

Súd: Okresný súd Senica  
Spisová značka: 5C/43/2017  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2617206095  
Dátum vydania rozhodnutia: 17. 10. 2018  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Stella Al Khufash  
ECLI: ECLI:SK:OSSE:2018:2617206095.4

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Senica sudkyňou Mgr. Stellou Al Khufash v právnej veci žalobcu: Okresné stavebné bytové družstvo Senica, so sídlom Štefánikova 718, 905 01 Senica, IČO: 00 223 093, zastúpený advokátom JUDr. Miroslavom Mečířom, so sídlom Štefánikova 718, 905 01 Senica, IČO: 17 718 635 proti žalovaným: 1. R. U., nar. X.X.XXXX, trvalý pobyt H. H. XXX, XXX XX H. H., štátny občan SR a 2. D. U., nar. XX.X.XXXX, trvalý pobyt H.Ý. H. XXX, XXX XX H. H., štátna občianka SR o zaplatenie 323,47 € s príslušenstvom a zmluvnej pokuty takto

### rozhodol:

Žalovaní v 1. a 2. rade sú p o v i n n í zaplatiť žalobcovi spoločne a nerozdielne sumu 323,47 €, úrok z omeškania v sume 5,36 €, zmluvnú pokutu v sume 39,14 €, a to všetko do 3 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

Žalovaní v 1. a 2. rade sú p o v i n n í zaplatiť žalobcovi spoločne a nerozdielne náhradu trov konania v rozsahu 100 %, o výške ktorých bude rozhodnuté samostatným uznesením.

### odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou podanou na tunajšom súde dňa 27.9.2017 domáhal, aby súd uložil žalovaným v 1. a 2. rade povinnosť zaplatiť žalobcovi spoločne a nerozdielne sumu 323,47 €, úrok z omeškania v sume 5,36 €, zmluvnú pokutu v sume 39,14 € a náhradu trov konania. V odôvodnení žaloby uviedol, že žalovaní v 1. a 2. rade sú vlastníkami 3-izbového bytu č. X, na adrese H. H. XXX, kde žalobca vykonáva správu na základe Zmluvy o výkone správy. Žalovaná suma predstavuje nedoplatok na predpísaných zálohách za plnenia poskytované s užívaním bytu a služieb s tým spojených za obdobie od 1.12.2016 do 30.6.2017.

2. Okresný súd Senica žalobe v celom rozsahu vyhovel, a to platobným rozkazom č.k. 5C/43/2017-20 zo dňa 16.10.2017, ktorý sa však žalovanému v 1. rade a ani žalovanej v 2. rade nepodarilo doručiť do vlastných rúk, a preto ho súd uznesením č.k. 5C/43/2017-29 zo dňa 9.7.2018 zrušil.

3. Žalovaní v 1. a 2. rade sa k žalobe žiadnym spôsobom nevyjadrili.

4. Súd v súlade s ustanovením § 177 ods. 2 písm. a) zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“) rozhodol vo veci bez nariadenia pojednávania, na základe listinných dôkazov predložených žalobcom a v zmysle ustanovenia § 219 ods. 1 CSP dňa 17.10.2018 verejne vyhlásil rozsudok.

5. Súd vo veci vykonal dokazovanie Zmluvou o výkone správy zo dňa 11.12.2007 spolu s oznámením z júna 2010 o zmenách vykonaných zákonom č. 70/2010 Z.z., ktorý dopĺňa zákon č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov, predžalobnou upomienkou - posledným pokusom o zmier zo dňa 18.8.2017,

sumárnou analýzou platieb za obdobie od 1.1.2016 do 27.9.2017, výpočtom úrokov z omeškania a výpočtom zmluvnej pokuty, čiastočným výpisom z LV č. XXX pre Obec H. H., katastrálne územie H. H., Okres J. vedenom Katastrom nehnuteľností, ako aj ostatným obsahom spisu a zistil tento skutkový stav veci:

6. Žalovaní v 1. a 2. rade nadobudli byt č. X, na 1. poschodí, vo vchode X, v bytovom dome v H. H., súpisné číslo XXX, postavenom na parcele č. XXXX/XX a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo veľkosti 8124/100000 evidovaného na LV č. XXX pre Obec H. H., katastrálne územie H. H., Okres J. do bezpodielového spoluvlastníctva každý v podiele 1/1 na základe kúpnej zmluvy, ktorej vklad do katastra nehnuteľností bol povolený dňa 15.3.2013 pod V-132/13, č.z. 21/13.

7. Žalobca ako správca uzavrel dňa 11.12.2007 s vlastníkmi bytov a nebytových priestorov bytového domu v H. H., súpisné číslo XXX, orientačné číslo X, podľa rozhodnutia vlastníkov, vyjadreného písomným hlasovaním v dňoch 8. - 11. 12. 2007 Zmluvu o výkone správy (ďalej len Zmluva o výkone správy), predmetom ktorej bolo komplexné zabezpečenie výkonu správy domu, ktorou je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva bytového domu súpisné číslo XXX v H. H..

8. V zmysle článku VII. ods. 2 Zmluvy o výkone správy boli žalovaní v 1. a 2. rade povinní poukazovať na účet vlastníkov domu mesačne, vopred najneskôr do 25. dňa príslušného mesiaca v roku, preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv a uhrádzať úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a poplatok za výkon správy.

9. V zmysle článku VII. ods. 3 Zmluvy o výkone správy si zmluvné strany dohodli za porušenie povinností a omeškanie s platením preddavkov uvedených v bode 2 tohto článku zmluvnú pokutu vo výške 0,25 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania v zmysle § 544 Občianskeho zákonníka ako i úrok z omeškania v zmysle § 517 Občianskeho zákonníka a Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z.

10. Súd mal preukázané zo sumárnej analýzy platieb za obdobie od 1.1.2016 do 27.9.2017, že žalovaným v 1. a 2. rade za obdobie od 1.12.2016 do 30.6.2017 vznikol dlh na predpísaných zálohách za plnenia poskytované s užívaním bytu a služieb s tým spojených v celkovej sume 323,47 €.

11. Súd mal preukázané z predžalobnej upomienky zo dňa 18.8.2017, že žalobca oznámil žalovaným v 1. a 2. rade, že ako vlastníkom bytu im v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z., v zmysle Zmluvy o výkone správy a platného mesačného zálohového predpisu vznikla povinnosť uhrádzať zálohy na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a služieb s tým spojených, pričom za obdobie od 1.12.2016 do 30.6.2017 na byte č. X, na adrese H. H. XXX vznikla pohľadávka, ktorá pozostáva z plnenia spojeného s užívaním bytu a služieb s tým spojených vo výške 323,47 €, z úroku z omeškania za oneskorené úhrady vo výške 5,36 € a zo zmluvnej pokuty vo výške 39,14 €.

12. Podľa § 489 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení účinnom od 1.10.2007 do 31.12.2007 (ďalej len „Občiansky zákonník“), záväzky vznikajú z právnych úkonov, najmä zo zmlúv, ako aj zo spôsobenej škody, z bezdôvodného obohatenia alebo z iných skutočností uvedených v zákone.

13. Podľa § 8a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom od 1.7.2007 do 31.3.2010, 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

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.

14. Podľa § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom od 1.7.2007 do 31.3.2010, 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 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.

15. Podľa § 10 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom od 1.7.2007 do 31.3.2010, 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 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. 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.

17. 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.

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

19. 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.

20. Vykonávacím predpisom je Nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

21. Podľa § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., v znení účinnom od 1.2.2013, 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.

22. Súd z vykonaného dokazovania vyvodil ten právny záver, že žaloba bola podaná dôvodne. Žalovaní v 1. a 2. rade ako vlastníci bytu č. X, v bytovom dome súpisné č. XXX v H. H. boli v zmysle Zmluvy o výkone správy zo dňa 11.12.2007 uzavretej podľa ustanovení § 8a a nasl. zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytom a nebytových priestorov povinní mesačne, vopred najneskôr do 25. dňa príslušného mesiaca v roku, uhrádzať úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu a poplatok za výkon správy. V

konaní bolo preukázané, že žalovaní v 1. a 2. rade v období od 1.12.2016 do 30.6.2017 tieto platby neuhradili a neuhradili ich ani dodatočne, čím im vznikol nedoplatok v celkovej sume 323,47 €. Súd prejednávajúc vec sporovú, v ktorej bolo povinnosťou strán nielen tvrdiť určité právne skutočnosti, ale tieto v konaní aj preukázať, nemal preukázané, že by žalovaní v 1. a 2. rade uhradili žalobcovi sumu 323,47 €. Vzhľadom k tomu, že žalovaní v 1. a 2. rade za obdobie od 1.12.2016 do 30.6.2017 nezaplatili preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, ani úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu a poplatky za výkon správy v celkovej sume 323,47 €, súd ich zaviazal na zaplatenie žalovanej sumy spoločne a nerozdielne v celosti.

23. Súd dospel k záveru, že podľa ustanovenia § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka vzniklo žalobcovi právo požadovať od žalovaných v 1. a 2. rade ako dlžníkov, popri plnení, aj úroky z omeškania z dlžnej sumy, keďže ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu, a preto priznal žalobcovi úrok z omeškania uplatnený v súlade s § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka v spojení s § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. a článkom VII. ods. 3 Zmluvy o výkone správy a žalovaných v 1. a 2. rade zaviazal zaplatiť žalobcovi spoločne a nerozdielne vyčíslený úrok z omeškania v sume 5,36 €.

24. Súd dospel k záveru, že žalobca žiada v zmysle článku VII. ods. 3 Zmluvy o výkone správy oprávnené aj zmluvnú pokutu, a preto zaviazal žalovaných v 1. a 2. rade zaplatiť žalobcovi spoločne a nerozdielne vyčíslenú zmluvnú pokutu v sume 39,14 €.

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

26. Podľa § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

27. Súd rozhodol o nároku na náhradu trov konania podľa § 262 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP a žalovaným v 1. a 2. rade uložil povinnosť spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi, ktorý mal v spore plný úspech, náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

28. Súd rozhodne o výške náhrady trov konania podľa § 262 ods. 2 CSP po právoplatnosti tohto rozsudku, a to samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od jeho doručenia na Okresnom súde Senica, v 3 vyhotoveniach.

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

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné (§ 358 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) (§ 363 CSP).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364 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).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z.z. Exekučného poriadku.