

Súd: Okresný súd Brezno  
Spisová značka: 6C/129/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6314202743  
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 01. 2015  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Stanislava Padúchová  
ECLI: ECLI:SK:OSBR:2015:6314202743.3

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Brezno sudkyňou JUDr. Stanislavou Padúchovou, v právnej veci navrhovateľa Stavebného bytového družstva Brezno, so sídlom 977 01 Brezno, Malinovského 12, IČO: 00 170 143, proti odporkyňi P. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom XXX XX A., Š. XX, zastúpenej ustanovenou opatrovníčkou Ing. Kateřinou Šperkovou, dozornou úradníčkou Okresného súdu Brezno, o zaplatenie 752,73 Eur s prísl., takto

### rozhodol:

Odporkyňa je p o v i n n á zaplatiť navrhovateľovi sumu 752,73 Eur a nahradiť mu trovy konania spočívajúce v zaplatenom súdnom poplatku vo výške 45,- Eur, všetko v lehote 3 dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia.

### odôvodnenie:

Podaným návrhom sa navrhovateľ domáhal, aby súd zaviazal odporkyňu zaplatiť mu sumu 752,73 Eur, ako aj na to, aby ju súd zaviazal na náhradu trov konania spočívajúcich v zaplatenom súdnom poplatku vo výške 45,- Eur.

Podaný návrh odôvodnil tým, že odporkyňa je vlastníčkou dvojizbového bytu Č.. X na ulici Š. XX M. A.. V súlade so Zmluvou o výkone správy č. 27/2008 uzavretej medzi navrhovateľom a odporkyňou, navrhovateľ zabezpečuje správu tohto bytového domu. V zmysle zmluvy o výkone správy bola odporkyňa povinná mesačne vopred, najneskôr do posledného dňa predchádzajúceho mesiaca, poukazovať navrhovateľovi preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu; preddavok do fondu prevádzky, údržby a opráv a poplatok za výkon správy. Ak vlastníč nezaplatí preddavky a poplatok za výkon správy, po ich splatnosti je povinný zaplatiť správcovi zmluvnú pokutu vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Poukázal pritom na čl. VI, bod 3 a 5 Zmluvy o výkone správy, v zmysle ktorého je vlastníč povinný do 30 dní od doručenia vyúčtovania skutočných nákladov spojených s užívaním bytu zaplatiť správcovi nedoplatok na vyúčtovaní. Ak vlastníč v stanovenej lehote správcovi nedoplatok nezaplatí, je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania. V období od 01.09.2013 do 28.02.2014 bola odporkyňa povinná uhrádzať mesačné predpisy nasledovne: za október 2013 mala uhradiť mesačný predpis vo výške 138,51 Eur, za november 2013 vo výške 124,78 Eura a za mesiace december 2013 až marec 2014 mala uhrádzať mesačné platby po 122,36 Eur za každý mesiac. Spolu tak mala odporkyňa zaplatiť 752,73 Eur, ktorá suma predstavuje dlh odporkyne na preddavkoch spojených s užívaním bytu za obdobie od 01.09.2013 do 28.02.2014. Na základe uvedených skutočností sa navrhovateľ domáhal, aby súd zaviazal odporkyňu na zaplatenie žalovanej sumy spolu s trovami konania.

Okresný súd v skrátenej konaní vydal platobný rozkaz č. k. 3Ro/229/2014-25 zo dňa 31.03.2014, ktorý pre nemožnosť doručenia odporkyňi do vlastných rúk bol uznesením tej istej spisovej značky zo dňa 22.05.2014 zrušený.

Po neúspešnom zisťovaní pobytu odporkyne jej bol uznesením č.k. 6C/129/2014-49 zo dňa 04.11.2014 v zmysle § 29 ods. 2 zákona č. 99/1963 Zb. Občianskeho súdneho poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „O.s.p.“) ustanovený opatrovník.

Vzhľadom na to, že ide o drobný spor, súd podľa § 115a O.s.p. rozhodoval bez nariadenia pojednávania.

Súd vykonal dokazovanie listinnými dokladmi obsiahnutými v spise tunajšieho súdu sp. zn. 6C/129/2014, a to oboznámením sa s návrhom na začatie konania, Zmluvou o výkone správy č. 27/2008 zo dňa 28.12.2007, Dodatkom č. 1/2010 zo dňa 07.04.2010, ktorým sa mení a dopĺňa zmluva o výkone správy č. 27/2008, Dodatkom č. 1/2012 zo dňa 02.07.2012, ktorým sa mení a dopĺňa zmluva o výkone správy č. 27/2008, čiastočným výpisom z LV

č. 5708 pre obec Brezno, k.ú. Brezno, informáciou o užívateľovi - súpisom ročných predpisov, predpisom preddavkov vlastníkov bytom platným od 01.08.2013, ďalej platným od 01.11. 2013 a od 01.12.2013 a návrhu navrhovateľa v plnom rozsahu vyhovel.

Podľa § 8a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, 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.

Podľa § 10 ods. 1 zákona 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 príslušeného 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 je súčasťou bytu balkón, loggia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25% z podlahovej plochy balkóna, loggie alebo terasy.

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

Podľa čl. V. bod 2 písm. a/ Zmluvy o výkone správy č. 27/2008, vlastníci sú povinní v súlade so zmluvou o výkone správy poukazovať na účet Vlastníkov v dome mesačne vopred preddavky do FPÚO najneskôr do posledného dňa predchádzajúceho mesiaca.

Na základe vykonaného dokazovania mal súd preukázané, že na základe Zmluvy o výkone správy vykonáva navrhovateľ správu bytového domu ŠLN 18-21, súp. č. 1234 v Brezne, zapísaného na LV č. 5708 pre obec Brezno, k.ú. Brezno. Odporkyňa je vlastníčkou bytu Č.. X nachádzajúceho sa v tomto bytovom dome vo vchode Č.. XX N. X.W.. Podľa predpisov preddavkov vlastníkov bytov navrhovateľ stanovil odporkyni výšku mesačných preddavkov a poplatku za správu tak, že od 01.08.2013 mala odporkyňa mesačne platiť sumu 138,51 Eur, od 01.11.2013 mala platiť mesačne sumu 124,78 Eur a od 01.12.2013 mala platiť sumu 122,36 Eur mesačne (č.l. 20 - 22 spisu). Odporkyňa za obdobie od 01.09.2013 do 28.02.2014 na základe uvedených predpisov preddavkov bola povinná zaplatiť navrhovateľovi spolu sumu 752,73 Eur, čo však neurobila. Navrhovateľ súdu preukázal listinným dôkazom, a to informáciou o užívateľovi (týkajúci sa odporkyne, č.l. 19 spisu), že odporkyňa mu dlhuje žalovanú sumu, ktorá predstavuje jej dlh na preddavkoch za plnenia spojené s užívaním bytu vo vlastníctve odporkyne. Keďže odporkyňa si riadne a včas neplnila svoje povinnosti vyplývajúce ako zo zákona tak i zo zmluvy o výkone správy č. 27/2008, považoval súd návrh navrhovateľa za dôvodný a v celom rozsahu mu vyhovel.

O trovách konania súd rozhodol v zmysle § 142 ods. 1 O.s.p. a navrhovateľovi ako úspešnému účastníkovi v konaní priznal ním uplatnenú náhradu trov konania spočívajúcu v zaplatenom súdnom poplatku vo výške 45,- Eur.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu je p r í p u s t n é odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia, prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Banskej Bystrici.

V odvolaní okrem náležitostí v zmysle § 42 ods. 3 a 79 ods. 1 OSP, musí byť uvedené, proti ktorému súdu a ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha.

Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej možno odôvodniť len tým, že

- v konaní došlo k vadám uvedených v § 221 ods. 1 O.s.p.,
- konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,

- súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§205a OSP),
- rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia