

Súd: Okresný súd Komárno  
Spisová značka: 15Csp/201/2016  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4216220700  
Dátum vydania rozhodnutia: 08. 12. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mário Pivarčí  
ECLI: ECLI:SK:OSKN:2020:4216220700.6

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Komárno, v konaní pred sudcom JUDr. Máriom Pivarčim, v právnej veci žalobcu: ALTERNATÍVA, s. r. o., so sídlom Kossúthovo nám. 12, 945 01 Komárno, IČO: 36 521 876, v konaní zastúpeného: Mgr. Cyntiou Takács Szalai, advokátkou so sídlom Nám. M. R. Štefánika 6, 945 01 Komárno, IČO: 420 465 21, proti žalovaným: 1/ E. U., nar. XX.XX.XXXX, bytom R. XX/XXXX, X., t. č. bytom Ö. XXb, XXXXX S., Š., a 2/, Q. U., rod. J., nar. XX.XX.XXXX, bytom X., t. č. U. D. XXb, XXXXX S., J., Š., o zaplatenie sumy 1.665,40 eura s príslušenstvom, takto

### rozhodol:

I. Žalovaní v 1. a 2.rade sú povinní spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi sumu vo výške 1.665,40 eura spolu s úrokom z omeškania vo výške

- 8,05 % ročne zo sumy 76,07 eura od 01.01.2016 do zaplatenia,
  - 8,05 % ročne zo sumy 205,47 eura od 01.02.2016 do zaplatenia,
  - 8,05 % ročne zo sumy 205,47 eura od 01.03.2016 do zaplatenia,
  - 8,00 % ročne zo sumy 205,47 eura od 01.04.2016 do zaplatenia,
  - 8,00 % ročne zo sumy 205,47 eura od 01.05.2016 do zaplatenia,
  - 8,00 % ročne zo sumy 153,49 eura od 01.06.2016 do zaplatenia,
  - 8,00 % ročne zo sumy 153,49 eura od 01.07.2016 do zaplatenia,
  - 8,00 % ročne zo sumy 153,49 eura od 01.08.2016 do zaplatenia,
  - 8,00 % ročne zo sumy 153,49 eura od 01.09.2016 do zaplatenia,
  - 8,00 % ročne zo sumy 153,49 eura od 01.10.2016 do zaplatenia,
- a to všetko do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

II. Žalobca má voči žalovaným nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

### odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou doručitou súdu dňa 08.12.2016 voči žalovaným domáhal zaplatenia sumy 1.665,40 eura s príslušenstvom na tom skutkovom základe, že žalovaní 1/ a 2/ sú bezpodielovými spoluvlastníkmi bytu č. XX na prízemí, vchod č. XX obytného domu so súp. č. XXXX na ulici T. v X.. Na základe Zmluvy o výkone správy žalobca ako správca vykonáva správu domu na ul. T. so súp. č. XXXX. Na základe predpisu mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu výška mesačných zálohových platieb v jednotlivých obdobiach bola v období od 01.01.2016 vo výške 205,47 eura a od 01.06.2016 vo výške 153,49 eura mesačne. Žalovaní svoju povinnosť riadne neplnili a voči žalobcovi majú nedoplatok na mesačných zálohových platbách a poplatkoch za mesiace január 2016 až október 2016 spolu vo výške 1.665,40 eura. Žalobca listom zo dňa 14.09.2016 vyzval žalovaných o zaplatenie nedoplatku. Žalovaní na výzvu nereagovali a naďalej porušovali svoju povinnosť splácať mesačné preddavky.

2. Žalobca k žalobe pripojil Zmluvu o výkone správy zo dňa 30.11.2007, Vyhlásenie o pristúpení k Zmluve o výkone správy zo dňa 26.06.2009, Predpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu platný od

01.01.2016, Predpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu platný od 01.06.2016, Upomienku spolu s podacím hárkom.

3. Rozsudok Okresného súdu Komárno č. k. 15Csp/201/2016-63 zo dňa 02.08.2017 bol z dôvodu podaného odvolania žalovanými zrušený uznesením Krajského súdu v Nitre č. k. 6Co/247/2017-103 zo dňa 30.05.2018 z dôvodu, že žaloba nebola žalovanej 2/ doručená.

4. Súd prvej inštancie preto vykonal všetky úkony smerujúce k tomu, aby zistil pobyt žalovanej 2/. Bolo zistené, že obaja žalovaní sa zdržiavajú vo Švédsku.

5. Žaloba spolu s prílohami bola žalovanému doručená dňa 20.02.2017, o čom svedčí doručienka pripojená v spise na č. l. 31. Predvolanie na pojednávanie, ktoré sa konalo dňa 08.12.2020 bolo žalovanému 1/ doručené dňa 20.10.2020 na č. l. 202, t. j. dňom, kedy sa predvolanie na pojednávanie vrátilo súdu ako nedoručené z dôvodu, že žalovaný nebol na adrese nezastihnúť (Unclaimed).

6. Žaloba spolu s prílohami ako aj predvolaním na pojednávanie bola žalovanej 2/ doručená dňa 23.09.2020 na č. l. 197. Dňa 07.12.2020 bol doručený e-mail od žalovanej 2/, ktorá oznámila, že dňa 08.12.2020 sa nevie zúčastniť súdneho pojednávania.

7. Súd vo veci nariadil na deň 08.12.2020 pojednávanie, vec v zmysle § 180 CSP prejednal v neprítomnosti oboch žalovaných, ktorí sa na pojednávanie nedostavili, pričom iba žalovaná 2/ ospravedlnila svoju neúčasť na pojednávaní. Žalobca v priebehu konania zotrval na podanej žalobe. Uviedol, že žalovaní v 1/ a 2/ rade boli bezpodielovými spoluvlastníkmi bytu č. XX na prízemí, vchod č. XX, obytného domu súpisného čísla XXXX na ul. T. v X.. Medzi žalobcom a vlastníkmi bytov bola dňa 30.11.2007 uzatvorená zmluva o výkone správy. Podľa článku 3 ods. 2 zmluvy o výkone správy, ako aj s poukazom na § 10 Zákona č. 182/1993 Z. z. sú vlastníci bytov povinní uhrádzať mesačné zálohové platby, spojené s užívaním bytu a zaplatiť aj preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv. Žalovaní 1/ a 2/ túto svoju povinnosť porušili, pretože za obdobie od januára 2016 do konca októbra 2016 nezaplatili celkovo 1.665,40 eur. Dodnes neuhradili túto sumu. Súd sa oboznámil s obsahom listinných dôkazov založených v spise a to Zmluvou o výkone správy na č. l. 4 - 8, Vyhlásením o pristúpení k zmluve o výkone správy zo dňa 26.06.2009, Predpisom mesačnej zálohovej platby za užívanie bytu platný od 01.01.2016 na č. l. 13, Predpisom mesačnej zálohovej platby za užívanie bytu platný od 01.06.2016 na č. l. 14, Prehľadom platieb na č. l. 15, Upomienkou na č. l. 16, Podacím hárkom na č. l. 17, Notárskou zápisnicou č. N226/2017 zo dňa 09.06.2017 na č. l. 80 a na základe takto vykonaného dokazovania ustálil nasledovný skutkový a právny stav veci:

8. Žalobca je obchodná spoločnosť s predmetom činnosti (okrem iného) správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností.

9. Z listinných dôkazov predložených žalobcom ďalej vyplynulo, že žalovaní boli vlastníkmi bytu č. XX na prízemí, vchod č. XX obytného domu so súp. č. XXXX na ul. T., X.. Žalobca ako správca vykonával správu bytov, ktoré sa nachádzajú v uvedenom obytnom dome. Na základe čl. III ods. 2 Zmluvy o výkone správy zo dňa 30.11.2007, ku ktorej pristúpili a ktorú podpísali i žalovaní, na zabezpečenie prevádzky, údržby, opráva správy domu je vlastník povinný najmä a) poukazovať na účet domu preddavky mesačne vopred do FPUO spoločných častí a spoločných zariadení domu, príslušenstva prípadne pozemku, b) poukazovať preddavky mesačne vopred na úhradu nákladov za poskytované plnenia a ďalšie služby vo výške určenej správcom a c) platiť mesačne vopred správcovi poplatok za výkon správy. Splatnosť týchto splátok bola Zmluvou o výkone správy zo dňa 30.11.2007 určená vždy k 25. ňu v mesiaci predchádzajúcom mesiac, za ktorý sa úhrada platí.

Žalovaní, ako spoluvlastníci bytu č. XX na prízemí, vchod č. XX obytného domu so súp. č. XXXX na ul. T., X., pristúpili k zmluve o výkone správy podpísaním vyhlásenia dňa 26.06.2009, pričom vyhlásenie nadobudlo účinnosť dňa 1.6.2009. Žalobca ako správca predpísal žalovaným mesačnú zálohovú úhradu vo výške 205,47 eura mesačne za mesiace január až máj 2016 (predpis za účet SL 159,93 eura a predpis za účet GO 45,54 eura) a následne 153,49 eura mesačne za mesiace jún 2016 a nasledovné (predpis za účet SL 107,95 eura a predpis za účet GO 45,54 eura). Z prehľadu splátok vyplynulo, že žalovaní za mesiace január až október 2016 neuhradili spolu sumu zálohových platieb vo výške 1665,40 eura.

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

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

12. Podľa § 8 ods. 1 písm. a) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvoria so správcom písomnú zmluvu o výkone správy. Zmluva o výkone správy obsahuje najmä vzájomné práva a povinnosti správcu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu.

13. Podľa § 517 ods. 1, veta prvá, ods. 2 Občianskeho zákonníka, dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní je v omeškaní. Ak ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, ak nie je podľa tohto zákona povinný platiť poplatok z omeškania; výšku úroku z omeškania a poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis.

14. Podľa § 10c nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ak záväzkový vzťah vznikol pred 1. februárom 2013, výška úrokov z omeškania sa riadi podľa predpisov účinných k 31. januáru 2013 aj za dobu omeškania po 31. januári 2013.

15. Podľa § 3 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., v znení účinnom do 31.01.2013, výška úrokov z omeškania je o 8 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

16. Vykonaným dokazovaním mal súd preukázať, že medzi stranami sporu platne vznikol záväzkovo-právny vzťah titulom zmluvy o výkone správy, v ktorej si účastníci zmluvy stanovili predmet svojich záväzkov. Žalobca si zo zmluvy vyplývajúcu povinnosť zabezpečovať plnenia spojené s bývaním a prevádzkou ako aj ďalšie služby, na ktorých sa zmluvné strany dohodli, splnil. Žalovaní boli bezpodielovými vlastníkami bytu č. XX na prízemí, vchod č. XX obytného domu so súp. č. XXXX na ul. T., X.. Žalobca ako správca vykonával správu bytov, ktoré sa nachádzajú v uvedenom obytnom dome. Na základe čl. III ods. 2 Zmluvy o výkone správy zo dňa 30.11.2007, ku ktorej pristúpili a ktorú podpísali i žalovaní, na zabezpečenie prevádzky, údržby, oprava správy domu je vlastníkom povinný najmä a) poukazovať na účet domu preddavky mesačne vopred do FPUO spoločných častí a spoločných zariadení domu, príslušenstva prípadne pozemku, b) poukazovať preddavky mesačne vopred na úhradu nákladov za poskytované plnenia a ďalšie služby vo výške určenej správcom a c) platiť mesačne vopred správcovi poplatok za výkon správy. Splatnosť týchto splátok bola Zmluvou o výkone správy zo dňa 30.11.2007 určená vždy k 25. dňu v mesiaci predchádzajúcom mesiac, za ktorý sa úhrada platí. Žalobca ako správca predpísal žalovaným mesačnú zálohovú úhradu vo výške 205,47 eura mesačne za mesiace január až máj 2016 (predpis za účet SL 159,93 eura a predpis za účet GO 45,54 eura) a následne 153,49 eura mesačne za mesiace jún 2016 a nasledovné (predpis za účet SL 107,95 eura a predpis za účet GO 45,54 eura). Žalovaní teda mali vykonávať pravidelné úhrady a to za mesiace január až máj 2016 vo výške 205,47 eura mesačne a počnúc od 01.06.2016 a následne sumu 153,49 eura mesačne. Z prehľadu splátok vyplynulo, že žalovaní za mesiace január až október 2016 neuhradili spolu sumu zálohových platieb vo výške 1665,40 eura. Keďže vyššie uvedené tvrdenia žalobcu v konaní vyvrátené neboli, súdu nebol predložený dôkaz ani o úplnej, ani o čiastočnej úhrade dlhu žalovanými, súd žalovaných zaviazal na zaplatenie dlžnej sumy spoločne a nerozdielne tak ako je uvedené vo výroku tohto rozsudku. Zároveň žalovaných zaviazal spoločne a nerozdielne na zaplatenie uplatneného príslušenstva pohľadávky - úroku z omeškania z jednotlivých dlžných súm mesačných zálohových platieb, keď úrok z omeškania bol zo strany žalobcu uplatnený vo výške vyplývajúcej z §517 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka a § 3 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z..

17. Pre úplnosť na záver svojho rozhodnutia súd dodáva, že v podanom odvolaní proti rozsudku Okresného súdu Komárno č. k. 15Csp/201/2016-63 zo dňa 02.08.2017 žalovaní namietali, že predmetný byt č. XX bol vydražený v dobrovoľnej dražbe, pričom podľa názoru žalovaných si mal žalobca duplicitne vymáhať pohľadávku tak v súdnom konaní ako aj v rámci dobrovoľnej dražby, kde mala byť z výťažku dražby pohľadávka žalobcu uspokojená. Z pripojeného Vyjadrenia k rozdeleniu výťažku zo dňa 09.05.2018 na č. I. 130 spisu vyplynulo, že výťažok z dražby konanej dňa 09.06.2017 neprevyšuje pohľadávku zabezpečenú v prospech prednostného záložcu SIMPLEX Business, s. r. o., a neprišlo

ani k jej uspokojeniu v celom rozsahu a preto nemohol byť uspokojený ani veriteľ nachádzajúci sa pre uspokojenie v nasledujúcom poradí.

18. Lehotu na plnenie súd určil v súlade s § 232 ods. 3 CSP, podľa ktorého lehota na plnenie je tri dni a plynie od právoplatnosti rozsudku. Súd môže v odôvodnených prípadoch určiť dlhšiu lehotu. V danom prípade súd nevzhladol dôvody k tomu, aby žalovaným na splnenie povinnosti určil dlhšiu lehotu ako tri dni.

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

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

21. Súd o nároku na náhradu trov konania rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP postupom podľa § 262 ods. 1 CSP, keď žalobca bol v konaní plne úspešnou stranou sporu a preto mu súd proti žalovaným priznal nárok na náhradu trov konania v plnej výške.

22. Podľa § 262 ods. 2 CSP, o výške trov konania rozhodne po právoplatnosti tohto rozsudku vyšší súdny úradník tunajšieho súdu osobitným uznesením.

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou tunajšieho súdu - Okresný súd Komárno, so sídlom Pohraničná 6, 945 01 Komárno, na Krajský súd v Nitre, so sídlom Štúrova 9, 950 48 Nitra.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. (§ 359 CSP)

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 CSP) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Odvolanie 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
- f) 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 podá ten, kto je na to oprávnený, včas odvolanie, nenadobúda rozhodnutie právoplatnosť, dokiaľ o odvolaní právoplatne nerozhodne odvolací súd.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, môže oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného predpisu.