

Súd: Okresný súd Rožňava
Spisová značka: 15C/36/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7817209119
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 03. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Miroslav Majerník
ECLI: ECLI:SK:OSRV:2018:7817209119.5

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Rožňava sudcom JUDr. Miroslavom Majerníkom v právnej veci žalobcu: Stavebné bytové družstvo Rožňava, Budovateľská 49, so sídlom Budovateľská 49, Rožňava, IČO: 31 686 966, právne zastúpené advokátskou kanceláriou JUDr. Erika Simanová, s.r.o., Rožňava, Edelenyska 2027/3, proti žalovaným: v rade 1. G.P. Š., nar. XX.XX.XXXX, v rade 2. L. Š., nar. XX.XX.XXXX, obaja bytom Ž. XXX, E. o zaplatenie 2.210,85 EUR s príslušenstvom, takto

rozhodol:

I. Žalovaní sú povinní spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi sumu 2.210,85 EUR spolu s úrokom z omeškania vo výške 5,00 % ročne zo sumy 2.210,85 EUR od 26.08.2017 do zaplatenia v lehote troch dní odo dňa právoplatnosti rozsudku.

II. Súd priznáva žalobcovi náhradu trov konania v rozsahu 100 %, ktoré budú povinní zaplatiť žalovaní. O výške náhrady trov rozhodne súd po právoplatnosti rozsudku samostatným rozhodnutím.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou doručенou tunajšiemu súdu dňa 07.09.2017 žiadal, aby súd uložil žalovaným povinnosť zaplatiť mu 2.210,85 EUR s 5,00 % ročným úrokom z omeškania z dlžnej sumy od 26.08.2017 do zaplatenia, a nahradiť trovy konania pozostávajúce zo súdneho poplatku a trov právneho zastúpenia. Žalobu odôvodnil tým, že žalovaní sú vlastníkami bytu nachádzajúceho sa v E. v bytovom dome na S.. Ž. Č.. XXX, č. XX. Podľa §8, §8a zákona č. 182/1993 Z.z. zabezpečuje žalobca výkon správy pre bytový dom, v ktorom sa nachádza byt. Podľa § 10 cit. zákona žalovaní sú povinní poukazovať na účet bytového domu v banke mesačne vopred preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv a za plnenia poskytované s užívaním bytu od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po nadobudnutí vlastníctva bytu. Raz ročne najneskôr do 31.05. nasledujúceho roka vykoná žalobca vyúčtovanie skutočných nákladov a vyčíslí preplatok, resp. nedoplatok z preddavkových platieb. Za obdobie od 01.12.2016 do 31.08.2017 dlhujú žalovaní na úhradách za výkon správy, za poskytované plnenia a do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu 2.210,82 EUR, ktoré žalobca žiada zaplatiť. Dlžnú sumu žalobca žiada uhradiť spolu s úrokom z omeškania 5,00% ročne od 26.08.2017 do zaplatenia.

2. Okresný súd Rožňava pod sp. zn. 15C/36/2017 dňa 12.09.2017 rozhodol platobným rozkazom, ktorým žalobe v celom rozsahu žalobe vyhovel.

3. Proti platobnému rozkazu včas podali odpor žalovaní, ktorí dôvodili, že pred dvoma rokmi sa vystaňovali do podnájmu, aby žalobca vedel s bytom nakladať podľa svojho uváženia. Byt nikto neužíva, nie je tam žiadna spotreba vody, energie, studenej ani teplej vody, kúrenie je odstavené. Zároveň uviedli, že sú dôchodcovia so zlým zdravotným stavom a ich finančná situácia už v tom čase nedovolila vyrovať nedoplatok na nájmomnom, čo osobne oznámili žalobcovi. Ako prílohu odporu predložili kópiu oznámenia o vykonaní dobrovoľnej dražby na našu nehnuteľnosť.

