

Súd: Okresný súd Prievidza
Spisová značka: 9Csp/8/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3818200515
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 09. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Beata Gešvantnerová
ECLI: ECLI:SK:OSPD:2018:3818200515.6

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prievidza v právnej veci žalobcu: BYTOS - správa bytov PRIEVIDZA, s.r.o., IČO: 36 313 009, so sídlom M. Mišíka 42, 971 01 Prievidza, zast.: Advokátska kancelária JUDr. Ľubica Lukáčová s.r.o., IČO: 47 251 816, so sídlom M. Hodžu 10/3, 971 01 Prievidza, proti žalovanému: Bc. G. Y., nar. XX.XX.XXXX, bytom G. E. XXX/XX, XXX XX T., zast.: C.. G. Y., nar. XX.XX.XXXX, bytom G. E. XXX/XX, XXX XX T., o zaplatenie sumy 1.162,84 eur s príslušenstvom, takto

rozhodol:

Žalovaný je povinný do 3 dní od právoplatnosti rozsudku zaplatiť žalobcovi sumu 1 162,84 € s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne
zo sumy 123,64 € od 01.06.2017 do 30.06.2017,
zo sumy 253,54 € od 01.07.2017 do 31.07.2017,
zo sumy 383,44 € od 01.08.2017 do 31.08.2017,
zo sumy 513,34 € od 01.09.2017 do 30.09.2017,
zo sumy 643,24 € od 01.10.2017 do 31.10.2017,
zo sumy 773,14 € od 01.11.2017 do 30.11.2017,
zo sumy 903,04 € od 01.12.2017 do 31.12.2017,
zo sumy 1 032,94 € od 01.01.2018 do 31.01.2018,
zo sumy 1 162,84 € od 01.02.2018 do zaplatenia.

II. Žalobcovi súd priznáva nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100% od žalovaného.

odôvodnenie:

1. Žalobou podanou na tunajší súd dňa 16.12. 2014 sa žalobca domáhal, aby súd uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 1162,84 eur spolu so zákonným úrokom z omeškania s odôvodnením, že žalovaný je výlučným vlastníkom bytu č. X vo vchode č. XX na ulici D. v G.. Žalobca na základe dohody s vlastníkmi, zmluvy o výkone správy zo dňa 1.1. 2005 zabezpečuje v uvedenom bytovom dome výkon správy, prevádzky a údržby spoločných častí a zariadení domu podľa zákona č. 182/1993 Z.z.. V zmysle zmluvy sú vlastníci povinní pravidelne mesačne platiť na účet žalobcu preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv domu, zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu a poplatok za výkon správcovskej činnosti. Splatnosť platieb je do posledného dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca. Žalobca ako správca vykonáva do 31.5. vyúčtovanie služieb poskytnutých za predchádzajúci kalendárny rok. Žalovaný platby riadne a včas neplatil a ku dňu podania žaloby žalobca vedie voči nemu pohľadávku v sume 1162,84 eur, ktorá pozostáva z nezaplatených mesačných platieb za mesiac júl 2017 až február 2018 v sume 129,9 eur, za mesiac jún 2017 časť v sume 123,64 eur.

2. Súd v predmetnej veci priznal žalobcovi ním v konaní uplatnený nárok platobným rozkazom č. k. 9Csp8/2018 -26 z 19.2.2018.

3. V zákonnej lehote podal proti platobnému rozkazu žalovaný odpor, ktorým žiadal návrh v celom rozsahu ako nedôvodný zamietnuť. V predmetnej vaci už súd rozhodol rozsudkom 12 C 168/2015 z 10.4.2017, pričom sa súd odvolával na právny názor Krajského súdu Trenčín týkajúci sa §8 ods. 2 a § 8b ods. 2 Zákona č. 182/1993 Z.z. a ustanovenia § 70 ods.1,2 Zákona č. 162/1995 Z.z o katastri nehnuteľností. Obdobne súd rozhodol vo veci 12Csp 60/2017 z 18.9.2017, ktorým zaviazal žalovaného k zaplateniu sumy 3104,22 eur s príslušenstvom. Proti tomuto rozhodnutiu podal odvolanie 8.11.2017. O odvolaniach nebolo rozhodnuté, s právnym názorom v týchto rozhodnutiach nesúhlasí. Uviedol, že žalobca svoje tvrdenie opiera o výlučné vlastnícke právo žalovaného nadobudnuté v dobrovoľnej dražbe, ktorá sa konala dňa 28.10. 2013. Vlastnícke právo žalovaného bolo v odôvodnení rozsudku Okresného súdu Prievidza sp. zn. 15C/19/2014 zo dňa 12.1. 2015 popreté na základe nedoručenia oznámenia o dražbe účinným spôsobom vlastníkovi predmetu dražby podľa § 17 ods. 5 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, dražobník bol povinný upustiť od dražby v súlade s § 19 ods. 1 písm. d/ citovaného zákona. Súd ako predbežnú otázku ustálil, že žalovaný nenadobudol platne vlastnícke právo k predmetnému bytu udelením príklepu a zaplatením dražobnej ceny, pretože dražobník sa v procese dražby dopustil porušenia § 17 ods. 5, § 19 ods. 1 a § 24 ods. 7 cit. zákona, ktoré majú za následok to, že k platnej dražbe nedošlo. Žalovaný teda nenadobudol k predmetnému bytu vlastnícke právo, pretože k platnému udeleniu príklepu nedošlo, i keď zaplatil cenu dosiahnutú vydražením. Poukázal i na rozhodnutie Ústavného súdu ČR IV.ÚS 610/06, ÚS SR III.551/2012, v ktorom je uvedené, že prípadné odchýlenie sa súdu od existujúcej judikatúry, týkajúcej sa relevantných otázok v konkrétnom prípade by mohlo predstavovať zásah do základných práv a slobôd účastníka konania. Postupom súdu v uvedených rozhodnutiach bol porušený princíp právnej istoty, bola poskytnutá ochrana nároku, ktorý je nedôvodný. Tento právny stav on nespôsobil, vyplýva z rozhodnutia Okresného súdu Prievidza 15C19/2016.

4. Súd vykonal dokazovanie vypočítaním právnej zástupkyne žalobcu a splnomocneného zástupcu žalovaného, oboznámením s obsahom Zmluvy o výkone správy zo dňa 1.1. 2005 vrátane prílohy č. 1 Zmluvy o výkone správy, výpisom z konta žalobcu, písomným vyjadrením žalobcu zo dňa 2.5. 2018, čiastočným výpisom z listu vlastníctva č. XXXX pre k.ú. G., obsahom rozhodnutí tunajšieho súdu sp. zn. 15C/19/2014 , rozsudkom č.k. 12C/168/2015-36 zo dňa 30.7.2015, rozhodnutím KS Trenčín 6Co340/2017-88, ďalším rozsudkom rozhodnutím v tej istej veci z 10.4.2017.

5. V konaní tunajšieho súdu 12C168/2015 z 30.7.2015 súd rozsudkom žalobu o zaplatenie sumy 1284,52 eur najskôr zamietol, v odôvodnení vyššie uvedeného rozsudku súd prvej inštancie uviedol, že dospel k právnemu záveru, že žaloba žalobcu dôvodná nebola. Je síce pravda, že žalovaný je v katastri nehnuteľností zapísaný ako výlučný vlastník predmetného bytu, tento byt však nikdy neužíval, užíva ho iný subjekt (Anna Klányiová), ktorý za jeho užívanie neplatí žalobcovi, ktorý na základe zmluvy o výkone správy zo dňa 1.1. 2005 zabezpečuje v uvedenom bytovom dome výkon správy, prevádzky a údržby spoločných častí a zariadení domu podľa zákona č. 182/1993 Z.z.. Žalovaný mal predmetný byt nadobudnúť do vlastníctva v dražbe. Súd prvej inštancie však vychádzal z odôvodnenia rozsudku súdu v konaní vedenom pod sp. zn. 15C/19/2014, v ktorom súd prejudiciálne konštatoval, že dražba bola neplatná, a preto žalovaný nenadobudol vlastnícke právo k bytu a teda ani nemal byť na liste vlastníctva ako vlastník bytu zapísaný. Súd prvej inštancie pri vydaní vyššie uvedeného rozsudku vychádzal aj z obsahu spisu tunajšieho súdu sp.zn. 15C/19/2014 a právne uzavrel, že žalovaný nenadobudol platne vlastnícke právo k predmetnému bytu o udelení príklepu a zaplatením dražobnej ceny, pretože dražobník sa v procese dražby dopustil porušenia § 17 ods. 5, § 19 ods. 1 a § 24 ods. 7 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v platnom znení, ktoré majú za následok to, že k platnej dražbe nedošlo. Je pravdou, že žalobu o neplatnosť dražby nepodala žiadna osoba, avšak za stavu, že neboli náležite doručené písomnosti v procese od začiatku dražby, príklep bol udelený neplatne. Súd vyslovil názor, že skutočnosť, ak oprávnená osoba nepodá žalobu o neplatnosť dražby v situácii, ako je v prejednávanej veci, ešte neznamená, že dražba zostáva platná. Súd zastal stanovisko, že žalovaný nenadobudol vlastnícke právo, pretože k platnému udeleniu príklepu nedošlo, i napriek tomu, že zaplatil cenu dosiahnutú vydražením. Vzhľadom na to, že žalovaný nielen že nie je vlastníkom bytu, ale tento byt ani nikdy neužíval a nemal žiaden iný zmluvný vzťah k tomuto bytu, žalobu žalobcu zamietol s tým, že nič na tom nemôže zmeniť ani fakt, že žalobca žalovanému ako domnelému užívateľovi sporného bytu zriadil konto, že žalovaný žalobcovi zaplatil sumu 500 eur a ani to, že žalovaný sa po vydražení nehnuteľnosti aj cítil byť vlastníkom sporného bytu.

6. Uznesením č.k. 6Co/1048/2015-46 zo dňa 30.11.2016 súd druhej inštancie rozsudok prvej inštancie zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

