

Súd: Okresný súd Bratislava I
Spisová značka: 16C/21/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1119205920
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 05. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zuzana Doricová
ECLI: ECLI:SK:OSBA1:2021:1119205920.8

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava I v Bratislave sudkyňou JUDr. Zuzanou Doricovou v sporovej veci žalobcu AUREKA s.r.o. so sídlom Homolova 4, 841 02 Bratislava, IČO: 31 394 078 právne zastúpený Mgr. Ján Ondáš, advokát, Advokátska kancelária Jelšová 11, 831 01 Bratislava proti žalovanej O. L.X. G., narodená XX.XX.XXXX, trvale bytom G. X, XXX XX Bratislava o zaplatenie 2.226,91 eur s príslušenstvom takto

rozhodol:

I. Žalovaná je povinná zaplatiť žalobcovi sumu vo výške 1.606,91 eur s úrokmi z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 182,08 eur od 16.06.2017 do zaplatenia, vo výške 5% ročne zo sumy 453,10 eur od 16.06.2018 do zaplatenia, vo výške 5% ročne zo sumy 60,19 eur od 20.12.2019 do zaplatenia, vo výške 5% ročne zo sumy 911,54 eur od 16.06.2020 do zaplatenia, všetko spolu do troch dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Súd konanie v časti žaloby o zaplatenie 620,- eur a úroku z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 127,51 eur od 16.06.2016 do 20.01.2020, zo sumy 492,49 eur od 16.06.2017 do 24.08.2020, zo sumy 445,70 eur od 16.06.2019 do 19.12.2019 zastavuje.

III. Súd priznáva žalobcovi voči žalovanej nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou doručenou Okresnému súdu Bratislava I dňa 30.04.2019 domáhal proti žalovanej zaplatenia sumy 1.555,18 eur s príslušenstvom titulom nedoplatku na vyúčtovaní nákladov za rok 2017 spojených s užívaním nebytového priestoru č. XX-V. nachádzajúceho sa v obytnom dome G. X, Bratislava, ktorého správu vykonáva žalobca na základe Zmluvy o výkone správy č. 61/01/10 uzavretej dňa 24.02.2010 podľa zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Žalobca po vyúčtovaní nákladov za rok 2017 evidoval voči žalovanej nedoplatok vo výške 1.555,18 eur. Žalovaná žalobcovi ako správcovi bytového domu riadne a včas nedoplatok vyplývajúci z vyúčtovania ÚK, TÚV, SV a služieb spojených s užívaním jej nebytového priestoru za rok 2017 neuhradila.

2. Súd žalovanú uznesením č.k. 16C/21/2019-64 zo dňa 19. júna 2019 vyzval podľa § 167 ods. 2 Civilného sporového poriadku, aby sa písomne vyjadrila v lehote 15 dní k žalobe, vo vyjadrení uviedla rozhodujúce skutočnosti na svoju obranu, ak uplatnený nárok v celom rozsahu alebo čiastočne neuznáva, pripojila listiny, na ktoré sa odvoláva a označila dôkazy na preukázanie svojich tvrdení, ak uplatnený nárok neuznáva.

2.1. Žaloba žalobcu spolu s pripojenými listinnými dokladmi a uznesením, ktorým súd vyzval žalovanú na vyjadrenie k žalobe bola žalovanej doručená do vlastných rúk dňa 12.07.2019.

2.2. Žalovaná sa k riadne doručenej žalobe žalobcu a k pripojeným listinným dokladom nijakým spôsobom nevyjadrila.

3. Žalobca podaním doručeným súdu dňa 13.12.2019 oznámil, že k 31.12.2018 eviduje voči žalovanej dlžnú sumu vo výške 1.761,07 eur. Dlžná suma 1.761,07 eur pozostáva z nedoplatkov vyplývajúcich z vyúčtovaní ÚK, TÚV, SV a služieb spojených s užívaním bytu žalovanej za rok 2015 až 2018. Vyúčtované nedoplatky za roky 2015 až 2018 boli spolu v sume 2.645,84 eur, z ktorej žalovaná uhradila celkovo sumu 884,77 eur. Žalobca žiadal o pripustenie zmeny petitu žaloby spočívajúcej v rozšírení nároku a žiadal, aby súd uložil žalovanej povinnosť zaplatiť mu sumu vo výške 1.761,07 eur s úrokmi z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 127,51 eur od 16.06.2016 do zaplataenia, vo výške 5% ročne zo sumy 674,57 eur od 16.06.2017 do zaplataenia, 5% ročne zo sumy 453,10 eur od 16.06.2018 do zaplataenia, 5% ročne zo sumy 505,89 eur od 16.06.2019 do zaplataenia a náhradu trov konania.

3.1. Súd uznesením č.k. 16C/21/2019-116 zo dňa 17. decembra 2019 pripustil žalobcom požadovanú zmenu petitu žaloby podľa § 142 Civilného sporového poriadku a zároveň vyzval žalovanú na vyjadrenie k zmene petitu žaloby.

3.2. Žalovaná sa napriek výzve súdu k zmene petitu žaloby a k pripojeným listinným dokladom nevyjadrila.

4. Žalobca podaním doručeným súdu dňa 18.02.2020 predložil písomný návrh strán sporu na prerušenie konania z dôvodu ústne uzavretej dohody strán sporu na mimosúdnom vysporiadaní, ktorá spočívala v záväzku žalovanej uhradiť žalobcovi dlžnú pohľadávku v mesačných splátkach po 260,- eur počnúc 20.12.2019 s tým, že k úplnému uhradeniu žalovanej sumy by malo dôjsť do 20.06.2020.

4.1. Súd uznesením č.k. 16C/21/2019-145 zo dňa 20. februára 2020 na zhodný návrh strán na prerušenie konania, konanie podľa § 163 ods. 1 Civilného sporového poriadku prerušil.

4.2. Súd uznesením č.k. 16C/21/2019-183 zo dňa 24. augusta 2020 na návrh žalobcu na pokračovanie v konaní rozhodol podľa § 163 ods. 2 Civilného sporového poriadku o pokračovaní v konaní. Žalobca podaním doručeným súdu dňa 21.08.2020, obsahom ktorého bol návrh na pokračovanie v prerušenom konaní, oznámil, že žalovaná v zmysle ústne uzavretej dohody strán o mimosúdnom vysporiadaní sporu uhradila žalobcovi iba tri splátky po 260,- eur a to dňa 20.12.2019, 21.01.2020 a 19.02.2020. K úplnej úhrade žalovanej sumy, tak ako sa žalovaná zaviazala v rámci dohody, nedošlo.

5. Žalobca podaním doručeným súdu dňa 04.12.2020 oznámil, že voči žalovanej eviduje k 31.12.2019 dlžnú sumu vo výške 2.226,91 eur, ktorá pozostáva z nedoplatku vo výške 911,54 eur vyplývajúcom z vyúčtovania ÚK, TÚV, SV a služieb spojených s užívaním bytu žalovanej za rok 2019, z nedoplatku vo výške 505,89 eur vyplývajúcom z vyúčtovania ÚK, TÚV, SV a služieb spojených s užívaním bytu žalovanej za rok 2018, z nedoplatku vo výške 753,10 eur vyplývajúcom z vyúčtovania ÚK, TÚV, SV a služieb spojených s užívaním bytu žalovanej za rok 2017, z nedoplatku vo výške 974,57 eur vyplývajúcom z vyúčtovania ÚK, TÚV, SV a služieb spojených s užívaním bytu žalovanej za rok 2016, z nedoplatku vo výške 412,28 eur vyplývajúcom z vyúčtovania ÚK, TÚV, SV a služieb spojených s užívaním bytu žalovanej za rok 2015, ktorého pôvodná výška 567,79 eur sa znížila o preplatok vo výške 155,51 eur vyplývajúci z vyúčtovania za rok 2014. Celkový nedoplatok vyplývajúci z Vyúčtovaní ÚK, TÚV, SV a služieb spojených s užívaním bytu žalovanej za roky 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 bol spolu v sume 3.557,38 eur. Žalovaná však z nedoplatku za uvedené obdobie uhradila čiastku v roku 2019 (rok v ktorom sa doručuje vyúčtovanie za rok 2018) v sume 445,70 eur (platba žalovanej dňa 13.08.2019 vo výške 185,70 eur, dňa 20.12.2019 vo výške 260,- eur) a teda nedoplatok z vyúčtovania za rok 2018 sa znížil na sumu 60,19 eur (505,89 eur - 445,70 eur), v roku 2018 (rok v ktorom sa doručuje vyúčtovanie za rok 2017) v sume 300,- eur a teda nedoplatok z vyúčtovania za rok 2017 sa znížil na sumu 453,10 eur (753,10 eur - 300,- eur), v roku 2017 (rok v ktorom sa doručuje vyúčtovanie za rok 2016) v sume 300,- eur a teda nedoplatok z vyúčtovania za rok 2016 sa znížil na sumu 674,57 eur (974,57 eur - 300,- eur), v roku 2016 (rok v ktorom sa doručuje vyúčtovanie za rok 2015) v sume 284,77 eur a teda nedoplatok z vyúčtovania za rok 2015 sa znížil na sumu 127,51 eur (412,28 eur - 284,77 eur). Celkový dlh nedoplatkov z vyúčtovaní za obdobie rokov 2015 až 2019 spolu vo výške 3.557,38 eur sa po úhrade platieb v celkovej výške 1.330,47 eur znížil na sumu vo výške 2.226,91 eur.

5.2. Súd uznesením č.k. 16C/21/2019-251 zo dňa 8. decembra 2020 pripustil žalobcom požadovanú zmenu petitu žaloby podľa § 142 Civilného sporového poriadku a zároveň vyzval žalovanú na vyjadrenie k zmene petitu žaloby. Žalobca sa voči žalovanej domáhal zaplataenia sumy vo výške 2.226,91 eur s úrokmi z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 127,51 eur od 16.06.2016 do zaplataenia, vo výške 5% ročne zo sumy 674,57 eur od 16.06.2017 do zaplataenia, vo výške 5% ročne zo sumy 453,10 eur od 16.06.2018 do zaplataenia, vo výške 5% ročne zo sumy 505,89 eur od 16.06.2019 do zaplataenia, vo

výške 5% ročne zo sumy 320,19 eur od 13.08.2019 do 19.12.2019, vo výške 5% ročne zo sumy 60,19 eur od 20.12.2019 do zaplattenia, vo výške 5% ročne zo sumy 911,54 eur od 16.06.2020 do zaplattenia.

5.3. Žalovaná sa napriek výzve súdu k zmene petitu žaloby a k pripojeným listinným dokladom nevyjadrila.

6. Žalobca podaním doručeným súdu dňa 04.12.2020 oznámil, že žalovaná znížila istinu žalovanej pohľadávky úhradami realizovanými v priebehu roku 2020 spolu vo výške 620,- eur a to platbou z 21.01.2020 vo výške 260,- eur, platbou z 19.02.2020 vo výške 260,- eur a platbou z 25.08.2020 vo výške 100,- eur. Žalobca na základe Vyúčtovaní ÚK, TÚV, SV a služieb spojených s užívaním bytu žalovanej za roky 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 eviduje voči žalovanej dlžnú sumu spolu výške 2.226,91 eur, ktorá však troma splátkami žalovanej v roku 2020 v celkovej výške 620,- eur sa znížila na sumu 1.606,91 eur. Úhrada platieb vo výške 620,- eur, vykonané žalovanou v roku 2020 boli započítané na úhradu najstarších nedoplatkov t.j. na úhradu nedoplatku z vyúčtovania za rok 2015 vo výške 127,51 eur, ktorý po úhrade predstavuje 0,00 eura na zníženie nedoplatku z vyúčtovania za rok 2016 vo výške 674,57 eur, ktorý po znížení o sumu 492,49 eur predstavuje sumu vo výške 182,08 eur.

6.1. Žalobca vzal žalobu v časti o zaplattenie istiny vo výške 620,- eur späť, nakoľko zo strany žalovanej došlo v roku 2020 k jej úhrade. Žalovaná zaplattením sumy 620,- eur uhradila nedoplatok za rok 2015 a znížila nedoplatok za rok 2016 o sumu 492,49 eur t.j. nedoplatok predstavuje sumu 182,08 eur a znížila nedoplatok z vyúčtovania za rok 2018 na sumu 60,19 eur. Žalobca vzal žalobu späť i v časti nároku na úhradu úrokov z omeškania z nedoplatkov z vyúčtovaní za roky 2015, 2016, 2018 a to v časti (rozsahu) úrokov z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 127,51 eur od 16.06.2016 do 20.01.2020, vo výške 5% ročne zo sumy 492,49 eur od 16.06.2017 do 24.08.2020, vo výške 5% ročne zo sumy 445,70 eur od 16.06.2019 do 19.12.2019.

7. 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.

8. Súd podľa § 145 ods. 2 Civilného sporového poriadku na základe účinného späťvzatia časti žaloby žalobcom zastavil konanie v časti nároku o zaplattenie 620,- eur a úroku z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 127,51 eur od 16.06.2016 do 20.01.2020, zo sumy 492,49 eur od 16.06.2017 do 24.08.2020, zo sumy 445,70 eur od 16.06.2019 do 19.12.2019.

8.1. Súd o zastavení konania v časti žaloby na základe čiastočného späťvzatia žaloby žalobcom rozhodol podľa § 145 ods. 2 Civilného sporového poriadku v rozhodnutí vo veci samej.

9. Žalobca sa po späťvzati časti žaloby domáhal voči žalovanej zaplattenia sumy vo výške 1.606,91 eur s úrokmi z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 182,08 eur od 16.06.2017 do zaplattenia, vo výške 5% ročne zo sumy 453,10 eur od 16.06.2018 do zaplattenia, vo výške 5% ročne zo sumy 60,19 eur od 20.12.2019 do zaplattenia, vo výške 5% ročne zo sumy 911,54 eur od 16.06.2020 do zaplattenia a náhrady trov konania v rozsahu 100%.

10. Súd písomne poučil strany sporu o procesných právach a povinnostiach strán sporu podľa § 160 Civilného sporového poriadku.

11. Súd na pojednávaní dňa 13.05.2021 konal v neprítomnosti žalovanej, ktorá sa na nariadené pojednávanie vo veci nedostavila, doručenie predvolania mala riadne a včas vykázané, svoju neúčast na pojednávaní neospravedlnila a pojednávanie odročiť nežiadala.

12. Súd vykonal stranami označené dôkazy a to oboznámením sa s listinnými dokladmi - Zmluva o výkone správy č. 61/01/10 zo dňa 24.02.2010, výpis z listu vlastníctva č. XXXX okres Bratislava L., obec N.-m.č. Z. O., k.ú. Z. O., vyúčtovanie ÚK, TÚV, SV a služieb spojených s užívaním bytu /NP 901/01 za obdobie 01.01.2015 - 31.12.2015, vyúčtovanie ÚK, TÚV, SV a služieb spojených s užívaním bytu/NP

901/01 za obdobie 01.01.2016 - 31.12.2016, vyúčtovanie ÚK, TÚV, SV a služieb spojených s užívaním bytu/NP 901/01 za obdobie 01.01.2017 - 31.12.2017, vyúčtovanie ÚK, TÚV, SV a služieb spojených s užívaním bytu/NP 901/01 za obdobie 01.01.2018 - 31.12.2018, vyúčtovanie ÚK, TÚV, SV a služieb spojených s užívaním bytu/NP 901/01 za obdobie 01.01.2019 - 31.12.2019, doklad o úhrade sumy 260,- eur dňa 21.01.2020, sumy 260,- eur dňa 20.12.2019, sumy 260,- eur dňa 19.02.2020, sumy 185,70 eur dňa 13.08.2019, sumy 100,- eur dňa 25.08.2020.

13. Súd mal v konaní po oboznámení sa s obsahom listinných dokladov a na základe tvrdení žalobcu, ktoré žalovaná nesporevala za preukázané, že

13.1. Žalovaná a H. G. je vlastníkom v podiele 1/1 nebytového priestoru č. XX - V., suterén vo vchode G. X, Bratislava a s ním spoluvlastníckeho podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku XXXX/XXXXXX, zapísanom na liste vlastníctve č. XXXX pre okres Bratislava L., obec N. - m.č. Z. O., katastrálne územie Z. O..

13.2. Vlastníci bytov a nebytových priestorov obytného domu G. Č.. X Bratislava, LV XXXX, súpisné číslo XXXXXX, na pozemku parcelné č. XXX o celkovej zastavanej ploche 712 m² dňa 24.02.2010 uzatvorili so žalobcom ako správcom Zmluvu o výkone správy č. 61/01/10, na základe ktorej sa správca (žalobca) zaviazal zabezpečovať prevádzku domu, vykonávať správu spoločných častí, zariadení a príslušenstva obytného domu podľa platných zákonov a tejto zmluvy tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívacích práv v bytovom dome. Zmluva bola uzavretá na dobu neurčitú od 01.03.2010. Žalovaná Zmluvu o výkone správy podpísala.

