

Súd: Okresný súd Bratislava I
Spisová značka: 16Csp/15/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1118203221
Dátum vydania rozhodnutia: 04. 04. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zuzana Doricová
ECLI: ECLI:SK:OSBA1:2019:1118203221.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava I v Bratislave sudkyňou JUDr. Zuzanou Doricovou v sporovej veci žalobcu: H-PROBYT, spol. s.r.o. so sídlom Povraznícka 4, 811 05 Bratislava, IČO: 35 722 924 právne zastúpený JUDr. Peter Dobrovodský, advokát Advokátska kancelária Česká ul. 7, 831 03 Bratislava proti žalovanej: P. S. E., narodená XX.XX.XXXX, bytom S. XX, XXX XX C. právne zastúpená PM Lawyers, s.r.o., Košická 49, 821 08 Bratislava o zaplatenie 506,16 eur s príslušenstvom takto

rozhodol:

I. Súd žalobu zamietá.

II. Súd konanie v časti žaloby o zaplatenie sumy 156,37 eur zastavuje.

III. Súd žalovanej voči žalobcovi priznáva nárok na náhradu trov konania v rozsahu 52,44%.

IV. Súd upravuje prevádzkovateľa systému Slovenskú poštu a.s., IČO: 36 631 124, so sídlom Partizánska cesta 9, 975 99 Banská Bystrica, aby do 30 dní odo dňa doručenia odpisu tohto rozhodnutia vrátil žalobcovi H-PROBYT, spol. s.r.o. so sídlom Povraznícka 4,811 05 Bratislava, IČO: 35 722 924 sumu vo výške 2,80 eur titulom zaplateného súdneho poplatku za podanú žalobu.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou doručenou Okresnému súdu Bratislava I dňa 16.02.2018 domáhal voči žalovanej zaplatenia istiny spolu vo výške 506,16 eur s príslušenstvom titulom neuhradených zálohových platieb spojených s vlastníctvom bytu č. 1 v dome na D. H.. Č.. X N. C. a to za obdobie jún až december 2017 a za obdobie január a február 2018 v sume 470,16 eur a sumy 36,- eur za spracovanie návrhu na vydanie platobného rozkazu v zmysle cenníka služieb žalobcu. Žalobca žalobu odôvodnil tým, že je správcom bytového domu na D. H.. X N. C. na základe uzavretej Zmluvy o výkone správy od 01.04.1999. Žalovaná je vlastníkom bytu č. 1 na D. H.. Č.. X. Podľa Zmluvy o výkone správy sú vlastníci bytov a nebytových priestorov povinní uhrádzať správcovi mesačne preddavky za poskytovanie služieb spojených s užívaním bytu a nebytového priestoru, preddavky do Fondu opráv a údržby a odmenu za výkon správy. V prípade omeškania so zaplatením predpísaných platieb je vlastníkom bytu povinný zaplatiť úrok z omeškania z dlžnej sumy. Žalovaná si svoju povinnosť neplní odo dňa 06.06.2017, v dôsledku čoho jej vznikol na fonde opráv, údržby a prevádzky a na službách spojených s užívaním bytu nedoplatok vo výške 470,16 eur.

2. Súd na návrh žalobcu vydal vo veci dňa 29. mája 2018 platobný rozkaz č.k. 16Csp/15/2018-21, ktorým uložil žalovanej povinnosť zaplatiť žalobcovi do 15 dní odo dňa doručenia platobného rozkazu sumu 506,16 eur a sumu 36 eur spolu s uplatneným príslušenstvom, alebo v tej istej lehote podať odpor s vecným odôvodnením.

2.1. Platobný rozkaz bol žalobcovi doručený dňa 05.06.2018 a žalovanej dňa 21.06.2018.

3. Proti platobnému rozkazu č.k. 16Csp/15/2018-21 zo dňa 29. mája 2018 podala žalovaná v zákonom stanovenej lehote odpor s vecným odôvodnením a uviedla, že žiada žalobcu v časti o zaplatenie 385,79 eur zamietnuť z dôvodu zániku práva žalobcu v dôsledku započítacieho úkonu žalovanej a v časti nároku vo výške 120,37 eur žiadala konanie zastaviť v dôsledku zániku záväzku zaplatením. Žalovaná v odpore uviedla, že voči žalobcovi eviduje pohľadávku vo výške 385,79 eur z titulu neoprávnené vyúčtovanej dodávky tepla v mesiacoch jún až december 2015 v jej byte. V období mesiacov január až apríl 2015 žalovaná vykonala rekonštrukciu svojho bytu, kedy sa odpojila od centrálného vykurovania, o čom žalobcu upovedomila v júni 2015. V zmysle vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2015 bolo žalovanej vyúčtované kúrenie tak, že základná zložka 10% bola v sume 58,65 eur a spotrebná zložka 90% v sume 661,36 eur. Spotrebná zložka kúrenia je tvorená reálnou spotrebou tepla, ku ktorej však v roku 2015 nedošlo, nakoľko žalovaná od januára 2015 byt rekonštruovala v dôsledku čoho bol byt od centrálného vykurovania kompletne odpojený. Žalovaná odpojenie od centrálného vykurovania oznámila žalobcovi v júni 2015. Z toho dôvodu žalovaná aj žiada od žalobcu vrátenie zaplatených záloh za kúrenie za mesiace jún až december 2015. Žalobca opakovane od žalovanej požadoval doklady potrebné k odpojeniu sa od centrálného vykurovania, ktoré žalovaná žalobcovi predložila prostredníctvom jeho zamestnanca pána P.E.. K úprave zálohových platieb zo strany žalobcu došlo až pri vyúčtovaní nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2016 t.j. v máji 2017, pričom žalobca akceptoval odpojenie žalovanej od centrálného vykurovania až od januára 2016. Žalobca o dohodu so žalovanou neprejavil záujem, odmietol záležitosť žalovanej riešiť a tak žalovaná prestala určitý čas platiť preddavkové (zálohové) platby. Žalovaná si v časti žaloby o zaplatenie 385,79 eur uplatnila voči žalobcovi kompenzačnú námietku a navrhla započítanie s uplatnenou pohľadávkou žalobcu. Vo zvyšnej časti žaloby t.j. v sume 120,37 eur žalovaná pohľadávku žalobcu nepoprela a uviedla, že túto sumu bezodkladne žalobcovi zaplatí.

4. Súd uznesením č.k. 16Csp/15/2018-40 zo dňa zo dňa 21. septembra 2018 platobný rozkaz č.k. 16Csp/15/2018-21 zo dňa 29. mája 2018 podľa § 267 ods. 3 Civilného sporového poriadku zrušil v celom rozsahu z dôvodu, že žalovaná podala proti platobnému rozkazu včas odpor s vecným odôvodnením.

5. Žalobca vo vyjadrení k odporu žalovanej uviedol, že s tvrdením žalovanej v odpore nesúhlasí a na žalobe trvá v celom rozsahu. Žalovaná požiadala o odhlásenie vykurovania elektronicky dňa 12.01.2016. Žalobca požiadal žalovanú o predloženie súhlasu nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov so separátnym vykurovaním bytu, technickej a projektovej dokumentácii súvisiacej so stavebnými úpravami montáže samostatného vykurovania v byte a o stavebné povolenie od príslušného stavebného úradu, ktorý rieši danú problematiku odpojenia od centrálného zdroja tepla. Medzi stranami nasledovala séria emailovej komunikácie od 12.01.2016, v ktorej žalovaná namietala nezmyselnosť súhlasu vlastníkov ostatných bytov i keď toto nariaďuje zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Žalovanej bol dňa 19.04.2016 odoslaný list - Stanovisko k odpojeniu od centrálného zdroja tepla a na jeho základe žalovaná dňa 18.05.2016 doručila žalobcovi súhlas vlastníkov. Na základe súhlasu vlastníkov žalobca od 01.01.2016 uznal odpojenie žalovanej pri spracovaní vyúčtovania za rok 2016 a to i napriek tomu, že žalovaná doposiaľ nepredložila potrebné stavebné povolenie o zmene užívania stavby. Žalobca nemohol akceptovať odpojenie žalovanej od 06/2015, nakoľko potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov žalovaná doručila až v máji 2016. Žalobca zároveň uviedol, že vybudovanie individuálneho zdroja tepla je možné len na základe stavebného povolenia o zmene užívania stavby, ktoré je vydané stavebným úradom po predložení potrebných dokladov, technických projektov, dokumentácie dotknutých organizácií ako napr. požiarnej ochrany. Súčasťou technickej dokumentácie o odpojení od centrálného zdroja tepla by malo byť tiež technické riešenie o spôsobe odpojenia.

6. Žalovaná sa k vyjadreniu žalobcu vyjadrila a uviedla, že žiada, aby súd žalobu v časti o zaplatenie 385,79 eur zamietla v dôsledku zániku práva žalobcu, v dôsledku započítacieho úkonu žalovanej a v časti o zaplatenie 120,37 eur žiadala konanie zastaviť v dôsledku zániku záväzku zaplatením. Opätovne uviedla, že po prvý krát žiadala žalobcu o odpojenie od centrálného vykurovania v júni 2015 po ukončení rekonštrukcie bytu, keď žiadosť so všetkými potrebnými dokladmi odovzdala žalobcovi prostredníctvom jeho zamestnanca pána P.. K žalobcom požadovanému súhlasu vlastníkov bytov poukázala na metodické usmernenie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR zo dňa 03.02.2014, v ktorom okrem iného je uvedené, že nie je dôvod, aby ostatní vlastníci bytov v prípade ak o odpojenie od centrálného tepelného

zdroja vykurovania domu žiada individuálne len jeden vlastník bytu, rozhodovali o jeho odpojení sa od centrálného tepelného zdroja vykurovania, nakoľko vlastník bytu odpojením sa nemení, nemenia sa ani spoluvlastnícke vzťahy a neprestáva byť spoluvlastníkom teplotnosnej prípojky. Podľa žalovanej splnila všetky podmienky vyžadované zákonom za účelom odpojenia od centrálného vykurovania v júni 2015, pričom však jej byt bol odpojený od centrálného vykurovania už od januára 2015 a teda reálne ani nemohlo dôjsť a ani nedošlo k spotrebe tepla deklarovanej žalobcom v roku 2015. Žalovaná tiež uviedla, že sumu 120,37 eur žalobcovi zaplatila dňa 11.07.2018 prevodom na jeho účet.

7. Žalobca sa k vyjadreniu žalovanej už nevyjadril.

8. Pred začatím prvého pojednávania vo veci žalobca na pojednávaní konanom dňa 04.04.2019 vzal žalobu v časti o zaplatenie 156,37 eur späť, keď žalovaná po podaní žaloby žalobcovi dňa 11.07.2018 zaplatila sumu 120,37 eur a žalobca na zaplatení sumy 36 eur, ktorú si uplatnil v zmysle cenníka služieb netrvá. Žalobca zároveň v súvislosti s čiastočným späťvzatím zmenil petit žaloby a žiadal, aby súd uložil žalovanej povinnosť zaplatiť mu istinu 349,43 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 52,24 eur od 06.08.2017 do zaplatenia, vo výške 5% ročne zo sumy 52,24 eur od 06.09.2017 do zaplatenia, 5% ročne zo sumy 52,24 eur od 06.10.2017 do zaplatenia, 5% ročne zo sumy 52,24 eur od 06.11.2017 do zaplatenia, 5% ročne zo sumy 52,24 eur od 06.12.2017 do zaplatenia, 5% ročne zo sumy 52,24 eur od 06.01.2018 do zaplatenia, 5% ročne zo sumy 52,24 eur od 06.02.2018 do zaplatenia.

8.1. Súd žalobcom požadovanú zmenu petitu žaloby pripustil podľa § 142 ods. 1 Civilného sporového poriadku na pojednávaní dňa 04.04.2019 za prítomnosti strán sporu.

9. Súd vykonal stranami označené dôkazy oboznámením sa s predloženými listinnými dokladmi - oznámenie žalobcu žalovanej zo dňa 23.11.2017 o nedoplatku 313,44 eur, sumárna analýza platieb za obdobie od 01.01.2017 do 23.11.2017, sumárna analýza platieb za obdobie od 06.06.2017 do 12.02.2018, výpis z listu vlastníctva č. XXXX k.ú. C. K. Z., sadzobník poplatkov žalobcu k 26.05.2016, Zmluva o výkone správy č. HP-0036/0363008/98 zo dňa 20.11.1998, vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2015 zo dňa 25.05.2016, vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2016 zo dňa 17.01.2018, email žalobcu z 12.04.2016, email žalovanej z 25.04.2016, email žalobcu z 27.01.2016, stanovisko žalobcu k odpojeniu od centrálného vykurovania z 19.04.2016, email žalovanej zo dňa 27.04.2016, Stanovisko Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR č. 07187/2014/B622-SV/04874 zo dňa 03.02.2014.

10. Súd mal v konaní po oboznámení sa s obsahom listinných dokladov za preukázané:

10.1. Žalovaná je výlučnou vlastníčkou bytu č. 1 nachádzajúcom sa na 1. poschodí vo vchode D. H.. X N. C. a spoluvlastníckeho podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku, zapísanom na liste vlastníctva č. XXXX pre okres C. P., obec C. - m.č. K. Z., katastrálne územie K. Z..

10.2. Vlastníci bytov a nebytového priestoru v dome na D. H.. Č.. X so žalobcom ako správcom, uzavreli Zmluvu o výkone správy č. HP+0036/0363008/98 dňa 20.11.1998, na základe, ktorej sa správca zaviazal vykonávať správu spoločných častí a spoločných zariadení domu ako aj prevádzku domu tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a nájomníckych práv ku všetkým bytom a nebytového priestoru v dome. Zmluva bola uzavretá na dobu neurčitú. Žalovaná Zmluvu o výkone správy nepodpísala.

Podľa Čl. III bod 1 Zmluvy práva a povinnosti vlastníkov a oprávnených kupujúcich bytov a nebytového priestoru sú určené zákonom NR SR č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov a touto zmluvou.

Podľa Čl. III bod 2 Zmluvy na zabezpečenie prevádzky, údržby, opráv a správy domu sú vlastníci a oprávnení kupujúci bytov a nebytového priestoru povinní

a) poukazovať mesačne preddavky na zabezpečené poskytovanie zmluvou dojednaných služieb podľa Čl. II ods. 2b a 3, ktoré budú uvedené v prílohe č. 2 tejto zmluvy. Preddavok je stanovený včítane DPH,

b) poukazovať mesačné preddavky do Fondu opráv a údržby za byt a nebytový priestor v dome v dohodnutej jednotkovej sume a to 5,- Sk za m² plochy každého priestoru /t.j. 0,1048 Sk za 1/10000-inu podielu/, tak ako je to uvedené na začiatku tejto zmluvy. Konkrétna výška tohto preddavku pre každý priestor bude uvedená v prílohe č. 2 tejto zmluvy,

c) poukazovať správcovi za každý byt mesačný paušálny poplatok za výkon správy v sume 200 Sk + 23% DPH, za nebytový priestor do 200 m² 300 Sk + 23% DPH, čo bude taktiež uvedené v prílohe č. 2 tejto zmluvy.

Podľa Čl. II bod 6 Zmluvy vyúčtovanie skutočných nákladov za dom a kalendárny rok a ich rozúčtovanie na jednotlivých vlastníkov bytov a nebytového priestoru vykoná správca do 31.05. nasledujúceho roka za spracovateľský poplatok 200 Sk/byt/Výmer MF SR 7/97.

Podľa Čl. II bod 7 Zmluvy vyúčtovaním zistený preplatok na poskytovaných službách je správca povinný vrátiť vlastníkom a oprávneným kupujúcim do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania, a to v prípade, že nebudú k vyúčtovaniu žiadne reklamácie. V opačnom prípade platí lehota k termínu vyriešenia reklamácií. V tej istej lehote sú vlastníci a oprávnení kupujúci bytov a nebytového priestoru povinní poukázať správcovi vyúčtovaním zistený a odsúhlasený nedoplatok.

10.3. Podľa Sumárnej analýzy platieb za obdobie od 01.01.2017 do 12.02.2018 žalovaná zaplatila zálohovú mesačnú platbu v sume 52,24 eur za mesiac 01, 02, 03, 04, 05 2017 a za mesiac 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12/2017 a za mesiac 01, 02/2018 zálohovú platbu v sume 52,24 eur nezaplatila, t. j. na zálohových platbách mala nedoplatok v sume 470,16 eur (52,24 eur x 9 mesiacov).

10.4. Žalobca listom zo dňa 23.11.2017 oznámil žalovanej, že ku dňu 23.11.2017 eviduje jej záväzok za byt vo výške 313,44 eur a žiadal uvedenú sumu zaplatiť najneskôr do 08.12.2017.

10.5. Vyúčtovaním nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie od 01.01.2015 - 31.12.2015 zo dňa 25.05.2016 bol žalovanej vyúčtovaný preplatok vo výške 452,86 eur.

10.6. Vyúčtovaním nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie od 01.01.2016 - 31.12.2016 bol žalovanej vyúčtovaný preplatok vo výške 449,90 eur.

10.7. Žalobca emailom zo dňa 12.04.2016 vyzval žalovanú v súvislosti s tým, že žalobcu dňa 12.01.2016 žalovaná požiadala o odhlásenie vykurovania, aby predložila kópiu dokumentov a to súhlas vlastníkov bytov a NP so separátnym vykurovaním predmetného bytu, technickú a projektovú dokumentáciu súvisiacu so stavebnými úpravami, montáži samostatného vykurovania v byte, stavebné povolenie od príslušného stavebného úradu, ktoré rieši danú problematiku odpojenia sa od sústavy spoločného vykurovania.

10.8. Žalovaná emailom zo dňa 25.04.2016 oznámila žalobcovi, že nie je pravdou, že o odhlásenie vykurovania požiadala v januári 2016, stalo sa tak v júni 2015 a to osobne u žalobcu s tým, že uvedenú záležitosť riešila s pánom P., ktorému odovzdala aj všetky požadované podklady. K požadovanému súhlasu všetkých vlastníkov bytov k odpojeniu od centrálného vykurovania uviedla, že k odpojeniu už došlo a nie jej zrejme na základe akého právneho predpisu žalobca súhlas požaduje, keď ani od nej ako vlastníčky bytu ostatní vlastníci taký súhlas s odpojením nežiadali. K požadovanému stavebnému povoleniu uviedla, že takéto povolenie pri rekonštrukcii bytu nebolo potrebné a preto ho doložiť nevie. Technické správy už predložila pánovi P.E. osobne v júni 2016.

10.9. Žalobca listom zo dňa 19.04.2016 oznámil žalovanej, že v súvislosti s jej žiadosťou o odpojenie od centrálného vykurovania respektíve zrušenie povinnosti úhrad za dodávku tepla do bytu potrebuje žalovaná mať súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a NP v domoch na D. H.. X, X, X súčasťou, ktorých je spoločná vykurovací sústava. Po splnení tejto povinnosti a po doložení dôkaznej dokumentácie o technickom prevedení odpojenia a zriadení si vlastného vykurovania v zmysle platných technických noriem je žalobca ako správca oprávnený pristúpiť ku kladnému vybaveniu žiadosti.

10.10. Žalovaná dňa 18.05.2016 predložila žalobcovi súhlas troch zo štyroch vlastníkov bytov s odpojením bytu od centrálného vykurovania domu.

10.11. Žalovaná emailom zo dňa 27.04.2016 oznámila žalobcovi k listu žalobcu zo dňa 14.04.2016, ktorým jej oznámil, že eviduje nedoplatok za domovú nehnuteľnosť vo výške 359,19 eur, že zo strany žalobcu ide pravdepodobne o omyl, nakoľko o skutočnosti, že od 01.01.2016 prestala poukazovať platby vo výške 119,73 eur mesačne z dôvodu, že jej neboli vystavené nové platobné predpisy z dôvodu odpojenia sa od centrálného vykurovania, už žalobcu písomne informovala. Žalovaná zároveň uviedla, že pokiaľ jej nebude vygenerovaný nový platobný predpis, odmieta čokoľvek uhradiť nakoľko od júna 2015 platila za teplo, ktoré neodoberala.

10.12. Zo žalovanou predloženého listu Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky zo dňa 03.02.2014 vo veci metodického usmernenia týkajúceho sa postupu stavebných úradov v konaniach o vydanie stavebného povolenia zmeny dokončenej stavby, spočívajúcej v odpojení sa od centrálného tepelného zdroja a výstavbe individuálneho (lokálneho) zdroja vykurovania (lokálnych kotolní) pre vlastnú potrebu, okrem iného vyplýva, že ak o odpojenie sa od centrálného tepelného zdroja vykurovania domu žiada individuálne len jeden vlastník bytu, nakoľko si chce zriadiť vlastné vykurovanie, z hľadiska úpravy zákona č. 182/1993 Z.z. nie je dôvod, aby vlastníci ostatných bytov a nebytových priestorov v dome rozhodovali o jeho odpojení sa od centrálného tepelného zdroja vykurovania. Vlastník bytu odpojením sa od centrálného tepelného zdroja vykurovania nemení spoluvlastnícke vzťahy, teda neprestáva byť spoluvlastníkom teplotonosnej prípojky.

11. Súd uplatnený nárok žalobcu posúdil podľa Zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vlastníci a ustanovení Občianskeho zákonníka.

12. Podľa § 6 ods. 1 Zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov správu domu vykonáva spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len "spoločenstvo") alebo iná právnická osoba alebo fyzická osoba, s ktorou vlastníci bytov a nebytových priestorov uzatvoria zmluvu o výkone správy (ďalej len "správca"). Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní zabezpečiť správu domu spoločenstvom alebo správcom. Povinnosť správy domu vzniká dňom prvého prevodu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.

Podľa § 6 ods. 2 Zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov správa domu je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca alebo spoločenstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome

- a) prevádzku, údržbu, opravy, rekonštrukciu a modernizáciu 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 pohľadávok a nárokov,
- e) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.

Podľa § 8a ods. 2 Zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov 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.

Podľa § 8b ods. 2 Zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov pri správe domu je správca povinný

- a) hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy,
- b) dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými,
- c) zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome,
- d) vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
- e) 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, pri správe domu je správca povinný
- f) zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiadajú najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
- g) vypracovať a každoročne do 30. novembra vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome predložiť plán opráv na nasledujúci kalendárny rok, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhne výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na kalendárny rok,
- h) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 na základe rozhodnutia podľa § 14b ods. 1 písm.
- i) podať návrh na exekučné konanie,
- j) zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so zmluvou o výkone správy a s týmto zákonom,
- k) priebežne zverejňovať na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu alebo na webovom sídle správcu, ak ho má zriadené, postup pri obstarávaní tovarov a služieb, v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk.

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 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 vlastníckimi nebytových priestorov.

Podľa § 10 ods. 6 Zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov 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 vlastníckimi bytov alebo nebytových priestorov v dome. Okrem služieb a prác, ktoré vlastník 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.

13. Súd po vyhodnotení vykonaného dokazovania a po právnom vyhodnotení veci dospel k záveru, že žaloba žalobcu na zaplatenie nezaplatených mesačných zálohových platieb spojených s vlastníctvom bytu žalovanej t.j. bytu č. 1 na D. H.. Č.. X N. C., za obdobie od júna 2017 do februára 2018 v sume 349,43 eur (9 mesiacov x 52,24 eur = 470,16 eur - 120,37 eur/žalovanou zaplatená suma) nie je dôvodná a preto žalobu v celom rozsahu zamietol.

14. Súd mal za preukázané, keď žalovaná nijakým spôsobom tvrdenie žalobcu nerozporovala, že žalobca ako správca bytového domu D. H.. Č.. X N. C. na základe uzavretej Zmluvy o výkone správy č. HP-0036/0363008/98 zo dňa 20.11.1998 vykonáva správu bytového domu a zabezpečuje prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva bytového domu, zabezpečuje plnenia spojené s užívaním bytov, nebytových priestorov, spoločných častí a zariadení a ďalších služieb. Žalovaná ako vlastníčka bytu č. 1 nachádzajúcom sa na 1. poschodí vo vchode D. H.. X, C. neuhrádzala žalobcom predpísané mesačné zálohové platby v stanovenej výške a to v období mesiacov jún 2017 až február 2018, teda neplatila v predpísanej výške príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrady za plnenia, odmenu za správu.

15. Súd žalobu žalobcu zamietol, nakoľko žalobca sa voči žalovanej domáhal zaplatenia žalovanou nezaplatených mesačných zálohových platieb spojených s vlastníctvom bytu za obdobie od jún 2017 do februára 2018, teda domáhal sa zaplatenia zálohových mesačných platieb za čas kedy už nezaplatenie mesačných zálohových platieb nebolo relevantné, nakoľko v čase rozhodnutia súdu malo byť už za rok 2017 vyhotovené vyúčtovanie skutočných nákladov spojených s užívaním bytu keď vyúčtovanie skutočných nákladov je žalobca ako správca povinný vykonať do 31.05. nasledujúceho roka (§ 8a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z., Čl. II bod 6 Zmluvy o výkone správy). Zo vzájomného vzťahu preddavkov na jednej strane a vyúčtovaním nákladov v ročnom zúčtovaní na strane druhej vyplýva, že nemôžu obstáť vedľa seba. Je vylúčené domáhať sa nedoplatku na zálohových predpisoch, keď už bolo vykonané ročné zúčtovanie. Až momentom vykonania vyúčtovania vzniká vlastníckom skutočná pohľadávka voči dlžníkovi v prípade nedoplatku, pričom zároveň zaniká právny dôvod uplatneného žalobného návrhu na zaplatenie neuhradených preddavkov počas kalendárneho roka. Čo sa týka omeškania súd poukazuje na judikát uverejnený pod R 78/2004, podľa ktorého nájomca nie je v omeškaní s úhradou za plnenia spojené s užívaním bytu pred vykonaním vyúčtovania týchto platieb, pred vyúčtovaním táto úhrada totiž nie je ešte splatná a prenajímateľovi nevzniká nárok na poplatok z omeškania podľa § 697 Občianskeho zákonníka. Súd mal za to, že uvedený judikát sa analogicky vzťahuje nielen na nájomné byty, ale aj

na byty vlastnícke a vlastník bytu nie je v omeškaní s úhradou plnení spojených s užívaním bytu pred riadnym vykonaním vyúčtovania týchto platieb, pretože pred vyúčtovaním táto úhrada nie je splatná.

15.1. Žalobca vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu žalovanej za rok 2017 (obdobie od 01.01.2017 do 31.12.2017) nepredložil, neuviedol či v súvislosti s predmetným bytom žalovanej po vyčíslení skutočných nákladov a zohľadnení žalovanou uskutočnených platieb vznikol v súvislosti s bytom žalovanej reálne nedoplatok resp. preplatok.

Až po vykonanom vyúčtovaní nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2017 bolo možné ustáliť či žalovaná má povinnosť zaplatiť žalobcovi prípadný nedoplatok a v akej výške. Žalobca však vyúčtovanie nákladov za rok 2017 nepredložil a teda ani nepreukázal dôvodnosť ním uplatneného nároku, nakoľko neuniesol ani povinnosť tvrdenia. V tejto súvislosti súd poukazuje i na skutočnosť, že z vyúčtovaní za predchádzajúce roky, predložených žalovanou vyplynulo, že žalovaná v roku 2015 mala na vyúčtovaní preplatok v sume 452,86 eur a v roku 2016 mala preplatok v sume 449,90 eur. Za stavu keď nebolo zrejmé, či žalovaná mala za rok 2017 vyúčtovaný nedoplatok či preplatok a ak v akej výške, nebolo možné ustáliť, že žalobcom uplatnený nárok na zaplatenie žalovanej sumy je dôvodný.

15.2. Vzhľadom k tomu, že žalobca nepreukázal či vôbec a v akej výške eviduje v súvislosti s bytom žalovanej nedoplatky, súd žalobu žalobcu ako nedôvodnú zamietol.

15.3. Strany sporu znášajú zodpovednosť za skutkový stav a musia dokazovať svoje tvrdenia. V prípade, že strana sporu si nespĺní povinnosť tvrdenia platí, že neuniesla bremeno tvrdenia. Strany sporu musia tiež svoje tvrdenie preukázať, keď existencia tvrdenej skutočnosti je podmienená existenciou dôkaznej povinnosti, teda povinnosti strany predložiť resp. označiť dôkazy na preukázanie svojich tvrdení. Nedodržanie povinnosti tvrdenia alebo dôkaznej povinnosti sa prejaví v rozhodnutí vo veci vo forme neúspechu strany v spore. Konanie je založené na kontradiktórnej zásade, podľa ktorej strana svoje tvrdenia musí preukazovať dôkazmi. Žalobca v konaní neuniesol ani bremeno tvrdenia a ani dôkazné bremeno na preukázanie skutočnosti, že v súvislosti s bytom žalovanej eviduje nedoplatky a že žalovanej ako vlastníčke bytu vznikla povinnosť zaplatiť žalobcovi ako správcovi bytového domu za obdobie od júna 2017 do februára 2018 tento nedoplatok.

16. Podľa §147 ods. 2 Civilného sporového poriadku 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.

16.1. V priebehu konania žalovaná vznesla kompenzačnú námietku k nároku žalobcu na zaplatenie sumy 385,79 eur s tým, že z dôvodu odpojenia bytu od centrálného vykurovania v januári 2015, teda od času kedy došlo k rekonštrukcii jej bytu a následne od júna 2015 kedy oznámila žalobcovi, že sa odpojila od centrálného vykurovania, žiadala žalobcu o zohľadnenie tejto skutočnosti pri stanovení preddavkových platieb. Žalobca na jej žiadosti nereagoval a odpojenie bytu od centrálného vykurovania akceptoval až po vyúčtovaní nákladov za rok 2016 t.j. v máji 2017, kedy došlo k úprave zálohových platieb. Žalobca akceptoval odpojenie bytu žalovanej od centrálného vykurovania až od januára 2016. Žalovaná žiadala od žalobcu vrátenie zaplatených záloh za kúrenie za mesiace jún až december 2015. Sumu 385,79 eur žalovaná vyčísli ako neoprávnene vyúčtovanú dodávku tepla za jún až december 2015 t.j. za 7 mesiacov vychádzajúc z vyúčtovania nákladov za rok 2015, v ktorom bolo žalovanej vyúčtované kúrenie spolu v sume 720,01 eur, keď spotrebná zložka 90% predstavovala sumu 661,36 eur a základná zložka sumu 58,65 eur. Spotrebná zložka kúrenia je tvorená reálnou spotrebou tepla, ku ktorej však v roku 2015 nedošlo, byt žalovanej bol od centrálného vykurovania odpojený. Žalovanú sumu 385,79 eur vyčísli ako mesačný priemer spotrebnej zložky t.j. $661,36 : 12 = 55,113333$ eur/mesiac ktorý vynásobila počtom 7 mesiacov (jún až december 2015).

16.2. Žalobca vo vzťahu ku kompenzačnej námietke žalovanej len uviedol, že žalovanou požadované odpojenie od centrálného vykurovania zo strany žalobcu nemohlo byť akceptované, nakoľko žalovaná nepredložila žalobcovi ním požadované doklady a to súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov ostatných bytov, technickú projektovú dokumentáciu v súvislosti so separátnym vykurovaním bytu a stavebné povolenie. Žalobca však nevedel uviesť na základe akej skutočnosti by bola žalovaná povinná predložiť žalobcovi ako správcovi ním požadovaný súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov ostatných bytov. Žalobca sa tiež nevedel vyjadriť ku skutočnosti, že z akého dôvodu následne akceptoval odpojenie bytu žalovanej od centrálného vykurovania práve od 01.01.2016 a nie od 01.07.2015, keď žalovaná predložila súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov ostatných bytov až 18.05.2016 a podľa samotného vyjadrenia žalobcu stavebné povolenie nepredložila doposiaľ. Súd z uvedeného dôvodu potom obranu žalovanej vznesenou kompenzačnou námietkou považoval za dôvodnú.

17. Pred predbežným prejednaním sporu a začatím prvého pojednávania vo veci žalobca na pojednávaní dňa 04.04.2019 vzal žalobu v časti o zaplatenie istiny 156,37 eur späť z dôvodu, že žalovaná sumu 120,37 eur zaplatila žalobcovi dňa 11.07.2018 a sumu 36 eur uplatnenú žalobcom titulom nákladov za spracovanie návrhu na vydanie platobného rozkazu v zmysle cenníka služieb žalobcu, bez uvedenia dôvodu.

18. Podľa § 144 Civilného sporového poriadku žalobca môže vziať žalobu späť.

Podľa § 145 ods. 2 Civilného sporového poriadku ak je žaloba vzatá späť sčasti, súd konanie v tejto časti zastaví. O čiastočnom späťvzati žaloby rozhodne súd v rozhodnutí vo veci samej.

Podľa § 146 ods. 1 Civilného sporového poriadku súd konanie nezastaví, ak žalovaný so späťvzatím žaloby z vážnych dôvodov nesúhlasí. Na nesúhlas žalovaného so späťvzatím žaloby sa neprihliada, ak dôjde k späťvzatiu žaloby skôr, než sa začalo predbežné prejednanie sporu podľa § 168 alebo pojednávanie.

Podľa § 146 ods. 2 Civilného sporového poriadku súhlas žalovaného je potrebný vždy, ak určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu.

19. Žaloba bola žalobcom v časti o zaplatenie sumy 156,37 eur vzatá späť pred predbežným prejednaním sporu a pojednávaním a nie sú splnené podmienky ustanovenia § 146 ods. 2 Civilného sporového poriadku, súd preto s poukazom na § 145 ods. 2 Civilného sporového poriadku konanie v časti žaloby o zaplatenie 156,37 eur zastavil.

20. Podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu v konaní

Podľa § 255 ods. 2 Civilného sporového poriadku ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

Podľa § 256 ods. 1 Civilného sporového poriadku ak strana procesne zavinila zastavenie konania, súd prizná náhradu trov konania protistrane.

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.

21. Súd o náhrade trov konania rozhodol podľa § 255 ods. 2 Civilného sporového poriadku v spojení s § 256 ods. 1 Civilného sporového poriadku, teda podľa pomerného úspechu žalovanej v spore a priznal žalovanej voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v pomere 52,44%. Žalobca sa voči žalovanej žalobou domáhal zaplatenia sumy vo výške 506,16 eur. V konaní mal úspech v časti o zaplatenie 120,37 eur, keď súd konanie v časti o zaplatenie sumy 120,37 eur zastavil, pričom zastavenie konania procesne zavinila žalovaná, nakoľko žalobca žalobu v tejto časti vzal späť v dôsledku zavinenia žalovanou, ktorá sumu 120,37 eur zaplatila žalobcovi po podaní žaloby. Žalovaná bola v konaní úspešná spolu v sume 385,79 eur, keď súd žalobu v časti nároku o zaplatenie 349,79 eur zamietol a v časti nároku o zaplatenie 36 eur konanie zastavil, pričom zastavenie konania v tejto časti procesne zavinil žalobca, nakoľko žalobu v tejto časti vzal späť bez uvedenia dôvodu a teda nie v dôsledku zavinenia žalovanou. Úspech žalobcu predstavuje 23,78% (súd zastavil konanie v dôsledku procesného zavinenia žalovanej v sume 120,37 eur), úspech žalovanej predstavuje 76,22% (súd konanie v časti o zaplatenie 36 eur zastavil a v časti o zaplatenie 385,79 eur žalobu zamietol) a teda celkový (čistý) úspech žalovanej predstavuje 52,44% (76,22% - 23,78%). Žalovaná má nárok voči žalobcovi na náhradu trov konania v pomere 52,44%.

21.1. Súd o výške náhrady trov konania rozhodne podľa § 262 ods. 2 Civilného sporového poriadku po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením

22. Podľa § 11 ods. 3 veta prvá Zákona č. 71/1992 Zb. o súdnych poplatkoch v znení neskorších zmien a doplnkov poplatok splatný podaním žaloby, návrhu na začatie konania, odvolania, žaloby na obnovu konania alebo dovolania sa vráti, ak sa konanie zastavilo, ak sa žaloba, návrh na začatie konania, odvolanie, žaloba na obnovu konania alebo dovolanie odmietlo alebo vzalo späť pred prvým pojednávaním bez ohľadu na to, či bol vydaný platobný rozkaz; to neplatí, ak bolo dovolanie odmietnuté z dôvodu, že smeruje proti rozhodnutiu, proti ktorému nie je dovolanie prípustné.

Podľa § 11 ods. 4 Zákona č. 71/1992 Zb. o súdnych poplatkoch v znení neskorších zmien a doplnkov okrem poplatku v konaní o rozvod manželstva a poplatku, ktorý sa vracia podľa odseku 1, sa poplatok alebo jeho časť (preplatok) vracia krátený o 1%, najmenej však 6,70 eura. Ak sa návrh vzal späť pred zaplatením poplatku, poplatok sa nevrubuje.

23. Súd rozhodol podľa § 11 ods. 3, 4 Zákona č. 71/1992 Zb. o súdnych poplatkoch v znení neskorších zmien a doplnkov o vrátení časti žalobcom zaplateného súdneho poplatku za žalobu v časti o zaplatenie istiny 156,37 eur teda v časti zastavenia konania a upravil prevádzkovateľa systému Slovenskú poštu a.s. podľa § 11 ods. 6 zákona č. 71/1992 Zb. o súdnych poplatkoch, aby žalobcovi vrátil sumu vo výške 2,80 eur. Žalobca za žalobu, ktorou sa domáhal zaplatenia sumy 506,16 eur zaplatil súdny poplatok vo výške 30,00 eur. Po späťvzati žaloby v časti o zaplatenie 156,37 eur ostala poplatková povinnosť žalobcu v sume 20,50 eur (6% zo sumy 349,79 eur t.j. zo sumy 506,16 eur - 156,37 eur). Rozdiel medzi výškou poplatku, ktorý žalobca za žalobu zaplatil a súdnym poplatkom za uplatnený nárok po čiastočnom späťvzati predstavoval sumu 9,50 eur (30,00 eur - 20,50 eur). Súd žalobcovi vrátil súdny poplatok v súvislosti s čiastočným späťvzatím krátený o sumu 6,70 eur (9,50 eur - 6,70 eur).

Poučenie:

P o u č e n i e: Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Bratislava I, písomne v dvoch vyhotoveniach.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 127 ods. 1 Civilného sporového poriadku) 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 (odvolacie dôvody).

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 (§ 365 ods. 2 Civilného sporového poriadku).

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

V prípade, ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona