

Súd: Okresný súd Čadca  
Spisová značka: 8C/57/2020  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5320202967  
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 02. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Lýdia Stehurová  
ECLI: ECLI:SK:OSCA:2022:5320202967.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Č a d c a sudkyňou Mgr. Lýdiou Stehurovou v právnej veci žalobcu Okresné stavebné bytové družstvo, IČO: 31 622 704, Gočárova 252, 022 47 Čadca, zastúpeného Advokátskou kanceláriou JUDr. Stopka, JUDr. Cisarík s.r.o., Potočná 2835/1 A, 022 01 Čadca, IČO: 36 866 849, proti žalovanému Y. F., W.. XX.X.XXXX, XXX XX C. XXXX, v konaní o zaplatenie 677,33 € s príslušenstvom takto

### rozhodol:

I. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi sumu 677,33 € spolu s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 677,33 € od 1.7.2020 do zaplatenia, ako aj náklady spojené s uplatnením pohľadávky vo výške 74,48 €, v lehote do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

II. Žalobca má voči žalovanému nárok na náhradu trov konania, o výške ktorej bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti rozsudku, v rozsahu 100 %.

### odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou doručenu súdu dňa 16.9.2020 domáhal voči žalovanému zaplatenia sumy 677,33 € spolu s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne z uvedenej dlžnej sumy od 1.7.2020 do zaplatenia, ako aj nákladov spojených s uplatnením pohľadávky vo výške 74,48 € a uplatnil aj nárok na náhradu trov tohto sporového konania. V rámci skutkových tvrdení uviedol, že žalovaný je podielovým spoluvlastníkom bytu č. X, nachádzajúcom sa na X. poschodí bytového domu súp. č. XXXX v obci C.. Druhým podielovým spoluvlastníkom je T. F., W.. XX.X.XXXX, na ktorého bol uznesením Okresného súdu Žilina vo veci 9Odk/190/2018 zo dňa 24.8.2018 vyhlásený konkurz. Preto sa žalobca domáha dlhov viazucich na uvedenom byte len od žalovaného. Žalovaná suma predstavuje nedoplatok na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby, opráv a poplatku za výkon správy v zmysle zmluvy o výkone správy pre uvedený bytový dom, a to za rozhodné obdobie od 1.11.2019 do 30.6.2020, spolu vo výške 668,12 € a nedoplatok z vyúčtovania zálohových úhrad a nákladov za užívanie bytu za kalendárny rok 2019 vo výške 9,21 €.

2. Žalovaný, ktorému bola žaloba s prílohami, procesným poučením a výzvou na vyjadrenie sa k žalobe doručená v súlade s § 116 ods. 2 CSP oznámením na úradnej tabuli súdu dňom 27.6.2021, sa k žalobe nevyjadril, v spore zostal nečinným.

3. Podľa § 297 CSP súd na prejednanie sporu nariadi pojednávanie. Pojednávanie nie je potrebné nariadiť, ak a) sa vo veci rozhoduje rozsudkom pre zmeškanie v prospech spotrebiteľa, b) ide iba o otázku jednoduchého právneho posúdenia veci, skutkové tvrdenia strán nie sú sporné a hodnota sporu bez príslušenstva neprevyšuje 1.000,- €.

Podľa § 219 ods. 3 CSP vo veciach, v ktorých súd rozhoduje rozsudkom bez nariadenia pojednávania, oznámí 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.

4. S poukazom na citované zákonné ustanovenia a s poukazom na hodnotu predmetu sporu súd vo veci rozhodol bez nariadenia ústneho pojednávania. Upovedomenie o termíne verejného vyhlásenia rozsudku bolo vyvesené na úradnej tabuli súdu, ako aj na webovej stránke dňa 8.12.2021 a zvesené dňa 10.2.2022.

5. Súd vo veci vykonal dokazovanie oboznámením listinných dôkazov, ako aj pripojeného spisu 12C/73/2019, z ktorých mal v spojení so skutkovými tvrdeniami žalobcu zistený nasledovný skutkový stav a vyvodil nasledovné právne závery:

6. Rozsudkom č. konania 12C/73/2019 zo dňa 2.9.2021, právoplatným dňa 30.10.2021, Okresný súd Čadca zaviazal žalovaného k povinnosti zaplatiť žalobcovi sumu 441,50 € spolu s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne z uvedenej dlžnej sumy od 1.11.2019 do zaplatenia z titulu nedoplatku na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv a poplatku za výkon správy za rozhodné obdobie od 1.6.2019 do 31.10.2019.

7. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXXX, kat. úz. C., vyplýva, že byt č. X, nachádzajúci sa v bytovom dome súp. č. XXXX, postavenom na parcele č. XXX/X, sa nachádza v podielovom spoluvlastníctve žalovaného Y. F. (pod B3 podiel 1, pod B7 podiel 1) a T. F. (pod B8 podiel 1 a pod B9 podiel 1).

8. Z výpisu z obchodného vestníka č. 168/2018 mal súd zistené, že vo veci pod sp. zn. 9Odk/190/2018 bol rozhodnutím Okresného súdu Žilina na majetok T. F. vyhlásený konkurz.

9. Zo zmluvy o výkone správy č. 1/2019 vyplýva, že táto bola uzavretá medzi žalobcom v postavení správcu a vlastníckmi bytov bytového domu súp. č. XXXX, zapísaného na liste vlastníctva č. XXXX, kat. úz. C.. Za vlastníkov bytov zmluvu podpísala ako osoba vlastníckmi bytov v uvedenom bytovom dome poverená E. H.. V zmysle článku VIII zmluvy sú vlastníci bytov povinní poukazovať na účet bytového domu mesačne vopred preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, najneskôr do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca v roku. Výšku preddavku určia vlastníci bytov v dome tak, aby boli pokryté predpokladané náklady na prevádzku, údržbu, či opravy spoločných častí, zariadení domu a nebytových priestorov, či už aj príslušenstva, príslušeného pozemku a podobne. Vlastníci bytov majú rovnako povinnosť mesačne vopred, najneskôr do 25. dňa v mesiaci v roku uhrádzať úhrady aj za plnenia spojené s užívaním bytu a mesačný poplatok za správu.

10. Zo sumárnej analýzy platieb za obdobie od 1.10.2019 do 9.9.2020 na čl. 12 spisu vyplýva k 30.6.2020 dlho na zálohových platbách -1.118,83 €. Uvedenému nedoplatku zodpovedá i obsah predžalobnej upomienky zo dňa 9.7.2020 na čl. 12, ktorú žalobca žalovanému zaslal v zmysle podacieho hárku na čl. 14 dňa 10.7.2020. Z vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie od 1.6.2019 do 31.12.2019 čl. 51 rub spisu vyplýva nedoplatok titulom vyúčtovania za rok 2019 -9,21 €. Žalobca vo svojom doplnení žaloby, doručenom súdu na jeho výzvu v súlade s § 150 ods. 2 CSP na čl. 47 a nasledujúce spisu, tiež ozrejmil, že ročným vyúčtovaním nákladov spojených s užívaním bytu je listina rozdielna od sumárnej analýzy platieb. Z uvedeného doplnenia skutkových tvrdení tiež vyplýva vo vzťahu k sume vyplývajúcej zo sumárnej analýzy platieb vo výške - 1.118,83 €, že z uvedenej sumy bol nedoplatok na zálohových platbách za obdobie do 31.10.2019 vo výške 441,50 € uplatnený v súdnom konaní vedenom na Okresnom súde Čadca pod sp. zn. 12C/73/2019.

11. Z pripojeného spisu 12C/73/2019, najmä z rozsudku na čl. 81 zo dňa 2.9.2021, ku dňu rozhodovania súdu o žalobe žalobcu právoplatného (dňom 22.12.2021), mal súd zistené, že predmetom sporu 12C/73/2019 učinil žalobca zaplatenie sumy 441,50 € spolu s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne z uvedenej dlžnej sumy od 1.11.2019 do zaplatenia, a to za rozhodné obdobie od 1.6.2019 do 31.10.2019.

12. Podľa ust. § 6 ods. 1, ods. 2 zák. č. 182/1993 Z. z.:

(1) 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.

(2) 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,
- 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 vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.

Podľa ust. § 8a ods. 1 cit. zák. č. 182/1993 Z. z.:

(1) 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. 12e) 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 ust. § 8b ods. 1, ods. 2 písm. a) až e) cit. zák. č. 182/1993 Z. z.:

(1) Správca je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a na ich účet a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom.

(2) Pri správe domu je správca povinný

- a) hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy,
- b) dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými,
- c) zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome,
- d) vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
- e) 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,

Podľa ust. § 10 ods. 1 veta prvá a druhá cit. zák. 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<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.

Podľa § 10 ods. 6 uvedeného zákona 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 vlastníkami bytov alebo nebytových priestorov v dome. Okrem služieb a prác, ktoré vlastníci bytov a nebytových priestorov 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 ust. § 517 ods. 2 Obč. zák., 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.

Podľa ust. § 3 ods. 1 nar. vlády SR č. 87/1995 Z.z. výška úrokov z omeškania je o 5 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky 2) platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

Podľa § 121 ods. 3 Občianskeho zákonníka príslušenstvom pohľadávky sú úroky, úroky z omeškania, poplatok z omeškania a náklady spojené s jej uplatnením.

13. Nárok uplatnený žalobou kvalifikoval ako nárok zmluvný, vyplývajúci z platne uzavretej zmluvy o výkone správy, ktorou bol medzi stranami založený záväzkový vzťah spotrebiteľského charakteru, vzhľadom k postaveniu strán pri uzatváraní zmluvy, keď žalobca konal v rámci svojej podnikateľskej činnosti ako dodávateľ, zatiaľ čo žalovaný (v zastúpení) nekonal v rámci takejto činnosti, mal postavenie spotrebiteľa.

14. Žalobca sa domáhal zaplata sumy 677,33 € z titulu nedoplatku na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv a poplatku za výkon správy za rozhodné obdobie, ktoré vymedzil od 1.11.2019 do 30.6.2020, ako i sumy 9,21 € titulom dlhu na ročnom vyúčtovaní nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2019. Súd i vzhľadom k tvrdeniam produkovaným v žalobe považoval za potrebné porovnať predmet sporu s predmetom sporu v konaní o žalobe žalobcu vedenej na Okresnom súde Čadca pod sp. zn. 12C/73/2019, a to za účelom posúdenia prípadnej prekážky litispendencie alebo prekážky res iudicata (prekážky už právoplatne rozsúdenej veci). Súd ustálil, že nárok uplatnený žalobcom v spore 12C/73/2019 nespadá do rozhodného obdobia vymedzeného žalobou žalobcu v tomto spore.

15. Z vykonaného dokazovania súd prijal záver o dôvodnosti žaloby. Žalobca v danom súdnom spore nárok uplatnený žalobou v súlade so svojimi skutkovými tvrdeniami, v spore i doplnenými, ako i dôkazmi, preukázal čo do dôvodu i výšky. Súd mal za preukázané, že nedoplatok žalovaného na zálohových platbách do fondu opráv, zálohových platbách za dodávky služieb a poplatku za výkon správy bol ku dňu 30.6.2020 vo výške (-) 668,12 € (ide o súčet zálohových platieb: za mesiac december 2019 vo výške 74,01 €, za mesiac január - jún 2020 po 84,86 € a za mesiac júl 2020 vo výške 84,95 €) a v zmysle ročného vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2019 predstavoval nedoplatok 9,21 €.

16. Nárok v uvedenom spore bol uplatnený za obdobie do 30.6.2020, preto žalovaný je v omeškaní od nasledujúceho dňa. Súd poukazuje tiež na to, že žalovaný v priebehu sporu zostal procesne nečinným, rovnako ako i v predchádzajúcom spore 12C/73/2019. Tvrdenia, či dôkazy produkované stranou žalobcu účinne nepoprel. Na základe zisteného skutkového stavu, preukázaného predloženými listinnými dôkazmi, súd žalobe ako dôvodnej, preukázanej v celom rozsahu, vyhovel.

17. Nakoľko sa žalovaný dostal do omeškania s plnením peňažného dlhu, žalobcovi vznikol i nárok na úrok z omeškania z dlžnej sumy. Keďže úrok uplatnil v zákonnej výške a za obdobie, kedy bol žalovaný skutočne v omeškaní (viď. i odsek 16. odôvodnenia), súd žalobe vyhovel i v tejto časti.

18. Žalobca si žalobou uplatnil i náklady spojené s uplatnením pohľadávky spočívajúce vo vypracovaní predžalobnej výzvy zo dňa 9.7.2020 na čl. 13 spisu právnym zástupcom žalobcu (advokátom - teda pri posudzovaní výšky súd vychádzal z vyhlášky č. 655/2004 z. z., z hodnoty predmetu sporu - výšky žalovanej sumy: úkon v podobe predžalobnej výzvy 51,45 € + DPH + režijný paušál 10,62 € + DPH). Žalobca preukázal i zaslanie výzvy - podacím hárkom na čl. 14 spisu, z ktorého vyplýva, že výzvu žalovanému zaslal dňa 10.7.2020. Súd vyhodnotil aj tento nárok žalobcu za dôvodný (majúci právny základ v § 121 ods. 3 OZ) a žalobe aj v tejto časti vyhovel.

19. O trovách tohto sporu súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 v spojení s § 262 ods. 1 CSP, keď rozhodol najskôr o nároku na ich náhradu podľa úspechu v spore. V danom prípade, keďže vyhovel žalobe žalobcu v celom rozsahu, žalobcovi vzniklo voči neúspešnému žalovanému právo na náhradu trov, ktoré mu v tomto spore vznikli, a to v rozsahu 100 %. O výške tejto náhrady rozhodne súd samostatným uznesením po právoplatnosti rozsudku, v súlade s § 262 ods. 2 CSP.

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku môže odvolanie podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané, a to v lehote 15 dní od jeho doručenia, písomne, na Okresnom súde Čadca.

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (označenie súdu, ktorému je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, spisová značka konania, podpis) 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.

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa z. č. 233/1995 Z. z. o exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov.

Podľa § 125 ods. 3 CSP podanie urobené v listinnej podobe treba predložiť v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto podania urobil.