13.3. Vyúčtovaním ÚK, TV, SV a služieb spojených s užívaním bytu/NP:901/01 za rok 2015 bol žalovanej vyúčtovaný nedoplatok vo výške 412,28 eur. Predpísané zálohy boli stanovené spolu v sume 661,80 eur, skutočné náklady boli v sume 867,79 eur, úhrada spolu za rok 2015 bola v sume 300,- eur, nedoplatok z vyúčtovania za predchádzajúci rok bol v sume 1.644,49 eur, úhrada nedoplatku z vyúčtovania za predchádzajúci rok bola žalovanou v sume 1.800,- eur. Po úhrade nedoplatku za predchádzajúci rok žalobca započítal zostatok preplatku 155,51 eur ($1.800 - 1.644,49 = 155,51$) na nedoplatok vyúčtovania za rok 2015. Rozdiel úhrad predpísaných zálohových platieb a skutočných nákladov bol v sume -412,28 eur ($867,79 - 300 - 155,51$).

13.4. Vyúčtovaním ÚK, TV, SV a služieb spojených s užívaním bytu/NP:901/01 za rok 2016 bol žalovanej vyúčtovaný nedoplatok vo výške 1.102,08 eur. Predpísané zálohy boli stanovené spolu v sume 688,50 eur, skutočné náklady boli v sume 974,57 eur, úhrada spolu za rok 2016 bola v sume 0,00 eur, nedoplatok z vyúčtovania za predchádzajúci rok bol v sume -412,28 eur, úhrada nedoplatku z vyúčtovania za predchádzajúci rok bola žalovanou v sume 284,77 eur. Nedoplatok na vyúčtovaní za rok 2016 bol v sume -974,57 eur, spolu s nedoplatkom na vyúčtovaní za rok 2015 predstavoval spolu sumu -1.386,85 eur ($974,57 + 412,28$) a po započítaní úhrady časti nedoplatku za predchádzajúci rok predstavoval sumu -1.102,08 eur ($1.386,85 - 284,77 = 1.102,08$).

13.5. Vyúčtovaním ÚK, TV, SV a služieb spojených s užívaním bytu/NP:901/01 za rok 2017 bol žalovanej vyúčtovaný nedoplatok vo výške 1.555,18 eur. Predpísané zálohy boli stanovené spolu v sume 715,20 eur, skutočné náklady boli v sume 753,10 eur, úhrada spolu za rok 2017 bola v sume 0,00 eur, nedoplatok z vyúčtovania za predchádzajúci rok bol v sume -1.102,08 eur, úhrada nedoplatku z vyúčtovania za predchádzajúci rok bola žalovanou v sume 300,00 eur. Nedoplatok na vyúčtovaní za rok 2017 bol v sume -753,10 eur, spolu s nedoplatkom na vyúčtovaní za rok 2016 predstavoval spolu sumu -1.855,18 eur ($753,10 + 1.102,08$) a po započítaní úhrady časti nedoplatku za predchádzajúci rok predstavoval sumu -1.555,18 eur ($1.855,18 - 300,00 = 1.555,18$).

13.6. Vyúčtovaním ÚK, TV, SV a služieb spojených s užívaním bytu/NP:901/01 za rok 2018 bol žalovanej vyúčtovaný nedoplatok vo výške 1.761,07 eur. Predpísané zálohy boli stanovené spolu v sume 730,60 eur, skutočné náklady boli v sume 801,89 eur, úhrada spolu za rok 2018 bola v sume 296,00 eur, nedoplatok z vyúčtovania za predchádzajúci rok bol v sume -1.555,18 eur, úhrada nedoplatku z vyúčtovania za predchádzajúci rok bola žalovanou v sume 300,00 eur. Nedoplatok na vyúčtovaní za rok 2018 bol v sume -505,89 eur ($801,89 - 296,00$), spolu s nedoplatkom na vyúčtovaní za rok 2017 predstavoval spolu sumu -2.061,07 eur ($505,89 + 1.555,18$) a po započítaní úhrady časti nedoplatku za predchádzajúci rok v sume 300,00 eur predstavoval sumu -1.761,07 eur ($2.061,07 - 300,00$).

13.7. Vyúčtovaním ÚK, TV, SV a služieb spojených s užívaním bytu/NP:901/01 za rok 2019 bol žalovanej vyúčtovaný nedoplatok vo výške 2.226,91 eur. Predpísané zálohy boli stanovené spolu v sume 775,23 eur, skutočné náklady boli v sume 911,54 eur, úhrada spolu za rok 2019 bola v sume 0,00 eur, nedoplatok z vyúčtovania za predchádzajúci rok bol v sume -1.761,07 eur, úhrada nedoplatku z vyúčtovania za predchádzajúci rok bola žalovanou v sume 445,70 eur. Nedoplatok na vyúčtovaní za rok 2019 bol v sume

-911,54 eur, spolu s nedoplatkom na vyúčtovaní za rok 2018 predstavoval spolu sumu -2.672,61 eur (911,54 + 1.761,07) a po započítaní úhrady časti nedoplatku za predchádzajúci rok predstavoval sumu -2.226,91 eur (2.672,61 - 445,70 = 2.226,91).

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

15. 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 фонде prevádzky, údržby a opráv a iných pohľadávok a nárokov,
- e) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníckmi 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 navrhnúť 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 príslušeného 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 vlastníckymi 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 vlastníckymi 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.

16. Súd po vyhodnotení vykonaného dokazovania a po právnom vyhodnotení veci dospel k záveru, že žaloba žalobcu je v celom rozsahu uplatneného nároku dôvodná.

17. Súd mal za preukázané, keď žalovaná nijakým spôsobom tvrdenie žalobcu nesporeovala, že žalobca ako správca bytového domu s pozemkom a so všetkými súčasťami a príslušenstvom v N., G. X, súpisné č. XXXXXX na pozemku parcelné č. XXX o celkovej zastavanej ploche 712 m², na základe uzavretej Zmluvy o výkone správy č. 61/01/10 zo dňa 24.02.2010 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 vlastníka nebytového priestoru č. XX - V., G. X, Bratislava, si neplnila svoje povinnosti, keď riadne a včas neuhrádzala predpísané zálohové platby teda príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrady za plnenia, odmenu za správu a nedoplatok vyplývajúci z vyúčtovaní nákladov spojených s užívaním nebytového priestoru v jej vlastníctve a teda neplnila si svoje povinnosti vyplývajúce mu zo Zmluvy o výkone správy ako aj zo Zákona o vlastníctve bytov č. 182/1993 Z.z.

18. Žalobca ku dňu 31.12.2017 evidoval voči žalovanej dlžnú sumu 1.555,18 eur. V roku 2017 skutočné náklady vyúčtované v sume 753,10 eur. Žalovaná v roku 2017 neuhradila žiadnu predpísanú zálohovú platbu. Nedoplatok na vyúčtovaní za predchádzajúci rok 2016 predstavoval sumu po zohľadnení čiastočnej úhrady 300,00 eur sumu 802,08 eur. Nedoplatok k 31.12.2017 predstavoval sumu -1.555,18 eur.

18.1. Žalobca ku dňu 31.12.2018 evidoval voči žalovanej dlžnú sumu 1.761,07 eur. Dlžná suma 1.761,07 eur pozostávala z nedoplatkov vyplývajúcich z vyúčtovaní ÚK, TÚV, SV a služieb spojených s užívaním nebytového priestoru žalovanej za rok 2015, 2016, 2017, 2018. Vyúčtovaním nákladov a služieb spojených s nebytovým priestorom za rok 2015 bol vyúčtovaný nedoplatok v sume 412,28 eur. Žalovaná v roku 2016 uhradila 284,77 eur a teda nedoplatok predstavoval sumu 127,51 eur. Vyúčtovaním nákladov a služieb spojených s nebytovým priestorom za rok 2016 bol vyúčtovaný nedoplatok v sume 974,57 eur. Žalovaná v roku 2017 uhradila 300,- eur a teda nedoplatok predstavoval sumu 674,57 eur.

Vyúčtovaním nákladov a služieb spojených s nebytovým priestorom za rok 2017 bol vyúčtovaný nedoplatok v sume 753,10 eur. Žalovaná v roku 2018 uhradila 300,- eur a teda nedoplatok predstavoval

sumu 453,10 eur. Vyúčtovaním nákladov a služieb spojených s nebytovým priestorom za rok 2018 bol vyúčtovaný nedoplatok v sume 505,89 eur. Žalovaná v roku 2019 neuhradila žiadnu sumu a teda nedoplatok predstavoval sumu 505,89 eur. Vyúčtované nedoplatky za roky 2015 až 2018 boli spolu v sume 2.645,84 eur, z ktorej žalovaná uhradila celkovo sumu 884,77 eur a teda ku dňu 31.12.2018 mala žalovaná povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 1.761,07 eur.

18.2. Žalobca ku dňu 31.12.2019 evidoval voči žalovanej dlžnú sumu 2.226,91 eur.

Dlžná suma 2.226,91 eur pozostávala z nedoplatkov vyplývajúcich z vyúčtovaní ÚK, TÚV, SV a služieb spojených s užívaním nebytového priestoru žalovanej za rok 2015, 2016, 2017, 2018 a 2019. Predstavovala nedoplatok vo výške 911,54 eur vyplývajúci z vyúčtovania za rok 2019, za nedoplatok vo výške 505,89 eur vyplývajúci z vyúčtovania za rok 2018, nedoplatok vo výške 753,10 eur vyplývajúci z vyúčtovania za rok 2017, nedoplatok vo výške 974,57 eur vyplývajúcom z vyúčtovania za rok 2016 a nedoplatok vo výške 412,28 eur vyplývajúci z vyúčtovania za rok 2015, ktorého pôvodná výška 567,79 eur sa znížila o preplatok vo výške 155,51 eur vyplývajúci z vyúčtovania za rok 2014. Celkový nedoplatok vyplývajúci z Vyúčtovaní za roky 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 bol spolu v sume 3.557,38 eur. Žalovaná z nedoplatku za uvedené obdobie uhradila čiastku v roku 2019 (rok v ktorom sa doručuje vyúčtovanie za rok 2018) v sume 445,70 eur (platba žalovanej dňa 13.08.2019 vo výške 185,70 eur, dňa 20.12.2019 vo výške 260,- eur) a teda nedoplatok z vyúčtovania za rok 2018 sa znížil na sumu 60,19 eur (505,89 eur - 445,70 eur), v roku 2018 (rok v ktorom sa doručuje vyúčtovanie za rok 2017) v sume 300,- eur a teda nedoplatok z vyúčtovania za rok 2017 sa znížil na sumu 453,10 eur (753,10 eur - 300,- eur), v roku 2017 (rok v ktorom sa doručuje vyúčtovanie za rok 2016) v sume 300,- eur a teda nedoplatok z vyúčtovania za rok 2016 sa znížil na sumu 674,57 eur (974,57 eur - 300,- eur), v roku 2016 (rok v ktorom sa doručuje vyúčtovanie za rok 2015) v sume 284,77 eur a teda nedoplatok z vyúčtovania za rok 2015 sa znížil na sumu 127,51 eur (412,28 eur - 284,77 eur).

Celkový dlh nedoplatkov z vyúčtovaní za obdobie rokov 2015 až 2019 spolu vo výške 3.557,38 eur sa po úhrade platieb v celkovej výške 1.330,47 eur znížil na sumu vo výške 2.226,91 eur.

18.3. Žalovaná zaplatila žalobcovi úhradami realizovanými v priebehu roku 2020 sumu spolu vo výške 620,- eur, keď dňa 21.01.2020 zaplatila sumu 260,- eur, dňa 19.02.2020 sumu 260,- eur a dňa 25.08.2020 sumu 100,- eur. Uvedenými úhradami žalovaná znížila istinu 2.226,91 eur na sumu 1.606,91 eur. Úhrada platieb žalovanou vo výške 620,- eur, v roku 2020 žalobca započítal na úhradu najstarších nedoplatkov t.j. na úhradu nedoplatku z vyúčtovania za rok 2015 vo výške 127,51 eur, ktorý po úhrade predstavuje 0,00 eur, na zníženie nedoplatku z vyúčtovania za rok 2016 vo výške 674,57 eur, ktorý po znížení o sumu 492,49 eur predstavuje sumu vo výške 182,08 eur.

18.4. Žalobca sa voči žalovanej domáhal zaplataenia nedoplatku na vyúčtovaní za rok 2016 v sume 182,08 eur, za rok 2017 v sume 453,10 eur, za rok 2018 v sume 60,19 eur a za rok 2019 v sume 911,54 eur t.j. spolu sumy 1.606,91 eur.

19. Žalobca sa voči žalovanej domáhal tiež zaplataenia úrokov z omeškania a žiadal, aby súd uložil žalovanej povinnosť zaplatiť mu úrok z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy zo sumy 182,08 eur od 16.06.2017 do zaplataenia, vo výške 5% ročne zo sumy 453,10 eur od 16.06.2018 do zaplataenia, vo výške 5% ročne zo sumy 60,19 eur od 20.12.2019 do zaplataenia, vo výške 5% ročne zo sumy 911,54 eur od 16.06.2020 do zaplataenia,

20. Podľa § 517 ods. 1 veta prvá Občianskeho zákonníka dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní je v omeškani.

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.

Podľa § 3 Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z.z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení účinnom v čase omeškania žalovaného 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.

21. Žalovaná sa ako vlastník nebytového priestoru dostala do omeškania s úhradou toho ktorého nedoplatku na vyúčtovaní nákladov za užívanie nebytového priestoru, keď nedoplatok na vyúčtovaní v

dohodnutej lehote v Zmluve o výkone správy (článok II bod 9) t.j. do 15 dní od doručenia vyúčtovania žalobcoví nezaplatila.

21.1. Súd uložil žalovanej povinnosť zaplatiť žalobcovi uplatnené úroky z omeškania vo výške 5% ročne teda vo výške uplatnenej žalobcom, nakoľko zákonom stanovená výška úrokov z omeškania bola k prvému dňu omeškania vo výške 5% a to zo sumy nedoplatku z vyúčtovania za rok 2016 v sume 182,08 eur od 16.06.2017 do zaplataenia, vo výške 5% ročne zo sumy nedoplatku z vyúčtovania za rok 2017 v sume 453,10 eur od 16.06.2018 do zaplataenia, vo výške 5% ročne zo sumy nedoplatku z vyúčtovania za rok 2018 v sume 60,19 eur od 20.12.2019 do zaplataenia a vo výške 5% ročne zo sumy nedoplatku z vyúčtovania za rok 2019 v sume 911,54 eur od 16.06.2020 do zaplataenia.

22. 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. Žalovaná v konaní neuniesla ani bremeno tvrdenia a ani dôkazné bremeno ohľadne popretia tvrdení protistrany t.j. žalobcu vo veci ohľadne nároku na zaplataenie dlžnej sumy.

22.1. Sumarizáciou uvedeného za stavu, keď mal súd za to, že žalobca preukázal dôvodnosť uplatneného nároku voči žalovanej, žalobe žalobcu v celom rozsahu vyhovel a žalovanej uložil povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu vo výške 1.606,91 eur s úrokmi z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 182,08 eur od 16.06.2017 do zaplataenia, vo výške 5% ročne zo sumy 453,10 eur od 16.06.2018 do zaplataenia, vo výške 5% ročne zo sumy 60,19 eur od 20.12.2019 do zaplataenia, vo výške 5% ročne zo sumy 911,54 eur od 16.06.2020 do zaplataenia.

23. Podľa § 251 Civilného sporového poriadku trovy konania sú všetky preukázané, odôvodnené a účelne vynaložené výdavky, ktoré vzniknú v konaní v súvislosti s uplatňovaním alebo bránením práva.

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

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.

24. Súd o náhrade trov konania rozhodol podľa § 251 v spojení s § 256 ods. 1 Civilného sporového poriadku a žalobcovi, ktorý mal v konaní plný úspech priznal voči žalovanému plnú náhradu trov konania. Súd o nároku na náhradu trov konania rozhodol podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku v spojení s § 256 ods. 1 Civilného sporového poriadku teda podľa úspešnosti žalobcu v konaní tak, že úspešnému žalobcovi priznal voči žalovanej nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%. V súvislosti s čiastočným späťvzatím žaloby žalobcom má nárok na náhradu trov konania tiež žalobca, nakoľko čiastočnou úhradou žalovanej sumy žalovanou po podaní žaloby, zastavenie konania procesne zavinil žalovaný.

24.1. O výške náhrady trov konania rozhodne súd podľa § 262 ods. 2 Civilného sporového poriadku po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením

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