

Súd: Okresný súd Bratislava IV
Spisová značka: 25C/81/2016
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1416203425
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 10. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Peter Kalata
ECLI: ECLI:SK:OSBA4:2018:1416203425.7

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava IV v konaní pred sudcom JUDr. Petrom Kalatom, v právnej veci žalobcu: Váš správca spol. s.r.o., Furdekova 4, 851 03 Bratislava, IČO: 35 846 925, zastúpený: Advokátska kancelária JUDr. Marianna Kuchtová, s.r.o., so sídlom Cintorínska 22, 811 08 Bratislava, proti žalovanej: V. C., narodená XX. XX. XXXX, bytom X. D. 7, XXX XX D., v konaní o zaplatenie 552,50 eur s prísl., takto

rozhodol:

I. Žalovaná je povinná, do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku, zaplatiť žalobcovi sumu vo výške 552,50 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5,5 % ročne zo sumy 77,77 eur od 01. 07. 2013 do zaplatenia a vo výške 5,15 % ročne zo sumy 474,73 eur od 01. 07. 2014.

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

odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou doručanou súdu 18. 04. 2016 domáhal, aby súd uložil žalovanej (a okrem nej ďalším dvom žalovaným) povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu vo výške 552,50 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5,5 % ročne zo sumy 77,77 eur od 01. 07. 2013 do zaplatenia a vo výške 5,15 % ročne zo sumy 474,73 eur od 01. 07. 2014. Žalobu odôvodnil tým, že vykonáva správa bytového domu na ulici X. D. 5, X v D., súp. č. XXXX, postaveného na parc. č. XXXX/XX, zapísanom na LV č. XXXX, vedenom V. úradom D., katastrálny odbor, pre okres D. IV, obec BA - m. č. A. R. C., k. ú. A. R. C. (ďalej len „bytový dom“) (preukazoval zmluvou o výkone správy č. 29/01/2008. Žalovaná bola vlastníkom nehnuteľnosti, bytu č. 4, nachádzajúceho sa na 3. poschodí v bytovom dome na ulici X. D. X v D., o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku, ako aj vlastníkom prislúchajúceho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a spoluvlastníkom podielu na pozemku vo veľkosti 8835/389966 k celku (ďalej len „byt č. X), ktorý nadobudla do vlastníctva na základe kúpnej zmluvy podľa V-32226/07 zo dňa 20.12.2007 (preukazoval výpisom z listu vlastníctva č. XXXX, pre katastrálne územie A. R. C. zo dňa 26. 09. 2012). Súčasnými vlastníkmi predmetného bytu č. X sú X.. N. N., a X.. K. N., ktorý byt č. X nadobudli do vlastníctva na základe kúpnej zmluvy podľa V- 4478/13 zo dňa 07.03.2013, uzatvorenej so žalovanou, ktorých pôvodne žalobca označil ako žalovaných 2 a 3. Podaním doručeným súdu 10. 11. 2016 žalobca vzal žalobu voči žalovaným 2 a 3 späť, súd preto konanie voči nim uznesením č. k. 25C/81/2016-71 zo dňa 12. 01. 2017 zastavil. Titulom, na základe ktorého si žalobca v konaní uplatňuje nároky, sú ročné vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu č. X za rok 2012 a za rok 2013 (vo vzťahu k obdobiu, v ktorom bola žalovaná vlastníčkou bytu č. X). Na preukázanie samotného uplatneného nároku žalobca doložil sumárnu analýzu platieb za obdobie od 01. 01.2013 do 31.12.2015, predpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu platný od 01. 01. 2012, predpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu platný od 01. 01. 2013, vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu č. X za rok 2012 spolu s prehľadom platieb za rok 2012 a 2013, vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu č. X za rok 2013 spolu s prehľadom platieb za rok 2013, doklady o zaslaní ročného vyúčtovania za rok 2012 a 2013 žalovanej.

2. Žalovaná vo svojom vyjadrení doručenom súdu 05. 12. 2016 uviedla, že nárok žalobcu neuznáva. Namietla aktívnu legitimitáciu žalobcu v konaní. Uviedla, že so žalobcom neuzavrela zmluvu o výkone správy. Uviedla, že povinnosti voči vlastníkom bytov si splnila 25. 02. 2013, kedy uhradila predpísané náklady na služby uhradením sumy 611,78 eur v pokladni a správca bytového domu jej predložil vyhlásenie, že má uhradené zálohové platby a služby do fondu údržby a opráv. Namietala tiež zálohovú platbu za mesiac 03/2013, nakoľko byt č. X vlastnila len časť uvedeného mesiaca. Namietala tiež, že zmluva o výkone správy obsahuje neprijateľné podmienky, uviedla, že predmetom zmluvy je zmluvná odplatná správa domu, nie činnosť, ktorú realizuje správca formou podanej žaloby. Namietala tiež neprijateľnosť úroku z omeškania vo výške 0,5 % z dlžnej sumy upravenú v čl. V ods. 1 zmluvy o výkone správy. V súvislosti so zmluvou o výkone správy poukazovala na jej absolútnu neplatnosť s ohľadom na ustanovenia § 37 a 39 Občianskeho zákonníka. Zároveň poukázala na právo na ochranu spotrebiteľa, nerovnováhu v právach a povinnostiach medzi spotrebiteľom a dodávateľom a poukázala na rozhodnutia Európskeho súdneho dvora a Ústavného súdu SR v súvislosti s ochranou spotrebiteľa.

3. Žalobca vo svojej replike doručenej súdu 22. 03 2017 potvrdil, že žalovaná uhradila sumu 611,78 eur, zároveň však uviedol, že hoci aj vydal potvrdenie o nedoplatkoch, toto sa mohlo vzťahovať len k zálohovým platbám (v čase úhrady sumy 611,78 eur, nakoľko bolo potvrdenie zrejme potrebné pre vklad vlastníckeho práva v súvislosti s prevodom bytu č. X), nie však ročným vyúčtovaniam (za roky 2012 a 2013), pričom nárok uplatnený v tomto konaní vychádza práve z ročných vyúčtovaní za roky 2012 a 2013. Zároveň uviedol, že žalovaná mala vzhľadom na skutočnosť, že v mesiaci marec bola vlastníčkou bytu, povinnosť uhradiť zálohovú platbu vo výške 184,58 eur (uvedená v ročnom vyúčtovaní za rok 2012 ako stav konta pred vyúčtovaním k 30. 04. 2013). Po súčte nedoplatkov na zálohovej platbe za mesiac marec 2013, nedoplatku z ročného vyúčtovania za rok 2012 vo výške 77,77 eur a za rok 2013 vo výške 290,15 eur tak celkový nedoplatok predstavuje žalovanú sumu 552,50 eur.

4. Súd vykonal dokazovanie s listinami predloženými žalobcom, zmluvou o výkone správy č. 29/01/2008 (č. I. 10-16 v spise), výpisom z listu vlastníctva č. XXXX (č. I. 17-32 v spise), sumárnou analýzou platieb z č. I. 33 v spise, predpismi mesačnej zálohovej úhrady za roky 2012 a 2013 (č. I. 34 a 35 v spise), vyúčtovaním nákladov za obdobie od 01. 01. 2012 do 31. 12. 2012 č. I. 36 až 37 v spise a vyúčtovaním nákladov za obdobie od 01. 01. 2013 do 31. 03. 2013 a zistil nasledovný skutkový stav:

4.1. Podľa čl. IV. ods. 6 zmluvy o výkone správy sú vlastníci bytov a nebytových priestorov povinní poukazovať na účet bytového domu príspevky na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu a príslušenstva, prípadne pozemku, a to vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Tieto sú na účte bytového domu evidované ako „Fond údržby a opráv“. Podľa čl. IV ods. 7 zmluvy o výkone správy sú vlastníci bytov a nebytových priestorov rovnako povinní poukazovať na účet bytového domu na zabezpečenie prevádzky bytového domu zálohové platby, a to vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Podľa čl. IV ods. 8 zmluvy o výkone správy sa vlastníci bytov a nebytových priestorov zaviazali platiť správcovi odmenu na zabezpečenie činnosti správcu vyplývajúcej zo zmluvy o výkone správy. Podľa čl. IV. ods. 11 zmluvy o výkone správy sú vlastníci bytov a nebytových priestorov povinní uhradiť prípadné nedoplatky za služby do 30 dní od doručenia ročného vyúčtovania správcovi, a to na účet bytového domu. Zmluva o výkone správy bola uzavretá medzi žalobcom a vlastníkami bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ulici Ivana D. č. X a X (podpísala ju aj žalovaná).

4.2. Výpismi z listu vlastníctva č. XXXX (č. I. 17-32 v spise), súd zistil, že žalovaná bola vlastníčkou bytu č. X na základe kúpnej V-32226/07 zo dňa 20.12.2007. Byt č. X následne nadobudli na základe kúpnej zmluvy podľa V- 4478/13 zo dňa 07.03.2013 X.. N. N., a X.. K. N..

4.3. Zo sumárnej analýzy platieb za obdobie od 01. 01. 2013 do 31. 12. 2015 z č. I. 33 v spise súd zistil, že žalovaná mala v roku 2013 po úhrade sumy 611,78 eur mesačný zostatok (porovnanie predpísaných platieb a zálohových platieb) vo výške 0 eur. Nakoľko jej bol predpísaná v roku 2013 zálohová platba vo výške 184,58 eur, a následne bolo vyhotovené vyúčtovanie za rok 2012 s nedoplatkom 77,77 eur a potom vyúčtovanie za rok 2013 s nedoplatkom vo výške 290,15 eur, celkový nedoplatok žalovanej je 552,50 eur.

4.4. Z predpisov mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu za roky 2012 a 2013 z č. I. 34 a 35 v spise súd zistil, že v roku 2012 bola výška mesačnej zálohovej úhrady za byt č. X 184,58 eur a v roku 2013 bola výška mesačnej zálohovej úhrady 184,58 eur.

4.5. Z vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie od 01. 01. 2012 do 31. 12. 2012 z č. I. 36 až 37 v spise súd zistil, že nedoplatok za byt č. X vo vyúčtovaní k 30. 4. 2013 po zohľadnení stavu konta k 30.4.2013 pred vyúčtovaním bol 262,35 eur. Z vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu č. X za obdobie od 01. 01. 2013 do 31. 03. 2013 súd zistil, že po zohľadnení stavu konta k 30.4.2014 bol nedoplatok vo vyúčtovaní k 30. 4. 2014 vo výške 552,50 eur.

5. Podľa § 1 ods. 1 zákona č. 182/1993. Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zákon o vlastníctve bytov“), tento zákon upravuje spôsob a podmienky nadobudnutia vlastníctva bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, práva a povinnosti vlastníkov týchto bytových domov, práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ich vzájomné vzťahy a práva k pozemku.

6. Podľa § 8 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov, správcom môže byť právnická osoba alebo fyzická osoba podnikateľ, ktorá má v predmete podnikania alebo v predmete činnosti správu a údržbu bytového fondu; správca, ktorý spravuje bytové domy, musí spĺňať aj podmienky podľa osobitného predpisu. Činnosť správcu môže byť vykonávaná len podľa tohto zákona.

7. Podľa § 8a ods. 1 zákona o vlastníctve bytov, prvej až tretej vety, vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvoria so správcom písomnú zmluvu o výkone správy. Zmluva o výkone správy, jej zmena alebo jej zánik sa schvaľuje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Schválená zmluva o výkone správy alebo jej zmena, alebo jej zánik je záväzný pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak je podpísaný nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcom.

8. Podľa § 10 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov, prvej a druhej vety, 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 príslušieho pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu.

9. Súd vyhodnotil nárok žalobcu v celom rozsahu ako dôvodný. Žalovaná bola v roku 2012 a časti roka 2013 (v mesiacoch január, február a časť mesiaca marec) vlastníkom bytu č. 4, nachádzajúceho sa na 3. poschodí v bytovom dome na ulici X. D. X v D., o veľkosti spoluvlastníckeho podielu X/X k celku, ako aj vlastníkom prislúchajúceho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a spoluvlastníkom podielu na pozemku vo veľkosti 8835/389966 k celku. Žalobca, ako správca vykonávajúci správu bytového domu na ulici na ulici X. D. X v D., vyhotovil ročné vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2012 a za časť roka 2013 zodpovedajúcu obdobiu, po ktoré žalovaná byt vlastnila, a tieto doručoval žalovanej. Žalovaná nedoplatok z vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2012 a časť roka 2013 neuhradila, čo ani nepopierala. Vo vzťahu k úhrade sumy 611,78 eur sa súd stotožnil s tvrdením žalobcu, že táto slúžila na úhradu nedoplatkov na predpísaných platbách na účely potvrdenia potrebného pre vklad vlastníckeho práva v súvislosti s prevodom bytu č. 4. Táto úhrada však nezbavila žalovanú povinnosti uhradiť prípadné nedoplatky, ktoré následne vyplynuli z ročných vyúčtovaní za rok 2012, ako aj časť roka 2013, po ktorú žalovaná byt č. X vlastnila. Žalovaná mala vzhľadom na skutočnosť, že v mesiaci marec ešte bola vlastníčkou bytu, povinnosť uhradiť zálohovú platbu vo výške 184,58 eur (uvedená v ročnom vyúčtovaní za rok 2012 ako stav konta pred vyúčtovaním k 30. 04. 2013). Po súčte nedoplatkov na zálohovej platbe za mesiac marec 2013, nedoplatku z ročného vyúčtovania za rok 2012 vo výške 77,77 eur a za rok 2013 vo výške 290,15 eur tak celkový nedoplatok predstavuje žalovanú sumu 552,50 eur. Pokiaľ ide o žalovanou namietanú aktívnu legitímáciu žalobcu, súd sa s námietkou nestotožnil. Súčasné znenie zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov nebráni, aby vlastníci priamo vystupovali v pozícii strany sporu - žalobcu, pri uplatňovaní nárokov voči inému vlastníkovi bytu, resp. nebytového priestoru v bytovom dome. Takýto spôsob uplatnenia práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov, kedy v prípadnom spore vystupujú

ako žalobcovia, môže prinášať komplikácie (súvisiace napr. s prevodmi vlastníckeho práva k bytom, resp. nebytovým priestorom v bytovom dome, prípadne so smrťou vlastníka), s ktorými je potrebné sa procesne vysporiadať. Buď zastavením konania, v prípade dispozičného úkonu, alebo zmenou v osobe žalobcu. Je tiež pravdou, že nikoho nie je možné nútiť, aby v konaní vystupoval ako žalobca. Nesúhlas jednotlivých vlastníkov s vedením súdneho konania a teda aj skutočnosť, že nie všetci vlastníci v konaní na strane žalobcu vystupujú, nemá na prebiehajúci súdny spor a vymáhanie pohľadávok žiaden dôsledok a to až do okamihu, kým neostane ani jeden z vlastníkov, ktorý by bol ochotný spor viesť. Taktiež je pravdou, že súdna prax opakovane judikovala, že od 01.07.2007 môže ako žalobca v spore o vymáhanie nedoplatkov spojených s užívaním žalobcu vystupovať ako žalobca samotný správca. Takýto postup sa javí byť pre konanie zároveň hospodárnejší, nakoľko eliminuje potrebu vysporadúvania sa rôznym zmenami spočívajúcimi napr. v prevodoch vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v bytovom dome. Právny zástupca po výzve súdu nakoniec upresnil, že ako žalobcu označuje správcu bytového domu (spoločnosť Váš správca, spol. s.r.o.). Súd uzavrel, že s ohľadom na úpravu § 8b ods. 1 prvej vety zákona o vlastníctve bytov, podľa ktorej 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, je daná aktívna vecná legitímácia žalobcu. Súd nespochybňuje, že vo vzťahu k činnosti správcu, ktorou vykonáva správu a údržbu bytového fondu (a za ktorú poberá odmenu) je správca dodávateľom, a vlastníci bytov spotrebiteľmi. Mesačné preddavky vlastníkov bytov, prípadné nedoplatky z ročného vyúčtovania, ako aj prípadné úroky z omeškania vzniknuté oneskorenými úhradami zálohových platieb sú príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv domu a nie správcu (s výnimkou odmeny za výkon správy). Navyše, úroky z omeškania, ktorých nesúlad a neprijateľnosť namietala žalovaná, nepredstavujú sankciu, ktorá by patrila správcovi, je to sankcia, na ktorej sa dohodli vlastníci bytov a ktorá je príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv domu. Ak žalovaná uvádzala, že zmluvu o výkone správy neuzavrela, zo zmluvy o výkone správy jedna súd zistil, že ju podpísala, navyše, na to, aby zmluva o výkone správy zaväzovala vlastníka bytu v bytovom dome, postačuje, ak je schválená nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

10. Podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka, v prípade omeškania s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania. Podľa § 3 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. 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. Žalobca zasielal ročné vyúčtovanie za rok 2012 žalovanej doporučene, pričom žalovaná zásielku neprevzala. Na doklade o odoslaných zásielkach bolo uvedené „Bez info“ a dátum 30.05.2013. Súd preto priznal žalobcovi nárok na úrok z omeškania vo výške 5,5 % ročne zo sumy 77,77 eur od 01.07.2013. Ročné vyúčtovanie za rok 2013 zasiela žalobca žalovanej doporučene, pričom žalovaná zásielku neprevzala. Na doklade o odoslaných zásielkach je uvedené „Vrátená“ a dátum 27. 05. 2014. Súd preto priznal žalobcovi nárok na úrok z omeškania tak z ročného vyúčtovania za rok 2013 ako aj z neuhradenej zálohovej platby za mesiac marec 2013 (spolu suma 474,73 eur) vo výške 5,15 % ročne zo sumy 473,73 eur od 01. 07. 2014 do zaplatenia.

11. O nároku na náhradu trov konania rozhodol súd v podľa § 255 ods. 1 CSP, podľa ktorého, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Nakoľko mal žalobca v konaní plný úspech, súd priznal žalobcovi nárok na náhradu trov konania proti neúspešnej žalovanej. O výške náhrady trov konania rozhodne súd samostatným uznesením v súlade s § 262 ods. 2 CSP po právoplatnosti tohto rozhodnutia.

Poučenie:

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

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.

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.

Ak strana, ktorej bola uložená povinnosť, nespĺní uloženú povinnosť, je možné podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku.