

Súd: Okresný súd Rožňava  
Spisová značka: 5C/42/2022  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7822201071  
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 10. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Slavomír Podhorský  
ECLI: ECLI:SK:OSRV:2022:7822201071.3

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Rožňava, sudcom Mgr. Slavomírom Podhorským, v spore žalobcu: Stavebné bytové družstvo, Rožňava, so sídlom Budovateľská 49, 048 01 Rožňava, IČO: 31 686 966, zastúpeného Advokátskou kanceláriou JUDr. Erika Simanová, s.r.o., so sídlom Edelényska 2027/3, 048 01 Rožňava, IČO: 47 258 853, proti žalovanému: O. C., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D. XXX/XXX, XXX XX W., o zaplatenie 593,04 eura s príslušenstvom, takto

### rozhodol:

I. Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcovi sumu 593,04 eura s úrokom z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 593,04 eura od 26.03.2022 do zaplatenia, a to v lehote do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

II. Žalobcovi p r i z n á v a voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa podanou žalobou na tunajšom súde dňa 27.04.2022 domáhal, aby súd zaviazal žalovaného na zaplatenie sumy vo výške 593,04 eura s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 593,04 eura od 26.03.2022 do zaplatenia a náhrady trov konania.

2. V žalobe uviedol, že žalovaný je vlastníkom bytu nachádzajúceho sa v W.L. v bytovom dome na D. XXX, číslo bytu X. Podľa § 8, § 8a zákona č. 182/1993 Z. z. zabezpečuje žalobca výkon správy pre bytový dom, v ktorom sa nachádza uvedený byt. Podľa § 10 citovaného zákona a zmluvy o výkone správy žalovaný je povinný poukazovať na účet bytového domu mesačne vopred, vždy do 25. dňa každého mesiaca, preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, za plnenia poskytované s užívaním bytu a za výkon správy. Raz ročne, najneskôr do 31.05. nasledujúceho roka, vykoná žalobca vyúčtovanie skutočných nákladov a vyčíslí preplatok, resp. nedoplatok z preddavkových platieb. Za obdobie od 01.06.2021 do 31.03.2022 eviduje žalobca u žalovaného nedoplatok vo výške 593,04 eura, ktoré žiada zaplatiť. Podľa § 517 Občianskeho zákonníka a § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. si žalobca uplatňuje aj nárok na zaplatenie ročných 5 % úrokov z omeškania zo sumy 593,04 eura od 26.03.2022 do zaplatenia.

3. Súd dňa 05.05.2022 vydal platobný rozkaz v súlade s ustanovením § 265 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej ako CSP).

4. Súd platobný rozkaz spolu so žalobou a prílohami zaslal žalovanému dňa 06.05.2022 na adresu jeho trvalého pobytu uvedenú v registri obyvateľov, odkiaľ sa súdu vrátila zásielka s poznámkou doručovateľa „adresát zásielky je neznámy“. Súd následne písomnosti doručoval prostredníctvom príslušného obvodného oddelenia Policajného zboru, z ktorej správy o doručovaní vyplýva, že žalovaný

sa na uvedenej adrese trvalého pobytu už cca 10 rokov nezdržiava, pričom svoju nehnuteľnosť predal a v súčasnej dobe žije vo Veľkej Británii, na bližšie nezistenej adrese.

5. Súd uznesením č. k. 5C/42/2022-29 zo dňa 17.06.2022 zrušil platobný rozkaz tunajšieho súdu z dôvodu, že ho nebolo možné doručiť žalovanému do vlastných rúk.

6. Následne súd žalobu s prílohami žalovanému doručil postupom podľa § 116 ods. 2 CSP. Žalovaný sa k žalobe žiadnym spôsobom nevyjadril.

7. Súd v predmetnej veci rozhodol bez nariadenia pojednávania na základe listinných dôkazov predložených žalobcom, v súlade s ustanovením § 177 ods. 2 písm. a) CSP, podľa ktorého pojednávanie nie je potrebné nariaďovať, ak ide iba o otázku jednoduchého právneho posúdenia veci, skutkové tvrdenia strán nie sú sporné a hodnota sporu bez príslušenstva neprevyšuje 2.000,- eur.

8. Podľa ustanovenia § 219 ods. 3 CSP vo veciach, v ktorých súd rozhoduje rozsudkom bez nariadenia pojednávania, oznámi miesto a čas verejného vyhlásenia rozsudku na úradnej tabuli súdu a na webovej stránke príslušného súdu v lehote najmenej päť dní pred jeho vyhlásením. Ak o to strana požiada, súd jej oznámi miesto a čas verejného vyhlásenia rozsudku aj elektronickými prostriedkami.

9. Súd v zmysle citovaného ustanovenia oznámil miesto a čas verejného vyhlásenia rozsudku na úradnej tabuli súdu a na webovej stránke tunajšieho súdu viac ako päť dní pred jeho vyhlásením.

10. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s listinnými dôkazmi založenými v spise a zistil nasledovný skutkový stav:

11. Z výpisu z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č. XXXX, k. ú. W. zo dňa 28.04.2022 vyplýva, že vlastníkom bytu na ul. D. XXX, č. bytu X, prízemie, je žalobca.

12. Zo zmluvy o výkone správy zo dňa 03.11.2017 vyplýva, že žalobca vykonáva správu bytového domu na ul. D. XXX v W..

13. Zo sumárnej analýzy platieb za obdobie od 31.05.2020 do 31.03.2022 vyčíslil žalobca evidovaný nedoplatok v sume 593,04 eura.

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

15. Podľa ustanovenia § 8a zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „zákon o vlastníctve bytov“), 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.

16. Podľa § 8a ods. 7 prvá veta zákona o vlastníctve bytov, s prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome prechádzajú na nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy.

17. Podľa § 10 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov, 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, 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 sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní zohľadniť mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníckymi nebytových priestorov a garáží v dome.

18. Podľa § 10 ods. 6 zákona o vlastníctve bytov, 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 vlastníckymi 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.

19. Podľa článku VIII. bod 6. zmluvy o výkone správy, vlastník v dome je povinný mesačne do 25. dňa uhrádzať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

20. Vykonaným dokazovaním bolo preukázané, že medzi vlastníckymi bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. D. XXX v W. a žalobcom došlo dňa 03.11.2017 k uzavretiu zmluvy o výkone správy v súlade s ustanovením § 8 zákona o vlastníctve bytov. Žalobca vykonával správu v dome, ktorého súčasťou bol aj byt žalovaného. Žalovaný si bol vedomý, že správu domu vykonáva žalobca, bol mu známy obsah uzavretej zmluvy o správe a k tejto zmluve pristúpil. Z pripojenej sumárnej analýzy vyplynulo, že žalovaný si svoje povinnosti zo zmluvy o správe neplnil. Súd z daného dôvodu uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalovanú istinu spočívajúcu v nedoplatkoch na úhradách za výkon správy, za plnenia, ktoré boli poskytované s užívaním bytu a tiež v súvislosti s porušením povinnosti prispievať do fondu opráv. Keďže žalovaný dôvod ani výšku nároku nespochybňoval, súd v súlade s ustanovením § 10 ods. 6 zákona o vlastníctve bytov žalobe v celom rozsahu vyhovel a uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu vo výške 593,04 eura.

21. Podľa ustanovenia § 517 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka, ak ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úrok z omeškania, ak nie je podľa tohto zákona povinný platiť poplatok z omeškania. Výšku úroku z omeškania a poplatku z omeškania stanovuje vykonávací predpis. Vykonávacím predpisom je nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. z.

22. Podľa ustanovenia § 3 nariadenia vlády 87/1995 Z. z., výška úroku z omeškania je o 5 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky, platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

23. Tým, že žalovaný nezaplatil mesačné preddavky v zmysle zmluvy o výkone správy, sa s plnením svojho peňažného záväzku dostal do omeškania, preto má žalobca nárok aj na zaplatenie úroku z omeškania. Podľa citovaných ustanovení vznikol žalobcovi nárok na úrok z omeškania o 5 percentuálnych bodov vyšší, ako je základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky. Výška základnej úrokovej sadzby ECB k prvému dňu omeškania činila 0,00 %. Súd preto priznal žalobcovi úrok z omeškania z priznanej výšky istiny, teda vo výške 5 % ročne zo sumy 593,04 eura od 26.03.2022 do zaplatenia.

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

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

26. Súd o nároku na náhradu trov konania rozhodol podľa § 255 ods. 1 v spojení s § 262 CSP tak, že plne úspešnému žalobcovi priznal nárok na náhradu trov konania voči žalovanému v plnom rozsahu. O výške trov konania sa rozhodne samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozhodnutia, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

27. Pri rozhodovaní o nároku na náhradu trov konania sa súd zaoberal aj tým, či v danom prípade neexistujú dôvody hodné osobitného zreteľa v zmysle § 257 CSP pre nepriznanie náhrady trov konania úspešnému žalobcovi. Pri posudzovaní dôvodov hodných osobitného zreteľa súd prihliada na majetkové, sociálne, osobné, zárobkové a iné pomery všetkých strán sporu. Súd v predmetnej veci nemal za preukázanú existenciu dôvodov hodných osobitného zreteľa ani výnimočnosť okolností u žalovaného, a preto nevidel priestor pre aplikáciu ustanovenia § 257 CSP.

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Rožňava v dvoch písomných vyhotoveniach (§ 362 ods. 1 CSP).

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 ods. 1 CSP) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne a čoho sa odvolateľ domáha (§ 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).

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 osobitného predpisu (t.j. zákon č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti).