

Súd: Okresný súd Komárno
Spisová značka: 14Csp/139/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4221203884
Dátum vydania rozhodnutia: 07. 09. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Oľga Kováčová
ECLI: ECLI:SK:OSKN:2022:4221203884.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Komárno v konaní pred sudkyňou JUDr. Oľgou Kováčovou v právnej veci žalobcu: Stavebné bytové družstvo Komárno, Zimná 16, Komárno, IČO: 00 170 984, v konaní zastúpeného JUDr. Matejom Pekarikom, advokátom so sídlom Výpalisko 19, Nové Zámky, proti žalovaným: 1/ O. M., nar. X.XX.XXXX, 2/ H. M., nar. XX.XX.XXXX, obaja trvale bytom P. ul. XXXX/X, O., o zaplatenie sumy 593,92 € s príslušenstvom a zmluvnej pokuty, takto

rozhodol:

Žalovaní v rade 1/ a 2/ sú p o v i n n í zaplatiť žalobcovi spoločne a nerozdielne sumu vo výške 593,92 € spolu s úrokom s omeškania vo výške 5 % ročne
zo sumy 305,06 € od 9.6.2021 do zaplatenia,
zo sumy 135,69 € od 21.9.2021 do zaplatenia,
zo sumy 153,17 € od 21.10.2021 do zaplatenia,
zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % denne
zo sumy 305,06 € od 9.6.2021 do zaplatenia,
zo sumy 135,69 € od 21.9.2021 do zaplatenia,
zo sumy 153,17 € od 21.10.2021 do zaplatenia,
to všetko do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

Žalobcovi sa voči žalovaným v rade 1/ a 2/ p r i z n á v a nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % trov konania.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou doručenou súdu dňa 18.11.2021 domáhal uloženia povinnosti žalovaným v rade 1/ a 2/ zaplatiť mu spoločne a nerozdielne sumu 593,92 € s príslušenstvom titulom nedoplatku na mesačných zálohových platbách a poplatkoch na úhradu nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie rokov 2020 a 2021, s prihliadnutím na preplatok titulom vyúčtovania skutočných nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2019 a nedoplatok titulom vyúčtovania skutočných nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2020, po odpočítaní sumy 544,- € uhradenej žalovanými v mesiacoch apríl 2020 až júl 2020 (uplatnenej v konaní vedenom na Okresnom súde Komárno pod sp. zn. 7Csp/44/2020) spolu s úrokom z omeškania ako i zmluvnú pokutu a náhradu trov konania.

2. Súd vo veci vydal dňa 15.12.2021 platobný rozkaz č.k. 14Csp/139/2021-61, ktorým podanej žalobe vyhovel. Platobný rozkaz sa nepodarilo doručiť žalovaným v rade 1/ a 2/ do vlastných rúk, preto ho súd uznesením č.k. 14Csp/139/2021-75 zo dňa 25.4.2022 zrušil v celom rozsahu.

3. Žalovaní v rade 1/ a 2/ sa k podanej žalobe nevyjadrili, skutkové tvrdenia v nej opísané nepopierali.

4. Súd vo veci rozhodol v zmysle § 297 písm. b) CSP bez nariadenia pojednávania, keď po oboznámení sa s obsahom listín predložených v priebehu konania žalobcom a to výpisu z LV č. XXXX pre k.ú. O., zmluvy o výkone správy, sumárnej analýzy platieb za obdobie od 1.1.2020 do 31.10.2021, vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie od 1.1.2019 do 31.12.2019 zo dňa 20.5.2020, vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie od 1.1.2020 do 31.12.2020 zo dňa 20.5.2021, podacieho hárku vyúčtovania, uznesenia Okresného súdu Komárno č.k. 7Csp/44/2020-116 zo dňa 1.6.2021 spolu s doložkou právoplatnosti a ostatných ku spisu pripojených listín ustálil nasledovný skutkový a právny stav veci:

5. Žalobca 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.

6. Žalovaní v rade 1/ a 2/ sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností evidovaných na LV č. XXXX pre k.ú. O., a to bytu č. XX, nachádzajúceho sa na X poschodí vo vchode č. X obytného domu súp. č. XXXX na parcele registra „I.“ parc. č. XXXX ako aj podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu so spoluvlastníckym podielom XXXX/XXXXXX.

7. Medzi stranami sporu je nesporné, že žalobca 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 P. v O.. Správu predmetného bytového domu zabezpečuje žalobca na základe zmluvy o výkone správy, v zmysle ktorej sa žalovaní v rade 1/ a 2/ zaviazali platiť určené mesačné platby za výkon správy a zabezpečovanie plnení spojených s užívaním predmetného bytu. Tiež medzi stranami sporu nebolo sporné, že žalovaní v rade 1/ a 2/ neplatili dochvilne mesačné platby, keď za obdobie od 1.4.2020 do 31.10.2021 im vznikol nedoplatok vo výške 593,92 €.

8. Ako vyplynulo zo sumárnej analýzy platieb za obdobie od 1.1.2020 do 31.10.2021, žalobca vyúčtoval žalovaným v rade 1/ a 2/ nedoplatok vo výške 569,27 €, z toho suma 439,62 € titulom nedoplatku na mesačných zálohových platbách.

9. Ako vyplynulo z vyúčtovaní nákladov spojených s užívaním bytu za roky 2019 a 2020 žalovaným v rade 1/ a 2/ vznikol z titulu nákladov za rok 2019 preplatok vo výške 211,16 € a za rok 2020 nedoplatok vo výške 5,19 €.

10. Z uznesenia Okresného súdu Komárno č.k. 7Csp/44/2020-116 zo dňa 1.6.2021, právoplatného dňa 31.7.2021, vyplynulo, že žalobca sa v predmetnom konaní domáhal od žalovaných v rade 1/ a 2/ zaplata sumy 389,70 € s príslušenstvom a zmluvnou pokutou z titulu nedoplatku na úhrade nákladov spojených s užívaním bytu, keď žalobca v priebehu konania vzal podanú žalobu späť z dôvodu, že žalovaní v rade 1/ a 2/ vykonali po podaní žaloby dňa 29.4.2020 a dňa 30.4.2020 úhrady, ktoré boli započítané na uplatnenú sumu.

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

11. 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 § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, 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 zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25% z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy.

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

Podľa § 544 ods. 1 Občianskeho zákonníka ak strany dojednávajú pre prípad porušenia zmluvnej povinnosti zmluvnú pokutu, je účastník, ktorý túto povinnosť poruší, zaviazaný pokutu zaplatiť, aj keď oprávnenému účastníkovi porušením povinnosti nevznikne škoda.

Podľa § 544 ods. 2 Občianskeho zákonníka zmluvnú pokutu možno dojednať len písomne a v dojednaní musí byť určená výška pokuty alebo určený spôsob jej určenia.

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 päť percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

12. Vykonaným dokazovaním, z nepopretého skutkového tvrdenia žalobcu, mal súd za preukázané, že medzi stranami sporu existuje záväzkovoprávny vzťah na základe zmluvy o výkone správy, v ktorej si strany sporu stanovili predmet svojich záväzkov. Žalobca si zo zmluvy vyplývajúcu povinnosť zabezpečiť plnenie spojené s bývaním a prevádzkou ako aj ďalšie služby, na ktorých sa zmluvné strany dohodli, splnil. Žalovaní v rade 1/ a 2/ ako podieloví spoluvlastníci bytu č. 25, nachádzajúceho vo vchode č. 2 obytného domu so súpisným číslom 2628 na ul. Meštianskej č. 2 v Komárne si svoje povinnosti vyplývajúce zo zmluvy neplnili riadne a včas, keď za obdobie od 1.4.2020 do 31.10.2021 vznikol nedoplatok na úhradách spojených s užívaním bytu celkovo vo výške 593,92 € (žalovaní v rade 1/ a 2/ uhradili v roku 2020 titulom mesačných platieb z predpísanej sumy 1.227,03 € len sumu 716,- €, keď platby uhradené v mesiacoch apríl 2020 až júl 2020 vo výške 544,- € žalobca zaúčtoval na úhradu dlžnej sumy uplatnenej v konaní vedenom pred Okresným súdom Komárno pod sp. zn. 7Csp/44/2020, v roku 2021 žalovaní v rade 1/ a 2/ uhradili titulom mesačných platieb z predpísanej sumy 1.439,66 € len sumu 1.150,80 €, keď suma nedoplatku bola ponížená o sumu 211,16 € titulom preplátku na nákladoch spojených s užívaním bytu za rok 2019 a navýšená o sumu 5,19 € titulom nedoplatku na nákladoch spojených s užívaním bytu za rok 2020; $((1.227,03 - 716) - 211,16) + 5,19 + (1.439,66 - 1.150,80) = 593,92$. Keďže žalovaní v rade 1/ a 2/ v konaní nepreukázali, že by pohľadávku žalobcu uhradili alebo že táto zanikla inak, súd ich zaviazal na zaplatenie dlžnej sumy nedoplatku na úhradách spojených s užívaním bytu po započítaní preplátku na vyúčtovaných nákladoch spojených s užívaním bytu za rok 2019 a nedoplatku na vyúčtovaných nákladoch spojených s užívaním bytu za rok 2020 celkovo vo výške 593,92 € ako aj úroku z omeškania z vyčíslených dlžných platieb v súlade s podanou žalobou, keď zo strany žalobcu bol úrok z omeškania uplatnený v súlade s § 517 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka ako aj § 3 nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z.. Súd tiež vyhovel žalobe žalobcu v časti uplatneného nároku na zaplatenie zmluvnej pokuty, ktorej výšku považoval za primeranú charakteru zmluvného vzťahu a povinnosti zabezpečenej týmto právnym inštitútom. Súd nemal za to, že dojednanie o zmluvnej pokute je neprijateľnou zmluvnou podmienkou v zmysle § 53 ods. 4 písm. k) Občianskeho zákonníka, keď dojednaná zmluvná pokuta ako sankcia za nesplnenie si zmluvnej povinnosti vlastníkom bytu nie je neprimerane vysoká a tiež nejde o duplicitné sankcionovanie nesplnenia zmluvnej povinnosti, keď podľa zmluvy o výkone správy je úrok z omeškania nárokom ostatných vlastníkov bytov v konkrétnom bytovom

dome voči „neplatičovi“ a je príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv, pričom zmluvná pokuta je sankciou za nesplnenie si zmluvnej povinnosti vo vzťahu k správcovi.

13. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol v zmysle ust. § 255 ods. 1 CSP, keď žalobca bol v konaní plne úspešnou stranou sporu. O výške trov konania rozhodne po právoplatnosti tohto rozsudku vyšší súdny úradník osobitným uznesením podľa § 262 ods. 2 CSP.

14. Lehotu na plnenie súd určil podľa § 232 ods. 3 CSP.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Komárno v troch písomných vyhotoveniach, resp. elektronicky.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 CSP) uviesť, 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.

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 rozsudku vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné rozhodnutie 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 (§ 365 ods. 3 CSP).

Ak žalovaní nespĺnia povinnosť uloženú im týmto rozhodnutím, môže žalobca podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku.