

Súd: Okresný súd Prešov
Spisová značka: 16Csp/56/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6118388844
Dátum vydania rozhodnutia: 18. 06. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Michal Drimák
ECLI: ECLI:SK:OSPO:2019:6118388844.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prešov sudcom JUDr. Michalom Drimákom, PhD., v právnej veci žalobcu: Bytové družstvo Prešov, so sídlom Bajkalská 30, 080 01 Prešov, IČO: 173 665, právne zastúpeného JUDr. Danielom Boľanovským, advokátom, so sídlom Bajkalská 30, 080 01 Prešov, proti žalovanému: R.. Ľ. Q., I.. XX.X.XXXX, Z. Q.. M. XX, XXX XX B., o zaplatenie 2.712,20 eura s príslušenstvom, takto

rozhodol:

I. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi sumu 2.618,87 eur spolu s úrokom z omeškania

vo výške 8% ročne zo sumy 205,11 eur od 1.2.2018 do zaplatenia,
vo výške 8% ročne zo sumy 274,14 eur od 1.3.2018 do zaplatenia,
vo výške 8% ročne zo sumy 274,14 eur od 1.4.2018 do zaplatenia,
vo výške 8% ročne zo sumy 274,14 eur od 1.5.2018 do zaplatenia,
vo výške 8% ročne zo sumy 274,14 eur od 1.6.2018 do zaplatenia,
vo výške 8% ročne zo sumy 274,14 eur od 1.7.2018 do zaplatenia,
vo výške 8% ročne zo sumy 263,44 eur od 1.8.2018 do zaplatenia,
vo výške 8% ročne zo sumy 263,44 eur od 1.9.2018 do zaplatenia,
vo výške 8% ročne zo sumy 263,44 eur od 1.10.2018 do zaplatenia,
vo výške 8% ročne zo sumy 263,44 eur od 1.11.2018 do zaplatenia,

ako aj zmluvnú pokutu vo výške 93,33 eur, všetko v lehote 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Súd vylučuje vzájomnú žalobu žalovaného voči žalobcovi na samostatné konanie.

III. Žalobca má voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%, o výške ktorých bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

odôvodnenie:

1. Žalobou doručenou súdu si žalobca uplatnil voči žalovanému právo na zaplatenie sumy 2.712,20 eura s príslušenstvom. Žalobu odôvodnil tým, že žalovaný si neplní povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy, nakoľko nepoukazuje žalobcovi - správcovi domu Bytové družstvo Prešov mesačne vopred preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, na plnenia spojené s užívaním bytu a na správu domu. Ku dňu podania žaloby žalovaný dlhuje žalobcovi sumu vo výške 2.712,20 Eur. Dlžná suma pozostáva z nedoplatkov za mesiace: 2,3,4,5,6/2018 vo výške á 274,14 Eur, za mesiace 7,8,9,10,11/2018 á 263,44 Eur. Na vzniknutý nedoplatok žalobca upozornil žalovaného písomnou upomienkou zo dňa 9.10.2018.

2. Okresný súd Banská Bystrica vydal dňa 19.12.2018 platobný rozkaz sp. zn. 2Up/1111/2018, v ktorom uložil žalovanému zaplatiť istinu vo výške 2.618,87 Eur spolu so zmluvnou pokutou vo výške 93,33 eur, všetko s príslušenstvom a trovami konania.

3. Proti platobnému rozkazu podal žalovaný odpor. Dôvodil, že žalobca dôkazne neosvedčil žiadnym právne relevantným spôsobom svoj nárok. Tvrdil, že zmluvný vzťah medzi ním a žalobcom nie je preukázaný a žalobca nevie právne podložiť, že je jediným skutočným správcou. Konštatoval, že ide o zmluvu spotrebiteľskú s nerovným postavením zmluvných strán. Tvrdil, že žalobca sa o bytový dom riadne nestará, nezabezpečuje a nekontroluje dodávanie médií a nezohľadňuje nefunkčnosť strechy. Namietal zastarané meranie tepla a odpočty meraní, z čoho vyplýva nesprávne účtovanie skutočnej spotreby, ako aj zmeny a úpravy platieb. Navrhol, aby súd zrušil platobný rozkaz vrátane výroku o trovách konania.

4. K odporu sa písomným podaním z 27.2.2019 vyjadril žalobca, ktorý uviedol, že nárok je riadne preukázaný Zmluvou o výkone správy, pričom žalovaný zmluvu nepodpísal, nakoľko sa nezúčastnil schôdze vlastníkov. Poukázal na to, že finančné prostriedky nie sú vymáhané v prospech správcu, ale iba v mene vlastníkov bytov a na ich účet. Konštatoval, že tvrdenie o tom, že sa žalobca riadne nestará o bytový dom sa nezakladá na pravde, pričom na zatekanie strechy reagoval bez zbytočného odkladu, avšak stalo sa aj to, že žalovaný nevpustil zástupcov žalobcu do svojho bytu na overenie reálnej situácie. Konanie žalovaného označil za špekulatívne, pričom tento enormným spôsobom sťažuje fungovanie bytového domu. Navrhol žalobe vyhovieť.

5. K vyjadreniu žalobcu sa vyjadril písomným podaním doručeným súdu 3.5.2019 žalovaný, ktorý uviedol, že žalobcove prepočty sú nesprávne, namietal, že strecha bola v rozhodnom čase nefunkčná a nie je zrejmé, kto je vlastne zástupcom vlastníkov bytového domu. Navrhol žalobu zrušiť v celom rozsahu.

6. Súd vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi konštatovaním, že na č. I. 2 a nasl. sa nachádza samotná žaloba, na č. I. 7 je návrh na vymáhanie dlhu na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu cestou súdu zo dňa 27.11.2018, na č. I. 8 je upomienka zo dňa 9.10.2018, na č. I. 9 je prepočet zmluvných pokút v sumáre, na č. I. 11 je prehľad mesačných predpisov úhrad za rok 2018, na č. I. 13 a nasl. sú predpisy mesačných zálohových platieb, na č. I. 15 a nasl. je zmluva o výkone správy, na č. I. 19 a nasl. je výpis z LV č. XXXXX, okres B., obec B., k. ú. B., na č. I. 30 je dodatok č. 1 k zmluve o výkone správy, na č. I. 53 sa nachádza PR OS BB sp. zn. 2Up/1111/2018 zo dňa 19.12.2018, na č. I. 60 a nasl. je odpor žalovaného voči tomuto PR, na č. I. 65 a nasl. sú čiernobiele fotokópie fotografií z bytu žalovaného, na č. I. 75 a nasl. sú odpočtové listy, na č. I. 77 je správa o činnosti správcu bytového domu za rok 2016, ďalej za rok 2017, na č. I. 81 a nasl. sú faktúry, resp. daňové doklady dodávateľa SPRAVBYTKOMFORT a.s. Prešov odberateľa Bytové družstvo Prešov, na č. I. 86 a nasl. sú faktúry VSE, resp. vyúčtovania, na č. I. 105 a nasl. je vyjadrenie žalobcu k odporu žalovaného zo dňa 27.2.2019, na č. I. 115 a nasl. je vyjadrenie žalovaného k vyjadreniu žalobcu, súd oboznamuje aj dnes krátkou cestou predložené listiny žalovanou stranou a to záznamy zo schôdze vlastníkov bytov, resp. oznámenia o písomnom hlasovaní a pozvánok na písomné hlasovanie, námietku žalovaného proti vyúčtovaniu zo dňa 5.5.2015 a rozsudok tunajšieho súdu č. k. 12C/166/2013-515 zo dňa 24.10.2017 a rozsudok KS PO 21Co/10/2018-618 zo dňa 2.5.2019, ďalej súd oboznamuje aj prehľad mesačných predpisov a úhrad za rok 2019 predložený žalujúcou stranou ako PR č. k. 1Co/54/2012-36 tunajšieho súdu zo dňa 19.3.2012, ako aj ďalším spisovým materiálom a zistil tento skutkový stav:

7. Žalovaný je vlastníkom bytu č. XX na X. poschodí bytového domu súp. č. XXXX, zap. na LV č. XXXXX, k. ú. B., Q.. M. Č.. XX v B., pričom uvedené je v konaní nesporným.

8. Písomným podaním žalobcu zo dňa 9.10.2018, označeným ako upomienka, žalobca vyzýval žalovaného na úhradu poplatkov spojených s užívaním bytu celkovo v sume 29.662,47 eur, na ktorú žalovaný nereagoval.

9. Z predpisu žalobcu - výmeru s účinnosťou od 1.2.2018 (č. I. 13 spisu) vyplýva, že mesačná záloha predstavuje sumu 274,14 eur a táto sa mení od 1.7.2018 na sumu 263,44 eur mesačne (č. I. 14 spisu).

10. Zo zmluvy o výkone správy uzavretej 17.12.2017 medzi žalobcom a vlastníkami bytov vyplýva, že správcou bytového domu je žalobca, táto zmluva bola podpísaná väčšinou vlastníkov, žalovaný ju nepodpísal.

11. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXXXX XX, k. ú. B., obec B., okres B. vyplýva, že na byt č. XX nachádzajúci na X. poschodí bytového domu súp. č. XXXX, ktorý je vo vlastníctve žalovaného je vedených celkovo 27 exekučných konaní.

12. Na pojednávaní konanom 18.6.2019 právny zástupca žalobcu uviedol, že trvá na podanej žalobe tak ako bola v písomnom podaní doručená súdu, pričom doposiaľ nedošlo k žiadnym úhradám doposiaľ zo strany žalovaného. Konštatoval, že cieľom odporu je podľa jeho názoru je predlžovanie súdneho sporu a žalovaný dlhodobo nespláca svoje záväzky voči Bytovému družstvu po dobu už niekoľkých rokov. Poukázal na viaceré rozhodnutia všeobecný súdov, napr. rozsudok tunajšieho súdu č. k. 12C/166/2013-515 zo dňa 24.10.2017 v spojení s rozsudkom KS PO č. k. 21Co/10/2018-618 zo dňa 2.5.2019 a nevrhol žalobe vyhovieť. Uviedol, že žalovaný neuhrádza žiadne sumy zo zmluvy o výkone správy, rovnako tak v zmysle zákona č. 182/1993. Konštatoval, že žalovaný je najväčším dlžníkom Bytového družstva. Námitky žalovaného považoval za nedôvodné, navrhol teda žalobe vyhovieť a v prípade úspechu si uplatnil náhradu trov konania. Nemal návrhy na doplnenie dokazovania a návrhy na doplnenie dokazovania zo strany žalovaného považoval za nedôvodné.

13. Žalovaný na tomto pojednávaní uviedol, že namieta vyúčtovanie a spôsob účtovania výpočtu preddavkov. Konštatoval, že v roku 2010 začala prenikať strecha, pričom mu nefungovala v byte elektrina a vznikali mu škody. Dôvodil, že je jeho právom zdržiavať peňažné prostriedky, pokiaľ mu žalobca spôsobuje svojim nekonaním škodu. Zároveň na tomto pojednávaní si žalovaný uplatnil započítanie sumy voči nároku žalobcu, ktorý pozostáva zo sumy, ktorú vyčíslil súdom stanovený znalec ako rozdiel žalobcom vyčíslených nákladov spojených s užívaním bytu a skutočnou spotrebou bytov, ktorý obýva žalovaný so svojou rodinou. Konštatoval, že je to len tvrdenie žalobcu, že je žalovaný dlžníkom v takomto rozsahu. Navrhol žalobu zamietnuť, pričom zároveň trval na dokazovaní výsluchom predsedu Bytového družstva, technického námestníka, bytového námestníka ako aj zamestnanca R.. Z., ako aj na výsluchu účastníkov schôdze ako aj súdneho znalca.

14. Na základe vyššie zisteného skutkového stavu súd prvej inštancie právne uzatvára:

15. Podľa § 7b ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, veta prvá vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní uhrádzať finančné prostriedky do fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrady za plnenia

16. Podľa § 8a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. veta prvá, druhá, vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvoria so správcom písomnú zmluvu o výkone správy. Zmluva o výkone správy, jej zmena alebo jej zánik sa schvaľuje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

17. Podľa § 8b ods. 2 písm. e) zákona č. 182/1993 Z. z., pri správach majetku vlastníkov je správca povinný najmä sledovať úhrady za plnenie a úhrady preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky.

18. Podľa § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. veta prvá, 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.

19. Podľa § 14 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. vlastníci bytu alebo nebytového priestoru v dome majú právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastníci o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve a pozemku na schôdzi vlastníkov. Oznámenie o schôdzi vlastníkov musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome minimálne päť dní pred dňom konania schôdze. Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôdzu vlastníkov alebo zhromaždenie zvolal, a to do piatich pracovných dní od konania schôdze vlastníkov alebo zhromaždenia spôsobom v dome obvyklým.

20. Podľa § 14 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak tento zákon neustanovuje inak. Ak počet zúčastnených vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome

neumožňuje hodinu po začatí schôdze vlastníkov právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených ; to neplatí, ak ide o hlasovanie podľa odseku 3, § 7a ods. 1, § 7c ods. 2 písm. i) a ods. 3, § 8a ods. 1 a 6, § 8b ods. 2 písm. i), § 10 ods. 1 a § 16 ods. 3 a 4.

21. V zmysle zmluvy o výkone správy uzatvorenej dňa 17.12.2007 (ďalej len „zmluva“) čl. 7 bod 1 a bod 2 , výšku mesačného preddavku do fondu na úhradu nákladov spojených s prevádzkou domu, bytov a nebytových priestorov (čl. 2 ods. 1 písm. b/) vypočíta správca čl. 2 ods. 2. Tieto prostriedky nesmie správca použiť na iné účely. Skutočné náklady spojené s prevádzkou domu a bytov správca vlastníkov vyúčtuje podľa čl. 2 ods. 3 a 4.

22. Podľa čl. 3 bod 4 zmluvy, v prípade omeškania s platbami podľa ods. 3 je vlastník povinný zaplatiť správcovi úrok z omeškania a zmluvnú pokutu vo výške 0,25 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

23. Na základe vyššie zisteného skutkového stavu ako aj citovaných právnych ustanovení súd prvej inštancie uzatvára:

24. Súd viazaný zásadou procesnej ekonómie konania pred súdom ako aj tým, že povinnosťou súdu je dať odpoveď na argument, ktorý je významný, nie na tie argumenty, ktoré pre posúdenie veci podstatný význam nemajú. Zásadou spravodlivého procesu je riadne odôvodnenie rozhodnutia, uvedené vyplýva z judikatúry Európskeho súdu pre ľudské práva. Judikatúra tohto súdu však nevyžaduje, aby na každý argument strany aj na taký, ktorý nie je pre rozhodnutie významný, bola daná odpoveď v odôvodnení rozhodnutia. Ak ide však o argument, ktorý je pre rozhodnutie rozhodujúci, vyžaduje sa špecifická odpoveď práve na tento argument (napr. Ruiz Torija c/ Španielsko z 9.12.1994 Séria A, č-303- A; Hiro Balani c/ Španielsko z 9.12.1994, Séria A, č.303- B)

