

Súd: Okresný súd Čadca
Spisová značka: 8C/2/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5322200034
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 10. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Lýdia Stehurová
ECLI: ECLI:SK:OSCA:2022:5322200034.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Č a d c a sudkyňou Mgr. Lýdiou Stehurovou v právnej veci žalobcu Okresné stavebné bytové družstvo, IČO: 31 622 704, 022 47 Čadca, Gočárova 252, zastúpeného Advokátskou kanceláriou JUDr. Stopka, JUDr. Cisarík s.r.o., IČO: 36 866 849, Potočná 2835/1 A, 022 01 Čadca, proti žalovanej Z. G., H.. XX.X.XXXX, XXX XX Č., E. XXX/X, v konaní o zaplatenie 327,30 € s príslušenstvom takto

rozhodol:

I. Žalovaná je povinná zaplatiť žalobcovi sumu 327,30 € spolu s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 327,30 € od 1.1.2022 do zaplatenia, v lehote do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

II. Žalobca má voči žalovanej nárok na náhradu trov konania, o výške ktorej bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti rozsudku, v rozsahu 100 %.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou, doručenou súdu dňa 7.1.2022, domáhal voči žalovanej ako výlučnej vlastníčke bytu č. XX, na X. poschodí, vchod L., v bytovom dome súp. č. XXX, na ulici E.D. N. Č., ktorého správu žalobca vykonáva, uloženia povinnosti zaplatiť žalobcovi sumu 327,30 € spolu s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne z uvedenej dlžnej sumy od 1.1.2022 do zaplatenia, a to z titulu nedoplatku na zálohových platbách (preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv, ako aj poplatku za výkon správy) za obdobie od 1.10.2021 do 31.12.2021.

2. Súd žalobe vyhovel v celom rozsahu vydaním platobného rozkazu č. konania 8C/2/2022-25 zo dňa 24.1.2022, ktorý bol však pre nemožnosť jeho doručenia do vlastných rúk žalovanej uznesením č. konania 8C/2/2022-46 zo dňa 29.6.2022 zrušený.

3. Súd žalobu žalovanej následne doručoval v súlade s § 116 ods. 2 CSP, a to oznámením na úradnej tabuli súdu, ktoré bolo vyvesené dňa 26.7.2022 a zvesené dňa 26.8.2022. K účinnému doručovaniu žaloby týmto spôsobom (keďže sa žalovanej zásielku - žalobu s prílohami, procesné poučenie i výzvu na vyjadrenie k žalobe v lehote 15 dní nepodarilo doručiť v zmysle § 116 ods. 1 CSP) došlo dňom 11.8.2022 (lehota 15 dní odo dňa zverejnenia začala plynúť 27.7.2022 a uplynula 10.8.2022). Žalovaná sa k žalobe nevyjadrila, v spore zostala nečinnou.

4. Podľa § 297 CSP súd na prejednanie sporu nariadi pojednávanie. Pojednávanie nie je potrebné nariadiť, ak a) sa vo veci rozhoduje rozsudkom pre zmeškanie v prospech spotrebiteľa, b) ide iba o otázku jednoduchého právneho posúdenia veci, skutkové tvrdenia strán nie sú sporné a hodnota sporu bez príslušenstva neprevyšuje 1.000,- €.

Podľa § 219 ods. 3 CSP vo veciach, v ktorých súd rozhoduje rozsudkom bez nariadenia pojednávania, oznámí miesto a čas verejného vyhlásenia rozsudku na úradnej tabuli súdu a na webovej stránke

príslušného súdu v lehote najmenej päť dní pred jeho vyhlásením. Ak o to strana požiada, súd jej oznámi miesto a čas verejného vyhlásenia rozsudku aj elektronickými prostriedkami.

5. S poukazom na citované zákonné ustanovenia a s poukazom na hodnotu predmetu sporu súd vo veci rozhodol bez nariadenia ústneho pojednávania. Upovedomenie o termíne verejného vyhlásenia rozsudku bolo vyvesené na úradnej tabuli súdu, ako aj na webovej stránke dňa 26.9.2022 a zvesené dňa 18.10.2022.

6. Súd v uvedenej veci vykonal dokazovanie oboznámením listinných dôkazov, z ktorých mal v spojení so skutkovými tvrdeniami žalobcu zistený nasledovný skutkový stav a vyvodil nasledovné právne závery.

7. Z listu vlastníctva č. XXXX, kat. úz. Č.B., vyplýva, že výlučnou vlastníčkou bytu č. XX, nachádzajúceho sa na X. poschodí, vo vchode L., v bytovom dome so súp. č. XXX, na E. V. Č.. XXX/C, Č. je žalovaná. Pri zápise v prospech žalovanej sú uvedené i poznámky týkajúce sa oznámenia o začatí výkonu záložného práva podľa zákona o dobrovoľných dražbách, ako aj upovedomenia o začatí dvoch exekúcií.

8. Zo zmluvy o výkone správy č. XX/XXX pre bytový dom súp. č. XXX - E. vyplýva, že správcom bytov nachádzajúcich sa v uvedenom bytovom dome, teda i bytu žalovanej, je žalobca. V zmysle článku V ods. 2 uvedenej zmluvy vyúčtovanie nákladov za poskytované plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov zabezpečí správca pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka. Vyúčtovaním zistený nedoplatok je vlastníkom bytu a nebytového priestoru povinný uhradiť do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. Na základe článku VI zmluvy o výkone správy sa vlastníci zaviazali poukazovať na účet domu mesačne vopred preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, poplatok za výkon správy, najneskôr do 25. dňa príslušného mesiaca v roku (ďalej len zálohová platba). Výšku preddavku do fondu si určili vlastníci bytov tak, aby boli pokryté predpokladané náklady na prevádzku.

9. Podľa sumárnej analýzy platieb za obdobie od 1.11.2020 do 5.1.2022 bola žalovaná povinnou hradíť „nájomné“ (predpísanú zálohovú platbu) mesačne vo výške 109,10 €. Podľa tvrdení žalobcu neuhradila zálohovú platbu za mesiace november a december 2021, ako i za mesiac január 2022 spolu vo výške 327,30 € (3-krát 109,10 €). Žalobca v žalobe ozrejmil, že žalovaná mala k 30.9.2021, vychádzajúc i zo sumárnej analýzy platieb, vyhotovenej 5.1.2022, nedoplatok na zálohových platbách vo výške 1.541,63 €. Zvyšok nedoplatku bol uplatnený i v ďalších súdnych konaniach (4C/74/2020, 11C/24/2021, 14C/50/2021 a 5C/57/2021), ktoré nie sú tohto času právoplatne skončené.

10. Podľa § 6 ods. 1, ods. 2 zák. č. 182/1993 Z. z. na správu domu sa zriaďuje spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len "spoločenstvo"), ak vlastníci bytov a nebytových priestorov neuzavrú zmluvu o výkone správy s inou právnickou osobou alebo fyzickou osobou (ďalej len "správca"), najmä s bytovým družstvom. (2) Správa domu je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca alebo spoločenstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome

- prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva,
- služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru,
- vedenie účtu domu v banke,
- vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov,
- iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.

Podľa § 8a ods. 1 cit. zák. č. 182/1993 Z. z. 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.12e) Zmluva o výkone správy obsahuje najmä

- 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.

Podľa § 8b ods. 1, ods. 2 písm. a) až e) cit. zák. č. 182/1993 Z. z. správca je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a na ich účet a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom. (2) Pri správe domu je správca povinný

- a) hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy,
- b) dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými,
- c) zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome,
- d) vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
- e) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky,

Podľa § 10 ods. 1 veta prvá a druhá cit. zák. č. 182/1993 Z. z. 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 10) 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 príslušného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu.

Podľa § 10 ods. 6 uvedeného 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 vlastníč 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 § 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.

Podľa § 3 ods. 1 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. výška úrokov z omeškania je o 5 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky 2) platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

Podľa § 121 ods. 3 Občianskeho zákonníka príslušenstvom pohľadávky sú úroky, úroky z omeškania, poplatok z omeškania a náklady spojené s jej uplatnením.

11. Nárok uplatnený žalobou súd kvalifikoval ako nárok zmluvný, vyplývajúci z platne uzavretej zmluvy o výkone správy, ktorou bol medzi stranami založený záväzkový vzťah spotrebiteľského charakteru, vzhľadom k postaveniu strán pri uzatváraní zmluvy, keďže žalobca konal v rámci svojej podnikateľskej činnosti ako dodávateľ, zatiaľ čo žalovaná nekonala v rámci takejto činnosti, mala postavenie spotrebiteľky.

12. Žalobca sa domáhal zaplata sumy 327,30 € titulom nedoplatku na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv a poplatku za výkon správy za rozhodné obdobie, ktoré vymedzil od 1.10.2021 do 31.12.2021. Z vykonaného dokazovania súd prijal záver o dôvodnosti žaloby. Žalobca v danom súdnom spore svoj nárok preukázal čo do dôvodu i výšky. Súd mal za preukázané, že nedoplatok žalovanej na zálohových platbách do fondu opráv, zálohových platbách za dodávky služieb a poplatku za výkon správy predstavoval k 31.12.2021 327,30 € = súčet troch zálohových platieb, ktoré sa platia vopred (v danom prípade za mesiace 10 a 11/2021 a 1/2022). Súd poukazuje tiež na to, že žalovaná v priebehu sporu zostala procesne nečinnou, tvrdenia, či dôkazy produkované stranou žalobcu účinne nepoprela. Na základe zisteného skutkového stavu, preukázaného predloženými listinnými dôkazmi, súd žalobe ako dôvodnej, preukázanej v celom rozsahu, vyhovel.

13. Nakoľko sa žalovaná dostala do omeškania s plnením peňažného dlhu, žalobcovi vznikol i nárok na úrok z omeškania z dlžnej sumy. Nárok v uvedenom spore bol uplatnený za obdobie do 31.12.2021 (keďže preddavok sa platí na mesiac vopred), preto žalovaná je v omeškaní od nasledujúceho dňa (1.1.2022). Keďže úrok žalobca uplatnil v zákonnej výške (5% ročne) a za obdobie, kedy bola žalovaná skutočne v omeškaní, súd žalobe i v tejto časti ako dôvodnej vyhovel.

14. Pri rozhodovaní o trovách konania súd aplikoval zákonné ustanovenia § 255 ods. 1 v spojení s § 262 ods. 2 CSP, keď rozhodol najskôr o nároku na ich náhradu podľa úspechu v spore. Žalobca bol úspešný v celom rozsahu, preto mu vzniklo voči neúspešnej žalovanej právo na náhradu trov tohto sporu v rozsahu 100 %. O výške náhrady trov, ktoré mu v tomto spore vznikli, súd rozhodne samostatným uznesením po právoplatnosti rozsudku, v súlade s § 262 ods. 2 CSP.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku môže odvolanie podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané, a to v lehote 15 dní od jeho doručenia, písomne, na Okresnom súde Čadca.

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (označenie súdu, ktorému je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, spisová značka konania, podpis) 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, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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.

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 povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa z. č. 233/1995 Z. z. o exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov.

Podľa § 125 ods. 3 CSP podanie urobené v listinnej podobe treba predložiť v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto podania urobil.