

Súd: Okresný súd Trenčín  
Spisová značka: 17Csp/61/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3119204525  
Dátum vydania rozhodnutia: 12. 11. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Erik Kačmár  
ECLI: ECLI:SK:OSTN:2020:3119204525.5

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trenčín v spore žalobcu: Okresné stavebné bytové družstvo, so sídlom v Považskej Bystrici, sídlisko SNP 1936, IČO: 36016659, zastúpený zástupcom: Advokátska kancelária GOLIAŠOVÁ GABRIELA, s.r.o., so sídlom v Trenčíne, ul. 1. Mája 173/11, proti žalovaným: 1. Q. M., nar. XX.XX.XXXX, 2. J. V. M., nar. XX.XX.XXXX, obaja trvale bytom F. nad M., E. II XX/XX-XX, o zaplatenie 826,14 eur, sudcom JUDr. Erikom Kačmárom, takto

### rozhodol:

Súd konanie v časti o zaplatenie sumy 444,82 eur **z a s t a v u j e**.

II. Žalovaní v 1. a 2. rade **s ú p o v i n n í** zaplatiť žalobcovi spoločne a nerozdielne sumu 381,32 eur.

III. Žalobcovi súd **p r i z n á v a** proti žalovaným v 1. a 2. rade náhradu trov konania v plnom rozsahu.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Dňa 03.06.2019 bola Okresnému súdu Trenčín doručená žaloba žalobcu, ktorou sa domáhal, aby súd rozhodol o splnení povinnosti žalovaných zaplatiť žalobcovi sumu 826,14 eur. Žalobu odôvodnil žalobca tým, že žalovaní sú vlastníkami bytu: Centrum II XX/XX-XX,XXX XX F. nad M.. Žalovaní uzatvorili so žalobcom Zmluvu o výkone správy, na základe ktorej žalobca zabezpečuje prevádzku domu, bytu a nebytového priestoru, ako i opravy spoločných častí, zariadení a príslušenstva bytového domu, pričom práva a povinnosti žalobcu ako správcu domu sú uvedené v čl. 3 Zmluvy o výkone správy. Za služby poskytované správcom je vlastník bytu povinný poukazovať platby mesačne vopred, uvedené v čl. 5 ods. 2 Zmluvy o výkone správy, pričom tieto sú splatné najneskôr do konca mesiaca. Z ich účtovnej evidencie zistili, že žalovaní si dobrovoľne neplnia svoje povinnosti uvedené v čl. 5 ods. 2 Zmluvy o výkone správy a na úhradách za poskytované služby dlhujú žalobcovi za obdobie od 01.05.2016 do 30.04.2019 žalovanú sumu.

2. Na základe žaloby žalobcu súd vydal platobný rozkaz, proti ktorému podala žalovaná v 2. rade riadny odpor s odôvodnením, že žalobca nesprávne vyčíslil sumu za obdobie od 01.05.2016 do 30.04.2019. Za uvedené obdobie nedlhuje na fondovom účte 638,05 eur, ale menej. Dlžnú sumu bude od septembra 2019 splácať. Ďalej rozporovala uplatnené trovy konania v sume 50 eur, ktoré žiada od žalobcu špecifikovať.

3. K doručenému odporu proti platobnému rozkazu sa vyjadril žalobca v podaní zo dňa 25.09.2019. V ňom uviedol, že trovy 50 eur pozostávajú zo zaplateného súdneho poplatku za podanú žalobu. K žalovanej sume uviedol, že za obdobie od 01.05.2016 do 31.12.2016 je podlžnosť na fondovom účte vo výške 188,05 eur (5 x 37,61 € = 188,05 €). Chýba platba za mesiac 5,6,7,8,12. Za obdobie od 01.01.2017 do 31.12.2017 je podlžnosť na fondovom účte vo výške 300,00 eur (6 x 50 € = 300,00 €). Chýba platba za mesiac 2,3,4.8.11,12. Platba vo výške 41 eur nebola zahrnutá, nakoľko boli žalovaní listom zo dňa

06.05.2019 vyzvaní k špecifikácii platby. V prípade nesprávnej platby je potrebný súhlas vlastníka k preúčtovaniu. Za obdobie od 01.01.2018 do 31.12.2018 je podlžnosť na fondovom účte vo výške 150 eur. ( 3 x 50.00 € = 150.00 €) Chýba platba za mesiac 3,6,7. Za rok 2018 bola zohľadnená platba vo výške 100 eur. za 8,10/2018, ktorú žalovaní uhradili 07.01.2019. Platba vo výške 13 eur nebola zahrnutá, nakoľko boli žalovaní listom zo dňa 06.05.2019 vyzvaní k špecifikácii platby. V prípade nesprávnej platby je potrebný súhlas vlastníka k preúčtovaniu. Spolu nedoplatok na fondovom účte: 188,05 € +300 € + 150 € = 638,05 €.

4. Súd uznesením zo dňa 28.10.2019 zrušil v dôsledku podaného odporu vydaný platobný rozkaz. Dňa 26.11.2019 doručila žalovaná v 2. rade vyjadrenie, v ktorom uviedla, že nesúhlasí s nedoplatkom na fondovom účte v sume 638,05 eur. Suma mala byť 584,05 eur. Od októbra 2019 spláca dlh po 100 eur na fondový účet a po 20,54 eur na prevádzkový účet (160-60 a 100-79,46). Predpis mesačnej zálohovej platby je 60 eur a 79,46 eur. Doteraz splatila 241,08 eur a teda dlh je k dnešnému dňu 384,05 eur na fondovom účte (584,05-200) a 147,01 eur na prevádzkovom účte (188,09-41,08). Na základe uvedeného trvá na svojom návrhu, aby súd zrušil zaplatenie žalobcovi 826,14 eura požadovanú sumu znížil.

5. Dňa 03.01.2020 bolo súdu doručené podanie žalobcu, v ktorom uviedol, že v časti návrhu o zaplatenie časti istiny vo výške 188,09 eur na prevádzkovom účte berie žalobu späť, nakoľko prebieha súdne konanie pod spis. značkou 24 C/73/2016, predmetom ktorého je uznanie výšky nedoplatkov na prevádzkovom účte. Úhrada vo výške 200 eur (zaplatené dňa 31.10.2019 vo výške 100 eur a 15.11.2019 vo výške 100 eur) pokrýva nedoplatok na fondovom účte za obdobie 3/2015-2/2016, ktorý uznali žalovaní v súdnom spore 24C/73/2016 (celkový nedoplatok bol vo výške 263,27 eur na fondovom účte) nakoľko pri odvolaní nenamietajú jeho výšku.

6. Za účelom rozhodnutia o podanej žalobe súd nariadil pojednávanie, na ktoré predvolal sporové strany, resp. právnu zástupkyňu žalobcu. Pojednávanie sa zúčastnila iba právna zástupkyňa žalobcu. Žalovaní sa na pojednávanie nedostavili.

7. Právna zástupkyňa žalobcu na pojednávaní uviedla, že žalobca zotrváva na podanej žalobe v zmysle čiastočného späťvzatia žaloby zo dňa 30.12.2019 a takisto berie žalobu späť aj na dnešnom pojednávaní a to v sume 256,73 eur. Zotrváva tak na žalobe o splnenie povinnosti zaplatiť žalobcovi sumu 381,32 eur. Dňa 28.01.2020 bola zo strany žalovaných uhradená suma 36,73 eur, dňa 27.03.2020 v sume 200 eur a dňa 27.10.2020 v sume 20 eur. Z doterajších vyjadrení žalovaných, resp. žalovanej v 2. rade nie je sporné, že žalobca je správcom predmetného bytového domu, v ktorom žalovaní majú predmetný byt. Takisto žalovaní v priebehu konania nespochybnili predložené vyúčtovania, nepodali ani reklamáciu a v zásade ide o to, že nechcú zaplatiť to čo majú riadne a včas. Navrhla, aby sa súd v rámci dokazovania oboznámil s doteraz predloženými listinnými dôkazmi.

8. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s predloženými listinnými dôkazmi, a to: č. I. 2-9 rozpis platieb za roky 2016 až 2019, č. I. 10 zmluva o výkone správy, č. I. 31 rozpis platieb za roky 2016 až 2019, č. I. 35 list žalobcu zo dňa 06.05.2019, č. I. 76-78 potvrdenia o vklade hotovosti na účet, č. I. 104 vklad v hotovosti na účet. Na základe takto vykonaného dokazovania a na základe nesporných skutkových okolností súd zistil pre rozhodnutie o žalobe podstatný skutkový stav, na ktorý aplikoval citované ustanovenia právnych predpisov.

9.1 Podľa § 6 ods.1, ods.2 zák.č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ďalej len „zákon o vlastníctve bytov“, na správu domu sa zriaďuje spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len "spoločenstvo"), ak vlastníci bytov a nebytových priestorov neuzavrú zmluvu o výkone správy s inou právnickou osobou alebo fyzickou osobou (ďalej len "správca"), najmä s bytovým družstvom. Správa domu je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca alebo spoločenstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a) prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príslušenstva, b) služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru, c) vedenie účtu domu v banke, d) vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov, e) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.

9.2 Podľa § 3 ods.1 zákona o vlastníctve bytov ak tento zákon neustanovuje inak, vzťahuje sa na práva a povinnosti vlastníkov domov, bytov a nebytových priestorov Občiansky zákonník a osobitné predpisy.

9.3 Podľa § 8b ods.1 písm.e/ zákona o vlastníctve bytov 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.

9.4 Podľa § 10 ods.1 veta prvá zákona o vlastníctve bytov 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.

10. Po zistení podstatného skutkového stavu a aplikácii citovaných právnych predpisov súd vec právne posúdil takto:

11. V prvom rade je potrebné uviesť, že žalobca sa podanou žalobou domáha zaplatenia nezaplatených platieb do FPÚaO (fondový účet). Žalobca vykonáva správu bytového domu nachádzajúceho sa v Dubnici nad Váhom, Centrum II 80/19-24, v ktorom sú spoluvlastníkmi bytu aj žalovaní. Nesplnenú povinnosť žalovaných odvodzuje žalobca od ich povinnosti platiť úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv mesačne vopred v zmysle § 10 ods.1 zákona o vlastníctve bytov, ako aj v zmysle čl. V bod 2 uzatvorenej Zmluvy o výkone správy predmetného bytového domu z 07.10.2010. Oprávnenie na vymáhanie nedoplatkov vo FPÚaO a na konanie za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome pred súdom žalobcovi vyplýva z § 6 ods.2, § 8b ods.1 písm.e/ zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a takisto z čl. VII bod 9 Zmluvy o výkone správy. Takisto je potrebné poukázať na judikatúru všeobecných súdov, podľa ktorej je správca bytového domu aktívne legitimovaným v konaní o zaplatenie vzniknutých nedoplatkov na úhradách za plnenia a úhradách preddavkov do FPÚaO od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. V tejto súvislosti súd poukazuje napríklad na uznesenie Krajského súdu v Trenčíne, sp.zn. 5Co/684/2014 z 16.09.2015. Takisto je potrebné poukázať aj na uznesenie Najvyššieho súdu SR sp.zn. 3Cdo/193/2014 z 06.06.2016, v ktorom tento súd opätovne judikoval, že správca bytového domu je oprávnený pri výkone správy majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov v mene vlastníkov, na účet vlastníkov vymáhať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

12. Žalovaný v 1. rade bol v konaní pasívny. Obrana žalovanej v 2. rade bola iba všeobecná, bez konkrétnych a relevantných argumentov. Žalovaná v 2. rade pritom v odpore proti vydanému platobnému rozkazu uviedla aj to, že dlžnú sumu bude od septembra 2019 splácať.

13. Zákon o vlastníctve bytov ukladá jednotlivým vlastníkom bytov a nebytových priestorov v bytovom dome uhrádzať jednak mesačné preddavky do FPÚaO a jednak mesačné úhrady za plnenia. Teda ide o zákonnú povinnosť vlastníkov uhrádzať preddavky. Žalobca predloženými listinnými dôkazmi, ktoré neboli žiadnou relevantnou argumentáciou žalovaných spochybnené preukázal, že žalovaným vznikli nedoplatky na tzv. fondovom účte (účet FPÚaO) v bytovom dome, v ktorom spoluvlastnia byt, a to vo výške 381,32 eur. Preto žalobe vyhovel v celej časti. Súd nemá žiadnu rozumnú pochybnosť o správnosti vyúčtovania nedoplatkov, pretože žalovaní ju žiadnym relevantným spôsobom nespochybnili a proti vyúčtovaniu nepodali ani žiadnu reklamáciu. Ide tak o rozdiel v predpísaných plátbách za obdobie od 01.05.2016 do 30.04.2019 a plátbami, ktoré žalovaní uskutočnili. Podľa listinného dôkazu na čl. 6 vyplýva, že žalovaní mali na tzv. fondovom účte nedoplatok k 30.04.2019 v sume 1.045,07 eur. Z listinných dôkazov na čl. 7 až 9 vyplýva, že v období od mája 2016 do 30.04.2019 žalovaní neuhradili na predpísaných plátbách do fondového účtu spolu 638,05 eur, ako tvrdil žalobca. Preto súd žalobe žalobcu vyhovel v celo rozsahu, ktorá nebola dotknutá čiastočným späťvzatím žaloby. V priebehu tohto konania uskutočnili žalovaní platby, ktorým zodpovedá aj čiastočné späťvzatie žaloby v sume 444,82 eur (36,73 eur + 200 eur + 20 eur + 188,09 eur). Podľa § 145 ods.2 Civilného sporového poriadku rozhodol o zastavení konania v tejto časti, pretože žalobca vzal žalobu v tejto časti späť. V zmysle uvedeného ustanovenia Civilného sporového poriadku rozhoduje súd o čiastočnom späťvzatie žaloby v rozhodnutí vo veci samej.

14. Podľa § 255 ods.1 Civilného sporového poriadku súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

15. Podľa § 262 ods.1, ods.2 Civilného sporového poriadku o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

16. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 ods.1 Civilného sporového poriadku, pretože žalobca bol v konaní plne úspešný. Patrí mu tak náhrada trov konania v plnom rozsahu. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia a to na Okresnom súde Trenčín. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy. O odvolaní bude rozhodovať Krajský súd v Trenčíne. Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. 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). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať 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 rozsudku možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vyššie uvedenú vadu, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Ak žalovaní dobrovoľne nesplnia, čo im ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený žalobca môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.