

Súd: Okresný súd Rožňava
Spisová značka: 4C/262/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7814200873
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 09. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Iveta Farkašovská
ECLI: ECLI:SK:OSRV:2014:7814200873.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Rožňava sudkyňou JUDr. Ivetou Farkašovskou v právnej veci žalobcu Stavebné bytové družstvo Rožňava, IČO: 31 686 966, Budovateľská 49, Rožňava, práv. zast. JUDr. Erika Simanová, advokátka, so sídlom Rožňava, Akademia Hronca č. 9 proti žalovaným ad1/ N. C., T.. XX. XX. XXXX, G. XXX, ad2/ I. W., T.. XX. XX. XXXX, G. XXX, t. č. na neznámom mieste, v konaní zastúpených opatrovníkom I.. N.Á. R., F. B. G. U., o zaplatenie 1 019,69 Eur s prísl., taktó

rozhodol:

Žalovaní ad1/, ad2/ sú p o v i n n í zaplatiť žalobcovi 1 019,69 Eur spolu s 5,5 % úrokom z omeškania ročne z dlžnej sumy od 26. 01. 2014 do zaplatenia a nahradiť mu trovy konania vo výške 227,68 Eur, ktoré sú povinní zaplatiť právnej zástupkyňi žalobcu, to všetko spoločne a nerozdielne, v lehote troch dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

odôvodnenie:

Žalobca sa podanou žalobou proti žalovaným ad1/ a ad2/ domáhal zaplatenia spoločne a nerozdielne sumy 1 019,69 Eur s úrokom z omeškania vo výške 5,50 % ročne z dlžnej sumy od 26. 01. 2014 do zaplatenia a náhrady trov konania.

Žalobu odôvodnil tým, že žalovaní sú vlastníkami bytu nachádzajúceho sa v Slavošovciach, v bytovom dome súp. č. XXX, číslo bytu XX. 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 a vyčíslí nedoplatok resp. preplatok úhrad. Žalovaní nezaplatili úhradu za výkon správy riadne a včas. Za obdobie od 01. 06. 2013 do 30. 01. 2014 eviduje u nich žalobca nedoplatok úhrad za výkon správy včítane úhrad za poskytované plnenia a úhrad do fondu opráv vo výške 1 019,69 Eur. Žalobca si uplatnil aj nárok na zaplatenie 5,50 % ročných úrokov z omeškania z nezaplatených mesačných platieb z celkovej sumy 1 019,69 Eur od 26. 01. 2014 do zaplatenia, v zmysle § 517 Občianskeho zákonníka a § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z.

Vo veci bol vydaný platobný rozkaz sp. zn. 20Ro/21/2014 zo dňa 04. 02. 2014, ktorý uznesením tunajšieho súdu v danej veci zo dňa 08. 08. 2014 bol zrušený, pretože platobný rozkaz nebolo možné doručiť žalovaným do vlastných rúk.

Pretože žalovaní sa v mieste svojho bydliska dlhodobo nezdržiavajú a ich súčasný pobyt súdu nie je známy, ustanovil súd žalovaným ad1, 2 podľa ust. § 29 O. s. p. Uznesením sp. zn. 4C/262/2014 zo dňa 10. 09. 2014 opatrovníka pre toto konanie v osobe I.. N. R., D. G. Ú. B. G. U..

Žalobca počas celého konania na trval na podanej žalobe, pričom podaním, doručeným súdu dňa 30. 09. 2014, súdu oznámil, že súhlasí s pojednávaním a s rozhodnutím súdu v jeho neprítomnosti.

Súd vec prejednal a rozhodol v neprítomnosti žalobcu a opatrovníka žalovaných podľa § 101 ods. 2 O. s. p..

Súd vo veci vykonal dokazovanie oboznámením sa s listinnými dôkazmi predloženými žalobcom a zistil nasledovný skutkový stav:

Z listinných dôkazov pripojených v spise, zo Zmluvy o výkone správy č. 146/2008 zo dňa 12. 05. 2008, Dodatku k Zmluve o výkone správy č. 146/2008 zo dňa 14. 06. 2010, sumárnej analýzy platieb za obdobie od 01. 05. 2013 do 31. 01. 2014, z Notárskej zápisnici zo dňa 23. 07. 2008, napísanej na Notárskom úrade v Rožňave JUDr. Tatianou Bradáčovou (notárkou), v ktorej je obsiahnutá kúpna zmluva, ktorej predmetom je byt č. XX na X. poschodí v bytovom dome č. s. XXX nachádzajúcom sa na parc. č. XXXX/X Y. Ú. G., vedený na LV č. XXX pod H. XX vyplynulo, že žalovaní ad1, 2 nadobudli ako podieloví spoluvlastníci do (spolu)vlastníctva predmetný byt, ako aj podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu súp. č. XXX, nachádzajúceho sa na parc. č. XXXX/X a spoluvlastníckeho podielu k pozemku XXX/XXXXX- V.. V sumárnej analýze platieb vyčíslil žalobca evidovaný nedoplatok na nájomnom v sume 1 019,69 Eur za obdobie jún 2013 až január 2014.

Podľa ust. § 8a zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (v texte ďalej len ako "zákon o vlastníctve bytov") 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, ak je podpísaný nadpolovičnou väčšinou 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. 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 ust. § 8a ods. 7 zákona o vlastníctve bytov 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.

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 príslušenstva 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. (ust. § 10 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov)

V zmysle 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 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 žúmp, užívanie výťahov, upratovanie, dodávka tepla a teplej vody, dodávka vody od vodárenských spoločností a odvádzanie odpadových vôd.

Podľa čl. V bod. 9 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.

V zmysle ust. § 511 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (v texte ďalej len ako "Občiansky zákonník") ak právnym predpisom alebo rozhodnutím súdu je ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté alebo ak to vyplýva z povahy plnenia, že viac dlžníkov má tomu istému veriteľovi splniť dlh spoločne a nerozdielne, je veriteľ oprávnený požadovať plnenie od ktoréhokoľvek z nich. Ak dlh splní jeden dlžník, povinnosť ostatných zanikne.

Vykonaným dokazovaním bolo preukázané, že medzi vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v bytovom dome č. 4 v Rožňave a žalobcom došlo k uzavretiu Zmluvy o výkone správy č. 146/2008 v súlade s ust. § 8 zákona o vlastníctve bytov. Žalobca vykonával správu v dome, ktorého súčasťou je aj byt žalovaných. 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. Súd z daného dôvodu uložil žalovaným ad1, 2 povinnosť zaplatiť žalovanú istinu spočívajúcu v nedoplatkoch na úhradách za výkon správy, za plnenia, 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 žalovaným ad1, 2 povinnosť solidárne zaplatiť žalovanú sumu vo výške 1 019,69 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.

Podľa ust. § 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.

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. (ust. § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka)

Podľa ust. § 3 ods. 1 Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení nariadenia vlády č. 20/2013 Z. z. (v texte ďalej len ako "nariadenie vlády") 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.

Výška úroku v prvý deň omeškania bola súdom priznaná v zmysle citovaného ustanovenia nariadenia vlády účinného v čase omeškania a predstavovala 5,50 %, úroky ktoré boli tvorené 0,50 % základnej sadzby Európskej centrálnej banky s pripočítaním 5 percentuálnych bodov.

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

O trovách konania súd rozhodol podľa ust. § 142 ods. 1 O. s. p. tak, že priznal náhradu účelne vynaložených trov úspešnému žalobcovi.

Žalobcovi priznaná náhrada trov konania pozostáva zo zaplataeného súdneho poplatku vo výške 61,00 Eur a trov právneho zastúpenia vo výške 166,68 Eur (predstavujúce odmenu za dva úkony právnej pomoci - prevzatie zastúpenia a podanie žaloby na súd /spolu v hodnote 122,82 Eur/, režijný paušál za spomínané úkony spolu vo výške 16,08 Eur a DPH v sume 27,78 Eur).

V súlade s ust. § 149 ods. 1 O. s. p. a ust. § 511 ods. 1 Občianskeho zákonníka sú žalovaní ad1, 2 povinní zaplatiť solidárne trovy konania právnej zástupkyne žalobcu.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Krajský súd Košice prostredníctvom tunajšieho súdu.

Podľa ust. § 205 ods. 1 O. s. p. v odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 O. s. p.) 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.

Podľa ust. § 42 ods. 3 O. s. p., pokiaľ zákon pre podanie určitého druhu nevyžaduje ďalšie náležitosti, musí byť z podania zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, a musí byť podpísané a datované. Podanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis, ak je to potrebné. Ak účastník nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie na jeho trovy.

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