

Súd: Okresný súd Komárno
Spisová značka: 14C/112/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4212204118
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 05. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Oľga Kováčová
ECLI: ECLI:SK:OSKN:2015:4212204118.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Komárno v konaní pred sudkyňou JUDr. Oľgou Kováčovou v právnej veci navrhovateľa: ALTERNATÍVA, s.r.o., so sídlom Kossúthovo nám. 12, Komárno, IČO: 36 521 876, v konaní zastúpeného Mgr. Cyntiou Takács Szalai, advokátkou so sídlom Nám. M. R. Štefánika 6, Komárno, proti odporcom: 1/ Q. O., nar. XX.XX.XXXX, 2/ S. O., nar. XX.X.XXXX, obaja bytom XXX D. F., Z., H., O. Z., o zaplatenie 1.391,24 € s príslušenstvom, takto

rozhodol:

Odporcovia v rade 1/ a 2/ sú p o v i n n í zaplatiť navrhovateľovi spoločne a nerozdielne sumu vo výške 1.391,24 € spolu s úrokom z omeškania :

9 % ročne zo sumy 112,26 € od 1.12.2010 do zaplatenia,

9 % ročne zo sumy 112,26 € od 1.1.2011 do zaplatenia,

9 % ročne zo sumy 73,76 € od 1.2.2011 do zaplatenia,

9 % ročne zo sumy 73,76 € od 1.3.2011 do zaplatenia,

9 % ročne zo sumy 73,76 € od 1.4.2011 do zaplatenia,

9,25 % ročne zo sumy 73,76 € od 1.5.2011 do zaplatenia,

9,25 % ročne zo sumy 77,96 € od 1.6.2011 do zaplatenia,

9,25 % ročne zo sumy 77,96 € od 1.7.2011 do zaplatenia,

9,25 % ročne zo sumy 89,41 € od 1.7.2011 do zaplatenia,

9,5 % ročne zo sumy 77,96 € od 1.8.2011 do zaplatenia,

9,5 % ročne zo sumy 77,96 € od 1.9.2011 do zaplatenia,

9,5 % ročne zo sumy 77,96 € od 1.10.2011 do zaplatenia,

9,5 % ročne zo sumy 77,96 € od 1.11.2011 do zaplatenia,

9,25 % ročne zo sumy 77,96 € od 1.12.2011 do zaplatenia,

9 % ročne zo sumy 77,96 € od 1.1.2012 do zaplatenia,

9 % ročne zo sumy 77,96 € od 1.2.2012 do zaplatenia,

9 % ročne zo sumy 80,63 € od 1.3.2012 do zaplatenia,

ako aj náhradu trov konania k rukám právnej zástupkyne navrhovateľa titulom súdneho poplatku sumu vo výške 83,- € a titulom trov právneho zastúpenia sumu vo výške 316,79 €, to všetko do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

odôvodnenie:

Navrhovateľ sa písomne podaným návrhom doručeným tunajšiemu súdu dňa 1.3.2012 domáhal uloženia povinnosti odporcom v rade 1/ a 2/ zaplatiť mu spoločne a nerozdielne sumu 1.391,24 € s príslušenstvom ako aj náhradu trov konania.

Súd vo veci vydal dňa 15.5.2012 platobný rozkaz č.k. 15Ro/132/2012-38, ktorý však pre nemožnosť jeho doručenia odporcom do vlastných rúk na území Slovenskej republiky uznesením č.k. 15Ro/132/2012-61 zo dňa 24.10.2013 zrušil v celom rozsahu.

Odporcovia v rade 1/ a 2/ s podaným návrhom nesúhlasili.

Súd vo veci vykonal dokazovanie prednesom právneho zástupcu navrhovateľa, oboznámením sa s listinnými dôkaznými prostriedkami nachádzajúcimi sa v spise a to najmä zmluvou o výkone správy, zoznamom osôb prístupujúcich k zmluve o výkone správy, predpisom mesačnej zálohovej platby, vyúčtovaním nákladov, podacím hárkom, rozpisom nedoplatkov, upomienkou, podacím hárkom, výpisom z obchodného registra navrhovateľa, čiastočným výpisom z Y. pre k.ú. N., platobným rozkazom č.k. 15Ro/132/2012-38 zo dňa 15.5.2012, uznesením č.k. 15Ro/132/2012-61 zo dňa 24.10.2013, vyjadrením odporcu v rade 1/, vyjadrením navrhovateľa, vyúčtovaním nákladov, poštovým hárkom, vyúčtovaním nákladov, podacím hárkom, vyjadrením odporcu v rade 1/, vyjadrením odporcu v rade 1/, vyjadrením odporcu v rade 1/, oznámením o dražbe, čiastočným výpisom z LV č. XXXX pre k.ú. N., obsahom pripojeného spisu č.k. 15ER/706/2012, najmä rozsudkom Okresného súdu Komárno č.k. 15C/1/2011-86 zo dňa 26.10.2011 a ostatnými ku spisu pripojenými listinami, prečítaním a na základe takto vykonaného dokazovania zistil nasledovný skutkový a právny stav veci:

Navrhovateľ je obchodná spoločnosť, ktorá v rámci predmetu činnosti podniká (okrem iného) aj v oblasti správy a údržby bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností.

