.p. s prihliadnutím na to, že sa jedná o drobný spor v zmysle § 200ea ods. 1 O.s.p. v ktorých konaniach v zmysle § 115 ods. 2 O.s.p. pojednávanie nie je potrebné nariaďovať.

Súd vykonal dokazovanie výsluchom právneho zástupcu žalobcu, listinnými dôkazmi: výpisom z obchodného registra žalobcu, živnostenským listom žalovaného, potvrdením o trvalom pobyte žalovaného a jeho opatrovníčky, Zmluvou o výkone správy č. 4/2007 zo dňa 5.12.2007, Nájomnou zmluvou č. XXXX/XXX-X/XXXX zo dňa 30.6.2009 o nájme spoločného / nebytového priestoru, mesačnými zálohovými predpismi platnými od 1.8.2009, od 1.9.2010, od 1.9.2012, od 1.1.2013, od 1.9.2013, od 1.1.2014 a od 1.3.2014, Sumárnou analýzou platieb za obdobie od 1.1.2008 do 7.5.2015, výpismi z účtu žalobcom spravovaného objektu s platbami žalovaného, ostatným spisovým materiálom a po prejednaní veci v neprítomnosti žalovaného a jeho opatrovníčky podľa § 101 ods. 2 O.s.p. vzhľadom na vyššie v odôvodnení tohto rozsudku uvedené dôvody, zistil nasledovný skutkový stav:

Žalobca je právnická osoba zapísaná v obchodnom registri s predmetom činnosti obstarávanie služieb spojených so správou a údržbou bytového a nebytového fondu. Žalobca je správcom bytového domu na L. XX, XX v L. - J., súpisné číslo XXXX, a to na základe písomne uzavretej Zmluvy o výkone správy č. X/XXXX uzavretej dňa 5.12.2007 medzi žalobcom a vlastníkami bytov a nebytových priestorov v danom bytovom dome podľa § 8a ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. Tieto skutočnosti mal súd nepochybné

preukázané listinnými dôkazmi, a to výpisom z obchodného registra žalobcu a zmluvou o výkone správy č. X/XXXX zo dňa 5.12.2007 ako i výsluchom právneho zástupcu žalobcu.

Žalovaný je fyzická osoba s trvalým pobytom Bratislava - Petržalka. Žalovaný v období od 10.11.2000 do 24.12.2011 bol zapísaný v živnostenskom registri ako subjekt podnikajúci na základe živnostenského listu s obchodným menom: C. M. - J. G., miestom podnikania: L. XX, XXX XX L. - J., prideleným IČO: 37 084 232 a predmetom podnikania: prenájom výpočtovej techniky, zoznam a archivácia dát na CD - rom, poradenská činnosť v oblasti výpočtovej techniky, zhotovovanie www. stránok a navrhovanie informačných systémov, počítačových a dátových sietí; na výkon podnikateľskej činnosti mal žalovaný zriadenú prevádzkareň v Bratislave - Petržalke, L. XX. Tieto skutočnosti mal súd nepochybne preukázané listinnými dôkazmi, a to výpisom zo živnostenského listu žalovaného, potvrdenia o trvalom pobyte žalovaného ako i výsluchom právneho zástupcu žalobcu.

Žalobca ako zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu na L. XX, XX v Bratislave, v súlade s uzavretou zmluvou o výkone správy č. X/XXXX zo dňa 5.12.2007, v postavení prenajímateľa a žalovaný ako osoba vykonávajúca podnikateľskú činnosť v postavení nájomcu uzavreli dňa 30.6.2009 Nájomnú zmluvu č. XXXX/XXX-X/XXXX (ďalej len nájomná zmluva“). Túto skutočnosť mal súd nepochybne preukázanú listinným dôkazom, a to Nájomnou zmluvou č. XXXX/XXX-X/XXXX zo dňa 30.6.2009 a výsluchom právneho zástupcu žalobcu. Z označenia zmluvných strán nepochybne vyplýva, že sporové strany predmetnú nájomnú zmluvu uzavreli ako podnikatelia v zmysle § 261 ods. 1 Obch. zák. Keďže nájomná zmluva je upravená ako zmluvný typ v Občianskom zákonníku a osobitnom občianskoprávnom predpise, ktorým je zákon č. 116/1990 Zb., právny vzťah zmluvných strán z tejto nájomnej zmluvy sa spravoval v zmysle § 261 ods. 9 Obch. zák. príslušnými ustanoveniami o tomto type zmluvy v občianskoprávnych predpisoch a zároveň v ostatnom príslušných ustanoveniach Obchodného zákonníka. Táto skutočnosť bola súdu preukázaná predloženou nájomnou zmluvou.

Predmetom nájmu podľa nájomnej zmluvy uzavretej sporovými stranami dňa 30.6.2009 bol nebytový priestor nachádzajúci sa na Belinského XX v L. o výmere 28,08 m². Nájomná zmluva bola uzavretá na dobu určitú od 1.7.2009 do 1.7.2014. Nájomné bolo určené dohodou zmluvných strán vo výške 78,90 Eur mesačne a bolo splatné vždy do 15. dňa príslušného mesiaca na zmluvne určené číslo účtu prenajímateľa v banke s uvedením variabilného symbolu podľa zmluvy. Nájomca sa zmluvou zaviazal platiť na osobitný účet fondu opráv cenu vo výške 8,86 Eur za poskytované služby spojené s nájmom, a to podľa rozpisu uvedeného v mesačnom zálohovom predpise správcom domu. V čl. III ods. 3 nájomnej zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájmu za zmluvne dohodnutých podmienok, o čom správca vyhotoví nový zálohový predpis, ktorý bezodkladne doručí žalovanému. Nové zálohové predpisy sú súčasťou nájomnej zmluvy. V prípade, že žalovaný v stanovenej lehote podľa zmluvy nezaplatí mesačné platby podľa zálohového predpisu je žalobca oprávnený účtovať žalovanému úrok z omeškania v zmysle § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. Nájomná zmluva nadobudla platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom 1.7.2009.

V súlade s čl. III. ods. 3. nájomnej zmluvy žalobca žalovanému vyhotovil postupne nové zálohové predpisy, ktorými určil mesačné platby žalovaného do fondu opráv a do fondu služieb a tieto sa stali súčasťou nájomnej zmluvy. V období od augusta 2009 do augusta 2010 bol žalovaný povinný uhrádzať mesačné platby do fondu opráv vo výške 78,90 Eur a do fondu služieb vo výške 13,37 Eur. V období od septembra 2010 do augusta 2012 bol žalovaný povinný uhrádzať mesačné platby do fondu opráv vo výške 80,16 Eur a do fondu služieb vo výške 8,98 Eur. V období od septembra 2012 do decembra 2012 bol žalovaný povinný uhrádzať mesačné platby do fondu opráv vo výške 84,12 Eur a do fondu služieb vo výške 8,38 Eur. V období od januára 2013 do augusta 2013 bol žalovaný povinný uhrádzať mesačné platby do fondu opráv vo výške 87,15 Eur a do fondu služieb vo výške 8,38 Eur. V období od septembra 2013 do decembra 2013 bol žalovaný povinný uhrádzať mesačné platby do fondu opráv vo výške 87,15 Eur a do fondu služieb vo výške 8,30 Eur. V období od januára 2014 do februára 2014 bol žalovaný povinný uhrádzať mesačné platby do fondu opráv vo výške 87,15 Eur a do fondu služieb vo výške 8,30 Eur. A od mesiaca marec 2014 bol žalovaný povinný uhrádzať mesačné platby do fondu opráv vo výške 88,37 Eur a do fondu služieb najmenej vo výške 8,30 Eur. Tieto skutočnosti mal súd nepochybne preukázané predloženými listinnými dôkazmi, a to nájomnou zmluvou, mesačnými zálohovými predpismi a kartami platiteľa a tiež táto skutočnosť vyplývala z jednotlivých platieb žalovaného žalobcovi v daných obdobiach.

Sumárnou analýzou za obdobie od 1.7.2009 do 1.7.2014 mal súd preukázané, že žalovaný v súlade s nájmnou zmluvou a platným zálohovým predpisom v mesiacoch júl až október 2009 riadne uhradil do fondu opráv platby vo výške po 78,90 Eur. Za mesiace november a december 2009 však žalovaný určenú platbu do fondu opráv nezaplatil. Teda za rok 2009 mal nedoplatok vo výške -157,80 Eur (2x78,90). Až dňa 7.6.2010, teda po doručení vyúčtovania platieb za rok 2009, žalovaný do fondu opráv zaplatil vykázaný nedoplatok dvomi platbami po 78,90 Eur, teda dlh do fondu opráv za rok 2009 žalovaný vyrovnal v zákonnej a zmluvnej lehote podľa vyúčtovania za rok 2009. Žalovaný v konaní nepreukázal, že by platby vykonané do fondu opráv dňa 7.6.2010 špecifikoval ako platby za iné mesačné obdobie. V tomto smere súd námietky žalovaného preto považoval za účelovú obranu.

Žalovaný riadne neuhradil ani platby v nasledujúcom roku 2010. Nezaplatil do fondu opráv v mesiacoch január a február 2010 platby po 78,90 Eur a ani v mesiacoch marec až september 2010 platby po 80,16 Eur podľa platných zálohových predpisov na dané obdobie. Dňa 7.6.2010 zaplatil do fondu opráv sumu vo výške 157,80 Eur (2x78,90), teda doplatil po lehote splatnosti dlh za mesiace január a február 2010 (teda až v čase po doručení vyúčtovania platieb za rok 2009, kde bežne správca uvádza i platby vykonávané nájmnom v bežnom roku do dňa vyhotovenia vyúčtovania za rok predchádzajúci) a dňa 11.10.2010 zaplatil do fondu opráv sumu vo výške 236,70 Eur (3x78,90), teda po lehote splatnosti vykonal platby za mesiace marec až máj 2010, ale v sumách podľa predchádzajúceho zálohového predpisu, teda menej ako mal platiť). Nezaplatil v lehote splatnosti ani platby do fondu opráv za mesiace október až december po 80,16 Eur. Až dňa 23.12.2010 žalovaný do fondu opráv zaplatil sumu vo výške 473,40 Eur bez bližšej špecifikácie, čo bolo predmetom tejto platby. Z uvedeného mal súd preukázané, že za rok 2010 žalovaný namiesto predpísanej sumy platieb do fondu opráv v celkovej výške 959,40 Eur (2x78,90+10x80,16) zaplatil platbami vykonanými dňa 7.6.2010, dňa 11.10.2010 a dňa 23.12.2010 spolu sumu vo výške 867,90 Eur (5x78,90+473,40), teda za rok 2010 mal nedoplatok vo fonde opráv vo výške -91,50 Eur.

V roku 2011 si žalovaný tiež neplnil riadne a včas povinnosť platiť do fondu opráv predpísané čiastky po 80,16 Eur v mesiacoch január a február 2011 ani predpísané čiastky po 80,96 Eur v mesiacoch marec až máj 2011. Dňa 30.5.2011 žalovaný do fondu opráv zaplatil celkom sumu vo výške 479,58 Eur (236,70+242,88), teda dlh za rok 2010 vo výške 91,50 Eur po vyúčtovaní v máji 2011 vyrovnal a čiastočne vyrovnal i svoj dlh na platbách do fondu opráv za mesiace január až máj 2011. Platby nevykonával riadne a včas ani v mesiacoch jún až december 2011 v predpísanej výške po 80,96 Eur. Do fondu opráv zaplatil len dňa 12.10.2011 jednorazovo sumu vo výške 404,80 Eur bez bližšej špecifikácie, čo bolo predmetom tejto platby, teda za ktoré konkrétne obdobie platbu vykonáva. Z uvedeného je zrejmé, že za rok 2011 žalovaný namiesto predpísanej sumy platieb do fondu opráv v celkovej výške 969,92 Eur (2x80,16+10x80,96) zaplatil platbami vykonanými dňa 30.5.2011 a dňa 12.10.2011 spolu sumu vo výške 792,88 Eur (236,70-91,50/čiastka započítaná na nedoplatok za rok 2010/+242,88+404,80), teda za rok 2011 mal žalovaný nedoplatok vo fonde opráv vo výške rozdielu medzi skutočne vykonanými platbami a predpísanými platbami -177,04 Eur.

Žalovaný aj po ukončení podnikateľskej činnosti predmet nájmu užíval naďalej podľa nájomnej zmluvy po celý dohodnutý čas doby nájmu, t.j. do 30.6.2014. Bol preto povinný podľa nájomnej zmluvy po celý čas trvania nájmu platiť do fondu opráv podľa zálohových predpisov. V roku 2012 bol žalovaný povinný zaplatiť do fondu opráv sumu v celkovej výške 1.009,44 Eur (12x84,12). Žalovaný v roku 2012 nevykonával do fondu opráv žiadnu platbu. Jeho dlh za rok 2012 preto do fondu opráv činil -1.009,44 Eur.

Až v roku 2013 zaplatil žalovaný do fondu opráv dňa 6.2.2013 celkom sumu vo výške 1.230,20 Eur (84,12+336,48+647,68+161,92). Z uvedených platieb žalobca započítal na dlh žalovaného za rok 2011 sumu vo výške 177,04 Eur a za dlh žalovaného za rok 2012 sumu vo výške 1.009,44 Eur. Teda žalovaný si vyrovnal dlh na platbách do fondu opráv za roky 2011 a 2012 spolu vo výške 1.186,48 Eur.

Žalovaný neplatil riadne a včas platby do fondu opráv ani v roku 2013 po 87,15 Eur mesačne, teda celkom v sume 1.045,80 Eur (12x87,15). V roku 2013 žalovaný do fondu opráv zaplatil dňa 30.4.2013 sumu vo výške 32,48 Eur, dňa 22.8.2013 sumu vo výške 504,72 Eur a dňa 1.10.2013 sumu vo výške 172,27 Eur (84,12+87,15). Po odpočítaní nedoplatkov za roky 2011 (177,04) a 2012 (1.009,44) z platby žalovaného vykonanej dňa 6.2.2013 v celkovej sume 1.230,20 Eur zostala k započítaniu na platby predpísané na rok 2013 suma vo výške 43,72 Eur. Z uvedeného je zrejmé, že za rok 2013 žalovaný namiesto predpísanej sumy platieb do fondu opráv v celkovej výške 1.045,80 Eur (12x87,15) zaplatil platbami vykonanými

dňa 6.2.2013, 30.4.2013, 22.8.2013 a 1.10.2013 (po odpočítaní nedoplatkov za roky 2011 a 2012) spolu sumu vo výške 752,19 Eur (1.230,20-177,04/čiasťka započítaná na nedoplatok za rok 2011/-1.009,44/čiasťka započítaná na nedoplatok za rok 2012/= 43,72+32,48+504,72+84,12+87,15), teda za rok 2013 mal žalovaný nedoplatok vo fonde opráv vo výške rozdielu medzi skutočne vykonanými platbami v sume 752,19 Eur a predpísanými platbami v sume 1.045,80 Eur, t.j. vo výške -293,61 Eur.

Žalovaný neplatil riadne a včas podľa nájomnej zmluvy platby do fondu opráv ani v roku 2014. Za mesiace január až jún 2014 podľa zálohového predpisu mal zaplatiť spolu sumu vo výške 527,78 Eur (2x87,15+4x88,37). V roku 2014 žalovaný zaplatil do fondu opráv dňa 13.3.2014 sumu vo výške 524,12 Eur (88,37+435,75) bez náležitej konkretizácie obdobia, za ktoré úhradu vykonáva. Z platby vykonanej žalovaným dňa 13.3.2014 žalobca preto započítal sumu vo výške 293,61 Eur na nedoplatok žalovaného na platbách do fondu opráv za rok 2013. Zvyšok vo výške 230,51 Eur žalobca žalovanému započítal na platby splatné v januári a februári 2014 spolu v sume 174,30 Eur (2x87,15) a na čiastočnú platbu za mesiac marec 2014 v sume 56,20 Eur. Žalovaný už potom nevykonal do fondu opráv žiadnu platbu. Z uvedeného je zrejmé, že za rok 2014 žalovaný namiesto predpísanej sumy platieb do fondu opráv v celkovej výške 527,78 Eur (2x87,15+4x88,37) zaplatil platbami vykonanými dňa 13.3.2014 (po odpočítaní nedoplatku za rok 2013 vo výške 293,61 Eur) spolu sumu vo výške 230,51 Eur (524,12-293,61/čiasťka započítaná na nedoplatok za rok 2013/), teda za rok 2014 má žalovaný nedoplatok na platbách do fondu opráv vo výške rozdielu medzi skutočne vykonanými platbami (230,51) a predpísanými platbami (527,78), t.j. v sume -297,27 Eur.

Žalobca vyúčtovaním platieb do fondu služieb eviduje voči žalovanému preplatok vo výške 7,50 Eur. Sumu splatného preplatku do fondu služieb (7,50 Eur) žalobca žalovanému započítal voči nedoplatku do fondu opráv (-297,27 Eur), čím sa suma nedoplatku žalovaného do fondu opráv znížila na sumu vo výške -289,77 Eur.

Právny zástupca žalobcu na pojednávaní dňa 28.6.2016 uviedol, že žalobca na podanom návrhu v celom rozsahu trvá. Ústne do zápisnice súdu predniesol návrh zhodne s písomnou žalobou a následnými písomnými podaniami k predmetu sporu. Poukázal na žalobcom predložené listinné dôkazy, ktorými žalobca žalovaný nárok riadne súdu preukázal. K námietkam žalovaného uviedol, že tieto sú len účelovou obranou, žalovaný k tvrdeným námietkam nepripojil na ich osvedčenie žiaden právne relevantný dôkaz. Nepreukázal, že by vykonané platby do fondu opráv pri platení špecifikoval konkrétnym obdobím, za ktoré platbu vykonáva. Všetky platby na účet fondu opráv boli uhradené bez takejto špecifikácie. Z predložených dôkazov jednoznačne vyplýva, že žalobca sa domáha žalobou zaplata dluhu voči žalovanému za rok 2014. Z uvedeného dôvodu vznesená námietka premlčania nie je dôvodná. Žiada žalobe v celom rozsahu istiny vyhovieť. Žalobca si uplatňuje z dlžnej istiny vo výške 289,77 Eur aj zákonný úrok z omeškania vo výške 8,05 % ročne od 23.5.2015 až do zaplataenia. Ďalej si žalobca uplatňuje náhradu trov konania ako vyčíslil písomne v lehote troch dní po vyhlásení rozsudku. Zároveň uviedol, že má pochybnosť o tvrdení opatrovníčky žalovaného, že žalovaný sa zdržiava na neznámom mieste v cudzine, a to z dôvodu, že medzi účastníkmi konania na súde prebieha aj iné súdne konanie, a to o vypratanie predmetu nájmu a v tomto druhom konaní opatrovníčka žalovaného z tohto konania, zastupuje žalovaného ako splnomocnená zástupkyňa priamo žalovaným, ktorý jej udelil plnú moc na zastupovanie sám.

Podľa § 6 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z., 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.

Podľa § 6 ods. 2 písm. d) zák. 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 § 8a ods. 1 veta prvá a veta šiesta písm. d) a e) zák. č. 182/1993 Z.z., vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvoria so správcom písomnú zmluvu o výkone správy.

Zmluva o výkone správy obsahuje najmä zásady platenia úhrad za plnenia a hospodárenie s nimi a zásady určenia výšky platieb za správu.

Podľa § 8b ods. 1 veta prvá zák. č. 182/1993 Z.z., 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 § 8b ods. 2 písm. e) zák. 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 § 261 ods. 1 a ods. 9 Obch. zák., táto časť zákona upravuje záväzkové vzťahy medzi podnikateľmi, ak pri ich vzniku je zrejmé s prihliadnutím na všetky okolnosti, že sa týkajú ich podnikateľskej činnosti. Zmluvy medzi osobami uvedenými v odsekoch 1 a 2, ktoré nie sú upravené v hlave II tejto časti zákona, a sú upravené ako zmluvný typ v Občianskom zákonníku, spravujú sa príslušnými ustanoveniami o tomto zmluvnom type v Občianskom zákonníku a týmto zákonom.

Podľa § 663 Obč. zák., nájomnou zmluvou prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne (v dojednanej dobe) užíval alebo z nej bral aj úžitky.

Podľa § 720 Obč. zák., nájom a podnájom nebytových priestorov upravuje osobitný zákon, a to Zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov.

Podľa § 3 ods. 1 zák. č. 116/1990 Zb., prenajímateľ môže nebytový priestor prenechať na užívanie inému zmluvou o nájme.

Podľa § 3 ods. 3 veta prvá zák. č. 116/1990 Zb., zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať predmet a účel nájmu, výšku a splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia, a ak nejde o nájom na neurčitý čas, čas, na ktorý sa nájom uzaviera.

Podľa § 5 ods. 3 zák. č. 116/1990 Zb., nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním.

Podľa § 7 zák. č. 116/1990 Zb., ak výška nájomného alebo úhrada za nájom nie je upravená všeobecne záväzným právnym predpisom, určí sa dohodou.

Podľa § 330 ods. 1 Obch. zák., ak má veriteľovi splniť ten istý dlžník niekoľko záväzkov a poskytnuté plnenie nestačí na splnenie všetkých záväzkov, je splnený záväzok určený pri plnení dlžníkom. Ak dlžník neurčí, ktorý záväzok plní, je splnený záväzok najskôr splatný, a to najprv jeho príslušenstvo.

Podľa § 324 ods. 1 Obch. zák., záväzok zanikne, ak sa veriteľovi splní včas a riadne.

Podľa § 340 ods. 1 Obch. zák., dlžník je povinný záväzok splniť v čase určenom v zmluve.

Podľa § 358 veta prvá Obch. zák., na započítanie sú spôsobilé pohľadávky, ktoré možno uplatniť na súde.

Podľa § 387 ods. 1 Obch. zák., právo sa premlčí uplynutím premlčacej doby ustanovenej zákonom.

Podľa § 397 Obch. zák., ak zákon neustanovuje pre jednotlivé práva inak, je premlčacia doba štyri roky.

Podľa § 365 ods. 1 Obch. zák., dlžník je v omeškaní, ak nesplní riadne a včas svoj záväzok, a to až do doby poskytnutia riadneho plnenia alebo do doby, keď záväzok zanikne iným spôsobom.

Podľa § 369 ods. 1 a 2 Obch. zák., ak je dlžník v omeškaní so splnením peňažného záväzku alebo jeho časti, vzniká veriteľovi, ktorý si splnil svoje zákonné a zmluvné povinnosti, právo požadovať z nezaplatenej sumy úroky z omeškania vo výške dohodnutej v zmluve, a to bez potreby osobitného upozornenia.

Ak výška úrokov z omeškania nebola dohodnutá, dlžník je povinný platiť úroky z omeškania v sadzbe, ktorú ustanoví vláda Slovenskej republiky nariadením.

Podľa § 3 nariadenia vlády SR č. 21/2013 Z.z., ak záväzkový vzťah vznikol pred 1. februárom 2013, výška úrokov z omeškania sa riadi podľa predpisov občianskeho práva účinných k 31. januáru 2013 aj za dobu omeškania po 31. januári 2013.

Podľa § 10c nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., 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.

Podľa § 3 ods. 1 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. v znení platnom od 1.1.2009 do 30.6.2010, 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.

Na základe vykonaných dôkazov, zisteného skutkového stavu a za použitia vyššie cit. ust. právnych predpisov, súd dospel k záveru, že žaloba bola podaná dôvodne.

Žalobca ako správca domu na Belinského XX,XX v Bratislave, na základe písomne uzavretej nájomnej zmluvy v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v predmetnom bytovom dome, uzavrel so žalovaným ako podnikateľom nájomnú zmluvu, predmetom ktorej bol nájom nebytových/spoločných priestorov v danom dome o výmere 28,08 m² presne špecifikovaný v nájomnej zmluve čo do polohy i účelu. Zmluvné strany si dohodli nájomné v zmluve s tým, že toto bude pravidelne upravované čo do výšky mesačnými zálohovými predpismi, ktoré budú súčasťou nájomnej zmluvy. Dohodnuté nájomné

bol žalovaný povinný uhrádzať v dohodnutých lehotách splatnosti na určený účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov, a to do fondu opráv a údržby. Súčasne boli žalovanému predpísané zálohové platby na služby spojené s nájmom, ktoré žalovaný uhrádzal na účet prenajímateľa, a to do fondu služieb. Zálohové predpisy žalovaný akceptoval, čo vyplýva z chronológie ním vykonávaných platieb ako je uvedené vyššie v odôvodnení tohto rozsudku. Platby do fondu opráv a údržby však žalovaný nevykonával v lehotách podľa zmluvy ani v prepísanej výške, ale nepravidelne a v rôznych výškach, a to bez konkretizácie účelu platby čo do obdobia, za ktoré bola tá-ktorá platba vykonávaná. Žalobca preto pri evidencii jednotlivých platieb vykonaných žalovaným postupoval v súlade s § 330 ods. 1 Obch. zák. Z chronológie vykonávaných platieb je zrejmý aj úmysel žalovaného platiť priebežne najmä platby, s ktorými bol v omeškaní, čo vyplýva i z výšky vykonávaných platieb po lehote splatnosti ako vyplýva z predloženej sumárnej analýzy i preložených výpisov z účtu fondu opráv a údržby. Do skončenia zmluvne určenej doby nájmu žalovaný žalobcovi nezaplatil nájomné za mesiace marec až jún 2014, spolu vo výške 297,27 Eur ako vyplýva z odôvodnenia tohto rozsudku uvedeného vyššie v popísanom zistenom skutkovom stave. Žalobca žalovanému dlh na platbách do fondu opráv a údržby znížil započítaním preplatku do fondu služieb vo výške 7,50 Eur v súlade s § 358 veta prvá Obch. zák., teda na sumu 289,77 Eur. Úrok z omeškania si žalobca voči žalovanému uplatnil v súlade s platnými vyššie citovanými právnymi predpismi, teda v zákonnej výške a tiež v súlade s dohodou sporových strán z nájomnej zmluvy. Námietky žalovaného ohľadne tvrdenia, že žalobca si uplatňuje voči žalobcovi premlčaný dlh z roku 2009 súd vyhodnotil ako účelové, nakoľko žaloba bola podaná v roku 2015 a žalovaná pohľadávka vznikla v roku 2014, teda k jej premlčaniu nedošlo, a to ani podľa ustanovení občianskeho zákonníka, kde je premlčacia lehota trojročná. Rovnako za účelovú obranu súd považoval tvrdenia spochybňujúce výšku žalovanej pohľadávky, nakoľko žalovaný, resp. jeho opatrovníčka, nepredložili súdu žiaden právne relevantný dôkaz, ktorým by preukázal, že žalobcovi z predmetnej nájomnej zmluvy v znení zálohových predpisov plnil viac ako uvádza žalobca v žalobe a ako vyplýva z vyššie hodnotených listinných dôkazov. Súd preto vo veci rozhodol tak ako je uvedené vo výroku tohto rozsudku.

O trovách konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 veta prvá O.s.p., priznal žalobcovi, ktorý mal vo veci plný úspech, voči neúspešnému žalovanému náhradu trov účelne vynaložených na uplatnenie práva. Žalobcovi vznikli trovy zaplatením súdneho poplatku za návrh v sume 17,-Eur a trovy právneho zastúpenia za tri úkony právnej pomoci advokátom (prevzatie veci a príprava, písomná žaloba doplnená písomným podaním zo dňa 25.2.2016 čo do skutkových tvrdení, ktoré neboli súčasťou obsahu žaloby a účasť na pojednávaní dňa 28.6.2016) po 23,24 Eur/úkon a trikrát režijný paušál, z toho dvakrát po 8,39 Eur/úkon a raz v sume 8,58 Eur, spolu vo výške 95,08 Eur + 20 % DPH v sume 19,02 Eur. Spolu podľa vyhl. 655/2004 Z.z. priznané trovy právneho zastúpenia žalobcu účelne vynaložené na uplatnenie práva, aj s prihliadnutím na ustanovenie § 150 ods. 2 O.s.p., voči žalovanému činili 114,10 Eur.

Poučenie:

21Cb/190/2015-130

P o u č e n i e : Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia, na tunajšom súde písomne, dvojmo.

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 (§ 205 ods. 1 O.s.p.).

Odvolanie proti tomuto rozsudku možno odôvodniť len tým, že: a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1 O.s.p., b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, c) súd neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, d) súd 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 vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 205 ods. 2 O.s.p.).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (§ 251 ods. 1 O.s.p.).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na súdny výkon rozhodnutia alebo návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (§ 251 O.s.p.)

Okresný súd Bratislava V
v Bratislave dňa 28.6.2016

JUDr. Eva Miklošková
sudkyňa

Za správnosť: J.Lužová