4. Na odpor žalovaných reagoval žalobca podaním doručeným súdu 16.10.2017 a uviedol, že námietky žalovaných považuje za nevýznamné pre rozhodnutie. Vlastník bytu je povinný platiť mesačne vopred preddavkovo úhrady za plnenie spojené s užívaním bytu, do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu, za výkon správy bytového domu a náklady spojené s prevádzkou spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu bez ohľadu na to, či v byte býva alebo nebýva. Z listu vlastníctva č. XXXX je zrejmé, že byt žalovaných je predmetom exekúcie predajom nehnuteľností súdnym exekútorom JUDr. Petrom Hodermarským, ktorý vo veci koná.

5. Na prejednanie veci súd nariadil pojednávanie.

6. Pojednávanie konané dňa 19.01.2018 bolo odročené z dôvodu, že žalobca a žalovaná v 2. rade prejavili záujem o uzavretie zmluvy. Na návrh zmluvy vypracovaný zo strany žalobcu, zaslaný žalovaným, aby sa k tomu vyjadrili v lehote do 7 dní, žalovaní nereagovali, k tomu sa nevyjadrili, preto žalobca považoval tento za neprijatý.

7. Pred pojednávaním nariadeným na deň 12.03.2018 doručili žalovaní ospravedlnenie neúčasti na pojednávaní, v ktorom okrem iného uviedli, že byt č. XX na Ž. S. Č. XXX bol predaný na dražbu. Z uvedeného bytu sa odsťahovali pred 2 rokmi z dôvodu, aby s ním žalobca vedel nakladať podľa jeho uváženia.

8. Na pojednávaní konanom dňa 16.03.2018 žalobca trval na podanej žalobe. Poukázal na skutočnosť, že u exekútora JUDr. Hodermarského zistil, že nedošlo k dražbe predmetnej nehnuteľnosti a ďalšia dražba je plánovaná na apríl tohto roku. Z predloženej analýzy je zrejmá výška dlžnej sumy, ktorú sú žalovaní povinní a dlžní žalobcovi uhradiť.

9. Súd na pojednávaní vykonal dokazovanie oboznámením sa listinnými dôkazmi založenými v spise a zistil nasledovný skutkový stav:

10. Predmetom žaloby je zaplatenie nedoplatku za výkon správy, do fondu opráv za obdobie 01.10.2016 do 31.07.2017. Vzhľadom na pretrvávajúce neplatenie za výkon správy a výšku dlhu v sume 2.210,85 EUR, už boli nariadené exekúcie, pričom v exekučnom konaní už bola nariadená dražba v konaní sp. zn.: EX 305/2015, avšak neúspešne.

11. Z pripojenej Zmluvy o výkone správy č. XXX/XXXX zo dňa 19.12.2014 vyplývalo, že správcom bytového domu je žalobca. Z čiastočného výpisu z listu vlastníctva číslo XXXX vyplývalo, že žalovaní sú vedení ako výluční vlastníci bytu č. XX, nachádzajúceho sa na X. E. v bytovom dome súp. č. XXX na ulici Ž. v E., stojaceho na parcele č. XXX/X a s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu XXX/XXXXX.

12. Zo sumárnej analýzy platieb za obdobie 01.10.2016 do 31.07.2017, vzťahujúcej sa k vlastníkovi - žalovaným, VS: XXXXXXXXXX súd zistil, že za obdobie od októbra 2016 do júla 2017 mali žalovaní platiť na základe mesačného predpisu sumu 245,65 EUR. Za dané obdobie nezaplatili žalovaní sumu 2.210,85 EUR (9x245,65 EUR).

13. Podľa ust. § 8a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, vlastníci bytov a nebytových priestorov, v znení účinnom ku dňu uzavretia zmluvy, 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

- vzájomné práva a povinnosti správcu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu,
- 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.

14. V zmysle ust. § 10 ods. 1 citovaného zákona, 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. Pri určení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní zohľadniť mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníckymi nebytových priestorov a garáží v dome.

15. V zmysle ust. § 10 ods. 6 citovaného 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 vlastníckymi 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 žump, užívanie výťahov, upratovanie, dodávka tepla a teplej vody, dodávka vody od vodárenských spoločností a odvádzanie odpadových vôd.

16. Vykonaným dokazovaním bolo preukázané, že žalovaní sú výlučnými vlastníckymi bytu č. XX, nachádzajúceho sa v bytovom dome na Ž. na X. E., v bytovom dome súp. č. XXX, stojaceho na parc. registra "W. Č.. XXX/X a spoluvlastníckom podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku: XXX/XXXXX- in. Žalovaným boli v súlade so Zmluvou o výkone správy č. 122/2008 zo dňa 19.12.2014 poskytované služby správcom domu - žalobcom, týkajúce sa starostlivosti o prevádzku vyhradených technických zariadení, spoločných častí a spoločných zariadení domu a poskytovania plnení spojených s užívaním nielen bytu ale aj nebytových priestorov v dome. Správca totiž zabezpečuje prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu a vykonáva aj ďalšie činnosti v záujme ochrany majetku vlastníckov, sleduje úhrady za plnenia a úhrady preddavkov /čl. IV Zmluvy/.

17. Povinnosťou žalovaných bolo, bez ohľadu na nimi tvrdené, že v predmetnom byte nebývajú, nespotrebovávajú žiadnu energiu, studenú ani teplú vodu, riadne vykonávať úhrady za služby spojené s užívaním bytu, nebytových priestorov a poskytovaných ďalších služieb správcom. Bolo preukázané v konaní, že úhrady neboli riadne vykonávané. Žalovaní tvrdenie o predaji bytu v priebehu konania preukazovali len oznámením zo dňa 14.03.2016, ktorým dali súhlas na dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti. K predaju nehnuteľnosti na dražbe doposiaľ nedošlo, čo mal súd preukázané zo spisu tunajšieho súdu, sp. zn. 4Er/1137/2015. Dlhá suma za žalované obdobie predstavovala v zmysle uplatneného nároku výšku 2.210,85 EUR. Žalovaní svoje povinnosti neplnili, z toho dôvodu zodpovedá za dlh, ktorý vznikol z titulu nevykonávaných úhrad voči žalobcovi.

18. Žalovaní sa dostali do omeškania so zaplatením svojho peňažného záväzku v zmysle ust. § 517 Občianskeho zákonníka nezaplatením jednotlivých mesačných preddavkových platieb. Žalobca si uplatnil úrok z omeškania za obdobie od 26.08.2017.

19. Podľa ust. § 517 ods. 1 OZ, 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.

20. Podľa odseku 2 uvedeného ustanovenia, 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.

21. Podľa ust. § 3 Nariadenia vlády č. 20/2013 Z. z. výška úrokov z omeškania je o päť percentuálnych bodov vyššia ako základná sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

22. Základná sadzba ECB ku dňu omeškania predstavovala 0,0 %, ku ktorej súd pripočítal 5 percentuálnych bodov. Úrok z omeškania bol priznaný vo výške 5 % ročne, ktorý je žalovaný povinný zaplatiť spolu s dlžnou istinou žalobcovi.

23. Zhodnotením vykonaného dokazovania súd dospel k záveru, že žalobca sa dôvodne domáhal voči žalovaným zaplataenia žalovanej sumy vrátane uplatneného úroku z omeškania, preto žalobe v celom rozsahu vyhovel.

24. O náhrade trov konania súd rozhodol podľa ust. § 255 ods. 1 CSP, podľa ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

25. Žalobca bol v konaní úspešný v rozsahu 100 %, z toho dôvodu súd priznal náhradu trov konania v tomto rozsahu, ktorú budú povinní zaplatiť žalovaní žalobcovi po rozhodnutí o výške náhrady trov konania. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá vyšší súdny úradník, v zmysle ust. § 262 ods. 2 CSP.

Poučenie:

Proti uvedenému rozsudku je prípustné odvolanie v zmysle ust. §§ 355 a 356 CSP.

Odvolanie je možné podať v lehote do 15 dní od doručenia rozhodnutia na Krajský súd v Košiciach, prostredníctvom Okresného súdu Rožňava.

Podľa ust. § 363 CSP, v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania 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).

Podľa ust. § 365 ods. 1 CSP, 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.

Podľa odseku 2 uvedeného ustanovenia, odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie 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.

Ak povinný dobrovoľne nesplní to, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (Zákon č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení neskorších predpisov).