

Súd: Okresný súd Prievidza  
Spisová značka: 16C/47/2012  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3811222097  
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 04. 2012  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jarmila Schromová  
ECLI: ECLI:SK:OSPD:2012:3811222097.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prievidza sudkyňou JUDr. Jarmilou Schromovou v právnej veci navrhovateľa: Okresné stavebné bytové družstvo Prievidza, družstvo so sídlom Prievidza, ul. Stavbárov č. 6, IČO: 00173801, zast. JUDr. Editou Balážikovou, advokátkou so sídlom Partizánske, Jesenského 231/5 proti odporcovi: X. V., nar. XX.X.XXXX, bytom S. U. XX/X, E., o zaplatenie 1324,82 eur s prísl., takto

### rozhodol:

Odporca je povinný zaplatiť navrhovateľovi 1324,82 eur so zmluvnou pokutou vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy denne zo sumy 11,25 eur od 21.10.2010 do zaplatenia, zo sumy 104,01 eur od 21.2.2011 do zaplatenia, zo sumy 104,01 eur od 21.3.2011 do zaplatenia, zo sumy 104,01 eur od 21.4.2011 do zaplatenia, zo sumy 104,01 eur od 21.5.2011 do zaplatenia, zo sumy 104,01 eur od 21.6.2011 do zaplatenia, zo sumy 121,01 eur od 21.7.2011 do zaplatenia, zo sumy 121,01 eur od 21.8.2011 do zaplatenia, zo sumy 121,01 eur od 21.9.2011 do zaplatenia, zo sumy 121,01 eur od 21.10.2011 do zaplatenia, v lehote troch dní od právoplatnosti rozhodnutia.

V prevyšujúcej časti návrh zamietá.

Odporca je povinný nahradiť navrhovateľovi trovy konania spolu vo výške 480,66 eur, z toho sumu 151,- eur z titulu súdneho poplatku na účet navrhovateľa a z toho sumu 329,66 eur z titulu trov právneho zastúpenia na účet JUDr. Edity Balážikovej, advokátky so sídlom Partizánske, Jesenského 231/5, v lehote troch dní od právoplatnosti rozhodnutia.

### odôvodnenie:

Navrhovateľ sa podaným návrhom doručeným súdu 22.12.2011 domáhal proti odporcovi zaplatenia 1324,82 eur so zmluvnou pokutou 2,5 promile denne z dlžnej sumy, s odôvodnením, že odporca ako vlastník bytu, ktorého správu vykonáva navrhovateľ na základe zmluvy o výkone správy, v rozpore s touto zmluvou, v lehote splatnosti nezaplatil predpísané úhrady, príspevky do fondu údržby, prevádzky a opráv domu a úhrady za poskytovanie služieb spojených s užívaním bytu, ktoré sú podľa dojednaných zmluvných podmienok splatné mesačne do 20. dňa príslušného mesiaca. Odporca nezaplatil úhrady resp. ich časť, a to nedoplatok za mesiac november 2010 v sume 11,25 eur, za február až jún 2011 mesačne po 104,01 eur, t.j. spolu 520,05 eur a za júl až október 2011 mesačne po 121,01 eur, t.j. 484,04 eur, t.j. spolu 1015,34 eur ako i nedoplatok z vyúčtovania služieb poskytnutých v roku 2010 v sume 309,48 eur, splatný do 30.6.2011, t.j. spolu 1324,82 eur. Zároveň žiadal priznať v zmluve o výkone správy dohodnutú zmluvnú pokutu vo výške 2,5 promile denne z jednotlivých dlžných súm do zaplatenia ako o priznať náhradu trov konania z titulu zaplateného súdneho poplatku vo výške 151,- eur a z titulu trov právneho zastúpenia spolu vo výške 329,66 eur, t.j. spolu 480,66 eur.

Odporca sa k návrhu nevyjadril, na stanovený termín pojednávania sa napriek riadne doručenému predvolaniu nedostavil, preto súd vec prejednal v jeho neprítomnosti podľa § 101 ods. 2 O.s.p. .

Súd vo veci vykonal dokazovanie výsluchom zástupkyne navrhovateľa, listinnými dôkazmi pripojenými v spise 16C 47/2012 a zistil nasledovný skutkový stav:

Zo zmluvy o výkone správy z X.X.XXXX uzavretej medzi navrhovateľom ako správcom a odporcom ako vlastníkom bytu č. XX/X na ul. S. U., E., mal súd preukázané, že v článku 1 zmluvy poverili vlastníci bytu správcu zabezpečovaním prevádzky domu, bytu a zabezpečovaním údržby a opráv spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva bytového domu súp. č. XXXX v E. a pozemku, ktorý prináleží k tomuto domu za podmienok uvedených v tejto zmluve. Predmetom zmluvy sú vzájomné práva a povinnosti správcu a vlastníkov bytu pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu. V článku 3 bod 3 zmluvy sa dohodlo, že vlastníci bytu sú povinní pravidelne mesačne do 20. kalendárneho dňa bežného mesiaca uhrádzať preddavky formou mesačnej úhrady za užívanie bytu a služby spojené s jeho užívaním, ktorú určuje predstavenstvo. V článku 3 bod 4 sa dohodlo, že v prípade omeškania s platbami podľa bodu 2, je vlastník povinný zaplatiť správcovi poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile z dlžnej čiastky za každý deň omeškania. V článku 2 bod 2 sa dohodlo, že pri zabezpečovaní prevádzky domu a bytov, správa vypočíta výšku preddavkov na úhradu a poskytované plnenia podľa odseku 1 písm. b pripadajúce na jednotlivé byty, pričom vychádza zo skutočných nákladov účtovaných za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na nasledujúci rok. Správca je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny cien služieb a zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb. Podľa článku 2 bod 4 po ukončení zúčtovacieho obdobia je povinný správca vykonať vyúčtovanie, prípadný preplatok vrátiť resp. nedoplatok požadovať v termínoch určených stanovami OSBD.

Z prehľadu vystaveného navrhovateľom dňa 22.11.2011 s názvom vyčíslenie nedoplatku úhrady za užívanie bytu odporcom, č.l. 11, 12 spisu, mal súd preukázané, že odporca mal za mesiac november predpísané úhrady v súvislosti s užívaním bytu vo výške 104,01 eur mesačne, pričom za mesiac november vykonal len úhradu vo výške 11,90 eur. Navrhovateľ po zaúčtovaní všetkých platieb vykonaných v roku 2010 eviduje za november 2010 nedoplatok na uvedených úhradách v sume 11,25 eur, čo mal súd preukázané z prehľadu na č.l. 12 spisu, pričom v nasledujúcom období február až jún 2011 neuhradil predpísané úhrady, príspevky do fondu údržby, prevádzky, opráv domu a úhrady za poskytovanie služieb za užívanie bytu, v každom mesiaci po 104,01 eur, na základe čoho mu vznikol nedoplatok vo výške 520,05 eur, pričom v nasledujúcom období júl až október 2011 nezaplatil predpísané úhrady stanovené navrhovateľom po 121,01 eur mesačne, na základe čoho mu vznikol potom nedoplatok za uvedené mesiace spolu vo výške 484,04 eur. Z uvedeného prehľadu vyčíslenia nedoplatku taktiež vyplýva, že odporca nezaplatil vyúčtovaním nákladov za rok 2010 zistený nedoplatok vo výške 309,48 eur, ktorý mal uhradiť do 30.6.2011.

Podľa § 10 ods. 1, 4, 6 Zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení, 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 10) 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 je súčasťou bytu 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. (4) Spoločenstvo a správca vedie prostriedky vo fonde prevádzky, údržby a opráv oddelene od prostriedkov zhromaždených od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na úhrady za plnenia, pričom sa musí zachovať účel použitia týchto prostriedkov. Ak spoločenstvo tvorí viac domov, zriaďuje sa fond prevádzky, údržby a opráv osobitne pre každý dom. (6) 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 vlastníkmi 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 žump, užívanie výťahov, upratovanie, dodávka tepla a teplej vody, dodávka vody od vodárenských spoločností a odvádzanie odpadových vôd.

Podľa § 544 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka v platnom znení, ak strany dojednávajú pre prípad porušenia zmluvnej povinnosti zmluvnú pokutu, je účastník, ktorý túto povinnosť poruší, zaviazaný pokutu zaplatiť, aj keď oprávnenému účastníkovi porušením povinnosti nevznikne škoda. (2) Zmluvnú pokutu možno dojednať len písomne a v dojednaní musí byť určená výška pokuty alebo určený spôsob jej určenia.

Podľa § 545a cit. zákona, neprimerane vysokú zmluvnú pokutu môže súd znížiť s prihliadnutím na hodnotu a význam zabezpečovanej povinnosti. Ak veriteľ nie je oprávnený požadovať náhradu škody spôsobenej porušením povinnosti, na ktorú sa zmluvná pokuta vzťahuje, súd prihliadne aj na výšku škody, ktorá porušením povinnosti vznikla, a na to, o koľko zmluvná pokuta presahuje rozsah vzniknutej škody.

Po zhodnotení vyššie uvedeného skutkového stavu v zmysle citovaných zákonných ustanovení dospel súd k záveru, že návrh navrhovateľa je v prevažnej časti opodstatnený. Z vykonaného dokazovania nesporne vyplýva, že odporca v období november 2010, február až október 2011, neplatil riadne navrhovateľom predpísané úhrady, príspevky do fondu údržby, prevádzky a opráv domu a úhrady za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu, ktoré mal odporca v zmysle dojednaných zmluvných podmienok v zmluve o výkone správy platiť vždy do 20. dňa príslušného mesiaca. Keďže túto povinnosť neplnil, súd podanému návrhu v zmysle uvedených zmluvných a zákonných ustanovení, ako opodstatnenému vyhovel, pričom odporcu zaviazal i k zaplateniu nedoplatku zisteného vyúčtovaním poskytnutých služieb v roku 2010, vo výške 309,48 eur, ktorý bol splatný do 30.6.2011, v ktorej časti súd považoval návrh navrhovateľa tiež za opodstatnený.

Čo sa týka navrhovateľom uplatnenej zmluvnej pokuty vo výške 2,5 promile denne z jednotlivých dlžných súm, k tomu je potrebné uviesť, že v čase uzatvárania zmluvy o výkone správy 2.4.2003 si účastníci dohodli pre prípad omeškania s vyššie uvedenými platbami zmluvnú pokutu s názvom poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile denne z dlžnej sumy, a to v článku 3 bod 4 uvedenej zmluvy o výkone správy. Takto dohodnutá zmluvná pokuta vo výške 2,5 promile denne predstavuje v prepočte 91,25% ročne, ktorá zmluvná pokuta je v danom prípade podľa názoru súdu neprimerane vysoká a preto ju súd v zmysle § 545 a/ Obč. zákonníka znížil na sumu 0,5 promile denne z dlžnej sumy za každý deň omeškania, ktorú výšku zmluvnej pokuty považoval súd v danom prípade za primeranú, a to i s poukazom na ustanovenie § 4 Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z., v ktorom je stanovená výška poplatku z omeškania, na ktorý má prenajímateľ nárok v prípade omeškania s platením nájomného, čo je podľa názoru súdu obdobný / resp. porovnateľný/ prípad ako je omeškanie s platením predpísaných úhrad za služby poskytované v súvislosti s užívaním bytu a príspevku do fondu údržby, prevádzky a opráv domu a v prevyšujúcej časti návrh navrhovateľa ako neopodstatnený zamietol, keďže súd využil moderačné právo súdu stanovené v § 545a Obč. zákonníka.

O trovách konania účastníkov rozhodol súd podľa § 142 ods. 3 O.s.p. a navrhovateľovi priznal plnú náhradu trov konania, keďže mal neúspech len v nepatnej časti. Trovy konania navrhovateľa pozostávajú zo zaplateného súdneho poplatku vo výške 151,- eur a z trov právneho zastúpenia za tri úkony právnej služby á 61,41 eur (prevzatie veci, návrh, účasť na pojednávaní) plus 2x režijný paušál á 7,41 eur, plus 1x režijný paušál á 7,63 eur, ako i hotových výdavkov, cestovného osobným mot. vozidlom Volkswagen Tiguan pri spotrebe 6/100 km, sadzba 0,18 eur/km, cena nafty 1,479 eur, čo predstavuje 17,20 eur a náhradu za stratu času za 4 polhodiny á 12,71 eur, t.j. 50,84 eur, plus 20% DPH zo sumy 274,72 eur, čo predstavuje 54,94 eur a spolu trovy konania vo výške 480,66 eur.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia, prostredníctvom Okresného súdu Prievidza na Krajský súd Trenčín, písomne v dvoch vyhotoveniach.

V odvolaní sa má popri všeobecným náležitostiam (§ 42 odst.3) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha (§ 205 odst.1 O.s.p.).

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na súdny výkon rozhodnutia alebo návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného predpisu.