

Súd: Okresný súd Bardejov  
Spisová značka: 5Csp/80/2021  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8221202109  
Dátum vydania rozhodnutia: 31. 03. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Marek Rebej  
ECLI: ECLI:SK:OSBJ:2022:8221202109.3

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bardejov sudcom Mgr. Marekom Rebejom v spore žalobcu: SPRAVBYT, s.r.o., so sídlom Hurbanova 18, 085 01 Bardejov, IČO: 31 683 061, proti žalovanému: J. E., Z.. XX.XX.XXXX, B. E.. Z.O. XX, B.. T., XXX XX B., o zaplatenie 2.244,99 Eur s príslušenstvom, takto

### rozhodol:

I. Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcovi sumu 2.244,99 Eur s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 1.615,68 Eur od 01.08.2019 do zaplatenia, zo sumy 629,31 Eur od 01.08.2021 do zaplatenia, všetko 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 rozsahu 100 %, o výške ktorých rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa žalobou doručenu tunajšiemu súdu dňa 12.11.2021 domáhal uloženia povinnosti žalovanému zaplatiť mu sumu 2.244,99 Eur s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 1.615,68 Eur od 01.08.2019 do zaplatenia a s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 629,31 Eur od 01.08.2021 do zaplatenia a náhrady trov konania. Žalobca svoju žalobu odôvodnil tým, že žalovaný je vlastníkom bytu č. XX Z. R. E.. Z. XX, B.. T. V. B., pričom tento neuhradil platby za poskytnuté služby spojené s užívaním bytu za roky 2018 a 2020 vo výške 2.244,99 Eur. Za rok 2018 predstavuje dlžná suma výšku 1.615,68 Eur a bola splatná 31.07.2019 a za rok 2020 predstavuje dlžná suma výšku 629,31 Eur a bola splatná 31.07.2021. Žalobca v žalobe uviedol, že za rok 2018 boli náklady spojené s užívaním bytu vo výške 1.895,57 Eur, pričom žalovaný vykonal v roku 2018 úhrady vo výške 279,89 Eur, čím vznikla dlžná suma za rok 2018 vo výške 1.615,68 Eur. Ďalej za rok 2020 boli náklady spojené s užívaním bytu vo výške 1.943,72 Eur, pričom žalovaný vykonal v roku 2020 úhrady vo výške 1.314,41 Eur, čím vznikla dlžná suma za rok 2020 vo výške 629,31 Eur.

2. Vo veci bol tunajším súdom dňa 01.12.2021 vydaný platobný rozkaz č.k. 5Csp/80/2021-13, ktorým sa žalobe v celom rozsahu vyhovel. Tento platobný rozkaz bol uznesením zo dňa 17.01.2022 č.k. 5Csp/80/2021-28 zrušený pre nemožnosť jeho doručenia žalovanému do vlastných rúk postupom podľa 266 ods. 3 Civilného sporového poriadku.

3. Súdu sa postupom podľa § 106 ods. 1 písm. a) C.s.p. nepodarilo doručiť žalobu žalovanému na adresu evidovanú v registri obyvateľov Slovenskej republiky a zároveň podľa § 116 ods. 1 C.s.p. sa nepodarilo zistiť skutočný pobyt žalovaného, preto postupom podľa § 116 ods. 2 C.s.p. súd zverejnil dňa 26.01.2022 oznámenie o podanej žalobe na úradnej tabuli súdu a na webovej stránke tunajšieho súdu, pričom po 15 dňoch od zverejnenia sa žaloba považuje za doručenu, a to aj vtedy, ak sa žalovaný o tom nedozvedel.

Oznámenie o podanej žalobe bolo zvesené z úradnej tabule a z webovej stránky tunajšieho súdu dňa 10.02.2022. Žalovaný sa k žalobe písomne nevyjadril.

4. Súd vo veci nariadil pojednávanie na deň 31.03.2022, na ktoré riadne a včas predvolal žalobcu, ktorý sa na pojednávanie dostavil. Žalovanému bolo predvolanie na pojednávanie doručené fikciou doručenia podľa § 111 ods. 3 C.s.p., pričom tento sa pojednávania bez ospravedlnenia nezúčastnil. Keďže boli splnené procesné podmienky na prejednanie veci v neprítomnosti žalovaného, súd postupom podľa § 180 C.s.p. vec prejednal v jeho neprítomnosti.

5. Na nariadenom pojednávaní súd vykonal dokazovanie oboznámením listín a to prehľadov úhrad, konečného vyúčtovania nákladov spojených s užívaním a správou bytu za rok 2018, konečného vyúčtovania nákladov spojených s užívaním a správou bytu za rok 2020, mesačných zálohových predpisov platieb a úhrad za plnenia súvisiace s výkonom správy, čiastočného výpisu z LV č. 8328, ako aj ďalším spisovým materiálom a zistil tento skutkový stav:

6. Z čiastočného listu vlastníctva č. XXXX I.o dňa 07.10.2021, kat.úz. B. vyplýva, že žalovaný J. E., Z.. XX.XX.XXXX, B. P. U. XXXX/XX, XXX XX B. je evidovaný ako vlastník bytu č. XX na 2. poschodí, vchod 14 v obytnom bloku A/14, súp. č. XXXX postaveného na parcele č. XXXX/X o výmere 544 m<sup>2</sup> - zastavaná plocha a nádvorie v podiele 1/1. Ako titul nadobudnutia je uvedená Kúpna zmluva Z. XXX/XXXX - V. XXXX/XXXX zo dňa 06.10.2016. Zároveň je na predmetnom liste vlastníctva v prospech žalovaného evidovaný aj podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku v podiele 6966/324731.

7. Z Konečného vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2018 vystavený žalobcom dňa 22.05.2019 adresovaného žalovanému vyplýva, že celkové náklady spojené s užívaním bytu č. XX, V. XX, B. L. XXXX boli vo výške 1.895,57 Eur.

8. Z Prehľadu úhrad za rok 2018 vystaveného žalobcom dňa 14.10.2021 adresovaného žalovanému vyplýva, že žalovaný ako užívateľ bytu č. XX, V. XX, L. XXXX vykonal úhrady žalobcovi jednu úhradu vo výške 218,83 Eur a to v mesiaci október 2018.

9. Z Konečného vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2020 vystavený žalobcom dňa 27.05.2021 adresovaného žalovanému vyplýva, že celkové náklady spojené s užívaním bytu č. XX, V. XX, B. L. XXXX boli vo výške 1.943,72 Eur.

10. Z Prehľadu úhrad za rok 2020 vystaveného žalobcom dňa 28.09.2021 adresovaného žalovanému vyplýva, že žalovaný ako užívateľ bytu č. XX, V. XX, L. XXXX vykonal úhrady žalobcovi v celkovej výške 1.314,41 Eur a to v mesiaci december 2019 vo výške 218,83 Eur, v mesiaci február 2020 vo výške 438,83 Eur, v mesiaci máj 2020 vo výške 218,83 Eur, v mesiaci august 2020 vo výške 218,96 Eur a v mesiaci september 2020 vo výške 218,96 Eur.

11. Podľa § 6 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, na správu domu sa zriaďuje spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len „spoločenstvo“), ak vlastníci bytov a nebytových priestorov neuzavrú zmluvu o výkone správy s inou právnickou osobou alebo fyzickou osobou (ďalej len „správca“), najmä s bytovým družstvom.

12. Podľa § 6 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, správa domu je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca alebo spoločenstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome

- a) prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a 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 nedoplatkov,
- e) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome.

13. Podľa § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, 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<sup>10</sup>) 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.

14. Podľa § 10 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, 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 vlastníci 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.

15. Podľa § 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.

16. Po vykonanom dokazovaní mal súd za preukázané, že žalovaný je výlučným vlastníkom bytu XX v bytovom dome na ulici E.. Z. XX, B.. T., kde správu bytov v bytového domu podľa zákona č. 182/1993 Zb. vykonáva žalobca.

17. Z vykonaného dokazovania bolo ďalej preukázané, že žalovaný v roku 2018 vykonal v zmysle mesačných zálohových predpisov platieb a úhrad za plnenia súvisiace s výkonom správy platby vo výške 218,83 Eur, pričom žalobca vo svojej žalobe tvrdil, že žalovaný vykonal úhrady v roku 2018 až vo výške 279,89 Eur. Zároveň v zmysle konečného vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2018 boli náklady žalovaného vo výške 1.895,57 Eur. Z uvedeného v zmysle žalobcom podanej žaloby plynie záver, že žalovanému vznikol za rok 2018 dlh za poskytované služby spojené s užívaním bytu vo výške 1.615,68 Eur (1.895,57 Eur - 279,89 Eur). Ďalej v roku 2020 vykonal žalovaný v zmysle mesačných zálohových predpisov platieb a úhrad za plnenia súvisiace s výkonom správy platby vo výške 1.314,41 Eur. Zároveň v zmysle konečného vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2020 boli náklady žalovaného vo výške 1.943,72 Eur. Z uvedeného plynie záver, že žalovanému vznikol za rok 2020 dlh za poskytované služby spojené s užívaním bytu vo výške 629,31 Eur (1.943,72 Eur - 1.314,41 Eur). Teda, za roky 2018 a 2020 vznikol žalovanému ako vlastníckovi bytu na nákladoch za poskytované služby spojené s užívaním bytu dlh v celkovej výške 2.244,99 Eur (1.615,68 Eur + 629,31 Eur) a preto súd v súlade so žalobcom navrhovaným žalobným petitom žalobe žalobcu ako správcu bytového domu vyhovel. Z priznanej istiny súd postupom podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka priznal žalobcovi aj ním požadovaný zákonný úrok z omeškania vo výške 5 % ročne z dlžnej sumy 1.615,68 Eur od 01.08.2019 do zaplatenia a rovnako vo výške 5 % ročne z dlžnej sumy 629,31 Eur od 01.08.2021 do zaplatenia.

18. Podľa § 262 ods.1 C.s.p., o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

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

20. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa ustanovenia § 255 ods. 1 C.s.p. spojení s § 262 ods. 1 C.s.p. s tým, že žalobca mal plný úspech vo veci, preto mu súd priznal voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. O výške náhrady trov konania súd rozhodne po právoplatnosti rozsudku uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 C.s.p.).

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia, na Okresný súd Bardejov, v 3 písomných vyhotoveniach (§ 362 ods.1 C.s.p.).

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) (§ 363 C.s.p.).

Podľa ust. § 365 ods.1 C.s.p. odvolacie dôvody 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.

Podľa ust. § 365 ods.2 C.s.p. 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.

Podľa ust. § 365 ods.3 C.s.p. odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z.z. - o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok).