

Súd: Mestský súd Bratislava IV  
Spisová značka: B5-49C/78/2021  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1521204708  
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 09. 2023  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Natália Kolláriková  
ECLI: ECLI:SK:MSBA4:2023:1521204708.3

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Mestský súd Bratislava IV v konaní pred sudkyňou JUDr. Natáliou Kollárikovou, v právnej veci žalobcu: BYTY, spol. s r.o., IČO: 31 380 239, právne zastúpený: KRALIK & PARTNERS, s.r.o., advokátska kancelária, so sídlom: Ul. 29. augusta 2B, Bratislava, proti žalovanému: L.. O. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom O. XX, N., o zaplatenie 1.012,50 Eur s príslušenstvom, takto

### rozhodol:

I. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi istinu vo výške 1 012,50 EUR spolu s úrokom z omeškania v sadzbe 5,00 % p.a.:

- zo sumy 87,24 EUR od 01.06.2021 do zaplatenia,
- zo sumy 148,36 EUR od 01.07.2021 do zaplatenia,
- zo sumy 148,36 EUR od 01.08.2021 do zaplatenia,
- zo sumy 148,36 EUR od 01.09.2021 do zaplatenia,
- zo sumy 148,36 EUR od 01.10.2021 do zaplatenia,
- zo sumy 148,36 EUR od 01.11.2021 do zaplatenia,
- zo sumy 148,36 EUR od 01.12.2021 do zaplatenia, všetko do 3 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Žalobcovi sa priznáva voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % vo výške, ktorá bude určená súdom prvej inštancie samostatným uznesením vydaným po právoplatnosti tohto rozsudku.

### odôvodnenie:

1. Žalobou doručenou súdu dňa 08.12.2021 sa žalobca domáhal, aby súd zaviazal žalovaného na zaplatenie istiny 1 012,50 EUR spolu s úrokom z omeškania v sadzbe 5,00 % p.a. zo sumy 87,24 EUR od 01.06.2021 do zaplatenia, zo sumy 148,36 EUR od 01.07.2021 do zaplatenia, zo sumy 148,36 EUR od 01.08.2021 do zaplatenia, zo sumy 148,36 EUR od 01.09.2021 do zaplatenia, zo sumy 148,36 EUR od 01.10.2021 do zaplatenia, zo sumy 148,36 EUR od 01.11.2021 do zaplatenia, zo sumy 148,36 EUR od 01.12.2021 do zaplatenia. Zároveň žiadal priznať voči žalovanému náhradu trov konania.

2. Žaloba bola zdôvodnená tým, že žalovaný ako výlučný vlastník bytu č. XXX, nachádzajúcom sa na XX. poschodí bytového domu na O. ulici č. XX v N. uzavrel so žalobcom dňa XX.XX.XXXX Zmluvu o výkone správy v znení dodatku č. X zo dňa XX.XX.XXXX. V zmysle predmetnej zmluvy bol žalobca poverený zabezpečovaním prevádzky, údržby, opráv spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva ako aj finančným hospodárením bytového domu a zabezpečovaním plnení spojených s užívaním bytu a nebytového priestoru a ďalších služieb v rozsahu a za podmienok prijatých v uzavretej zmluve. Žalobca v súlade s predmetnou zmluvou vystavil žalovanému Predpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu platný od XX.XX.XXXX, na základe ktorého je žalovaný povinný uhrádzať pravidelné mesačné zálohové platby vo výške 148,36 Eur, splatných mesačne vopred, najneskôr do posledného

dňa predchádzajúceho mesiaca. Žalovaný si svoju povinnosť nesplnil, časť zálohového predpisu za mesiac jún XXXX vo výške 87,24 Eur a mesačné zálohové predpisy za mesiace júl až december XXXX vo výške 890,16 Eur neuhradil. Žalovaná istina vo výške 1012,50 Eur pozostáva zo sumy nedoplatkov na predpísaných mesačných zálohových platbách v sume 977,40 Eur, poštovnom za upomienku zo dňa XX.XX.XXXX vo výške 2,10 Eur v zmysle schválenej vnútornej smernice číslo X/XXXXX zo dňa XX.XX.XXXX Sadzobník poplatku za upomienku zo dňa XX.XX.XXXX v sume 3 Eur a poplatku za spracovanie podkladov na vydanie platobného rozkazu vo výške 30 Eur. Žalovaný napriek výzve zo dňa XX.XX.XXXX žalovanú sumu neuhradil ani sčasti.

3. Súd žalobe vyhovel vydaním platobného rozkazu č. k. 49C 78/2021-39 zo dňa 03.02.2022, ktorý sa žalovanému nepodarilo doručiť, preto postupom v zmysle ust. § 266 ods. 2 CSP súd vydaný platobný rozkaz uznesením č. k. 49C 78/2021-47 zo dňa 08.07.2022 zrušil.

4. Miesto skutočného pobytu žalovaného, ktorý je fyzickou osobou sa súdu zistiť nepodarilo. Žaloba spolu s prílohami a výzvou na vyjadrenie a s procesným poučením bola žalovanému doručená oznámením o podanej žalobe zverejneným na úradnej tabuli a webovej stránke súdu podľa § 116 ods. 2 CSP.

5. Žalovaný sa k žalobe nevyjadril, v konaní zostal nečinný, žiadnym spôsobom nespochybnil skutkové tvrdenia žalobcu obsiahnuté v žalobe.

6. Na nariadený termín pojednávania sa žalovaný napriek riadnemu doručeniu predvolania bez ospravedlnenia nedostavil. Súd vec prejednal a rozhodol na pojednávaní v súlade s ust. § 180 CSP v neprítomnosti žalovaného.

7. Súd vykonal dokazovanie listinným dôkazmi, predloženými žalobcom, ktoré boli žalovanému doručené a neboli ním spochybnené (§ 204 CSP) a to najmä: výpisom z Listu vlastníctva č. XXXX k. ú. A., výpisom z OR žalobcu, Zmluvou o výkone správy, Dodatkom č. X k R. o výkone správy, Predpisom mesačnej zálohovej úhrady od XX.XX.XXXX, Sadzobníkom poplatkov za administratívne služby poskytované mimo poplatku za výkon správy BYTY, spol. s r. o. , Plánom opráv a údržby na rok XXXX, Prezenčnou listinou, Záznamom zo schôdze vlastníkov bytov O. XX-XX, Z. analýzou predpisu za obdobie X.XX.XXXX-XX.XX.XXXX, Upomienkou, Poštovým podacím hárkom, kópiou zásielky a zistil nasledovný skutkový stav veci:

8. Žalobca je obchodnou spoločnosťou, ktorá na Základe zmluvy o výkone správy vykonáva správu bytového domu na ulici O. č. XX, XX v N.. Žalovaný je vlastníkom bytu č. XXX, nachádzajúcim sa na XX. poschodí bytového domu na ulici O. XX v N.. V zmysle zálohového predpisu platného od decembra XX.XX.XXXX je žalovaný povinný uhrádzať mesačnú zálohovú platbu nákladov spojených s užívaním bytu vo výške 148,36 Eur so splatnosťou k poslednému dňu predchádzajúceho mesiaca.

9. Zo sumárnej analýzy predpisu za obdobie od XX.XX.XXXX do XX.XX.XXXX mal súd za preukázané, že žalovaný za rok 2021 neuhradil mesačné zálohové platby riadne a včas za mesiac jún XXXX a to sume 87, 24 Eur a za mesiace júl, august, september, október, november, december po 148,36 Eur. Celková dlžná suma neuhradených mesačných zálohových platieb žalovaného za rok XXXX predstavuje 977,40 Eur. Žalovaný bol upomienkou zo dňa XX.XX.XXXX vyzvaný na úhradu dlžnej sumy vo výške 537,42 Eur v lehote 7 dní odo dňa doručenia upomienky, dlžnú sumu v stanovenej lehote neuhradil. V zmysle Smernice č. X/XXXXX zo dňa XX.XX.XXXX Sadzobník vznikol žalobcovi nárok na úhradu sumy 3 Eur za vypracovanie upomienky, za vypracovanie podkladov na vydanie platobného rozkazu v sume 30 Eur aj na poštovné v uhradenej sume 2,10 Eur.

10. Podľa § 125 ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“) osobitný zákon upravuje vlastníctvo k bytom a nebytovým priestorom. Týmto predpisom je zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov účinnom v čase uplatnenia nároku žalobcu (ďalej len „ZoVBaNP“).

11. Podľa § 3 ods.1 ZoVBaNP, ak tento zákon neustanovuje inak, vzťahuje sa na práva a povinnosti vlastníkov domov, bytov a nebytových priestorov Občiansky zákonník a osobitné predpisy.

12. Podľa § 6 ods. 2 ZoVbANP, 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.

13. Podľa § 8 ods. 1 ZoVbANP vlastníci bytov a nebytových priestorov vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvoria so správcom písomnú zmluvu o výkone správy, vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvoria so správcom písomnú zmluvu o výkone správy. Zmluva o výkone správy obsahuje najmä a) vzájomné práva a povinnosti správcu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu, b) spôsob správy spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku, c) spôsob a oprávnenie hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv.

14. Podľa § 8b ods. 2 písm. e) ZoVbANP, 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.

15. Podľa § 10 ods. 1 ZoVbANP, 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 sa dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome nedohodli inak.

16. Podľa § 10 ods. 6 ZoVbANP, 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 vlastníkami 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 žump, užívanie výťahov, upratovanie, dodávka tepla a teplej vody, dodávka vody od vodárenských spoločností a odvádzanie odpadových vôd.

17. Podľa ustanovenia § 151 ods. 1 CSP, skutkové tvrdenia strany, ktoré protistrana výslovne nepoprela, sa považujú za nesporné.

18. Žalovaný sa k žalobe s prílohami nevyjadril a ani neskôr nevyužil možnosť vyjadriť sa k uplatňovanému nároku žalobcu, teda dôvodnosť nároku nespochybnil a už vôbec nevyvrátil. V súlade s ustanovením § 151 ods. 1 CSP zaťažuje žalovaného procesné bremeno popretia skutkových tvrdení protistrany; ak strana sporu nepoprie skutkové tvrdenia protistrany, nastupuje ako procesný následok uplatnenie domnienky, že skutkové tvrdenia protistrany sú nesporné. V sporovom konaní súd nevykonáva dôkazy na preukázanie nesporných skutkových tvrdení strán. Nesporné skutkové zistenia si potom súd osvojí ako zistený skutkový stav, z ktorého vychádza v meritórnom rozhodnutí. Nakoľko v danom spore zo strany žalovaného nedošlo k popretiu žalobcových tvrdení, a nie je dôvod na aplikáciu korektívu uvedeného v § 186 ods. 2 CSP (neexistovala dôvodná pochybnosť o pravdivosti tvrdení uvádzaných žalobcom), súd vychádzal z domnienky ustanovenej v § 151 ods. 1 CSP, že skutkové tvrdenia žalobcu sú nesporné.

19. Súd pri rozhodovaní prihliadol na nesporné skutkové tvrdenia žalobcu, na vykonané dokazovanie a dospel k záveru, že žalobca uplatnil svoj nárok podanou žalobou voči žalovanému dôvodne.

20. V konaní bolo preukázané, že žalovaný ako vlastník bytu č. XXX na ul. O. č. XX v N. (vlastníkom predmetného bytu bol i v rozhodnom čase v roku XXXX) mal povinnosť v zmysle vyššie citovaných zákonných (i zmluvných) povinností uhrádzať preddavky na služby spojené s užívaním bytu a spoločných priestorov a príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv za rok XXXX vo výške 148,36 Eur. Z listinných dôkazov vyplýva, že žalovaný v roku XXXX neplatil riadne a včas mesačné zálohové platby v určenej výške, čím mu vznikol nedoplatok na predpísaných zálohových platbách v celkovej sume 977,40 Eur. Žalobca si dôvodne k výške nedoplatku uplatnil v konaní nárok na poštovné za zaslanú upomienku v sume 2,10 Eur ako i sumu vo výške 3 Eur a 33 Eur v zmysle Sadzobníka za vypracovanie upomienky a spracovanie podkladov na podanie návrhu na vydanie platobného rozkazu.

21. Podľa § 121 ods. 3 Občianskeho zákonníka, príslušenstvom pohľadávky sú úroky, úroky z omeškania, poplatok z omeškania a náklady spojené s uplatnením pohľadávky.

22. Podľa § 517 ods.2 OZ, 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.

23. Výšku úrokov z omeškania a poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis, ktorým je nariadenie vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Toto nariadenie upravuje konkrétnu výšku úrokov z omeškania. Podľa nariadenia výška úrokov z omeškania je o 5 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky (ECB) platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

24. Základná úroková sadzba ECB k prvému dňu omeškania (ku dňu XX.XX.XXXX) bola 0,00 %. V zmysle nariadenia 87/1995 Z.z. je výška úrokov z omeškania o 5 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba, čo predstavuje 5,00 % ročne.

25. Nakoľko sa žalovaný dostal do omeškania s plnením peňažného dlhu, súd priznal žalobcovi zákonný úrok z omeškania k dlžnej sume neuhradených mesačných zálohových platieb (vo výške 977,40 Eur) v sadzbe 5 % p.a. po dni splatnosti jednotlivých mesačných zálohových platieb do zaplatenia.

26. S poukazom na vyššie uvádzané skutočnosti a citované zákonné ustanovenia dospel súd k záveru, že nárok uplatnený žalobcom je skutkovo i právne opodstatnený, a preto žalobe vyhovel.

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

28. Vzhľadom na to, že v konaní mal žalobca plný úspech vo veci, súd postupujúc v zmysle § 255 ods. 1 CSP, mu priznal voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu procesného úspechu, t. j. 100 %.

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

#### **Poučenie:**

Proti rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na súde, proti ktorého rozsudku smeruje (Mestský súd Bratislava IV), odvolanie je potrebné podať v troch 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.

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 podá ten, kto je na to oprávnený, včas odvolanie, nenadobúda rozhodnutie právoplatnosť, dokiaľ o odvolaní právoplatne nerozhodne odvolací súd.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.