

Súd: Okresný súd Komárno
Spisová značka: 14Csp/70/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4218202120
Dátum vydania rozhodnutia: 12. 11. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Oľga Kováčová
ECLI: ECLI:SK:OSKN:2018:4218202120.6

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 žalovanému: L. F., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom Y. XX/XX, B., v konaní zastúpenému Mgr. Kamilom Suchodolským, advokátom so sídlom Kúpeľná 84, Revúca, o zaplatenie 2.811,36 € s príslušenstvom, takto

rozhodol:

Súd návrh žalovaného na prerušenie konania do právoplatného skončenia konania vedeného na Okresnom súde Komárno pod sp. zn. 15C/19/2018 **z a m i e t a**.

Žalovaný je **p o v i n n ý** zaplatiť žalobcovi sumu vo výške 2.811,36 € spolu so zmluvnou pokutou vo výške 0,05 % denne zo sumy 84,24 € od 21.1.2017 do zaplatenia, zmluvnou pokutou vo výške 0,05 % denne zo sumy 248,24 € od 21.2.2017 do zaplatenia, zmluvnou pokutou vo výške 0,05 % denne zo sumy 248,24 € od 21.3.2017 do zaplatenia, zmluvnou pokutou vo výške 0,05 % denne zo sumy 248,24 € od 21.4.2017 do zaplatenia, zmluvnou pokutou vo výške 0,05 % denne zo sumy 248,24 € od 21.5.2017 do zaplatenia, zmluvnou pokutou vo výške 0,05 % denne zo sumy 248,24 € od 21.6.2017 do zaplatenia, zmluvnou pokutou vo výške 0,05 % denne zo sumy 248,24 € od 21.7.2017 do zaplatenia, zmluvnou pokutou vo výške 0,05 % denne zo sumy 248,24 € od 21.8.2017 do zaplatenia, zmluvnou pokutou vo výške 0,05 % denne zo sumy 248,24 € od 21.9.2017 do zaplatenia, zmluvnou pokutou vo výške 0,05 % denne zo sumy 248,24 € od 21.10.2017 do zaplatenia, zmluvnou pokutou vo výške 0,05 % denne zo sumy 248,24 € od 21.11.2017 do zaplatenia, zmluvnou pokutou vo výške 0,05 % denne zo sumy 244,72 € od 21.3.2018 do zaplatenia, úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 84,24 € od 21.1.2017 do zaplatenia, úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 248,24 € od 21.2.2017 do zaplatenia, úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 248,24 € od 21.3.2017 do zaplatenia, úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 248,24 € od 21.4.2017 do zaplatenia, úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 248,24 € od 21.5.2017 do zaplatenia, úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 248,24 € od 21.6.2017 do zaplatenia, úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 248,24 € od 21.7.2017 do zaplatenia, úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 248,24 € od 21.8.2017 do zaplatenia, úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 248,24 € od 21.9.2017 do zaplatenia, úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 248,24 € od 21.10.2017 do zaplatenia, úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 248,24 € od 21.11.2017 do zaplatenia, úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 244,72 € od 21.3.2018 do zaplatenia, to všetko do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

Žalobca **m á** právo na náhradu trov konania v rozsahu 100 % trov konania.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa žalobou doručenou súdu dňa 19.4.2018 domáhal uloženia povinnosti žalovanému zaplatiť mu sumu 2.811,36 € s príslušenstvom titulom nedoplatku na mesačných zálohových platbách a poplatkoch na úhradu nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie mesiacov január 2017 až marec 2018 spolu s úrokom z omeškania ako i zmluvnú pokutu a náhradu trov konania.

2. Súd vo veci vydal dňa 9.5.2018 platobný rozkaz č.k. 14Csp/70/2018-23, ktorým podanej žalobe vyhovel. Proti uvedenému platobnému rozkazu podal žalovaný včas vecne odôvodnený odpor, preto súd uznesením č.k. 14Csp/70/2018-39 zo dňa 7.6.2018 vydaný platobný rozkaz v celom rozsahu zrušil. Žalovaný v podanom odpore namietal, že je len 1/3-novým podielovým spoluvlastníkom predmetnej nehnuteľnosti. Nakoľko za prevod nehnuteľnosti neuhradil kúpnu cenu a na majetok ďalších dvoch podielových spoluvlastníkov (jeho rodičov) bol vyhlásený konkurz, od uzavretej kúpnej zmluve po dohode odstúpil. Doplnil, že na Okresnom súde B. sa vedie konanie pod sp. zn. 15C/19/2018, predmetom ktorého je určenie platnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy, ktorú uzavrel žalovaný ako kupujúci so svojimi rodičmi ako predávajúci. Preto žiadal konanie vo veci prerušiť do právoplatného skončenia konania vedeného pod sp. zn. 15C/19/2018. V závere namietal platnosť zmluvného dojednania o zmluvnej pokute, keď mal za to, že ide o neprijateľnú zmluvnú podmienku v zmysle § 53 ods. 4 písm. k) Občianskeho zákonníka.

3. Žalobca v rámci vyjadrenia k podanému odporu uviedol, že svoju pohľadávku si môže uplatniť voči ktorémukolvek z podielových spoluvlastníkov, čo aj urobil. Podanú žalobu považoval v celom rozsahu za dôvodnú a skutkové tvrdenia žalovaného opísané v podanom odpore za účelové, keď zmluvné dojednania v zmluve o výkone správy sú právne konformné, súladné s právnou úpravou SR ako aj s judikatúrou najvyšších súdnych autorít SR.

4. Elektronickým podaním bez autorizácie zo dňa 17.10.2018 žalovaný opätovne navrhol prerušiť konanie vo veci samej do právoplatného skončenia konania vedeného na Okresnom súde Komárno pod sp. zn. 15C/19/2018.

5. Súd vo veci nariadil pojednávanie, na ktorom vec v zmysle § 180 CSP prejednal v neprítomnosti právneho zástupcu žalovaného, ktorý sa bez ospravedlnenia na pojednávanie nedostavil. Po vypočutí si prednesu právneho zástupcu žalobcu a po oboznámení sa s obsahom listinných dôkazných prostriedkov predložených stranami sporu v priebehu konania, a to zmluvou o výkone správy, výpisom z LV č. XXXX pre k.ú. B., prehľadom o konte užívateľa, vyúčtovaním nákladov, sumárnou analýzou, platobným rozkazom, odporom, uznesením č.k. 14Csp/70/2018-39 zo dňa 7.6.2018, vyjadrením žalobcu, obsahom pripojeného spisu Okresného súdu B. sp. zn. 15C/19/2018, najmä uznesením Okresného súdu Komárno č.k. 15C/19/2018-24 zo dňa 13.6.2018 a ostatných ku spisu pripojených listín ustálil nasledovný skutkový a právny stav veci:

6. 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.

7. Žalovaný je podielovým spoluvlastníkom vo veľkosti 1/3 k celku nehnuteľností evidovaných na LV č. XXXX pre k.ú. B., a to bytu č. XX, nachádzajúceho sa na X poschodí vo vchode č. XX obytného domu súp. č. XXXX na parcele registra „C“ parc. č. XXXX - zastavané plochy a nádvorcia o výmere XXX m² ako aj podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku so spoluvlastníckym podielom XXXX/XXXXXX.

8. Medzi žalobcom a pôvodnými spoluvlastníkmi predmetnej nehnuteľnosti (rodičmi žalovaného, ktorí sú v súčasnej dobe vlastníkami X/X predmetnej nehnuteľnosti) došlo k uzavretiu zmluvy o výkone správy zo dňa 25.6.2015, na základe ktorej žalobca vykonáva správu, údržbu a opravu bytov, bytového domu, jeho spoločných častí, spoločných zariadení, spoločných nebytových priestorov bytového domu a príslušného pozemku a vlastníky bytu sa zaviazali platiť správcovi poplatky za výkon správy a preddavky na zabezpečenie plnení spojených s užívaním bytu v bytovom dome, príspevky do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu alebo iných fondov a plniť si ostatné povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy.

9. Zo zmluvy o výkone správy zo dňa 25.6.2015 súd zistil, 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 2512 na ulici Eötvösa 43 v Komárne a podľa článku 3. bod 1 vlastníci sú povinní najmä:

- a) platiť príspevky mesačne vopred do FPÚO alebo iných fondov,
- b) platiť preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu a ďalšie služby vo výške určenej správcom mesačne vopred,
- c) platiť poplatok za výkon správy mesačne vopred,
- d) platiť platby podľa kalkulácie správcu
- e) dodržiavať Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov,
- f) zúčastňovať sa na správe domu a ako spoluvlastník rozhodovať hlasovaním.

Termín na úhradu platieb bol určený najneskôr do 20. dňa v mesiaci za mesiac nasledujúci.

10. Podľa čl. 3 bod 4 veta prvá a druhá zmluvy o výkone správy, v prípade omeškania s platbami podľa tejto zmluvy sú vlastníci povinní zaplatiť majetkové sankcie podľa Občianskeho zákonníka, teda ak sa vlastníci dostanú do omeškania s platbami uvedenými v tejto zmluve, po lehote ich splatnosti sú povinní zaplatiť správcovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia dlžnej sumy. Podľa § 517 Obč. zák. sú povinní v prospech ostatných vlastníkov zaplatiť úrok z omeškania, ktorý je príjmom FPÚO domu.

11. Ako vyplynulo z konta užívateľa za rok 2017 žalovaný (spolu s ostatnými dvomi spoluvlastníkmi) v roku 2017 z predpísaných platieb celkovo vo výške 2.978,88 € (mesačne po 248,24 €) uhradili v mesiaci december 2017 sumu 300,- € (dňa 20.12.2017). Ako vyplynulo z vyúčtovania nákladov za rok 2016, žalovaný (spolu s ostatnými dvomi spoluvlastníkmi) mali preplatok voči predpísaným zálohovým platbám vo výške 112,24 €. Celkovo ku dňu 30.4.2017 žalobca eviduje na konte užívateľa (žalovaného a ďalších dvoch spoluvlastníkov) nedoplatok vo výške 8.692,96 €. Z predloženej sumárnej analýzy platieb za obdobie od 1.1.2018 do 31.3.2018 súd zistil, že žalovaný (ako aj ostatní spoluvlastníci nehnuteľnosti) z predpísaných mesačných zálohových platieb vo výške 248,24 € mesačne uhradil dňa 8.3.2018 sumu 500,- €.

12. 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.

13. 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.

14. 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 zabezpečovať plnenie spojené s bývaním a prevádzkou ako aj ďalšie služby, na ktorých sa zmluvné strany dohodli, splnil. Žalovaný ako podielový spoluvlastník bytu č. XX, nachádzajúceho sa na X poschodí vo vchode č. XX obytného domu so súpisným číslom XXXX na ulici V. XX v B. si svoje povinnosti vyplývajúce zo zmluvy neplnil riadne a včas, keď mu za obdobie od januára 2017 do marca 2018 vznikol nedoplatok na úhradách spojených s užívaním bytu celkovo vo výške 2.811,36 €. Keďže žalovaný v konaní nepreukázal, že by pohľadávku žalobcu uhradil alebo že táto zanikla inak, súd ho zaviazal na zaplatenie sumy nedoplatku na úhradách spojených s užívaním bytu vo výške 2.811,36 € ako aj úroku z omeškania z jednotlivých dlžných mesačných zálohových 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 (uplatnenej v zmysle čl. 3 bod 4 zmluvy o výkone správy), 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 čl. 3, bod 4 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. Obranu žalovaného, v ktorej poukazoval na to, že je len jedným z podielových spoluvlastníkov predmetnej nehnuteľnosti a že ostatní dvaja spoluvlastníci sú v konkurze, súd považoval za irelevantnú. V tejto súvislosti súd uvádza, že každý vlastník bytu v obytnom dome je povinný platiť náklady spojené s užívaním bytu, pričom vychádzajúc zo znenia § 139 ods. 1 Občianskeho zákonníka, sú z právnych úkonov týkajúcich sa spoločnej veci všetci spoluvlastníci oprávnení a povinní spoločne a nerozdielne. Je potom na spoluvlastníkoch, aby sa ohľadom hospodárenia s predmetom ich spoluvlastníctva dohodli (teda aj na tom, kto a v akom rozsahu sa má podieľať na nákladoch spojených s užívaním predmetného bytu). Pokiaľ ide o tvrdenie žalovaného, že od zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu odstúpil, súd konštatuje, že vlastnícke právo na nadobúda vkladom do katastra nehnuteľností, pričom žalovaný je v katastri nehnuteľností evidovaný ako podielový spoluvlastník nehnuteľnosti a podľa výpisu z LV č. 7285 pre k.ú. B. príslušný Okresný úrad B.. Súd zhrnúc uvedené konštatuje, že v spore bola preukázaná vecná legitímácia strán sporu ako aj dôvodnosť uplatnenej pohľadávky a preto podanej žalobe v celom rozsahu vyhovel.

15. Súd zároveň zamietol návrh žalovaného na prerušenie konania do právoplatného skončenia konania vedeného na Okresnom súde Komárno pod sp. zn. 15C/19/2018, keď z uznesenia č.k. 15C/19/2018-24 zo dňa 13.6.2018 mal súd preukázané, že predmetné konania bolo právoplatne skončené ku dňu 30.6.2018.

16. 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.

17. 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 dvoch 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 žalovaný nesplní povinnosť uloženú mu týmto rozhodnutím, môže žalobca podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku.