

Súd: Okresný súd Košice I  
Spisová značka: 15Csp/202/2018  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6118308215  
Dátum vydania rozhodnutia: 21. 05. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Iveta Slobodníková  
ECLI: ECLI:SK:OSKE1:2019:6118308215.5

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Košice I sudkyňou JUDr. Ivetou Slobodníkovou v spore žalobcu: Bytový podnik mesta Košice, s.r.o., so sídlom Južné nábrežie 13, Košice, IČO: 44 518 684, proti žalovaným: 1) I. bytom S., 2) D. bytom S., obaja zastúpení JUDr. Matúšom Hribom, advokátom so sídlom Advokátskej kancelárie Na hradbách 5, Bardejov, o zaplatenie 17 546,82 Eur s príslušenstvom

### rozhodol:

Konanie o zaplatenie sumy 4 552,73 Eur **z a s t a v u j e .**

Žalovaní v 1. a 2. rade **s ú p o v i n n í** spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi sumu 12 994,09 Eur s 5 % úrokom z omeškania ročne od 8. 8. 2018 do zaplatenia do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

V prevyšujúcej časti žalobu o zaplatenie úrokov z omeškania **z a m i e t a .**

Žalobcovi **p r i z n á v a** proti žalovaným v 1. a 2. rade nárok na náhradu trov konania v rozsahu 48 %.

### o d ō v o d n e n i e :

1. Žalobca sa žalobou doručенou na Okresný súd Banská Bystrica dňa 17. 7. 2018 domáhal proti žalovaným v 1. a 2. rade povinnosti zaplatiť mu spoločne a nerozdielne sumu 17 546,82 Eur s príslušenstvom a náhrady trov konania. Žalobca v žalobe uviedol, že ako správca zabezpečuje v zmysle uzatvorenej zmluvy o výkone správy správu bytov podľa § 8 a nasl. zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení a žalovaní v 1. a 2. rade sú vlastníckmi bytu č. 2 na S.. Poukazujúc na uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Cdo/180/2008 ako aj ďalšie rozhodnutia súdov, je správca povinný vymáhať vzniknuté nedoplatky za vlastníckov bytov podľa § 8b ods. 2 písm. e) zákona č. 182/1993 Z.z. Žalovaní neuhradili žalobcovi ani po uplynutí 30-dňovej reklamačnej lehoty nedoplatky za služby spojené s bývaním za rok 2016 vo výške 8,52 Eur, pričom vyúčtovanie nákladov za služby spojené s užívaním bytu im bolo doručené dňa 2. 6. 2017 a neuhradili ani platby do fondu prevádzky, údržby a opráv za roky 2015, 2016 a 2017 spolu vo výške 17 546,82 Eur. Zároveň si žalobca uplatnil v zmysle Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. v platnom znení v spojení s § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka v platnom znení úroky z omeškania za príslušné obdobie, ktoré vyčíslil v žalobnom návrhu.

2. Žalobca predložil spolu so žalobou vyúčtovanie nákladov za služby spojené s bývaním za rozúčtovacie obdobie od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016, doručенku o doručení vyúčtovania zo dňa 2. 6. 2017, upomienky žalobcu zo dňa 13. 7. 2018 na zaplatenie dlžnej sumy doručované žalovaným, zmluvu o výkone správy uzatvorenú medzi vlastníckmi bytov a správcom dňa 31. 8. 2011, výpis z listu vlastníctva č. XXXXX, kat. územie N..

3. Okresný súd Banská Bystrica v upomínacom konaní vydal dňa 3. 8. 2018 pod sp. zn. 4Up/463/2018 platobný rozkaz, ktorým zaviazal žalovaných v 1. a 2. rade k povinnosti spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi sumu 17 546,82 Eur s príslušenstvom.

4. Proti platobnému rozkazu podali žalovaní v 1. a 2. rade odpor, v ktorom namietali, že samotné postavenie správcu oprávneného vymáhať nedoplatok je zavádzajúce, nakoľko Mesto Košice ako vlastník troch jednotiek (z celkového počtu 4, pričom podľa názoru žalovaných majú byť správne 3 bytové jednotky, a to ich 3-izbový byt na poschodí a 2 nebytové priestory Mesta Košice na prízemí v bytovom dome na S.), pristúpilo k voľbe žalobcu za správcu pri pochybnej väčšine hlasov. Majú za to, že tým Mesto Košice zneužilo svoje postavenie, kedy na základe vlastnej nečinnosti nepristúpilo k prevodu 3-izbového bytu na žalovaných, ktorí na uvedené mali a majú právny nárok podľa zákona č. 182/1993 Z.z., pričom súdne konanie o nahradenie vôle prebieha pred Okresným súdom Košice II pod sp. zn. 36C/98/2016. V prípade úspechu v konaní vedenom pod sp. zn. 36C/98/2016 žalovaní na základe väčšiny pristúpia k prijatiu rozhodnutia o odvolaní správcu a zrušeniu rozhodnutia o fonde opráv vo výške 650,- Eur mesačne, čo potvrdzuje skutočný zámer Mesta Košice a žalobcu spočívajúci v snahe pripraviť žalovaných o ich vlastníctvo k bytu zneužívaním domnelého, resp. dočasného právneho stavu. Žalovaní ako majoritní vlastníci tak boli obmedzení vo svojich hlasovacích právach a preto je voľba neplatná, čím nie je daná aktívna vecná legitímácia žalobcu.

5. Poplatok do fondu opráv je výrazom zneužitia práva Mesta Košice skrz žalobcu, ktorý nemôže požívať právnu ochranu, nakoľko poplatok do fondu bol stanovený za účelom opravy strechy, pričom žalobca nepristúpil napriek tisícovej tvorbe fondu opráv k žiadnej realizácii. Naopak strechu nechali opraviť žalovaní pre jej havarijný stav, o čom predložili súdom v iných konaniach dôkazy. Nárok žalobcu je neopodstatnený, vychádza z neplatnej voľby a šikany a je nedôvodný.

6. Ako prílohu k odporu žalovaní doručili vyjadrenie vo veci vedenej pod sp. zn. 24C/105/2016, rozsudok Okresného súdu Košice I sp. zn. 36C/112/2015, odvolanie vo veci vedenej pod sp. zn. 36C/112/2015, dovolanie proti rozsudku odvolacieho súdu zo dňa 8. 3. 2018, rozsudok Okresného súdu Košice I sp. zn. 36C/98/2016.

7. Žalobca vo svojom vyjadrení k odporu uviedol, že žalobca bol riadne odsúhlasený za správcu bytového domu S., o čom bolo právoplatne rozhodnuté rozsudkom vydaným Okresným súdom Košice II pod sp. zn. 17C/114/2011. Výška platieb do fondu prevádzky, údržby a opráv bola stanovená vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v bytovom dome S. na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

8. Uznesením zo dňa 28. 11. 2018 č.k. 15Csp/202/2018-84 na návrh žalovaných v 1. a 2. rade súd konanie prerušil do právoplatného skončenia konania vedeného na Okresnom súde Košice I pod sp. zn. 36C/102/2011 o nahradenie prejavu vôle.

9. Uznesením zo dňa 12. 4. 2019 č.k. 15Csp/202/2018-103 súd vyhlásil, že pokračuje v konaní, lebo odpadla prekážka, pre ktorú sa konanie prerušilo (§ 165 ods. 1 CSP).

10. Žalobca na pojednávaní dňa 30. 4. 2019 zobral žalobu čiastočne späť z dôvodu uplynutia premlčacej lehoty uplatneného nároku, za príspevky do fondu prevádzky, údržby a opráv za obdobie 1 - 7/2015 v sume 4 552,73 Eur a žiadal, aby súd v tejto časti konanie zastavil.

11. Podľa § 145 ods. 2 CSP súd preto čiastočne konanie o zaplatenie sumy 4 552,73 Eur zastavil.

12. Žalobca na pojednávaní uviedol, že voči žalovaným za rok 2015 eviduje nezaplatený správcovský poplatok vo výške 5,23 Eur mesačne a príspevok do fondu opráv vo výške 645,16 Eur, spolu tieto dve sumy vo výške 650,39 Eur. Za rok 2016 za mesiace január až november 2016 žiada od žalovaných zaplatiť príspevok do fondu opráv vo výške 645,16 Eur a za mesiac december 2016 príspevok do fondu opráv vo výške 193,18 Eur, keďže bol ponížený. Za uvedené mesiace ďalej žiada príspevok správcu vo výške 5,23 Eur, a to za každý kalendárny mesiac a poplatok za havarijnú službu 0,71 Eur mesačne, t.j. 8,52 Eur ročne, za rok 2016. Za rok 2017 žiada príspevok do fondu opráv za každý mesiac vo výške 193,18 Eur a správcovský poplatok vo výške 5,23 Eur. Súhrnne je to suma 12 994,09 Eur, ktorú majú žalovaní zaplatiť. Všetky žalované príspevky boli schválené na schôdzach vlastníkov. Vyúčtovanie za rok 2015 bolo doručované žalovaným obyčajným spôsobom, vyúčtovanie za rok 2016 bolo doručené žalovaným dňa 2. 6. 2017 a vyúčtovanie za rok 2017 bolo doručené žalovaným dňa 5. 6. 2018, čo preukazuje doručka o doručení doporučenou zásielkou.

13. Vyúčtovaním nákladov za služby spojené s bývaním za obdobie od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 bol žalovaným za užívanie bytu č. 2 vyúčtovaný správcovský poplatok vo výške spolu 62,76 Eur (5,23 x 12 mesiacov), poplatok do fondu opráv 7 289,94 Eur, spolu 7 352,70 Eur.

14. Vyúčtovanie za rok 2016 bolo doručené žalovaným dňa 2. 6. 2017, čo vyplýva z doručienky o doručení vyúčtovania doporučenou zásielkou.

15. Podľa vyúčtovania nákladov za služby spojené s užívaním bytu za rozúčtovacie obdobie od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017 bol žalovaným za užívanie bytu č. 2 vyúčtovaný správcovský poplatok vo výške 8,52 Eur mesačne, správna réžia spolu 62,76 Eur, fond opráv 2 318,16 Eur, spolu 2 380,92 Eur.

16. Vyúčtovanie za rok 2017 bolo doručené žalovaným dňa 5. 6. 2018, o čom svedčí doručienka o doručení zásielky.

17. Podľa zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu S. zo dňa 24. 6. 2011, na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov bol schválený spôsob tvorby a stanovenie výšky tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu S.. Zároveň bola stanovená povinnosť vlastníkov bytov počnúc mesiacom september 2011 vykonávať úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu, teda pre rok 2011 za byt č. 2 vo výške 645,16 Eur.

18. Advokát žalovaných na pojednávaní namietal, že dochádza zo strany žalobcu k šikane žalovaných, ktorá konaním žalobcu ako správcu smeruje k pozbaveniu vlastníctva žalovaných k bytu č. 2. Výška príspevku do fondu opráv je extrémne vysoká, predstavuje pre samotných vlastníkov bytu likvidáciu a aj po samotnom znížení na sumu 193,- Eur je táto výška neobvyklá. Žalobca v poradí už treťou žalobou uplatňuje tieto nároky podľa jednotlivých období. Za obdobie od roku 2012 žalovaní práve naopak neevidujú žiadnu investíciu zo strany Mesta Košice ani žalobcu do bytového domu.

19. Súd posúdil právne vec nasledovne:

20. Podľa § 8b ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení 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, f) zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, g) vypracovať a každoročne do 30. novembra vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome predložiť plán opráv na nasledujúci kalendárny rok, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhne výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na kalendárny rok, h) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 na základe rozhodnutia podľa § 14b ods. 1 písm. o), i) podať návrh na exekučné konanie, j) zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so zmluvou o výkone správy a s týmto zákonom, k) priebežne zverejňovať na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu alebo na webovom sídle správcu, ak ho má zriadené, postup pri obstarávaní tovarov a služieb, v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk.

21. Podľa § 10 ods. 1 citovaného zákona 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 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 vlastníckmi nebytových priestorov.

22. Podľa § 10 ods. 6 citovaného 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 vlastníckmi 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.

23. Podľa § 517 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka, dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní. 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.

24. Podľa § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. v znení účinnom od 1. 1. 2016 výška úrokov z omeškania je o 5 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

25. Z dôkazov predložených žalobcom vyplynulo, že žalovaní v 1. a 2. rade neuhradili žalobcovi ako správcovi bytu č. 2 nachádzajúceho sa v obytnom dome na S., vo vlastníctve žalovaných v 1. a 2. rade, platby do fondu prevádzky, údržby a opráv a poplatky za správnu réžiu za roky 2015, 2016, 2017, ktoré boli povinní uhrádzať vždy do konca bežného mesiaca pre nasledujúci mesiac, pričom postupovali v rozpore s článkom 4 Zmluvy o výkone správy. Výška žalovanej sumy nebola žalovanými spochybnená ani v 30-dňovej reklamačnej lehote od doručenia vyúčtovaní za rok 2016 a rok 2017 žalovaným podľa článku 4 bod 2 Zmluvy o výkone správy. Nebolo sporné, že v konaní vedenom pred Okresným súdom Košice II pod sp. zn. 17C/114/2011 žalovaní v 1. a 2. rade (v procesnom postavení žalobcov) podali žalobu proti Mestu Košice o neplatnosť uznesení schôdze vlastníckov bytov, ktorým boli odsúhlasené výšky platieb do fondu prevádzky, údržby a opráv za byt č. 2 v ich vlastníctve. O ich žalobe bolo právoplatne rozhodnuté rozsudkom súdu prvej inštancie dňa 9. 5. 2002 tak, že žaloba bola zamietnutá. Krajský súd v Košiciach rozsudkom súdu prvej inštancie potvrdil rozsudkom zo dňa 27. 11. 2012 č.k. 6Co/227/2012-189. Obrana žalovaných, že výška poplatkov do fondu opráv bola stanovená v rozpore s dobrými mravmi, preto neobstojí.

26. Žalobu žalovaných (v procesnom postavení žalobcov) v konaní vedenom pred Okresným súdom Košice I pod sp. zn. 36C/98/2016, ktorou sa domáhali nahradenia prejavu vôle od žalobcu (v procesnom postavení žalovaného), že ako predávajúci uzatvára dodatok ku zmluve o prevode vlastníctva bytu č. 2 medzi žalobcami ako kupujúcimi a žalovaným ako predávajúcim, súd prvej inštancie rozsudkom zo dňa 27. 4. 2017 zamietol. Krajský súd v Košiciach rozsudkom zo dňa 8. 3. 2018 sp. zn. 5Co/352/2017 potvrdil rozsudok súdu prvej inštancie. Rozhodnutie odvolacieho súdu zakladá prekážku veci rozhodnutej podľa 230 CSP, preto súd na námietku žalovaných, že vo veci podali dovolanie ako mimoriadny opravný prostriedok, súd neprihliadal.

27. Žalobca je na základe zákona povinný vymáhať vzniknuté nedoplatky za vlastníckov bytov podľa ust. § 8b ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a preto žalobca je aktívne vecne legitimovaný na podanie žaloby.

28. Návrh žalovaných na vykonanie ohliadky bytu súd neakceptoval z dôvodu hospodárnosti konania, lebo nárok žalobcu má základ v konkrétnych platných uzneseniach vydaných na schôdzi vlastníckov bytov a nebytových priestorov, pričom tieto uznesenia sú záväzné tak pre žalobcu ako aj pre žalovaných a vyplýva z vyúčtovaní za roky 2015, 2016, 2017, ktoré boli žalovaným riadne doručené.

29. Na základe uvedených záverov a citovaných zákonných ustanovení súd žalobe v celom rozsahu vyhovel.

30. Žalovaní v 1. a 2. rade dlh žalobcovi riadne a včas neuhradili, preto sa dostali do omeškania.

31. Žalobca si uplatnil úroky z omeškania vo výške špecifikovanej v žalobnom návrhu zo dňa 17. 7. 2018, avšak žalobcom požadovaná výška úrokov z omeškania nie je v súlade s Nariadením vlády SR č. 87/1995 Z.z.

32. Súd preto priznal žalobcovi úroky z omeškania odo dňa doručenia žaloby dňa 7. 8. 2018 žalovanému v 1. rade, t.j. od nasledujúceho dňa, teda od 8. 8. 2018 do budúcnosti, vo výške 5 % z dlžnej sumy 12 994,09 Eur a v prevyšujúcej časti žalobu o zaplatenie úrokov z omeškania zamietol ako neopodstatnenú.

33. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP tak, že prevažne úspešnému žalobcovi priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 48 % (úspech 74 %, neúspech 26 %).

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku **m o Ź n o** podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Košice I písomne v dvoch vyhotoveniach.

V odvolaní sa uvedie, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, uvedie sa spisová značka, ďalej sa 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). Odvolanie musí byť podpísané. Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak žalovaný nesplní povinnosť uloženú týmto rozsudkom, **m ô Ź e** žalobca podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku.