

Súd: Okresný súd Bratislava II
Spisová značka: 32C/62/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1221205099
Dátum vydania rozhodnutia: 03. 05. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Jakub Obert
ECLI: ECLI:SK:OSBA2:2022:1221205099.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava II sudcom Mgr. Jakubom Obertom v právnej veci žalobcu:
I + V správa nehnuteľností, s.r.o., so sídlom Miletičova 80, Bratislava, IČO: 35 880 911, zastúpeného:
Advokátska kancelária Nagy&Zachveja s.r.o., so sídlom Štúrova 11, Bratislava, IČO: 36 868 272, proti
žalovanej: H.. A. V., X.. XX.XX.XXXX, V. L. L. XX, L., o zaplatenie 2.537,08 eur s príslušenstvom, takto

rozhodol:

I. Žalovaná je povinná spoločne a nerozdielne s E. J., nar. XX.XX.XXXX, trvalo bytom Ľ. XX, L., ktorý bol na splnenie povinnosti zaviazaný platobným rozkazom Okresného súdu Bratislava II č. k. 32C/62/2021-56 zo dňa 04.11.2021, zaplatiť žalobcovi sumu 2.537,08 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5,00 % ročne zo sumy 2.437,50 eur od 16.09.2021 do zaplatenia, a to všetko v lehote troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Žalobca má voči žalovanej nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

odôvodnenie:

1. Žalobou doručenou súdu dňa 12.10.2021 sa žalobca domáhal, aby súd uložil žalovanému v 1. rade (E.Á. J., X.. XX.XX.XXXX, V. L. L. XX, L.) a žalovanej v 2. rade (H.. A. V., X.. XX.XX.XXXX, V. L. L. XX, L.) povinnosť zaplatiť mu spoločne a nerozdielne sumu 2.537,08 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5,00 % ročne zo sumy 2.437,50 eur od 16.09.2021 do zaplatenia, a to titulom neuhradených mesačných platieb do fondu prevádzky, údržby a opráv, neuhradených mesačných platieb za plnenia spojené s užívaním bytu a neuhradenej odmeny za výkon správy. Žalobu odôvodnil tým, že je správcom bytového domu na ul. R. XX C. XX v Bratislave na základe zmluvy o výkone správy č. XX/XXX zo dňa 27.06.2004. Na základe tejto zmluvy je poverený vykonávať správu spoločných častí a zariadení bytového domu, ako aj zabezpečiť vymáhanie nedoplatkov na preddavkoch od vlastníkov. Žalovaní sú podielovými spoluvlastníkmi bytu č. XXX-L. na X. poschodí vo vchode R. XX bytového domu, súp. č. stavby XXXX. V zmysle čl. V ods. 3 a 4 zmluvy o výkone správy sú vlastníci bytov povinní platiť na účet domu mesačné platby na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv spoločných častí, priestorov, zariadení domu a správy domu v nasledovných položkách: a) zálohové platby za služby, tak ako boli stanovené správcom, b) odmena za výkon správy domu, c) úhrady do fondu opráv a údržby za m² výmery bytu a pivnice alebo nebytového priestoru. Splatnosť zálohových platieb je 15. deň príslušného kalendárneho mesiaca. Výška platieb, ktoré je žalovaný povinný mesačne zálohovo uhrádzať, predstavuje sumu 258,50 eur za kalendárny mesiac na základe výpočtového listu platného odo dňa 01.01.2020 a odo dňa 01.04.2021 sumu 277,- eur za kalendárny mesiac na základe výpočtového listu platného odo dňa 01.03.2021. Kontrolou úhrad za byty a nebytové priestory v bytovom dome bol v zmysle informácie o platbách a predpisoch pre vlastníka na konte žalovaných ku dňu 15.09.2021 zistený nedoplatok v sume 2.437,50 eur, vyplývajúci z titulu neuhradených mesačných platieb do fondu prevádzky, údržby a opráv, neuhradených mesačných platieb spojených s užívaním bytu a odmeny za výkon správy. Zistený nedoplatok sa skladá z nasledovných súm: neuhradené zálohové platby za služby

