

Súd: Okresný súd Lučenec  
Spisová značka: 10Csp/4/2021  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6621200110  
Dátum vydania rozhodnutia: 21. 07. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Janka Gibaľová  
ECLI: ECLI:SK:OSLC:2021:6621200110.5

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Lučenec sudkyňou JUDr. Jankou Gibaľovou v spore žalobcu: HVH správa domov s.r.o. so sídlom Internátna 1867/2, 974 04 Banská Bystrica, IČO: 50 122 801, zast.: JUDr. Peter Múkera ml., advokát, so sídlom ČSA 25, 974 01 Banská Bystrica proti žalovanému: I., o zaplatenie 4.220,22 Eur s prísl., takto

### rozhodol:

I. Návrh žalovaného na prerušenie konania zo dňa 06.03.2021 **z a m i e t a .**

II. Žalovaný je **p o v i n n ý** zaplatiť žalobcovi sumu 4.220,22 Eur s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 46,41 Eur od 15.06.2018 do zaplatenia, zo sumy 1.289,02 Eur od 13.08.2019 do zaplatenia, zo sumy 117,80 Eur od 26.12.2019 do zaplatenia, zo sumy 117,80 Eur od 26.01.2020 do zaplatenia, zo sumy 117,80 Eur od 26.02.2020 do zaplatenia, zo sumy 117,80 Eur od 26.03.2020 do zaplatenia, zo sumy 117,80 Eur od 26.04.2020 do zaplatenia, zo sumy 117,80 Eur od 26.05.2020 do zaplatenia, zo sumy 117,80 Eur od 26.06.2020 do zaplatenia, zo sumy 117,80 Eur od 26.07.2020 do zaplatenia, zo sumy 117,80 Eur od 26.08.2020 do zaplatenia, zo sumy 117,80 Eur od 26.09.2020 do zaplatenia, zo sumy 117,80 Eur od 26.10.2020 do zaplatenia, zo sumy 117,80 Eur od 26.11.2020 do zaplatenia, zo sumy 1.471,19 Eur od 15.12.2020 do zaplatenia, všetko v lehote troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

III. Žalovaný je **p o v i n n ý** nahradiť žalobcovi trovy konania v rozsahu 100 % do troch dní od právoplatnosti rozhodnutia, ktorým súd prvej inštancie rozhodne o ich výške.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa žalobou doručanou tunajšiemu súdu dňa 12.01.2021 domáhal voči žalovanému zaplatenia sumy 4.220,22 Eur s príslušenstvom a náhrady trov konania, pričom uviedol, že žalovaný je výlučným vlastníkom bytu č. X. v bytovom dome so súpisným číslom 1XXX na ulici U. XX v H.. Byt je zapísaný na LV č. XXXX, okres H. katastrálne územie H., vedený katastrálnym odborom Okresného úradu H.. Správu spoločných častí a spoločných zariadení domu zabezpečuje na základe zmluvy o výkone správy č. XXXX/XXXX/SXXXX zo dňa 15.06.2016 (ďalej len „zmluva“) žalobca.

1.1. Žalovaný je povinný v zmysle čl. IV. bod 2. zmluvy na zabezpečenie prevádzky, údržby, opráv a správy domu mesačne vopred uhrádzať preddavok do fondu prevádzky, údržby a opráv, preddavok na úhrady za plnenia a poplatkov za výkon správy. Žalovaný je povinný v zmysle čl. IV. bod 4. zmluvy platby poukazovať správcovi (žalobcovi) mesačne vopred, najneskôr však do 25. dňa každého predchádzajúceho mesiaca. Výšku preddavkov stanovil správca (žalobca) na obdobie roka 2020 vo výške 117,80 Eur mesačne.

1.2. Žalovaný bol povinný uhradiť žalobcovi na preddavkoch za mesiace 1-12/2020 celkom sumu 1.413,60 Eur. Žalovaný neuhradil žalobcovi na preddavkoch za uvedené obdobie žiadnu sumu, čím žalobcovi dlhuje sumu 1.413,60 Eur. Žalovaný je povinný v zmysle čl. VII. bod. 5.2. zmluvy nedoplatok zistený vyúčtovaním uhradiť najneskôr do 30 dní od jeho prevzatia od správcu, resp. v iný termín určený v zmysle schôdze zhromaždenia vlastníkov bytov. Za rok 2017 bol žalovanému vyúčtovaním zistený nedoplatok vo výške 746,41 Eur, ktorý bol žalovaný vzhľadom na prevzatie vyúčtovania dňa 15.05.2018 povinný uhradiť najneskôr do dňa 14.06.2018. Žalovaný uhradil žalobcovi z vyúčtovaním zisteného nedoplatku za rok 2017 sumu 700,- Eur, čím žalobcovi dlhuje sumu 46,41 Eur. Za rok 2018 bol žalovanému vyúčtovaním zistený nedoplatok vo výške 1.289,02 Eur, ktorý bol žalovaný vzhľadom na prevzatie vyúčtovania dňa 13.07.2019 povinný uhradiť najneskôr do dňa 12.08.2019. Žalovaný neuhradil žalobcovi z vyúčtovaním zisteného nedoplatku za rok 2018 žiadnu sumu, čím žalobcovi dlhuje sumu 1.289,02 Eur. Za rok 2019 bol žalovanému vyúčtovaním zistený nedoplatok vo výške 1.471,19 Eur, ktorý bol žalovaný vzhľadom na prevzatie vyúčtovania dňa 14.11.2020 povinný uhradiť najneskôr do dňa 14.12.2020. Žalovaný neuhradil žalobcovi z vyúčtovaním zisteného nedoplatku za rok 2019 žiadnu sumu, čím žalobcovi dlhuje sumu 1.471,19 Eur. Žalobca si žalobou uplatňuje voči žalovanému nárok na zaplatenie sumy celkom vo výške 4.220,22 Eur, ako aj zákonný nárok na úrok z omeškania podľa § 517 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „OZ“) vo výške určenej nariadením vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

1.3. Žalobca k žalobe pripojil listinné dôkazy - čiastočný výpis z LV č. XXXX, k.ú. H., zmluvu o výkone správy č. XXXX/XXXX/SXXXX zo dňa 15.06.2016, mesačný zálohový predpis 2020, ročné vyúčtovanie 2017, výpis z účtu, ročné vyúčtovanie 2018, poskytnutie informácie - vyúčtovanie 2018, ročné vyúčtovanie 2019, doručenkú - vyúčtovanie 2019 a prehľad pohľadávok k 30.11.2020.

2. Tunajší súd vydal dňa 09.02.2021 platobný rozkaz č.k. 10Csp/4/2021-39, ktorým uložil žalovanému povinnosť, aby zaplatil žalobcovi sumu 4.220,22 Eur s príslušenstvom a trovy konania alebo aby v tej istote podal odpor na tomto súde.

3. Písomným podaním zo dňa 06.03.2021, doručeným súdu dňa 09.03.2021, podal žalovaný proti platobnému rozkazu odpor s vecným odôvodnením, v ktorom uviedol, že so žalobou nesúhlasí, nakoľko žalobca nemá so žalovaným doposiaľ vysporiadané záväzky v zmysle Zmluvy o výkone správy č. XXXX/XXXX/SXXXX, ktorú predložil súdu. Zároveň žiadal, aby súd prerušil konanie, nakoľko je neopodstatnené z dôvodu, že je potrebné vyriešiť najprv otázku, ktorá má v danej veci podstatný význam podľa Zmluvy o výkone správy, článok III. Práva a povinnosti správcu, kde správca porušil bod č. 5.1., 5.2., 5.3., 5.4.

3.1. Na základe kúpnej zmluvy zo dňa 06.11.2000 sa žalovaný stal výlučným vlastníkom bytu č. X na U. XX., H.1 i s dvomi pivničnými priestormi. Po kúpe bytu na základe kúpnej zmluvy z r. 2000 sa stal užívateľom a vlastníkom bytu č. X na U. XX., H. XXX XX i spolu s pivničnými priestormi, ktoré sú taktiež jeho vlastníctvom. Pivničné priestory užíval približne do r. 2014 -15, kedy im bolo oznámené spoločnosťou HVH správou domov, že sa ide zatepľovať suterén. Po zateplení suterénu niekto z neznámych dôvodov odovzdal jednu z pivníc žalovaného, na ktorú je aj bremeno v Prima banke a.s., - hypotéka a odovzdal ju cudzej osobe. Od tohto času sa žalovaný nevie domôcť svojich práv, t.j. svojej pivnice i napriek neustálym apelovaniam domovníkovi i HVH správcovi domov. Tento odmieta daný problém riešiť, hoci v Zmluve o výkone správy v článku III. Práva a povinnosti správcu porušil bod č. 5.1., 5.2., 5.3., 5.4. V tejto zmluve sa evidentne zaviazal napríklad v bode 5.2., že bude dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými.

3.2. Správca podľa názoru žalovaného porušil právny zmluvný vzťah medzi nimi, a je neprípustné, že chce najprv od neho uhradiť sumu a nie daný problém riešiť, hoci v zmluve sa zaviazal uprednostňovať a ochraňovať najprv práva vlastníkov bytov a nebytových priestorov a až potom jeho. Pokiaľ by danú problematiku správca riešil, nemal by žalovaný problém mu sumu zaplatiť. Nechce nič menej, nič viac, len sa drží Zmluvy o výkone správy a domáha sa toho, čo mu právom patrí. Uvedeným konaním mu vzniklo nielenže obmedzenie jeho vlastníckych práv na majetku, ale i škoda, ktorá mu vznikla činnosťou tretích osôb. Je preukázané, že správca porušil právny vzťah v Zmluve o výkone správy v článku III. bod 5.1., 5.2., 5.3., 5.4. Preto je absurdné, že ten, čo porušil prvý zmluvný vzťah, žiada od neho uhradiť súdne trovy a právne služby, i keď došlo z jeho strany k porušeniu zmluvného vzťahu. Preto voči náhrade trov

konania a právnym službám žalobcu podáva odvolanie. Má za to, že podľa § 118 ods. 2 OZ predmetom občianskoprávných vzťahov môžu byť tiež byty alebo nebytové priestory. Pivnica nie je samostatná vec, ale je tzv. príslušenstvom. Podľa § 121 ods. 1 a 2 OZ, príslušenstvom veci sú veci, ktoré patria vlastníkovi hlavnej veci a sú ním určené na to, aby sa s hlavnou vecou trvale užívali. Príslušenstvom bytu sú vedľajšie miestnosti a priestory určené na to, aby sa s bytom užívali. Podľa § 5 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov, zmluva o prevode vlastníctva bytu a zmluva o prevode vlastníctva nebytového priestoru v dome musí byť písomná a okrem všeobecných náležitostí musí obsahovať popis bytu, vymedzenie polohy bytu alebo nebytového priestoru v dome označením čísla bytu, čísla vchodu a opisom nebytového priestoru, určenie rozsahu podlahovej plochy a vybavenia bytu a nebytového priestoru v dome. Nakoľko žiaden zákon výslovne nehovorí, čo presne je príslušenstvo (nevymenúva presné typy miestností), je potrebné a musí sa vychádzať z judikatúry a komentovanej literatúry. Najvyšší súd Českej republiky vo svojom rozhodnutí pod sp. zn. 22Cdo 1455/2008 k predmetnému zaujal toto stanovisko: „Byt zložený z viacerých miestností zahrňuje ako súčasť aj tie miestnosti, ktoré nie sú obytné, teda aj neobytné kuchyne, neobytné haly a komory, kúpeľne, záchody, špajze, šatne, stavebné oddelené kuchynské, či kúpeľňové kúty, predsieň ..“ atď. Pasívnu legitimáciu žalobcu odôvodňuje nie len skutočnosťou, že to bol práve žalobca, ktorý urobil právny úkon, ktorého neplatnosť a následky žalovaný napáda týmto odporom. Žalovaný považuje za absurdné, aby bol zaviazaný nahradiť žalobcovi trovy za stav, ktorý nezapríčinil. Má za to, že skutkový stav nebol riadne zistený, čím došlo k nesprávnemu právnemu posúdeniu veci. Preto žiada súd o prerušenie konania z dôvodu, že je potrebné vyriešiť otázku, ktorá má v danej veci podstatný význam. Zároveň predložil súdu potvrdenie o prechodnom pobyte a uviedol, že je na zvážení a preskúmaní súdu, ktorý vecne príslušný súd v danej veci je príslušný.

3.3. Žalovaný k odporu proti platobnému rozkazu pripojil kúpnu zmluvu zo dňa 06.11.2000, pôdorys suterénu, e-mailovú komunikáciu strán sporu a potvrdenie o svojom pobyte.

4. V dôsledku podaného odporu súd uznesením č.k. 10Csp/4/2021-67 zo dňa 22.03.2021 platobný rozkaz zrušil.

5. Žalobca vo vyjadrení zo dňa 13.04.2021 k odporu žalovaného proti platobnému rozkazu uviedol, že žalobca sa podanou žalobou domáha voči žalovanému zaplata sumy 4.220,22 Eur s prísl. z titulu neuhradenia predpísaných mesačných zálohových platieb za mesiace 01-12/2020 a vyúčtovaním zisteného nedoplatku za rok 2017, 2018 a 2019. Žalobca kategoricky odmieta tvrdenie žalovaného, že žalobca odmietnutím riešenia zásahu do vlastníckeho práva žalovaného k príslušenstvu jeho bytu (pivnici) porušil zmluvný vzťah založený zmluvou o výkone správy, a to konkrétne svoje povinnosti uvedené v článku III. bod 5.1., 5.2., 5.3. a 5.4. zmluvy o výkone správy. V zmysle článku III. bod 1. zmluvy o výkone správy žalobca ako správca vykonáva správu spoločných častí a spoločných zariadení domu, jeho príslušenstva, pozemku a prevádzku domu. V zmysle zmluvy o výkone správy a ani zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov žalobca nie je oprávnený akýmkoľvek spôsobom zasahovať do vlastníckeho práva jednotlivých vlastníkov k ich bytom alebo nebytovým priestorom vrátane ich príslušenstva, teda ani žiadnym spôsobom vstupovať do ochrany vlastníckeho práva jednotlivých vlastníkov k ich bytom alebo nebytovým priestorom vrátane ich príslušenstva. To znamená, že žalobca odmietnutím riešenia zásahu do vlastníckeho práva žalovaného k príslušenstvu jeho bytu (pivnici) v žiadnom prípade neporušil svoje povinnosti vyplývajúce mu zo zmluvy o výkone správy. V tejto súvislosti žalobca poukázal na skutočnosť, že povinnosti žalobcu uvedené v článku III. bod 5.1., 5.2., 5.3. a 5.4. zmluvy o výkone správy sú mu uložené vo vzťahu k správe bytového domu, nie vo vzťahu k „správe“ jednotlivých bytov či nebytových priestorov vrátane ich príslušenstva“.

5.1. Žalobca nesúhlasí s návrhom žalovaného na prerušenie konania z dôvodu, že je potrebné vyriešiť otázku, ktorá má v danej veci podstatný význam. Žalobca má za to, že neexistuje žiadna prekážka postupu konania, pre ktorú má byť konanie obligatórne či fakultatívne prerušené. Výsledok posúdenia otázky, či žalobca porušil povinnosti uvedené v článku III. bod 5.1., 5.2., 5.3. a 5.4. zmluvy o výkone správy, nemá žiadny vplyv a význam pre rozhodnutie súdu vo veci samej, keďže neexistuje žiadna podmienenosť medzi uvedenými povinnosťami žalobcu a povinnosťou žalovaného uhradiť predpísané mesačné zálohové platby a vyúčtovaním zistené nedoplatky. Okrem toho žalobca poukázal tiež na skutočnosť, že v súčasnosti neprebíha žiadne súdne alebo správne konanie, v ktorom by sa riešila táto otázka, resp. akákoľvek iná otázka, ktorá môže mať význam pre rozhodnutie súdu.

5.2. Rovnako žalobca nesúhlasil so vznesenou námietkou vecnej, resp. miestnej nepríslušnosti Okresného súdu Lučenec. Vecná príslušnosť Okresného súdu Lučenec na konanie v tejto veci je daná ustanovením § 12 Civilného sporového poriadku. Pokiaľ ide o miestnu príslušnosť Okresného súdu Lučenec na konanie v tejto veci, táto je daná ustanovením § 13 v spojitosti s ustanovením § 14 Civilného sporového poriadku. Na tejto skutočnosti nič nemení ani žalovaným predložené potvrdenie o prechodnom pobyte, keďže všeobecná miestna príslušnosť je určená podľa všeobecného súdu žalovaného, ktorým je v prípade fyzickej osoby súd, v ktorého obvode má fyzická osoba adresu trvalého pobytu.

6. Žalovaný vo vyjadrení zo dňa 25.05.2021 k vyjadreniu žalobcu naďalej trval na zrušení platobného rozkazu, nakoľko v ňom žalobca svojvoľne uplatňuje právo, kde nespochybniteľne porušil zmluvný vzťah a neoprávnene presúva kompetencie na iné subjekty. O tomto jeho konaní nasvedčuje i náhla zmena zmluvného vzťahu - novej zmluvy, ktorú žalovanému neposlal na preštudovanie a svojvoľne si ju pomenil, ktorá mala byť v niektorých veciach oslobodením od záväzku. Takisto tvrdenie žalobcu, že neporušil zmluvný vzťah, je zavádzanie a lož, nakoľko vedie evidenciu počtu osôb v bytoch na U. XX v. H., ktorých súčasťou sú i pivničné priestory. Správca tiež svojvoľne dovolil čierne stavby v bytovom dome, o čom svedčí prerobená pivnica žalovaného cudzou osobou, ktorá sa jej nezákonne zmocnila. Správca mal mať ohlasovňu prerábky stavby, to však nepredložil.

7. Vo veci sa dňa 21.07.2021 uskutočnilo súdne pojednávanie.

8. Žalobca prostredníctvom svojho právneho zástupcu na pojednávaní trval na podanej žalobe a žiadal žalovaného zaviazat' povinnosťou zaplatiť sumu 4.220,22 Eur s príslušenstvom. Zároveň uviedol, že nie je kompetencii žalobcu zasahovať do súkromného vlastníctva inej osoby. Z toho dôvodu nemôže poslať pánovi Vlčekovi - susedovi žalovaného výzvu na uvoľnenie pivnice. Ak by bola čiastka zo strany žalovaného uhradená, vie žalobca vyvolať stretnutie so správcom a s pánom Vlčekom. Žalobcovi však žiadny zákon neukladá nič takého urobiť ani niekoho vyzvať, preto ani právny zástupca nemôže žalobcu ako svojho klienta nútiť, aby urobil niečo, čo mu zákon neukladá.

9. Žalovaný na súdnom pojednávaní uviedol, že nemá problém zaplatiť uplatnenú sumu, hneď môže urobiť prevod. Je si vedomý svojho záväzku, ale ak sa mu pivnica nevráti, trvá na zamietnutí žaloby. Suseda na vrátenie pivnice vyzval, napísal mu aj na dvere, ale sám sused je nahnevaný. Povedal, že to treba riešiť na spoločenstve vlastníkov bytov a keby spoločenstvo napísalo vyzývací list susedovi, ktorý používa jeho pivnicu, žalovaný okamžite uhradí pohľadávku žalobcu. Sused povedal, že mu pivnicu dal niekto zo spoločenstva vlastníkov bytov. Žalovaný preto žiadal, nech súd uloží žalobcovi, aby zaslal pánovi Vlčekovi takú výzvu. Zároveň nech žalobca predloží súhlas s prerábkou pivnice. V minulosti sa to zvyklo riešiť. Najprv sa vyzvala osoba cez stavebné bytové družstvo a ak táto osoba nereagovala, potom sa to dalo na súd. Postup je taký, že najprv vyzýva vlastník, potom spoločenstvo vlastníkov bytov. Špekulatívne zo strany správcu je aj to, že 06.03. bola nahlásená zmena zmluvy o výkone správy a za dva dni, do 07.03., sa mali zbierať podpisy, či súhlasia s novým znením zmluvy.

Žalovaným predložený znalecký posudok má preukazovať, odkedy je v užívaní stavba bytového domu. Rovnako je obsahom znaleckého posudku pôdorys suterénu s pivnicami, ktoré sú vo vlastníctve žalovaného spolu s bytom, a na ktoré je zriadená t'archa.

Žalovaný žiadal, aby žalobca predložil doručku, kedy mu boli doručené listiny, keďže absentuje kniha evidencie pošty k ročným zúčtovaniam. Žalovaný nepopieral, že prevzal ročné zúčtovania, avšak žiadal, nech žalobca preukáže, kedy to podpisoval. Ak niečo prevzal 18.05.2018, nech žalobca predloží doručku a evidenciu knihy odoslanej pošty. Chcel, aby žalobca predložil doručku k ročnému vyúčtovaniu za rok 2017 aj splnomocnenie, že pán Herda má právo nakladať s osobnými údajmi. To, že prevzal ročné vyúčtovanie za rok 2017, žalovaný nespochybňoval, ale chcel vedieť, kedy ročné vyúčtovanie prevzal pán Herda.

10. Súd po oboznámení sa so žalobou, odporom proti platobnému rozkazu, písomnými vyjadreniami strán sporu a pripojenými listinnými dôkazmi zistil tento skutkový stav:

11. Žalobca je správcom bytového domu č. súp. XXXX zapísaného na LV č. XXXX, ktorý sa nachádza v H. U., a to na základe Zmluvy o výkone správy č. XXXX/XXXX/SXXXX zo dňa 15.06.2016.

12. Žalovaný I. je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX, k.ú. a obec H. poschodí bytového domu č. súp. XXXX na parcele č. na parcele č. XXX, XXX, XXX, XXX/X, ktorý sa nachádza v H. XX. Titulom nadobudnutia je kúpna zmluva D. zo dňa 28.11.2000 - D. (č.l. 4 spisu).

13. Z kúpnej zmluvy zo dňa 06.11.2000 (č.l. 53 - 59 spisu) vyplýva, že predmetom zmluvy bol predaj bytu č. X na X. . poschodí obytného domu nachádzajúceho sa v H. súp. XXXX, č. orientačné XX, na parcele č. XXX, XXX, XXX, XXX/X . a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti XXX/XXXXX. Predávaný byt pozostáva z dvoch obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je predsieň, kuchyňa, kúpeľňa, WC a dve pivnice č. XX/X.

14. Žalovaný podpísal zmluvu o výkone správy so žalobcom dňa 15.06.2016 (č.l. 5 - 10 spisu).

15. Žalovaný ako vlastník bytu neuhradil mesačné úhrady za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu za obdobie od 01/2020 až 12/2020 a vyúčtovaním zistené nedoplatky za roky 2017, 2018 a 2019.

16. Z mesačného zálohového predpisu za rok 2020 (č.l. 11 spisu) vyplýva, že celková mesačná úhrada za užívanie bytu v roku 2020 predstavuje sumu 117,80 Eur, t.j. za rok 2020 spolu 1.413,60 Eur. Platby sú splatné mesačne vopred, najneskôr do 25. dňa každého predchádzajúceho mesiaca (čl. IV. bod 4 Zmluvy o výkone správy).

17. Z ročného vyúčtovania za rok 2017 (č.l. 12 spisu) je zrejmé, že mesačný predpis úhrad za byt bol 105,14 Eur, uhradené zálohové platby 586,14 Eur a náklady 1.332,55 Eur. Ročným vyúčtovaním bol teda vykázaný nedoplatok 746,41 Eur. Ročné vyúčtovanie žalovaný osobne prevzal dňa 15.05.2018. V zmysle čl. VII. bodu 5.2. Zmluvy o výkone správy vyúčtovanie je splatné do 30 dní od jeho prevzatia. Z výpisu z účtu žalobcu (č.l. 13 spisu) vyplýva, že dňa 27.04.2018 žalovaný uhradil nedoplatok vo výške 700,- Eur. Nedoplatok teda činí 46,41 Eur.

18. Z ročného vyúčtovania za rok 2018 (č.l. 14 spisu) je zrejmé, že mesačný predpis úhrad za byt v roku 2018 bol 107,57 Eur, uhradené zálohy 0,- Eur a náklady 1.289,02 Eur. Ročným vyúčtovaním bol vykázaný nedoplatok 1.289,02 Eur. Podľa informácie Slovenskej pošty, a.s. (č.l. 15 spisu) bola zásielka doručená žalovanému dňa 13.07.2019.

19. Z ročného vyúčtovania za rok 2019 (č.l. 16 spisu) je zrejmé, že mesačný predpis úhrad za byt bol 111,39 Eur, uhradené zálohy 0,- Eur a náklady 1.471,19 Eur. Ročným vyúčtovaním bol vykázaný nedoplatok 1.471,19 Eur. Vyúčtovanie bolo podľa pripojenej doručky (č.l. 17 spisu) žalovanému doručené dňa 14.11.2020.

20. Z e-mailovej komunikácie strán sporu zo dňa 25.02.2021 (č.l. 61 spisu) vyplýva, že žalovaný sa na základe kúpnej zmluvy zo dňa 06.11.2000 stal vlastníkom bytu č. 5 na Triede SNP 67, kde súčasťou boli i dva pivničné priestory na základe pôdorysu z H. Z nezistených a neznámych príčin, ktoré oznámil aj domovníkovi, po rekonštrukcii (zateplení suterénu - pivníc), niekto odovzdal jeden z pivničných priestorov žalovaného pánovi Vlčekovi, ktorého dostal zrejme niekto do omylu (ktoré sú vlastníctvom žalovaného od r. 2000 a je i na tieto pivničné priestory zároveň vecné bremeno v Prima banka, a.s.; pozn. - správne má byť uvedené záložné právo), a odovzdal jeho majetok neoprávnene inej osobe, ktorá ho kontaktovala. Nakoľko sa nevedel domôcť svojich práv a má výlučné právo na svoj majetok, žiadal e-mailom žalobcu o nápravu uvedených skutočností a odovzdanie jeho priestorov v lehote do 30 dní od doručenia e-mailu. Zároveň žiadal kompetentnú osobu žalobcu, aby sa dňa 26.02.2021 dostavila na adresu U. alebo zaslala písomné vyjadrenie. Žalobca elektronicky oznámil žalovanému, že ako správca bytového domu má v povinnostiach správu spoločných častí domu a nie súkromného vlastníctva - pivníc a ich prípadnej zámery, preto žalovanému nevie vyhovieť.

21. Podľa § 489 OZ, záväzky vznikajú z právnych úkonov, najmä zo zmlúv, ako aj zo spôsobenej škody, z bezdôvodného obohatenia alebo z iných skutočností uvedených v zákone.

22. Podľa § 6 ods. 1 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z. z.“), správu domu vykonáva spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len „spoločenstvo“) alebo

iná právnická osoba alebo fyzická osoba, s ktorou vlastníci bytov a nebytových priestorov uzatvoria zmluvu o výkone správy (ďalej len „správca“). Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní zabezpečiť správu domu spoločenstvom alebo správcom. Povinnosť správy domu vzniká dňom prvého prevodu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.

23. Podľa § 6 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z., správa domu je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca alebo spoločenstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome

- prevádzku, údržbu, opravy, rekonštrukciu a modernizáciu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušného pozemku a príslušenstva,
- služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru,
- vedenie účtu domu v banke,
- vymáhanie škody, nedoplatkov vo фонде prevádzky, údržby a opráv a iných pohľadávok a nárokov,
- iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.

24. Podľa § 8 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z., správcom môže byť právnická osoba alebo fyzická osoba podnikateľ, ktorá má v predmete podnikania alebo v predmete činnosti správu a údržbu bytového fondu; správca, ktorý spravuje bytové domy, musí spĺňať aj podmienky podľa osobitného predpisu. Činnosť správcu môže byť vykonávaná len podľa tohto zákona.

25. Podľa § 8a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z., vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvoria so správcom písomnú zmluvu o výkone správy. Zmluva o výkone správy, jej zmena alebo zánik schválené podľa § 14b ods. 1 písm. e) sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak sú podpísané správcom a osobou poverenou vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome, pričom pravosť podpisov týchto osôb musí byť úradne osvedčená. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže zmluvu o výkone správy vypovedať. Správca je povinný schválenú zmluvu a pri jej zmene úplné znenie zmluvy doručiť každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome do 30 dní od jej schválenia vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome. Na doručovanie sa vzťahuje osobitný predpis. Zmluva o výkone správy obsahuje najmä

- vzájomné práva a povinnosti správcu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu,
- spôsob výkonu správy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku,
- zásady hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi,
- zásady platenia úhrad za plnenia a hospodárenie s nimi,
- zásady určenia výšky platieb za správu,
- rozsah a obsah správy o činnosti správcu podľa odseku 2.

26. Podľa § 8a ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z., zmluva o výkone správy sa uzatvára so správcom písomne na neurčitý čas. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome môžu vypovedať zmluvu o výkone správy len na základe rozhodnutia podľa § 14b ods. 1 písm. e). Výpovedná lehota je tri mesiace, ak sa zmluvné strany v zmluve o výkone správy nedohodnú inak. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

27. Podľa § 8a ods. 7 zákona č. 182/1993 Z. z., s prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome prechádzajú na nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nadobudol byt alebo nebytový priestor v dome na základe zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe domu, pristupuje k zmluve o výkone správy. Prevodom alebo prechodom bytu alebo nebytového priestoru v dome na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome od zmluvy o výkone správy; záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním. Nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome zaväzujú aj právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku vykonané pred prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.

28. Podľa § 8b ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z., 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) zvoliť schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiadajú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú aspoň štvrtinu hlasov (ďalej len „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 navrhnúť 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.

29. Podľa § 10 ods. 1 zákona 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 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 príľahlého 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 vlastníkmi nebytových priestorov.

30. Podľa § 10 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z., príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv domu sú

- a) mesačné preddavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
- b) príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku,
- c) výnosy z účtu domu vedeného v banke,
- d) príjmy z výťažku exekúcie bytu alebo nebytového priestoru alebo z dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru, vo výške pohľadávok voči vlastníkovi bytu zo zákonného záložného práva, ktoré vzniklo podľa tohto zákona,
- e) zmluvné pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv domu.

31. Podľa § 10 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z., z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov, lodží a tých terás, ktoré sú spoločnými časťami domu. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome

v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.

32. Podľa § 10 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z., 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 vlastníkmi bytov alebo nebytových priestorov v dome. Okrem služieb a prác, ktoré vlastník 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 žúmp, užívanie výťahov, upratovanie, dodávka tepla a teplej vody, dodávka vody od vodárenských spoločností a odvádzanie odpadových vôd.

33. Podľa § 10 ods. 7 zákona č. 182/1993 Z. z., vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorý sa neužíva, sa nemôže domáhať upustenia od povinnosti uhrádzať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrady za plnenia a platby za správu.

34. Podľa čl. II Zmluvy o výkone správy č. 6705/2016/S6167 zo dňa 15.06.2016 (ďalej len „Zmluva o výkone správy“), predmetom zmluvy je z poverenia vlastníkov bytov zabezpečovanie správy a prevádzky bytov, nebytových priestorov, údržby a opráv spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva bytového domu LV 5235, súpisné číslo 1673 na ulici Tr. SNP 61, 63, 65 a 67 v Banskej Bystrici a pozemku prislúchajúceho k domu, zabezpečovaním plnení spojených s užívaním bytu a ďalších služieb za podmienok dojednaných touto zmluvou.

35. Podľa čl. III bodu 1 Zmluvy o výkone správy, správca sa zaväzuje vykonávať správu spoločných častí a spoločných zariadení domu, jeho príslušenstva, pozemku a prevádzku 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.

36. Podľa čl. III bodov 3.1. a 3.2. Zmluvy o výkone správy, na splnenie svojho záväzku je správca povinný:

- 3.1. starať sa o údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení domu podľa odôvodnených požiadaviek väčšiny vlastníkov bytov a v súlade s osobitnými všeobecne platnými právnymi predpismi (predpisy o požiarnej ochrane, bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, stavebný zákon a pod.),
- 3.2. zabezpečiť najmä poskytovanie týchto plnení spojených s užívaním bytov:
  - 3.2.1. dodávku tepla do ústredného vykurovania,
  - 3.2.2. dodávku tepla na ohrev teplej vody,
  - 3.2.3. dodávku studenej vody z verejných vodovodov,
  - 3.2.4. odvádzanie odpadových vôd,
  - 3.2.5. osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení domu,
  - 3.2.6. diaľkový odpočet vodomero,
  - 3.2.7. diaľkový odpočet pomerových rozdeľovačov tepla,
  - 3.2.8. havarijnú službu,
  - 3.2.9. poistenie domu.

37. Podľa čl. III bodov 5.1. až 5.4. Zmluvy o výkone správy, správca je povinný:

- 5.1. hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy;
- 5.2. dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými;
- 5.3. 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;
- 5.4. vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

38. Podľa čl. IV bodu 2 Zmluvy o výkone správy, na zabezpečenie prevádzky, údržby, opráv a správy domu je vlastník bytu a nebytového priestoru povinný mesačne vopred uhrádzať:

- 2.1. preddavok do fondu prevádzky, údržby a opráv,
- 2.2. preddavok na úhrady za plnenia,
- 2.3. poplatok za výkon správy.

39. Podľa čl. IV bodu 4 Zmluvy o výkone správy, platby podľa ods. 2 je vlastníkom bytu a nebytového priestoru povinný poukazovať správcovi mesačne vopred, najneskôr však do 25. dňa každého predchádzajúceho mesiaca.

40. Podľa čl. IV bodu 5 Zmluvy o výkone správy, v prípade omeškania s platbami podľa ods. 2 je vlastníkom bytu a nebytového priestoru povinný zaplatiť úrok z omeškania v zmysle platnej legislatívy.

41. Podľa čl. VI. bodu 6 Zmluvy o výkone správy, 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 príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu.

42. Podľa čl. VI. bodu 7 Zmluvy o výkone správy, na prevádzku, opravy, údržbu, rekonštrukciu a modernizáciu spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu prispievajú vlastníci bytov do fondu preddavkami mesačne vopred, najneskôr však do 25. dňa každého predchádzajúceho mesiaca.

43. Podľa čl. VI. bodu 8 Zmluvy o výkone správy, výška preddavku podľa ods. 7 je určená sadzbou za 1 m<sup>2</sup> spoluvlastníckeho podielu bytu a nebytového priestoru alebo mimoriadnymi príspevkami, podľa rozhodnutia schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

44. Podľa čl. VI. bodu 9 Zmluvy o výkone správy, príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv dom sú najmä:

9.1. mesačné preddavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov;

9.2. príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku;

9.3. výnosy z účtu domu vedeného v banke;

9.4. príjmy z výťažku exekúcie bytu alebo nebytového priestoru alebo z dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru, vo výške pohľadávok voči vlastníkovi bytu zo zákonného záložného práva, ktoré vzniklo podľa tohto zákona;

9.5. zmluvné pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv domu;

9.6. príjmy z predaja spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu, ak sa vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nedohodli inak.

45. Podľa čl. VII. bodu 1 Zmluvy o výkone správy, správca pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov zabezpečuje plnenia uvedené v čl. III. ods. 3.2. .

46. Podľa čl. VII. bodu 2 Zmluvy o výkone správy, výšku mesačných úhrad za plnenia stanovuje správca na základe nameraných údajov a skutočných účtovaných nákladov za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na nasledujúce zúčtovacie obdobie pri zohľadnení cenových výmerov Úradu pre reguláciu sieťových odvetví.

47. Podľa čl. VII bodu 5.2. Zmluvy o výkone správy, správca je povinný vyúčtovaním zistený preplatok vrátiť vlastníkovi bytu najneskoršie do 30 dní od prevzatia vyúčtovania od správcu, resp. v iný termín, určený v zmysle uznesenia schôdze vlastníkov bytov. Takisto je vlastníkom bytu a nebytového priestoru (povinný) nedoplatok zistený vyúčtovaním uhradiť najneskoršie do 30 dní od jeho prevzatia od správcu, resp. v iný termín, určený v zmysle schôdze zhromaždenia vlastníkov bytov. Vyúčtovanie doručuje správca osobne prostredníctvom zástupcu vlastníkov alebo poštou.

48. Podľa čl. VIII. bodu 1 Zmluvy o výkone správy, platby za správu domu uhrádza vlastníkom správcovi domu mesačne vopred, najneskôr však do 25. dňa každého predchádzajúceho mesiaca.

49. Podľa čl. VIII. bodu 2 Zmluvy o výkone správy, výška poplatku za správu domu sa odsúhlasuje na schôdzi vlastníkov bytov 1x za rok. V prípade, že nedôjde k zmene výšky poplatku za správu domu, tento zostáva nezmenený aj na ďalšie zúčtovacie obdobie.

50. Podľa čl. VIII. bodu 3 Zmluvy o výkone správy, výška poplatku sa stanovuje na 6,- Eur/byt/mes., pričom správca nie je platiteľom DPH.

51. Podľa § 232 ods. 3 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“), lehota na plnenie je tri dni a plynie od právoplatnosti rozsudku. Súd môže v odôvodnených prípadoch určiť dlhšiu lehotu.

52. Vykonaným dokazovaním bolo preukázané, že žalovaný porušil ustanovenia Zmluvy o výkone správy, keď za obdobie 01/2020 - 12/2020 nezaplatili jednotlivé úhrady za služby spojené s užívaním bytu vo výške 117,80 Eur. Rovnako nezaplatil ani zostatok nedoplatku z ročného vyúčtovania za rok 2017 vo výške 46,41 Eur. Rovnako ako v roku 2020, ani v rokoch 2018 a 2019 nezaplatil žalovaný ani jednu mesačnú úhradu za služby spojené s užívaním bytu, preto je povinný zaplatiť tiež nedoplatok z vyúčtovania za rok 2018 vo výške 1.289,02 Eur a z vyúčtovania za rok 2019 vo výške 1.471,19 Eur. Na základe vykonaného dokazovania dospel súd k záveru, že žaloba žalobcu je dôvodná a jeho nárok preukázaný predloženými listinnými dôkazmi.

53. Vo vzťahu k procesnej obrane žalovaného spočívajúcej v argumentácii podmieňujúcej uhradenie uplatňovaného nároku žalobcu na zaplatenie úhrad spojených s užívaním bytu pomocou žalobcu pri riešení problému žalovaného s pivnicou, ktorú žalovanému zabral sused, súd uvádza, že platenie preddavkov za byt, ktorý žalovaný nesporne užíval, nie je možné podmieňovať ochranou jeho osobného vlastníctva zo strany žalobcu ako správcu, keďže mu táto povinnosť nevyplýva zo zmluvy o výkone správy ani zo zákona. Zo zmluvy o výkone správy síce vyplýva, že správca je povinný dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými. Z tohto ustanovenia zmluvy však vyplýva povinnosť ochrany vlastníctva všetkých vlastníkov, nie individuálnych vlastníckych práv konkrétneho vlastníka bytu.

54. Podľa zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, správcom môže byť právnická osoba alebo fyzická osoba podnikateľ, ktorá má v predmete podnikania alebo v predmete činnosti správu a údržbu bytového fondu; správca, ktorý spravuje bytové domy, musí spĺňať aj podmienky podľa osobitného predpisu (§ 8 ods. 1). Správou domu je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca alebo spoločenstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome okrem iného prevádzku, údržbu, opravy, rekonštrukciu a modernizáciu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a prírúbenstva, či iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome (§ 6 ods. 2). Spoločnými časťami domu sa na účely tohto zákona rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie (§ 2 ods. 4). Spoločnými zariadeniami domu sa na účely tohto zákona rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, práčovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkarne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplonosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky (§ 2 ods. 5). Z uvedeného je zrejmé, správca vykonáva svoju činnosť vo vzťahu k bytovému domu, nie vo vzťahu ku konkrétnemu bytu.

55. Predmetom tohto sporu je nárok na žalobcu na zaplatenie sumy 4.220,22 Eur ako úhrad za služby spojené s užívaním bytu. V konaní bolo nesporné, že žalovaný byt užíval, preddavky vo fondu prevádzky, údržby a opráv v žalovanom období neplatil, pričom žalobca preukázal doručenie listín (ročných vyúčtovaní) žalovanému, ktorý ani nespochybnil prevzatie týchto listín, preto súd žalobe žalobcu v celom rozsahu vyhovel a žalobcovi priznal právo na zaplatenie sumy 4.220,22 Eur (46,41 Eur + 1.289,02 Eur + 1.471,19 Eur + 1.413,60 Eur).

56. Vo vzťahu k ďalšej argumentácii žalovaného uvedenej v písomných podaniach žalovaného a prednesenej na súdnom pojednávaní súd poznamenáva, že žalobcovi nemožno uložiť povinnosť, ktorá mu zo zákona nevyplýva (povinnosť vyzvať na vypratanie pivnice žalovaného), rovnako mu nemožno uložiť plniť povinnosť voči tretej osobe (susedovi pánovi Vlčekovi), ktorý ani nie je stranou tohto sporu. Na druhej strane však žalovaný, ktorý je vlastníkom pivnice, pričom svoje vlastnícke právo môže

preukázať príslušnými listinnými dôkazmi, sa môže domáhať ochrany svojho práva proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje, a to aj podaním žaloby v osobitnom súdnom konaní.

57. Bez právneho významu pre výsledok tohto sporu je skutočnosť, že „správca dovolil čierne stavby v bytovom dome“, rovnako tak kedy domovník prevzal ročné vyúčtovanie za rok 2017, aby ho odovzdal žalovanému, pretože podstatným je, kedy ročné vyúčtovanie prevzal žalovaný, ktorý nespochybňuje, že toto vyúčtovanie skutočne prevzal a stalo sa tak dňa 15.05.2018. Súd tiež pre úplnosť dopĺňa, že nová zmluva o výkone správy na rok 2021 sa netýka obdobia, ktoré je predmetom tohto sporu (roky 2017 - 2020), preto sú tieto skutočnosti vo vzťahu k predmetu tohto konania irelevantné.

58. Súd len pre úplnosť poznamenáva, že v prípade, ak bude rozhodnutie o povinnosti žalovaného zaplatiť žalobcovi peňažné plnenie, právoplatné a vykonateľné, je žalobca ako správca povinný podať návrh na exekučné konanie, ako aj návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z., ak také rozhodnutie prijímú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov. Súd dopĺňa, že podľa zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách možno dražiť aj nehnuteľné veci, ak hodnota pohľadávky bez jej príslušenstva zabezpečenej záložným právom ku dňu oznámenia o začatí výkonu záložného práva prevyšuje 2.000,- Eur.

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

60. 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.

61. Podľa § 3 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, výška úrokov z omeškania je o päť percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

62. Žalovaný je v omeškaní so splnením peňažného dlhu, preto žalobcovi vznikol nárok aj na úroky z omeškania. Podľa § 517 ods. 2 OZ a § 3 ods. 1 nariadenia vlády priznal súd žalobcovi úrok z omeškania odo dňa nasledujúceho po dni splatnosti jednotlivých súm, kedy sa žalovaný dostal s ich úhradou do omeškania.

63. Pokiaľ ide o preddavkové platby vo výške 117,80 Eur za obdobie január až december 2020, ako bolo uvedené vyššie, tieto platby sú splatné mesačne vopred, najneskôr do 25. dňa každého predchádzajúceho mesiaca (čl. IV. bod 4 Zmluvy o výkone správy), to znamená zálohová platba za mesiac 01/2020 vo výške 117,80 Eur dňa 25.12.2019, za mesiac 02/2020 vo výške 117,80 Eur dňa 25.01.2020, za mesiac 03/2020 vo výške 117,80 Eur dňa 25.02.2020, za mesiac 04/2020 vo výške 117,80 Eur dňa 25.03.2020, za mesiac 05/2020 vo výške 117,80 Eur dňa 25.04.2020, za mesiac 06/2020 vo výške 117,80 Eur dňa 25.05.2020, za mesiac 07/2020 vo výške 117,80 Eur dňa 25.06.2020, za mesiac 08/2020 vo výške 117,80 Eur dňa 25.07.2020, za mesiac 09/2020 vo výške 117,80 Eur dňa 25.08.2020, za mesiac 10/2020 vo výške 117,80 Eur dňa 25.09.2020, za mesiac 11/2020 vo výške 117,80 Eur dňa 25.10.2020, za mesiac 12/2020 vo výške 117,80 Eur dňa 25.11.2020. Vzhľadom na uvedené súd priznal žalobcovi úroky z omeškania z jednotlivých súm odo dňa nasledujúceho po termíne splatnosti, t.j. zo sumy 117,80 Eur od 26.12.2019 do zaplatenia, zo sumy 117,80 Eur od 26.01.2020 do zaplatenia, zo sumy 117,80 Eur od 26.02.2020 do zaplatenia, zo sumy 117,80 Eur od 26.03.2020 do zaplatenia, zo sumy 117,80 Eur od 26.04.2020 do zaplatenia, zo sumy 117,80 Eur od 26.05.2020 do zaplatenia, zo sumy 117,80 Eur od 26.06.2020 do zaplatenia, zo sumy 117,80 Eur od 26.07.2020 do zaplatenia, zo sumy 117,80 Eur od 26.08.2020 do zaplatenia, zo sumy 117,80 Eur od 26.09.2020 do zaplatenia, zo sumy 117,80 Eur od 26.10.2020 do zaplatenia, zo sumy 117,80 Eur od 26.11.2020 do zaplatenia.

64. Pokiaľ ide o nedoplatok zistený ročným vyúčtovaním, vyúčtovanie je splatné do 30 dní od jeho prevzatia (čl. VII. bodu 5.2. Zmluvy o výkone správy). Nedoplatok z vyúčtovania za rok 2017 bol splatný do 14.06.2018 (vyúčtovanie osobne prevzal žalovaný dňa 15.05.2018), preto súd žalobcovi priznal úrok z omeškania zo sumy 46,41 Eur od 15.06.2018. Nedoplatok z vyúčtovania za rok 2018 bol splatný do 12.08.2019 (vyúčtovanie bolo žalovanému doručené dňa 13.07.2019), preto súd žalobcovi priznal úrok

z omeškania zo sumy 1.289,02 Eur od 13.08.2019. Nedoplatok z vyúčtovania za rok 2019 bol splatný do 14.12.2020 (vyúčtovanie bolo žalovanému doručené dňa 14.11.2020), preto súd žalobcovi priznal úrok z omeškania zo sumy 1.471,19 Eur od 15.12.2020.

65. Sadzba úroku z omeškania 5% predstavuje základnú úrokovú sadzbu Európskej centrálnej banky platnú v čase omeškania žalovaného zvýšenú o päť percentuálnych bodov (od 01.01.2017 činila základnú úrokovú sadzbu Európskej centrálnej banky 0,00 %).

66. Lehotu na plnenie určil súd v súlade s ustanovením podľa § 232 ods. 3 CSP, pretože na určenie dlhšej ako zákonnej lehoty na plnenie nezistil dôvod.

67. Podľa § 162 ods. 1 CSP, súd konanie preruší, ak

a) rozhodnutie závisí od otázky, ktorú nie je v tomto konaní oprávnený riešiť,

b) pred rozhodnutím vo veci dospel k záveru, že sú splnené podmienky na konanie o súlade právnych predpisov; v tom prípade podá Ústavnému súdu Slovenskej republiky (ďalej len „ústavný súd“) návrh na začatie konania,

c) podal návrh na začatie prejudiciálneho konania pred Súdnym dvorom Európskej únie podľa medzinárodnej zmluvy, ktorou je Slovenská republika viazaná; uznesenie o návrhu na začatie prejudiciálneho konania súd bezodkladne doručí ministerstvu spravodlivosti.

68. Podľa § 162 ods. 3 CSP, o zamietnutí návrhu na prerušenie konania súd rozhodne spolu s rozhodnutím vo veci samej.

69. Podľa § 164 CSP, ak súd neurobí iné vhodné opatrenia, môže konanie prerušiť, ak prebieha súdne alebo správne konanie, v ktorom sa rieši otázka, ktorá môže mať význam pre rozhodnutie súdu, alebo ak súd dal na také konanie podnet.

70. Pokiaľ žalovaný v odpore proti platobnému rozkazu žiadal prerušiť konanie z dôvodu, že je potrebné vyriešiť najprv otázku, ktorá má v danej veci podstatný význam podľa Zmluvy o výkone správy, súdu nie je zrejmé, čo je takouto otázkou. Vzhľadom na skutočnosť, že neboli splnené podmienky pre prerušenie konania podľa § 162 ani § 164 CSP, keďže rozhodnutie nezáviselo od otázky, ktorú nebol súd v tomto konaní oprávnený riešiť a nebolo vedené ani iné konanie, v ktorom sa rieši otázka, ktorá môže mať význam pre rozhodnutie súdu v tomto spore, súd návrh žalovaného na prerušenie konania zamietol v meritórnom rozhodnutí v súlade s § 162 ods. 3 CSP.

71. Podľa § 12 CSP, na konanie v prvej inštancii je príslušný okresný súd, ak tento zákon neustanovuje inak.

72. Podľa § 13 CSP, na konanie v prvej inštancii je miestne príslušný všeobecný súd žalovaného, ak nie je ustanovené inak.

73. Podľa § 14 CSP, všeobecným súdom fyzickej osoby je súd, v ktorého obvode má fyzická osoba adresu trvalého pobytu.

74. Podľa § 41 CSP, súd skúma miestnu príslušnosť iba na námietku žalovaného uplatnenú najneskôr pri prvom procesnom úkone, ktorý mu patrí; výlučnú miestnu príslušnosť skúma aj bez námietky na začiatku konania.

75. Podľa § 42 CSP, ak je námietka miestnej nepríslušnosti nedôvodná alebo ak nie je uplatnená včas, súd na ňu neprihliadne a spor prejedná a rozhodne. Neprihliadnutie na námietku súd odôvodní v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

76. Žalovaný v odpore proti platobnému rozkazu vzniesol tiež námietku vecnej príslušnosti. Podľa obsahu podania má súd za to, že žalovaný mienil namietať miestnu príslušnosť súdu na konanie. V tejto súvislosti súd poznamenáva, že miestna príslušnosť sa spravuje všeobecným súdom žalovaného. Všeobecným súdom žalovaného, ktorý je fyzická osoba, je súd, v obvode ktorého má fyzická osoba trvalý pobyt. Z lustrácie žalovaného I.a v Registri obyvateľov nepochybne vyplýva, že hoci má žalovaný evidovaný prechodný pobyt v H., trvalý pobyt má v okrese W. Miestne príslušným na konanie je preto

Okresný súd Lučenec. Z toho dôvodu súd na námietku žalovaného neprihliadol, čo podľa § 42 CSP odôvodnil v rozhodnutí, ktorým sa toto konanie končí.

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

78. Podľa § 262 ods. 1 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

79. 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.

80. O nároku na náhradu trov konania rozhodol súd podľa § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 CSP. Žalobca mal v spore plný úspech, preto má aj voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v celom rozsahu. O výške náhrady trov konania rozhodne súd po právoplatnosti rozsudku samostatným uznesením (§ 262 ods. 2 CSP).

### **Poučenie:**

**P o u č e n i e :** Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie, ktoré sa podáva v lehote 15 dní odo dňa doručenia písomného vyhotovenia rozhodnutia, prostredníctvom Okresného súdu Lučenec, Fiľakovská cesta 287, 984 01 Lučenec na Krajský súd v Banskej Bystrici, a to písomne.

Podľa § 363 Civilného sporového poriadku, 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).

Podľa § 364 Civilného sporového poriadku, rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 365 ods. 1 Civilného sporového poriadku, 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.

Podľa § 365 ods. 2 Civilného sporového poriadku, 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.

Podľa § 365 ods. 3 Civilného sporového poriadku, odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 366 Civilného sporového poriadku, 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 nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (Exekučný poriadok).