

Súd: Okresný súd Bratislava II
Spisová značka: 9C/30/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1218204232
Dátum vydania rozhodnutia: 04. 04. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Petra Priečinská
ECLI: ECLI:SK:OSBA2:2019:1218204232.5

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava II v konaní pred sudkyňou JUDr. Petrou Priečinskou v právnej veci žalobcu: SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o., so sídlom Bebravského 34, Bratislava, IČO: 35 815 329 zast. Mgr. Evou Bognárovou, advokátkou, so sídlom Krížna 17, Bratislava proti žalovanému: W. N., nar. XX.XX.XXXX, bytom Č. XX, Z., o zaplatenie 706,64 € s príslušenstvom, takto

rozhodol:

I. Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcovi sumu 706,64 € spolu s úrokom z omeškania vo výške 5,00% ročne zo sumy:

- 406,18 € od 22.03.2018 do zaplatenia,
- 96,82 € od 01.02.2018 do zaplatenia,
- 101,82 € od 01.03.2018 do zaplatenia,
- 101,82 € od 01.04.2018 do zaplatenia, to všetko v lehote troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Súd p r i z n á v a žalobcovi nárok na náhradu trov konania voči žalovanému v rozsahu 100 %, o ktorých výške rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou doručенou súdu dňa 15.05.2018 domáhal, aby súd zaviazal žalovaného na zaplatenie sumy vo výške 706,64 € s príslušenstvom a na náhradu trov konania titulom neuhradením vyčísleného a predpísaného nedoplatku k úhrade z vyúčtovania nákladov a neuhradením predpísaných zálohových platieb za služby a príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv.

2. Svoju žalobu odôvodnil tým, že žalovaný je výlučným vlastníkom bytu č. 11, nachádzajúci sa na 1. poschodí, na Č. U. XX O. Z., bytového domu so súpisným č. XXXX O. Z., parc. č. XXXX, XXXX, XXXX m.č. O., okres Z. R., vedený na LV č. XXXX, ktorého správu na základe Zmluvy o výkone správy č. 081 zo dňa 28.11.2007 (ďalej iba „zmluva o výkone správy“) pre daný objekt vykonáva žalobca. Žalovaný neuhradil vyčíslený a predpísaný nedoplatok k úhrade z vyúčtovania nákladov za rok 2015, predpísané zálohové platby za služby a príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv za rok 2017 a za obdobie január až apríl 2018, v dôsledku čoho žalobcovi vznikol voči žalovanému nedoplatok vo výške 814,94. Nakoľko z vyúčtovania nákladov za rok 2016 vznikol žalovanému preplatok vo výške 395,43 €, nedoplatok žalovaného ku dňu podania žaloby činí sumu 706,64 €. Na to, že má žalovaný u žalobcu nedoplatok, bol upozornený Upomienkou zo dňa 01.03.2018.

3. Súd žalobe v celom rozsahu vyhovel, vo veci vydal dňa 11.06.2018 platobný rozkaz č.k. XC/XX/XXXX-XX, nakoľko tento nebolo možné doručiť žalovanému do vlastných rúk, súd platobný rozkaz uznesením zo dňa 04.10.2018 č.k. 9C/30/2018-59 zrušil v celom rozsahu a pokračoval v konaní.

4. Podľa ust. § 177 ods. 2 Civilného sporového poriadku pojednávanie nie je potrebné nariaďovať, ak: a) ide iba o otázku jednoduchého právneho posúdenia veci, skutkové tvrdenia strán nie sú sporné a hodnota sporu bez príslušenstva neprevyšuje 2 000 eur, b) strany s rozhodnutím vo veci bez nariadenia pojednávania súhlasia alebo c) to ustanovuje tento zákon.

5. Podľa ust. § 219 ods. 1, 3 Civilného sporového poriadku rozsudok súd vyhlasuje vždy verejne a v mene Slovenskej republiky. Prítom uvedie výrok rozsudku spolu s odôvodnením a poučením o odvolaní a o možnosti exekúcie. Vo veciach, v ktorých súd rozhoduje rozsudkom bez nariadenia pojednávania, oznámi miesto a čas verejného vyhlásenia rozsudku na úradnej tabuli súdu a na webovej stránke príslušného súdu v lehote najmenej päť dní pred jeho vyhlásením. Ak o to strana požiada, súd jej oznámi miesto a čas verejného vyhlásenia rozsudku aj elektronickými prostriedkami.

6. Dňa 06.02.2019 bolo na úradnej tabuli súdu oznámené, že dňa 04.04.2019 o 09,30 hodine v pojednávacej miestnosti č. 107 bude vo veci verejne vyhlásený rozsudok podľa ust. § 177 ods. 2 a § 219 ods. 3 Civilného sporového poriadku.

7. Súd vo veci vykonal dokazovanie oboznámením obsahu listín, založených do spisu žalobcom a zistil nasledovný skutkový stav veci:

8. Na základe zmluvy o výkone správy je žalobca správcom obytného domu na Čiližskej 38 v Bratislave, bytového domu so súpisným č. XXXX v Bratislave, parc. č. XXXX, XXXX, XXXX m.č. Vrakuňa, okres Bratislava II, vedený na LV č. XXXX a žalovaný je výlučným vlastníkom bytu č. XX, na 1. poschodí, na ul. Č. XX O. Z., nachádzajúci sa v bytovom dome so súpisným č. XXXX v Bratislave, parc. č. XXXX, XXXX, XXXX m.č. Vrakuňa, okres Bratislava II, vedený na LV č. XXXX. Žalovaný porušil svoju zákonnú a zmluvnú povinnosť a to: a) neuhradením vyčísleného a predpísaného nedoplatku k úhrade z vyúčtovania nákladov za rok 2015 vo výške evidovaný nedoplatok 483,88 € znížený o účtovný preplatok 196,75 € = 287,13 € b) neuhradením predpísaných zálohových platieb za služby a príspevku do Fondu prevádzky, údržby a opráv za rok 2017 a za obdobie január až apríl (s úhradou za máj) 2018 vo výške 814,94 €. Z vyúčtovania nákladov za rok 2016 vznikol žalovanému preplatok vo výške 395,43 € a preto k podaniu žaloby eviduje žalobca voči žalovanému nedoplatok vo výške 706,64 €. Na to, že má žalovaný u žalobcu nedoplatok, bol upozornený Upomienkou zo dňa 01.03.2018.

9. Po právnej stránke súd posúdil vec nasledovne:

10. Podľa § 3 ods.1 zák.č.182/1993 Z. z. v plat. znení o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len zákon), ak tento zákon neustanovuje inak, vzťahuje sa na práva a povinnosti vlastníkov domov, bytov a nebytových priestorov Občiansky zákonník a osobitné predpisy.

11. Podľa § 8a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vlastníci bytov a nebytových priestorov 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. Správca je povinný schválenú zmluvu alebo jej zmenu doručiť každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome. Na doručovanie sa vzťahuje osobitný predpis. Zmluva o výkone správy obsahuje najmä a) vzájomné práva a povinnosti správcu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu, b) spôsob výkonu správy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku, c) zásady hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi, d) zásady platenia úhrad za plnenia a hospodárenie s nimi, e) zásady určenia výšky platieb za správu, f) rozsah a obsah správy o činnosti správcu podľa odseku 2.

12. Podľa § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov 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 sa dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome nedohodli inak.

13. V zmysle článku II. ods. 5 písm. f) a ods. 11 písm. c) Zmluvy o výkone správy č. 081 zo dňa 28.11.2007 (ďalej len „zmluva o výkone správy“) je správca bytového domu - žalobca, povinný sledovať úhrady preddavkov za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky.

14. V zmysle článku II. ods. 14 zmluvy o výkone správy, vyúčtovanie skutočných nákladov spojených s užívaním bytu a nebytového priestoru a preddavkov je správca povinný vykonať najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka.

15. V zmysle článku II. ods. 14. zmluvy o výkone správy je správca oprávnený započítať preplátok z vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu a NP s pohľadávkou správcu voči vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru, ktorú správca eviduje v čase vyúčtovania skutočných nákladov voči vlastníkovi bytu alebo NP.

16. V zmysle článku II. ods. 11 písm. g) zmluvy o výkone správy je správca povinný evidovať a vymáhať pohľadávky voči vlastníkom bytov a nebytových priestorov vzniknuté z nezaplatenia preddavkov na úhradu za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu a nebytového priestoru a pohľadávky z vyúčtovania týchto preddavkov, taktiež zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v exekučnom konaní a pri dobrovoľných dražbách v súlade s platnou právnou úpravou a v súlade s ustanoveniami článku II. ods. 5. Zmluvy o výkone správy.

17. V zmysle článku III. ods. 11 zmluvy o výkone správy sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní v súlade s citovanou zmluvou poukazovať predpis za plnenia a príspevky do Fondu prevádzky, údržby a opráv mesačne vopred.

18. V zmysle článku III. ods. 12 písm. a) a b) zmluvy o výkone správy je vlastník bytu alebo nebytového priestoru povinný na zabezpečenie prevádzky, údržby, opráv a správy domu poukazovať mesačný preddavok na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a nebytového priestoru vo výške stanovenej správcom vo výpočtovom liste, mesačný príspevok do Fondu prevádzky, údržby a opráv a mesačný paušálny poplatok správcovi za činnosti obstarávané pre vlastníka bytu a nebytového priestoru.

19. Podľa § 853 Obč. zák. občianskoprávne vzťahy, pokiaľ nie sú osobitne upravené ani týmto, ani iným zákonom, sa riadia ustanoveniami tohto zákona, ktoré upravujú vzťahy obsahom a účelom im najbližšie.

20. Vzhľadom na to, že žalovaný uzavrel so správcom písomnú zmluvu o výkone správy a v zmysle Čl. III ods. 11 a 12 zmluvy o výkone správy sa zaviazal prispievať do fondu prevádzky, údržby a opráv úhradu za plnenia poskytovaných služieb spojených s užívaním bytu, a uhrádzať preddavkové plnenia spojené s užívaním bytu, pričom tak riadne neurobil, čím vznikol žalobcovi nedoplatok, na výzvu žalobcu žalovaný nereagoval, preto ho súd zaviazal na túto povinnosť v zmysle § 8 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. v platnom znení.

21. Podľa § 255 ods. 1 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru je úspechu vo veci.

22. V zmysle § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku súd pri posudzovaní nároku na náhradu trov konania vychádzal z pomeru úspechu sporových strán. Žalobca bol v konaní o žalobe plne úspešný, preto v zmysle § 262 ods. 1 Civilného sporového poriadku mu súd priznal voči žalovaným v 1/ a 2/ rade nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie, ktoré je možné podať v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na tunajšom súde, písomne, v dvoch vyhotoveniach.

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) (§ 363 Civilného sporového poriadku).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364 Civilného sporového poriadku).

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 (§ 365 Civilného sporového poriadku).

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 (§ 366 Civilného sporového poriadku).

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