

Súd: Okresný súd Trenčín
Spisová značka: 27Csp/72/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3120208655
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 05. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Bc. Mária Šadláková
ECLI: ECLI:SK:OSTN:2022:3120208655.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trenčín v spore žalobcu: Stavebné bytové družstvo Trenčín so sídlom v Trenčíne, Legionárska ul. 647/33, IČO: 00175111, proti žalovaným: 1. V. P. H., N. XX.XX.XXXX, A. M. C., K.E. XX/XXX, 2. J. P. H., N. XX.XX.XXXX, A. M. C., K. XX/XXX, o zaplatenie 965,61 eur s príslušenstvom, sudkyňou JUDr. Máriou Šadlákovou,

rozhodol:

I. Žalovaní sú p o v i n n í spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi sumu 965,61 eur, spolu s úrokom z omeškania v sadzbe 5,00 % ročne zo sumy:
" 176,60 eur od 01.04.2020 do 30.04.2020,
" 264,90 eur od 01.05.2020 do 31.05.2020,
" 435,81 eur od 01.06.2020 do 30.06.2020,
" 524,11 eur od 01.07.2020 do 31.07.2020,
" 612,41 eur od 01.08.2020 do 31.08.2020,
" 700,71 eur od 01.09.2020 do 30.09.2020,
" 789,01 eur od 01.10.2020 do 31.10.2020,
" 877,31 eur od 01.11.2020 do 30.11.2020,
a to všetko do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Súd žalobcovi p r i z n á v a nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou (návrhom na vydanie platobného rozkazu) doručeným tunajšiemu súdu dňa 16.12.2020 domáhal, aby súd rozhodol o povinnosti žalovaných spoločne a nerozdielne zaplatiť mu sumu 965,61 eur spolu s príslušenstvom a nahradiť mu trovy konania. Žalobu odôvodnil tým, že žalovaní sú podielovými spoluvlastníkmi bytu č. 12 v bytovom dome na ul. Piaristická 266 v Trenčíne, kde vykonáva správu bytového domu podľa Zmluvy o výkone správy zo dňa 19.02.2020 žalobca. Od žalovaných sa domáha zaplatenia zálohových platieb za služby spojené s užívaním predmetného bytu za obdobie od 01.03.2020 do 30.11.2020, ako aj nedoplatku, ktorý vznikol po vykonaní vyúčtovania za r. 2019 vo výške 82,61 eur. Vyúčtovanie za r. 2019 bolo obom žalovaným zaslané poštou, žalovaný 1/ ho prevzal dňa 29.05.2020 a žalovaný 2/ dňa 03.06.2020. Žalovaní toto vyúčtovanie nespochybnili, ale nedoplatok neuhradili.

2. V konaní bol vydaný platobný rozkaz, proti ktorému podal žalovaný 2/ odpor doručený súdu dňa 02.02.2021. Podaný odpor žalovaný 2/ odôvodnil tým, že žalobca je pre žalovaného 2/ neznámym, nelegitímnym a neoprávneným subjektom, ktorý doposiaľ nepreukázal, že je oprávnený spravovať ako správca bytový dom na ulici Piaristická 266/24,26. Tak žalobca, ako ani J. V. H. nikdy nedostali od vlastníkov bytov mandát uzatvoriť v mene vlastníkov zmluvu o výkone správy. Znenie tejto zmluvy

vlastníci nikdy neschválili a neodsúhlasili. Upozornil na chybu v mene žalovaného 2/. Poukázal na konanie vedené

na tunajšom súde pod sp. zn. 27C/62/2019. Žalobu navrhol zamietnuť v celom rozsahu. V konaní navrhol predvolať všetkých vlastníkov bytov, ktorí sa dňa 06.11.2019 zúčastnili schôdze vlastníkov bytov, prehrať na pojednávaní audio záznam zo schôdze vlastníkov bytov zo dňa 06.11.2019 a z hlasovania, ktoré sa konalo v dňoch 01.-02.12.2020.

3. Na podaný odpor reagoval žalobca replikou zo dňa 31.03.2021, v ktorej uviedol, že uzatvorenie zmluvy o výkone správy bolo predmetom písomného hlasovania, ktoré sa konalo v dňoch 01.-02.12.2020 v bytovom dome na ulici Piaristická 266/24,26. Za uzatvorenie zmluvy o výkone správy hlasovalo 12 vlastníkov bytov z celkového počtu 16, teda nadpolovičná väčšina. Pred hlasovaním bola zmluva poskytnutá jednotlivým vlastníkom bytov a jeden návrh zmluvy bol zverejnený na nástenke bytového domu vo vestibule. Ing. V. H. bol ako poverená osoba schválený vlastníckmi bytov na schôdzi konanej dňa 06.11.2019, a to nadpolovičnou väčšinou. Na základe Zmluvy o výkone správy vykonáva správu bytového domu od 01.03.2020 žalobca. Skutočnosť, že žalovaní podali na súd žalobu o určenie neplatnosti uznesení vlastníkov bytov ich nezbavuje povinnosti preukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv. Až do okamihu, kým súd nerozhodne inak, žalobca je platným správcom bytového domu a žalovaní sú povinní uhrádzať preddavky. Záverom žalobca uviedol, že opravuje chybu v žalobe spočívajúci v dĺžni v priezvisku žalovaného 2/.

4. Následne bola súdu dňa 11.05.2021 doručená spoločná duplika žalovaných, v ktorej uviedli, že sa ohradujú voči tomu, aby boli vťahovaní do nekalých a podvodných praktík sudkyne a žalobcu a súčasne dávajú na vedomie, že sa ďalej vyjadrovať nebudú.

5.1 Za účelom rozhodnutia o žalobe súd nariadil pojednávanie. Na pojednávanie sa dostavili obaja žalovaní a zástupkyňa žalobcu. Žalovaní po príchode do pojednávacej miestnosti, pred otvorením pojednávania žiadali, aby súd odročil pojednávanie, pokiaľ sa nerozhodne o ich námietkach, ktoré súdu doručili písomným podaním zo dňa 19.05.2022. Na to im súd oznámil, že pojednávanie je možné odročiť iba z dôležitých dôvodov, a to ak sa ho strana nemôže zúčastniť. Nakoľko žalovaní boli prítomní v pojednávacej miestnosti súd uviedol, že pojednávanie odročovať nebude. Súčasne ich súd poučil, že ak sa pojednávania žalovaní zúčastniť nechcú, čo je ich právo a nie povinnosť, bude vykonávať pojednávanie v ich neprítomnosti. Počas celej doby, kedy sa žalovaní nachádzali v pojednávacej miestnosti,

si vyhotovovali video záznam sudkyne na mobilné telefóny napriek tomu, že ich súd viackrát upovedomil o tom, že na vykonanie video záznamu nedáva žalovaným súhlas. Žalovaní sa správali verbálne agresívne, neúctivo, zvyšovali hlas a namietali zaujatosť sudkyne, ktorá rozhodoval iný spor na tunajšom súde, v ktorom žalovaní vystupovali ako žalobcovia. Súdu ich poučil, že na námietku zaujatosti týkajúcu sa rozhodovacej činnosti sudcu sa neprihliada. Na to žalovaní opustili pojednávacie miestnosť. Súdu preto vykonal pojednávanie v ich neprítomnosti.

5.2 Súdu vykonal dokazovanie oboznámením sa s listinnými dôkazmi, a to: č.l. 3 zmluva o výkone správy, č.l. 13 sumárna analýza platieb za obdobie od 01.03.2020-30.11.2020, č.l.14 podpisový hárok vyúčtovania za r. 2019, č.l. 15 doručenky, č.l. 16 pokus o zmier, č.l. 17 sumárna analýza platieb za obdobie od 01.03.2020-22.7.2020, č.l. 18 doručenka, č.l. 19 pokus o zmier, č.l. 20 sumárna analýza platieb za obdobie od 01.03.2020, č.l. 21 doručenka, č.l. 37 predpis mesačne zálohovej úhrady za užívanie bytu, č.l. 38 rub.str. výzva, č.l. 41 odpoveď žalobcu zo dňa 14.4.2020, č.l. 54 odpoveď žalobcu zo dňa 19.05.2020, č.l. 56 rub.str. vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu za r. 2019, č.l. 57 príloha k vyúčtovaniu za r. 2019, č.l. 60 sťažnosť, č.l. 61 námietky k ročnému vyúčtovaniu, č.l. 61 rub. Str. odpoveď na listy, č.l. 64 plán opráv, č.l. 121 zápisnica z hlasovania vlastníkov bytov z 01.-02.12.2019, č.l. 122 zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov z 6.11.2019, č.l. 126 pozvánka, č.l. 127 oznam pre vlastníkov bytov.

5.3 Zástupkyňa žalobcu v rámci záverečného návrhu uviedla, že žalovaní sú povinní platiť zálohové platby žalobcovi bez ohľadu na to, či ho uznávajú ako správcu. Pri schvaľovaní žalobcu ako správcu bol dodržaný zákon. Toto hlasovanie prebehlo v súlade so zákonom, takisto aj zmluva o výkone správy bola vlastníckmi bytov riadne schválená a žalovaným bola doručená, preto neexistuje žiadny legitímny dôvod, aby žalovaní porušovali zákon a správcovi neplatili zálohové platby- Aj v prípade ak by bolo súdom rozhodnuté, že správca nebol platne zvolený, na strane žalovaných by v prípade, ak by zálohové platby

platili, nevznikla žiadna škoda, nakoľko príspevky do fondu opráv a celý fond opráv by bol odovzdaný platne zvolenému správcovi, a ďalšie platby za energie, ktoré sú do bytového domu dodávané, by boli riadne využité na úhradu za tieto dodávané služby.

5.4 Po tomto oboznámení sa so žalobou a listinnými dôkazmi súd zistil pre rozhodnutie o žalobe podstatný skutkový stav, na ktorý aplikoval citované ustanovenia právnych predpisov, vec právne posúdil a rozhodol o žalobe.

6.1 Zo Zmluvy o výkone správy zo dňa 19.02.2020 (ďalej len "Zmluva o výkone správy") vyplýva, že bola uzavretá medzi žalobcom ako správcom a vlastníkami bytov a nebytových priestorov bytového domu na ulici Piaristická so súpisným č. 266, vchod 24, 26 v Trenčíne, ktorý je postavený na pozemku parc. XXX/X a XXX/XX - zastavané plochy a nádvoría o výmere 221 m² a 218 m², zapísanom v katastri nehnuteľností na LV č. XXXX. Predmetom Zmluvy o výkone správy je v zmysle článku I. komplexné zabezpečenie výkonu správy domu, ktorou je obstarávanie služieb a tovarov, ktorými správca zabezpečuje pre vlastníkov

- a) Prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, zastavaného a príslušného pozemku a príslušenstva bytového domu,
- b) Služby a plnenia spojené s užívaním bytov v bytovom dome,
- c) Vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv (ďalej len FPÚO), nedoplatkov na úhradách za plnenie a iných nedoplatkov,
- d) Iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním bytového domu ako celku jednotlivým vlastníkami bytov,
- e) Ďalšie dojednané činnosti za podmienok dohodnutých v tejto zmluve, ako aj na základe splnomocňovacích ustanovení v zmysle bytového zákona.

Zmluvu o výkone správy za vlastníkov bytov podpísal Ing. Martin H..

6.2 Podľa čl. V bod 2 Zmluvy o výkone správy správca je povinný vykonať vyúčtovanie použitia FPÚO, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v bytovom dome najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka. Vyúčtovaním zistený nedoplatok je vlastník povinný uhradiť do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.

Článok VI. Zmluvy o výkone správy upravuje Práva a povinnosti vlastníkov v bytovom dome, pričom v zmysle bodu 2 sú vlastníci povinní poukazovať na bankový účet domu mesačne vopred platby do FPÚO najneskôr do posledného dňa príslušného mesiaca v roku. Výšku platby do FPÚO určia vlastníci tak, aby boli pokryté predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príslušného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Vlastníci sú povinní mesačne vopred, najneskôr do posledného dňa príslušného mesiaca v roku uhrádzať platby úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu a poplatok za výkon správy.

6.3 Zo sumárnej analýzy platieb za obdobie od 01.03.2020 do 30.11.2020 vyplýva, že dlh žalovaných na neuhradených platbách predstavuje 965,61 eur, t.j. desať mesačných úhrad v sume 88,30 eur (za mesiace marec až november 2020) a nedoplatok za r. 2019.

6.4 Žalobca vyzval žalovaných listom zo dňa 29.07.2020 na úhradu nedoplatku vo výške 524,11 eur, za obdobie od marca do júna 2020, a listom zo dňa 28.09.2020 na úhradu nedoplatku vo výške 789,01 eur za obdobie od marca do septembra 2020.

6.5 Z informatívneho čiastočného výpisu z Katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č. 5858 pre kat. úz. Trenčín vyplýva že spoluvlastníkmi bytu č. 12 na 1. poschodí v bytovom dome súp. č. 266, vchod č. 24 sú žalovaní 1/ v podiele ? k celku a žalovaný 2/ v podiele ? k celku.

6.6 Z podpisového hárku vyúčtovania za rok 2019 a priložených doručení súd zistil, že žalovaní 1/ prevzal vyúčtovanie za r. 2019 dňa 29.05.2020 a žalovaný 2/ dňa 03.06.2020.

6.7 Z predpisu mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu platnému k 01.03.2020 súd zistil, že celková mesačná zálohová úhrada v sume 88,30 eur je tvorená položkami: FPÚO v sume 68,21 eur, studená voda 9,88 eur, elektrická energia spol. priestorov 1 eur, poplatok za výkon správy 5,60 eur, DPH k poplatku za výkon správy 1,12 eur, poisťné 0,14 eur, poisťné - majetok a zodpovednosť za škodu 0,65

eur, zrážková voda 1,70 eur. Predmetný predpis bol žalovaným doručený, spolu s oznamom, že od 01.03.2020 patrí bytový dom pod správu žalobcu.

6.8 Z podania SBD Trenčín zo dňa 14.04.2020 súd zistil, že žalovaným bola doručená Zmluva o výkone správy. Ďalším listom SBD Trenčín zo dňa 19.05.2020, ktorý bol žalovaným doručený dňa 03.06.2020, žalobca oboznámil žalovaných o výkone správy k bytovému domu na ul. Piaristická 266/24,26.

6.9 Dňa 03.06.2020 bolo žalovaným doručené vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu, spolu s prílohami, správou o finančnom hospodárení domu a účtovnom stave fondu prevádzky, údržby a opráv domu (č.l.56-60).

6.10 Zo sťažnosti žalovaného 2/ zo dňa 23.06.2020 a námietky zo dňa 26.06.2020, ktoré žalovaný 2/ adresoval predchádzajúcemu správcovi Služby pre bývanie, s.r.o., súd zistil, že žalovaný 2/ namietal, že pôvodný správca si neplní svoje povinnosti správcu.

6.11 Zo zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov v bytovom dome č. 266/24,26 na ul. Piaristická v Trenčíne zo dňa 06.11.2019 súd zistil, že vlastníci odsúhlasili, aby termín, čas a miesto písomného hlasovania o výbere nového správcu bytového domu č. XXX/XX, XX na ul. W. v C. bol 01.12.2019 a 02.12.2019. Z prítomných XX vlastníkov, za hlasovalo 12 (z toho jeden hlas bol neplatný), proti hlasoval 1, zdržal sa 1 a nehlasoval 1. Vlastníci odhlasovali o.i. aj znenie otázok písomného hlasovania, zapisovateľa písomného hlasovania o výbere nového správcu, overovateľa zápisnice z písomného hlasovania. V bode 6 vlastníci schválili ako osobu poverenú podpisovaním všetkých druhov zmlúv p. V. H., keď zo 14 prítomných vlastníkov, za hlasovalo 11, proti 1, zdržal sa 1 a nehlasoval 1. Zápisnica bola vyhotovená dňa 12.11.2019, s dátumom zverejnenia v miestach v dome obvyklom dňa 12.11.2019.

6.12 Zo zápisnice z písomného hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu č. XXX/XX, XX na ul. W. v C., ktoré sa konalo v dňoch 01.12.2019 a 02.12.2019 súd zistil, že vlastníci bytov hlasovali o otázke, či súhlasia, aby vlastníci uzatvorili zmluvu o výkone správy so spoločnosťou Stavebné bytové družstvo C., kedy zo 16 prítomných vlastníkov hlasovalo "ÁNO" 12 vlastníkov, a otázka písomného hlasovania bola schválená. Zápisnica bola vyhotovená dňa 02.12.2019 a zverejnená v mieste v dome obvyklom dňa 03.12.2019.

7.1 Podľa § 8a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v predpisov (v texte 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 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 vlastníkmi 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. Správca je povinný schválenú zmluvu a pri jej zmene úplné znenie zmluvy doručiť každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome do 30 dní od jej schválenia vlastníkmi bytov a nebytových priestorov 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.

7.2 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 vklade¹⁰) 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 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 vlastníkmi nebytových priestorov.

7.3 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 vlastníkmi bytov alebo nebytových priestorov v dome. Okrem služieb a prác, ktoré vlastníč 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 žúmp, užívanie výťahov, upratovanie, dodávka tepla a teplej vody, dodávka vody od vodárenských spoločností a odvádzanie odpadových vôd.

7.4 Podľa § 14a ods. 7) zákona o vlastníctve bytov platné rozhodnutia sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluvy a ich zmeny schválené vlastníkmi sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak ich za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podpísala nimi poverená osoba.

7.5 Podľa § 14b ods. 1 písm. e) zákona o vlastníctve bytov vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o zmluve o výkone správy, jej zmene, zániku alebo výpovedi a o poverení osoby oprávnenej podpísať tieto právne úkony po schválení vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome.

8.1 Na základe vykonaného dokazovania dospel súd k záveru, že predmetná zmluva o výkone správy je svojou povahovou zmluvou spotrebiteľskou (čo viackrát už judikovala súdna prax). Žalobca funkciu správcu bytového fondu vykonáva v rámci svojej podnikateľskej činnosti, preto má postavenie dodávateľa služieb v zmysle § 52 ods. 2 Občianskeho zákonníka (v znení účinnom v čase uzavretia zmluvy o výkone správy). Žalovaní nekonali pri uzatváraní zmluvy v rámci svojej podnikateľskej alebo inej obchodnej činnosti, preto je v postavení spotrebiteľa v zmysle § 52 ods. 3 Občianskeho zákonníka (v znení účinnom v čase uzavretia zmluvy o výkone správy). V uvedenom postavení žalovaných ako spotrebiteľov nič nemení skutočnosť, že si súčasne plní povinnosti vyplývajúce z osobitného predpisu (zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov).

8.2 Po vykonanom dokazovaní súd dospel k nepochybnému záveru, že žalobca v plnom rozsahu preukázal žalobný nárok, t. j. nárok na zaplatenie žalovanej pohľadávky pozostávajúcej z nedoplatku za zálohové platby za služby spojené s užívaním predmetného bytu za mesiace marec až november 2020, t. j. 10 platieb vo výške 88,30 eur, nakoľko zálohové platby sú v zmysle zmluvy o výkone správy splatné mesiac vopred, v mesiaci marec boli vlastníkom účtované dve platby - za marec a apríl 2020, ako aj nedoplatku za r. 2019 vo výške 82,61 eur, t. j. spolu 965,61 eur.

