

Súd: Okresný súd Rimavská Sobota
Spisová značka: 12Csp/83/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6919203289
Dátum vydania rozhodnutia: 31. 08. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Margita Žilková
ECLI: ECLI:SK:OSRS:2021:6919203289.6

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Rimavská Sobota sudkyňou JUDr. Margitou Žilkovou v spore žalobcu Okresné bytové družstvo v Rimavskej Sobote so sídlom v Rimavskej Sobote, Okružná 50, IČO 173 916 proti žalovanej K. A., E.. XX. XX. XXXX, I. J. K. J., B. XXX/XX, zast. občianskym združením Centrum právnej pomoci Prievidza so sídlom v Lehote pod Vtáčnikom, 1. mája 388/8, IČO 51 876 141 o zaplatenie 2.324,32 eur s prísl. takto

rozhodol:

I. Konanie ohľadom sumy 239,88 eur a ohľadom zmluvnej pokuty vo výške 418,24 eur sa zastavuje.

II. Žalovaná je povinná zaplatiť žalobcovi 765,30 eur do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku v splátkach po 100,- eur mesačne, splatných vždy do 20. dňa každého mesiaca počnúc prvým mesiacom po právoplatnosti tohto rozsudku s tým, že omeškanie s plnením jednej splátky má za následok splatnosť celého plnenia.

III. V časti o zaplatenie 900,90 eur sa žaloba zamieta.

IV. Žalovanej sa náhrada trov konania nepriznáva.

odôvodnenie:

1/ Žalobca dňa 12. 07. 2019 podal na súd žalobu, ktorou sa domáhal na žalovanej zaplatenia 2.324,32 eur, z čoho predstavuje suma 577,21 eur istinu od 31. 12. 2016 do 01. 06. 2019, zmluvná pokuta 0,5 promile denne z dlžnej sumy od 01. 06. 2016 do 01. 06. 2019 sumu 806,33 eur, dražobné trovy 900,90 eur a nedoplatok do fondu opráv bytového domu 39,98 eur. Žalobu odôvodnil tým, že žalovaná sa stala vlastníčkou 2 izbového bytu č. XX E. B. XXX K. J. v zmysle zmluvy o prevode vlastníctva bytu zo dňa 04. 01. 2006. Žalovaná predmetný byt užíva, neplatila však pravidelne úhrady za služby, ktoré jej boli spolu s užívaním bytu poskytované. V júni 2015, keď jej nedoplatok predstavoval sumu 1.702,81 eur a zmluvná pokuta sumu 287,45 eur, uzatvorili súdny zmier na zaplatenie vzniknutého dlhu formou mesačných splátok. Ako vidieť z prehľadu o platbách, žalovaná tieto splátky nesplácala pravidelne a svoj dlh uhradila iba čiastočne, keď k 31. 12. 2016 predstavoval sumu vo výške 1.396,99 eur. Následne sa dlh žalovanej navýšil k 01. 06. 2019 na istine o sumu 577,21 eur a zmluvná pokuta bola vyčíslená od 01. 06. 2016 do 01. 06. 2019 na sumu 806,33 eur. Na túto skutočnosť bola žalovaná viackrát písomne upozorňovaná ročnými vyúčtovaniami. V máji 2016, keď celková dlžná istina žalovanej vrátane časti nesplatennej istiny z predchádzajúceho konania predstavovala k 01. 05. 2016 sumu vo výške 2.388,53 eur, pristúpil k vymáhaniu vzniknutého dlhu formou dobrovoľnej dražby v zmysle zákona č. 527/2002 Z. z. prostredníctvom dražobnej spoločnosti Profesionálna dražobná spoločnosť, s. r. o. so sídlom v Košiciach a podal návrh na výkon záložného práva, na čo bola žalovaná vopred upozornená výzvou dňa 22. 02. 2016 a opakovane 18. 03. 2016. Po podaní uvedeného návrhu sa žalovaná viackrát dostavila a ústne zaviazala, že dlh splatí, a preto súhlasil s dočasným odkladom dražobného konania. Keďže

