

Súd: Okresný súd Nitra
Spisová značka: 10Csp/1/2025
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4125200113
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 07. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zuzana Singerová
ECLI: ECLI:SK:OSNR:2025:4125200113.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nitra sudkyňou JUDr. Zuzanou Singerovou v spore žalobcu: AG-Expert, s.r.o., so sídlom Bancíkovej 1/A, Bratislava, IČO: 35730595, zastúpený advokátom: JUDr. Peter Varsányi, so sídlom Konrádova 221/35, Kvetoslavov, proti žalovanej: A. B., narodená X.X.XXXX, trvalo bytom C. XXX, o zaplatenie 2421,28 eur s príslušenstvom, takto

rozhodol:

I. Konanie sa v časti o zaplatenie istiny 1478,87 eur zastavuje.

II. Žalovaná je povinná zaplatiť žalobcovi sumu 942, 41 eur spolu s úrokmi z omeškania vo výške 9,25% ročne zo sumy 213,85 eur od 26.06.2024 do 04.02.2025, 9,25% ročne zo sumy 972,48 eur od 04.07.2024 do 04.02.2025, 9,25% ročne zo sumy 213,85 eur od 26.07.2024 do 04.02.2025, 9,25% ročne zo sumy 213,85 eur od 26.08.2024 do 04.02.2025, 8,65 % ročne zo sumy 213,85 eur od 26.09.2024 do 04.02.2025, 8,40% ročne zo sumy 213,85 eur od 26.10.2024 do 04.02.2025, 8,40% ročne zo sumy 213,85 eur od 26.11.2024 do 04.02.2025, 8,40% ročne zo sumy 213,85 eur od 26.12.2024 do 04.02.2025 do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

III. Žalobca má proti žalovanej nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

odôvodnenie:

1. Žalobca žalobou a jej opravou požadoval, aby súd rozhodol, že žalovaná je povinná zaplatiť mu 2421,28 eur s úrokom z omeškania 9,25% ročne zo sumy 213,85 eur od 26.06.2024 do 04.02.2025, 9,25 % ročne zo sumy 972,48 eur od 04.07.2024 do 04.02.2025, 9,25 % ročne zo sumy 213,85 eur od 26.07.2024 do 04.02.2027, 9,25 % ročne zo sumy 213,85 eur od 26.08.2024 do 04.02.2025, 8,65 % ročne zo sumy 213,85 eur od 26.09.2024 do 04.02.2025, 8,40 % ročne zo sumy 213,85 eur od 26.10.2024 do 04.02.2025, 8,40 % ročne zo sumy 213,85 eur od 26.11.2024 do 04.02.2025, 8,40 % ročne zo sumy 213,85 eur od 26.12.2024 do 04.02.2025 do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

2. Žalobca žalobu odôvodnil tým, že vykonáva správu bytového domu, zapísaného na liste vlastníctva č. XXXX k.ú. C. v ktorom je žalovaná vlastníčkou bytu č. X a preto má povinnosť uhrádzať za služby spojené s užívaním bytu a prispievať do fondu opráv, ktorú povinnosť si riadne neplnila, pretože u nej k 7.1.2025 evidoval nedoplatok vo výške 2421,28 eur, pričom obdobné konania sa proti nej viedli už aj v minulosti na Okresnom súde Bratislava V. K žalobe pripojil čiastočný výpis z listu vlastníctva č. XXXX pre k.ú. C., zmluvu o výkone správy, vyúčtovanie zálohových platieb za rok 2023, predpisy zálohových platieb od 1.6.2023, 1.6.2024, prehľad úhrad, predžalobnú výzvu, doručenky, platobné rozkazy a upozornenie.

3. Súd vydal vo veci platobný rozkaz, ktorý sa žalovanej nepodarilo doručiť do vlastných rúk a preto ho uznesením podľa § 266 ods. 3 CSP zrušil.

4. Žalovanej sa nepodarilo doručiť žalobu na adresu evidovanú v registri obyvateľov SR a to ani po vykonaní všetkých potrebných úkonov na zistenie jej skutočného pobytu a preto súd zverejnil dňa 20.5.2025 na svojej úradnej tabuli a na webovej stránke oznam o podanej žalobe a preto sa žaloba považuje podľa § 116 ods. 2 CSP za doručenú po 15 dňoch od zverejnenia toho oznámenia, a to aj vtedy, ak sa žalovaná o tom nedozvie.

5. Žalovaná sa k takto doručenej žalobe nevyjadrila.

6. Žalobca vzal žalobu v časti o zaplatenie istiny vo výške 1478,87 eur späť z dôvodu, že žalovaná mu po začatí konania uhradila sumu 1900 eur.

7. Právny zástupca žalobcu na pojednávaní dňa 24.7.2025 uviedol, že na podanej žalobe v zostávajúcej časti trvá. Žalovaná suma pozostávala z nedoplatku za rok 2023, ku ktorému som predložil vyúčtovanie vo výške 972,48 a zo zálohových platieb za 7 mesiacov v roku 2024, ktoré boli vo výške 213,85 eur mesačne. Žalovaná uhradila dňa 4.2.2025 sumu vo výške 1900 eur, ktorú ekonómka žalobcu započítala na uvedený nedoplatok za rok 2023 vo výške 972,48 eur, na fond opráv sumu vo výške 421,13 eur a na zálohové platby za rok 2024 vo výške 506,39 eur. Žiadnu ďalšiu sumu už žalovaná neuhradila.

8. Súd podľa § 180 CSP pojednával dňa 24.7.2025 bez prítomnosti žalovanej, ktorá si predvolanie na pošte neprevzala, pretože jej bolo doručované na adresu evidovanú v registri obyvateľov SR a preto sa podľa § 112 CSP považuje za doručené aj vtedy, ak sa žalovaná o tom nedozvedela.

9. Súd posúdil podstatné skutkové tvrdenia a právne argumenty žalobcu, ale dokazovanie oboznámením listinných dôkazov, ktoré predložil žalobca, pretože boli žalovanej doručené na adresu evidovanú v registri obyvateľov SR podľa § 106 ods. 1 písm. a) CSP a neboli spochybnené nevykonaním a za preukázané považoval nasledovné skutočnosti:

10. Z čiastočného výpisu z listu vlastníctva č. XXXX pre k.ú. C. vyplýva, že žalovaná je výlučná vlastníčka bytu č. X, ktorý sa nachádza v bytovom dome na ulici D. E. F. XX-XX.

11. Zo zmluvy o výkone správy zo dňa 9.12.2020 vyplýva, že žalovaná, ako vlastníčka, uzavrela so žalobcom, ako správcom, zmluvu, v ktorej sa žalobca zaviazal vykonávať správu tohto bytového domu spočívajúcu okrem iného v službách spojených s užívaním jej bytu a žalovaná sa v čl. III. 5 zmluvy zaviazala prispievať na tieto náklady mesačnými preddávkami do fondu prevádzky, údržby a opráv, na plnenia spojené s užívaním bytu a platbami žalobcovi za výkon správy s tým, že ak neuvedie účel platby, je žalobca oprávnený si zaúčtovať platbu podľa svojho rozhodnutia. Žalovaná sa v čl. VI. 4 zmluvy zaviazala zistený nedoplatok uhradiť na účet domu do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania a v čl. III. 7 zmluvy v prípade omeškania zaplatiť úroky z omeškania podľa nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z..

12. Z predpisu záloh účinného od 1.6.2023 vyplýva, že žalovanej bola určená zálohová platba vo výške 180,37 eur mesačne. Z vyúčtovania zálohových platieb za rok 2023 zo dňa 16.5.2024 vyplýva, že žalovaná mala nedoplatok vo výške 972,48 eur. Z predpisu záloh účinného od 1.6.2024 vyplýva, že žalovanej bola určená zálohová platba vo výške 213,85 eur mesačne. Z prehľadu úhrad za rok 2024 vyplýva, že žalovaná uhradila žalobcovi v roku 2024 iba 5 x 190 eur, ktoré sumy boli započítané na zálohy január až máj 2024, ktoré boli v tom čase vo výške 180,37 eur a tak zostal k 7.1.2025 neuhradený nedoplatok za rok 2023 vo výške 972,48 eur a predpisy za rok 2024 v celkovej výške 1234,95 eur, spolu 2207,43 eur.

13. Z upozornenia žalobcu zo dňa 25.9.2024 a doručenky vyplýva, že žalobca upozornil žalovanú, že má nedoplatok vo výške 1779,73 eur, ktoré upozornenie bolo žalovanej doručené dňa 3.6.2024. Z predžalobnej výzvy zo dňa 11.12.2024 a doručenky vyplýva, že právny zástupca žalobcu vyzval žalovanú na uhradenie tohto nedoplatku, ktorá výzva bola žalovanej doručená dňa 17.12.2024.

14. Z platobných rozkazov Okresného súdu Bratislava V zo dňa 20.9.2021 č.k. 6C/70/2021-47 a zo dňa 5.4.2023 č.k. 39C/75/2022-60 vyplýva, že na základe návrhu žalobcu sa viedli proti žalovanej už aj v minulosti súdne konania o zaplatenie.

15. Z výpisu z účtu žalobcu vyplýva, že žalovaná uhradila žalobcovi dňa 4.2.2025 sumu vo výške 1900 eur, ktorú žalobca započítal na ročné vyúčtovanie vo výške 972,48 eur, na fond opráv vo výške 421,13 eur a na zálohové platby na rok 2024 vo výške 506,39 eur.

16. Podľa § 663 Občianskeho zákonníka, nájomnou zmluvou prenajímateľ prenecháva za -odplatu nájomcovi vec, aby ju dočasne (v dojednanej dobe) užíval alebo z nej bral aj úžitky.

17. Podľa § 558 veta prvá Občianskeho zákonníka, ak niekto uzná písomne, že zaplatí svoj dlh určený čo do dôvodu aj výšky, predpokladá sa, že dlh v čase uznania trval.

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

19. Podľa § 9 ods. 7 uvedeného zákona, spoločenstvo a správca sú povinní vykonávať správu domu samostatne v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Spoločenstvo a správca vo vlastnom mene zastupujú a konajú na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom a iným orgánom verejnej moci; toto zastupovanie trvá, ak sa v konaní pred súdom alebo iným orgánom verejnej moci nepreukáže rozpor záujmov spoločenstva alebo správcu so záujmom zastupovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

20. Podľa § 10 ods. 1 uvedeného 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 priliehajúceho 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 vlastníckymi nebytových priestorov.

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

22. Podľa § 559 ods. 1 Občianskeho zákonníka, splnením dlh zanikne.

23. Podľa § 559 ods. 2 Občianskeho zákonníka, dlh musí byť splnený riadne a včas.

24. Podľa § 566 ods. 1 Občianskeho zákonníka, veriteľ je povinný prijať aj čiastočné plnenie, ak to neodporuje dohode alebo povahe požiadavky.

25. Podľa § 566 ods. 2 Občianskeho zákonníka, pri čiastočnom plnení peňažného dlhu sa plnenie dlžníka započítava najprv na istinu a potom na úroky, ak dlžník neurčí inak.

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

27. Podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ak ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, ak nie je podľa tohto zákona povinný platiť poplatok z omeškania; výšku úrokov z omeškania a poplatku z omeškania ustanovuje vykonávaci predpis.

28. Podľa § 3 ods. 1 nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z., v znení účinnom od 1.februára 2013, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, 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.

29. V konaní nebolo sporné, že žalobca je správcovskou spoločnosťou, ktorá vykonáva správu bytových domov a zmluvou o výkone správy a aj čiastočným výpisom z listu vlastníctva, bolo preukázané že na základe zmluvy uzavretej so žalovanou vykonáva aj správu bytového domu, v ktorom má žalovaná byt. V konaní nebolo sporné a bolo aj preukázané, že žalobca si svoje zákonné a aj zmluvné povinnosti podľa § 7b ods. 5 zákona č. 182/1993 Zb. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, riadne neplnila, pretože nezaplatila nedoplatok za rok 2023 a aj zálohové platby od januára 2024 do novembra 2024 a ani zálohovú platbu za december 2024 vo výške 213,85 eur a preto jej vznikol celkový dlh 2421,28 eur (2207,43+213,85) a preto bola žaloba žalobcu v celom rozsahu dôvodná. Žalovaná po začatí konania uhradila žalobcovi 1900 eur, ktoré on na základe uvedených zákonných a aj zmluvných ustanovení započítal na fond opráv vo výške 421,13 eur a zvyšok vo výške 1478,87 eur započítal na žalovanú istinu a to na nedoplatok za rok 2023 vo výške 972,48 eur, ktorý tak bol v celom rozsahu splnený a na nezaplatené zálohové platby za rok 2024 vo výške 506,39 eur a preto je dôvodná žaloba v zostávajúcej časti o zaplatenie nezaplatených záloh vo výške 942,41 eur. Keďže žalovaná svoj dlh riadne a včas nesplnila, dostala sa podľa uvedených zákonných ustanovení do omeškania a je povinná zaplatiť žalobcovi aj úroky z omeškania vo výške o 5 percentuálnych bodoch vyššej ako bola základná úroková sadzba ECB platná k prvému dňu omeškania, ktorá bola 4,25 %, 3,65 %, resp. 3,40 %.

30. Keďže žalobca vzal časť žalovanej sumy po doručení žaloby žalovanej späť, súd konanie v tejto časti zastavil podľa § 145 ods. 2 CSP v rozhodnutí vo veci samej a pretože vo zvyšnej časti bola žaloba dôvodná a nebol dôvod určiť dlhšiu lehotu na plnenie rozhodol, že žalovaná je podľa § 232 ods. 3 veta prvá CSP povinná zaplatiť žalobcovi sumu 942,41 eur spolu s úrokmi z omeškania vo výške 9,25% ročne zo sumy 213,85 eur od 26.06.2024 do 04.02.2025, 9,25% ročne zo sumy 972,48 eur od 04.07.2024 do 04.02.2025, 9,25% ročne zo sumy 213,85 eur od 26.07.2024 do 04.02.2025, 9,25% ročne zo sumy 213,85 eur od 26.08.2024 do 04.02.2025, 8,65 % ročne zo sumy 213,85 eur od 26.09.2024 do 04.02.2025, 8,40% ročne zo sumy 213,85 eur od 26.10.2024 do 04.02.2025, 8,40% ročne zo sumy 213,85 eur od 26.11.2024 do 04.02.2025, 8,40% ročne zo sumy 213,85 eur od 26.12.2024 do 04.02.2025 do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

31. Týmto rozhodnutím sa konanie končí a preto súd podľa § 262 ods. 1 CSP rozhodol o nároku na náhradu trov konania a pretože žalobca bol v konaní úspešný a ani nezavinil jeho čiastočné zastavenie, a súd nevzhladol žiadne dôvody na aplikáciu § 257 CSP, rozhodol, že má podľa § 255 ods. 1 a § 256 ods. 1 CSP nárok na náhradu trov konania proti žalovanej v rozsahu 100 %. O výške trov rozhodne vyšší súdny úradník podľa § 262 ods. CSP po právoplatnosti tohto rozsudku.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom Okresného súdu Nitra na Krajský súd v Nitre.

Odvolanie musí mať náležitosti podľa § 127 ods. 1 a ods. 2 CSP, podľa ktorého, ak zákon na podanie nevyžaduje osobitné náležitosti, v podaní sa uvedie, a) ktorému súdu je určené, b) kto ho robí, c) ktorej veci sa týka, d) čo sa ním sleduje a e) podpis. Ak ide o podanie urobené v prebiehajúcom konaní, náležitosťou podania je aj uvedenie spisovej značky tohto konania.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). (§ 363 CSP)

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. (§ 364 CSP)

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. (§ 365 ods. 1 CSP)

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. (§ 365 ods. 3 CSP)

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z.z. o exekútoroch a exekučnej činnosti v platnom znení.