

Súd: Okresný súd Prešov  
Spisová značka: 15Csp/147/2021  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6121286915  
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 01. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Johana Bertová  
ECLI: ECLI:SK:OSPO:2022:6121286915.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prešov sudcom JUDr. Johanou Bertovou v spore žalobcu: SPRAVBYTKOMFORT, a.s. Prešov, so sídlom Volgogradská 88, 080 01 Prešov, IČO: 31 718 523 proti žalovanému: C.. E. X., O.. XX.XX.XXXX, V. X. XX, XXX XX P., o zaplatenie 1.372,31 Eur s príslušenstvom, takto

### rozhodol:

I. Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcovi sumu 1.368,31 Eur spolu s úrokom z omeškania 5% ročne zo sumy 1.368,31 Eur od 01.01.2020 do zaplatenia, do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

II. V prevyšujúcej časti žalobu z a m i e t a.

III. Žalobcovi p r i z n á v a nárok na náhradu trov konania voči žalovanému v rozsahu 93,76%. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej samostatným uznesením ktoré vydá súdny úradník.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa žalobou doručenou Okresnému súdu Banská Bystrica dňa 23.03.2021 domáhal toho, aby súd zaviazal žalovaného na úhradu sumy 1.372,31 Eur spolu s úrokom z omeškania 8% ročne zo sumy 1.372,31 od 01.01.2020 do zaplatenia a tiež nákladov spojených s uplatnením pohľadávky v sume 40 Eur. Žalobca žalobu odôvodnil tým, že žalobca s vlastníkami bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ulici Volgogradskej č. 54, 56, 58, 60, 62 a 64 v Prešove mali uzatvorenú zmluvu o výkone správy číslo 2011/377, súčasťou ktorej je povinnosť jednotlivých vlastníkov uhrádzať platby do fondu opráv ako aj platby spojené s užívaním bytu (článok VI. Zmluvy). Žalovaný je vlastníkom bytu číslo 10, vo vchode číslo 62, bytového domu zapísaného na LV č. XXXX vedeného pre obec Prešov, katastrálne územie Prešov. Žalovaný si svoje povinnosti zo zmluvy o výkone správy v období od 01.01.2019 do 31.12.2019 neplnil včas a riadne, čím mu vznikol žalovaný dlh. Existenciu dlhu bol upozorňovaný písomnou upomienkou.

2. Žalobca k žalobe pripojil nasledovné dôkazy - listiny: výpis z listu vlastníctva číslo 7839 pre katastrálne územie Prešov zo dňa 23.03.2021 na č.l. 6-17, zmluva o výkone správy číslo XXXX/XXX uzatvorená medzi žalobcom a vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome na ulici X. XX, XX, XX, XX, XX, XX X. P. zo dňa 20.07.2011 na č.l. 18-29, prehľad položiek s priradením platieb od 01.01.2018 do 31.12.2019 na meno užívateľa - žalovaného na č.l. 30, sumárna analýza platieb za obdobie od 01.01.2018 do 31.12.2019 zo dňa 25.11.2020 na č.l. 30-31, upomienka zo dňa 30.09.2020 na č.l. 31, vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu žalobcu na meno žalovaného zo dňa 25.11.2020 na č.l. 32-33.

3. Okresný súd Banská Bystrica vo veci vydal platobný rozkaz 27 Up /363/2021 zo dňa 16.04.2021, ktorým žalobe v plnom rozsahu vyhovel.

4. Proti platobnému rozkazu podal žalovaný včas odpor podaním doručeným Okresnému súdu Banská Bystrica 17.05.2021, v ktorom uviedol: dňa 29.04.2016 bola podpísaná kúpna zmluva medzi predávajúcim: C.. E. X., O.. XX.U. XXXX, V. P., H.. X. Č..XX a kupujúcim: realitný maklér C.. L. I.M., O.. X.Y. XXXX, V. U. Č.. XX. Predmetom zmluvy je prevod vlastníctva bytu č. 10 na ul. X. Č..XX v Prešove. Návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností C.. I. podal na Katastrálny odbor Prešov 2.mája 2016 (príloha č.1). OÚ Prešov, katastrálny odbor 22.novembra 2016 konanie prerušil (príloha č.2), a to do vyriešenia predbežnej otázky - ukončenie konania XXC/XXX/XXXX (žaloba C.. I.Ď. podaná na Spravbytkomfort, sudkyňa JUDr. Wildeová). Druhýkrát OÚ Prešov, katastrálny odbor konanie prerušil 6.apríla 2017 (príloha č.3), a to do vyriešenia predbežnej otázky - ukončenie konania 16C/4/2017 (trvá do dnes!). Vo veci pojednával Okresný súd Prešov 1. februára 2017, sp.zn. 11C/218/2016, sudkyňa JUDr. Wildeová o prevode vlastníctva bytu žalovaného, bez jeho vedomia, bez jeho účasti, bez toho, aby bol o tom vôbec informovaný. Keď žalovaný na tieto skutočnosti poukázal, žalobu z 27. júna 2016 podanú na Okresnom súde Prešov na Spravbytkomfort vzal C.. I. (právny zástupca Jozef Tomko) späť. A 3. februára 2017 podal C.. I. (práv. zást. Jozef Tomko, ktorý po celú dobu vystupuje skôr ako I. partner v biznise) na Okresnom súde Prešov žalobu na žalovaného, lebo vraj neposkytuje potrebnú súčinnosť v katastrálnom konaní. Vo veci pojednával sudca JUDr. Michal Drimák, sp. zn. 16C/4/2017. Okresný súd Prešov rozsudkom zo dňa 21. november 2019 (príloha č. 4) žalobu zamietol a žalovaný má voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%. Proti rozsudku podal L. I. (práv. zást. Jozef Tomko) dňa 3. decembra 2019 odvolanie (príloha č.5). Z Krajského súdu Prešov žalovaný zatiaľ do dnešného dňa žiadne uznesenie neobdržal. Od podpisu kúpnej zmluvy (29. apríl 2016) a vkladu do katastra nehnuteľností (2. máj 2016) ubehlo viac ako 5 rokov! Do dnešného dňa L. I. žalovanému nevyplatil peniaze za byt, platové podmienky kúpnej zmluvy neboli a nie sú dodržané! Po celú tú dobu rôznymi úskokmi, podvodnými spôsobmi usilovali prepísať si vlastníctvo bytu, ktorého je žalovaný vlastníkom. Žalovaný nechce nič iné, len aby dodržali platové podmienky kúpnej zmluvy. Po dobu piatich rokov nemali na žalovaného čo použiť, žiadne dlhy, žiadne exekúcie. Azda sa im to teraz, po viac ako piatich rokoch, podarí, obráť žalovaného o všetko, pripraviť o 3-izbový byt vo vyhľadávanej lokalite (hodnota bytu, hoc aj v pôvodnom stave, sa v Prešove pohybuje od 100-tisíc Eur vyššie). Ale predtým potrebujú ešte dohodnúť a zladíť postup medzi Spravbytkomfort, realitným maklérom L. I. a jeho advokátom Jozefom Tomkom, Katastrálnym odborom OÚ Prešov a Okresným súdom Prešov. Ako aj v tomto prípade, v upomínacom konaní Okresného súdu Banská Bystrica, kde jednu a tú istú pohľadávku (sumu) postupujú súčasne do exekúcie a prostredníctvom tejto pohľadávky Spravbytkomfort postupuje byt žalovaného aj do dražby!

5. Spolu s odporom žalovaný predložil súdu tieto listiny: návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností zo dňa 29.04.2016 na č.l. 44, rozhodnutie Okresného úradu Prešov katastrálneho odboru V XXXX/XXXX zo dňa 22.11.2016 na č.l. 44-45, rozhodnutie Okresného úradu Prešov katastrálneho odboru V XXXX/XXXX zo dňa 06.04.2017 na č.l. 45-46, 1 strana rozsudku Okresného súdu Prešov 16C/4/2017-87, 1 strana odvolania proti rozsudku civilnej veci vedenej na Okresnom súde Prešov 16C/4/2017 na č.l. 47.

6. Žalobca doručil súdu súhlas s pokračovaním v konaní a vyjadrenie k odporu zo dňa 04.10.2021, v ktorom uviedol že žalobca má s vlastníkami bytov a nebytových priestorov uzatvorenú zmluvu o výkone správy číslo 2011/377, súčasťou ktorej je povinnosť vlastníkov uhrádzať platby do fondu opráv, ako aj platby spojené s užívaním bytu. Uvedená povinnosť taktiež vyplýva z ustanovenia § 8 a § 10 zákona číslo 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov. Žalovaný si svoju povinnosť úhrad dlhodobu neplnil, čo žalobca preukázal sumárnou analýzou platieb, ktorá tvorila prílohu k návrhu v upomínacom konaní. Rovnako boli zo strany žalobcu predložené upomienky, ktorými bol žalovaný na dlžné čiastky opakovane upozorňovaný. Skutočnosti, ktoré žalovaný uvádza vo svojom odpore, nemajú žiadnu súvislosť s meritom veci. Jeho vzťahy a spory s tretími osobami neodôvodňujú jeho ignorovanie povinnosti tak, ako sú uvedené v bode I. Odôvodnenie podaného odporu je vo vzťahu k meritu tohto konania irelevantné. Žalobca poukázal na ustanovenie § 70 zákona číslo 162/1995 Z.z. Katastrálneho zákona v platnom znení, v ktorom sa uvádza, že údaje katastra sú hodnoverné a záväzné, pokiaľ sa nepreukáže inak. Do dnešného dňa ako vlastníkom bytu číslo 10 vo vchode XX na ulici X. - LV číslo XXXX (ktorý žalobca taktiež v pôvodnom návrhu predložil), figuruje ako vlastníkom žalovaný. Žalovaný bez prestávky byt užíva ako vlastníkom a vykonáva práva vlastníka, o čom svedčí aj skutočnosť, že dňa 25.05.2021 podal na Okresnom súde v Prešove žalobu o neplatnosť písomného hlasovania vlastníkov bytov o udelenie súhlasu na vykonanie dobrovoľnej dražby. Konanie je vedené pod číslo konania 24C/31/2021.

7. K uvedenému vyjadreniu sa vyjadril žalovaný podaním doručeným súdu 23.11.2021, v ktorom uviedol: proti platobnému rozkazu vydanému Okresným súdom Banská Bystrica, sp. zn. 27Up/363/2021, poštou bol žalovanému doručený 10. mája 2021, odpor podal 14. mája 2021. Upovedomenie o postúpení veci Okresnému súdu Prešov bolo žalovanému Okresným súdom Banská Bystrica doručené 29. októbra 2021. Vyjadrenie k odporu a Návrh na pokračovanie v konaní na príslušnom súde SpravbytKomfort, a.s. Prešov, podal dňa 4. októbra 2021. Od 14. mája 2021 do 4. októbra 2021 ubehlo bezmála 5 mesiacov, z uvedeného datovania nemôže žalovaný posúdiť či návrh na pokračovanie v konaní SpravbytKomfort, a.s. Prešov, podal v zákonnej lehote, keďže žiadne iné doplňujúce datovanie žalovanému Okresným súdom Banská Bystrica doručené nebolo. Okresný súd Banská Bystrica dňa 23. marca 2021 prijal návrh na začatie konania v právnej veci navrhovateľa SpravbytKomfort, a.s. Prešov, o zaplatenie 1.372,31 Eur s príslušenstvom. Žalovaná suma 1.372,31 Eur ku dňu 23. marca 2021 je nezmysel, nedoplatok k 23. marcu 2021 je reálne iný. Dňa 11. apríla 2021 SpravbytKomfort, a.s. Prešov, vyvesil Oznámenie o písomnom hlasovaní vlastníkov bytov v bytovom dome na ul. Volgogradská č. 54,56,58,60,62,64 v Prešove, ktoré sa malo uskutočniť dňa 19. apríla 2021 a 20. apríla 2021 na základe písomnej žiadosti zástupcov vlastníkov bytov. Program písomného hlasovania: Súhlasíte so splnomocnením správcu na úkon dobrovoľnej dražby bytu č. 10 vo vchode č.62 v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov? K 31. marcu 2021 výška nedoplatku predmetného bytu: 3.492,86 Eur. Zápisnica z písomného hlasovania o výsledku hlasovania vlastníkov bytov v bytovom dome bola vyvesená dňa 28. apríla 2021. Návrh bol prijatý nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Lenže žiadosť zástupcov vlastníkov bytov o písomné hlasovanie na vykonanie dobrovoľnej dražby nie je datovaná. V ľavom dolnom rohu žiadosti je síce vynechané miesto pre dátum, ale bez datovania. V pravej hornej časti žiadosti sa nachádza dátumová pečiatka SpravbytKomfort 29. marec 2021. Zástupcovia vlastníkov bytov žiadosť pred 23. marcom 2021 len podpísali bez datovania a SpravbytKomfort, a.s. Prešov, počas lockdownu (uzávery) so žiadosťou manipuloval. Núdzový stav bol na Slovensku vyhlásený 1. októbra 2020, lockdown 21. decembra 2020 a núdzový stav trval nepretržite až do 15. mája 2021. Keď sa žalovaný vlastníkov bytov na žiadosť spýtal, všetci zhodne odpovedali, že nevedia kto a kedy žiadosť podal a nepoznajú ani jej obsah. SpravbytKomfort, a.s. Prešov, počas lockdownu s výškou nedoplatku a dátumami manipuloval. Dňa 23. marca 2021 SpravbytKomfort podal návrh na vydanie platobného rozkazu Okresnému súdu Banská Bystrica, sp.zn.: 27Up/363/2021, o zaplatenie 1.372,31 Eur s príslušenstvom a súčasne s tým 11. apríla 2021 vyvesil Oznámenie o písomnom hlasovaní vlastníkov bytov na základe žiadosti zástupcov vlastníkov bytov o písomné hlasovanie na vykonanie dobrovoľnej dražby, teda žiadosti bez datovania, podanej pred 23. marcom 2021. SpravbytKomfort, a.s. Prešov, manipuloval s výškou nedoplatku, dátumami i vlastníkami bytov v bytovom dome na ul. X. Č.. XX,XX,XX,XX,XX,XX. Ako vlastníkom bytu č. 10 vo vchode bytového domu X. Č.. XX sa žalovaný 25. mája 2021, v zákonnej lehote 30 dní od oznámenia výsledku hlasovania o udelenie súhlasu na splnomocnenie správcu na úkon dobrovoľnej dražby, obrátil na súd, aby vo veci rozhodol: sp.zn.: 246/31/2021, sudca JUDr. Zuzana Berežná.

8. Súd na prejednanie sporu nariadil pojednávanie dňa 13.01.2022, ktorého sa zúčastnil žalobca aj žalovaný. Na tomto pojednávaní žalobca uviedol, že tak ako preukázali listinnými dôkazmi, žalobca na bytovom dome, kde vlastníkom bytu je aj žalovaný, majú uzatvorenú zmluvu o výkone správy. Podľa tejto zmluvy vlastníci sú povinní uhrádzať platby spojené s užívaním bytu a tam uvedené poplatky. Žalovaný si v žalovanom období neplnil svoje povinnosti a preto dlhuje uplatňovanú sumu vo výške 1.372,31 Eur za uvedené obdobie. Túto sumu žalovaný neuhradil aj napriek výzve žalobcu. Preto žalobca trvá na podanej žalobe a navrhuje jej vyhovieť.

9. Na pojednávaní žalovaný uviedol, že návrh bol podaný, platobný rozkaz Okresného súdu Banská Bystrica mu bol doručený 10.05.2021, odpor proti platobnému rozkazu podával 14.05.2021. Okresný súd Banská Bystrica 29.10.2021 ho upovedomil o postúpení veci žalobcu. Žalobca 04.10.2021 sa k odporu vyjadril, ubehlo 5 mesiacov. Podľa zákona 307/2016 § 14, Okresný súd Banská Bystrica mal upovedomiť žalobcu do pätnástich dní, tak sa pýta, či návrh na pokračovanie v konaní bol podaný v zákonnej lehote. Upomienky, ktoré mu boli posielané, sú zmätočné. Dňa 23.02.2021 mu bola zaslaná upomienka na sumu 3.210,24 Eur, dňa 23.03.2021 v návrhu na Okresný súd Banská Bystrica sa uvádza suma 1.372,31 Eur, dňa 27.04.2021 mu bola zaslaná upomienka na sumu 2.121 Eur, esemeskou mu bola zaslaná upomienka na sumu 2.294 Eur, a to dňa 28.07.2021. Tieto sumy sú rozdielne, je tam zmätok. Dňa 29.09.2021 mu bola zaslaná upomienka na sumu 3.950 Eur. Súčasne 11.04.2021 žalobca vyvesil oznámenie o písomnom hlasovaní vlastníkov bytov o dobrovoľnej dražbe môjho bytu, ktoré sa malo uskutočniť 20.04.2021. K 31.03.2021 bola uvádzaná dlžná suma 3.492 Eur, hlasovanie

sa uskutočnilo 19.-20.04.2021, 28.04.2021 bola vyvesená zápisnica o hlasovaní, návrh bol prijatý nadpolovičnou väčšinou. Až 10.05.2021 mu bol doručený platobný rozkaz, sumy sú rozdielne od 1.300 cez 2.000 až po 3.900 Eur. Dňa 25.05.2021 podal žalobu o neplatnosť hlasovania o dražbe. Pojednávanie je u JUDr. Berežnej. Pýta sa, či chcete robiť aj exekúciu aj dražbu. Až 10.05.2021 mi bol zaslaný platobný rozkaz. Príde si na svoje dražobná spoločnosť, exekútor aj vy? Nezaujímajú vás skutočnosti súvisiace s tretími osobami. Z katastrálneho spisu sú vynášané informácie, žalobca zasahuje do katastrálneho konania. Má podpísanú kúpnu zmluvu s realitným maklérom, platové podmienky neboli dodržané, bez vedomia vlastníka vydával žalobca potvrdenia o platbách, ľudia prichádzali o byty, zákon bol zmenený, ale deje sa to ďalej. Žalobca posielal do katastrálneho konania nejaké podania v septembri 2021, čo sa dialo, deje sa sofistikovanejším spôsobom. Prišiel realitný maklérik, že chce vyhlásenie. Nie je to možné, tak sa žalobca s maklérom dohodli, že pán I. podá žalobu na Spravbytkomfort, čo sa aj stalo. Realitný maklérik podal žalobu na žalobcu, ale zobral ju späť. Pán B. na Spravbytkomforte mi povedal, že nemusíme zachádzať do krajnosti. Predkladá súdu krátkou cestou listiny, a to oznámenie o písomnom hlasovaní spoločnosti Spravbytkomfort a.s., ktoré sa malo uskutočniť v dňoch 19.-20.04.2021 a zápisnicu z písomného hlasovania spoločnosti Spravbytkomfort zo dňa 28.04.2021, upomienky spoločnosti Spravbytkomfort zo dňa 23.02.2021, 27.04.2021 a 29.09.2021. do pätnástich dní od výzvy Okresného súdu Banská Bystrica sa mali vyjadriť. Ten návrh dali po piatich mesiacoch nie do pätnástich dní. Žaloba bola podaná zo strany pána I. na Spravbytkomfort, máme tu hlasovanie na splnomocnenie správcu na vykonanie dobrovoľnej dražby z 28.04.2021. Podal v tejto veci žalobu. Návrh na vydanie platobného rozkazu bol doručený až 10.05.2021. Táto suma 1.372 Eur, dávali to 23.03.2020, čo tam máme vákuum, teraz si napočítate ďalšie sumy, máme tu teraz dobrovoľnú dražbu. Zamestnanci Spravbytkomfort vynášajú informácie realitným maklérom a kvôli takýmto podvodníkom, ľudia prichádzajú o byty. Pán B. zobral podiely za jeho byt od dražobnej spoločnosti, ale máli sa mu, dohodol sa preto s I. na prepise môjho bytu. I. si prišiel pre vyhlásenie, B. sa s ním dohodol tak, že mu povedal, aby zažaloval Spravbytkomfort a tak toto vyhlásenie získa. Nevedel o tom v roku 2016, že prebieha takéto konanie, B. a M. zobrali 400 Eur za posudok na byt, M. išiel na Spravbytkomfort a B. r mu vydal podklady na ohodnotenie bytu, vyrábate zmätky, čo sa týka exekúcie.

10. Žalobca ďalej uviedol, že upozorňuje na to, že si neželá emotívne invetívny zo strany žalovaného a žiada, aby ho na tieto upozornil, konšpiračné teórie z katastrálneho konania nesúvisia s tým, že žalovaný si v roku 2018 až 2019 neplnil povinnosti spojené s užívaním bytu, 15 dňová lehota na upovedomenie je len poriadková lehota, nijako nezaväzuje. Jej porušenie nemá vplyv na zákonnosť konania. V konaní Okresného súdu Banská Bystrica komunikovali elektronicky, na všetko bolo včas a riadne reagované, pán B. nie je zamestnancom spoločnosti už jeden a pol roka, nemá dosah na žiadne úkony správcu. Zástupkyňa koná v mene správcu od novembra 2020. Otázka rozdielných súm, ktorá zaznela zo strany žalovaného, spočíva v tom, že pre nich je fakturačným obdobím kalendárny rok, občan platí zálohové platby od 01 do 12 toho mesiaca daného roka, do 31. mája nasledujúceho roka správca urobí vyúčtovanie. Do konca roka sa následne čaká, či ľudia doplatia tieto svoje nedoplatky. Následne právne oddelenie podáva návrhy na platobné rozkazy. Čiastka 1.321 Eur je dlžná čiastka za uvedené obdobie. Od 01.01.2020 do 31.12.2020 to bude ďalšia žaloba na sumu 1.443,32 Eur v ďalšom konaní. Sumár k dnešnému dňu, pán X.M. dlhuje žalobcovi celkom 4.519,68 Eur, nakoľko neuhradil ani jednu platbu za obdobie, ktoré je predmetom tohto vyúčtovania. Účtovníčky posielajú upomienky za aktuálny dlh, sú generované počítačom, preto obývajú rozdielne, závisí od času, kedy sú generované. Za žalované obdobie október 2018 až december 2019 pán X. v predmetnom byte býval, používal energie, používal služby, je preto povinný za ne zaplatiť.

11. Žalovaný ďalej uviedol, nerozumie a žiada vysvetlenie, ako je možné, že 23.02.2021 je suma 3.210 Eur a 27.04.2021 je suma 2.121 Eur.

12. Na pojednávaní súd vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi: žaloba na č.l. 3-5, výpis z listu vlastníctva číslo XXXX pre katastrálne územie Prešov z 23.03.2021 na č.l. 6-17, zmluva o výkone správy z 20.07.2021 na č.l. 18-29, prehľad položiek s priradením platieb od 01.01.2018 do 31.12.2019 na č.l. 30, sumárna analýza platieb za obdobie od 01.01.2018 do 31.12.2019 z 01.05.2019 na č.l. 30-31, upomienka zo dňa 30.09.2020 na č.l. 31, vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie od 01.01.2019 do 31.12.2019 na č.l. 32-33, platobný rozkaz na č.l. 35-36, odpor proti platobnému rozkazu Okresného súdu adresovaný Okresnému súdu Banská Bystrica doručený 17.05.2021 na č.l. 44, návrh do katastra nehnuteľností z 29.04.2016 na č.l. 44, rozhodnutie Okresného úradu Prešov katastrálneho odboru V XXXX/XXX6 zo dňa 22.11.2016 na č.l. 44-45, rozhodnutie Okresného úradu

Prešov katastrálneho odboru V XXXX/XXXX zo dňa 06.04.2017 na č.l. 45-46, rozsudok Okresného súdu Prešov 16C/4/2017-87 prvá strana na č.l. 46, odvolanie proti rozsudku 16C/4/2017 1 strana na č.l. 47-48, podanie žalobcu Spravbytkomfort a.s. Prešov adresované Okresnému súdu Banská Bystrica zaslanie upomienky na č.l. 53, upomienka na č.l. 54, výzva Okresného súdu Banská Bystrica z 22.09.2021 na vyjadrenie sa k odporu žalovaného doručené 23.09.2021, súhlas s pokračovaním v konaní a vyjadrenie k odporu zo strany žalobcu doručené Okresnému súdu Banská Bystrica zo dňa 04.10.2021 na č.l. 61, upovedomenie o postúpení veci na č.l. 63-64, vyjadrenie žalovaného doručené súdu 23.11.2021 na č.l. 74-75, oznámenie o písomnom hlasovaní vlastníkov bytov v bytovom dome na ulici X. XX, XX, XX, XX, XX, XX X. P., zápisnica z písomného hlasovania o výsledku hlasovania vlastníkov bytov v bytovom dome na ulici X. XX, XX, XX, XX, XX, XX v Prešove vyvesená 28.04.2021, upomienka Spravbytkomfort a.s. Prešov zo dňa 23.02.2021, upomienka žalobcu z 27.04.2021 a upomienka žalobcu zo dňa 29.09.2021 a zistil nasledujúci skutkový stav:

13. Dňa 20.07.2011 uzatvoril správca - žalobca a vlastníci bytov v bytovom dome X. XX-XX X. P., súpisné číslo XXXX P., zapísaného na LV č. XXXX pre katastrálne územie Prešov, Zmluvu o výkone správy číslo XXXX/XXX. Podľa článku IV. bodu 4.1.1. a) tejto zmluvy vlastníci bytov a nebytových priestorov sa zaväzujú v prospech fondu prevádzky, údržby a opráv prispievať na náklady spojené s prevádzkou, údržbou a opravami spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku, podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu v súlade s bodom 3.2. a). Výška mesačného preddavku sa môže meniť na základe rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, a to vždy od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po rozhodnutí vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Podľa bodu 4.2.2. Vlastníci bytov sa zaväzujú za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru uhrádzať preddavky v prospech účtu, ktorý je pre tento účel vedený správcom, mesačné preddavky, ktoré stanovil správca ako jednu dvanástinu skutočných nákladov predchádzajúceho obdobia pre byty a nebytové priestory v dome nie. Podľa bodu 4.2.3. Mesačné preddavky podľa bodu 4.2.2. sú splatné mesačne vopred vždy do 10. dňa v mesiaci na účet bytového domu. Podľa bodu 4.2.5. správca celkové náklady za poskytnuté plnenia v plnom rozsahu rozpočíta na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome podľa toho, aké plnenia v dome poskytuje... podľa bodu 4.2.9. zistený nedoplatok v zmysle článku IV. bod 4.2.5. je vlastník povinný uhradiť správcovi do pätnástich dní odo dňa prevzatia ročného vyúčtovania nákladov za byt alebo nebytový priestor v dome. Podľa bodu 4.3.1. vlastníci bytov sa zaväzujú uhrádzať správcovi mesačnú odplatu za výkon správy vo výške 6,07 Eur vrátane DPH a vlastníci nebytových priestorov sa zaväzujú uhradiť mesačnú odplatu vo výške 3,03 Eur vrátane DPH.

14. V zmysle výpisu z listu vlastníctva číslo XXXX pre katastrálne územie Prešov zo dňa 23.03.2021 žalovaný je výlučným vlastníkom bytu číslo 10, na 4. poschodí, vchodu číslo 62, v bytovom dome, súpisné číslo XXXX, na parcele číslo XXXX v Prešove v katastrálnom území P., ak tomu prináležiace do podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu.

15. Podľa prehľadu položiek s priradením platieb od 01.01.2018 do 31.12.2019 žalobcu na meno žalovaného zo dňa 04.12.2020 žalovaný neuhradil žalobcovi v období od 10.11.2018 do 10.12.2019 žiadnu platbu na úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu. Za toto obdobie správca eviduje neprevzatý preplatok z 02.07.2019 a rozdiel so ZP a nakl. z 31.05.2019 spolu v sume 61,77 Eur (č.l.30).

16. Zo sumárnej analýzy platieb za obdobie od 01.01.2018 do 31.12.2019 žalobcu na meno žalovaného zo dňa 25.11.2020 vyplýva, že žalovaný mal žalobcovi uhrádzať preddavky na úhrady za služby spojené s užívaním bytu vo výške 139,04 Eur v období od januára 2018 do apríla 2019 a v sume 140,61 Eur v období od mája 2019 do decembra 2019. V uvedenom období žalobca uskutočnil v roku 2018 sedem platieb po 139,37 Eur a jednu platbu v sume 974,28 Eur. Naposledy tak uhrádzal úhrady v októbri 2018. V roku 2018 bol v júni 2018 žalovanému vrátený preplatok 260,55 Eur a v roku 2019 vznikol účtovný preplatok vo výške 56,50 Eur, ktorý žalovanému vrátený nebol.

17. Podľa vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie od 01.01.2019 do 31.12.2019 žalobcu na meno žalovaného zo dňa 25.11.2020, žalovanému vznikol za uvedené obdobie zohľadňujúc nedoplatky aj za rok 2018, nedoplatok k 31.12.2019 vo výške 1.372,31 Eur.

18. Upomienkou zo dňa 30.09.2020 žalobca vyzval žalovaného na úhradu vzniknutého nedoplatku.

19. Súd predmetný spor takto právne posúdil:

20. Podľa § 123 Občianskeho zákonníka, vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním.

21. Podľa § 124 Občianskeho zákonníka, všetci vlastníci majú rovnaké práva a povinnosti a poskytuje sa im rovnaká právna ochrana.

22. Podľa § 125 ods. 1 Občianskeho zákonníka, osobitný zákon upravuje vlastníctvo k bytom a nebytovým priestorom.

23. Podľa § 488 Občianskeho zákonníka (OZ), záväzkovým vzťahom je právny vzťah, z ktorého veriteľovi vzniká právo na plnenie (pohľadávka) od dlžníka a dlžníkovi vzniká povinnosť splniť záväzok.

24. Podľa § 7b ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, veta prvá vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní uhrádzať finančné prostriedky do fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrady za plnenia.

25. Podľa § 8b ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, 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.

26. Podľa § 8b ods. 2 písm. e) zákona č. 182/1993 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.

27. Podľa § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. veta prvá, 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.

28. Podľa § 517 ods. 1 vety prvej OZ dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní.

29. Podľa § 517 ods. 2 OZ, 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.

30. Podľa § 3 ods. 1 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z. 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.

31. Podľa § 28 Zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) (1) Práva k nehnuteľnostiam<sup>8</sup> zo zmlúv uvedené v § 1 ods. 1 sa zapisujú do katastra vkladom, ak tento zákon neustanovuje inak. (2) Práva k nehnuteľnostiam uvedené v § 1 ods. 1 vznikajú, menia sa alebo zanikajú vkladom do katastra, ak tento zákon neustanovuje inak. (3) Právne účinky vkladu vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia okresného úradu o jeho povolení.

32. Na základe vyššie uvedeného súd právne uzatvára:

33. Vykonaným dokazovaním súd dospel k záveru, že žaloba je dôvodná v časti istina a čiastočne v časti úrok z omeškania, keďže žalovaný neuhrádzal riadne preddavky na úhrady spojené s užívaním bytu a plnenia do fondu prevádzky údržby a opráv bytového domu tak ako boli predpísované správcom a to za obdobie roka 2019, spolu v sume 1.372,31 Eur.

34. Žalobca spochybnil svoju pasívnu vecnú legitímáciu v spore, nakoľko uvádzal skutočnosti, podľa ktorých mal podpísať kúpnu zmluvu, ktorou malo predmetný byt odpredať. Zároveň však uvádza k celej skutočnosti, v zmysle ktorých doposiaľ k povoleniu vkladu príslušným Okresným úradom katastrálnym

odborom nedošlo. Na základe týchto skutočností mal súd výpisom z listu vlastníctva číslo 7839 pre katastrálne územie pre Prešov preukázané, že žalovaný bol od 25.04.2016, kedy bolo vydané uznesenie 26D1601/2009, ktorým žalovaný predmetný byt nadobudol až do 23.03.2021, kedy bol vyhotovený výpis z listu vlastníctva, vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti - bytu. V rozhodnom období roka 2019, kedy vznikol dlh na úhradách spojených s užívaním bytu a na platbách do fondu prevádzky údržby a opráv bytového domu, bol žalovaný vlastníkom bytu a preto práve on bol povinný tieto platby správcovi - žalobcovi uhrádzať. Žalovaný je tak pasívne vecne legitimovaným subjektom v tomto právnom spore.

35. Žalovaný síce v konaní poprel správnosť výšky uplatňovanej pohľadávky, avšak toto svoje tvrdenie nijak bližšie nešpecifikoval a ničím nepreukázal. Žalobca v konaní predložil sumárnu analýzu platieb žalovaného od 01.01.2018 do 31.12.2019 a vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie roka 2019, preto mal súd za preukázané že výška uplatňovanej pohľadávky, ktorá vyplýva z týchto dokumentov je správna.

36. Súd preto vzhľadom na vyššie uvedené žalobe vyhovel, pričom nepriznal žalobcovi nárok na náklady spojené s uplatnením pohľadávky vo výške 4 Eur, keďže tieto náklady neboli zo strany žalobcu žiadnym spôsobom preukázané a rozhodol vo vzťahu k týmto nákladom tak, že žalobu v tejto časti zamietol, ako je uvedené vo výroku II. tohto rozsudku.

37. Súd priznal žalobcovi právo na úroky z omeškania z priznanej sumy vo výške 5% ročne tak ako to vyplýva z vyššie uvedeného nariadenia vlády číslo 87/1995 Z.z. Nakoľko žalobca si uplatnil právo na úroky z omeškania vo výške 8% ročne, súd v tejto prevyšujúcej časti žalobu zamietol. Žalobca si uplatnil právo na úroky z omeškania od 01.01.2020. Súd teda priznal žalobcovi právo na úroky z omeškania počnúc týmto dátumom v súlade s dispozičnou zásadou civilného sporového konania, aj keď žalobcovi vzniklo právo na úroky z omeškania omeškaním žalovaného splnením každého jedného preddavku zvlášť.

38. Žalobca si v konaní uplatnil náklady spojené s uplatnením pohľadávky vo výške 40 Eur, avšak vznik týchto nákladov súdu nijako nepreukázal, preto aj v tejto časti súd žalobu zamietol.

39. Podľa § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

40. Podľa § 262 ods. 2 CSP, o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

41. Žalobca si v konaní uplatnil pohľadávku v rozsahu 1.412,31 Eur ako istinu. Súd žalovanému priznal právo na úhradu istiny v rozsahu 1.368,31 Eur. Žalobca mal vo veci úspech v rozsahu 96,88% a neúspech v rozsahu 3,12%, preto mu súd priznal náhradu trov konania v rozsahu 93,76% proti žalovanému. O výške náhrady trov rozhodne súdny úradník po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom Okresného súdu Trenčín v troch vyhotoveniach.

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

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 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.

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 osobitného zákona; ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.