

Súd: Okresný súd Rožňava
Spisová značka: 12C/244/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7813202214
Dátum vydania rozhodnutia: 20. 08. 2013
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Edita Kušnírová
ECLI: ECLI:SK:OSRV:2013:7813202214.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Rožňava, sudkyňou JUDr. Editou Kušnírovou, v právnej veci žalobcu Stavebné bytové družstvo Rožňava, IČO: 31686966, Budovateľská 49, Rožňava, práv. zast. JUDr. Erika Simanová, advokátka, so sídlom Rožňava, Akademika Hronca č. 9, proti žalovaným, v 1. rade M. Ž., D.. XX.XX.XXXX, Z. Č.. W.. XXX, v 2. rade V. W. Ž.I., D.. XX.XX.XXXX, Z. Č.. W.. XXX, S. G. R. P. O.. Š. M., R. P. Z. G. L., o zaplatenie 2 548,08 Eur s prísl., takto

rozhodol:

Žalovaní v 1. a 2. rade sú povinní spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi sumu 2.548,08 Eur, spolu s úrokom z omeškania vo výške 9 % ročne z uvedenej dlžnej sumy, za čas od 20. 02. 2013 do zaplatenia, v lehote do troch dní odo dňa právoplatnosti rozsudku.

Žalovaní v 1. a 2. rade sú povinní spoločne a nerozdielne nahradiť žalobcovi trovy konania vo výške 545,12 Eur, v lehote do troch dní odo dňa právoplatnosti rozsudku, na účet právnej zástupkyne žalobcu.

odôvodnenie:

Žalobca sa podanou žalobou proti žalovaným v 1. a 2. rade domáhal zaplatenia spoločne a nerozdielne sumy 2 548,08 Eur, s úrokom z omeškania vo výške 9 % ročne z dlžnej sumy od 20. 02. 2013 do zaplatenia a náhrady trov konania.

Žalobu odôvodnil tým, že žalovaní sú vlastníkami bytu v Z. v bytovom dome sup. č. XXX, Č. N. X. Žalobca zabezpečuje výkon správy pre uvedený byt. Žalovaní sú povinní platiť za výkon správy úhradu a prispievať do fondu opráv domu a za plnenia poskytované s užívaním predmetného bytu vo výške mesačných zálohových platieb s tým, že žalobca vykoná raz ročne vyúčtovanie nákladov za dodávku tepla, teplej a studenej vody a fondu opráv. Žalovaní nezaplatili úhradu za výkon správy riadne a včas. Za obdobie od 01.07.2012 do 20.02.2013 eviduje u nich žalobca dlh vo výške 2 548,08 Eur.

Tunajší súd vo veci vydal platobný rozkaz sp. zn. 19Ro/35/2013 - 16 zo dňa 26. 02. 2013, ktorý bol zrušený uznesením č.k. 19Ro/35/2013 - 29 zo dňa 15.05.2013 z dôvodu nemožnosti doručenia žalovaným z dôvodu, že sa nachádzajú na neznámom mieste. Súd preto ustanovil žalovaným opatrovníka uznesením 12C/244/2013 - 33 zo dňa 02. 08. 2013 v osobe O.. Š. M., R. P. Z. G. L..

Súd konal v neprítomnosti žalovaných a ustanoveného opatrovníka žalovaných podľa ust. § 101 ods. 2 O.s.p. Ustanovený opatrovník žalovaných sa k žalobe nevyjadril, nenavrhol doplnenie dokazovania vo veci.

Žalobca trval na podanej žalobe. Žalovaní nadobudli byt od predchádzajúcich vlastníkov O. V. M. O., ktorí uzavreli zmluvu o výkone správy, pod poradovým číslom 7. Z kúpnej zmluvy vyplýva, že žalovaní súčasne pristúpili k Zmluve o výkone správy.

Z pripojených listinných dôkazov pripojených v spise, zo Zmluvy o výkone správy č. 144/2008 zo dňa 16. 04. 2008, sumárnej analýzy platieb za obdobie od 01.07.2012 do 28.02.2013, Kúpnej zmluvy o prevode bytu v osobnom vlastníctve zo dňa 15.04.2009, z LV č. XXX k. ú. Z. vyplynulo, že žalovaní v 1. a 2. rade sú vedení ako bezpodieloví spoluvlastníci bytu č. X, nachádzajúceho sa v Z., č. XXX a podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu súp. č. XXX, nachádzajúceho sa na parc. č. XXXX/XX a spoluvlastníckeho podielu k pozemku 833/10000- in. Predchádzajúci vlastníci predmetnej nehnuteľnosti O. V. M. O. podpísali so žalobcom zmluvu o výkone správy č. 144/2008. Žalovaní v Kúpnej zmluve časť VI. zobrali na vedomie obsah Zmluvy o výkone správy a pristúpili k nej. Žalobca v sumárnej analýze platieb vyčíslil evidovaný nedoplatok na nájom a úhradách spojených s užívaním bytu v sume 2 548,08 Eur za obdobie júl 2012 až február 2013.

Podľa §8a zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, 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. Schválená zmluva o výkone správy alebo jej zmena, alebo jej zánik je záväzný pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcom. Správca je povinný schválenú zmluvu alebo jej zmenu doručiť každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome. Na doručovanie sa vzťahuje osobitný predpis. 12e) Zmluva o výkone správy obsahuje najmä a) vzájomné práva a povinnosti správcu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu, b) spôsob výkonu správy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku, c) zásady hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi, d) zásady platenia úhrad za plnenia a hospodárenie s nimi, e) zásady určenia výšky platieb za správu, f) rozsah a obsah správy o činnosti správcu podľa odseku 2.

V zmysle § 8a ods. 7 citovaného zákona s prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome prechádzajú na nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy.

V zmysle ust. § 10 ods. 1 citovaného zákona, 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 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.

V zmysle ust. § 10 ods. 6 citovaného zákona, 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 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.

Podľa čl. V bod. 9, 11 Zmluvy o výkone správy, je vlastník v dome povinný mesačne do 25. dňa uhrádzať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva od katastra nehnuteľností. Vlastník v dome je povinný platiť výšku mesačného poplatku za výkon správy stanovený touto zmluvou.

Vykonaným dokazovaním bolo preukázané, že medzi vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v bytovom dome č. XXX S. Z. a žalobcom došlo k uzavretiu Zmluvy o výkone správy č. 144/2008 v súlade s §8 zákona č. 182/1993 Z.z.. Žalobca vykonával správu v dome, ktorého súčasťou je aj byt žalovaných. Podľa §8a ods. 7 zákona č. 182/1993 Z.z. prešli na žalovaných, ako nových vlastníkov bytu č. X v dome č. XXX S. Z. práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy. Žalovaní si boli vedomí, že správu domu vykonáva žalobca, bol im známy obsah uzavretej zmluvy o správe a k tejto zmluve pristúpili. Z pripojenej sumárnej analýzy vyplynulo, že žalovaní si svoje povinnosti zo Zmluvy o správe neplnili, a to nielen v období od júla. 2012 do februára. 2013, ale aj pred žalovaným obdobím, čomu nasvedčuje dlh voči žalovaným, vykázaný k 1.07.2012 v sume 1 959,87 Eur. Z toho vyplýva, že žalovaní si svoje povinnosti voči žalobcovi dlhodobo neplnili a neučinili tak ani v období, ktoré je predmetom tohto konania. Súd z týchto dôvodov uložil žalovaným povinnosť zaplatiť žalovanú istinu spočívajúcu v nedoplatkoch na úhradách za výkon správy, za plnenie, ktoré boli poskytované s užívaním bytu a tiež v súvislosti s porušením povinnosti prispievať do fondu opráv. Súd v súlade s ust. § 10 ods. 6 vyššie citovaného zákona uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalovanú sumu vo výške 2 548,08 Eur.

Žalovaní sa dostali do omeškania so zaplatením svojho peňažného záväzku v zmysle ust. § 517 Občianskeho zákonníka tým, že nezaplatili mesačné preddavky v zmysle Zmluvy o výkone správy (čl. V., bod 8,9 a 11).

Podľa ust. § 517 ods. 1 OZ, dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní. Ak ho nesplní ani v dodatočnej primeranej lehote poskytnutej mu veriteľom, má veriteľ právo od zmluvy odstúpiť; ak ide o deliteľné plnenie, môže sa odstúpenie veriteľa za týchto podmienok týkať aj len jednotlivých plnení.

Podľa odseku 2 uvedeného ustanovenia, 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.

Žalobca si uplatnil úrok z omeškania až od nasledujúceho dňa po lehote splatnosti mesačných úhrad, pričom si uplatnil úrok z omeškania výlučne od 26. 02. 2013, tzn. odo dňa, kedy bol v sumárnej analýze vykázaný posledný predpis mesačných úhrad, a to i napriek tomu, že žalobcovi nič nebránilo uplatniť si úrok z omeškania aj priebežne z jednotlivých neuhradených splátok. Výška úroku v prvý deň omeškania po uplynutí uvedenej lehoty bola priznaná v zmysle ust. § 3 ods. 1 Nariadenia vlády č. 586/2008 Z. z., účinného v čase omeškania, a predstavovala 9 %, ktoré boli tvorené 1 % základnej sadzby Európskej centrálnej banky a s pripočítaním 8 percentuálnych bodov.

Zhodnotením vykonaného dokazovania súd dospel k záveru, že žalobca sa dôvodne domáhal zaplatenia žalovanej sumy vrátane uplatneného úroku z omeškania, preto žalobe vyhovel.

Trovy konania pozostávali z náhrady zaplateného súdneho poplatku za podanú žalobu v sume 152,50 Eur a z trov právneho zastúpenia za tri úkony právnej služby /prevzatie zastúpenia a podanie žaloby dňa 22. 02. 2013, účasti na pojednávaní dňa 20.08.2013/. Odmena za jeden úkon právnej služby podľa ust. § 10 ods. 1 vyhl. č. 655/2004 Z. z. predstavovala sumu 101,25 Eur/1 úkon, spolu 303,75 Eur. K úkonom bol pripočítaný režijný paušál, podľa ust. § 16 ods. 3 uvedenej vyhlášky, vo výške 7,81 Eur/1 úkon, spolu 23,43 Eur. Tarifná odmena spolu s režijným paušálom bola priznaná vo výške 327,18 Eur. Právna zástupkyňa žalobcu preukázala, že je platiteľkou dane z pridanej hodnoty, z toho dôvodu súd priznal DPH vo výške 20 % z priznanej tarifnej odmeny a režijného paušálu, a to vo výške 65,44 Eur, v zmysle ust. § 18 ods. 3 uvedenej vyhlášky. Spolu trovy právneho zastúpenia predstavovali výšku 392,62 Eur.

Celková náhrada trov konania, vrátane náhrady zaplateného súdneho poplatku z podaného návrhu, predstavovala sumu 545,12 Eur, ktorú sú povinní obaja žalovaní spoločne a nerozdielne, zaplatiť právnej zástupkyňi žalobcu, podľa ust. § 149 ods. 1 O. s. p., v spojitosti s ust. § 511 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie, v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia, na Krajský súd v Košiciach, prostredníctvom tunajšieho súdu.

Podľa ust. § 205 ods. 1,2 O.s.p. v odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 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.

Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1,
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.