

Súd: Okresný súd Vranov nad Topľou
Spisová značka: 11C/63/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8822202450
Dátum vydania rozhodnutia: 12. 06. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Andrea Zolotová
ECLI: ECLI:SK:OSVT:2023:8822202450.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Vranov nad Topľou sudcom JUDr. Andreou Zolotovou v spore žalobcu: Stavebné bytové družstvo Vranov nad Topľou so sídlom Bernolákova 1100, 093 01 Vranov nad Topľou, IČO: 00 175 935, proti žalovanému: A. B. C., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom D. XX/XX, XXX XX E. F. G., o zaplatenie 1.245,74 eur s príslušenstvom, takto

rozhodol:

I. Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcovi sumu 1.245,74 eur spolu s 5% ročným úrokom z omeškania zo sumy 5,83 eur od 01.03.2021 do zaplatenia, zo sumy 24,41 eur od 01.04.2021 do zaplatenia, zo sumy 24,41 eur od 01.05.2021 do zaplatenia, zo sumy 69,51 eur od 01.06.2022 do zaplatenia, zo sumy 69,51 eur od 01.07.2022 do zaplatenia, zo sumy 152 eur od 01.08.2022 do zaplatenia, zo sumy 152 eur od 01.09.2022 do zaplatenia, zo sumy 152 eur od 01.10.2022 do zaplatenia, zo sumy 101,30 eur od 01.08.2020 do zaplatenia a zo sumy 494,77 eur od 01.08.2022 do zaplatenia a to všetko do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Žalobca má voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100% s tým, že o výške tejto náhrady bude rozhodnuté súdom prvej inštancie v samostatnom uznesení po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa podaným návrhom domáhal vydania rozhodnutia ktorým by súd uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 1.245,74 eur s prísl. a nahradiť trovy konania. Podanú žalobu odôvodnil tým, že žalovaný A. B. C. je vlastníkom bytu č. X, na 3. poschodí vo vchode 22 bytového domu súp. č. XX zapísaného na LV č. XXXX kat. úz. E. F. G.. Žalobca na základe Zmluvy o výkone správy uzavretej podľa ust. § 8 zákona č. 182/1993 Z.z., v znení neskorších predpisov, vykonáva správu bytov v bytovom dome súp. č. XX F. H.. D. E. E. F. G.. V rámci výkonu správy domu žalobca podľa Čl. II. a Čl. III. Zmluvy zabezpečuje pre vlastníkov bytov poskytovanie plnení spojených s užívaním bytu, určuje výšku preddavkov na úhradu za poskytované plnenia a rozúčtováva skutočné náklady za poskytnuté plnenia. Žalobca určil výšku preddavkov na zaplatenie plnení spojených s užívaním bytu rozpisom preddavkov platným od 01. 06. 2020 v sume 145,41 € mesačne, predpisom platným od 01. 06. 2021 v sume 119,51 € mesačne, predpisom platným od 01. 06. 2022 v sume 190,51 € mesačne a predpisom platným od 01.08.2022 v sume 273,00 mesačne. Podľa Čl. IV. Zmluvy preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu a preddavky do fondu opráv, údržby a prevádzky domu sú vlastníci povinní uhrádzať mesačne vopred. Vyúčtovaním zistení nedoplatok sú vlastníci povinní uhradiť do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. Napriek tomu, že žalovaný má vedomosť o povinnosti platiť riadne a včas mesačné zálohové platby za plnenia poskytované s užívaním bytu a úhrady do fondu opráv a údržby domu, túto svoju povinnosť dlhodobo neplní a jeho záväzok z titulu nedoplatku na za obdobie od 01.06.2020 až 30.09. 2022 vrátane nedoplatkov vyčíslených v ročných vyúčtovaniach za rok 2019 a rok 2021 predstavuje sumu 1546,20 €. V rámci ročného vyúčtovania nákladov a zálohových platieb

za rok 2020 bol u žalovaného vyčíslený účtovný preplatok v sume 220,39 €. Po započítaní pohľadávky žalovaného na výplatu finančných prostriedkov z fondu opráv bytu vo výške 80,07 € a pohľadávky z ročného vyúčtovania za rok 2020 na úhradu pohľadávky žalobcu, žalovaný dlhuje žalobcovi sumu 1245,74 €.

2. Súd dňa 06.12.2022 vydal platobný rozkaz sp. zn. 11C/63/2022-26.

3. Platobný rozkaz sa nepodarilo doručiť žalovanému do vlastných rúk a preto súd uznesením sp. zn. 11C/63/2022-43 zo dňa 21.02.2023 zrušil platobný rozkaz Okresného súdu Vranov nad Topľou zo dňa 06.12.2022 spisová značka 11C/63/2022-26.

4. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa so žalobným návrhom a jeho prílohami a to výpisom z LV č. XXXX, k. ú. E. F. G., Zmluvou o výkone správy, rozpisom preddavku za služby a plnenia za užívanie bytu platného od 01.06.2020, rozpisom preddavku za služby a plnenia za užívanie bytu platného od 01.06.2021, rozpisom preddavku za služby a plnenia za užívanie bytu platného od 01.08.2022, vyčíslením nedoplatku, vyúčtovaním nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie 1-12/2019, vyúčtovaním nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie 1-12/2020, vyúčtovaním nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie 1-12/2021, listom žalobcu označeným ako Započítanie vzájomných pohľadávok jednostranným právnym úkonom zo dňa 31.05.2020, listom žalobcu označeným ako Započítanie vzájomných pohľadávok jednostranným právnym úkonom zo dňa 31.05.2021, výsluchom žalobcu.

5. Na základe takto vykonaného dokazovania zistil nasledujúci skutkový stav veci:

6. Z listu vlastníctva č. XXXX k. ú. E. F. G. vyplýva, že žalovaný je vlastníkom bytu v bytovom dome na pozemku parc. č. XXXX súpisné č. XX pod č. XX. Ide o byt č. X vo vchode č. XX na posch. č. 3.

7. Zo zmluvy o výkone správy zo dňa 03.01.2005 uzavretej medzi žalobcom ako správcom a žalovaným ako vlastníkom bytu č. X na 3. poschodí vyplýva, že predmetom tejto zmluvy je výkon správy a úprava vzájomných práv a povinností zmluvných strán za dohodnutých podmienok spôsobu výkonu správy v bytovom dome súp. č. XX, D., E. F. G. (čl. II bod. 1 zmluvy). Podľa čl. II bodu 2 Zmluvy, správca pri výkone správy zabezpečuje dodávky plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov, prevádzka bytu, bytového domu, údržby ako aj opravy domu, spoločných častí, spoločných zariadení, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku bytového domu za podmienok uvedených v zmluve. V zmysle čl. II bodu 4 Zmluvy, vlastníci sa zavazujú za obstarané a dodané služby uhrádzať náklady s nimi súvisiace, preddavky do fondu opráv prevádzky a opráv a dohodnutú odplatu za realizovaný výkon správy. V zmysle čl. III bodu 3 zmluvy, správca je povinný najneskôr do 31.5. nasledujúceho roku predložiť vlastníkom správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu. Uvedenú zmluvu žalovaný vlastnoručne podpísal.

8. Z rozpisu preddavku za služby a plnenia za užívanie bytu platného od 01.06.2020 vyplýva, že predpis bol stanovený vo výške 145,41 eur.

9. Z rozpisu preddavku za služby a plnenia za užívanie bytu platného od 01.06.2021 vyplýva, že predpis bol stanovený vo výške 119,51 eur.

10. Z rozpisu preddavku za služby a plnenia za užívanie bytu platného od 01.06.2022 vyplýva, že predpis bol stanovený vo výške 190,51 eur.

11. Z rozpisu preddavku za služby a plnenia za užívanie bytu platného od 01.08.2022 vyplýva, že predpis bol stanovený vo výške 273,00 eur.

12. Z vyčíslenia nedoplatku žalovaného vyplýva, že žalovaný mal za obdobie od roku 2019 nedoplatok vo výške 1.245,74 eur.

13. Z vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie 1-12/2019 vyplýva, že za uvedené obdobie mal žalovaný nedoplatok vo výške 181,37 eur.

14. Z vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie 1-12/2020 vyplýva, že za uvedené obdobie mal žalovaný preplatok vo výške 220,39 eur.

15. Z vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie 1-12/2021 vyplýva, že za uvedené obdobie mal žalovaný nedoplatok vo výške 494,77 eur.

16. Z listu žalobcu zo dňa 31.05.2020 adresovaného žalovanému vyplýva, že žalobca oznámil žalovanému započítanie vzájomných pohľadávok. Uviedol, že z titulu nedoplatku z ročného vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2019 eviduje voči nemu ku dňu 31.05.2020 pohľadávku v sume 181,37 eur. Podľa účtovanej evidencie na fonde opráv Vášho bytu k 30.04.2020 je vyčíslený sumou 80,07 eur, ktorú eviduje ako pohľadávku. V súlade s § 580 a § 581 Občianskeho zákonníka si svoju pohľadávku v sume 181,37 eur započítal na jeho vzájomnú pohľadávku v sume 80,07 eur. Rozdiel – zostatok jeho pohľadávky po vzájomnom započítaní v sume 101,30 eur naďalej eviduje ako jeho záväzok a vyzval ho na úhradu tohto záväzku v lehote do 31.08.2020.

17. Z listu žalobcu zo dňa 31.05.2020 adresovaného žalovanému vyplýva, že žalobca oznámil žalovanému započítanie vzájomných pohľadávok. Uviedol, že z titulu nedoplatku z ročného vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2020 eviduje voči nemu ku dňu 30.04.2021 pohľadávku v sume 393,14 eur. Ako správca bytov z titulu účtovného preplatku z ročného vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2020 eviduje voči nemu ku dňu 31.05.2021 záväzok v sume 220,39 eur. V súlade s § 580 a § 581 Občianskeho zákonníka si svoju pohľadávku v sume 220,39 eur započítal na jeho vzájomnú pohľadávku v sume 393,14 eur. Rozdiel – zostatok jeho pohľadávky po vzájomnom započítaní v sume 172,75 eur naďalej eviduje ako jeho záväzok a vyzval ho na úhradu tohto záväzku v lehote do 31.08.2021.

18. Žalobca uviedol, že nedostatky v súvislosti s platením zálohových predpisových platieb naďalej pretrvávajú. Na tunajšom súde bola podaná ďalšia žaloba na sumu 984,00 eur. Dlh žalovaného naďalej narastá.

19. Uvedenú vec súd takto právne posúdil:

20. Podľa ust. § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom do 31.08.2018, t.j. v čase uzavretie Zmluvy o výkone správy (ďalej len „zákon o vlastníctve bytov“), 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 zaráta do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25 % z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy. Pri určení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní zohľadniť mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníckymi nebytových priestorov a garáží v dome.

21. Podľa ust. § 10 ods. 6 zákona o vlastníctve bytov, úhrady za plnenia sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní mesačne vopred uhrádzať na účet domu v banke. Pri rozúčtovaní úhrad za plnenia sa zohľadňuje miera využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníckymi bytov alebo nebytových priestorov v dome. Okrem služieb a prác, ktoré 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 žúmp, užívanie výťahov, upratovanie, dodávka tepla a teplej vody, dodávka vody od vodárenských spoločností a odvádzanie odpadových vôd.

22. Podľa § 151 ods. 1 č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“) skutkové tvrdenia strany, ktoré protistrana výslovne nesporela, sa považujú za nesporné.

23. Vykonaným dokazovaním mal súd za preukázané, že žalovaný bol v rozhodnej dobe pre vznik nedoplatku vlastníkom bytu č. X, na 3. poschodí vo vchode vo vchode 22, bytového domu súp. č. XX, zapísaného na liste vlastníctva č. XXXX. Zároveň mal za preukázanú aj výšku mesačných predpisov a úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru, poplatku za výkon správy a preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv. Zo sumárnych analýz platieb je zrejmé, že žalovaný svoju povinnosť dlhodobo neplnil a jeho záväzok z titulu nedoplatku na za obdobie od 01.06.2020 až 30.09.2022 vrátane nedoplatkov vyčíslených v ročných vyúčtovaniach za rok 2019 a rok 2021 predstavoval sumu 1.546,20 eur pričom ako vlastníkom bytu mu boli poskytované služby v bytovom dome v zmysle Zmluvy o výkone správy. Zároveň mal súd za preukázané, že v rámci ročného vyúčtovania nákladov a zálohových platieb za rok 2020 bol u žalovaného vyčíslený účtovný preplatok v sume 220,39 eur Po započítaní pohľadávky žalovaného na výplatu finančných prostriedkov z fondu opráv bytu vo výške 80,07 eur a pohľadávky z ročného vyúčtovania za rok 2020 na úhradu pohľadávky žalobcu. Dlh žalobcu tak predstavuje sumu 1.245,74 eur.

24. Povinnosť poukazovať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv v zmysle ustanovenia § 10 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a uhrádzať úhrady za plnenia v zmysle ustanovenia § 10 ods. 6 zákona o vlastníctve bytov zaväzuje podľa citovaných zákonných ustanovení ako aj príslušných ustanovení Zmluvy o výkone správy vlastníkov bytov. Preto v zmysle citovaných ustanovení zákona o vlastníctve bytov bolo povinnosťou žalovaného ako vlastníka bytu poskytovať dodávateľovi služieb a prác preddavkové mesačné úhrady. Nakoľko žalovaný si túto svoju povinnosť nesplnil, zaviazal ho súd na úhradu žalovanej sumy 1.245,74 Eur.

25. Ako vyplýva z § 517 ods.1 Občianskeho zákonníka 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.

26. V zmysle § 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. Týmto vykonávacím predpisom je nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorý vo svojom §3 stanovuje, že 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.

27. Podľa ustanovenia § 3 Nariadenia vlády č. 20/2013 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z.z. (účinný od 01.02.2013), 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.

28. Podľa ustanovenia § 10c uvedeného nariadenia vlády, ak záväzkový vzťah vznikol pred 1. februárom 2013, výška úrokov z omeškania sa riadi podľa predpisov účinných k 31. januáru 2013 aj za dobu omeškania po 31. januári 2013.

29. Žalovaný sa dostal do omeškania so zaplatením svojho peňažného záväzku v zmysle ustanovenia § 517 Občianskeho zákonníka tým, že nezaplatil úhrady za výkon správy. Úrok z omeškania si žalobca uplatnil podľa omeškania žalovaného s úhradou jednotlivých mesačných zálohových platieb. Výšku úroku si uplatnil žalobca k prvému dňu omeškania v zmysle čl. 1 zákona č. 20/2013 Z.z., účinného v čase omeškania, vo výške 5,00 %, ktoré boli tvorené základnou sadzbou Európskej centrálnej banky a pripočítaním 5 percentuálnych bodov.

30. Na základe uvedeného preto súd priznal žalobcovi aj úrok z omeškania vo výške a za obdobie v rozsahu uplatnenom žalobcom, tak ako to je uvedené vo výroku tohto rozsudku.

31. Podľa § 255 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“), súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

32. Podľa § 262 ods. 2 CSP, o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

33. Keďže žalobca bol v konaní úspešný v celom rozsahu, súd mu priznal voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v celom rozsahu.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Vranov nad Topľou, písomne, v potrebnom počte vyhotovení.

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 a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.

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.

Ak nebude povinnosť uložená týmto rozhodnutím splnená v stanovenej lehote, možno sa jej splnenia domáhať návrhom na vykonanie exekúcie podľa osobitného predpisu.