25. Bývanie bezpochyby zastáva kľúčové miesto v sociálnej a ekonomickej politike modernej spoločnosti. Poukazovanie žalovaného na to, že v konaní vedenom na tunajšom súde pod sp.zn. 15C/120/2014 sa rozhoduje o výške pohľadávky, ktorú popiera z toho dôvodu, že byt nemôže riadne užívať, nakoľko do bytu cez strechu zateká, je potrebné uviesť, že v tomto konaní žalovaný sa na jednej strane domáha vykonania opráv na bytovom dome práve z fondu, na tvorbe ktorého sa už od roku 2011 nijak nepodieľa, na to súd poukazuje len z morálneho aspektu. Ak by sa takto rozhodol každý z vlastníkov bytov v bytovom dome alebo viacerí vlastníci bytov, postupom času by nielen teoreticky mohla nastať situácia, že celý bytový dom by mohol schátrať a stať sa neobývateľný, nakoľko by údržbu bytového domu nebolo možné pre nedostatok finančných prostriedkov vykonávať vôbec.

26. Dlh žalovaného vo vzťahu k jeho bytu v tomto konaní predstavuje sumu 2.712,20 eur, avšak celkovo predstavuje sumu takmer 30.000 eur, pričom je vo vzťahu k tomuto bytu vedených minimálne 27 exekučných konaní. Samotný žalovaný uviedol, že pozastavil platby žalobcovi z dôvodu neriešenia opravy strechy. Súd prvej inštancie však mal za to, že vzájomná žaloba diktovaná žalovaným na pojednávaní sa javí ako účelový krok, ako oddialiť meritórne rozhodnutie v predmetnej veci.

27. Na základe vyššie uvedených skutočností súd prvej inštancie mal za to, že žaloba bola dôvodná, nakoľko žalovaný žiadnym právne relevantným spôsobom nespochybnil nárok žalobcu. Len subjektívny pocit žalovaného o nesprávne vyrubovanej výške úhrad spojených s užívaním bytu nepostačuje preto, aby sa vlastník bytu mohol svojvoľne rozhodnúť pozastaviť platby správcovi bytového domu.

28. Z ustanovenia § 517 ods. 1, 2 OZ vyplýva, že dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní. 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.

29. Podľa § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, výška úrokov z omeškania je o osem percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

30. Keďže nezaplatením jednotlivých úhrad sa žalovaný dostal do omeškania s plnením úhrad, žalobcovi prináleží aj úrok z omeškania v zmysle uzatvorenej zmluvy o výkone správy a žalobcom predloženej špecifikácie.

31. Súd prvej inštancie zamietol návrh na doplnenie dokazovania výsluchom predsedu Bytového družstva, technického námestníka, bytového námestníka ako aj zamestnanca R.. Z., ako aj na výsluchu účastníkov schôdze ako aj súdneho znalca, nakoľko ich výsluch považoval súd za nadbytočný, pričom mal za to, že dokazovanie v tomto smere by neprinieslo žiadne pre spor relevantné skutočnosti spôsobilé objasniť skutkové okolnosti danej veci. Súd tak rozhodol tiež so zreteľom na hospodárnosť konania a nenavýšovanie ďalších trov konania.

32. S ohľadom na vyššie uvedené súd prvej inštancie rozhodol tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohto rozsudku, teda žalobe vyhovel. Zároveň samostatným výrokom vylúčil na samostatné konanie vzájomnú žalobu žalovaného voči žalobcovi v zmysle § 147 ods. 4 C.s.p., nakoľko rozhodovanie o nároku žalovaného v tomto konaní bolo nehospodárne.

33. Podľa § 255 ods. 1 C.s.p., súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

34. Podľa § 255 ods. 2 C.s.p., 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.

35. O trovách konania bolo rozhodnuté podľa 255 ods. 1, 2 CSP, podľa ktorého strane, ktorá mala vo veci plný úspech, súd prizná náhradu trov potrebných na účelné uplatňovanie alebo bránenie práva proti strane, ktorá vo veci úspech nemala. Žalobca bol v konaní plne úspešný, preto má voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%, o výške ktorých bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou tunajšieho súdu na Krajský súd v Prešove.

Podľa § 363 C.s.p v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 CSP) 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).

Podľa § 364 C.s.p rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak nebude povinnosť uložená týmto rozsudkom po nadobudnutí jeho vykonateľnosti dobrovoľne splnená, je možné podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.