

Súd: Okresný súd Senica
Spisová značka: 5C/10/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2619200608
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 02. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Stella Al Khufash
ECLI: ECLI:SK:OSSE:2020:2619200608.4

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 J. Mudrocha 1356/27, 905 01 Senica, IČO: 17 718 635 proti žalovanému: N. N., nar. XX.XX.XXXX, trvalý pobyt F. F. XXX, XXX XX F. F. o zaplatenie 266,50 € s príslušenstvom takto

rozhodol:

I. Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcovi sumu 266,50 €, úrok z omeškania v sume 3,35 €, zmluvnú pokutu v sume 24,36 €, a to všetko do 3 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcovi náhradu trov konania v rozsahu 100 %, o výške ktorých bude rozhodnuté samostatným uznesením.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou podanou na tunajšom súde dňa 20.03.2019 domáhal, aby súd uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 266,50 €, úrok z omeškania v sume 3,35 €, zmluvnú pokutu v sume 24,36 € a náhradu trov konania. V odôvodnení žaloby uviedol, že žalovaný je vlastníkom bytu č. XX, kde žalobca vykonáva správu na základe Zmluvy o výkone správy. Žalovaná suma predstavuje nedoplatok z plnenia spojeného s užívaním bytu a služieb s tým spojených za obdobie od 01.07.2018 do 30.11.2018.

2. Okresný súd Senica žalobe v celom rozsahu vyhovel, a to platobným rozkazom č.k. 5C/10/2019-29 zo dňa 18.04.2019, ktorý sa však žalovanému nepodarilo doručiť do vlastných rúk, pretože nebol zistený jeho skutočný pobyt, a preto súd tento platobný rozkaz uznesením č.k. 5C/10/2019-45 zo dňa 10.01.2020 zrušil.

3. Vzhľadom na skutočnosť, že súdu sa nepodarilo zistiť skutočný pobyt žalovaného, súd v zmysle ustanovenia § 116 ods. 2 CSP žalobu spolu s jej prílohami, výzvu na vyjadrenie k žalobe (uznesenie č.k. 5C/10/2019-46 zo dňa 10.01.2020) a všeobecné poučenie o možnosti zastúpenia spotrebiteľa a o jeho procesných právach a povinnostiach doručil žalovanému oznámením o doručovaní písomností vyveseným na úradnej tabuli súdu a na webovej stránke tunajšieho súdu dňa 31.01.2020.

4. Žalovaný sa k žalobe, napriek výzve súdu, žiadnym spôsobom nevyjadril.

5. Súd v súlade s ustanovením § 297 písm. b) 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 26.02.2020 verejne vyhlásil rozsudok.

6. 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, sumárnou analýzou platieb za obdobie od 01.01.2018 do 20.03.2019, čiastočným výpisom z LV č. XXX pre Obec F. F., katastrálne územie F. F., Okres X., predžalobnou upomienkou - pokusom o zmier zo dňa 30.01.2019, výpočtom úrokov z omeškania zo dňa 30.01.2019, výpočtom zmluvnej pokuty zo dňa 30.01.2019, ako aj ostatným obsahom spisu a zistil tento skutkový stav veci:

7. Žalovaný nadobudol byt č. XX, nachádzajúci sa na X. poschodí, vo vchode X, v bytovom dome v F. F., súpisné číslo XXX, postavenom na parcele č. XXXX/XX a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo veľkosti 8473/100000 evidovaného na LV č. XXX pre Obec F. F., katastrálne územie F. F., Okres X. do vlastníctva v podiele 1/1 na základe Zmluvy o prevode vlastníctva bytu, ktorej vklad do katastra nehnuteľností bol povolený dňa 12.12.2012 pod V-XXXX/XX, č.z. XX/XX.

8. Žalobca ako správca uzavrel dňa 11.12.2007 s vlastníkmi bytov a nebytových priestorov bytového domu v F. F., súpisné číslo XXX, orientačné číslo X podľa rozhodnutia vlastníkov, vyjadreného písomným hlasovaním v dňoch 08. - 11.12.2007 Zmluvu o výkone správy (ďalej len „Zmluva o výkone správy“), predmetom ktorej bolo v zmysle článku II. bod 1 komplexné zabezpečenie výkonu správy domu, ktorou je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome

a) prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva bytového domu súpisné číslo XXX v F. F., postavenom na pozemku parcelné číslo XXXX/XX v katastrálnom území F. F., zapísanom na liste vlastníctva číslo XXX vydanom Správou katastra v X.,
b) služby a plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome,
c) vedenie účtu domu v banke,
d) vymáhanie škody, nedoplatkov vo фонде prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov,
e) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome,
f) ďalšie dojednané činnosti za podmienok dohodnutých v tejto zmluve ako aj na základe splnomocňovacích ustanovení zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov.

9. V zmysle článku VII. bod 2 Zmluvy o výkone správy bol žalovaný povinný 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.

10. V zmysle článku VII. bod 3 Zmluvy o výkone správy si zmluvné strany dohodli za porušenie povinností a omeškание 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.

11. Súd mal preukázané zo sumárnej analýzy platieb za obdobie od 01.01.2018 do 20.03.2019, že žalovanému za obdobie od 01.07.2018 do 30.11.2018 vznikol dlh na predpísaných zálohách za plnenia poskytované s užívaním bytu a služieb s tým spojených v celkovej sume 266,50 €.

12. Súd mal preukázané z predžalobnej upomienky - pokusu o zmier zo dňa 30.01.2019, že žalobca oznámil žalovanému, že ako vlastníkovi bytu mu 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 01.07.2018 do 30.11.2018 na byte č. 11, na adrese F. F. XXX vznikla pohľadávka, ktorá pozostáva z plnenia spojeného s užívaním bytu a služieb s tým spojených vo výške 266,50 €, z úroku z omeškania za oneskorené úhrady vo výške 3,35 € a zo zmluvnej pokuty vo výške 24,36 € a súčasne vyzval žalovaného na zaplatenie dlžnej sumy 294,21 € v lehote do 13.02.2019.

13. Podľa § 489 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka (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.

14. Podľa § 8a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom od 01.07.2007 do 31.03.2010, 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.

15. Podľa § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom od 01.07.2007 do 31.03.2010, 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 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.

16. Podľa § 10 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom od 01.07.2007 do 31.03.2010, 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 vlastníkmi 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 žúmp, užívanie výťahov, upratovanie, dodávka tepla a teplej vody, dodávka vody od vodárenských spoločností a odvádzanie odpadových vôd.

17. Podľa § 544 ods. 1 Občianskeho zákonníka v znení účinnom od 01.01.2003 do 31.12.2007, 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.

18. Podľa § 544 ods. 2 Občianskeho zákonníka v znení účinnom od 01.01.2003 do 31.12.2007, zmluvnú pokutu možno dojednať len písomne a v dojednaní musí byť určená výška pokuty alebo určený spôsob jej určenia.

19. Podľa § 52 ods. 1 Občianskeho zákonníka v znení účinnom 01.05.2004 do 31.12.2007, spotrebiteľskými zmluvami sú kúpna zmluva, zmluva o dielo alebo iné odplatné zmluvy upravené v ôsmej časti tohto zákona a zmluva podľa § 55, ak zmluvnými stranami sú na jednej strane dodávateľ a na druhej strane spotrebiteľ, ktorý nemohol individuálne ovplyvniť obsah dodávateľom vopred pripraveného návrhu na uzatvorenie zmluvy.

20. Podľa § 52 ods. 2, 3 Občianskeho zákonníka v znení účinnom 01.05.2004 do 31.12.2007, dodávateľ je osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej obchodnej

alebo inej podnikateľskej činnosti. Spotrebiteľom je osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy nekoná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti.

21. Podľa § 53 ods. 1 Občianskeho zákonníka v znení účinnom 01.05.2004 do 31.12.2007, spotrebiteľské zmluvy nesmú obsahovať ustanovenia, ktoré spôsobujú značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa (ďalej len "neprijateľná podmienka").

22. Podľa § 53 ods. 4 Občianskeho zákonníka v znení účinnom 01.05.2004 do 31.12.2007, neprijateľné podmienky upravené v spotrebiteľských zmluvách sú neplatné.

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

24. 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.

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

26. Podľa § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. v znení účinnom od 1.1.2015, 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.

27. Súd na základe vykonaného dokazovania a zisteného skutkového stavu veci vyvodil ten právny záver, že žaloba bola podaná dôvodne. Medzi žalobcom a žalovaným vznikol záväzkovo-právny vzťah, a to platným uzatvorením Zmluvy o výkone správy zo dňa 11.12.2007. Súd na právny vzťah strán sporu aplikoval všetky ustanovenia Občianskeho zákonníka týkajúce sa ochrany spotrebiteľa, pretože predmetná Zmluva o výkone správy má charakter spotrebiteľskej zmluvy v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka, keďže žalobca pri uzatváraní a plnení predmetnej spotrebiteľskej zmluvy konal v rámci predmetu svojej obchodnej, resp. inej podnikateľskej činnosti ako dodávateľ v zmysle § 52 a nasl. Občianskeho zákonníka, pričom žalovaný mal v zmysle § 52 a nasl. Občianskeho zákonníka postavenie spotrebiteľa, nakoľko pri uzatváraní a plnení predmetnej spotrebiteľskej zmluvy nekonal v rámci predmetu svojej obchodnej činnosti alebo inej podnikateľskej činnosti a nemohol ovplyvniť podstatný obsah Zmluvy o výkone správy. Z povahy spotrebiteľských zmlúv vyplýva, že nesmú obsahovať neprijateľné podmienky, tzn. ustanovenia, ktoré spôsobujú značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa. Súd dospel k záveru, že Zmluva o výkone správy, na základe ktorej si žalobca svoj nárok touto žalobou uplatňuje, neobsahuje žiadne neprijateľné podmienky, ktoré by spôsobovali značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa. Žalovaný ako vlastník bytu č. XX, v bytovom dome súpisné č. XXX v F. F. bol 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 povinný 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 žalovaný v období od 01.07.2018 do 30.11.2018 tieto platby neuhradil a neuhradil ich ani dodatočne, čím mu vznikol za uvedené obdobie nedoplatok v celkovej sume 266,50 €. Žalovaný tvrdenia žalobcu v priebehu konania nepoprel po právnej a ani skutkovej stránke. Súd prejednávajúc vec sporovú, v ktorej bolo povinnosťou strán nielen tvrdiť určité právne skutočnosti, ale tieto v konaní aj preukázať, nemal preukázané, že by žalovaný uhradil žalobcovi sumu 266,50 €. Vzhľadom k tomu, že žalovaný za obdobie od 01.07.2018 do 30.11.2018 nezaplatil preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, ani úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu a poplatky za výkon správy, súd uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcovi dlžnú sumu 266,50 € do 3 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

28. Súd dospel k záveru, že podľa ustanovenia § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka vzniklo žalobcovi právo požadovať od žalovaného ako dlžníka, 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. bod 3 Zmluvy o výkone správy a žalovanému uložil povinnosť zaplatiť žalobcovi vyčíslený úrok z omeškania v sume 3,35 € do 3 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

29. Súd dospel k záveru, že žalobca žiada v zmysle § 544 ods. 1 Občianskeho zákonníka a v zmysle článku VII. bod 3 Zmluvy o výkone správy oprávnené aj zmluvnú pokutu, a preto žalovanému uložil povinnosť zaplatiť žalobcovi vyčíslenú zmluvnú pokutu v sume 24,36 € do 3 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

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

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

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

33. 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.

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.