

Súd: Okresný súd Nové Zámky
Spisová značka: 9C/141/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4414210611
Dátum vydania rozhodnutia: 12. 01. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Viera Betáková
ECLI: ECLI:SK:OSNZ:2015:4414210611.2

Rozhodnutie

Okresný súd v Nových Zámkoch, pred samosudkyňou Mgr. Vierou Betákovou v právnej veci žalobcu: Novozámocké bytové družstvo, družstvo, so sídlom Nábrežná 22, Nové Zámky, IČO: 34 122 711, zast. JUDr. Ernestom Botkom, advokátom, so sídlom Björnsonova 2, Nové Zámky, proti žalovaným: X/ H. F., Q.. XX.XX.XXXX, U. X. XX, Q. M., X/ U. F., Q.. XX.XX.XXXX, U. X. XX, Q. M., o zaplatenie 3 201,66 eur s príslušenstvom, takto

rozhodol:

Žalovaní v 1. a v 2. rade sú povinní spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi sumu 3961,97 eur, s 5,25 % úrokom z omeškania ročne zo sumy 2806,16 eur, počnúc od 01.09.2014 do zaplatenia, so zmluvnou pokutou vo výške 2,5 promile denne zo sumy 2806,16 eur, počnúc od 01.09.2014 do zaplatenia, do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

Žalovaní v 1. a v 2. rade sú povinní spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi titulom náhrady trov konania sumu 237,50 eur - titulom súdneho poplatku, a titulom trov právneho zastúpenia sumu 668,36 eur, do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

Žalobca je povinný zaplatiť na účet tunajšieho súdu doplatok súdneho poplatku za návrh vo výške 45,50 eur, do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

odôvodnenie:

Žalobca sa podanou žalobou doručenou tunajšiemu súdu dňa 21.05.2014 domáhal od žalovaných v 1. a v 2. rade zaplatenia pôvodne istiny 3 201,66 eur s príslušenstvom, na tom skutkovom základe, že žalovaní si neplnia svoje povinnosti na základe Zmluvy o výkone správy voči správcovi domu, teda žalobcovi, a neplatia pravidelne preddavky do fondu opráv a služieb spojených s užívaním bytu ako ani nájomné mesačne.

Žalovaní sú výlučnými vlastníkmi nehnuteľností, ktoré sú zapísané v Správe katastra Nové Zámky, pre kat. úz. Nové Zámky, na LV č. XXXX, a to bytu č. XX, nachádzajúceho sa na III. poschodí, vo vchode č. XX, bytového domu, so súp. č. XXXX, zapísaného na parc. č. XXXX, zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m², spolu s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v podiele 8989/79538-in.

Popri kúpnej zmluve, žalovaní pristúpili k uzavretiu aj Zmluvy o výkone správy zo žalobcom zo dňa 02.05.2007, ktorou žalobca zabezpečuje v zmysle čl. II, tejto zmluvy prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva bytového domu. Podľa čl. IV. bod 1 až 3, tejto zmluvy, sú vlastníci bytu, t. j. aj žalovaní, povinní mesačne vopred uhrádzať správcovi stanovené preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu a platiť správcovi mesačne príspevok za výkon správy.

V zmysle čl. IV, bod 3 platnej zmluvy o výkone správy, v prípade omeškania s platbami, ktoré sú vlastníci povinní vopred uhrádzať, sú povinní zaplatiť úrok z omeškania v súlade s ust. § 517 ods. 2 OZ, a tiež aj

zmluvnú pokutu z dlžnej čiastky za každý deň z omeškania rovnajúci sa výške poplatku z omeškania, ktorý je v zmysle § 3 Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., 2,5 promile denne z dlžnej čiastky.

Žalobca si uplatnil aj zákonný úrok podľa § 517 ods. 2 OZ, v spojitosti s Nariadením vlády SR č. 87/1995 Z. z. v platnom znení, úrok z omeškania ročný 5,25 % zo sumy 2806,16 eur od 01.09.2014 až do zaplatenia, a tiež aj zmluvnú pokutu vo výške 2,5 promile denne zo sumy 2806,16 eur od 01.09.2014, až do zaplatenia.

Žalovaní sa k žalobe nevyjadrili, lebo zásielky súdu si v odbernej lehote nepreberajú, a preto im súd doručoval zásielky na základe uznesenia č. k. 9C/141/2014-39 zo dňa 02.10.2014, ktoré uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 22.10.2014, podľa ust. § 48 ods. 4 O.S.P., na základe tohto právoplatného uznesenia, keďže ich pobyt nie je neznámy, len si zásielky súdu v odbernej lehote nepreberajú.

Právny zástupca žalobcu na pojednávaní konanom dňa 12.01.2015, požiadal o pripustenie rozšírenia petitu žaloby, na základe predloženej Sumárnej analýzy platieb za obdobie od 01.06.2007 do 31.08.2014, keď vzrástol dlh žalovaných na celkovú sumu 3961,97 eur na službách spojených s užívaním bytu.

Súd uznesením zo dňa 12.01.2015, pripustil zmenu petitu žaloby tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozsudku a vypracoval o tom osobitné uznesenie, pretože pri rozhodnutí o tejto zmene neboli prítomní žalovaní v 1. a v 2. rade.

Dňa 12.01.2015, súd pojednával v neprítomnosti žalovaných podľa § 101 ods. 2 O.S.P., ktorí mali doručenie predvolania vykázané doručením do súdneho spisu na základe uznesenia z č. I. 39.

Súd vykonal dokazovanie prednesom právneho zástupcu žalobcu a oboznámením sa s nasledovnými listinnými dôkazmi: výpisom z LV č. XXXX, kat. úz. Nové Zámky, Zmluvou o výkone správy, Sumárnou analýzou platieb za obdobie od 01.06.2007 do 31.08.2014, upomienkou, rozšírením žaloby žalobcu, a zistil tento skutkový a právny stav:

Z prednesu právneho zástupcu žalobcu, bolo súdu preukázané, že trval v plnom rozsahu na pripustenej zmene petitu žaloby, vzhľadom na skutočnosti, ktoré uviedol vo svojom písomnom podaní zo dňa 26.09.2014, kde zdôvodňoval, prečo žiada rozšíriť žalobu, a tiež predložil o tom aktuálnu Sumárnu analýzu platieb za obdobie od 01.06.2007 do 31.08.2014, na základe ktorej celkový dlh žalovaných bol vyčíslený sumou 3961,97 eur, z toho ich dlh na službách činí 2098,81 eur, na fonde opráv sumu 707,35 eur, na úrokoch/poplatkoch z omeškania sumu 335,15 eur, na zmluvnej pokute sumu 42,08 eur, a na účtovaných sankciách sumu 778,58 eur. Okrem toho uviedol, že žalovaní sa žiadnym spôsobom nepodieľajú na znížení svojho dlhu, a ani nie sú ochotní pristúpiť na rokovanie, prípadne na spísanie Dohody o uznaní svojho dlhu. Zmluvu o výkone správy zo dňa 02.05.2007 riadne podpísali, teda boli si vedomí toho, aké mesačné preddavky platieb sú povinní platiť, aj keď sú výlučnými vlastníckmi predmetného bytu.

V prípade úspechu žiadal priznať náhradu trov konania.

Čiastočným výpisom z LV č. XXXX, kat. úz. Nové Zámky, bolo súdu preukázané, že žalovaní sú výlučnými vlastníckmi nehnuteľnosti bytu, zapísaného v Správe katastra Nové Zámky, pre obec Nové Zámky, na parc. č. XXXX, o výmere XXX m², so súp. č. XXXX.

Zmluvou o výkone správy zo dňa 02.05.2007, žalobca preukázal, že žalovaní ako vlastníckmi bytu pristúpili k uzavretiu tejto zmluvy, predmetom ktorej je výkon správy a úprav vzájomných práv a povinností zmluvných strán pri dohodnutých podmienkach spôsobu výkonu správy bytu č. 11, na III. posch., v podiele 8989/79538-in v bytovom dome súp. č. XXXX, na ul. X. XX T. Q. M., zapísané na LV č. XXXX. Vlastníci bytov sa v tejto zmluve zaviazali za obstarané a dodané služby uhrádzať náklady s ním súvisiace. Podľa čl. IV, ods. 3, vlastníckmi bytov v prípade omeškania s platbami sú povinní zaplatiť úrok

z omeškania, ktorého výška je určená v súlade s ust. § 517 ods. 2 OZ, a zmluvnú pokutu vo výške 2,5 promile z dlžnej čiastky za každý deň omeškania.

Sumárnou analýzou platieb za obdobie od 01.06.2007 do 31.08.2014, žalobca preukázal, ako vzrástol dlh žalovaných na úhradách spojených s užívaním bytu v spojitosti so Zmluvou o výkone správy za služby, za fond opráv, za úroky a poplatky z omeškania, a poplatky súvisiace zo zmluvnej pokuty, za obdobie od 11/10 do 07/14.

Upomienkou zo dňa 28.08.2013, bolo súdu preukázané, že žalobca žalovaných upomínal pred podaním žaloby, aby dobrovoľne uhradili svoj dlh na nedoplatkoch spojených s užívaním bytu v sume 2665,19 eur, ktoré nedoplatky boli vyčíslené ku dňu 31.05.2013.

Podľa ustanovenia § 10 ods. 1, 2 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

ods. 1, veta prvá, vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní v súlade so zmluvou o spoločenstve alebo so zmluvou o výkone správy prispievať na náklady spojené s prevádzkou, údržbou a opravami spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva, prípadne pozemku.

ods. 2, veta prvá, na účel uvedený v ods. 1 poukazujú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

V zmysle článku II., ods. 4 Zmluvy o výkone správy zo dňa 02.05.2007, vlastníci bytov sa zaväzujú za obstarané a dodané služby uhrádzať náklady s nimi súvisiace.

V zmysle článku IV., ods. 1 Zmluvy o výkone správy zo dňa 02.05.2007, vlastníci bytov sú povinní: mesačne vopred uhrádzať na účet vlastníkov správcovi stanovené preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu dodané vlastníkom, mesačne vopred uhrádzať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv na účet vlastníkov vo výške schválenej vlastníkmi. Správca vedie prostriedky vo fonde prevádzky, údržby a opráv oddelene od prostriedkov zhromaždených od vlastníkov bytov a nebytových priestorov na úhrady za plnenia, pričom musí byť zachovaný účel použitia týchto prostriedkov.

V zmysle článku IV., ods. 3 Zmluvy o výkone správy zo dňa 02.05.2007, v prípade omeškania s platbami, podľa ods. 4, sú vlastníci povinní zaplatiť úrok z omeškania, ktorého výška je určená v súlade s ust. § -u 517 ods. 2 OZ, a zmluvnú pokutu vo výške 2,5 promile z dlžnej čiastky za každý deň z omeškania.

Podľa ustanovenia § 697 OZ, ak nájomca nezaplatí nájomné, alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania.

Na základe vykonaného dokazovania mal súd preukázané, že návrh žalobcu je dôvodný, jednoznačne právne preukázaný, nakoľko žalovaní porušili podmienky Zmluvy o výkone správy zo dňa 02.05.2007, ako vlastníci bytov, pretože prestali platiť správcovi domu, mesačné platby na zabezpečenie prevádzky, údržby, opráv a správy domu a z tohto dôvodu sú povinní platiť aj úrok z omeškania podľa čl. IV. ods. 3 Zmluvy o výkone správy, a to úrok z omeškania zo sumy 2806,16 eur počnúc od 01.09.2014, a z tejto istej sumy aj zmluvnú pokutu vo výške 2,5 promile denne počnúc od 01.09.2014, pretože sa dostali do omeškania s platbami podľa predloženej sumárnej analýzy platieb za obdobie od 01.06.2007 do 31.08.2014.

Žalovaní sa k návrhu a ani celkove k veci nevyjadrili, pretože si zásielky súdu v odbernej lehote ani v jednom prípade neprevzali.

Z týchto dôvodov zo strany súdu nedošlo v žiadnom prípade k odňatiu možnosti konať a vypovedať žalovaným pred súdom, lebo sami sa o túto možnosť obrali tým, že si nepreberali zásielky v odbernej lehote, preto musel súd pristúpiť k doručovaniu zásielok na základe právoplatného uznesenia č. k. 9C/141/2014-39 zo dňa 02.10.2014, a takýmto spôsobom im zásielky doručovať, a vec ukončiť a rozhodnúť.

Z týchto dôvodov súd žalobe v plnom rozsahu vyhovel a zaviazal žalovaných k zaplateniu dlžnej sumy 3961,97 eur, ktorá pozostáva zo sumy 2098,81 eur za služby, zo sumy 707,35eur za fond opráv, zo sumy 335,15 eur úroky/poplatky z omeškania a zo sumy 42,08 eur zmluvnej pokuty, a zo sumy 778,58 eur za sankcie, presne podľa vyčíslenej sumárnej analýzy platieb za obdobie od 11/10 do 07/14, spolu so zákonným úrokom z omeškania vo výške 5,25 % iba zo sumy 2806,16 eur, počnúc od 01.09.2014, spolu aj so zaplatením zmluvnej pokuty vo výške 2,5 promile denne zo sumy 2806,16 eur, počnúc dňom 01.09.2014, všetko spolu do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

O trovách konania súd rozhodol podľa ust. § 142 ods. 1 O.S.P. a priznal ich žalobcovi, ktorý mal vo veci plný úspech, ktoré trovy konania v celkovej výške 905,86 eur pozostávajú zo zaplateného súdneho poplatku za návrh v sume 237,50 eur podľa položky 1a Sadzobníka súdnych poplatkov, Zák. č. 71/1992 Zb. v znení platných zmien a doplnkov a z trov právneho zastúpenia vo výške 668,36 eur podľa vyhl. MS SR č. 655/2004 Z.z. § 10 ods. 1, za 3 úkony vykonané v roku 2014 po 121,16 eur (15.05. príprava, prevzatie veci, 19.05. písomné podanie žaloby na súd, 26.09. rozšírenie návrhu), a 1 úkon vykonaný v roku 2015 v sume 141,07 eur (účasť na pojednávaní dňa 12.01.2015), 4 x náhrada režijného paušálu, z toho 3 x po 8,04 eur, a 1 x po 8,39 eur + 20 % DPH zo všetkých úkonov a náhrady režijných paušálov, ktoré trovy konania sú žalovaní povinní podľa § 149 ods. 1 O.S.P., zaplatiť k rukám právneho zástupcu žalobcu, do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia cestou podpísaného súdu na Krajský súd v Nitre v 2 vyhotoveniach.

Podľa § 205 O.s.p. v odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 Obč. súdneho poriadku) 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, ak ide rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.