

Súd: Okresný súd Bratislava V
Spisová značka: 12C/322/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1514207244
Dátum vydania rozhodnutia: 06. 10. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Zita Leimbergerová
ECLI: ECLI:SK:OSBA5:2020:1514207244.12

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava V sudkyňou Mgr. Zitou Leimbergerovou v spore žalobcu: Správcovská kancelária PROGRES, s.r.o., IČO: 35895403, so sídlom Tomášikova 10/A, Bratislava, zast. JUDr. Jozefom Pojdákcom, advokátom, so sídlom Sv. Cyrila a Metoda 842/12, Nová Dedinka proti žalovaným: 1. L.. O.. O. H., nar. XX.X.XXXX a 2. O. H., nar. XX.X.XXXX, obaja bytom V. XX, N., o zaplatenie 1.789,04 eur s príslušenstvom, takto

rozhodol:

I. Žalovaní 1. a 2. sú p o v i n n í spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi sumu 457,95 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5,25 % ročne zo sumy

- 1.331,09 eur od 1.1.2014 do 31.5.2014,
- 909,16 eur od 1.6.2014 do 16.12.2014,
- 904,92 eur od 17.12.2014 do 16.9.2014,
- 723,41 eur od 17.9.2014 do 31.5.2015,
- 537,09 eur od 1.6.2015 do 16.12.2015,
- 218,37 eur od 17.12.2015 do 31.5.2016,
- 140,31 eur od 1.6.2016 do 16.12.2016,
- 36,99 eur od 17.12.2016 do 16.5.2017,
- 21,88 eur od 17.5.2017 do 31.5.2017.

II. Vo zvyšnej časti súd konanie z a s t a v u j e .

III. Žalobcovi súd p r i z n á v a nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou podanou súdu dňa 25.3.2014 domáhal voči žalovaným 1. a 2. zaplatenia sumy 1.789,04 eur spolu s ročným zákonným úrokom z omeškania vo výške 5,25 % z uvedenej sumy od 14.3.2014 do zaplatenia a náhrady trov konania. Žalobný návrh odôvodnil tým, že žalovaní sú vlastníkami bytu č. X v bytovom dome na V. ul. č. XX S. N., ktorého správu vykonáva v súlade so zmluvou o výkone správy žalobca. Žalobca pri ročnom vyúčtovaní nákladov za dodávku tepla, teplej úžitkovej vody, vodného a stočného a služieb spojených s užívaním bytu zistil, že na strane žalovaných eviduje nedoplatok - za rok 2011 vo výške 373,77 eur, ktorý vyrovnali platbou zo dňa 19.7.2012. V roku 2012 evidoval nedoplatok vo výške 934,46 eur a za rok 2013 vznikol žalovaným nedoplatok na úhradách mesačných zálohových predpisov vo výške 858,58 eur. V r. 2012-2013 žalovaný viackrát reklamovali písomne u žalobcu ročné vyúčtovanie, stanovenú výšku mesačného zálohového predpisu alebo doručenie, resp. nedoručenie mesačného zálohového predpisu. Žalobca každú reklamáciu dôkladne preveril a vyhodnotenie reklamácií zaslal žalovaným. Žalobca žalovaným opakovane zaslal aj viaceré upomienky a výzvy na zaplatenie vzniknutého dlhu, avšak žalovaní svoju povinnosť ani v dodatočnej lehote nesplnili.

2. Súd žalobe v plnom rozsahu vyhovel a dňa 4.6.2014 vydal platobný rozkaz č. k. 27Ro/488/2014-84, proti ktorému žalovaní dňa 27.6.2014 podali odpor, ktorým žiadali zrušiť platobný rozkaz a nariadiť pojednávanie. V odpore uviedli, že správca vlastníkom bytu nedoručil výpočtový list mesačných preddavkov na r. 2012, resp. doručil ho oneskorene a výšku mesačných zálohových platieb ani neodôvodnil, a tým konal v rozpore s čl. III, bod 7 zmluvy o výkone správy. Avizovaný nedoplatok odmietli uhradiť, pretože zamestnankyňa správcu od nich neoprávnene žiadala uhradenie uvedenej sumy (697,33 eur) so spätočnou platnosťou. Následne správca nekvalifikovaným spôsobom vyhotovil vyúčtovanie za r. 2012, v ktorom vypočítal, že ich nedoplatok činí 930,46 eur, hoci odpočítaním uhradenej sumy (3.180,85 eur) od sumy nákladov (3.531,73 eur) je skutočný nedoplatok len 350,88 eur a nie 930,46 eur! Nesprávny a nekvalifikovaný výpočet nedoplatku je podľa žalovaného 1 dôsledkom použitia nesprávnej „porovnávacjej metódy výpočtu“, pri ktorej sa má porovnať suma uhradených platieb so sumou nákladov. Správca návrh žalovaných na riešenie úhrady správne vypočítaného nedoplatku neakceptoval, ale k tomuto pochybne vypočítanému nedoplatku započítal aj ďalšie akési pokuty a úroky z omeškania až do horibilnej sumy 1.789,04 eur, ktorú sám spôsobil tým, že správcovskú činnosť vykonáva nezodpovedne, nekvalifikovane a v rozpore s predpismi. Zároveň žalovaní vo svojom odpore spochybnili kvalifikáciu advokáta zastupujúceho žalobcu a okrem iného uviedli: „K takémuto neobjektívnemu, nekompetentnému a nezodpovednému konaniu advokáta vo funkcii ZN (zástupcu navrhovateľa - pozn. súdu) sa žiada vysloviť memento: „Bože zavaruj, aby sa z takéhoto advokáta stal sudca“, lebo ten by si na súdnom pojednávaní vypočul len jedného účastníka konania a druhého by - na základe vypočutia prvého - odsúdil bez vypočutia.“

3. Žalobca sa podaním zo dňa 12.8.2014 vyjadril k odporu žalovaných tak, že zotrval na podanej žalobe a pridržiavajúc sa v celom rozsahu svojich tvrdení poprel tvrdenia žalovaných. Uviedol, že s tvrdeniami žalovaných sa absolútne nestotožňuje a poukázal na to, že žalovaní uhrádzali zálohové predpisy po dlhšiu dobu v ľubovoľnej výške, konkrétne za rok 2008 uhrádzali sumu 7.037,- Sk (233,59 eur) mesačne, hoci v mesiaci január a február bol vystavený zálohový predpis vo výške 7.398,- Sk (245,57 eur) a v mesiaci marec až november bola stanovená výška zálohového predpisu na 7.865,- Sk (261,07 eur) a v mesiaci december na 8.075,- Sk (268,04 eur). Žalovaní od januára 2009 pokračovali v úhradách platby vo výške 233,59 eur ignorujúc nové mesačné zálohové predpisy, ktoré žalobca ako správca vystavoval s prihliadnutím na spotrebu za predošlé obdobia za daný byt, ako aj s prihliadnutím na zmeny cien za služby spojené s užívaním bytu stanovenými na príslušné obdobie. Túto sumu uhrádzali nepretržite až do mája r. 2013, kedy uhradili sumu 296,04 eur, čo reflektovalo na vtedy platný mesačný zálohový predpis, ktorý bol upravený podľa požiadaviek žalovaných. Žalobca ďalej dôvodil, že mesačné zálohové predpisy zvykne doručovať tým spôsobom, že zamestnanec žalobcu vhodí príslušný zálohový predpis do poštových schránok vlastníkov bytov. Nakoľko žalobca mal skúsenosť so žalovanými, ktorí tvrdili, že im neboli zálohové predpisy doručené, od konca r. 2012 doručuje zálohové predpisy doporučenou poštou, resp. mailom. Dlhodobým uhrádzaním zálohového predpisu v nesprávnej výške sa tak žalovaným vytváral postupne dlh na uhradených mesačných zálohových platiach, v dôsledku čoho bola žalovaným zaslaná upomienka zo dňa 7.10.2011. Dlžnú sumu v zmysle upomienky žalovaní uhradili dňa 19.10.2011. Napriek tomu im však po ročnom vyúčtovaní za r. 2011 vznikol nedoplatok, ktorý žalovaní opäť reklamovali. V odpovedi na reklamáciu sa žalobca snažil žalovaným vysvetliť, že spotreba bola vypočítaná na základe hodnôt nameraných na príslušných meračoch, čo im zdokladoval aj priložením odpočtových tabuliek a montážneho listu vodomeru. Nový vodomer bol inštalovaný 13.12.2011, preto sa ako spotreba vody za príslušný rok brala do úvahy spotreba nameraná na odmontovanom merači. Žalovaní reklamovali aj spotrebu tepla, čo žalobca tiež zdokladoval tabuľkou spotrieb na jednotlivé byty. Žalovaní nedoplatok za r. 2011 v sume 377,77 eur napokon uhradili dňa 19.7.2012. Keďže do kalendárneho roka 2012 vstupovali žalovaní so stavom účtu, na ktorom sú vedené mesačné zálohové predpisy s hodnotou -68,32 eur, teda s nedoplatkom, ktorý spolu s rozdielom medzi stanovenými zálohovými predpismi a nákladmi za kalendárny rok 2011 vo výške -305,45 eur, výsledná suma predstavuje sumu 373,77 eur. Keďže žalovaní aj naďalej vykonávali zálohové platby len vo výške 233,59 eur mesačne, vznikol im aj v nasledujúcom roku 2012 nedoplatok vo výške 871,75 eur (zálohový predpis bol v januári a februári vo výške 256,03 eur mesačne, v marci až máji 306,89 eur mesačne a v júni až decembri 320,30 eur mesačne). Žalovaní teda mali mať zaplatené všetky služby spojené s užívaním bytu v zmysle súčtu hodnôt mesačných zálohových predpisov v sume 3.674,83 eur, pričom skutočné náklady podľa nameraných hodnôt jednotlivých meračov (reálna spotreba žalovaných) bola v hodnote 3.531,73 eur, teda žalovaní mali predplatené služby na vyššiu hodnotu, ako bola ich reálna spotreba, a to o sumu 143,10 eur. Avšak vzhľadom na to, že žalovaní nevykonali úhrady zálohových platieb v

stanovenej výške, nemali služby predplatné na sumu 3.674,83 eur, ale len na 2.803,08 eur. Počas tohto roka boli žalovaným zaslané tri upomienky, za ktorých zaslanie sa účtuje suma 1,- euro. Prevyšujúca suma z uhradeného nedoplatku za predošlý rok zo dňa 19.7.2012 vo výške 4,- eurá pokrýva poplatok za zaslanie troch upomienok a 1 euro sa odčíta od nedoplatku na mesačných zálohových platbách, preto ďalej žalobca vychádza zo sumy nedoplatku na platbách vo výške 870,75 eur. Žalovaní sa dostávali dlhodobo do omeškania s úhradami zvyšnej časti súm, na ktoré boli v príslušných obdobiach vydávané mesačné zálohové predpisy. Na základe zmluvných dojednaní bola žalovaným za r. 2012 vyčíslená sankcia za omeškanie vo výške 202,81 eur. Z toho vyplýva, že nedoplatok žalovaných predstavuje za r. 2012 sumu 930,46 eur ($870,75 + 202,81 = 930,46$ eur znížený o rozdiel medzi hodnotou predplatených služieb a reálnou spotrebou - $3.674,83 - 3531,73$, t. j. 143,10 eur). Uplatneným žalobným návrhom je aj povinnosť žalovaných zaplatiť žalobcovi nedoplatok za obdobie od 1.1.2012 do 31.12.2013, preto žalobca vo svojom vyjadrení objasnil aj jednotlivé položky a operácie vykonané v r. 2013. Zálohový predpis bo v mesiacoch január a február stanovený v sume 320,30 eur a od marca mal platiť v sume 327,38 eur. Tento zálohový predpis žalovaní reklamovali, preto v súlade s ich požiadavkami bola suma upravená na 296,40 eur a táto suma platila počas zvyšku r. 2013. Za tento rok mali teda žalovaní vykonať platby za mesačné zálohové predpisy vo výške 3.604,60 eur, ale reálne uhradili len 3.009,16 eur. Nedoplatok na zálohových platbách tak činil 595,44 eur. Aj v tomto roku im boli účtované poplatky za poštovné (doručovanie upomienok) spolu vo výške 8,- eur a sankcia za omeškanie bola vyčíslená v sume 255,14 eur. Z uvedeného vyplýva, že za r. 2013 činí nedoplatok za zálohové predpisy sumu 858,58 eur ($595,44 + 255,14 + 8 = 858,58$ eur). Celková suma žalobcom uplatneného nároku tak predstavuje súčet dlžných súm nedoplatku za r. 2012 (930,46 eur) a za r. 2013 (858,58 eur), t. j. sumu 1.789,04 eur. Žalobca tiež uviedol, že listinné dôkazy, ktoré predložil svedčia o tom, že žalovaní pravidelne upozorňovali na výšku ich dlhu upomienkami, pričom ku každej z nich vždy priložil aj sumárnu analýzu platieb, ktorá vypovedá o platobnej histórii žalovaných. Má za to, že žalovaným poskytol dostatok času na úhradu dlžnej sumy.

4. Žalovaní vo svojom vyjadrení zo dňa 16.4.2018 uviedli, že spor medzi nimi a žalobcom vznikol až v priebehu r. 2012 a zapríčinil ho žalobca tým, že nedoručil žalovaným mesačné zálohové predpisy na tento rok, ale zaslal im ich až koncom roka dňa 22.10.2012 bez odôvodnenia ich navýšenia a dátumovo zmatečne tak, že vlastne žalovaným znemožnil plniť ich. Za toto jeho pochybenie dal žalovaným navyše neoprávnené pokutu 202,18 eur. Tvrdili, že listinnými dôkazmi preukazujú, že správnym výpočtom, t. j. odpočítaním sumy platieb 3.177,86 eur od sumy skutočných nákladov 3.463,41 eur (pretože neoprávnená pokuta 202,81 eur, ani akýsi zostatok 68,32 eur z r. 2011 do vyúčtovania nepatria). Ak by totiž správca postupoval v súlade s čl. III/5a a čl. III/8a zmluvy o výkone správy a nie v rozpore s ňou, tak by mu vznikol tiež „relatívne správy nedoplatok len vo výške 285,56 eur“ a nie 930,46 eur. Pri vyúčtovaní nákladov za r. 2012 si žalobca počínal nekvalifikovane a dlžná suma 1.789,04 eur je podľa názoru žalovaných fiktívna. Nie žalovaní sú dlžní správcovi, ale naopak správca - žalobca je dlžný žalovaným predbežnú celkovú sumu 5.993,95 eur, a to za obdobie od 1.7.2010 do 28.2.2018, z toho suma 1.698,62 eur predstavuje nevrátené preplatky. Advokát Pojdák vo funkcii právneho zástupcu žalobcu podľa ich názoru zavádza súd nepravdivými i nepodloženými tvrdeniami bez dôkazov a spôsobuje tak zaneprázdňovanie súdu balastnými tvrdeniami. Uviedli tiež, že všetky tvrdenia právneho zástupcu žalobcu sú jalové a do pozornosti súdu dal „neprofesionálne až stupídne počínanie tohto PZN, ktorých bez akýchkoľvek dôkazov tvrdí, že sa absolútne nestotožňuje s odporom odporcov; takýmto jeho diletantským tvrdením bez dôkazov preukazuje iba to, že sa s jeho preukazne nízkym právnym vedomím v problematike ktorú evidentne neovláda pasuje za znalca v posudzovaní správnosti správcovskej činnosti v o vzťahu k jeho zmluvným partnerom...“ Zároveň dali do pozornosti súdu aj to, že žalobca „pri výkone jeho povinností a jeho zodpovednosti voči zmluvným partnerom - vlastníkom bytov sa vo väčšine prípadov necháva protiprávne zastupovať jeho priateľom - našim susedom L. (napr. pri stanovovaní výšky MZP, vybavovaní reklamácií MZP, reklamáciách chybného vyúčtovania nákladov a pod...“ Po vzniku sporu medzi správcou a vlastníkami bytu (žalovanými) v r. 2012 začal ich správca od začiatku r. 2013 trestať neodôvodnenými zvýšenými MZP na r. 2013 oproti predchádzajúcemu roku o vyše 100 eur mesačne. Pritom správca pri vyhotoveniach jednotlivých MZP na rok 2013 konal tak pochybne, že znemožnil žalovaným ich plniť, pretože ich vyhotovil až po dátume ich platnosti a aj Okresný súd Bratislava V si babrácky, či úmyselne počínal tak, že z neznalostných či iných dôvodov si neoveril, že MZP na r. 2013 sú dátumovo zmatečné. Advokát žalobcu zatajuje pred súdom ďalšie 3 MZP asi preto, že dva z nich obsahujú enormne vysoké až trestanecké zálohové platby bez predpísaného zdôvodnenia, ktoré správca zredukoval až po kvalifikovaných reklamáciách žalovaných tak, že ich upravil opäť bez zdôvodnenia. Došlo aj k fiasku, keď správca prostredníctvom jeho priateľa

L. zdôvodňoval zvýšenie MZP za ústredné kúrenie v r. 2013 laickou meteorologickou predpoveďou o chladnej zime, keď samo počasie ukázalo, že zima v r. 2013-2014 bola jedna z najteplejších za 20 rokov. Spor podľa žalovaných zaviniť správcu, keď nevrátil žalovaným preplatky v sume 1.698,62 eur aj so zmluvnou pokutou, ktorá suma vznikla spočítaním jednotlivých preplatkov za r. 2009-2016, ktoré doteraz správca žalovaným nevrátil a jeho dlh voči nim je teda vo výške 5.993,95 eur spolu s penalizáciou 0,25 % za nevrátené preplatky. Správca však koná tak, akoby už mal rozhodnutie súdu v jeho prospech a vedie žalovaných v zozname neplatičov a toto prezentuje na schôdzkach vlastníkov a verejne i zápisnične ich neoprávnene očierňuje, za čo sa im dostávajú posmešky i sarkastické úštipky na verejnosti. Správca ich požiadavku o ospravedlnenie ignoruje a preto dávajú do pozornosti súdu, že žalobca ich od r. 2012 pravidelne každoročne šikanuje a strpčuje im život trojakým spôsobom: 1. vymáha neoprávnené pokuty zo omeškania, a i keď žalobca dlhuje žalovaným a nie naopak, nevrátené preplatky im stále nezaplatil, 2. každoročne neoprávnene započítava pokuty do vyúčtovania a tak neoprávnene žalovaným vyčísluje nedoplatky a takýmto zmätočným konaním žalobca medzi stranami sporu zakladá ďalší možno súdny spor. Žalovaní následne v niekoľkých podaniach označených ako „oprava niektorých číselných údajov o dlžnej sume navrhovateľa voči „odporcom““ navrhli, aby súd neoprávnenú požiadavku advokáta žalobcu v plnom rozsahu zamietol a aby súd žalobcu (konateľa žalobcu) zaviazal povinnosťou uhradiť žalovaným neoprávnene zadržované preplatky, ktoré spolu so zmluvnou pokutou vyčíslili v sume 4.875,79 eur a zároveň žiadali o úhradu „finančnej recipročnej sankcie podľa § 11 ods. 1 písm. b) zákona č. 524/1990 Zb. o priestupkoch v znení n. p. za verejne spôsobenú ujmu na cti odporcom vo výške 976,70 eur, t. j. celkovú sumu požadovanú od žalobcu vyčíslil vo výške 5.852,49 eur. V priebehu konania, po čiastočnom dispozičnom návrhu žalobcu, žalovaní žiadali žalobu aj v zostávajúcej časti zamietnuť a opakovane žiadali zaviazat' žalobcu na zaplatenie zadržovaných preplatkov v sume 1.698,62 eur, spolu so zmluvnou pokutou v celkovej výške 4.875,79 eur. V ďalších podaniach požadoval zaviazat' žalobcu na zaplatenie sumy 6.735,22 eur a navyše žiadali zaviazat' Okresný súd Bratislava V zaplatiť žalovaným: „z dôvodu súdom zavinených prieťahov v súdnom konaní; a tým aj zavinenú nemožnosť „vymáhania penále od žalobcu - správcu bytov“ za obdobie od: 1.5.2016 do 10.10.2019 - kedy správca - žalobca nezaviniť prieťahy v súd. pojednávaní; - nevrátené spriemerované preplatky a penále z nich za obdobie od 1.5.2016 do ďalšieho termínu pojednávania - stanoveného na deň 10.10.2019, - preplatky + penále uvedených v sumárnej výške 2.334,39 eur a - finančné zadosťučinenie v navrhovanej výške 2.500 eur odporcom za trpenie takmer 6 rokov súdom zavinených a neodôvodnených prieťahov v súdnom konaní - spojených s psychickou záťažou, vypracovaných všetkých (cca 6 rozsiahlych) obranných písomností + 20 príloh + náhrada za stratu času počas takmer 6 ročného šikanovania a prenasledovania odporcov navrhovateľom aj prostredníctvom súdu - v sumárnej výške 4.834,39 eur, čiže 2.334,39 eur + 2.500 eur, poškodzovanie dobrého mena odporcov - vlastníkov bytu na verejnosti, odkedy všetci vlastníci bytového domu nás majú na listine neplatičov, lebo správca nám dal neoprávnene 2 pokuty.....“ Takto formulované podania súd podľa obsahu posúdil ako vzájomnú žalobu a na pojednávaní konanom dňa 10.10.2019 vyzval žalovaných na predloženie kvalifikovanej vzájomnej žaloby.

5. Uznesením č. k. 12C/322/2014-388 zo dňa 14.10.2019 súd vylúčil na samostatné konanie vzájomnú žalobu žalovaných. Toto rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 30.10.2019.

6. Žalobca vo vyjadrení zo dňa 29.11.2018 zotrval na žalobe a žalovanú pohľadávku špecifikoval tak, že dlžná suma žalovaných vznikala za obdobie od 1.1.2012 do 31.12.2013. Je nevyvrátiteľnou skutočnosťou preukázanou listinnými dôkazmi, že žalovaní uhradili dlhodobu (od r. 2008) rovnakú sumu mesačného zálohového predpisu napriek tomu, že bol viackrát menený. Žalovaní argumentujú, že im mesačný zálohový predpis nebol doručený. Žalobca trval na tom, že svoju povinnosť doručenia MZP si splnil riadne a včas. Správca totiž nemá zákonnú povinnosť doručovať mesačný zálohový predpis konkrétnym spôsobom (napr. do vlastných rúk) a spôsob doručovania MZP v tomto bytovom dome je zaužívaný vhradením aktuálneho MZP do schránok vlastníkov. Žiaden z ostatných vlastníkov v tomto bytovom dome nemal problém s týmto spôsobom doručenia a všetkým ostatným vlastníkom boli vždy MZP bez problémov doručené. Preto žalobca nepredpokladá, že by práve žalovaným MZP nebol uvedeným spôsobom doručený úspešne. Ak už nie na základe doručeného MZP, mohli žalovaní upraviť výšku uhrádzaného MZP napríklad podľa údajov vo vyúčtovaní za kalendárny rok, kde je v tabuľke analýzy platieb uvedený platný MZP v príslušnom mesiaci. Rovnako muselo byť žalovaným podozrivé, že od r. 2008 nebol menený MZP, pričom sa žalovaní mohli informovať priamo u žalobcu, resp. požiadať o opätovné doručenie aktuálne platného MZP. Ohľadne výpočtu dlžnej žalovanej sumy žalobca uviedol, že výsledok vyúčtovania vykonaných platieb a skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytu je známy až nasledujúci kalendárny rok, nakoľko správca ho v zmysle zákonnej i zmluvnej povinnosti

vyhotoví do 31.5. nasledujúceho kalendárneho roku za predchádzajúci. Je preto zrejmé, že výsledok vyúčtovania za r. 2011 bol známy až v máji 2012, za rok 2012 v máji 2013 atď. a vlastníkovu bytu vzniká povinnosť uhradiť nedoplatok z ročného vyúčtovania do 15 dní od jeho obdržania. Až v prípade omeškania s úhradou nedoplatku je správca oprávnený vyvodzovať dôsledky - sankcie za omeškanie (čl. IV. bod 4 zmluvy o výkone správy). Počas bežného kalendárneho roku však má každý vlastník povinnosť uhrádzať mesačné zálohové platby, ktorých omeškanie je taktiež sankcionovateľné v zmysle čl. IV. ods. 2 a 3 zmluvy o výkone správy. Žalované obdobie zhrnul nasledovne:

r. 2012:

- rozdiel medzi stanovenými MZP a skutočnými nákladmi za spotrebované služby za r. 2011 (výsledok známy v r. 2012) + 373,77 €
- Úhrada nedoplatku za r. 2011 zo dňa 19.7.2012 - 377,77 €
- Suma za mesačné zálohové predpisy v r. 2012 + 3.674,83 €
- Rozdiel medzi stanovenými MZP a skutočnými nákladmi za spotrebované služby za r. 2012 (výsledok známy v r. 2013) - 143,10 €
- Poštovné a poplatky za upomienky + 3 €
- Vyčíslený úrok z omeškania + 202,81 €
- Vykonané platby - 2.803,08 €

Nedoplatok 930,46 €

r. 2013:

- Suma za mesačné zálohové predpisy v r. 2012 + 3.604,60 €
- Poštovné a poplatky za upomienky + 8 €
- Vyčíslený úrok z omeškania + 255,14 €
- Vykonané platby - 3.009,16 €

Nedoplatok 858,58 €

V zmysle uvedeného zhrnutia predstavuje žalovaná dlžná suma za obdobie 1.1.2012 - 31.12.2013 sumu 1.789,04 eur. Žalobca v priebehu konania započítal jednotlivé preplatky žalovaných na celú istinu žalovanú v tomto konaní (1.331,09 eur) jednostranným započítaním, o ktorom žalovaní boli informovaní, či už osobitnou korešpondenciou alebo textom vo vyúčtovaní nákladov za kalendárny rok a v tejto časti zobral žalobu späť a konanie v nej žiadal zastaviť. Zvyšná suma, ktorú žalobca požadoval uhradiť (457,95 eur) predstavuje zmluvnú pokutu za žalované obdobie (202,81 eur + 255,14 eur).

7. Súd vo veci nariadil pojednávanie, na ktorom žalobca zotrval na svojich skutkových tvrdeniach a nakoľko v priebehu konania došlo k vyhotoveniu vyúčtovaní za roky nasledujúce po uplatnení nároku, ktorý je predmetom tohto konania, vzniknuté preplatky po jednostrannom započítacom úkone zobral žalobu v časti istiny späť a zotrval na sume 457,95 eur pozostávajúcej zo zmluvných pokút za r. 2012 a 2013. Zástupca žalobcu uviedol, že vzhľadom na to, že zo strany žalovaných došlo k vyšším úhradám, ktoré žalobca započítal na dlžnú istinu, berie žalobný návrh v časti o zaplatenia sumy 1.331,09 eur späť a naďalej sa domáha zaplatenia sumy 457,95 eur, ktorá zostatková suma pozostáva z dvoch zmluvných pokút vyúčtovaných žalovaným titulom oneskorených platieb (202,81 eur - za rok 2012 a 255,14 eur - r. 2013). Uviedol, že vyššie úhrady resp. sumy, ktoré žalobca započítaval sú nasledovné:

Za rok 2013 vznikol žalovaným preplatok 421,93 eur

Za december 2014 bola uhradená zálohová platba vyššia o 4,24 eur

Za rok 2014 - vznikol preplatok 186,32 eur

Dňa 16.9.2014 bola uhradená platba bez špecifikácie 181,51 eur

Počas roku 2015 žalovaní uhradili mesačne vyššiu zálohovú platbu - preplatok 318,72 eur

Za rok 2015 - preplatok z vyúčtovania 78,06 eur

Za rok 2016 - vyšší mesačný zálohový predpis spolu vo výške 103,32 eur

Za rok 2017 - do mája bola uhradená vyššia mesačná záloha 15,11 eur, čiastočne preplatok - 21,88 eur, zvyšná časť preplatku bola vrátená žalovaným, ide o preplatok za rok 2016 známy v roku 2017.

K výhradám žalovaného zástupca žalobcu uviedol, že žalobca ako správca postupuje v zmysle zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov ako aj v zmysle zmluvy o výkone správy tak, že mesačný zálohový predpis nestanovuje a ani nemôže stanovovať svojvoľne. Problém v prípade žalovaných pravdepodobne nastal tým, že v priebehu roku 2012, kedy došlo k zmene výšky zálohových platieb, žalovaní uhradili stále nižšiu zálohovú platbu, pričom im vznikol nedoplatok. Spolu s ním taktiež vznikol nárok na úhradu zmluvnej pokuty. Podľa názoru žalobcu išlo pravdepodobne o to, že žalovaní opomenuli dať banke príkaz na úhradu vyšších zálohových platieb. Tento predpoklad bude zrejmý aj preto, že sumy, ktoré žalobca započítal na istinu boli uhrádzané nad rámec povinnej zálohovej

platby žalovaných, kedy sa zase zálohový predpis žalovaných znížil a však títo stále uhrádzali vyššiu sumu. K spôsobu doručovania zálohového predpisu žalovaným ako aj ostatným vlastníkom žalobca uviedol, že žiaden konkrétny spôsob mu ani zo zmluvy ani zo zákona nevyplýva. Má to byť obvyklým spôsobom v danom mieste, pričom v predmetnom období ako i dnes žalobca doručuje zálohové predpisy tak, že zamestnanec správcu vhodí zálohový predpis do schránok jednotlivým vlastníkom. Práve pre tento spor však žalobca v prípade žalovaných zvolil výnimočný spôsob, kedy už doručuje zálohový predpis žalovaným doporučené s návratkou. K ďalšej námietke žalovaného, že dôkaz o tom, že zálohový predpis v roku 2012 mu bol doručený až v októbri tohto roku, žalobca uvádza, že ide o dátum tlače zálohového predpisu a nie o dátum doručovania. Žalobca dbá nato, aby zálohové predpisy boli vlastníkom doručované včas tak, aby sa nedostávali do omeškania. Ak je zálohový predpis platný od apríla daného roku, tento zálohový predpis žalobca doručuje v priebehu marca. K námietke žalovaných, že žalobca si nesplnil povinnosť a nevrátil žalovaným vzniknuté preplatky poukázal aj na spôsob vysporiadania preplatiek, resp. nedoplatkov uvedený na každom vyúčtovaní, z ktorého vyplýva, že vzniknutý preplatiek žalobca nie je povinný vlastníkovi vrátiť v prípade, že je v omeškaní so zálohovými platbami. Ako dôkazy preukazujúce vzniknuté preplatky ako aj vyššie úhrady a ich spôsob vysporiadania so vzniknutými preplatkami žalobca preukázal predložením vyúčtovaní za roky 2014 až 2016.

8. Žalovaní 1 na pojednávaní vyjadril nesúhlas tvrdeniami zástupkyne žalobcu, nakoľko svoje tvrdenia neopiera o dôkazy ale len o konštelácie bez dôkazov. Uviedol, že „príkladom toho je, že je nepripravená na súd, že uvádza, že z nejakého predpisu nevyplýva akým spôsobom majú byť mesačné zálohové predpisy doručované. K tomu tvrdí, že vloženie MZP poštových schránok vlastníkov bytov sa považuje za doručené. Zástupkyňa tak hovorí v rozpore o výkone č. 02/2007 konkrétne v rozpore s článkom 3 bod 7 tejto zmluvy kde je okrem iného povedané, že správca je povinný doručiť nový výpočtový list MZP najneskôr desať dní pred platnosťou zmeny. Správca tak nekonal ako mu stanovuje uvedené ustanovenie zmluvy a rovnako v rozpore s týmto na súde vypovedala aj PZ. Oproti tomu odporcovia preukazujú listinnými dôkazmi konkrétne MZP príloha č.9 c a príloha č.9 d. K svojmu stanovisku pre súd, že správca nielen, že neplní doručovanie podľa článku 3/7, ale doručil MZP až 22.10.2012, takže vlastníci bytov nemohli MZP splniť od 1.3.2012 ani od 1.6.2012, ale napriek tomu im správca neoprávnene v rozpore so zmluvou o výkone správy uložil pokutu za omeškanie platieb vo výške 202,81 eur. Rovnako tak nezodpovedne konal správca aj v roku 2013, kedy poslal odporcom až 5 MZP a to, všetky MZP od plnenia dátumu platnosti od 1.1.2013 s tým, že jeden z nich bol vyhotovený 14.3.2013, ďalší 7.3.2013, ďalší 13.3.2013 a ďalší 4.4.2013. Pýtam sa, ako mohol vlastníci plniť platby od 1.3.2013, keď MZP boli vykonané vždy až po dátume platnosti. Ale správca rovnako za svoje chyby, za svoje neplnenie povinnosti podľa článku 3 bod 3 písm. g) zmluvy, ktoré mu stanovuje uhrádzať plnenie a úhrady preddavkov do fondu, to nedodržiava, rovnako v rozpore článkom 3 bod 7 nesplnil toto ustanovenie v tom, že ak menil MZP oproti predchádzajúcemu obdobiu tak najneskôr do desať dní od zmeny mal doručiť podľa čl. 3 bod 7 túto informáciu i MZP vlastníkovi bytu, čo nevykonal. Navyše správca koná tak nezodpovedne a ne kvalifikovane, že MZP mení podľa svojich predstáv a nie podľa zmluvy o výkone správy bod 7, že napríklad podľa nášho suseda, ktorý je jeho priateľom, určuje výšku MZP predpovedou počasia. Tu je dôkaz, príloha číslo 9L (č. I. 237). Čiže správca v rozpore článkom 3 bod 7 nestanuje MZP z dôvodov zmeny právnych predpisov, rozhodnutia orgánov alebo zo zmeny rozsahov poskytovaných služieb, ale podľa predpovedí počasia svojím priateľom L.. O. Z.. Dôkazom toho je list správcovskej kancelárie PROGRES v spise príloha č. I. 9L. Poznám, aj v tomto prípade za svoje pofiderné vykonávanie správcovskej činnosti v rozpore zmluvy opäť neoprávnene uložil odporcom pokutu za meškanie zálohových platieb vo výške 255,14 eur napriek tomu, že MZP boli vyhotovené po dátume platnosti, čím znemožnil vlastníkom bytu MZP plniť. So zreteľom na uvedené prítomní odporcovia nesúhlasia a s tým záverom ako ho predniesla PZ navrhovateľa, že odporcovia majú zaplatiť 457,95 eur za pokuty ktoré on, jeho príčinou vznikli, ale naopak odporcovia na základe preukázaných dôkazov navrhujú súdu aby uznal, že správca pochybil, nevrátil preplatky odporcom vo výške 1.692,- eur plus penále za nevrátenie preplatiek, čiže jeho dlh činí 4.895,97 eur, na ktorom trváme.“

9. Súd v konaní vykonal dokazovanie listinami predloženými stranami sporu, a to najmä LV č. XXXX, Zmluvou o výkone správy č. 02/2007 zo dňa 31.7.2007, analýzou platieb za obdobie od 1.1.2013 do 31.12.2013 písomnou komunikáciou medzi stranami sporu, upomienkami, mesačnými zálohovými predpismi platnými od 1.1.2013, 1.3.2013 na sumu 327,38 eur a na sumu 296,40 eur, reklamáciou mesačného zálohového predpisu zo dňa 29.3.2013, špecifikáciou nedoplatku, prehľadom výpočtu zmluvnej pokuty, stanoviskami a reklamáciami žalovaných, vyúčtovaniami nákladov za r. 2008 - 2016 a mesačným zálohovým predpisom platným od 1.3.2012 a 1.6.2012.

10. Súd na základe vykonaného dokazovania zistil tento skutkový stav: žalovaní 1. a 2. ako vlastníci bytu č. X, X. poschodie bytového domu na V. ul., vchod č. XX v N. uzavreli dňa 31.7.2007 so žalobcom ako správcom Zmluvu o výkone správy č. 02/2007. Žalovaní tento byt vlastní v podiele 1/1 ako bezpodieloví spoluvlastníci od r. 1998.

11. Podľa čl. III. bod 6 uvedenej zmluvy správca je povinný ustanoviť najneskôr do 30 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy výšku mesačných platieb jednotlivým vlastníkom pozostávajúci z:

- a) preddavkov na služby spojené s užívaním bytov, nebytových priestorov a spoločných priestorov, pričom vychádza zo skutočne vynaložených nákladov za predchádzajúce obdobie s prihliadnutím na reálny vývoj cien energií a služieb v nasledujúcom období,
- b) príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv, ktorého výšku stanoví na základe vlastníckmi dohodnutej čiastky podľa čl. VI. bod 2 zmluvy,
- c) poplatku za výkon správy poskytovanému správcovi v dohodnutej výške podľa čl. VII. bod 1 zmluvy.

12. Podľa čl. III. bod 7 uvedenej zmluvy výšku mesačných preddavkov na služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov je správca oprávnený zmeniť, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb. O uskutočnených zmenách je správca povinný informovať všetkých vlastníkov a doručiť nový výpočtový list mesačných preddavkov, najneskôr však 10 dní pred platnosťou zmeny.

13. Podľa čl. IV. bod 2 uvedenej zmluvy na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv a ostatných plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov sú vlastníci povinní mesačne uhrádzať platby vo výške ustanovenej výpočtovým listom, najneskôr však do 15. dňa príslušného mesiaca na bankový účet podľa čl. III. bod 4 zmluvy.

14. Podľa čl. IV. bod 3 uvedenej zmluvy v prípade omeškania, ktoré dosiahne výšku dvoch mesačných platieb a ak vlastník nezaplatí dlžnú čiastku do 15 dní od obdržania upomienky, zaplatí do fondu prevádzky, údržby a opráv zmluvnú pokutu vo výške 0,25 % z dlžnej sumy za každý začatý deň omeškania počnúc dňom kedy dlžná čiastka vznikla.

15. Podľa čl. IV. bod 4 uvedenej zmluvy nedoplatok vyčíslený vo vyúčtovaní plnení spojených s užívaním bytu alebo nebytového priestoru je vlastníkom povinný zaplatiť do 15 dní od obdržania vyúčtovania, alebo doručiť písomnú reklamáciu správcovi na nezrovnalosti zistené pri vyúčtovaní. V prípade omeškania je povinný zaplatiť do fondu prevádzky, údržby a opráv zmluvnú pokutu vo výške 0,25 % z dlžnej sumy za každý začatý deň omeškania. Odvolanie voči vyúčtovaniu má odkladný účinok.

16. Podľa čl. IV. bod 5 veta prvá a druhá uvedenej zmluvy vlastníci sú povinní uhradiť náklady vzniknuté neuhradením mesačného zálohového predpisu, nedoplatku z vyúčtovania, t. j. najmä náklady právneho zastupovania, kolky a poštovné. Vlastníci hradia náklady na poštovné v prípade, ak im je zaslaná upomienka, upozornenie, pokus o zmier alebo mesačný zálohový predpis poštou.

17. Podľa vyúčtovania nákladov za dodávku tepla, teplej úžitkovej vody, vodného a stočného a služieb spojených s užívaním bytu (ďalej len „vyúčtovanie“) za obdobie od 1.1.2011 do 31.12.2011 mali žalovaní nedoplatok vo výške 373,77 eur a za obdobie od 1.1.2012 do 31.12.2012 nedoplatok vo výške 930,46 eur. Zo sumárnej analýzy za obdobie od 1.1.2013 do 31.12.2013 (predloženej so žalobou, nakoľko v čase jej podania ešte nebolo vyhotovené vyúčtovanie za toto obdobie) vyplýva nedoplatok žalovaných v celkovej výške 1.789,04 eur (pôvodne žalovaná suma). Z uvedených vyúčtovaní a analýzy vyplýva, že žalovaní za obdobie r. 2011, 2012 až do mája 2013 uhradili titulom zálohových platieb sumu 233,59 eur mesačne. Počnúc dňom 15.5.2013 uhradili sumu 296,40 eur mesačne. Žalovaní v r. 2012 reklamovali vyúčtovanie za predchádzajúci kalendárny rok, t. j. r. 2011 a z odpovede žalobcu vyplýva, že na zvýšenie nákladov v uvedených položkách ústredného vykurovania, spotreby tepla na TÚV a spotreby vody na prípravu TÚV má priamy vplyv spotreba uvedených médií. Podľa odpočtov meračov, ktoré sú prehľadne uvedené v priložených odpočtových tabuľkách ste v r. 2010 spotrebovali 64,10 m³ TÚV a vr. 2011 ste mali spotrebu 106,90 m³ TÚV. Je evidentné, že uvedený rozdiel v spotrebe sa rovnakým pomerom musel premietnuť aj do zvýšených finančných nákladov. Rozúčtovanie tepla na ústredné kúrenie je spracované podľa hodnôt, ktoré boli zaznamenané na merači tepla.

18. Z vyúčtovania nákladov za r. 2008 vyplýva, že zálohová platba bola určená vo výške 7.398,- Sk - 8.075,- Sk (245,57 eur - 268,04 eur), pričom žalovaní uhradili len sumu 7.037,- Sk (233,59 eur), ktorú uhradili až do 15.5.2013. V r. 2009 boli zálohové platby stanovené v sumách 268,04 eur, 250,60 eur a 258,10 eur mesačne. V r. 2010 činili sumu 258,10 eur a 250,43 eur mesačne a v r. 2012 sumu 256,03 eur, 306,89 eur a 320,30 eur mesačne. Ku dňu 1.1.2013 boli mesačné zálohové platby žalovaných stanovené vo výške 320,30 eur. Žalobca predložil spolu so žalobou aj 3 vyhotovenia mesačných zálohových predpisov platných od 1.3.2013, jeden na sumu 327,38 eur mesačne, druhý na sumu 344,27 eur a napokon na sumu 296,40 eur. Na základe reklamácie žalovaných boli mesačné preddavkové platby upravené na nižšiu sumu tak, ako to vyplýva z mailovej komunikácie zo dňa 13.3.2013 medzi stranami sporu, podľa ktorej žalobca upravil zálohu na studenú a teplú vodu v zmysle požiadavky žalovaných, t. j. záloha na studenú vodu vychádzala z predpokladu mesačnej spotreby 8,9 m³ a záloha na teplú vodu vychádza po oprave z predpokladanej mesačnej spotreby 8,91 m³. Upravený predpis, platný od 1.3.2013 bol žalovaným zaslaný v prílohe tohto mailu.

19. Podľa § 125 ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“) osobitný zákon upravuje vlastníctvo k bytom a nebytovým priestorom. Týmto predpisom je zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov účinnom v čase uplatnenia nároku žalobcu (ďalej len „ZoVBaNP“).

20. Podľa § 6 ods. 2 ZoVBaNP 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.

21. Podľa § 8a ods. 2 prvá a druhá veta ZoVBaNP 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.

22. Podľa § 8b ods. 2 písm. e) ZoVBaNP pri správe domu je správca povinný sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky.

23. Podľa § 10 ods. 1 ZoVBaNP 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 je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zaráta do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25% z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy.

24. Podľa § 10 ods. 6 ZoVBaNP 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 vlastníkami bytov alebo nebytových priestorov v dome. Okrem služieb a prác, ktoré vlastníci 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 žump, užívanie výťahov,

upratovanie, dodávka tepla a teplej vody, dodávka vody od vodárenských spoločností a odvádzanie odpadových vôd.