Odporcovia v rade 1/ a 2/ sú bezpodielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v k.ú. N. vedenej na LV č. XXXX, a to bytu č. XX, nachádzajúceho sa na 3. poschodí vo vchode č. XX obytného domu súp. č. XXXX na parcele registra „C“ parc. č. XXXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere XXXX m² ako aj podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku so spoluvlastníckym podielom XXXX/XXXXXX k celku.

Zo zmluvy o výkone správy zo dňa 1.12.2007 súd zistil, že navrhovateľ je v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov správcom obytného domu so súpisným číslom XXXX na ulici Z. X - XX v N. a podľa článku R.. bod X na zabezpečenie prevádzky, údržby, opráv a správy domu je vlastníkom bytu povinný najmä:

- a) poukazovať na účet domu preddavky mesačne vopred do FPÚO spoločných častí a spoločných zariadení domu, príslušenstva prípadne pozemku,
- b) poukazovať preddavky mesačne vopred na úhradu nákladov za poskytované plnenia a ďalšie služby vo výške určenej správcom,
- c) platiť mesačne vopred správcovi poplatok za výkon správy.

Termín na úhradu platieb uvedených v odseku 2 písm. a), b), c) je vždy do 25. dňa v mesiaci predchádzajúcom mesiac, za ktorý sa úhrada platí. Ako vyplynulo z priloženého zoznamu osôb prístupujúcich k zmluve o výkone správy, k zmluve o výkone správy pristúpili i odporcovia v rade 1/ a 2/, keď zoznam prístupujúcich osôb je podpísaný za odporcov v rade 1/ a 2/ odporkyňou v rade 2/.

Ako vyplynulo z predloženého prehľadu úhrad, odporcovia v rade 1/ a 2/ si neplnili svoju povinnosť vyplývajúcu z čl. III bod 2 Zmluvy o výkone správy, mesačné zálohové úhrady za užívanie bytu riadne neplatili a za obdobie od decembra 2010 do marca 2012 im vznikol nedoplatok spolu vo výške 1.391,24 €. Listom zo dňa 13.10.2011 vyzval navrhovateľ odporcu v rade 1/ k úhrade nedoplatku. Tento však na výzvu nereagoval a odporcovia v rade 1/ a 2/ naďalej porušovali svoju povinnosť platiť mesačné preddavky. V zmysle tejto výzvy majú odporcovia v rade 1/ a 2/ nedoplatok na plneniach spojených s užívaním predmetného bytu ku dňu 30.9.2011 celkove vo výške 3.398,64 €.

Odporca v rade 1/ sa v priebehu konania opakovane písomne vyjadril k podanému návrhu na začatie konania (a to podaniami doručenými súdu zo dňa 7.1.2014, 12.1.2015, 2.2.2015 a 19.5.2015). Vo svojich podaniach uviedol, že spolu s odporkyňou v rade 2/ si ako mladomanželia zobrali pôžičku na zakúpenie bytu. V čase, keď si brali pôžičku mal dobre platenú prácu, neskôr však prácu stratil a niekoľko mesiacov si nevedel nájsť druhé zamestnanie. Z tohto dôvodu sa rozhodol, že si skúsi nájsť zamestnanie v zahraničí. Odišiel za prácou do F., nemal však príjem v takej výške, aby mohol platiť náklady na bývanie vo O. Z. i na M. Preto sa rozhodol, že nebude platiť pôžičku a banka im byť zoberie. To sa však nestalo. Jeho rodina prišla za ním do zahraničia v auguste 2010. Vtedy banka odstúpila od zmluvy, teda mal za to, že byť už nie je ich, nemajú už kľúče od bytu ani nijaké právo tam ísť. Napriek tomu však majú platiť za to, čo nepoužívajú a ani nevyužívajú. Uviedol, že viackrát kontaktoval navrhovateľa a informoval sa, prečo mu účtujú poplatok za plyn, elektrinu, vodu, keď tam oni nebývajú a tieto komodity nespotrebovávajú. Tiež

poukázal na to, že navrhovateľ poslal pána Kinczera na vykonanie výmeny meračov na radiátoroch. Vtedy sa rozprávali s pánom N. a on im tiež povedal, že sa to nemá robiť. Navrhovateľ mu povedal, že musí platiť aj poplatky do GO fondu a iné spoločné výdavky. On však nechápe aké spoločné výdavky, keď on nie je v žiadnom spoločenstve, sú len jedno meno na jednom papieri. Keď naposledy kontaktovali banku, povedali im, že vec postúpili pobočke, ktorá sa zaoberá dražbami. Vtedy im bolo povedané, že nehnuteľnosť sa dražiť nebude, pretože klesli ceny nehnuteľností a že sa to neoplatí. Tiež poukázal na to, že navrhovateľovi už v minulosti povedal, že je ochotný zaplatiť účty do konca roku 2010, hoci posledné 4 mesiace roku 2010 už v byte nebývali. Doplnil, že v Anglicku pracuje, jeho manželka (odporkyňa v rade 2/) sa stará o deti. Keďže tam bývajú, uhrádzajú aj náklady spojené s bývaním. Nechápal za akú službu má platiť navrhovateľovi, keď on od navrhovateľa žiadnu službu nechcel a ani nevyužíval. V závere uviedol, že je ochotný zaplatiť to, čo navrhovateľ vyúčtoval za rok 2010 bez sankcií, avšak len na splátky. V priebehu konania odporca v rade 1/ predložil súdu oznámenie o dražbe bytu č. 19 nachádzajúceho sa vo vchode č. XX na X. poschodí v bytovom dome súp. č. XXXX na ulici Z. v N. (ktorá nehnuteľnosť je zapísaná na LV č. XXXX pre k.ú. N.) s tým, že dražba sa má uskutočniť 8.6.2015 o 10.00 hod v priestoroch stanovených dražobníkom - spoločnosťou Dražby a aukcie, s.r.o.. Podľa tejto listiny bola navrhovateľom dražby spoločnosť VÚB, a.s..

Odporkyňa v rade 2/ sa k podanému návrhu na začatie konania a jeho prílohám nevydarila.

Medzi účastníkmi konania sa nepochybné jedná o občianskoprávny vzťah tak, ako to má na mysli ustanovenia § 1 ods. 2 OZ s tým, že tento právny vzťah je upravený zákonom č. 182/1993 Z.z., platnom v čase trvania záväzkového vzťahu medzi účastníkmi konania.

Podľa § 488 Občianskeho zákonníka, záväzkovým vzťahom je právny vzťah, z ktorého veriteľovi vzniká právo na plnenie (pohľadávka) od dlžníka a dlžníkovi vzniká povinnosť splniť záväzok.

Podľa § 489 Občianskeho zákonníka, záväzky vznikajú z právnych úkonov, najmä zo zmlúv, ako aj zo spôsobenej škody, z bezdôvodného obohatenia alebo z iných skutočností uvedených v zákone.

Podľa § 8 ods. 1 písm. a/ 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 obsahuje najmä vzájomné práva a povinnosti správcu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu.

Podľa § 139 Občianskeho zákonníka, z právnych úkonov týkajúcich sa spoločnej veci sú oprávnení a povinní všetci spoluvlastníci spoločne a nerozdielne.

Podľa § 517 ods. 1, veta prvá, ods. 2 Občianskeho zákonníka, dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní je v omeškaní.

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 úroku z omeškania a poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis.

Podľa § 3 nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z., platného v čase omeškania výška úrokov z omeškania je o osem percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

Vykonaným dokazovaním mal súd za preukázané, že medzi účastníkmi konania existuje záväzkovo-právny vzťah na základe zmluvy o výkone správy, v ktorej si účastníci konania stanovili predmet svojich záväzkov. Navrhovateľ si zo zmluvy vyplývajúcu povinnosť zabezpečovať plnenie spojené s bývaním a prevádzkou ako aj ďalšie služby, na ktorých sa zmluvné strany dohodli, splnil. Odporcovia v rade 1/ a 2/ ako bezpodieloví spoluvlastníci bytu č. XX na 3. poschodí, vchod č. XX obytného domu so súpisným číslom XXXX na Z. ulici v N. si svoje povinnosti vyplývajúce zo zmluvy neplnili riadne a včas, keď za mesiace december 2010 až marec 2012 mali nedoplatok na úhradách spojených s užívaním bytu celkovo vo výške 1.391,24 €. Keďže odporcovia v rade 1/ a 2/ v konaní nepreukázali, že by pohľadávku navrhovateľa uhradili alebo že táto zanikla inak, súd ich ako bezpodielových spoluvlastníkov zaviazal na zaplatenie sumy nedoplatku na úhradách spojených s užívaním bytu vo výške 1.391,24 € ako aj úroku z omeškania z jednotlivých dlžných súm

mesačných zálohových platieb a vyúčtovaného nedoplatku v súlade s podaným návrhom, keď zo strany navrhovateľa bol úrok z omeškania uplatnený v súlade s § 517 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka ako aj § 3 nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z.. Obranu odporcu v rade 1/, že spolu s odporkyňou v rade 2/ predmetný byt od augusta 2010 neužívali, súd považoval za účelovú, keď poukazuje na to, že vlastníci bytov sú povinní plniť svoje povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy (teda aj platiť úhrady v zmysle článku III. bod 2 zmluvy o výkone správy) počas celého obdobia trvania ich vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, ohľadom ktorej vykonáva správu navrhovateľ. Inak povedané, dokým odporcovia v rade 1/ a 2/ budú figurovať na liste vlastníctva ako vlastníci predmetnej nehnuteľnosti (bez ohľadu na to, že nehnuteľnosť je zaťažená záložným právom a že záložný veriteľ uspokojuje svoju pohľadávku výkonom záložného práva) majú právo nehnuteľnosť užívať (alebo aj neužívať - to je na slobodnej vôli odporcov v rade 1/ a 2/, pričom ich užívacie právo k nehnuteľnosti nie je nikým a ničím obmedzené) a sú povinní uhrádzať náklady spojené s bývaním. Postoj odporcov v rade 1/ a 2/ k celej veci súd považuje za alibistický. Bolo na odporcoch v rade 1/ a 2/, aby riešili vzniknutú finančnú situáciu, keď pre zlé finančné podmienky nevedeli splácať svoje finančné záväzky. To, že prestali splácať svoj záväzok voči veriteľovi (zrejme spoločnosti Všeobecná úverová banka, a.s.) neznamená, že veriteľ sa stal vlastníkom predmetu zálohu (teda nehnuteľnosti, ktorá sa týka tohto sporu) a že nehnuteľnosť im už nepatrí. Odporcovia v rade 1/ a 2/ i v súčasnej dobe naďalej sú vlastníkami predmetnej nehnuteľnosti a bude tomu tak až do momentu, kým nedôjde k prevodu vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti na tretiu osobu. Bolo na odporcoch v rade 1/ a 2/, aby riešili vzniknutú situáciu, a to či už predajom nehnuteľnosti, kedy by z dôvodu zmeny v osobe vlastníka prestali byť osobami viazanými zmluvou o výkone správy, alebo napr. prenájmom nehnuteľnosti, ktorým nájomným by (minimálne aspoň z časti) pokrývali náklady na úhradu nákladov spojených s užívaním bytu. To, že odporcovia v rade 1/ a 2/ predmetnú nehnuteľnosť opustili neznamená, že prestali byť jej vlastníkami a že im z tohto titulu neplynú už žiadne povinnosti spojené s vlastníctvom predmetnej nehnuteľnosti (a to nie len povinnosť uhrádzať náklady spojené s bývaním, ale i napr. daňová povinnosť titulom dane z nehnuteľnosti a pod.).

O trovách konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p., keď navrhovateľovi ako v konaní plne úspešnému účastníkovi priznal náhradu účelne vynaložených trov konania. Navrhovateľ si náhradu trov konania riadne a včas uplatnil, celkovo ju vyčíslil na sumu 399,79 €. Po preskúmaní uplatnenej náhrady súd priznal navrhovateľovi náhradu zaplateného súdneho poplatku za návrh vo výške 83,- €. Titulom trov právneho zastúpenia súd priznal navrhovateľovi odmenu za 3 úkony právnej služby po 71,37 € (prevzatie a príprava zastúpenia, písomné podanie na súd - návrh, účasť na pojednávaní dňa 25.5.2015), odmenu za 1 úkon právnej služby vo výške 17,84 € (účasť na pojednávaní dňa 29.1.2015), 2 x režijný paušál po 7,63 € (rok 2012), 2 x režijný paušál po 8,39 € (rok 2015) a náhradu DPH, celkove vo výške 316,79 €.

V zmysle § 149 ods. 1 O.s.p. súd zaviazal odporcov v rade 1/ a 2/ nahradiť trovy konania navrhovateľovi k rukám jeho právneho zástupcu.

Lehotu na plnenie súd určil v súlade s § 160 ods. 1 O.s.p.. Súd neuložil odporcom v rade 1/ a 2/ povinnosť splnenia dlžnej sumy v splátkach, nakoľko zo strany odporcov v rade 1/ a 2/ nebol súdu predložený konkrétny a odôvodnený návrh na uloženie povinnosti splnenia dlžnej sumy v splátkach (s ustálenou výškou splátky) a prípadne určenou lehotou splatnosti.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou tunajšieho súdu na Krajský súd v Nitre.

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 dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a)
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho posúdenia veci.

Podľa § 251 ods. 1 O.s.p., ak povinný dobrovoľne neplní, čo mu ukladá vykonateľné súdne rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona; ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.