

Súd: Okresný súd Nové Zámky  
Spisová značka: 9C/7/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4419200975  
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 10. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Viera Betáková  
ECLI: ECLI:SK:OSNZ:2019:4419200975.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nové Zámky, sudkyňou Mgr. Vierou Betákovou, v spore žalobcu: Novozámocké bytové družstvo, družstvo so sídlom Nové Zámky, Nábrežná 22, IČO: 34 122 711, proti žalovanému: 1) W. X., nar. X.XX.XXXX, bytom O. K., O. XX, 2) X. X., nar. XX.X.XXXX, bytom O. K., O. XX, o zaplatenie 1.248,60 eur s príslušenstvom, takto

### rozhodol:

I. Súd konanie v časti o zaplatenie istiny 1.248,60 eur, v časti úroku z omeškania v sume 106,22 eur, v časti zmluvnej pokuty v sume 45,18 eur, **z a s t a v u j e**.

II. Žalované v 1. a 2. rade sú **p o v i n n é** spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi 342,52 eur titulom zmluvnej pokuty, do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

III. Žalobcovi súd **p r i z n á v a** nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % voči žalovaným v 1. a 2. rade.

### odôvodnenie:

1. Žalobca sa podanou žalobou doručenu tunajšiemu súdu dňa 12.2.2019 domáhal od žalovaných, aby zaplatili spoločne a nerozdielne žalobcovi sumu 1.248,60 eur so zákonným úrokom z omeškania a zmluvnú pokutu vo výške 0,5 promile, na tom skutkovom základe, že medzi stranami sporu bola uzatvorená Zmluva o výkone správy dňa 28.7.2016, podľa ktorej v zmysle Čl. II. odsek 4 druhá veta sa vlastník bytu ďalej zaväzuje platiť preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv a platiť preddavky spojené s užívaním bytu, ako aj poplatky za výkon správy v dohodnutej výške a v súlade s užívaním bytu, ako aj poplatky za výkon správy v dohodnutej výške a v súlade s kalkuláciou mesačných preddavkov a podľa Čl. IV. odsek 1 zmluvy, vlastníci sú povinní mesačne vopred uhrádzať správcom stanovené preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu dodané vlastníkom do 25. dňa príslušného mesiaca pripísaním na účet bytového domu a podľa odseku 2 sú vlastníci povinní mesačne vopred uhrádzať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv na účet vlastníkov vo výške schválenej vlastníkom. Žalované sú podielovými spoluvlastníkmi k bytu, ktorý sa nachádza na O. ulici XX, O. K., byt č. XX na XX. poschodí, každá v podiele 1/2 k celku, čo žalobca preukázal z LV č. XXXX, kat. územia O. K., pre obec O. K., okres O. K. a tiež sú podielovými spoluvlastníkmi na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 6.355/395244.

2. Žalované neuhradili riadne a včas za služby súvisiace s užívaním bytu za obdobie od júna 2018 do decembra 2018 v celkovej sume 760,28 eur, ktorá suma je znížená z dôvodu započítania kladnej položky z vyúčtovania o sumu 94,66 eur, a preto celkový dlh žalobca vyčíslil sumou 665,62 eur. Okrem toho žalobca neevidoval úhrady žalovaných, ktoré bolo potrebné odvádzať do fondu prevádzky, údržby a opráv za obdobie od júna 2017 do 31.12.2018 v celkovej výške 582,98 eur. Takto vznikol

žalovaným dlh a nedoplatok voči žalobcovi v celkovej výške 1.248,60 eur za obdobie od 1.6.2017 do 31.12.2018.

3. Okrem toho podľa Čl. IV. odsek 4 Zmluvy o výkone správy, v prípade omeškania s platbami podľa odseku 1 tohto článku sú vlastníci povinní zaplatiť úrok z omeškania, ktorého výška je určená v súlade s ustanovením § 517 odsek 2 OZ a zmluvnú pokutu vo výške 0,5 promile z dlžnej čiastky za každý deň omeškania.

4. Žalobca písomným podaním doručeným súdu dňa 20.2.2019 čiastočne zobral späť žalobu, nakoľko žalované uhradili žalobcovi sumu vo výške 1.400,- eur, ktorá suma bola pripísaná na účet žalobcu dňa 14.2.2019 a žalobca pred otvorením pojednávania upresnil, že táto suma bola započítaná na istinu 1.248,60 eur, na časť úrokov z omeškania v sume 106,22 eur a časť zmluvnej pokuty vo výške 45,18 eur, preto v týchto častiach navrhovala konanie zastaviť, nakoľko zobrala späť žalobu v týchto zaplatených častiach. Vo zvyšku, teda o zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 342,52 eur trvala v celom rozsahu a žiadala pripustiť zmenu petitu žaloby.

Súd konanie v časti o zaplatenie 1.400,- eur zastavil podľa ustanovenia § 145 odsek 2 C.S.P. a uznesením zo dňa 28.10.2019 sp. zn. 9C/7/2019-63 pripustil zmenu petitu žaloby podľa výroku II. tohto rozsudku.

5. Dňa 28.10.2019 súd pojednával v neprítomnosti žalovaných v 1. a 2. rade podľa § 180 C.S.P., ktoré mali doručenie predvolania vykázané v súlade s ustanovením § 111 odsek 3 C.S.P.

6. Súd vykonal dokazovanie výpoveďou žalobcu a oboznámením sa s nasledovnými listinnými dôkazmi: čiastočným výpisom z LV č. XXXX kat. územia O. K., prehľadom položiek s priradením platieb za účet Služby a takisto tento istý prehľad položiek ale na účet Fond opráv, Zmluvou o výkone správ, platobným rozkazom, čiastočným späťvzatím žaloby, výpisom poštového poukazu na účet ako aj výpisom z účtu žalobcu, odpoveďou žalovanej v 1. rade, kópiou poštových poukážok z čl. 37, vyjadrením žalobcu k výzve, a zistil tento skutkový a právny stav:

7. Žalobca uviedol, že v plnom rozsahu trvá na zaplatení sumy 342,52 eur titulom zmluvnej pokuty podľa pripustenej zmeny petitu žaloby v súlade so zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníkoch bytov s tým, že žalobca ako správca bytu ukladá povinnosť podľa tohto zákona sledovať všetky úhrady, ktoré sa týkajú nájmu bytu alebo vyplývajú zo zmluvy o výkone správy. V prípade úspechu si uplatnil žalobca nárok na náhradu trov konania vo výške 100 % voči žalovaným v 1. a 2. rade zo zostávajúcej sumy 342,52 eur. Okrem toho žalobca žiadal vrátiť krátený súdny poplatok zo späťvzatej sumy 1.400,- eur.

8. Z listinných dôkazov predložených žalobcom do spisu jednoznačne bolo preukázané, že žalované sú podielovými spoluvlastníkmi k bytu v podiele 1/2 z celku, ktorý je zapísaný na LV č. XXXX, kat. územia O. K., pre obec O. K., okres O. K., ktorý sa nachádza na O. ulici XX, byt č. XX, XX. poschodie, ktorý je evidovaný na parcele reg. „C“ č. XXXX/XX o výmere 415 m<sup>2</sup> - zastavané plochy a nádvorcia, dom so súp. č. XXXX.

Prehľadom položiek o nedoplatku, ktorý vznikol žalovanej v 1. rade za obdobie od 1.8.2016 do 31.12.2018 za služby spojené s užívaním bytu, žalobca preukázal, že vznikol nedoplatok v sume 665,62 eur a čo sa týka nedoplatku fondu opráv, vznikol k tomuto istému dátumu žalovanej v 1. rade nedoplatok vo výške 582,98 eur.

Zo Zmluvy o výkone správy žalobca preukázal, že žalované pristúpili k tejto zmluve, a to dňa 28.7.2016, čím sa zaviazali k právam a predovšetkým povinnostiam, ktoré z tejto zmluvy pre ne vyplývajú, predovšetkým riadne a včas uhrádzať mesačné poplatky týkajúce sa predavkov do fondov prevádzky, údržby a opráv, poplatky za výkon správy, ako aj k ostatným povinnostiam. V prípade ich porušenia sú povinné znášať sankcie, ktoré vyplývajú z tejto zmluvy.

9. V predmetnej veci bol vydaný platobný rozkaz pod sp. zn. 9C/7/2019-17 zo dňa 19.2.2019, keď súd v skrátenej konaní vyhovel nároku žalobcu a zaviazal žalované v 1. a 2. rade, aby spoločne a nerozdielne zaplatili žalobcovi sumu vo výške 1.248,60 eur s príslušenstvom a so zmluvnou pokutou vo výške 0,5 promile za každý deň z omeškania z tejto sumy od 1.6.2017 do zaplatenia alebo aby v tej istej lehote podali odpor na tomto súde a tiež boli zaviazané k zaplateniu trov konania vo výške 74,50 eur spoločne a nerozdielne žalobcovi do 15 dní od doručenia platobného rozkazu, žalovaná v 1. rade prevzala platobný

rozkaz dňa 26.2.2019 a žalovaná v 2. rade so ho v odbernej lehote neprevzala a zásielka bola do 30 dní skartovaná, čiže jej sa nepodarilo doručiť platobný rozkaz.

10. Po vydaní platobného rozkazu žalobca zaslal písomným podaním doručeným súdu dňa 20.2.2019 čiastočné späťvzatie žaloby, na základe ktorého žalovaná v 1. rade dňa 12.2.2019 uhradila sumu vo výške 1.400,- eur v prospech účtu žalobcu, ktorá suma bola pripísaná na účet žalobcu až dňa 14.2.2019, preto žiadala konanie v tejto časti čiastočne zastaviť s tým, že zotrvala na zaplatení sumy 342,52 eur titulom zmluvnej pokuty za obdobie od 1.6.2017 do 12.2.2019. Žalobca preukázal zoznam poštových poukazov na účet, podľa ktorého 12.2.2019 bola suma 1.400,- eur pripísaná na účet žalobcu, potvrdená aj výpisom z účtu žalobcu v OTP banke z čl. 23.

Žalovaná v 1. rade písomným podaním doručeným súdu dňa 12.7.2019 oznámila súdu, že súhlasí s čiastočným späťvzatím žaloby a že dňa 11.4.2019 zaplatila poštovou poukážkou 300,- eur a dňa 27.6.2019 ďalších 200,- eur tiež poštovou poukážkou, ktorá suma by mala postačovať na pokrytie zmluvnej pokuty a zároveň zaslala súdu aj dva šeky vo fotokópii na čísle listu 37 o zaplatení predmetných súm.

Žalobca sa vyjadril k výzve súdu zo dňa 26.8.2019 a uviedol, že naďalej zotrvala na zaplatení zmluvnej pokuty vo výške 342,52 eur, nakoľko 500,- eur, ktoré zaplatila žalovaná v 1. rade v dvoch platbách (300,- eur a 200,- eur), ktoré sumy neboli pripísané na osobný účet nedoplatkov tak, ako suma 1.400,- eur, nakoľko tieto boli pripísané na príslušný účet bytového domu bez uvedenia poznámky, že ide o úhradu sankcie, v danom prípade zmluvnej pokuty, a preto žalobca mal za to, že išlo o bežné zálohové platby spojené s užívaním bytu. Pokiaľ žalované mali v úmysle uhradiť zvyšnú časť zmluvnej pokuty, mali tieto sumy 300,- eur a 200,- eur uhradiť na osobitný účet nedoplatkov žalobcu.

11. Podľa ustanovenia § 10 ods. 2 Zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, poukazujú vlastníci bytov podľa zmluvy o výkone správy v dome preddavky mesačne vopred do Fondu prevádzky, údržby a opráv, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

12. Podľa ustanovenia § 697 Občianskeho zákonníka, ak nájomca nezaplatí nájomné, alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania.

13. Na základe vykonaného dokazovania mal súd preukázané, že žalované porušili podmienky Zmluvy o výkone správy, keď prestali riadne a včas platiť preddavky do Fondu opráv, prevádzky a údržby, žalované sa k žalobe nevyjadrili podrobne, iba žalovaná v 1. rade uviedla, že zaplatila ďalšie sumy vo výške 300,- eur a 200,- eur a že tieto sumy by mali postačovať na úhradu zvyšnej zmluvnej pokuty, inak nárok uplatnený žalobcom žiadny spôsobom nenamietali, s tým, že neuhradili zvyšnú časť zmluvnej pokuty vo výške 342,52 eur, nakoľko po vydaní platobného rozkazu zaplatila žalovaná v 1. rade celkovo sumu 1.400,- eur, ktorá bola pripísaná na účet žalobcu 12.2.2019 a ktorá suma bola započítaná na istinu vo výške 1.248,60 eur, na časť úrokov z omeškania v sume 106,22 eur a na časť zmluvnej pokuty vo výške 45,18 eur. Preto súd v tejto časti konanie čiastočne zastavil v súlade s ustanovením § 145 odsek 2 C.S.P. Žalobca uviedol, že ďalšie sumy, ktoré žalovaná v 1. rade zaplatila dňa 11.4.2019 sumu 300,- eur a dňa 27.6.2019 sumu 200,- eur, tieto sumy neboli pripísané na osobitný účet nedoplatkov žalobcu, ale na príslušný účet bytového domu a bez uvedenia poznámky, že ide o úhradu sankcie, v danom prípade zmluvnej pokuty, preto žalobca neviduje, že tieto dve sumy boli zaplatené titulom zmluvnej pokuty, a preto zotrval podľa § 544 odsek 1 OZ na zaplatení zmluvnej pokuty vo výške 342,52 eur, ktorá vyplýva zo Zmluvy o výkone správy, ku ktorej žalované pristúpili jej uzavretím dňa 28.7.2016. Sumu 342,52 eur napriek vyjadreniu žalobcu zo dňa 21.8.2019, ktoré bolo doručené žalovaným, nezaplatili a ani sa nedostavili na pojednávanie, ktoré bolo v predmetnej veci vytýčené, a preto týmto žalobca preukázal zjavné porušenie zmluvných povinností žalovaných v súlade so Zmluvou o výkone správy zo dňa 28.7.2016, kde sa zaviazali, že budú pravidelne mesačne odvádzať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, a keďže ich neuhradili, zároveň sú povinné uhradiť aj zvyšnú časť zmluvnej pokuty vo výške 342,52 eur, do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

14. Po právoplatnosti tohto rozsudku bude žalobcovi vrátená alikvotná čiastka zaplateného súdneho poplatku z dôvodu čiastočného späťvzatia žaloby.

15. O trovách konania súd rozhodol podľa ust. § 255 C.S.P. a priznal ich žalobcovi v rozsahu 100 % voči žalovaným v 1. a 2. rade zo zvyšnej sumy 342,52 eur, podľa § 262 odsek 1 C.S.P. a o výške náhrady trov konania rozhodne súd samostatným uznesením podľa ustanovenia § 262 odsek 2 C.S.P.

### **Poučenie:**

Proti rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozsudku na súde, proti ktorého rozsudku smeruje.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

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).

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 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.

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 povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku (§38 odsek 2 ExP).