25. Predmetom nároku žalobcu po jeho dispozitívnom úkone zostala suma vo výške 457,95 eur pozostávajúca zo zmluvných pokút za r. 2012 (202,81 eur) a 2013 (255,14 eur), ako sankcia za omeškanie s úhradou mesačných zálohových platieb, resp. ich častí. Z vykonaného dokazovania vyplynulo, že žalovaní v 1. a 2. rade ako vlastníci predmetného bytu sú (a boli aj v čase rozhodnom) povinní v zmysle vyššie citovaných zákonných i zmluvných povinností uhrádzať preddavky na služby spojené s užívaním bytu a spoločných priestorov a príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv. Určenie výšky týchto preddavkových platieb je v zmysle ust. § 10 ods. 1 ZoVBaNP zverené do kompetencie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome tak, že spravidla sa určuje 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. Zmluva o výkone správy č. 02/2007 navyše špecifikuje v čl. III. ods. 6 písm. a) a b), že mesačné platby jednotlivých vlastníkov okrem odmeny správcu predstavujú preddavky na služby spojené s užívaním bytov, nebytových priestorov a spoločných priestorov, pričom pri ich určení sa vychádza zo skutočne vynaložených nákladov za predchádzajúce obdobie s prihliadnutím na reálny vývoj cien energií a služieb v nasledujúcom období, ako aj príspevky do fondu prevádzky, údržby a opráv, ktorého výšku správca stanoví na základe vlastníckymi dohodnutou čiastky. Zmeny výšky mesačných preddavkov na služby je oprávnený správca zmeniť len, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb. O týchto zmenách správca povinný informovať všetkých vlastníkov tým, že im doručí nový výpočtový list mesačných preddavkov, najneskôr do 10 dní pred platnosťou zmeny. K takejto zmene v priebehu zmluvného vzťahu sporových strán došlo opakovane. Z vyúčtovaní nákladov jednoznačne vyplýva, že žalovaní už od r. 2008 neplatili mesačné zálohové platby v správnej výške. Je teda zrejme, že výška nedoplatku žalovaných sa zvyšovala v závislosti na dĺžke platenia nižších úhrad mesačných zálohových platieb, ktorá sa znižovala z dôvodu vzniknutých preplátok ako rozdielu medzi uhradenými zálohovými platbami a reálne spotrebovaným množstvom energií. Túto skutočnosť žalovaní nespochybnili. Ich obrana bola založená na tom, že úhrada nižších zálohových platieb žalovaných bola zapríčinená na základe pochybenia žalobcu, ktorý im údajne jednak nedoručil platný zálohový predpis, príp. ho doručil až po nadobudnutí jeho platnosti, čím im znemožnil uhrádzať zálohové platby v správnej výške. Súd v tejto súvislosti prihliadnuc na argumentáciu žalobcu konštatuje, že skutočne niet žiadneho ani zákonného, či zmluvného ustanovenia, ktoré by mu ukladalo povinnosť doručovať zálohový predpis vlastníkom nejakým konkrétnym spôsobom. Spôsob doručovania zálohového predpisu, ale ani napr. ročného vyúčtovania, či oznámenia o schôdzi vlastníkov (s výnimkou doručovania zmluvy o výkone správy) nie je v zákone o vlastníctve bytov a nebytových priestorov osobitne upravený. Zákonodarca ponechal vlastníkom bytov a nebytových priestorov voľnosť upraviť si spôsob doručovania v zmluve o výkone správy. Ak nie je spôsob doručovania týchto písomností upravený ani zmluvne, je možné hovoriť o povinnosti správcu (alebo spoločenstva vlastníkov) doručiť tieto písomnosti jednotlivým vlastníkom bytov a nebytových priestorov spôsobom v danom bytovom dome obvyklým. Za takýto obvyklý spôsob doručenia sa môže považovať tak osobné doručenie prostredníctvom povereného pracovníka, ako aj doručenie doporučenou poštovou zásielkou do rúk vlastníkov, alebo iba doručenie formou emailu či listu vhozeného do poštovej schránky vlastníkom pracovníkom správcu. Konkrétny spôsob doručenia vyplýva teda z praxe udržiavanej v danom bytovom dome a nemusí byť nutne zakotvený ani v zmluve o výkone správy tak, ako tomu bolo aj v tomto prípade. Nakoľko súd nemá vedomosť o tom, že by ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov v predmetnom bytovom dome namietali účinnosť doručovania zálohových predpisov, súd uveril tvrdeniu žalobcu o tom, že zálohové predpisy doručoval spôsobom v tomto bytovom dome obvyklým, teda vhozením do poštových schránok vlastníkov. Práve pre tento spor však žalobca v prípade žalovaných neskôr zvolil iný spôsob, a to doporučené s návratkou. K „zmätočnosti“ vyhotovenia zálohových predpisov je tiež možné dať za pravdu žalobcovi, že ním namietaný dátum vyhotovenia tak, ako ho zvýrazňuje v ním predložených listinných dôkazoch (napr. č. I. 247) je dátumom tlače toho ktorého dokumentu. Svedčia o tom aj ďalšie predložené listiny, a to napríklad: v spise sa nachádza niekoľko mesačných zálohových predpisov platných od 1.3.2013 v sume 327,38 eur s dátumami vyhotovenia 7.3.2013 (č. I. 34), 4.4.2013 (č. I. 66) a 13.3.2013 (č. I. 249 - predložený žalovanými). Aj z listiny založenej na č. I. 145, predloženej súdu žalovanými vyplýva, že v tomto prípade mesačný zálohový predpis platný od 1.6.2014 bol vyhotovený dňa 19.5.2014 (t. j. viac ako zmluvne dojednaných 10 dní pred platnosťou zmeny). Je teda nepravdepodobné, že by žalobca opakovane porušoval zmluvnú povinnosť vyplývajúcu

z čl. III. bod 7 zmluvy o výkone správy a nedoručoval žalovaným včas nové výpočtové listy mesačných preddavkov, a to už od r. 2008 a navyše by túto povinnosť porušoval len v prípade žalovaných (a nie aj iných vlastníkov v bytovom dome).

26. Výška celého uplatneného nároku žalobcu predstavovala sumu 1.789,04 eur, z ktorej istina predstavovala sumu 1.331,09 eur a ktorá sa po vyhotovení vyúčtovaní nákladov za príslušné roky „vyrovnala“ jednostranným započítaním preplatkov tak, ako je špecifikované v tabuľke uvedenej vo vyjadrení žalobcu zo dňa 29.11.2018 (č. I. 339) a ktorú časť nároku o zaplatenie tejto istiny zobrať žalobca späť a konanie v tejto časti žiadal zastaviť. Žalobca však naďalej zotrval na nároku na zaplatenie sumy 457,95 eur spočívajúcej v dvoch zmluvných pokutách za r. 2012 (202,81 eur) a za r. 2013 (255,14 eur). Výška uplatnených zmluvných pokút zodpovedá spôsobu výpočtu uvedenom v znení čl. IV. bod 3 zmluvy o výkone správy a je obsiahnutý aj na listinnom dôkaze predložennom žalobcom spolu so žalobou (č. I. 74 a 75). Dôvodnosť uplatneného nároku na zmluvnú pokutu potvrdzujú aj viaceré upomienky a odpovede žalobcu na stanoviská a reklamácie žalovaných, z ktorých vyplýva, že žalovaní sa do omeškania s úhradou zálohových platieb nedostali vinou žalobcu, resp. v dôsledku nedoručenia, resp. oneskoreného doručenia zálohových predpisov. Na základe vykonaného dokazovania súd dospel k záveru, že skutkové tvrdenia žalobcu boli v konaní jednoznačne preukázané a preto žalobe ako dôvodnej v plnom rozsahu vyhovel a konanie v časti zodpovedajúcej dispozitívnemu úkonu žalobcu zastavil v zmysle ust. § 145 ods. 2 CSP.

27. 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.

28. Podľa § 3 ods. 1 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Zb., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení platnom v čase vzniku omeškania, 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.

29. Keďže súd žalovaných zaviazal povinnosťou uhradiť žalobcovi uplatnenú sumu priznal mu ako príslušenstvo pohľadávky úroky z omeškania vo výške 5,25 % ročne zo súm zostatku dlžných mesačných zálohových platieb po vykonaní zápočtu vzniknutých preplatkov po vyhotovení vyúčtovaní za príslušný rok.

30. O náhrade trov konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP v spojení s ust. § 262 ods. 2 CSP, podľa ktorého úspešnému žalobcovi priznal nárok na náhradu trov konania voči neúspešným žalovaným v plnom rozsahu s tým, že o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozhodnutia samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník. Súd v zastavenej časti konania prihliadol na zásadu procesného zavinenia zastavenia konania tak, že k späťvzatiu žaloby v tejto časti došlo len na základe jednostranného zápočtu zo strany žalobcu, a preto bol nárok žalobcu aj v tejto časti dôvodný, a preto úspech aj v tejto časti prisúdil žalobcovi.

Poučenie:

Proti rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od jeho doručenia 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.

Exekúciu možno vykonať na návrh toho, kto je oprávnený požadovať splnenie nároku z exekučného titulu preto, že povinný dobrovoľne nesplnil to, čo mu exekučný titul ukladá. (§ 48 ods. 2 veta prvá zákona č. 233/1995 Z. z.).