poskytované s užívaním bytu, odmenu za výkon správy, ako aj za úhrady do fondu prevádzky údržby a opráv, a to za obdobie od 01/2021 do 09/2021 vo výške 2.437,50 eur (3 x 258,50 eur + 6 x 277,- eur). Žalobca si voči žalovanému uplatnil aj nárok na zaplatenie sumy 99,58 eur v zmysle čl. IV ods. 20 zmluvy o výkone správy z titulu odmeny správcu za prípravu podkladov pre súdne vymáhanie. Zároveň si voči žalovanému uplatnil aj nárok na zaplatenie zákonného úroku z omeškania odo dňa nasledujúceho po dni splatnosti poslednej zálohovej platby, t. j. odo dňa 16.09.2021.

2. Žalobca k žalobe pripojil nasledovné listiny: zmluva o výkone správy č. XX/XXX zo dňa 27.06.2004, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie Y., informácie o platbách a predpisoch pre vlastníka zo dňa 12.10.2021, výpočtový list platný odo dňa 01.01.2020, výpočtový list platný odo dňa 01.03.2021 a výpočtový list platný odo dňa 01.04.2021.

3. Súd vo veci vydal dňa 04.11.2021 platobný rozkaz č. k. 32C/62/2021-56, ktorý bol doručený do vlastných rúk žalovanému v 1. rade E.X. J. dňa 19.11.2021 a žalovanej v 2. rade A. V. dňa 12.11.2021. Keďže žalovaný v 1. rade E. J. proti predmetnému platobnému rozkazu nepodal včas vecne odôvodnený odpor, tento platobný rozkaz nadobudol voči nemu právoplatnosť a vykonateľnosť dňa 07.12.2021. Voči žalovanému v 1. rade E.Á. J. tak bolo konanie právoplatne skončené právoplatnosťou predmetného platobného rozkazu. Žalovaná v 2. rade A. V. podala dňa 29.11.2021 proti predmetnému platobnému rozkazu včas vecne odôvodnený odpor, v zmysle § 267 ods. 4 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku (ďalej len "C. s. p.") tak došlo ku zrušeniu predmetného platobného rozkazu vo vzťahu k jej osobe priamo zo zákona. Konanie tak ďalej pokračovalo len voči žalovanej v 2. rade A. V.. Žalovaní totiž tvorili samostatné procesné spoločenstvo v zmysle § 76 C. s. p., a to napriek ich pasívnej solidarite (k tomu porovnaj Števíček, M. a kol. Civilný sporový poriadok. Komentár. Praha: C. H. Beck, 2016, s. 263).

4. Žalovaná v podanom odpore proti platobnému rozkazu namietla, že výpočtový list, na základe ktorého bol vydaný platobný rozkaz, je na štyri osoby. Žalovaný s tým nesúhlasila, pretože v byte býva jedna osoba. Na preukázanie svojho tvrdenia pripojila kúpnu zmluvu zo dňa 02.10.2012.

5. Žalobca vo vyjadrení k odporu žalovanej uviedol, že jej tvrdenie o tom, že v byte býva len jedna osoba, je nepravdivé, účelové a nepreukázané. Byt v podielovom spoluvlastníctve žalovaných užíva dlhodobo (viac ako 5 rokov) viacej osôb (4-6), pričom táto skutočnosť je nesporná a - napriek argumentácii žalovanej v podanom odpore - nerozporuje ju ani žalovaná, čo vyplýva zo súdnych spisov súdnych sporov vedených na tunajšom súde, ktoré sa týkajú totožného predmetu sporu - neuhradených úhrad spojených s užívaním bytu č. XXX-L. v bytovom dome na R. XX v Bratislave v podielovom spoluvlastníctve žalovaných (za iné žalované obdobia, než je obdobie, ktoré je predmetom tohto sporu). Kúpna zmluva, ktorú žalovaná priložila k podanému odporu, nepreukazuje, že počet osôb, ktoré reálne byt užívajú, nie je viacej ako jedna. Skutočnosť, že byt užíva viacej osôb, podľa žalobcu vyplýva zo spisov v iných súdnych sporoch, ktoré prebiehali na tunajšom súde v rovnakej veci voči žalovaným a boli skončené v prospech žalobcu, pričom žalovaná dlh vymáhaný v predmetných konaniach aj písomne uznala (sp. zn. 14C/168/2015, 13C/191/2016, 26C/45/2017, 16C/46/2016, 51C/53/2020). V spore vedenom na tunajšom súde pod sp. zn. 14C/168/2015 a sp. zn. 51C/53/2020 žalovaní uzavreli so žalobcom aj zmier. Žalobca ďalej poukázal na to, že z listu vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie Y. jednoznačne vyplýva, že podielovými spoluvlastníkmi bytu č. XXX-L. sú žalovaní v tomto konaní. Výlučne žalovaní sú povinní pravidelne mesačne uhrádzať náklady za služby spojené s užívaním bytu, ako aj príspevky do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to bez ohľadu na skutočnosť, kto predmetný byt nachádzajúci sa v podielovom spoluvlastníctve žalovaných užíva. V prípade, ak osoby byt v podielovom spoluvlastníctve žalovaných užívajú neoprávnené, je výlučne vecou žalovaných, aby sa vypratania bytu, ako aj zaplatenia nedoplatkov domáhali v samostatnom konaní tak, ako to už žalovaní podľa vedomostí žalobcu vykonali (čo žalovaní potvrdili v spomínaných iných súdnych sporoch vedených na tunajšom súde). Uplatnenie týchto nárokov a vedenie týchto sporov však nemá žiadny vplyv na dôvodnosť uplatneného nároku žalobcu, keďže žalovaní sú podielovými spoluvlastníkmi predmetného bytu a sú povinní vzniknuté nedoplatky, ako aj pravidelné mesačné úhrady za služby spojené s užívaním bytu a príspevky do fondu prevádzky údržby a opráv pravidelne a riadne uhrádzať. Pasívna legitimácia žalobcov v tomto konaní teda vyplýva výlučne zo skutočnosti, že žalovaní sú podielovými spoluvlastníkmi predmetného bytu. Počty osôb užívajúcich predmetný byt sú nahlasované na základe zistení zástupcov vlastníkov, prípadne na základe oznámenia vlastníkov, resp. osôb, ktoré predmetný byt užívajú. Žalobca ďalej poukázal na to, že žalovaná v podanom odpore v obdobnom súdnom spore vedenom voči

žalovaným pod sp. zn. 14C/58/2018 výslovne potvrdila, že byt neužíva jedna osoba, ale viacero osôb. Žalobca k svojmu vyjadreniu pripojil uznanie dlhu zo dňa 21.11.2017 a navrhol, aby súd v konaní pripojil súdne spisy vedené na tunajšom súde pod sp. zn. 14C/168/2015, 13C/191/2016, 26C/45/2017, 16C/46/2016, 51C/53/2020.

6. Žalovaná sa k vyjadreniu žalobcu nevyjadrila.

7. Súd na prejednanie veci samej nariadil pojednávanie dňa 03.05.2022 v súlade s § 177 ods. 1 C. s. p., na ktoré predvolal obe sporové strany. Žalovanej bolo predvolanie na pojednávanie doručené dňa 23.02.2022. Žalovaná svoju neprítomnosť na pojednávaní neospravedlnila a ani nepožiadala o odročenie pojednávania. Súd preto v súlade s § 180 C. s. p. vykonal pojednávanie a vo veci rozhodol rozsudkom v neprítomnosti žalovanej.

Žalobca (v zastúpení právnym zástupcom) na pojednávaní uviedol, že zotráva na svojich písomných podaniach a na podanej žalobe v celom rozsahu a žiada, aby súd žalobe vyhovel.

8. Súd vo veci vykonal dokazovanie oboznámením sa s obsahom listín založených v súdnom spise a listín založených v súdnom spise vo veci vedenej na tunajšom súde pod sp. zn. 51C/53/2020 (konkrétne zápisnica z pojednávania zo dňa 30.06.2021 a uznesenie zo dňa 27.10.2021 o schválení súdneho zmiernu), pričom na základe vykonaného dokazovania a z nesporných (zhodných) skutkových tvrdení sporových strán zistil nasledovný skutkový stav:

9. Z čiastočného výpisu z listu vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie Y. vyplýva, že žalovaná a E. J. sú podielovými spoluvlastníkmi bytu č. XXX-L. na X. poschodí vo vchode R. XX bytového domu súp. č. stavby XXXX.

10. Zmluvou o výkone správy č. XX/XXX zo dňa 27.06.2004 vlastníci bytov a nebytových priestorov na R. N. Č.. XX C. XX, súp. č. XXXX poverili žalobcu ako správcu zabezpečením prevádzky, údržby a opráv spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva bytového domu a zabezpečením plnení spojených s užívaním bytov, nebytových priestorov, spoločných častí a zariadení a ďalších služieb dojednaných zmluvou. V zmysle čl. V ods. 3 zmluvy na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv spoločných častí, priestorov, zariadení domu a správy domu sú spoluvlastníci povinní platiť na účet domu mesačné platby: a) zálohové platby za služby tak, ako boli uvedené správcom, b) odmenu za výkon správy vo výške uvedenej v bode 1, čl. VII tejto zmluvy, c) do fondu opráv a údržby vo výške 10,- sk / m² výmery bytu a pivnice alebo nebytového priestoru. Tieto platby boli spoluvlastníci povinní v zmysle čl. V ods. 4 zmluvy poukazovať na účet domu do 15. dňa príslušného mesiaca. V zmysle čl. IV ods. 20 zmluvy je správca povinný pripraviť podklady pre podanie návrhov na súd a zabezpečiť vymáhanie nedoplatkov od jednotlivých vlastníkov. Za prípravu podkladov pre súdne vymáhanie má správca (v zmysle zmluvy) nárok na odmenu 3.000,- Sk za jednotlivý prípad, ktorú si uplatní u žalovaného vlastníka.

11. Z výpočtového listu platného od 01.01.2020 súd zistil, že výška mesačnej platby, zahŕňajúca odmenu za správu, platbu za služby spojené s užívaním bytu a platbu do fondu opráv a údržby, predstavuje sumu 258,50 eur (pri počte osôb 4). Z výpočtového listu platného od 01.03.2021 súd zistil, že výška mesačnej platby, zahŕňajúca odmenu za správu, platbu za služby spojené s užívaním bytu a platbu do fondu opráv a údržby, predstavuje sumu 258,50 eur (pri počte osôb 4). Z výpočtového listu platného od 01.04.2021 súd zistil, že výška mesačnej platby, zahŕňajúca odmenu za správu, platbu za služby spojené s užívaním bytu a platbu do fondu opráv a údržby, predstavuje sumu 277,- eur (pri počte osôb 5).

12. Z informácie o platbách a predpisoch pre vlastníka zo dňa 12.10.2021 vyplýva, že dlh žalovaných na zálohových platbách za obdobie od 01/2021 do 09/2021 predstavuje spolu sumu 2.437,50 eur (3 x 258,50 eur + 6 x 277,- eur).

13. Z uznania dlhu zo dňa 21.11.2017 vyplýva, že E. J. uznal dlh voči žalobcovi ako správcovi bytového domu, uplatnený v konaniach vedených na tunajšom súde pod sp. zn. 14C/168/2015, sp. zn. 13C/191/2016, sp. zn. 26C/45/2017 a sp. zn. 16C/46/2016.

14. Zo zápisnice z pojednávania zo dňa 30.06.2021 v konaní vedenom na tunajšom súde pod sp. zn. 51C/53/2020 vyplýva, že žalovaná v tomto konaní v rámci ústneho prednesu uviedla (okrem iného) nasledovné: "Chcela by som požiadať súd o odročenie dnešného pojednávania, nakoľko nám správcom

byt. domu bolo oznámené, že sa k správcovi dostavil p. A., ide o druhu p. Č., ktorý aj s ňou aj s deťmi žije v predm. byte, pričom tento sa mal preukázať rozsudkom, podľa ktorého p. A. - dcéra p. Č. je vlastníčkou predm. bytu. Zároveň jej bolo oznámené, že p. A. bol v tejto veci aj na polícii. Ja som na základe tejto informácie kontaktovala políciu a rovnako mi bolo oznámené, že tam prišiel s rozsudkom. Policajt, s ktorým som telefonovala tvrdil, že tento rozsudok videl. My o tejto skutočnosti nemáme žiadnu vedomosť, nikdy sme neboli účastníkmi konania o určenie vlast. práva. Chcem túto informáciu preveriť, preto som sa objednala do IC tun. súdu za účelom preverenia, či na tomto súde nebežalo nejaké konanie. Opakujem, my sme nikdy neboli predvolaní na súd vo veci určenia vlastn. práva k predm. bytu."

15. Z uznesenia tunajšieho súdu zo dňa 27.10.2021 č. k. 51C/53/2020-144 vyplýva, že súd schválil zmier sporových strán (totožných ako v tomto súdnom konaní) v nasledovnom znení: "Žalovaní sa zaväzujú zaplatiť žalobcovi spoločne a nerozdielne sumu 7.700,55 € s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 1.021,51 € od 1.7.2019 do zaplataenia, zo sumy 3.249,01 € od 1.7.2020 do zaplataenia, zo sumy 2.326,50 € od 16.9.2020 do zaplataenia, zo sumy 1.003,95 € od 1.7.2021 do zaplataenia, a súdny poplatok vo výške 36,15 € a trovy právneho zastúpenia vo výške 1.332,01 €, a to všetko v pravidelných mesačných splátkach vo výške 150 € splatných k 20. dňu príslušného kalendárneho mesiaca, počnúc mesiacom nasledujúcim po právoplatnosti tohto uznesenia, a to všetko pod následkom straty výhody splátok." Predmetom tohto sporu bolo zaplataenie nedoplatkov za služby spojené s užívaním predmetného bytu č. XXX-L. vo vchode R. XX za obdobie rokov 2018 až 2020.

16. V rámci právneho posúdenia veci vychádzal súd z nasledovných ustanovení právnych predpisov:

17. Podľa § 8a ods. 1 prvej až tretej vety zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len "zákon č. 182/1993 Z. z.") vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvoria so správcom písomnú zmluvu o výkone správy. Zmluva o výkone správy, jej zmena alebo zánik schválené podľa § 14b ods. 1 písm. e) sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak sú podpísané správcom a osobou poverenou vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome, pričom pravosť podpisov týchto osôb musí byť úradne osvedčená. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže zmluvu o výkone správy vypovedať.

18. Podľa § 8a ods. 7 prvej vety zákona č. 182/1993 Z. z. s prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome prechádzajú na nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy.

19. Podľa § 8b ods. 1 písm. e) zákona 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.

20. Podľa § 9 ods. 7 zákona č. 182/1993 Z. z. spoločenstvo a správca sú povinní vykonávať správu domu samostatne v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Spoločenstvo a správca vo vlastnom mene zastupujú a konajú na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom a iným orgánom verejnej moci; toto zastupovanie trvá, ak sa v konaní pred súdom alebo iným orgánom verejnej moci nepreukáže rozpor záujmov spoločenstva alebo správcu so záujmom zastupovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

21. Podľa § 10 ods. 1 zákona 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 k bytu alebo nebytovému priestoru v dome prilieha podľa § 19 ods. 4 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. Pri určení preddavkov do fondu prevádzky, údržby

a opráv vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome zohľadnia mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi nebytových priestorov.

22. Podľa § 10 ods. 6 zákona 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 vlastníkmi 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 žúmp, užívanie výťahov, upratovanie, dodávka tepla a teplej vody, dodávka vody od vodárenských spoločností a odvádzanie odpadových vôd.

23. Podľa § 139 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka (ďalej len "Občiansky zákonník") z právnych úkonov týkajúcich sa spoločnej veci sú oprávnení a povinní všetci spoluvlastníci spoločne a nerozdielne.

24. Podľa § 511 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak právnym predpisom alebo rozhodnutím súdu je ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté alebo ak to vyplýva z povahy plnenia, že viac dlžníkov má tomu istému veriteľovi splniť dlh spoločne a nerozdielne, je veriteľ oprávnený požadovať plnenie od ktoréhokoľvek z nich. Ak dlh splní jeden dlžník, povinnosť ostatných zanikne.

25. Podľa § 517 ods. 1 prvej vety Občianskeho zákonníka dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní.

26. Podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka 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.

27. Podľa § 3 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, výška úrokov z omeškania je o päť percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

28. Aplikáciou citovaných ustanovení právnych predpisov na zistený skutkový stav dospel súd k záveru, že žaloba žalobcu je dôvodná. V posudzovanom prípade je nesporné, že žalobca ako správca vykonáva na základe zmluvy o výkone správy č. XX/XXX zo dňa 27.06.2004 správu bytového domu na R. N. Č. XX C. XX v Bratislave, súpisné č. stavby XXXX, a to v zmysle § 8 a nasl. zákona č. 182/1993 Z. z. Žalobca je v zmysle § 8b ods. 1 písm. e) zákona č. 182/1993 Z. z. povinný sledovať úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu (nebytového priestoru) a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky. Žalobca pritom v zmysle § 9 ods. 7 zákona č. 182/1993 Z. z. vo vlastnom mene zastupuje a koná na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom.

29. V konaní bolo nesporné tiež to, že žalovaná a E. J. vlastní v predmetnom bytovom dome (v podielovom spoluvlastníctve) byt č. XXX-L. na X. poschodí vo vchode R. XX. Žalovaná a E. J. ako podielových spoluvlastníkov bytu preto v zmysle § 8a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. zavazujú ustanovenia zmluvy o výkone správy č. XX/XXX zo dňa 27.06.2004. Žalovaná a E. J. boli v zmysle § 10 ods. 1 a ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z. povinní poukazovať mesačne vopred preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu. Rovnaká povinnosť im vyplývala aj z čl. V. ods. 3 a 4 zmluvy o výkone správy, z ktorého im vyplývala tiež povinnosť platiť mesačne odmenu za výkon správy. V zmysle výpočtových listov platných od januára 2020 do marca 2021 mali žalovaná a E. J. povinnosť platiť mesačne zálohovú platbu (preddavok) vo výške 258,50 eur. V zmysle výpočtového listu platného od apríla 2021 mali žalovaná a E. J. povinnosť platiť mesačne zálohovú platbu (preddavok) vo výške 277,- eur. Žalovaná a E. J. však túto svoju povinnosť nesplnili riadne a včas, keď za obdobie od januára 2021 do septembra 2021 nezaplatili ani jednu zálohovú platbu (mesačný preddavok), v dôsledku čoho im za toto obdobie vznikol dlh (nedoplatok) v celkovej výške 2.437,50 eur (za mesiace január až marec 3 x 258,50 eur a za mesiace apríl až september 6 x 277,- eur). Keďže

žalovaná tento nedoplatok doposiaľ neuhradila, súd žalobe v tejto časti žalobou uplatneného nároku v celom rozsahu vyhovel.

30. Procesnú obranu žalovanej, že v predmetnom byte býva len jedna osoba, vyhodnotil súd ako nepreukázanú a účelovú. Žalovaná žiadnym spôsobom nepreukázala svoje tvrdenie, že v predmetnom byte býva len jedna osoba. Skutočnosť, že predmetný byt mala na základe kúpnej zmluvy zo dňa 02.10.2012 kúpiť len jedna osoba, nehovorí nič o tom, koľko osôb v byte skutočne býva. Samotná žalovaná na pojednávaní dňa 30.06.2021 v konaní vedenom na tunajšom súde pod sp. zn. 51C/53/2020 pritom potvrdila, že v predmetnom byte žije pani Č., jej druh pán A. a ich deti. Žalovaná teda má vedomosť o tom, že v byte býva viacero osôb (prinajmenšom štyri). Jej vedomosť o tejto skutočnosti potvrdzuje aj to, že v konaní vedenom na tunajšom súde pod sp. zn. 51C/53/2020 žalovaná a E. J. súhlasili so zaplatením žalovanej sumy (súhlasili so schválením súdneho zmieru na túto sumu), ktorá vychádzala z toho istého výpočtového listu, resp. z počtu osôb obývajúcich predmetný byt. Z listu vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie Y. jednoznačne vyplýva, že podielovými spoluvlastníkmi bytu č. XXX-L. sú žalovaná a E. J.. Oni ako podieloví spoluvlastníci sú v zmysle § 10 zákona č. 182/1993 Z. z. povinní pravidelne mesačne uhrádzať náklady za služby spojené s užívaním bytu, ako aj príspevky do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to bez ohľadu na skutočnosť, kto predmetný byt skutočne užíva. V prípade, ak tretie osoby užívajú byt neoprávnene (bez právneho dôvodu), môžu sa žalovaná a E. J. domáhať vypratania bytu, resp. vydania bezdôvodného obohatenia sa za užívanie bytu bez právneho dôvodu. Uplatnenie týchto nárokov však nemá žiaden vplyv na dôvodnosť nároku uplatneného žalobcom v tomto konaní.

31. Súd vyhovel žalobe aj v časti nároku na zaplatenie sumy 99,58 eur. Dôvodnosť tohto nároku vyplýva z čl. IV ods. 20 zmluvy o výkone správy, v ktorom bola táto suma dohodnutá ako odmena pre správcu (žalobcu) za prípravu podkladov na súdne vymáhanie dlžných nedoplatkov. Podľa názoru súdu toto zmluvné dojednanie zaväzuje účastníkov zmluvy o výkone správy, a teda aj žalovanú ako podielovú spoluvlastníčku bytu, a ako také predstavuje právny základ uplatneného plnenia, keďže neodporuje žiadnemu zákonnému ustanoveniu.

32. Žalovaná tak celkovo dlhuje žalobcovi sumu 2.537,08 eur (2.437,50 eur + 99,58 eur), na zaplatenie ktorej ju súd týmto rozsudkom zaviazal.

33. Nezaplatením mesačných zálohových platieb (preddavkov) do 15. dňa príslušného mesiaca sa žalovaná dostala do omeškania s plnením peňažného dlhu. Súd preto v súlade s § 517 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka v spojení s § 3 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z. zaviazal žalovanú aj k zaplateniu úrokov z omeškania vo výške 5,00 % ročne (t. j. vo výške o päť percentuálnych bodov vyššej ako je základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania) tak, ako to žalobca žiadal v žalobe, teda odo dňa nasledujúceho po dni splatnosti poslednej zálohovej platby (t. j. od 16.09.2021) až do zaplatenia.

34. Súd uložil žalovanej povinnosť zaplatiť žalobcovi žalovanú sumu spolu s príslušným zákonným úrokom z omeškania spoločne a nerozdielne s E. J., ktorý bol na splnenie povinnosti uplatnenej na rovnakom skutkovom základe zaviazaný platobným rozkazom zo dňa 04.11.2021 č. k. 32C/62/2021-56. Aj keď pasívna solidarita žalovanej a E. J. ako podielových spoluvlastníkov predmetného bytu vyplýva priamo zo zákona (§ 139 ods. 1 v spojení s § 511 ods. 1 Občianskeho zákonníka), súd považoval za vhodné vyjadriť túto solidaritu aj vo výroku tohto rozsudku, ktorým súd uložil povinnosť plniť len žalovanej. Ak dlh splní jeden z podielových spoluvlastníkov, povinnosť druhého podielového spoluvlastníka tým zanikne.

35. O nároku na náhradu trov konania rozhodol súd v zmysle § 255 ods. 1 C. s. p. v spojení s § 262 ods. 1 C. s. p. tak, že v konaní plne úspešnému žalobcovi priznal voči žalovanej nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu. O výške náhrady trov konania rozhodne súd v súlade s § 262 ods. 2 C. s. p. po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Bratislava II.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

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,
- 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.

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

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