dlh žalovaná neuhradila, pristúpil dražobník na jeho pokyn v októbri 2018 k samotnému výkonu dražby. V prvom aj druhom kole dňa 20. 11. 2018 a následne 13. 02. 2019 bola dražba neúspešná, preto sa rozhodol vzhľadom na okolnosti, ktoré sprevádzali samotný priebeh konania dražieb, v dražobnom konaní nepokračovať. Dražobné trovy boli vyčíslené vo výške 900,90 eur (z čoho je 877,39 eur faktúra a 23,51 eur ostatné trovy konania), na úhradu ktorých bola žalovaná vyzvaná spolu s ročným vyúčtovaním za rok 2019, ktoré je vykázané ako prevzaté 06. 06. 2019. Žalovaná naďalej byť užíva, nezaplatila v plnej výške svoj dlh z predchádzajúceho súdneho konania, ktorý sa jej navýšil na istine od 31. 12. 2016 do 01. 06. 2019 o sumu 577,21 eur a na príslušenstve o 1.747,11 eur, z čoho suma vo výške 806,33 eur predstavuje zmluvnú pokutu od 01. 06. 2016 do 01. 06. 2019, suma 900,90 eur dražobné trovy (1. a 2. kolo dražby) a suma vo výške 39,88 eur nedoplatok do fondu opráv a údržby bytového domu, spolu 2.324,32 eur.

2/ Vo veci bol vydaný platobný rozkaz, ktorý bol uznesením zo dňa 04. 09. 2019 zrušený podľa § 267 ods. 3 C. s. p. z dôvodu, že žalovaná proti nemu podala odpor. Odpor žalovaná odôvodnila tým, že neuznáva ani časť uplatňovaného nároku a považuje ho za neopodstatnený v celom rozsahu a žiada žalobu zamietnuť. Žalobca nie je aktívne vecne legitimovaný na podanie žaloby, pretože na podanie žaloby sú oprávnení spoluvlastníci bytového domu. Žalobca je vo vzťahu k nej dodávateľom služieb a ona je spotrebiteľka. Vzťahy medzi nimi sa riadia zmluvou o výkone správy, ktorú žalobca nepredložil, pričom ide o spotrebiteľskú zmluvu a preto súd nemá osvedčenú dôvodnosť nároku, lebo sa vyžaduje písomná forma, inak je neplatná. Požadovanú zmluvu pokutu 806,33 eur nemožno nazvať inak ako úžera a ide o neprijateľnú podmienku podľa úniijného práva. Rozpor so zákonom je evidentný z uplatňovania dražobných trov, lebo nie je povinná platiť za službu, ktorú si neobjednala. Suma vo výške 577,21 nie je špecifikovaná, a preto je žaloba nezrozumiteľná. Z dôvodu opatrnosti vzniesla námietku premlčania.

3/ Žalobca sa k odporu vyjadril tak, že ako správca bytového domu v zmysle platnej zmluvy o výkone správy je podľa zákona č. 182/1993 Z. z. okrem iného oprávnený vymáhať vzniknuté nedoplatky a pre neplnenie povinnosti žalovanej pravidelne platiť mesačné preddavky pristúpil k výkon záložného práva. Samotný priebeh dražby v 1. aj 2. kole bol zámerne rušený osobami, ktoré boli na dražbe prítomné na požiadanie žalovanej a tieto verbálnym vystupovaním zmarili samotný priebeh dražby tak, že nikto z prítomných účastníkov dražby ovplyvnený týmto konaním neurobil žiadne podanie a tak dražba bola vyhodnotená ako neúspešná v oboch kolách.

4/ Na predbežnom prejednaní sporu dňa 29. 01. 2020 žalobca žalobu v časti zmluvnej pokuty za obdobie od 01. 06. 2016 do 11. 07. 2016 (z dôvodu vznesenej námietky premlčania) vzal späť a súd nepripustil zmenu žaloby a to uplatnenie zmluvnej pokuty aj za obdobie od 01. 06. 2019 do 12. 07. 2017. Kým žalobca trval na žalobe s tým, že vo veci nejde o spotrebiteľský spor a v dražbe sa rozhodol nepokračovať z dôvodu, že to nemá zmysel, lebo každého by odradil ten cirkus zo strany žalovanej a teda aby sa trovy dražby nezvyšovali, žalovaná (na pojednávaní zastúpená občianskym združením Centrum správnej pomoci Galanta) uviedla, že je toho názoru, že ide o spotrebiteľský spor, kedy žalobca dodáva služby pre bytový dom. Zmluva o výkone správy nie je ňou podpísaná, a preto nie je ňou ani viazaná. Namietala aktívnu aj pasívnu legitimáciu. Žalobca by musel mať splnomocnenie od vlastníkov na toto konkrétne konanie, ináč absentuje jeho aktívna legitimácia. Ona nie je pasívne legitimovaná - správca ju nemôže žalovať, lebo jej nedodal žiadnu službu, ani peniaze, ani tovar. Pokiaľ ide o vyúčtovanie, ona nie je nájomca, teda nemôže ísť o nájomné. Neuznáva zmluvnú pokutu, ide o úžeru, pokuta presahuje vysoko úrokovú sadzbu úrokov z omeškania. Tiež je nedôvodná žaloba za náklady na dražbu, lebo dražbu si neobjednala. Z vyčíslenia nie je jasné, ako žalobca zaúčtoval platby podľa zmluvy. Tiež pri vyúčtovaní už zanikajú zálohové platby a takto napr. v roku 2017 vznikol preplatok a zanikol nárok na úroky z omeškania. Na žalovanú sumu 39,68 eur za opravy doteraz nebola predložená faktúra a keďže má ísť o opravy spreď roku 2016, vzniesla námietku premlčania.

5/ Žalovaná dňa 11. 06. 2020 predložila súdu fotokópie 14 ústrižkov poštových poukážok a 3 potvrdenia o prevedenej platbe z Air Bank, a. s., Praha. Jedno potvrdenie je z 24. 07. 2018 o prevedení z účtu B. U. na účet žalobcu 100,- eur, jedno z 01. 07. 2018 o prevedení z účtu O. U. na účet žalobcu 100,- eur a jedno je z 16. 06. 2018 o prevedení z účtu B. U. na účet žalobcu 123,- eur, kde je už uvedená aj práva pre príjemcu -" nájom K. A."

6/ Žalobca podaním zo dňa 11. 09. 2020 predložil špecifikáciu výpočtu zmluvnej pokuty. Táto podľa výpočtu za obdobie od 06. 12. 2016 do 12. 07. 2019 predstavuje 388,086 eur. Ďalej oznámil, že

žalovaná po vytyčení termínu pojednávania doručila ďalšie písomnosti o úhradách, tieto platby však boli v čase vkladu na účet neidentifikovateľné, keď nebolo zadané ani meno žalovanej ani variabilný symbol, a preto uplatňoval v žalobe aj istinu, v ktorej boli tieto dva chýbajúce mesiace, a to jún a júl 2018. Po kontrole a priradení platieb znižuje nárok o 200,- eur, teda na sumu 377,21 eur.

7/ Žalobca následne podaním zo dňa 01. 06. 2021 upresnil, že na žalobe trvá ohľadom sumy istiny 377,21 eur (pôvodne 577,21 eur - 200,- eur = 377,21 eur), zmluvnej pokute 388,09 eur (pôvodne 806,33 eur - 418,24 eur = 388,09 eur) a na neuhradených dražobných trovách 900,90 eur, spolu 1.666,20 eur. Žalobu v časti istiny vo výške 200,- eur a v časti zmluvnej pokuty 418,24 eur berie späť a na zaplatení nedoplatku vo výške 39,88 eur netrvá

8/ Podľa § 124 ods. 1 C. s. p. každé podanie sa posudzuje podľa jeho obsahu.

9/ Žalobca oznámil, že na žalobe ohľadom nedoplatku 39,88 eur netrvá a následne ani nežiadal zaviazat žalovanú na zaplatenie tejto sumy. Podľa obsahu podania teda ide o späťvzatie žaloby aj ohľadom tejto sumy.

10/ Podľa § 145 ods. 2 C. s. p. ak je žaloba vzatá späť sčasti, súd konanie v tejto časti zastaví. O čiastočnom späťvzati žaloby rozhodne súd v rozhodnutí vo veci samej.

11/ Podľa § 146 ods. 1 vety prvej C. s. p. súd konanie nezastaví, ak žalovaný so späťvzatím žaloby z vážnych dôvodov nesúhlasí.

12/ Žalovaná proti čiastočnému späťvzatiu nemala námietky.

13/ Preto súd konanie ohľadom sumy 239,88 eur (istina 200,- eur + nedoplatok 39,88 eur) a ohľadom zmluvnej pokuty vo výške 418,24 eur podľa § 145 ods. 2 C. s. p. zastavil.

14/ Na pojednávaní dňa 31. 08. 2021 zástupca žalobcu uviedol, že trvá na žalobe o zaplatenie 377,21 eur, 388,09 eur zmluvnej pokuty a 900,90 eur dražobných trov. Priebeh dražby bol rušený, osoby prítomné na dražbe sa takto rozhodli, že nejdú do problémov, teda prvé kolo bolo neúspešné, v druhom kole sa prečítali námietky podané žalovanou, čo mohlo mať vplyv na to, že dražba bola neúspešná, a preto by žalovaná mala niest následky. Zástupca žalovanej na pojednávaní uviedol, že navrhuje zaviazanie žalovanej len na zaplatenie 377,21 eur za užívanie bytu a vo zvyšku žiada žalobu zamietnuť, lebo pri zmluvnej pokute ide o výšku 0,05 % denne, čo činí 18,25 % ročne, takže ide o neprijateľnú zmluvnú podmienku a dražobné trovy podľa zákona o dobrovoľných dražbách znáša vlastník len v prípade úspešnej dražby.

15/ Súd konštatuje, že vo veci ide o spotrebiteľský spor. Vychádza pritom napr. z uznesenia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky č. 4Cdo/5,6/2019 zo dňa 26. 02. 2020, podľa ktorého "z doterajšej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu vyplýva, že zmluva o výkone správy uzavretá v zmysle § 8a zákona č. 182/1993 Z. z. predstavuje svojím charakterom spotrebiteľskú zmluvu (napr. uznesenie najvyššieho súdu sp. zn. 8Cdo 172/2019 z 19. 08. 2019)".

16/ Súd vykonal dokazovanie oboznámením zmluvy o prevode družstevného bytu do vlastníctva žalovanej uzavretej dňa 04. 01. 2006 medzi stranami konania, informácií o užívateľovi ku dňu 01. 06. 201, spisu 7C/309/2015-60 Okresného súdu Rimavská Sobota, výzvy zo dňa 22. 02. 2016, oznámenia o dobrovoľnej dražbe zo dňa 12. 10. 201, oznámenia o opakovanej dobrovoľnej dražbe zo dňa 07. 01. 2019, oznámenia o výsledku dobrovoľnej dražby zo dňa 20. 11. 2018, oznámenia o výsledku opakovanej dobrovoľnej dražby zo dňa 13. 02. 2019, faktúry pre žalobcu od Profesionálnej dražobnej spoločnosti s. r. o. Košice zo dňa 01. 03. 2019, vyúčtovania zálohových úhrad a nákladov za užívanie bytu za obdobie 01. 01. 2016 - 31. 12. 2016, vyúčtovania zálohových úhrad a nákladov za užívanie bytu za obdobie 01. 01. 2017 - 31. 12. 2017, vyúčtovania zálohových úhrad a nákladov za užívanie bytu za obdobie 01. 01. 2018 - 31. 12. 2018 aj s doručenkou o doručení žalovanej zmluvy o výkone správy č. 076 zo dňa 29. 11. 2002, dodatku č. 1 k zmluve o výkone správy zo dňa 28. 09. 2009, údajov o stave fondu na byte k 01. 12. 2019, prehľadu o prevedení prác na byte, prehľadov o mesačných úhradách žalovanej, informácií o užívateľovi ku dňu 01. 01. 2020, informácií o užívateľovi ku dňu 01. 09. 2020, poznámok právneho oddelenia, listiny vyhotovenej 06. 03. 2008 o prevzatí zmluvy o výkone správy, mailovej korešpondencie

medzi stranami konania z decembra 2015 - apríla 2016, notárskej zápisnice č. N 18/2019 Nz4531/2019 NCRIs 4646/2019 spísanej dňa 13. 02. 2019 notárom JUDr. Jankou Antalovou, listu žalovanej pre notára a dražobnú spoločnosť o nesúhlase s dražbou, reklamácie vyúčtovania nákladov za roky 2017-2019, 14 ústrižkov poštových poukážok o platbách, 3 potvrdení o prevedenej platbe a vec posúdil takto:

17/ Predmetom žaloby po čiastočnom späťvzati ostalo zaplatenie 377,21 eur za užívanie bytu, 388,09 eur zmluvnej pokuty a 900,90 eur dražobných trov.

18/ Podľa § 6 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len "zákon o vlastníctve bytov") správu domu vykonáva spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len "spoločenstvo") alebo iná právnická osoba alebo fyzická osoba, s ktorou vlastníci bytov a nebytových priestorov uzatvoria zmluvu o výkone správy (ďalej len "správca"). Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní zabezpečiť správu domu spoločenstvom alebo správcom. Povinnosť správy domu vzniká dňom prvého prevodu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.

19/ Podľa § 6 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov správa domu je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca alebo spoločenstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome
a) - c) necitované
d) vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných pohľadávok a nárokov,
e) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.

20/ Podľa § 8a zákona o vlastníctve bytov v znení do 31. 10. 2018 (žaloba je o zaplatenie za obdobie od 31. 12. 2016) 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.

21/ Podľa § 8a ods. 1 zákona o vlastníctve bytov v znení neskorších predpisov vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvoria so správcom písomnú zmluvu o výkone správy. Zmluva o výkone správy, jej zmena alebo zánik schválené podľa § 14b ods. 1 písm. e) sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak sú podpísané správcom a osobou poverenou vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome, pričom pravosť podpisov týchto osôb musí byť úradne osvedčená. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže zmluvu o výkone správy vypovedať. Správca je povinný schválenú zmluvu a pri jej zmene úplné znenie zmluvy doručiť každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome do 30 dní od jej schválenia vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.

22/ Podľa § 8a ods. 2 zákona o vlastníctve bytov správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome. domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome...

23/ Podľa § 10 ods. 1 vety prvej zákona o vlastníctve bytov 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.

24/ V danom prípade žalobca žaluje zaplatenie 377,21 eur (pôvodne žalovaných 577,21 eur) ako nedoplatku na úhradách za užívanie bytu za obdobie od 31. 12. 2016 do 01. 06. 2019 po vykonaní vyúčtovaní za príslušné roky. Ohľadom tejto žalovanej istiny 577,21 eur žalobca s podaním zo dňa 22. 01. 2020 predložil výpočet, podľa ktorého stav k 31. 12. 2016 je 1.396,99 eur ako suma vymáhaná v zmysle súdneho zmiernu, za rok 2017 je predpis 1.542,35 eur, úhrada 1.375,- eur, rozdiel je mínus 167,35, z čoho je odpočítaná suma 38,44 eur ako preplátku z vyúčtovania za rok 2016, teda dlžná suma za rok 2017 je 128,91 eur. Za rok 2018 je predpis 1.502,40 eur, úhrada 995,38 eur, rozdiel mínus 507,02 eur, z čoho je odpočítaná suma 107,54 eur ako preplátku z vyúčtovania za rok 2017, teda dlžná suma za rok 2018 je 399,49 eur (z ktorej sumy ohľadom 200,- eur žalobca vzal žalobu späť a dlžná suma takto za rok 2018 je 199,49 eur. Za rok 2019 (za obdobie do 31. 05. 2019) je predpis 648, eur, úhrada 617,15 eur, rozdiel mínus 31,78 eur, z čoho je odpočítaná suma 114,01 eur ako preplátku z vyúčtovania za rok 2017, teda za rok 2019 je preplátok 82,23 eur. Spolu takto dlžná suma za roky 2017 (mínus 128,91 eur), 2018 (mínus 399,48 eur) a 2019 (stav k 01. 06. 2019 - preplátok 82,23 eur a nedoplatok 131,05 eur ako zálohový predpis mesiac vopred) činí 577,21 eur. Po späťvzatí žaloby ohľadom sumy 200,- eur (dodatocné zistenie, že ide o platby žalovanej a následne započítané na platby na rok 2018) ostala žalovaná suma 377,21 eur.

25/ Súd podľa vyššie citovaných ustanovení zákona o vlastníctve bytov zaviazal žalovanú na zaplatenie žalovaných 377,21 eur za služby spojené s užívaním bytu za obdobie 31. 12. 2016 až 01. 06. 2019 a to podľa špecifikácie, ako je uvedená v predchádzajúcom odseku, pričom na pojednávaní zástupca žalovanej voči tejto sume ani nenamietal. Pokiaľ ide o ďalšie platby žalovanej, uznesením č. 7C/309/2015-60 zo dňa 07. 12. 2015 Okresný súd Rimavská Sobota schválil súdny zmiernu, podľa ktorého sa žalovaná zaviazala zaplatiť žalobcovi istinu 1.702,81 eur, zmluvnú pokutu 287,45 eur a trovy konania 13,20 eur v mesačných splátkach po 30,- eur, počnúc dňom 01. 01. 2016 pod hrozbou straty výhody splátok.

26/ Pôvodnú obranu žalovanej, že žalobca nie je aktívne legitimovaný na podanie žaloby, lebo nemá splnomocnenie od vlastníkov, súd nevzhliadol za dôvodnú vzhľadom na vyššie citované ustanovenia zákona o vlastníctve bytov, keďže vlastníci majú so správcem(žalobcom) uzatvorenú zmluvu o výkone správy a žalobca má takto podľa zákona a uzavretej zmluvy (čl. III Splnomocnenie) aktívnu legitimáciu na vymáhanie pohľadávok. Zákonnou povinnosťou správcu je zabezpečovať správu domu, chrániť práva vlastníkov, sledovať úhrady vymáhať vzniknuté nedoplatky. Tiež za dôvodnú nevzhliadol ani jej námietku, že ona nie je vo veci pasívne legitimovaná a žalobca ju nemôže žalovať, keď jej nedodal žiadnu službu. pretože žalovaná je vlastníčkou predmetného bytu a žalobca ako správca žaluje nezaplatenie úhrad za tento byt. Iná osoba než ona ako vlastníčka bytu za nedoplatky na byte žalovaná byť nemôže. Na tejto námietke ohľadom aktívnej a pasívnej legitimácie inak na pojednávaní už žalovaná ani netrvala. Neobstojí ani jej námietka, že ona nie je viazaná zmluvou o výkone správy, lebo ju nepodpísala. Súd tu poukazuje na ustanovenie § 8a zákona (viď odsek 21 odôvodnenia).Pritom napr. žalovaná na listine zo dňa 06. 03. 2008 aj potvrdila svojím podpisom prevzatie zmluvy o výkone správy. Právne nemôže nastať situácia, že je platná a účinná zmluva o výkone správy a vzťahovala by sa len na niektorých vlastníkov a na niektorých nie.

27/ Žalovaná úhrady za užívanie bytu riadne a včas neplatila, preto ju žalobca žiadal zaviazat' aj na zaplatenie zmluvnej pokuty v zmysle čl. IV bodu 2 zmluvy o výkone správy, podľa ktorého pre porušenie povinnosti o. i. poukazovania mesačne vopred stanovené preddavky si dohodli zmluvné strany zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

28/ Podľa § 544 ods. 1 Obč. zák. 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.

29/ Podľa § 544 ods. 2 Obč. zák. zmluvnú pokutu možno dojednat' len písomne a v dojednaní musí byť určená výška pokuty alebo určený spôsob jej určenia.

30/ Súd žalovanú podľa ustanovení § 544 ods. 1 a 2/ Obč. zák. a podľa čl. IV bodu 2/ zmluvy o výkone správy zaviazal na zaplatenie 0,05 % (= 0,5 promile) úrokov z omeškania denne, a to v celkovej sumy 388,09 eur podľa žalobcom predloženého konkrétneho prepočtu týchto úrokov zo dňa 11. 09. 2020

podľa jednotlivých dní, pretože žalovaná bola s plneniami v omeškaní a bola dojednaná pre tento prípad konkrétne určená zmluvná pokuta 0,05 % za každý deň omeškania.

31/ Žalovaná síce namieta, že výška tejto zmluvnej pokuty je neprijateľná podmienka podľa § 697 Obč. zák. ("ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po jej splatnosti je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania") a § 4 nar. vl. č. 87/95 Z. z. v znení neskorších predpisov ("poplatok z omeškania je za každý deň omeškania 0,5 promile dlžnej sumy, najmenej však 0,83 eur za každý i začatý mesiac omeškania"), avšak súd sa s týmto nestotožnil. Ťnou uvádzané ustanovenia sa vzťahujú na byty v nájme, kým ona má byť vo vlastníctve. Taktiež zmluvná pokuta za porušenie povinností sama osobe nie je neprijateľnou podmienkou. Pokiaľ žalovaná tvrdí, že u zmluvnej pokuty ide o úžeru, súd tu analogicky poukazuje práve na ňou uvádzané ustanovenie § 4 nar. vl. č. 87/95 Z. z., kde priamo v nariadení sa uvádza výška poplatku z omeškania 0,5 promile denne, najmenej 0,83 eur za každý i začatý deň. Takže keď sa v zmluve o výkone správy dohodlo na zmluvnej pokute 0,05 promile denne, nemožno hovoriť o úžere. Ide len o inú formu sankcie za oneskorené plnenie, ba podľa zmluvy ešte menej, než umožňuje uvedené ustanovenie § 4 nar. v. č. 87/95 Z. z. (nie je dohodnutá minimálna výška denne). Súd pritom poukazuje napr. aj na rozsudok Krajského súdu v Nitre sp. zn. 5Co/16/2010, podľa ktorého v obdobnej veci (právny vzťah vzniknutý na základe zmluvy o výkone správy) zmluvnú pokutu 0,25 % z istiny za každý deň omeškania nie je neprímerané účelu, ktorý bol dohodou o zmluvnej pokute účastníkmi konania sledovaný, teda včasné plnenie si povinnosť vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. V tejto veci si pritom dohodli zmluvnú pokutu, 0,05 % denne, teda oveľa nižšiu ako je vo veci uvádzanej v rozsudku krajského súdu.

32/ Súd takto zaviazal žalovanú na zaplatenie spolu 765,30 eur a to 377,21 eur nedoplatku za užívanie bytu a 388,09 eur zmluvnej pokuty.

33/ Ďalej žalobca žiadal žalovanú zaviazat' na zaplatenie 900,90 eur ako nákladov na dražbu. Dražba bola v prvom aj druhom kole neúspešná, a preto sa vzhľadom aj na okolnosti, ktoré sprevádzali samotný priebeh konania dražieb, rozhodol v dražobnom konaní nepokračovať.

34/ Podľa predložených dôkazov vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu so súpisným číslom 958 na Daxnerova 1, 2, 3, 4, 5 v Tisovci v zastúpení správcom na základe zmluvy o výkone správy Okresné stavebné bytové družstvo v Rimavskej Sobotě podali návrh na vykonanie dražby bytu žalovanej. Podľa oznámenia o výsledku dobrovoľnej dražby konanej dňa 20. 11. 2018 predmet dražby v prvom kole nebol vydražený, nakoľko nebolo urobené ani najnižšie podanie. Podľa oznámenia o výsledku opakovanej dobrovoľnej dražby konanej dňa 13. 02. 2019 predmet dražby v druhom kole nebol vydražený, nakoľko nebolo urobené ani najnižšie podanie. Dražobník Profesionálna dražobná spoločnosť, s. r. o., Košice, Masarykova 21, IČO 36 583 936 vyfakturoval žalobcovi náklady na vykonanie dražby a opakovanej dražby vo výške 1.052,87 eur (náklady 877,39 eur + DPH 175,48 eur) faktúrou zo dňa 01. 03. 2019 splatnou 15. 03. 2019. Žalobca žaluje zaplatenie 900,90 eur. Uvádza, že priebeh dražby aj v prvom aj v druhom kole bol zámerne rušený osobami, ktoré boli na dražbe prítomné na požiadanie žalovanej, aby svojim verbálnym vystupovaním zmarili samotný priebeh dražby, čo s im aj podarilo, nakoľko žiadny z prítomných účastníkov dražby ovplyvnený týmto konaním neurobil žiadne podanie a tak dražba bola v oboch kolách neúspešná. Preto sa rozhodol v dražobnom konaní nepokračovať.

35/ Dobrovoľná dražba bola vykonávaná podľa zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, keďže na byt žalovanej je zapísané záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ako i spoločných častí a spoločných zariadení domu, príslušenstvu v zmysle § 15 zákona č. 182/93 Z. z. o vlastníctve bytov. Zásadne preto námietka žalovanej, že dražbu si neobjednala, a preto za ňu nemá platiť, neobstojí. Súd zisťoval, či je iný dôvod, aby znášala trovy dražby, keďže dražba bola v oboch kolách neúspešná a žalobca sa rozhodol nepokračovať.

36/ Dražba v prvom kole bola neúspešná a byt nebol vydražený, keďže sa neurobilo ani najnižšie podanie. Nasledovala preto opakovaná dražba, ktorá je špecifickým typom dražby, ktorá nasleduje po predchádzajúcej dražbe, ktorá bola zmarená, teda vydražiteľ riadne a včas neuhradil cenu dosiahnutú vydražením alebo ak predmet dražby v pôvodnej dražbe nebol vydražený, teda ani jeden z účastníkov predchádzajúcej dražby neurobil podanie alebo sa na predchádzajúcu dražbu nedostavil žiaden účastník dražby. V danom prípade v prvom kole byt nebol vydražený. Tak isto nebola úspešná dražba ani v druhom kole.

37/ Cena dosiahnutá vydražením tvorí výťažok dražby. Na cenu dosiahnutú vydražením sa započítava dražobná zábezpeka, čo znamená, že vydražiteľ je povinný po udelení príklepu na dražbe uhradiť cenu dosiahnutú vydražením zníženú o sumu zloženej dražobnej zábezpeky. Z výťažku dražby je následne nutné uhradiť a vysporiadať náklady dražby. Nákladom dražby sa rozumie odmena dražobníka a náklady účelne vynaložené dražobníkom na materiálne a organizačné zabezpečenie prípravy a priebehu dražby a ak sa na dražbe zúčastňuje notár, je súčasťou nákladov dražby aj náhrada hotových výdavkov notára. Ak na dražbe nie je predmet dražby vydražený alebo výťažok z nej nepostačuje na úhradu nákladov dražby, znáša túto zvyšnú časť nákladov navrhovateľ dražby. Ak dôjde k zmareniu dražby vydražiteľom, použije sa na úhradu nákladov dražby dražobná zábezpeka zložená vydražiteľom.

38/ Podľa § 25 ods. 1 vety prvej zák. č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov (ďalej len "zákon o dobrovoľných dražbách") ak nie je v zmluve o vykonaní dražby dohodnuté inak, náklady dražby sa hradia z výťažku dražby.

39/ V danom prípade však dražba bola neúspešná, preto náklady nemohli byť hradené z výťažku dražby.

40/ Podľa § 25 ods. 3 zákona o dobrovoľných dražbách ak za náklady dražby nezodpovedá iná osoba ako navrhovateľ dražby, uhradí ich dražobníkovi navrhovateľ dražby, ak nie je v zmluve o vykonaní dražby dohodnuté inak.

41/ Súd na základe vyššie uvedeného dospel k záveru, že nie sú splnené predpoklady na to, aby náklady dražby znášala žalovaná, keď zo zákona o dobrovoľných dražbách toto nevyplýva, a preto žalobu o zaplatenie 900,90 eur dražobných trov zamietol. Žalobca síce uvádza, že dražbu v oboch kolách zmarila žalovaná, a z toho dôvodu sa rozhodol v dražobnom konaní nepokračovať, a žalovaná by mala za toto niesť následky, avšak z právnych predpisov nevyplýva, že by pri neúspešnej dražbe mal znášať náklady vlastník resp. nebolo preukázané, že by dražba bola neúspešná výlučne zavinením žalovanej.

42/ Prvé kolo dražby bolo 20. 11. 2018 a predmet dražby nebol vydražený, nakoľko nebolo urobené ani najnižšie konanie. Druhé kolo (opakovaná dobrovoľná dražba) bolo 13. 02. 2019 a podľa notárskej zápisnice z uvedeného dňa o priebehu dobrovoľnej dražby N 18/2019 Nz 4531/2019 spísanej na Notárskom úrade v Rimavskej Sobotě notárom JUDr. Jankou Antalovou na opakovanú dražbu sa nedostavil žiaden účastník dražby a nikto nezložil dražobnú zábezpeku. Bola prítomná verejnosť, a to okrem vlastníčky jej zástupca - predsedkyňa Občianskeho združenia Centrum správnej pomoci Bratislava Ing. Hegedúsová a ďalších 5 občanov, ktorí rušili priebeh dražby. Ak však nebol prítomný žiaden účastník dražby a nikto nezložil dražobnú zábezpeku, nemožno konštatovať, že by dražba bola neúspešná z dôvodu správania sa žalovanej resp. ďalších osôb, ktoré boli prítomné ako verejnosť. Preto súd ani nevykonal navrhovaný dôkaz, a to výsluch svedkov notárky JUDr. Janky Antalovej (ktorá spísala osvedčenie o priebehu dobrovoľnej dražby) ani licitátorky Mgr. Pavly Ruskovej, pretože ak prvé kolo dražby bolo neúspešné (a nie je preukázané prípadnými záujemcami, že o nehnuteľnosť nemali záujem kvôli priebehu dražby), ešte stále tu bola možnosť vydraženia v ďalšom kole a na túto opakovanú dražbu sa nedostavil žiaden účastník dražby a nikto nezložil dražobnú zábezpeku. Preto nemožno hovoriť o tom, že by žalovaná zmarila priebeh dražby resp. vydraženie a následne sa žalobca rozhodol v dražbe nepokračovať. Navrhované svedkyne by mohli nanajvýš potvrdiť rušenie dražby, ale nie to, že toto bolo výlučným dôvodom neúspešnosti dražby. Toto by mohlo byť preukázané napr. vyjadrením osôb, ktoré by sa na dražbu dostavili, prejavili záujem o dražbu a následne by od tohto upustili s odvolaním sa napr. na rušený priebeh, takýto dôkaz však navrhnutý nebol. Tvrdenie žalobcu, že k vydraženiu nedošlo z dôvodu, že nikto nechcel ísť do problémov, je teda len subjektívne a nie je objektívne preukázané. Ani výpovede navrhovaných svedkýň by toto nemohli potvrdiť, a preto súd rozhodol bez vykonania tohto dôkazu.

43/ Žalovaná, ktorá mala v konaní prevažný úspech, keď z celkovej žalovanej sumy 2.324,32 eur bola zaviazaná na zaplatenie 765,30 eur, čo činí 32,93 %, si náhradu trov konania neuplatnila, ako to uviedol jej zástupca na pojednávaní, a preto jej súd náhradu trov konania nepriznal.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Rimavská Sobota písomne, a to v listinnej podobe v 2 vyhotoveniach alebo v elektronickej podobe. Odvolanie 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.

V odvolaní je potrebné popri všeobecných náležitostiach (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sleduje a musí byť podpísané) uviesť spisovú značku tohto konania, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto 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 (§ 365 ods. 1 C. s. p.) 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 rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v § 365 odseku 1 C. s. p., 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.

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.

Ak žalovaná nespĺní v stanovenej lehote uložení jej povinnosť, možno podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku.