

Súd: Okresný súd Bratislava IV
Spisová značka: 22C/205/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1413203916
Dátum vydania rozhodnutia: 05. 10. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Matayová
ECLI: ECLI:SK:OSBA4:2016:1413203916.13

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava IV v konaní pred sudkyňou JUDr. Janou Matayovou v právnej veci žalobcu: Správcovské bratislavské družstvo, so sídlom Drobného 27, 841 01 Bratislava, IČO: 35 803 843, zastúpený: Advokátska kancelária Zuzana Papšíková, s.r.o., so sídlom Jégeho 8, 821 08 Bratislava, IČO: 36 800 040, proti žalovanej: D. O., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XX, 841 03 Bratislava, občan SR, zastúpená: Advokátska kancelária KUHAJDA, s.r.o., so sídlom Karadžičova 47, 811 07 Bratislava, IČO: 47 232 773, o zaplatenie 264,96 Eur s príslušenstvom, takto

rozhodol:

I. Súd vzájomnú žalobu voči žalobcovi zo dňa 05.10.2016 o zaplatenie sumy 397,56 Eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5,05% ročne od 02.07.2015 do zaplatenia titulom nevyplatenia preplatku z vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytu za rok 2014 a zaplatenia sumy 124,25 Eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5,05% ročne od 02.07.2016 do zaplatenia titulom nevyplatenia preplatku s vyúčtovaním služieb spojených s užívaním bytu za rok 2015 v y l u č u j e na samostatné konanie.

II. Žalovaná je p o v i n n á zaplatiť žalobcovi istinu vo výške 264,37 Eur spolu so zmluvnou pokutou vo výške 0,83 Eur a úrokom z omeškania vo výške 9% ročne zo sumy 264,37 Eur od 24.06.2012 do zaplatenia, do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

III. Súd žalobu vo zvyšnej časti z a m i e t a.

IV. Žalobcovi p r i z n á v a nárok na náhradu trov konania v rozsahu 83,18 %.

V. O výške náhrady trov konania súd rozhodne samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa žalobou zo dňa 28.02.2013, doručenou tunajšiemu súdu dňa 11.03.2013 domáhal, aby súd zaviazal žalovanú na zaplatenie istiny vo výške 264,96 Eur spolu so zmluvnou pokutou vo výške 0,1% za každý deň omeškania od 24.06.2012 do zaplatenia, náhrady hotových výdavkov spojených s uplatnením pohľadávky v súdnom konaní za vyhotovenie fotokópií vo výške 23,70 Eur a náhrady trov konania z titulu neuhradenia nedoplatku z ročného vyúčtovania nákladov za užívanie bytu. Žalobu odôvodnil tým, že žalovaná je výlučnou vlastníčkou bytu č. XX na X. posch. nachádzajúceho sa v bytovom dome na ul. C. XX v Bratislave, zapísaného na LV č. XXXX, k.ú. Lamač, okres Bratislava IV, obec BA - m.č. Lamač. V zmysle zmluvy o výkone správy č. 1/2001 zo dňa 19.06.2001 v znení dodatku č. 1 zo dňa 13.02.2003, dodatku č. 2 zo dňa 11.11.2004 a dodatku č. 3 zo dňa 26.06.2008 vykonáva správu uvedeného bytového domu žalobca. Žalovaná je v súlade so zmluvou o výkone správy a ustanovením § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. povinná platiť mesačne vopred vo forme zálohových platieb preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho

práva do katastra nehnuteľností a podľa § 10 ods. 6 zákona mesačne vopred uhrádzať na účet domu v banke úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, ako aj uhrádzať prípadné nedoplatky, ktoré jej môžu vzniknúť z každoročného vyúčtovania, ktoré je žalobca povinný spracovať a predložiť vlastníkom bytov najneskôr do 31.05. nasledujúceho kalendárneho roka. Žalovaná k vyššie uvedenej zmluve o výkone správy pristúpila dňa 30.11.2010. Z ročného vyúčtovania nákladov žalovanej za užívanie bytu a služieb s tým spojených za obdobie od 01.01.2011 do 31.12.2011 vznikol žalovanej nedoplatok v celkovej výške 264,96 Eur. Vyúčtovanie bolo žalovanej doručené 24.05.2012 avšak povinnosť uhradiť nedoplatok v lehote 30 dní od doručenia, t.j. 23.06.2012 žalovaná do dňa podania žaloby nespĺnila. Nakoľko si žalovaná svoju povinnosť aj napriek výzve žalobcu nespĺnila, žalobca si uplatnil v súlade s čl. IV bod 9 Zmluvy o výkone správy zmluvnú pokutu vo výške 0,1% za každý aj začatý deň omeškania zo sumy 264,96 Eur od 24.06.2012 do zaplataenia. V zmysle čl. III ods. 4 bod 4.1 písm. s/, bod 2 si žalobca v konaní uplatnil aj hotové výdavky spojené s uplatnením pohľadávky v súdnom konaní za vyhotovenie fotokópií vo výške 23,70 Eur, ktoré žalobcovi vznikli a ktoré si vyúčtoval voči vlastníkom bytov a nebytových priestorov na C. XX faktúrou č. 01312013 zo dňa 08.02.2013.

2. Súd v predmetnej veci rozhodol platobným rozkazom zo dňa 11.04.2013, č.k. 30Ro 432/2013-31, proti ktorému podala žalovaná odpor. V odôvodnení odporu uviedla, že prevzala vyúčtovanie nákladov za užívanie bytu a služieb s tým spojených za rok 2011 dňa 24.05.2012, ktorého výsledkom bol nedoplatok vo výške 264,96 Eur. Po obdržaní uvedeného vyúčtovania sa obrátila na žalobcu s písomnou reklamáciou vyúčtovania nákladov, nakoľko uvedené vyúčtovanie nie je ako celok v súlade so zákonom, pretože neobsahuje základné rozdelenie rozúčtovania položiek, najmä položku náklady na teplo a náklady na ohrev teplej vody. Zároveň vyzvala žalobcu na rozpis jednotlivých položiek vyúčtovania a zdokumentovanie ich výpočtu. Žalobca listom zo dňa 16.07.2012 žalovanej oznámil, že vyúčtovanie nákladov z rozhodujúceho obdobia je správne, v súlade s fakturačnými dokladmi, zmluvou o výkone správy č. 1/2001 aj platnými právnymi predpismi bez akéhokoľvek bližšieho zdôvodnenia. Zároveň uviedol, že nie je úlohou správcu vykonávať školiťelskú a osvetovú činnosť ohľadom podrobnej metodiky rozpočítania nákladov. Žalovaná má v zmysle § 11 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z. právo nahliadnuť do všetkých dokladov týkajúcich sa správy bytu, žalobca však toto právo žalovanej nerespektoval. Zároveň žalovaná namietala výšku uplatnenej zmluvnej pokuty 0,1% za každý deň omeškania. Uvedenú zmluvnú pokutu považovala za neprimerane vysokú a v rozpore s dobrými mravmi, nakoľko žalovaná v tomto konaní vystupuje ako spotrebiteľ. Uvedené dojednanie o zmluvnej pokute spôsobuje značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech žalovanej, preto takéto dojednanie považuje za neprijateľnú zmluvnú podmienku. Za nedôvodný považovala aj nárok na zaplataenie sumy 56,70 Eur, z ktorého suma 23,70 Eur predstavuje náklady za vyhotovenie fotokópií vyúčtované na základe faktúry č. 01312013. Uvedenú sumu považovala za neprimerane vysokú, keďže má ísť len o náklady na vyhotovenie fotokópií dokladov, ktoré boli pripojené k platobnému rozkazu. Na viac právny zástupca žalovaného si uplatnil v konaní v rámci vyčíslenia trov právneho zastúpenia za dva úkony právnej služby vo výške 18,74 Eur, ktorý zahŕňa aj náklady na prípravu podkladov k vyhotoveniu žaloby.

3. Žalobca vo svojom vyjadrení k vyjadreniu žalovanej uviedol, že reklamáciu žalovanej považuje za nedôvodnú, nakoľko ročné vyúčtovanie bolo vyhotovené v súlade so zmluvou o výkone správy a zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Pokiaľ ide o námietku ohľadom neprimerane vysokej zmluvnej pokuty, žalobca poukazoval na zmluvu o výkone správy a následkoch jej porušenia v zmysle čl. IV bod 9 zmluvy o výkone správy. Aj v prípade ak zmluvná pokuta mnohonásobne presiahne hodnotu zabezpečovanej povinnosti, nemusí ísť o rozpor s dobrými mravmi. O neprimeranosti zmluvnej pokuty rozhodujú konkrétne okolnosti prípadu, pričom súdna prax dospela k záveru, že zmluvná pokuta, ktorá je určená pevnou sadzbou vo výške jednej päťdesiatiny alebo jednej desatiny predmetu plnenia nie je neprimeraná. V tejto časti však žalobca opravil svoju žalobu a žiadal o zaplataenie zmluvnej pokuty v zmysle zmluvy o výkone správy zo dňa 19.06.2001 vo výške 0,83 Eur spolu s úrokom z omeškania vo výške stanovenej právnym predpisom, t.j. úrok z omeškania vo výške 9% ročne zo sumy 264,96 Eur od 24.06.2012 do zaplataenia. Pokiaľ ide o uplatnené hotové výdavky 23,70 Eur, mal žalobca za to, že tento nárok je dôvodný, nakoľko žalobca je oprávnený hotové výdavky spojené s prípravou podkladov pre súdne vymáhanie v zmysle čl. III ods. 4 bod 4.1 písm. s/, bod 2 zmluvy uhrádzať z účtu domu zálohovo do ich vymoženia od dlžníka. Žalobca na preukázanie dôvodnosti a účelnosti vymáhania hotových výdavkov predložil súdu cenník služieb a poplatkov platný od 01.04.2011.

4. Uznesením zo dňa 06.03.2014, č.k. 22C 205/2013-69 súd pripustil zmenu petitu žaloby tak, že žalovaná je povinná zaplataiť žalobcovi sumu 264,96 Eur spolu so zmluvnou pokutou vo výške 0,83 Eur

a úrokom z omeškania vo výške 9% ročne zo sumy 264,96 Eur od 24.06.2012 do zaplatenia, hotové výdavky vo výške 23,70 Eur a náhradu trov konania do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

5. Právna zástupkyňa žalobcu na pojednávaní konanom dňa 07.05.2014 zotrvala na podanej žalobe v znení jej zmeny, ktorú súd pripustil vyššie uvedeným uznesením. Poukazovala na to, že vyúčtovania, ktoré žalobca urobil žalovanej boli správne a všetky sumy zaplatené žalovanou boli zúčtované v príslušnom ročnom období. Zálohy za služby spojené s užívaním bytu sa platia mesačne vopred. Za rok 2011 sa robili platby od 01.12.2010 do 30.11.2011. Táto skutočnosť je uvedená aj na príslušnom ročnom vyúčtovaní. Žalovaná bola pozvaná na objasnenie ňou podanej reklamácie, pričom sa k žalobcovi nedostavila, a preto jej tieto veci nemohli byť vysvetlené. Reklamácia žalovanej bola následne vybavená aj písomne dňa 16.07.2012. Pokiaľ ide o platby za ciachovanie vodomerov, aj táto položka sa robí zálohovo, aby sa nemusela jednorazovo vyúčtovať jedna suma. Pokiaľ ide o rok 2010, žalobca vykonal vyúčtovanie žalovanej od 10.11.2010 od kedy sa stala vlastníčkou s ohľadom na spotrebovanú vodu v predmetnom byte.

6. Právny zástupca žalovanej poukazoval na to, že žalovaná reklamovala vyúčtovanie a na túto reklamáciu nedostala adekvátnu odpoveď. Žalobca nevykonal dostatočne vyúčtovanie za rok 2010, keď vrátil z poukázanej sumy na jej účet jednu platbu. Poukazoval na položku vyúčtovania ciachovanie vodomerov, kde každý rok účtoval žalobca žalovanej sumu 7,92 Eur, pričom je známe, že táto služba sa robí raz za 4 roky. Žalovaná nemala platiť za mesiac november, nakoľko sa stala vlastníčkou 10.11., a teda mala platiť až od nasledujúceho mesiaca. Právny zástupca tiež namietal položku vo vyúčtovaní č. 22 podľa ktorej náklady na správu boli 74,28 Eur, a teda v pomernej výške by mali predstavovať sumu 6,19 Eur, pričom v zmluve o výkone správy bola dohodnutá odmena 6,14 Eur. Tiež namietal, že vyúčtovanie bolo nedostatočné aj z dôvodu, že v ňom absentuje správa o finančnom hospodárení domu a žalovaná tak nevie zistiť, aké boli náklady jednotlivých na celý bytový dom (plyn, poistné, elektrina, upratovanie spoločných priestorov, zimná údržba, výťahy, odvoz odpadov...).

7. Právny zástupca žalovanej v rámci prednesu záverečnej reči na pojednávaní konanom dňa 05.10.2016 podal vzájomnú žalobu voči žalobcovi o zaplatenie sumy 397,56 Eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5,05% ročne od 02.07.2015 do zaplatenia titulom nevyplatenia preplatku z vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytu za rok 2014 a zaplatenia sumy 124,25 Eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5,05% ročne od 02.07.2016 do zaplatenia titulom nevyplatenia preplatku s vyúčtovaním služieb spojených s užívaním bytu za rok 2015.

8. Podľa § 147 ods. 1 CSP žalovaný môže uplatniť svoje právo proti žalobcovi vzájomnou žalobou.

9. Podľa § 147 ods. 2 CSP vzájomnou žalobou je i prejav žalovaného, ktorým proti žalobcovi uplatňuje svoju pohľadávku na započítanie, ale len ak navrhuje, aby bolo prisúdené viac, než čo uplatnil žalobca; inak súd posudzuje taký prejav len ako prostriedok procesnej obrany žalovaného.

10. Podľa § 147 ods. 4 CSP vzájomnú žalobu môže súd vylúčiť na samostatné konanie, ak nie sú splnené podmienky na spojenie vecí.

11. Vzhľadom k tomu, že právny zástupca žalovanej podal na žalobcu vzájomnú žalobu až v rámci prednesu záverečnej reči, tesne pred ukončením dokazovania, súd dospel k záveru, že výsledky doteraz vykonaného dokazovania nie sú podkladom pre rozhodnutie o vzájomnej žalobe žalovanej, a preto túto vzájomnú žalobu vylúčil na samostatné konanie.

12. Súd vo veci vykonal dokazovanie výsluchom žalovanej a listinnými dôkazmi: zmluvou o výkone správy č. 1/2001 zo dňa 19.06.2001, dodatkom č. 1 k zmluve o výkone správy zo dňa 13.02.2003, dodatkom č. 2 k zmluve o výkone správy zo dňa 11.11.2004, dodatkom č. 3 k zmluve o výkone správy zo dňa 26.06.2008, výpisom z LV č. XXXX, vyhlásením o pristúpení k zmluve o výkone správy zo dňa 30.11.2010, vyúčtovaním nákladov za užívanie bytu a služieb s tým spojených za obdobie od 01.01.2011 do 31.12.2011, poštovým podacím hárkom na č.l. 23, doručenkou na č.l. 24, faktúrou č. 01312013 zo dňa 08.02.2013, základným cenníkom služieb a poplatkov pre bytové domy platným od 01.04.2011, zápisnicou z rokovania sporových strán zo dňa 23.04.2014, obsahom spis sp. zn. 23C 24/2012 a 5C 112/2014 a zistil nasledovný skutkový stav:

13. Žalobca vykonáva správu bytového domu na C. ulici XX v Bratislave na základe zmluvy o výkone správy č. 1/2001 zo dňa 19.06.2001, v znení dodatku č. 1 zo dňa 13.02.2003, dodatku č. 2 zo dňa 11.11.2004 a dodatku č. 3 zo dňa 26.06.2008, v ktorom sa nachádza byt žalovanej, ktorého je výlučnou vlastníčkou. Žalovanej vznikol v zmysle vyúčtovania nákladov za užívanie bytu a služieb s tým spojených za obdobie od 01.01.2011 do 31.12.2011 nedoplatok vo výške 264,96 Eur, ktorý bola povinná v zmysle čl. IV bod 8 zmluvy uhradiť do 30 dní od doručenia vyúčtovania. Z priloženej doručenky je zrejmé, že žalovaná toto vyúčtovanie prevzala dňa 24.05.2012. Posledný dátum splatnosti vyúčtovania bol teda 23.06.2012. Žalovaná však dlžnú sumu neuhradila, ale sa obrátila na žalobcu s reklamáciou. Žalobca

listom zo dňa 16.07.2012 oznámil žalovanej, že vyúčtovanie za rok 2011 vykonal v súlade s fakturačnými dokladmi, zmluvou o výkone správy a platnými právnymi predpismi. Ani následne žalovaná dlžnú sumu žalobcovi neuhradila.

14. Podľa § 8 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, správcom môže byť právnická osoba alebo fyzická osoba podnikateľ, ktorá má v predmete podnikania alebo v predmete činnosti správu a údržbu bytového fondu. Činnosť správcu môže byť vykonávaná len podľa tohto zákona.

15. Podľa § 8a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom 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 vlastníkom 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.

16. Podľa § 8b ods. 2 písm. f/ zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov pri správe domu je správca povinný umožniť vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv.

17. Podľa § 11 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv.

18. Podľa § 14 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve a pozemku na schôdzi vlastníkov. Oznamenie o schôdzi vlastníkov musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome minimálne päť dní pred dňom konania schôdze. Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôzdu vlastníkov alebo zhromaždenie zvolal, a to do piatich pracovných dní od konania schôdze vlastníkov alebo zhromaždenia spôsobom v dome obvyklým.

19. Podľa čl. III bod 4.1 písm. e/ Zmluvy o výkone správy správca je povinný do 20.04 každý rok predložiť na odsúhlasenie zástupcovi vlastníkov nákladový list domu za predchádzajúci rok.

20. Podľa čl. IV bod 8 Zmluvy o výkone správy vlastníci sú povinní uhradiť prípadné nedoplatky za služby do 30 dní od doručenia vyúčtovania správcom na účet domu.

21. Podľa čl. IV bod 9 Zmluvy o výkone správy pri neuhradení preddavkových platieb alebo ich časti, ako aj platieb vyplývajúcich z vyúčtovania alebo ich časti v termíne splatnosti sú dlhujúci vlastníci povinní zaplatiť úrok z omeškania vo výške stanovenej správnym predpisom s pripočítaním zmluvnej pokuty 25,- Sk.

22. Podľa čl. IV bod 13 Zmluvy o výkone správy vlastníci majú právo kontrolovať opodstatnenosť vynaložených nákladov na prevádzku, údržbu a opravu domu. Toto právo realizujú vlastníci prostredníctvom zástupcu vlastníkov alebo na schôdzi vlastníkov.

23. Podľa čl. IV bod 14 Zmluvy o výkone správy vlastníci majú právo reklamovať vyúčtovanie služieb do 30 dní od jeho doručenia.

24. Podľa § 544 ods. 1 Občianskeho zákonníka ak strany dojednávajú pre prípad porušenia zmluvnej povinnosti zmluvnú pokutu, je účastník, ktorý túto povinnosť poruší, zaviazaný pokutu zaplatiť, aj keď oprávnenému účastníkovi porušením povinnosti nevznikne škoda.

25. Podľa § 544 ods. 2 Občianskeho zákonníka zmluvnú pokutu možno dojednať len písomne a v dojednaní musí byť určená výška pokuty alebo určený spôsob jej určenia.

26. Z vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že žalobca vykonáva správcu bytového domu na ulici C. v Bratislave na základe platne uzavretej zmluvy o výkone správy č. 1/2001 z 19.06.2001 v znení jej dodatkov, pričom táto zmluva bola uzatvorená so súhlasom nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov. Pokiaľ žalovaná v konaní namietala neplatnosť zmluvy o výkone správy, súd považuje za potrebné uviesť, že žalovaná vo svojich písomných a ústnych vyjadreniach žiadnym spôsobom nešpecifikovala, v čom by mala neplatnosť uvedenej zmluvy o výkone správy spočívať. Je povinnosťou strany sporu uviesť konkrétne skutkové okolnosti, z ktorých by súd mohol posúdiť dôvodnosť tvrdenia o neplatnosti zmluvy. Nie je úlohou súdu vyhľadávať za stranu sporu dôvody neplatnosti ňou označeného právneho úkonu. Pre úplnosť súd poukazuje na rozsudok Okresného súdu Bratislava IV zo dňa 10.02.2010, č.k. 20C 163/2002-206, v ktorom súd riešil platnosť zmluvy o výkone správy ako predbežnú otázku, pričom dospel k záveru, že zmluva o výkone správy je platná. Žalobca vykonáva na základe zmluvy o výkone správy č. 1/2001 správcu bytového domu na C. XX s účinnosťou od 01.07.2001. Do tohto obdobia vykonávalo správu Stavebné bytové družstvo Bratislava IV, pričom ukončeniu výkonu správy predchádzala dohoda o ukončení výkonu správy zo dňa 19.06.2001 uzavretá medzi SBD BA IV a vlastníkami bytov a nebytových priestorov na C.C. XX s účinnosťou k poslednému dňu kalendárneho mesiaca, kedy túto dohodu podpísala nadpolovičná väčšina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Je pravdou, že k ukončeniu zmluvy o výkone správy nedošlo v súlade so zákonom č. 182/1993 Z. z., teda až po uplynutí 6 mesačnej výpovednej lehoty, avšak súd dospel k záveru, že k ukončeniu správy došlo so súhlasom oboch zmluvných strán, jednak správcu, ako aj vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorí takýto spôsob ukončenia zmluvy odhlasovali nadpolovičnou väčšinou hlasov. Súd sa v tomto smere stotožnil so záverom vyslovenom v rozsudku č.k. 20C 163/2012-206, že zmluva o výkone správy zo dňa 19.06.2001 č. 1/2001, na základe ktorej vykonáva žalobca správcu bytového domu na C. XX v Bratislave je platná. Súd z hľadiska hospodárnosti konania a z dôvodu, že nemal za spornú aktívnu vecnú legitímáciu žalobcu nepovažoval za potrebné vykonať dokazovanie originálom zmluvy o výkone správy zo dňa 19.06.2001 spolu s podpismi a originálom výpovede zo zmluvy o výkone správy spolu s podpismi, ktoré navrhoval právny zástupca žalovanej v konaní, a preto tieto návrhy na vykonanie dokazovania zamietol.

27. Z vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že žalovaná k zmluve o výkone správy pristúpila dňa 30.11.2010 a ako výlučná vlastníčka bytu č. XX nachádzajúceho sa v bytovom dome na C. XX v Bratislave si nespĺnila svoju povinnosť a nezaplatila žalobcovi nedoplatok na ročnom vyúčtovaní za rok 2011 vo výške 264,96 Eur v zmysle článku IV bod 8 Zmluvy o výkone správy do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. Žalovanej bolo vyúčtovanie riadne doručené dňa 24.05.2012 a bola povinná uhradiť nedoplatok za vyúčtovanie do 30 dní, t.j. do 23.06.2012. Žalovaná na pojednávaní konanom dňa 05.10.2016 potvrdila, že nedoplatok za rok 2011 neuhradila. Poukazovala však na skutočnosť, že žalobca ako správca vyhotovil aj ďalšie vyúčtovania, pričom podľa posledného vyúčtovania žalovaná dlhuje žalobcovi 743,05 Eur. Dňa 04.10.2016 prebehlo na tunajšom súde pojednávanie, kde bola žalovaná zaviazaná na zaplatenie nedoplatku za rok 2012 v sume 732,37 Eur, okrem toho v ďalšom konaní bola žalovaná zaviazaná na zaplatenie nedoplatkov za rok 2013 v sume 266,93 Eur. Vzhľadom na uvedené žalovaná mala za to, že žaloba je nedôvodná, nakoľko žalovaná bola doteraz zaviazaná na zaplatenie vyššej sumy, než je jej reálny dlh.

28. V tejto súvislosti súd poukazuje na ustanovenie § 193 CSP, podľa ktorého súd je viazaný rozhodnutím ústavného súdu o tom, či určitý právny predpis nie je v súlade s Ústavou Slovenskej republiky, ústavným zákonom alebo medzinárodnou zmluvou, ktorou je Slovenská republika viazaná. Súd je tiež viazaný rozhodnutím ústavného súdu alebo Európskeho súdu pre ľudské práva, ktoré sa týkajú základných ľudských práv a slobôd. Ďalej je súd viazaný rozhodnutím príslušných orgánov o tom, že bol spáchaný trestný čin, priestupok alebo iný správny delikt postihnutelný podľa osobitného predpisu, a o tom, kto ich spáchal, ako aj rozhodnutím o osobnom stave, vzniku alebo zániku spoločnosti. V danom prípade bol predmetom konania nedoplatok žalovanej z vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytu na rok 2011. V konaní bolo jednoznačne preukázané, že žalovaná nedoplatok z tohto vyúčtovania nezaplatila,

čo sama žalovaná na pojednávaní aj potvrdila. Pokiaľ ide o ďalšie spory vedené na tunajšom súde, je pravdou, že v dvoch konaniach boli vydané rozsudky, a to pre nedoplatky za rok 2012 a za rok 2013. Uvedené rozsudky súdu prvej inštancie však nie sú doposiaľ právoplatné a aj s ohľadom na ustanovenie § 193 CSP súd nimi nie je viazaný.

29. Žalovaná sa v konaní bránila tým, že vyúčtovanie správcu nie je vykonané v súlade so zákonom, nakoľko nie je dostatočne špecifikované a na jej reklamáciu jej správca nedal adekvátnu odpoveď. Pokiaľ ide o vyúčtovanie žalobcu za rok 2011, súd sa nestotožnil s tvrdením žalovanej, že toto vyúčtovanie nebolo vykonané v súlade so zákonom. Správca vo vyúčtovaní položkovite rozpisal jednotlivé náklady za byt žalovanej, pričom toto vyúčtovanie vykonal v súlade s platnými právnymi predpismi, ako aj zmluvou o výkone správy. Pokiaľ žalovaná poukazovala na to, že ako vlastníka bytu má právo sa oboznámiť s dokladmi týkajúcimi sa správy domu, súd konštatuje, že žalovanej bolo zo strany žalobcu viacnásobne umožnené sa oboznámiť s dokladmi týkajúcimi sa správy domu, pričom žalovaná túto možnosť nevyužila. Rovnako mohol takúto možnosť využiť aj právny zástupca žalovanej, ktorý tak tiež neurobil. Na viac súd poukazuje na zápisnicu z rokovania sporových strán zo dňa 23.04.2014, na ktorej sa snažil žalobca žalovanej vysvetliť spôsob vykonania ročného vyúčtovania za rok 2011, spôsob platenia zálohových platieb ako aj ciachovanie vodomeroch a ich náklad vo vyúčtovaní. Uvedené rokovanie žalovaná opustila z dôvodu časovej tiesne a následne ďalšiu možnosť nahliadnuť do dokladov u žalobcu nevyužila.

30. Súd sa nestotožnil ani s námietkou žalovanej, že vyúčtovanie za rok 2011 je nesprávne aj z toho dôvodu, že k nemu chýba správa o finančnom hospodárení a žalovaná tak nemala možnosť zistiť aké boli náklady (jednotlivé položky) na správu celého bytového domu. V tejto súvislosti súd poukazuje na znenie čl. III bod 4.1. písm. e/ zmluvy o výkone správy, podľa ktorej je správca povinný do 20.04. každého roku predložiť na odsúhlasenie zástupcovi vlastníkov nákladový list domu za predchádzajúci rok. Uvedený nákladový list bol zo strany žalobcu predložený zástupcovi vlastníkov pánu A. na schválenie. Žalobca v konaní navrhol k tejto skutočnosti vypočuť pána A. ako svedka na pojednávaní, na základe čoho ho súd na pojednávanie konané dňa 05.10.2016 aj predvolal. Nakoniec však žalobca ani žalovaný nepovažovali za potrebné svedka v konaní vypočuť, súd preto upustil od vykonania dokazovania výsluchom tohto svedka. Žalovaná následne v konaní ani nerozporovala, že by nákladový list zo strany žalobcu nebol svedkovi predložený.

31. Pokiaľ žalovaná poukazovala na chybu vo vyúčtovaní za rok 2011 v odmene správcu, kedy vo vyúčtovaní bola uvedená suma 74,28 Eur (teda 6,19 Eur x 12 mesiacov), hoci správne malo byť 73,69 Eur (6,14 Eur x 12 mesiacov), súd sa v tejto časti stotožnil s jej námietkou. V zmysle čl. VIII bod 1 zmluvy o výkone správy v znení dodatku č. 3 zmluvné strany sa dohodli, že mesačná odmena správcu za výkon správy v zmysle tohto dodatku je 185,- Sk (6,14 Eur) vrátane DPH za každý byt a nebytový priestor od 01.07.2008. Z uvedeného je zrejmé, že bez ohľadu na to, že v roku 2011 došlo k zvýšeniu sadzby DPH z 19% na 20%, správca nebol oprávnený si vyúčtovať vyššiu odmenu, nakoľko odmena dohodnutá v dodatku č. 3 k zmluve už mala zahŕňať DPH.

32. Vzhľadom k tomu, že žalovaná ako vlastníka bytu si svoje povinnosti voči žalobcovi ako správcovi riadne nespĺnila a nedoplatok na ročnom vyúčtovaní za rok 2011 neuhradila, súd ju zaviazal na zaplatenie uvedeného nedoplatku po odpočítaní 0,59 Eur, ktoré si správca vyúčtoval na viac tak, ako je to uvedené vo výroku tohto rozsudku. Pokiaľ ide o námietky žalovanej ohľadom nedostatočného vyúčtovania za rok 2010, súd sa týmito námietkami nezaoberal, nakoľko predmetom sporu v danom konaní bolo neuhradenie nedoplatku za rok 2011.

33. Pokiaľ ide o uplatnenú zmluvnú pokutu vo výške 0,83 Eur za každý aj začatý deň omeškania, súd konštatuje, že zmluvná pokuta je jedným zo zabezpečovacích prostriedkov záväzkov, je to dohodnutá peňažná čiastka, ktorú je žalovaná ako dlžníka povinná zaplatiť žalobcovi ako veriteľovi v tomto prípade, nakoľko si nespĺnila svoju zmluvnú povinnosť, ku ktorej sa zaviazala, a to bez ohľadu na to, či porušením povinnosti, vznikla veriteľovi škoda. Pokutu možno dohodnúť tak pre prípad nesplnenia zmluvnej povinnosti vôbec, ako aj pre prípad porušenia akejkoľvek inej zmluvnej povinnosti.

34. Vo vzťahu k námietke žalovanej o neprijateľnosti zmluvnej pokuty súd poukazuje na tú skutočnosť, že pôvodne bola žalobou uplatnená zmluvná pokuta vo výške 0,1% denne, pričom podaním zo

dňa 11.07.2013 žalobca výšku uplatnenej zmluvnej pokuty upravil na sumu 0,83 Eur za každý deň omeškania, ktorú súd považoval za primeranú.

35. Žalobca sa v konaní domáhal aj zaplatenia nákladov spojených s vymáhaním pohľadávky v sume 23,70 Eur. Z faktúry č. 01312013 vyplýva, že táto suma bola vyfakturovaná v zmysle platného cenníka Správcovského bratislavského družstva. Súd v tejto časti žalobu nepovažoval za dôvodnú. Žalobca totiž v konaní nepreukázal, že predmetný cenník by bol súčasťou Zmluvy o výkone správy, respektíve bol dodatočne vlastníčkmi bytov v bytovom dome na C. XX v Bratislave schválený, a teda by sa stal záväzným pre obe zmluvné strany. Súd preto žalobu v tejto časti zamietol.

36. O náhrade trov konania súd rozhodol v zmysle § 262 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 2 CSP podľa ktorého ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov právo. Žalobca žiadal uložiť povinnosť žalovanej zaplatiť mu sumu 288,66 Eur spolu s príslušenstvom. Súd priznal žalobcovi sumu 264,37 Eur s príslušenstvom. Úspech žalobcu v pomere k žalovanej pohľadávke teda činí 91,59 % (264,37 Eur z 288,66 Eur). Úspech žalovanej v pomere k žalovanej pohľadávke potom činí 8,41 % (24,29 Eur z 288,66 Eur). Odrátaním úspechu žalovanej od úspechu žalobcu vyjde čistý úspech žalobcu v pomere 83,18 %. Súd preto žalobcovi, ktorý bol v konaní čiastočne úspešný, priznal náhradu trov konania v rozsahu 83,18 %.

Poučenie:

Proti výroku I. tohto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

Proti výrokom II. - V. rozsudku je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Bratislava IV, v dvoch vyhotoveniach.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 127 ods. 1 CSP) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh) § 363 CSP.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 365 ods. 1 CSP).

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 3 CSP).

Ak žalovaný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, žalobca môže podať návrh na vykonanie exekúcie.