8.3 Vykonaným dokazovaním mal súd za preukázané, že žalovaní boli (a sú naďalej) v rozhodnej dobe pre vznik nedoplatku za r. 2019 spoluvlastníkmi bytu č. XX na 1. poschodí v bytovom dome súp. č. XXX, vchod č. XX, žalovaní 1/ v podiele ? k celku a žalovaný 2/ v podiele ? k celku. Rovnako boli žalovaní spoluvlastníkmi predmetného bytu aj v období od 01.03.2020 do 30.11.2020.

8.4 Zároveň mal súd za preukázanú aj výšku mesačných predpisov a úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru, poplatku za výkon správy a preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv, ktoré boli určené vo výške 88,30 eur mesačne.

8.5 Zo sumárnych analýz platieb je zrejmé, že žalovaní nevykonali úhrady za žalované obdobie v stanovenej výške od 01.03.2020 do 30.11.2020, pričom im ako spoluvlastníkom bytu boli poskytované služby v bytovom dome v zmysle Zmluvy

o výkone správy. Povinnosť poukazovať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv v zmysle ustanovenia § 10 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a uhrádzať úhrady za plnenia v zmysle ustanovenia § 10 ods. 6 zákona o vlastníctve bytov zaväzuje podľa citovaných zákonných ustanovení ako aj príslušných ustanovení Zmluvy o výkone správy vlastníkov bytov. Preto v zmysle citovaných ustanovení zákona o vlastníctve bytov bolo povinnosťou žalovaných ako spoluvlastníkov bytu poskytovať dodávateľovi služieb a prác preddavkové mesačné úhrady. Nakoľko žalovaní si túto svoju povinnosť nesplnili, zaviazal ich súd spoločne a nerozdielne na úhradu žalovanej sumy 965,61 eur. Táto suma predstavuje 10 zálohových platieb vo výške 88,30 eur za mesiace marec až november 2020, s tým, že nakoľko správca (žalobca) začal vykonávať správu v mesiaci marec 2020 - v tomto mesiaci sa stali splatnými dve zálohové platby, a to za mesiac marec a apríl 2020. Súčasťou celkovej žalovanej sumy je i nedoplatok, ktorý vznikol po vykonaní vyúčtovania za r. 2019 vo výške 82,61 eur.

8.6 V konaní nebolo preukázané, že by žalovaní žalovanú sumu zaplatili, čo napokon žalovaní ani netvrdili. Ich obrana spočívala v tom, že žalobcu neuznávajú ako legitímneho správcu bytového domu, v ktorom sa nachádza byt č. 12, ktorého sú podielovými spoluvlastníkmi. Žalovaný 2/ uvádzal, že tak žalobca, ako ani J.. V. H. nikdy nedostali od vlastníkov bytov mandát uzatvoriť v mene vlastníkov zmluvu o výkone správy. Znenie tejto zmluvy vlastníci nikdy neschválili a neodsúhlasili. Súd mal však v konaní preukázané, zápisnicou zo schôdze vlastníkov bytov v bytovom dome č. XXX/XX,XX na ul. W. v C. zo dňa 06.11.2019, že vlastníci odsúhlasili, aby termín, čas a miesto písomného hlasovania o výbere nového správcu bytového domu č. XXX/XX, XX na ul. W. v C. bol 01.12.2019 a 02.12.2019. V bode 6 vlastníci schválili ako osobu poverenú podpisovaním všetkých druhov zmlúv p. V. H.. Zo zápisnice z písomného hlasovania vlastníkov bytov, ktoré sa konalo v dňoch 01.12.2019 a 02.12.2019 mal súd za preukázané, že vlastníci bytov hlasovali o otázke, či súhlasia, aby vlastníci uzatvorili zmluvu o výkone správy so spoločnosťou Stavebné bytové družstvo C., kedy zo 16 prítomných vlastníkov hlasovalo "ÁNO" 12 vlastníkov, a otázka písomného hlasovania bola schválená.

8.7 Súd má z vlastnej činnosti vedomosť, že žalovaní sa v konaní vedenom na tunajšom súde pod sp. zn. 27C/62/2019, v procesnom postavení žalobcov domáhali, ako prehlasovaní podieloví spoluvlastníci bytu č. 12 bytového domu na ul. W. XXX/XX, XX v C. proti ostatným vlastníkom bytov určenia neplatnosti uznesení schválených na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov tohto bytového domu konanej 6.11.2019. Súd žalobu žalobcov rozsudkom sp. zn. 27C/62/2019 zo dňa 06.10.2021 zamietol. Žalobcovia proti predmetnému rozsudku podali odvolanie, o ktorom nebolo doposiaľ rozhodnuté. V tejto súvislosti súd uvádza, že zo žiadneho ustanovenia zákona o vlastníctve bytov nevyplýva, že vedený súdny spor ohľadom neplatnosti uznesení schválených na schôdzi vlastníkov bytov by vlastníkov bytov zbavoval povinnosti uhrádzať správcovi zálohové platby za poskytované služby. Služby spojené s užívaním bytu sú im riadne poskytované, fond prevádzky, údržby a opráv je naďalej tvorený a žalovaní nenamietali, že by žalobca nevykonával riadne správu bytového domu. Súd sa v tejto súvislosti stotožnil s vyjadrením žalobcu, že žalovaní sú povinní platiť zálohové platby žalobcovi bez ohľadu na to, či ho uznávajú ako správcu. V prípade ak by bolo súdom rozhodnuté, že správca nebol platne zvolený, žalovaným skutočne žiadna škoda nehrozí, nakoľko fond opráv by bol odovzdaný platne zvolenému správcovi.

8.8 Žalovaný 2/ v konaní navrhol predvolať všetkých vlastníkov bytov, ktorí sa dňa 06.11.2019 zúčastnili schôdze vlastníkov bytov, prehrať na pojednávaní audio záznam zo schôdze vlastníkov bytov zo dňa 06.11.2019 a z hlasovania, ktoré sa konalo v dňoch 01.-02.12.2019. Tieto dôkazy súd nevykonával, nakoľko žalovaný 2/ prítomnosť svedkov na pojednávaní nezabezpečil, a i keby tak urobil, súd by s poukazom na zásadu hospodárnosti konania, tieto nevykonával, nakoľko mal priebeh predmetných schôdzí preukázaný zo zápisníc predložených žalobcom.

8.9 Vzhľadom na všetky vyššie uvedené skutočnosti súd rozhodol tak, že žalobe v celom rozsahu vyhovel.

8.10 Podľa ustanovenia § 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka, dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní.

8.11 Podľa ustanovenia § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka, 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.

8.12 Podľa ustanovenia § 3 Nariadenia vlády č. 20/2013 Z. z. ktorým sa mení a dopĺňa nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z. (účinný od 01.02.2013), výška úrokov z omeškania je o päť percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

8.13 Žalovaní sa dostali do omeškania so zaplatením svojho peňažného záväzku v zmysle ustanovenia § 517 Občianskeho zákonníka tým, že nezaplatili zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu a vyúčtovaný nedoplatok. Výšku úroku si uplatnil žalobca z jednotlivých omeškaných plnení k prvému dňu omeškania v zmysle čl. 1 zákona č. 20/2013 Z.z., účinného v čase omeškania, vo výške 5 %, ktoré boli tvorené základnou sadzbou Európskej centrálnej banky a pripočítaním 5 percentuálnych bodov. Súd priznal úrok z omeškania vo výške a za obdobie v rozsahu uplatnenom žalobou, ktorou je viazaný.

8.14 O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa 255 ods. 1 CSP, keď žalobca bol tou stranou sporu, ktorá bola s ohľadom na výsledok konania v konaní plne úspešná.

8.15 O výške trov konania rozhodne po právoplatnosti tohto rozsudku vyšší súdny úradník tunajšieho súdu osobitným uznesením v zmysle § 262 ods. 2 CSP.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia a to na Okresnom súde Trenčín. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy. O odvolaní bude rozhodovať Krajský súd v Trenčíne. Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. 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. Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať 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 rozsudku možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vyššie uvedenú vadu, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Ak žalovaný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený žalobca môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.