

Súd: Okresný súd Bratislava II
Spisová značka: 17C/5/2016
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1216200905
Dátum vydania rozhodnutia: 04. 04. 2017
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Michaela Pacherová
ECLI: ECLI:SK:OSBA2:2017:1216200905.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava II v Bratislave pred sudkyňou JUDr. Michaelou Pacherovou v právnej veci žalobcu: SVB Polárna, Bratislava, IČO: 42 267 021, so sídlom Polárna 4, Bratislava, zastúpený advokátskou kanceláriou OLEXOVA VASILISIN s.r.o., so sídlom Dunajská 18, Bratislava proti žalovanému: C. R., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. X, Bratislava o zaplatenie 1 112,88 euro s príslušenstvom, takto

rozhodol:

Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi 1 112,88 euro spolu s úrokom z omeškania vo výške 5,05 % ročne zo sumy 100,90 euro od 26.2.2015 do zaplatenia, vo výške 5,05 % ročne zo sumy 100,90 euro od 26.3.2015 do zaplatenia, vo výške 5,05 % ročne zo sumy 100,90 euro do 26.4.2015 do zaplatenia, vo výške 5,05 % ročne zo sumy 100,90 euro od 26.5.2015 do zaplatenia, vo výške 5,05 % ročne zo sumy 100,90 euro do 26.6.2015 do zaplatenia, vo výške 5,05 % ročne zo sumy 103,88 euro od 01.7.2015 do zaplatenia, vo výške 5,05 % ročne zo sumy 100,90 euro do 26.7.2015 do zaplatenia, vo výške 5,05 % ročne zo sumy 100,90 euro od 26.8.2015 do zaplatenia, vo výške 5,05 % ročne zo sumy 100,90 euro do 26.9.2015 do zaplatenia, vo výške 5,05 % ročne zo sumy 100,90 euro od 26.10.2015 do zaplatenia, vo výške 5,05 % ročne zo sumy 100,90 euro do 26.11.2015 do zaplatenia a to všetko do troch dní od právoplatnosti rozsudku.
Žalobcovi súd priznáva právo na plnú náhradu trov konania.

odôvodnenie:

1/ Žalobca sa žalobou podanou na tunajší súd dňa 20.01.2016 domáhal, aby súd žalovaného zaviazal na zaplatenie sumy 1 112,88 euro s príslušenstvom z titulu nedoplatku na mesačných úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu, preddavku do fondu prevádzky,

2

17C/5/2016

údržby a opráv stanovených pre rok 2015 v sume 100,90 euro za obdobie od marca do decembra 2015 v celkovej výške 1 009 € ako aj nedoplatku z vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytu za rok 2014 vo výške 103,88 €. V žalobe žalobca uviedol, že žalovaný je vlastníkom bytu č. XX nachádzajúceho sa v bytovom dome na D. Z. Č.. X v Bratislave. Žalobca na základe Zmluvy o založení spoločenstva zo dňa 13.12.2012 s účinnosťou od 01.01.2013 vykonáva správu bytového domu na D. Z. Č.. X - X v Bratislave. V súvislosti so správou bytového domu je žalobca v zmysle čl. VIII bod 9 Zmluvy povinný akékoľvek nedoplatky vlastníkov vymáhať vo vlastnom mene. V zmysle článku VIII. bod 7 Zmluvy o výkone správy, schválenej 2/3 väčšinou vlastníkov bytov je žalovaný povinný platiť úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu mesačne vopred, najneskôr do 25. dňa v mesiaci na nasledujúci mesiac a to na účet domu zriadený v banke. V tej istej lehote je žalovaný podľa čl. XI. bod 2-4 Zmluvy povinný platiť preddavky do fondu

prevádzky, údržby a opráv. Na základe predpisu určeného žalobcom bola výška mesačnej úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, vrátane preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv stanovená pre rok 2015 sumou 100,90 €. Zálohové predpisy upravujúce mesačné zálohové platby vo výške 100,90 € sa nezmenili od roku 2012. Žalovaný platby v tejto výške uhradil pravidelne celý rok 2012 a takisto dňa 28.03.2014 uhradil sumu 605,40 €, ktorej výška zodpovedá 6 mesačným zálohovým platbám. Žalovaný teda o výške mesačných zálohových platieb vedomosť mal, svoje povinnosti vlastníka bytu si však v priebehu roku 2015 neplnil, keď neuhradil ani jednu mesačnú zálohovú platbu. Ku dňu podania žaloby bolo splatných 12 mesačných zálohových platieb. Platby za január a február 2015 sú predmetom inej žaloby. V tomto konaní sa žalobca domáha úhrady platieb za mesiace marec až december 2015 ako aj nedoplatku na vyúčtovanie nákladov za rok 2014 v sume 103,88 €.

2/ Na preukázanie svojich tvrdení žalobca založil do spisu Zmluvu o založení spoločenstva zo dňa 13.12.2012, vyúčtovanie za rok 2012, výpis z účtu zo dňa 28.03.2014 o úhrade 605,40 €, vyúčtovanie za rok 2014, predžalobnú výzvu zo dňa 16.11.2015, z ktorých mal súd ním tvrdený skutkový stav za preukázaný.

3/ Žalobca uzatvoril 13.12.2012 s vlastními bytov a nebytových priestorov na D. Z. X, X, X, X v Bratislave Zmluvu o založení Spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa § 7a zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Podľa článku VIII bod 7 Zmluvy o spoločenstve, úhrady za plnenia sú vlastníci bytov povinní uhrádzať mesačne vopred, najneskôr do 25 dňa príslušného mesiaca na nasledujúci mesiac na účet domu v banke.

Podľa článku VIII bod 9 Zmluvy o spoločenstve, spoločenstvo vymáha plnenie povinností vlastníkov bytov na úhrady, škody, nedoplatky vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iné nedoplatky vo vlastnom mene.

Z obsahu vyúčtovania nákladov za služby spojené s užívaním bytu za rok 2014 súd zistil, že žalobca vykazoval nedoplatok za rok 2014 v sume 103,88 €. V priebehu roka 2015 žalobca neuhradil mesačný zálohový predpis, ktorý bol stanovený sumou 100,90 €. Za žalované obdobie marec až december 2015 neuhradil ani jednu platbu.

4/ Podľa § 6 ods.1 Zák. č. 182/1993 Z.z. na správu domu sa zriaďuje spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak vlastníci bytov a nebytových priestorov neuzavrú zmluvu o výkone správy s inou právnickou osobou alebo fyzickou osobou.

Podľa § 6 ods. 2 cit. zák. správa domu je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca alebo spoločenstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome

3

17C/5/2016

- a. prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušného 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 vlastními bytov a nebytových priestorov v dome.

Podľa § 8a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z., 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.

Podľa § 10 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z., vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní v súlade so zmluvou o spoločenstve alebo so zmluvou o výkone správy poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv

určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome spravidla vždy na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu; ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25 % z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy. Podľa § 10 ods. 6 zák. č. 182/1993 Z.z. 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 vlastníckmi bytov alebo nebytových priestorov v dome. Okrem služieb a prác, ktoré vlastníč bytu 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.

Podľa § 7 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z., spoločenstvo je právnická osoba založená podľa tohto zákona, ktorá spravuje spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu, nebytové priestory, ktoré sú v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej len "spoločné nebytové priestory"), príslušenstvo a príslušný pozemok vrátane ich

4

17C/5/2016

údržby a obnovy. Spoločenstvo zabezpečuje plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome. Spoločenstvo vzniká dňom zápisu do registra spoločenstiev vedenom obvodným úradom v sídle kraja (ďalej len "správny orgán") príslušným podľa sídla spoločenstva.

5/ S poukazom na citované zákonné ustanovenia a vykonané dokazovanie dospel súd k záveru, že žaloba je dôvodná. Z obsahu žalobcom založených listinných dôkazov bolo zistené, že vykonáva správu, zabezpečuje prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva a pozemku bytového domu na ulici D. X, X, X, X v Bratislave ako aj plnenia spojené s bývaním (užívaním) a ďalšie služby za podmienok uvedených v zmluve a v zákone číslo 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Zmluva o výkone správy bola s vlastníckmi bytov a nebytových priestorov uzavretá dňa 13.12.2012 s účinnosťou od 01.01.2013. Žalovaný si svoje povinnosti, vyplývajúce mu zo Zmluvy o spoločenstve neplní, neuhrádza mesačné zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu a neuhradil ani vyúčtovanie za poskytované služby za rok 2014. Súd priznal preto žalobcovi nedoplatok na vyúčtovaní za rok 2014 v sume 103,88 € ako aj nedoplatok na mesačných zálohových platbách za mesiace marec až december 2015 v celkovej výške 1 009 €.

6/ O úroku z omeškania rozhodol súd podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého, 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.

7/ Podľa § 262 ods. 1 Civilného sporového poriadku, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

Podľa § 262 ods. 2 Civilného sporového poriadku o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

Vzhľadom na to, že žalobca bol v konaní plne úspešný priznal mu súd plnú náhradu trov konania.

Poučenie:

: Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozsudku na súde, proti ktorého rozsudku smerujej.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, 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).

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

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

a) neboli splnené procesné podmienky,

5

17C/5/2016

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.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

a) sa týkajú procesných podmienok,

b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,

c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo

d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Exekúciu vykoná ten exekútor, ktorého v návrhu na vykonanie exekúcie označí oprávnený (§ 38 zák. č. 233/1995 Z.z.) a ktorého jej vykonaním poverí súd, ak osobitný predpis alebo tento zákon neustanovuje inak (§ 29 zákona č. 233/1995 Z.z.).