

Súd: Okresný súd Zvolen
Spisová značka: 7C/29/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6717211747
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 04. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zuzana Konáriková
ECLI: ECLI:SK:OSZV:2018:6717211747.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Zvolen v konaní pred sudkyňou JUDr. Zuzanou Konárikovou v spore žalobcu: Stavebné bytové družstvo Zvolen, so sídlom Nográdyho 1455/24, 961 50 Zvolen, IČO: 00 222 054, právne zast. TOMÁŠ KOHÚT advokátska kancelária, s.r.o., so sídlom Námestie SNP 74/28, 960 01 Zvolen, IČO: 47 235 888, proti žalovanému: J. Q., V.. XX.XX.XXXX, P. D.. V.E. XXXX/X, XXX XX O., o zaplatenie 2.327,60 € s príslušenstvom, takto

rozhodol:

I. Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcovi sumu 2.327,60 €, zmluvnú pokutu vo výške 1,5 ‰ zo sumy 1.263,77 € za každý deň omeškania od 01.09.2017 až do zaplatenia, úrok z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 1.263,77 € od 01.09.2017 do zaplatenia, všetko v lehote troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Žalobca m á voči žalovanému n á r o k na náhradu trov konania v celom rozsahu.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa žalobou doručenou okresnému súdu dňa 29.09.2017 domáhal voči žalovanému zaplatenia sumy vo výške 2.327,60 € s príslušenstvom. Žalobu odôvodnil tým, že žalovaný je vlastníkom bytu č. X na ulici D.. V.E. XXXX/X, XXX XX O.. Podľa čl. 4 ods. 2 zmluvy o výkone správy č. 192 zo dňa 13.01.2010 je žalovaný povinný platiť mesačné preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv (FPUaO), na služby a plnenia poskytované s užívaním bytu a poplatok za výkon správy. Žalovaný túto povinnosť zanedbal a ku dňu 31.08.2017 dlhuje žalobcovi sumu vo výške 4.581,28 €, ktorá pozostáva z neuhradených preddavkov do FPUaO, na služby a plnenia poskytované s užívaním bytu a poplatku za výkon správy vo výške 2.778,90 €, zo zmluvnej pokuty vo výške 1,5 ‰ za každý deň omeškania vo výške 1.801,68 € podľa čl. 4 ods. 3 zmluvy o výkone správy a poštovného vo výške 0,70 €. Z týchto súm bola v súdnom konaní vedenom na Okresnom súde Zvolen sp. zn. 9C 328/2015 uplatnená suma vo výške 1.110,79 €, ktorá pozostáva z neuhradených preddavkov do FPUaO, na služby a plnenia poskytované s užívaním bytu a poplatku za výkon správy k 31.10.2015 vo výške 852,65 €, zo zmluvnej pokuty vo výške 1,5 ‰ za každý deň omeškania k 31.10.2015 vo výške 257,94 € a poštovného k 31.10.2015 vo výške 0,20 € a v súdnom konaní vedenom na Okresnom súde Zvolen sp. zn. 18C/173/2016 uplatnená suma vo výške 1.142,89 €, ktorá pozostáva z neuhradených preddavkov do FPUaO, na služby a plnenia poskytované s užívaním bytu a poplatku za výkon správy k 31.08.2016 vo výške 662,48 €, zo zmluvnej pokuty vo výške 1,5 ‰ za každý deň omeškania k 31.08.2016 vo výške 480,11 € a poštovného k 31.08.2016 vo výške 0,30 €. Na základe uvedených skutočností žalobca si uplatňuje od žalovaného zaplatenie sumy vo výške 2.327,60 €, ktorá pozostáva z neuhradených preddavkov do FPUaO, na služby a plnenia poskytované s užívaním bytu a poplatku za výkon správy vo výške 1.263,77 €, zo zmluvnej pokuty vo výške 1,5 ‰ za každý deň omeškania vo výške 1.063,63 € podľa čl. 4 ods. 3 zmluvy o výkone správy a poštovného vo výške 0,20 €.

2. Žalovanému bola žaloba doručená postupom podľa § 116 ods. 2 Civilného sporového poriadku (CSP). Uznesenie Okresného súdu Zvolen č.k. 7C/29/2017-23 zo dňa 25.10.2017 spolu s poučením o procesných právach a povinnostiach strán sporu boli žalovanému doručené postupom podľa § 116 ods. 3 CSP.

3. Súd nariadil termín pojednávania na deň 23.04.2018. Žalovaný sa na pojednávanie nedostavil. Doručenie predvolania na pojednávanie mal vykázané postupom podľa § 111 ods. 3 CSP. Z uvedených dôvodov súd pojednával a rozhodol v neprítomnosti žalovaného.

4. Právna zástupkyňa žalobcu zotrvala na podanej žalobe v celom rozsahu, ako aj na ostatných písomných vyjadreniach žalobcu založených v súdnom spise.

5. Na pojednávaní súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s listinnými dôkazmi založenými v súdnom spise a zistil nasledovný skutkový stav:

6. Žalobca a vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu D.. V. XXXX /I. T. A. XXXX, O. uzatvorili dňa 13.01.2010 zmluvu o výkone správy č. 192 pre bytový dom D.. V. XXXX /I. T. A. XXXX, O.. Predmetnom tejto zmluvy je komplexné zabezpečenie výkonu správy domu, ktorou je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome prevádzku, údržbu a opravy, udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva bytového domu, služby a plnenia poskytované s užívaním bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, vymáhanie škody, nedoplatkov za služby a plnenia poskytované s užívaním bytov, nedoplatkov vo FPUaO a iných nedoplatkov, iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami, ďalšie dojednané činnosti za podmienok dohodnutých v tejto zmluve, ako aj na základe splnomocňovacích ustanovení zákona, vedenie samostatného účtu domu v banke. Zmluvné strany v čl. 4 - Práva a povinnosti vlastníkov bytov - v bode 2 písm. a) a b) dohodli, že na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv domu sú vlastníci bytov povinní platiť preddavky do FPUaO a na služby a plnenia poskytované s užívaním bytu mesačne vopred na účet domu v banke, najneskôr do posledného kalendárneho dňa bežného mesiaca; správcovi poplatok za výkon správy, vo výške stanovenej orgánom správcu mesačne vopred najneskôr do posledného dňa bežného mesiaca. Ďalej v bode 3 uvedeného článku zmluvné strany dohodli, že v prípade omeškania s platbami podľa bodu 2 tohto článku, sú vlastníci povinní zaplatiť správcovi zmluvnú pokutu vo výške 1,5 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania odo dňa, keď dlh vznikol, až do jeho zaplatenia, v súlade s ustanovením § 544 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ktorá je výnosom správcu. Nárok na náhradu škody nie je tým dotknutý. Podľa bodu 4 uvedeného článku vyúčtovaním zistený nedoplatok skutočných nákladov za služby a plnenia poskytované s užívaním bytu sú vlastníci povinní zaplatiť správcovi do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. Ak budú vlastníci v omeškaní so splnením tejto povinnosti, sú povinní zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 1,5 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania odo dňa, keď dlh vznikol, až do jeho zaplatenia, ktorá je výnosom správcu. Nárok na náhradu škody nie je tým dotknutý.

7. Zo sumy analýz platieb za obdobie od 01.01.2016 do 31.08.2017 vypracovanej Stavebným bytovým družstvom Zvolen, Nogradyho 1455/24, 960 01 Zvolen súd zistil, že žalovaný k 31.08.2017 dlhuje žalobcovi sumu vo výške 4.581,28 €, ktorá pozostáva z neuhradených preddavkov do FPUaO, na služby a plnenia poskytované s užívaním bytu a poplatku za výkon správy vo výške 2.778,90 €, zmluvnej pokuty vo výške 1,5 % za každý deň omeškania vo výške 1.801,68 € a poštovné vo výške 0,70 €.

8. Podľa § 8a ods. 1 Zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení platnom a účinnom v čase uzatvorenia 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. 12e) Zmluva o výkone správy obsahuje najmä
a) 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.

9. Podľa § 10 ods. 1 Zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve 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 príľahlého 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 sa dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome nedohodli inak.

10. Podľa § 10 ods. 2 Zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení platnom a účinnom v čase uzatvorenia zmluvy, príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku je príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv.

11. Podľa § 10 ods. 6 Zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení platnom a účinnom v čase uzatvorenia zmluvy, 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 vlastníckmi 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 žúmp, užívanie výťahov, upratovanie, dodávka tepla a teplej vody, dodávka vody od vodárenských spoločností a odvádzanie odpadových vôd. Podľa § 544 ods. 1 Občianskeho zákonníka v znení platnom a účinnom v čase uzatvorenia zmluvy, 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.

12. Podľa § 544 ods. 1 Občianskeho zákonníka v znení platnom a účinnom v čase uzatvorenia zmluvy, 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.

13. Podľa § 544 ods. 2 Občianskeho zákonníka v znení platnom a účinnom v čase uzatvorenia zmluvy, zmluvnú pokutu možno dojednať len písomne a v dojednaní musí byť určená výška pokuty alebo určený spôsob jej určenia.

14. Podľa § 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka v znení platnom a účinnom v čase uzatvorenia zmluvy, 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.

15. Podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka v znení platnom a účinnom v čase uzatvorenia zmluvy, 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.

16. Podľa § 3 Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z. v znení platnom a účinnom v čase uzatvorenia zmluvy, výška úrokov z omeškania je o 8 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

17. Vychádzajúc z uvedených skutkových zistení a právneho posúdenia veci dospel súd k záveru, že žaloba je dôvodná. V konaní mal súd preukázané, že žalovaný v rozhodnom období bol vlastníkom bytu č. X na ulici D.. V. XXXX/X L. O. a žalobca ako správca vykonával podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov správu bytového domu, v ktorom sa nachádza byt žalovaného. Medzi žalobcom ako správcou a vlastníkami bytom a nebytových priestorov tohto bytového domu bola uzatvorená písomná zmluva o výkone správy č. 192 zo dňa 13.01.2010. Z čl. 4 ods. 2 písm. a), b) zmluvy o výkone správy vyplýva, že žalovaný sa zaviazal na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv domu platiť mesačné preddavky do FPUaO a na služby a plnenia poskytované s užívaním bytu mesačne vopred na účet domu v banke, najneskôr do posledného kalendárneho dňa bežného mesiaca a správcovi poplatok za výkon správy vo výške stanovenej orgánom správcu mesačne vopred najneskôr do posledného dňa bežného mesiaca. Žalovaný túto povinnosť, na ktorú sa zaviazal v zmluve o výkone správy neplnil. Táto skutočnosť vyplýva aj zo sumárnej analýzy platieb za obdobie od 01.01.2016 do 31.08.2017 predloženej v konaní žalobcom. Z uvedených dôvodov súd zaviazal žalovaného na zaplatenie sumy 1.263,77 € za neuhradené preddavky do FPUaO, služby a plnenia poskytované s užívaním bytu a poplatku za výkon správy. Na udržanie platobnej disciplíny jednotlivých vlastníkov bytov vrámci bytového domu je zákonom č. 182/1993 Zb. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov aprobovaná možnosť dohodnutia zmluvnej pokuty v samotnej zmluve o výkone správy. Keďže zmluvu o výkone správy č. 192 pre bytový dom D.. V. XXXX / T. A. XXXX, O. zo dňa 13.01.2010 schválila nadpolovičná väčšina hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, je záväzná pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov. S poukazom na čl. 4 ods. 3 zmluvy o výkone správy súd zaviazal žalovaného na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 1,5 ‰ za každý deň omeškania v sume 1.063,63 € za obdobie od 01.01.2016 do 31.08.2017 a zmluvnej pokuty vo výške 1,5 ‰ zo sumy 1.263,77 € za každý deň omeškania od 01.09.2017 až do zaplatenia. Pretože sa žalovaný dostal do omeškania s plnením peňažného dlhu, vznikol žalobcovi nárok požadovať popri plnení zaplatenie úrokov z omeškania z dlžnej sumy. Úrok z omeškania má povahu sankcie za omeškanie dlžníka so splnením záväzku a platí sa popri samotnom dlžnom plnení stanoveným percentom z tej časti dlhu, z ktorej je dlžník v omeškani, teda ktorú ešte nezaplatil. Súd zaviazal žalovaného na zaplatenie zákonného úroku z omeškania výške 5 % ročne z dlžnej sumy 1.263,77 € (neuhradených preddavkov do FPUaO na služby a plnenia poskytované s užívaním bytu a poplatku za výkon správy) od 01.09.2017 do zaplatenia.

18. Podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

19. Podľa § 262 ods. 1 Civilného sporového poriadku, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

20. Podľa § 262 ods. 2 Civilného sporového poriadku, o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

21. O náhrade trov konania rozhodol súd podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku. Žalobca bol v konaní v celom rozsahu úspešný, a preto má nárok na náhradu trov konania voči žalovanému. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá vyšší súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Banskej Bystrici, a to písomne v potrebnom počte vyhotovení (§ 355 ods. 1, § 362 ods. 1 CSP).

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 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 (§ 363, § 364 CSP).

Podanie možno urobiť písomne, a to v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe. Podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva. 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 podanie urobil (§ 125 CSP).

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 359 CSP).

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné (§ 358 CSP).

Pokiaľ zákon pre podanie určitého druhu nevyžaduje ďalšie náležitosti, musí byť z podania zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, a musí byť vyhotovené v písomnej forme, podpísané a v prípade doručenia podania do prebiehajúceho konania s uvedením spisovej značky (§ 127 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 (§ 365 ods. 1 CSP).

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 (§ 365 ods. 2 CSP).

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 3 CSP).

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 (§ 366 CSP).

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, 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 - Exekučný poriadok a o zmene a doplnení ďalších zákonov, v znení neskorších predpisov).