7. Podľa právneho názoru krajského súdu, v danej veci je pre právne posúdenie žalobcovho nároku rozhodné ustanovenie § 10 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a ustanovenie § 8 b ods. 2 písm. e) citovaného zákona. Podľa § 8 b ods. 2 písm. e) zákona č. 182/1993 Z.z., 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 a vymáhať vzniknuté nedoplatky. Podľa § 10 ods. 6 veta prvá veta prvá zákona č. 182/21993 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. Podľa odseku 1 citovaného ustanovenia 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. Predmetné ustanovenie § 10 zákona č. 182/21993 Z.z. obsahuje odkaz č. 10, ktorým odkazuje na zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov. Z uvedeného odkazu je možné vyvodiť, že zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov za vlastníka bytu, ktorý je v právnom vzťahu so správcom, obsahom ktorého je jeho povinnosť (vlastníka) úhrady za plnenia a poukazovania preddavkov, považuje vlastníka zapísaného v katastri nehnuteľností. Súd druhej inštancie v tejto súvislosti ako podporný argument pre jeho záver poukázal na rozhodným zákonom odkazovaný katastrálny zákon a jeho ustanovenie § 70. Podľa § 70 ods. 1 a 2 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov, údaje katastra uvedené v § 7 sú hodnoverné, ak sa nepreukáže opak. Údaje katastra, a to údaje o právach k nehnuteľnostiam, parcelné číslo, geometrické určenie nehnuteľnosti, druh pozemku, geometrické určenie a výmera katastrálneho územia, názov katastrálneho územia, výmera poľnohospodárskej jednotky alebo lesnej hospodárskej jednotky, alebo organizačnej jednotky, údaje o základných a podrobných polohových bodových poliach, údaje o bodových poliach, ako aj štandardizované geografické názvy sú hodnoverné a záväzné, ak sa nepreukáže opak. Hodnovernosť údajov katastra znamená, že každý môže veriť, že údaje obsiahnuté v katastri zodpovedajú právu a skutočnosti, a že každý sa na tieto údaje môže spoľahnúť, pokiaľ sa nepreukáže opak. V danom prípade žalobca nebol účastníkom konania (stranou sporu) vo veci vedenej Okresným súdom Prievidza pod sp.zn. 15C/19/2014 vec žalovaného proti S. T. o vypratanie bytu, v ktorom súd v rámci predbežnej otázky (nie výrokom) vyriešil, že žalovaný nie je vlastníkom bytu, ktorého správu vykonáva žalobca. Zo žiadneho spisového podkladu však nevyplývalo, že by žalobca v čase podania žaloby mal vedomosť o predmetnom právnom posúdení predbežnej otázky vlastníctva v súdnom konaní, ktorého nebol účastníkom (stranou sporu). Za daných okolností je zrejmé, že konal v dobrej viere v zápis vlastníckeho práva v prospech žalovaného v katastri nehnuteľností. Bez ohľadu na vyššie uvedené skutočnosti, považoval súd druhej inštancie za významné to, že v danom spore nejde o ochranu vlastníckeho práva a žalobca ako správca nevystupuje v spore ako skutočný vlastník, domáhajúci sa svojich práv vyplývajúcich mu z vlastníckeho práva. Vykonáva len správu pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu. Druhou stranou tohto právneho vzťahu je vlastník a to vlastník zapísaný v katastri nehnuteľností. Na podporu tohto záveru súd druhej inštancie uviedol okrem jazykového aj teleologický argument. Je totiž zrejmé, že od správcu nemožno rozumne požadovať, aby pri výkone svojej povinnosti podľa citovaného § 8b zákona detailne skúmal nadobúdaci titul vlastníka k bytu, a zisťoval, či došlo k porušeniu procesných pravidiel dražby, ktorá príklepu predchádzala. Pre správcu pri realizovaní povinností tak musí (a môže) byť rozhodujúci len zápis vlastníka v katastri nehnuteľností. Pokiaľ sa žalovaný stotožňuje so záverom o neexistencii jeho vlastníckeho práva k bytu (viď odpor proti platobnému rozkazu zo dňa 15.02.2015, č.l. 14 spisu), bolo jeho povinnosťou, vychádzajúc z požiadavky náležitej starostlivosti a obozretnosti, zabezpečiť odstránenie nesprávneho zápisu svojho vlastníctva v katastri nehnuteľností. Zo spisu však nevyplývalo, že by tak vykonal (robil úkony k tomu smerujúce). Z uvedených dôvodov je v tomto spore na základe žaloby správcu o zaplatenie úhrad a preddavkov podľa názoru súdu druhej inštancie bez významu, kto je skutočným vlastníkom bytu, rozhodujúci je zapísaný vlastník v katastri nehnuteľností. K vyššie uvedenej argumentácii súd druhej inštancie doplnil, že sa nestotožnil s právnym posúdením predbežnej otázky vlastníctva bytu, ako ho vykonal súd prvej inštancie, ktorý žalovaného označil za nevlastníka z dôvodu porušenia ustanovenia § 10 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, a to vzhľadom na ustanovenie § 21 ods. 2 veta prvá a druhá zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, podľa ktorého v prípade, ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy alebo boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. V prípade, ak dôvody

neplatnosti dražby súvisia so spáchaním trestného činu a zároveň ide o dražbu domu alebo bytu, v ktorom má predchádzajúci vlastník predmetu dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu; v tomto prípade je možné domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty. Zo spisu ani z pripojeného spisu nevyplývalo, že by sa S. T. resp. jej opatrovníčka alebo iná osoba dotknutá na svojich právach domáhali určenia neplatnosti dražby v prekluzívnej trojmesačnej lehote. Pritom z uvedeného ustanovenia vyplýva, že ak v tejto lehote dražbu z dôvodu porušenia procesných pravidiel nikto nenapadne, je už ďalej nenapadnuteľná. Toto rozhodnutie Okresného súdu Prievidza bolo potvrdené rozsudkom Krajského súdu Trenčín 6Co340/2017 -88z 10.7.2018. Preto súd nepovažoval za dôvodný návrh na prerušenie konania do právoplatného skončenia konania v tejto veci.

8. Na základe vykonaného dokazovania súd zistený tento skutkový stav veci:

9. Žalovaný je v katastri nehnuteľností zapísaný ako výlučný vlastník nehnuteľnosti - bytu č. X na prvom poschodí vo vchode č. XX nachádzajúcom sa v obytnej budove súpisné číslo XXXXX, postavenom na pozemku parc. č. XX. Predmetný byt je zapísaný na liste vlastníctva č. XXXX pre k.ú. G.. Podľa výpisu z predmetného listu vlastníctva, žalovaný mal byť nadobudnúť do vlastníctva prostredníctvom dobrovoľnej dražby v októbri roku 2013.

10. Žalobca na základe Zmluvy o výkone správy zo dňa 1.1. 2005 zabezpečuje v uvedenom bytovom dome výkon správy, prevádzky a údržby spoločných častí a zariadení domu podľa zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. V zmysle zmluvy sú vlastníci povinní pravidelne mesačne platiť na účet žalobcu preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv domu, zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu a poplatok za výkon správcovskej činnosti. Splatnosť platieb je do posledného dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca. V čase uzatvorenia vyššie uvedenej zmluvy bola na katastri nehnuteľností zapísaná ako výlučná vlastníčka vyššie uvedeného bytu S. T..

11. Ku dňu podania žaloby na súd žalobca mal voči žalovanému pohľadávku v sume 1162,84 eur pozostávajúcu z nezaplatených mesačných platieb za jún 2017 vo výške 123,64 eur a za júl 2017 až február 2018 po 129,9 eur..

12. V konaní vedenom na tunajšom súde pod sp. zn. 15C/19/2014 sa žalovaný ako žalobca domáhal vypratania vydraženého bytu na adrese G., D. XX/X proti S. T., nar. XX.X. XXXX. Rozsudkom č. k. 15C/19/2014 zo dňa 12.1. 2015 súd žalobu zamietol. Rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 20.3. 2015. V odôvodnení svojho rozhodnutia súd uviedol, že po zhodnotení vykonaného dokazovania dospel k záveru, že žaloba žalobcu nie je dôvodná, pretože žalovaný nenadobudol vlastnícke právo k predmetnému bytu, pretože k platnému udeleniu príklepu nedošlo i keď zaplatil cenu dosiahnutú vydražením.

13. Právna zástupkyňa žalobcu aj po podanom odpore žalovaného na podanej žalobe zotrvala. V písomnom podaní zo dňa 2.5.2018 poukázala na zápis v liste vlastníctva č. XXXX pre k.ú. G., podľa ktorého výlučným vlastníkom predmetného bytu je žalovaný, ktorý byt nadobudol do vlastníctva na základe dobrovoľnej dražby zo dňa 28.10. 2013. Osoba, ktorá tvrdí, že porušením ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách boli dotknuté jej práva sa môže podľa § 21 zákona domáhať určenia neplatnosti dražby na súde v lehote do troch mesiacov odo dňa príklepu, inak toto právo zaniká. Takáto žaloba podaná nebola, preto ani nebolo rozsudkom súdu právoplatne rozhodnuté o neplatnosti dražby. Poukázala pri tom na uznesenie Najvyššieho súdu SR 3Cdo186/2010, podľa ktorého neplatnosť dobrovoľnej dražby môže súd vysloviť iba v súdnom konaní v zmysle § 21 zákona č. 527/2002 Z.z. Podľa tohto zákona určenia neplatnosti dražby sa možno domáhať len v lehote do troch mesiacov odo dňa príklepu, inak toto právo zaniká. Za existujúceho stavu, keď nikto v predpísanej lehote nespochybnil platnosť dražby, je vlastníkom bytu žalovaný a jedine on má povinnosť zaplatiť pohľadávku žalobcu. K návrhu na prerušenie konania vo veci do právoplatného rozhodnutia veci 12C168/2015 a 12Csp 60/2017, poukázala na to, že toto nie je namieste, pretože toto rozhodnutie nemá zásadný význam pre posúdenie veci ako to predpokladá § 164 C.s. (v týchto veciach sa nerozhoduje o vlastníctve). Dal do pozornosti rozhodnutie tunajšieho súdu 6C/18/2016, ktorý zamietol žalobu žalovaného o neplatnosť dražby a to z dôvodu zmeškania prekluzívnej lehoty, z dôvodu nesplnenia okruhu účastníkov konania a v závere vyslovil, že žalobca je vlastníkom predmetného bytu, jeho vlastnícke právo zostáva zachované a patria mu všetky práva vyplývajúce z tohto práva.

14. Splnomocnený zástupca žalovaného, poukázal na rozhodnutie Ústavného súdu 2N CDO 20/2011, v ktorom ÚS konštatuje: súd musí nie len rešpektovať právo, ale jeho výklad a aplikácia musia smerovať k spravodlivému výsledku. Súdu prislúcha, aby sa zaoberal otázkou či mechanistická a formalistická aplikácia zákona bez ohľadu na zmysel a účel záujmu chráneného normou nemôže priniesť absurdné následky a v prípade, že tomu tak je, aby takúto interpretáciu zákona odmietol a zvolil výklad v duchu zákona. Bolo mu odmietnuté okresným súdom v plnom rozsahu užívať byt a naopak, bola určená povinnosť platiť poplatky za užívanie tohto bytu, preto bol naplnený tento výklad. Čo sa týka práv a povinností vlastníka ako boli konštatované v rozsudku 6C/18/2016, v prvom rade by som mal mať právo byt užívať.

15. Žalovaný k veci uviedol, že čo sa týka p. T., ktorá v byte momentálne žije, mesto ako opatrovník o nej nemá 5 rokov žiadne informácie, dá sa predpokladať, že nie je medzi živými. Z mesta sa tam vykonávali návštevy, nepodarilo sa s ňou skontaktovať, nepreberá si 5 rokov dôchodok, nenavštevuje lekára. Žiadal doplniť dokazovanie a zisťovať, či Mesto Prievidza predložilo správu o správe jej majetku, z ktorej by bolo zrejmé, na čo sa používa dôchodok p. T., pretože on má obmedzené právo sa domáhať náhrady škody resp. plnenia od p. T., ktorá mu vzniká úhradami za byt, ktorý ona užíva. V prípade, že bude zaviazaný - teda rozsudok bude právoplatný, môžu pristúpiť k uzavretiu nájomnej zmluvy s p. T..

16. Súd tento návrh na doplnenie dokazovania zamietol s tým, že navrhované doplnenie dokazovania nemá priamu súvislosť s uplatňovaným nárokom.

17. Podľa § 8b ods. 2 písm. e/ zákona č. 182/21993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, 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.

18. Podľa § 10 ods. 1 veta prvá 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 vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

19. Podľa § 10 ods. 6 veta prvá zákona č. 182/21993 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. Podľa odseku 1 citovaného ustanovenia 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.

20. Podľa Čl. III bod 3.2 Zmluvy o výkone správy, uzavretej medzi vlastníkmi bytov a nebytových priestorov a spoločnosťou BYTOS správa bytov Prievidza, s.r.o., so sídlom v Prievidzi zo dňa 1.1. 2005, na zabezpečenie prevádzky, údržby, opráv a správy domu sú vlastníci povinní: pravidelne platiť mesačné preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv domu; pravidelne platiť zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu a pravidelne platiť poplatkov za správcovskú činnosť.

21. Podľa Čl. III bod 3.3 Zmluvy o výkone správy, uzavretej medzi vlastníkmi bytov a nebytových priestorov a spoločnosťou BYTOS správa bytov Prievidza, s.r.o., so sídlom v Prievidzi zo dňa 1.1. 2005, platby uvedené v bode 3.2 sú vlastníci povinní poukazovať správcovi mesačne vopred, najneskôr do posledného dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca na účet správcu podľa § 10 ods. 4 zákona č. 367/2004 Z.z.

22. Podľa § 70 ods. 1 a 2 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov údaje katastra uvedené v § 7 sú hodnoverné, ak sa nepreukáže opak. Údaje katastra, a to údaje o právach k nehnuteľnostiam, parcelné číslo, geometrické určenie nehnuteľnosti, druh pozemku, geometrické určenie a výmera katastrálneho územia, názov katastrálneho územia, výmera poľnohospodárskej jednotky alebo lesnej hospodárskej jednotky, alebo organizačnej jednotky, údaje o základných a podrobných polohových bodových poliach, údaje o bodových poliach, ako aj štandardizované geografické názvy sú hodnoverné a záväzné, ak sa nepreukáže opak.

23. Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov za vlastníka bytu, ktorý je v právnom vzťahu so správcom, obsahom ktorého je jeho povinnosť (vlastníka) úhrady za plnenia a poukazovania preddavkov, považuje vlastníka zapísaného v katastri nehnuteľností. Vychádzajúc aj z právneho názoru súdov v konaniach 12C168/2015, 12Csp60/2017 dospel súd k právnenému záveru, že žaloba žalobcu bola podaná dôvodne. Hodnovernosť údajov katastra znamená, že každý môže veriť, že údaje obsiahnuté v katastri zodpovedajú právu a skutočnosti a že každý sa na tieto údaje môže spoľahnúť, pokiaľ sa nepreukáže opak. V danej veci, ako to konštatoval i súd druhej inštancie, nejde o ochranu vlastníckeho práva a žalobca ako správca nevystupuje v spore ako skutočný vlastník domáhajúci sa svojich práv vyplývajúcich mu z vlastníckeho práva, vykonáva len správu pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu. Druhou stranou tohto právneho vzťahu je vlastník, ktorý je zapísaný v katastri nehnuteľností. Od žalobcu v postavení správcu nemožno rozumne požadovať, aby pri výkone svojej povinnosti podľa § 8b zákona č. 182/1993 Z.z. podrobne skúmal nadobúdaci titul vlastníka k bytu a zisťoval, či došlo k porušeniu procesných pravidiel dražby, ktorá k príklepu predchádzala. Pre správcu pri realizovaní povinnosti je rozhodujúci len zápis vlastníka v katastri nehnuteľností. Rozhodujúci je vlastník zapísaný v katastri nehnuteľností. Žalovaný v priebehu konania výšku žalobcom uplatneného nároku nijako nespochybnil. Z vyššie uvedených dôvodov uložil súd žalovanému zaplatiť žalobcovi žalovanú istinu vo výške 1162,84 eur, pozostávajúcu z nezaplatených mesačných platieb za mesiace júl 2017 až február 2018 v sume po 129,9 eur mesačne a za jún 2017 vo výške 123,64 eur.

24. Žalovaný si svoje zmluvné povinnosti riadne a včas nesplnil, dostal sa do omeškania a preto žalobca si voči nemu dôvodne v konaní uplatnil aj úroky z omeškania podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ktoré boli uplatnené žalobcom správne v súlade s ust. § 3 Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z., dňom nasledujúcim po splatnosti jednotlivých súm, tak, ako sú špecifikované vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

25. Žalobca bol v konaní v celom rozsahu úspešný a preto mu súd priznal voči žalovanému podľa § 255 ods. 1 CSP náhradu trov konania v plnom rozsahu. O výške náhrady trov konania rozhodne súd po právoplatnosti tohto rozhodnutia samostatným uznesením vydaným vyšším súdnym úradníkom (§ 262 ods. 2 CSP).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia písomne na Krajský súd v Trenčíne. Odvolanie sa podáva na Okresný súd Prievidza v dvoch vyhotoveniach. Odvolanie musí obsahovať okrem všeobecných náležitostí (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, spisovú značku, čo sa ním sleduje a podpis), označenie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa toto rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha. Odvolanie môže byť odôvodnené len skutočnosťami uvedenými v § 365 ods. 1,2 CSP.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, môže oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie podľa ustanovení o výkone rozhodnutia Civilného sporového poriadku a Exekučného poriadku.