

Súd: Okresný súd Skalica  
Spisová značka: 5Csp/192/2017  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2717205034  
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 06. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Boris Buľubaš  
ECLI: ECLI:SK:OSSI:2019:2717205034.3

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Skalica samosudcom JUDr. Borisom Buľubašom v právnej veci žalobcu: Okresné stavebné bytové družstvo Senica, IČO: 00 223 093, so sídlom Štefánikova 718, 905 01 Senica, právne zastúpený: JUDr. Miroslav Mečíř, advokát so sídlom Štefánikova 718, 905 01 Senica, proti žalovanému: H. G.a, nar. XX.XX.XXXX, bytom SX. XXXX/XX, XXX XX R., o zaplatenie sumy 286,88 eur s príslušenstvom, takto

### rozhodol:

I. Súd konanie v časti o zaplatenie istiny 286,88 eur a v časti zmluvnej pokuty vo výške 21,80 eur z a s t a v u j e.

II. Žalovaný j e p o v i n n ý zaplatiť žalobcovi sumu 2,99 eur do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

III. Žalobca m á v o č i žalovanému nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu, pričom o výške náhrady trov konania bude rozhodnuté súdom prvej inštancie samostatným uznesením.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa žalobou podanou na súde dňa 05.10.2017 domáhal, aby súd uložil žalovanému povinnosť zaplatiť mu sumu vo výške 286,88 eur s príslušenstvom a náhradu trov konania. Žalobu odôvodnil tým, že žalovaný ako vlastník 2-izbového bytu neuhradil za obdobie od 01.04.2017 do 30.06.2017 sumu 286,88 eur titulom nedoplatku na plneniach súvisiacich so správou domu v bytovom dome. Žalobca žalovaného na úhradu tejto sumy vyzýval predžalobnou upomienkou zo dňa 17.08.2017. Žalobca požadoval od žalovaného úhradu nedoplatku vo výške 286,88,- eur, úroku z omeškania vo výške 2,99 eur, zmluvnú pokutu vo výške 21,80 eur a trovy právneho zastúpenia vo výške 81,26 eur.

2. Okresný súd Skalica vydal dňa 14.03.2018 pod č. k. 5Csp/192/2017 - 19 platobný rozkaz, ktorým uložil žalovanému povinnosť do 15 dní odo dňa jeho doručenia zaplatiť žalobcovi sumu 286,88,- eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 2,99 eur, zmluvnou pokutou v sume 21,80 eur, náhradou trov konania vo výške 18,- eur a náhradou trov právneho zastúpenia vo výške 63,26 eur. Nakoľko sa predmetný platobný rozkaz nepodarilo žalovanému doručiť, súd svojim uznesením sp. zn. 5Csp/192/2017 - 27 zo dňa 16.07.2018, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 30.08.2018, platobný rozkaz v zmysle § 266 ods. 3 z. č. 160/2015 Z. z. zrušil v plnom rozsahu a nariadil vo veci pojednávanie.

3. Písomným podaním žalobcu doručeným súdu dňa 04.09.2018 žalobca zobral žalobu čiastočne späť a to v časti istiny v sume 286,88 eur, nakoľko táto suma bola uhradená vyúčtovaním nákladov za rok 2017. Žalobca ďalej dňa 25.06.2019 na pojednávaní pred začatím konania vo veci samej zobral žalobu späť aj v časti zmluvnej pokuty vo výške 21,80 eur. Vo zvyšnej časti žaloby žiadal žalobca v konaní pokračovať.

4. Vzhľadom na vyššie uvedené, súd konanie v časti sumy 286,88 eur a v časti zmluvnej pokuty vo výške 21,80 eur podľa § 145 ods. 2 z. č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „C.s.p.“) zastavil.

5. Žalovaný sa k žalobe nevyjadril.

6. Na pojednávanie dňa 25.06.2019 sa dostavil právny zástupca žalobcu. Na vyššie uvedené pojednávanie sa nedostavil žalovaný, ktorý svoju neúčast' neospravedlnil.

7. Súd vykonal dokazovanie predžalobnou upomienkou ( č. I. 3 spisu ), prehľadom platieb ( č. I. 4 spisu ), výpočtom úroku z omeškania ( č. I. 5 spisu ), listom vlastníctva ( č. I. 6 spisu ), Zmluvou o výkone správy ( č. I. 7 - 16 spisu ), platobným rozkazom ( č. I. 19 spisu ), uznesením o zruš. Platobného rozkazu ( č. I. 27 spisu ), čiastočným späťvzatím žaloby ( č. I. 29 spisu ), ostatným spisovým materiálom a zistil tento skutkový stav veci:

8. Zo Zmluvy o výkone správy uzatvorenej dňa 26.05.2008 medzi žalobcom a vlastníkami bytov domu súp. č. 1455, ulica SNP, mesto Skalica, má súd preukázané, že žalobca na základe vyššie uvedenej zmluvy poskytoval v zmysle článku II komplexné zabezpečenie výkonu správny domu, ktorou je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými žalobca zabezpečuje služby pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

9. Podľa článku VII bod 1. Zmluvy o výkone správy, práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sú určené touto zmluvou, osobitným predpisom, občianskym zákonníkom, obchodným zákonom i Stanovami a Smernicami správcu.

10. Podľa článku VII bod 2. písm. a) prvá veta Zmluvy o výkone správy, vlastníci bytov a nebytových priestorov sú povinní v súlade so zmluvou o výkone správny poukazovať na účet vlastníkom domu mesačne vopred preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv najneskôr do 25. dňa príslušného mesiaca v roku.

11. Podľa článku VII bod 2. písm. b) Zmluvy o výkone správy, vlastníci bytov a nebytových priestorov sú povinní v súlade so zmluvou o výkone správny poukazovať na účet vlastníkom domu mesačne vopred najneskôr do 25. dňa príslušného mesiaca v roku, uhrádzať úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a poplatok za výkon správy.

12. Podľa článku IX bod 1. Zmluvy o výkone správy, odmena správcu za výkon správy je stanovená dohodou zmluvných strán v sume: a) 178,50 Sk vrátane DPH t. j. 150,- Sk bez DPH mesačne za každý byt resp. nebytový priestor okrem garáží, b) 35,70 Sk vrátane DPH t. j. 30,- Sk bez DPH mesačne za každú garáž.

13. Podľa článku IX bod 2. Zmluvy o výkone správy, vlastníci sú povinní platiť mesačne poplatok za správu spoločne s preddavkami do fondu prevádzky, údržby a opráv a za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru.

14. Z výpisu z Katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č. XXXX má súd preukázané, že žalovaný je vlastníkom bytu č. XX vo vchode č. XX na ulici R. R.. Č.. XXXX v spoluvlastníckom podiele 1/1, pričom titulom nadobudnutia tejto nehnuteľnosti žalovaný bola kúpna zmluva V-XXX/XXXX zo dňa 05.04.2016.

15. Z podania označeného ako „Predžalobná upomienka - posledný pokus o zmier“ zo dňa 17.08.2017 má súd preukázané, že žalobca oznámil žalovanému výšku nedoplatku vo výške 311,67 eur, pričom žalobca zároveň žiadal o dodatočnú úhradu tejto dlžnej sumy v lehote do 31.08.2017. V prípade, že by žalovaný danú sumu neuhradil, žalobca uviedol, že bude nútený vymáhať svoju pohľadávku súdnou cestou.

16. Z priloženej sumárnej analýzy platieb za obdobie od 01.04.2016 do 03.10.2017 má súd preukázané, že dlh žalovaného bol za rok 2017 vo výške 432,67 eur.

17. Podľa § 6 ods. 1 z.č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení (ďalej len „z. č. 182/1993 Z. z.“), 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.

18. Podľa § 6 ods. 2 z.č. 182/1993 Z. z., 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, príslušného pozemku 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 vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.

19. Podľa § 6 ods. 3 z.č. 182/1993 Z. z., na správu domu nesmú byť dohodnuté súčasne viaceré formy správy domu. Na správu v jednom dome môže byť uzavretá zmluva len s jedným správcom alebo len jedna zmluva o spoločenstve.

20. Podľa § 6 ods. 4 z.č. 182/1993 Z. z., Ak boli v dome uzavreté zmluvy v rozpore s odsekom 3, je platná len zmluva o výkone správy alebo zmluva o spoločenstve uzavretá ako prvá; ostatné zmluvy dohodnuté na správu domu, ako aj iné zmluvy uzavreté v rozpore s odsekom 3 sú neplatné.

21. Podľa § 8a ods. 1 prvé dve vety z.č. 182/1993 Z. z., 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.

22. Podľa § 10 ods. 1 z.č. 182/1993 Z. z., 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 príslušného 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 k bytu alebo nebytovému priestoru v dome prilieha podľa § 19 ods. 4 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. Pri určení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome zohľadnia mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkami nebytových priestorov.

23. Podľa § 10 ods. 6 prvá veta z.č. 182/1993 Z. z., úhrady za plnenia sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní mesačne vopred uhrádzať na účet domu v banke.

24. V sporovom konaní sa uplatňuje prejednacía zásada. Strana sporu má jednak povinnosť tvrdenia, jednak dôkaznú povinnosť. Následky spojené s ich nesplnením v podobe vecne nepriaznivého rozhodnutia nesie tá sporová strana, ktorá tieto povinnosti nesplnila. Medzi povinnosťou tvrdenia a povinnosťou označiť dôkazy na preukázanie tvrdení je vzájomná väzba. Pokiaľ strana sporu nesplní povinnosť tvrdenia, nemôže splniť ani povinnosť označiť na svoje tvrdenia dôkazy. Dôkazným bremenom sa rozumie procesná zodpovednosť strany sporu za to, že v sporovom konaní neboli preukázané jej tvrdenia a že z tohto dôvodu muselo byť rozhodnuté vo veci samej v jej neprospech. Zmyslom dôkazného bremena je umožniť súdu rozhodnúť o veci samej aj v takých prípadoch, kedy neboli preukázané určité skutočnosti významné podľa hmotného práva pre rozhodnutie o veci strany sporu, ktorá nesplnila povinnosť označiť dôkazy na preukázanie svojich tvrdení. Otázkou splnenia povinnosti tvrdenia a povinnosti označiť na preukázanie tvrdení dôkazy musí súd vždy riešiť so zreteľom na individuálne okolnosti prejednávanej veci. Súd vychádza len z dôkazov, ktoré boli stranami v konaní

produkované, pričom v zmysle Civilného sporového poriadku je súd v sporovom konaní viazaný návrhmi dôkazov predloženými stranami, čím sám nie je povinný vykonávať dôkazy v prospech jednej alebo druhej strany. Povinnosť tvrdenia aj dôkazné bremeno, pokiaľ ide o určité skutočnosti, leží na tom účastníkovi konania, ktorý z existencie týchto skutočností vyvodzuje pre seba priaznivé právne dôsledky; spravidla ide o toho účastníka, ktorý existenciu týchto skutočností tiež tvrdí (NS ČR sp. zn. 22 Cdo 2263/2005).

25. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti a čiastočné späťvzatie žaloby a citované ustanovenia zákona, súd dospel k záveru, že žaloba bola podaná dôvodne a preto jej vo zvyšnom rozsahu vyhovel. V danom prípade mal súd v konaní jednoznačne preukázané na základe vykonaného dokazovania, že žalovaný neuhradil žalobcovi dohodnutú sumu za vykonané plnenia na základe Zmluvy o výkone správy, pričom žalovanému vznikol nedoplatok, ktorý ani po niekoľkých výzvach žalobcu neuhradil, hoci mal žalovaný povinnosť platiť úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, stanovené žalobcom. V konaní bolo preukázané, že žalovaný ani po výzvach žalobcu neuhradil dlžnú sumu a preto súd uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu vo výške 2,99 eur titulom neuhradeného úroku z omeškania.

26. Podľa § 232 ods. 3 C.s.p., lehota na plnenie je tri dni a plynie od právoplatnosti rozsudku. Súd môže v odôvodnených prípadoch určiť dlhšiu lehotu.

27. Podľa § 255 ods. 1 C.s.p., súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

28. Podľa § 262 ods. 1, 2 C.s.p., o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

29. O trovách konania súd rozhodol v zmysle § 255 ods. 1 C.s.p. a žalobcovi podľa pomeru jeho úspechu vo veci priznal nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu. O výške náhrady trov konania rozhodne po právoplatnosti tohto rozhodnutia súdny úradník samostatným uznesením.

30. Z uvedených dôvodov rozhodol súd tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozsudku.

#### **Poučenie:**

Proti rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozsudku na Okresný súd Skalica, v dvoch vyhotoveniach.

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.

Odvolaie 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.

Odvolaie 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.

Exekúciu vykoná exekútor, ktorého na vykonanie exekúcie poverí súd. (§ 29 prvá veta zákona č. 233/1995 Z.z.).