

Súd: Mestský súd Košice
Spisová značka: K3-7C/53/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6120399067
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 02. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eva Kerecmanová
ECLI: ECLI:SK:MSKE:2024:6120399067.5

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Mestský súd Košice sudkyňou JUDr. Evou Kerecmanovou v spore žalobcu Okresné stavebné bytové družstvo – Správa bytov, so sídlom Rožňavská 10, Moldava nad Bodvou, IČO: 47 248 611 zastúpeného Advokátskou kanceláriou Peter Dittrich s.r.o., so sídlom Mudroňova 29, Košice, IČO: 36 861 855, konajúcou prostredníctvom advokáta Mgr. Petra Dittricha proti žalovanej A. B., nar. X.X.XXXX, prechodne bytom C. XXX, v konaní o zaplatenie 1.089,46 eura s príslušenstvom

rozhodol:

I. Žalovaná je povinná zaplatiť žalobcovi sumu 1.073,98 eura a úrok z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 957,69 eura od 1.10.2020 do zaplatenia a zo sumy 116,29 eura od 17.2.2024 do zaplatenia, všetko do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. V prevyšujúcej časti žalobu zamietam.

III. Žalobcovi priznáva proti žalovanej nárok na náhradu trov konania v rozsahu 98 %. O výške tejto náhrady bude rozhodnuté samostatným uznesením.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou podanou na Okresnom súde Banská Bystrica 16.10.2020 domáhal, aby súd v upomínacom konaní platobným rozkazom uložil žalovanej povinnosť zaplatiť mu sumu 1.089,46 eura, úrok z omeškania 5 % ročne zo sumy 1.089,46 eura od 1.10.2020 do zaplatenia a nahradiť mu trovy konania. Žalobu skutkovo odôvodnil tým, že je správcom bytového domu súp. č. XXX v katastrálnom území C. zapísaného na LV č. XXXX a žalovaná je výlučným vlastníkom bytu č. 7 na 2. posch. vo vchode č. 1 uvedeného bytového domu, ktorej vznikol nedoplatok na úhradách za služby spojené s užívaním bytu a preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv na základe mesačného zálohového predpisu vo výške 1.089,46 eura.

2. Okresný súd Banská Bystrica v upomínacom konaní platobným rozkazom sp. zn. 11Up/1790/2020 z 28.12.2020 žalobe v celom rozsahu vyhovel. Citovaný platobný rozkaz nebolo možné žalovanej doručiť do vlastných rúk, žalobca podal v zákonom stanovenej lehote návrh na pokračovanie v konaní, čím sa platobný rozkaz zrušil (§ 10 ods. 3 zákona č. 307/2016 Z. z. o upomínacom konaní) a vec bola postúpená Okresnému súdu Košice – okolie ako súdu príslušnému na jej prejednanie podľa CSP.

3. Žalobca na výzvu súdu písomným podaním doručeným súdu 13.9.2021 doplnil žalobu tak, že úhrady nedoplatkov sa domáha za obdobie mesiacov júl 2018 až október 2020, pričom zálohové úhrady sú splatné za príslušný mesiac k poslednému dňu predchádzajúceho mesiaca. Uviedol, že úrok z omeškania však požaduje z celej istiny až od 1.10.2020. Písomným podaním doručeným súdu 19.12.2023 žalobca doplnil svoje skutkové tvrdenia tak, že podanou žalobou si uplatňuje nárok na zaplatenie dlžnej sumy, ktorá vznikla v období od 1.7.2018 do 30.9.2020 a že predpis mesačnej zálohovej

úhrady za užívanie bytu bol 62,37 eura od 1.7.2018, 110,09 eura od 1.8.2018, 120,48 eura od 1.3.2019 a 125,48 eura od 1.1.2020.

4. Žalobca na preukázanie svojich skutkových tvrdení predložil súdu listinné dôkazy, a to zmluvu o výkone správy z 20.7.2020 uzatvorenú medzi žalobcom ako správcom a vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v bytovom dome v C. súp. č. XXX (ďalej len „zmluva o výkone správy“), predpisy mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu v žalovanom období, vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu žalovanej za obdobie od 1.7.2018 do 31.12.2020, sumárnu analýzu platieb za obdobie 1.7.2018 - 30.9.2020, čiastočný výpis z listu vlastníctva (ďalej len „LV“) č. XXXX pre k. ú. C..

5. Žalovaná sa k žalobe nevyjadrila. Na pojednávanie vo veci sa nedostavila, preto súd prejednal vec v jej neprítomnosti.

6. Z dôvodu zániku Okresného súdu Košice – okolie a prechodu výkonu súdnictva z tohto súdu na Mestský súd Košice je od 1.6.2023 vec vedená Mestským súdom Košice (ďalej aj „súd“) pod sp. zn. K3-7C/53/2021 (§18m zákona 371/2004 Z. z. o sídlach a obvodoch súdov SR v znení zmien a doplnkov).

7. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s listinnými dôkazmi predloženými žalobcom, ktoré sú súčasťou súdneho spisu, a zistil tento skutkový stav:

8. Žalovaná je vlastníčkou bytu č. 7 na 2. posch. vo vchode č. 1 v bytovom dome súp. č. XXX na parcele č. XXX v kat. území C., obec Rudník, D. E. – D. vedeného na LV č. XXXX v podiele 1/1 titulom zmluvy o prevode vlastníctva bytu, na základe ktorej bol vklad vlastníctva povolený 6.7.2018 pod V 783/2018 (čiastočný výpis z LV č. XXXX pre k. ú. C. z 12.10.2020)

9. Žalobca je správcom bytového domu súp. č. XXX v C. vedeného na LV č. XXXX a v zmysle čl. X. bod 4 Zmluvy o výkone správy z 20.7.2020 uzavretej medzi žalobcom ako správcom a vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v bytovom dome súp. č. XXX v C. v zastúpení F. G. H. je oprávnený vykonávať právne úkony týkajúce sa súdneho vymáhania nedoplatkov na platbách do fondu opráv, rezervného fondu, na zálohových platbách a úhrad služieb spojených s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a na platbách za vykonávanie správy správcom (citovaná zmluva o výkone správy).

10. Predpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu žalobkyne v hore uvedenom bytovom dome vrátane príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv a rezervného fondu bol od 1.7.2018 v sume 62,37 eura, od 1.8.2018 v sume 110,09 eura, od 1.3.2019 v sume 120,48 eura a od 1.1.2020 v sume 120,48 eura (skutkové tvrdenie žalobcu, ktoré nebolo sporné, zálohové predpisy, vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu za žalované obdobie).

11. Z vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu žalovanej za obdobie 1.7.2018 – 31.12.2018 súd zistil, že predpísaná záloha za uvedené obdobie bola 565,10 eura (daň z nehnuteľnosti 1,88 eura, energia spoločných priestorov 43,86 eura, fond prevádzky, údržby a opráv 486,60 eura, poistenie domu 4,38 eura, revízie – elektrina, plyn, bleskozvody, PO – 28,38 eura), skutočný náklad bol 494,31 eura (daň z nehnuteľnosti 5,13 eura, energia spoločných priestorov 20,64 eura, fond prevádzky, údržby a opráv 437,94 eura, náklady na vyúčtovanie 1,20 eura, poistenie domu 5,75 eura, revízie – elektrina, plyn, bleskozvody, PO – 23,65 eura) teda skutočný náklad bol o 70,79 eura nižší ako predpísaná záloha. Žalovaná za uvedené obdobie z predpísaných platieb uhradila 220,18 eura (22.10.2018 sumu 110,09 eura a 21.11.2018 sumu 110,09 eura), čím jej vznikol nedoplatok 344,92 eura (565,10 eura – 220,18 eura). Nedoplatok žalovanej za uvedené obdobie tak činí 274,13 eura (344,92 eura – 70,79 eura).

12. Z vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu žalovanej za obdobie 1.1.2019 – 31.12.2019 bola predpísaná záloha 1.424,98 eura (energia spoločných priestorov 87,72 eura, fond prevádzky, údržby a opráv 1.167,84 eura, poistenie domu 8,76 eura, prevádzkové náklady 27,90 eura, revízie 56,76 eura, správne náklady 76,- eur) a skutočný náklad bol 1.541,27 eura (energia spoločných priestorov 44,37 eura, fekálie 150,12 eura, fond prevádzky, údržby a opráv 1.167,84 eura, náklady na vyúčtovanie 3,10 eura, poistenie domu 15,18 eura, prevádzkové náklady 27,90 eura, revízie 56,76 eura a správne náklady 76,- eur), čím vznikol nedoplatok 116,29 eura. Žalovaná uhradila za uvedené obdobie platby spolu vo

výške 1.210,74 eura, čím jej vznikol ešte nedoplatok 214,24 eura (1424,98 eura – 12010,74 eura). Celkový nedoplatok žalovanej za uvedené obdobie je tak 330,53 eura.

13. Z vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu žalovanej za obdobie 1.1.2020 - 31.12.2020 súd zistil, že predpis platieb bol za obdobie 01/2020 – 09/2020 vo výške 1.129,32 eura (9 mesiacov x 125,48 eura/mesiac), žalovaná za uvedené obdobie uhradila uvedeným titulom sumu 660,- eur (2 x 220,- eur a 2 x 110,- eur), teda jej nedoplatok predstavuje 469,32 eura, a nedoplatok z celkového vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu za kalendárny rok 2020 bol 6,39 eura.

14. Podľa čl. III. písm. A bod 1) prvá veta zmluvy o výkone správy vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný pravidelne mesačne vopred poukazovať na bankový účet bytového domu mesačné zálohové platby určené zálohovým predpisom platieb pod príslušným variabilným symbolom, ktorý mu prideli správca.

15. Podľa III. písm. A bod 7) zmluvy o výkone správy v prípade omeškania platieb je vlastník, ktorý je v omeškaní, povinný za čas omeškania zaplatiť úrok z omeškania určený osobitným právnym predpisom.

16. Podľa čl. VII. body 1), 2) a 5) zmluvy o výkone správy vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vykonávajú úhrady do fondu opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu a úhrady do rezervného fondu rovným dielom na bytovú jednotku. Finančné prostriedky fondu opráv s rezervného fondu nepoužitú v kalendárnom roku sa vlastníkom bytov nevracajú, ale sa prenášajú do nasledujúceho roku.

17. Podľa § 6 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení zmien a doplnkov správu domu vykonáva spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len „spoločenstvo“) alebo iná právnická 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.

18. Podľa § 6 ods. 2 citovaného zákona správa domu je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca alebo spoločenstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a) prevádzku, údržbu, opravy, rekonštrukciu a modernizáciu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príslušenstva, b) služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru, c) vedenie účtu domu v banke, 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 vlastníckmi bytov aj nebytových priestorov v dome.

19. Podľa § 8b ods. 1 písm. e) citovaného zákona pri správe domu je správca povinný sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky.

20. Vykonaným dokazovaním mal súd preukázané, že v žalovanom období od 1.7.2018 do 30.9.2020 bol žalobca správcom bytového domu súp. č. XXX v kat. území C. zapísaného na LV č. XXXX a žalovaná výlučnou vlastníčkou bytu č. X na 2. posch. vo vchode č. 1 tohto bytového domu. Žalovanej v predmetnom období vznikol nedoplatok na úhradách do fondu prevádzky, údržby a opráv, rezervného fondu a na úhradách za služby spojené s užívaním bytu vo výške 1.073,98 eura, tak ako je uvedené zhora (274,13 eura za obdobie od 1.7.2018 do 31.12.2018, 330,53 eura za obdobie od 1.1.2019 do 31.12.2019, 469,32 eura za obdobie od 1.1.2020 do 30.9.2020), preto jej túto povinnosť uložil súd, tak ako je uvedené vo výroku I. rozsudku.

21. Žalovaná sa dostala do omeškania s plnením, preto ju súd podľa § 517 ods. 1, § 517 ods. 2 prvá veta Občianskeho zákonníka v spojení s § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení zmien a doplnkov zaviazal zaplatiť žalobcovi úrok z omeškania 5 % ročne zo sumy 957,69 eura od 1.10.2020 do zaplattenia, nakoľko žalobca si úrok z omeškania uplatnil až od tohto dátumu a zo sumy 116,29 eura (čo je nedoplatok z vyúčtovania za kalendárny rok 2019, doručenie ktorého žalovanej žalobca súdu nepreukázal) odo dňa nasledujúceho potom čo bolo toto vyúčtovanie doručené žalovanej súdom, teda od 17.2.2024 do zaplattenia.

22. V prevyšujúcej časti žalovanej istiny a úroku z omeškania súd žalobu ako nedôvodnú zamietol. Pokiaľ sa žalobca domáhal zaplataenia nedoplatku na úhradách za služby spojené s užívaním bytu a platbách do fondu prevádzky, údržby a opráv za obdobie od 1.7.2018 do 30.9.2020 a predložil súdu vyúčtovanie platieb za celý kalendárny rok 2020, nebolo možné z neho zistiť či nedoplatok vznikol žalovanej za žalované obdobie do 30.9.2020, preto vyúčtovaním vyčíslený nedoplatok 6,39 eura ako rozdiel medzi predpisom a skutočnými nákladmi súd žalobcovi nepriznal. V prevyšujúcej časti žalovanej istiny bola žaloba zamietnutá, pretože pokiaľ boli preddavky na úhrady za služby spojené s užívaním bytu vyúčtované, nemá žalobca nárok na zaplataenie preddavkov ale skutočných nákladov v zmysle vyúčtovania.

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

24. Podľa § 255 ods. 2 CSP ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

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

26. Žalobca mal vo veci čiastočný úspech. Domáhal sa zaplataenia istiny 1.089,46 eura, priznaná mu bola istina 1.073,98 eura, čo predstavuje jeho úspech v 99 %, žaloba bola zamietnutá v časti istiny 15,48 eura, čo predstavuje jeho neúspech v 1 %, teda čistý úspech žalobcu v spore je 98 % (99 % - 1 %). Preto súd podľa vyššie citovaného ust. § 255 ods. 2 CSP priznal žalobcovi proti žalovanej nárok na náhradu trov konania v rozsahu 98 % účelne vynaložených trov konania, tak ako je uvedené vo výroku III. rozsudku.

27. Podľa § 262 ods. 2 CSP o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie v lehote do 60 dní po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku môže podať odvolanie strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané, do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Mestskom súde Košice písomne, v troch vyhotoveniach (§ 355 ods. 1, § 359, § 362 ods. 1 CSP).

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania, t.j. ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpisu a spisovej značky konania (§ 127 ods. 1, 2 CSP) 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 a odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364, 365 ods. 3 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) rozhodol vylúčený sudca alebo neprávne 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).

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