

Súd: Okresný súd Rimavská Sobota  
Spisová značka: 16Csp/11/2020  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6920200472  
Dátum vydania rozhodnutia: 20. 10. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Martina Koreňová  
ECLI: ECLI:SK:OSRS:2020:6920200472.9

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Rimavská Sobota sudkyňou JUDr. Martinou Koreňovou v spore žalobcu: Mestská bytová správa, s.r.o. so sídlom Rimavská Sobota, Ul. Tržná č. 2, IČO 36 045 888, zastúpeného: JUDr. Andrea Andrášiová, advokátka so sídlom Rimavská Sobota, Hlavné námestie č. 14 proti žalovanému 1/: T. R., N.. XX.XX.XXXX, C. A. T. B. (Z. W. A.), C..Č.. A. T. B., L.. F. Č.. XXX/XX, štátny občan SR, žalovanému 2/: M. R.K., N.. XX.XX.XXXX, C. A. T. B., L.. F. Č.. XXX/XX, štátny občan SR a žalovanému 3/: V. R., N.. XX.XX.XXXX, C. A. T. B., L.. F. Č.. XXX/XX, C..Č.. A. T. B., L.. V. Č.. XX, štátny občan SR o zaplatenie sumy 1 582,23 eur s prísl., takto

### rozhodol:

- I. Žalovaní 1/ až 3/ s ú p o v i n n í spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi sumu 1 387,88 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 1 387,88. eur od 01.01.2020 do zaplatenia do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.
- II. Konanie v časti o zaplatenie sumy 194,35 eur s 5 % ročným úrokom z omeškania zo sumy 194,35 eur od 01.06.2019 do zaplatenia a v časti o zaplatenie 5 % ročného úroku z omeškania zo sumy 1 387,88 eur od 01.06.2019 do 31.12.2019 z a s t a v u j e.
- III. Žalovaní 1/ až 3/ s ú p o v i n n í spoločne a nerozdielne nahradiť žalobcovi trovy konania v rozsahu 100 % do troch dní od právoplatnosti uznesenia súdu o určení výšky náhrady trov konania.

### odôvodnenie:

1. Žalobca sa podanou žalobou domáhal voči žalovaným 1/ až 3/ spoločne a nerozdielne zaplatenia sumy 1 582,23 eur s 5 % ročným úrokom z omeškania zo sumy 1 582,23 eur od 01.06.2019 do zaplatenia na tom skutkovom základe, že žalovaní 1/ až 3/ sú podieloví spoluvlastníci bytu č. XX, ktorý sa nachádza na 3. poschodí, vo vchode č. 26 bytového domu so súp. č. XXX - XX b.j. na L.. F. M. T. B. situovaného na C KN parc. č. XXX/X, zapísaného na liste vlastníctva č. XXXX, W. K..Ú.. T. B. a to každý v podiele 1/3. Žalovaní 1/ a ž 3/ uvedený byt nadobudli do podielového spoluvlastníctva na základe uznesenia o dedičstve vydaného notárom JUDr. Jánom Kováčom dňa 12.10.2017 sp. zn. 17D/27/2017 v dedičskom konaní po poručiteľovi M.Í. R., D.. F. XX.XX.XXXX. Uvedený byt bol do 30.04.2018 evidenčne u žalobcu vedený na mene žalovaného 3/ a od 30.04.2018 až po súčasnosť je evidenčne vedený na mene žalovaného 1/.

2. Zástupkyňa žalobcu podaním zo dňa 19.10.2020 vzala žalobu späť v časti o zaplatenie sumy 194,35 eur s 5 % ročným úrokom z omeškania zo sumy 194,35 eur od 01. 06.2019 do zaplatenia. a súčasne aj v časti 5 % ročného úroku z omeškania zo sumy 1 387,88 eur od 01.06.2019 do 31.12.2019 a žiadala konania v tejto časti zastaviť. Súd postupom podľa ust. § 145 ods. 2 C.s.p. konanie v uvedených častiach zastavil.

3. Súd vo veci rozhodol platobným rozkazom zo dňa 13.03.2020, č. 16Csp/11/2020-42, ktorý bol pre nemožnosť doručenia žalovanému 2/ do vlastných rúk postupom podľa ust. § 266 ods. 3 Zák.č. 160/2015 Civilný sporový poriadok (ďalej len C.s.p.), zrušený.

4. Žaloba s prílohami a procesným poučením bola postupom podľa ust. § 116 ods. 2 C.s.p. pre žalovaného 2/ zverejnená na webovej stránke a úradnej tabuli súdu a súčasne bol žalovaný 2/ vyzvaný na vyjadrenie k žalobe. Žalovaný 2/ sa k žalobe nevyjadril.

4.1 Žaloba s prílohami a procesným poučením bola postupom podľa ust. § 167 ods. 2 C.s.p. doručená na vyjadrenie žalovanému 1/ dňa 04.09.2020 a žalovanému 3/ dňa 07.09.2020. Žalovaný 1/ a 3/ sa k žalobe tiež nevyjadrili.

5. Súd vo veci určil termín pojednávania na deň 20.10.2020. Na pojednávania sa ustanovila zástupkyňa žalobcu, žalovaný 1/ a 3/. Neustanovil sa žalovaný 2/, ktorý doručenie predvolania mal vykázané fikciou vrátením nevyzdvihnutej zásielky v úložnej lehote. Súd postupom podľa ust. § 180 C.s.p rozhodol, že pojednávanie sa bude konať v neprítomnosti žalovaného 2/.

6. Naďalej predmetom sporu zostáva zaplatenie sumy 1 387,88 eur s 5 % ročným úrokom z omeškania zo sumy 1 387,88 eur od 01.01.2020 do zaplatenia.

7. Súd vykonal dokazovanie prečítaním podstatného obsahu Zmluvy o výkone správy č. XXX, Dodatku č. 1 k tejto Zmluve, výpisu z listu vlastníctva č. XXXX, K..Ú.. T. B., dokladov o výške mesačného predpisu na byt, sumárnej analýzy platieb od 01.09.2017, sumárnej analýzy platieb od 01.06.2018 do 31.01.2010, sumárnej analýzy platieb od 01.06.2018 do 16.10.2020, vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie od 01.01.2017 do 31.12.2017, vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2018 ku dňu 30.04.2019 (preplatok aj nedoplatok), uznesenia Okresného súdu Rimavská Sobota vydaného prostredníctvom notára JUDr. Jána Kováča v dedičskej veci po poručiťelovi M. R., D.. F. XX.XX.XXXX, zo dňa 12.10.2017, sp. zn. 17D/27/2017.

8. Podľa § 8a ods. 2 Zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome. Ak správca končí svoju činnosť, je povinný 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti, predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu vrátane vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia. Zároveň je povinný previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na účty nového správcu alebo spoločenstva.

8.1 Podľa § 10 ods. 1 Zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, 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 príslušenstva 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 je súčasťou bytu 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.

8.2 Podľa § 10 ods. 6 Zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, 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 žump, užívanie výťahov, upratovanie, dodávka tepla a teplej vody, dodávka vody od vodárenských spoločností a odvádzanie odpadových vôd.

8.3 Podľa čl. V bodu 4 vety prvej Zmluvy o výkone správy, nedoplatok vyčíslený vo vyúčtovaní plnení spojených s užívaním bytu a nebytového priestoru je vlastník povinný zaplatiť do 30 dní od doručenia vyúčtovania alebo doručiť písomnú reklamáciu správcovi na nezrovnalosti zistené vo vyúčtovaní.

8.4 Podľa ust. § 151 ods. 1 C.s.p., skutkové tvrdenia strany, ktoré protistrana výslovne nepoprela, sa považujú za nesporné.

9. Súd vec na základe citovaných zákonných ustanovení právne posúdil nasledovne:

10. Žalovaní 1/ a ž 3/ sú podielovými spoluvlastníkmi bytu č. XX, ktorý sa nachádza na ul. F. Č.. XXX/XX M. T. B. a to na základe uznesenia o dedičstve vydaného notárom JUDr. Jánom Kováčom dňa 12.10.2017, sp. zn. 17D/27/2017 v dedičskom konaní po poručiteľovi Vladimírovi Liptákovi, zomr. dňa 06.08.2017. Uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 12.10.2017 .

10.1 Dňa 31.12.2007 ešte právny predchodca žalovaných 1/ a ž 3/ uzavrel so žalobcom Zmluvu o výkone správy, (ďalej len "Zmluva") a to podľa ustanovení § 8a nasl. Zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení platnom ku dňu uzavretia Zmluvy. Predmetom predmetnej zmluvy bolo komplexné zabezpečenie výkonu správy domu, ktorou je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva bytového domu na L. F., B. Č. XXX M. T. B., postavenom na pozemku C KN parc. č. XXX/X, v katastrálnom území Rimavská Sobota, zapísanom na liste vlastníctva č. XXXX, vydanom Okresným úradom Rimavská Sobota, odborom katastrálnym. Rovnako zabezpečuje tiež služby a plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v bytovom dome; vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov, iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome, ďalšie dojednané činnosti za podmienok dohodnutých v tejto zmluve ako aj na základe splnomocňovacích ustanovení Zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

10.2 V zmysle čl. IV bodu 5, 6 a 7 Zmluvy o výkone správy, správca je povinný najneskôr do 30 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy ustanoviť výšku mesačných platieb jednotlivým vlastníkom. Výšku mesačných preddavkov na služby spojené s užívaním bytu a nebytových priestorov je správca oprávnený zmeniť, ak je na to dôvod vyplývajúci z právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb. vyúčtovanie skutočných nákladov za poskytované plnenia jednotlivým vlastníkom uskutoční správca podľa platných právnych predpisov.

10.3 Po vykonanom dokazovaní súd žalobe po jej čiastočnom späťvzatí v celom rozsahu vyhovel. Súd mal za preukázané, že žalovaným 1/ a ž 3/ bola v zmysle Zmluvy stanovená výška mesačnej úhrady za byt a za služby spojené s jeho užívaním s účinnosťou od septembra 2017 do júla 2018 vo výške po 138,83 Eur, od augusta 2018 do septembra 2018 vo výške 148,83 eur, od septembra 2018 do júna 2019 vo výške 158,15 eur, od júla 2019 do novembra 2019 vo výške 160,15 eur a od decembra 2019 vo výške 149,32 eur mesačne.

10.4 Vo vyúčtovaní nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie od 01.01.2017 do 31.12.2017 mali žalovaní 1/ až 3/ preplatok vo výške 203,82 eur. Vo vyúčtovaní nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie od 01.01.2018 do 31.12.2018 mali žalovaní 1/ až 3/ jednak nedoplatok vo výške 205,74 eur (vyúčtovanie vykonané osobitne od 01.01.2018 do 31.05.2018 - byt evidenčne vedený na žalovaného 3/) a preplatok vo výške 123,49 eur (vyúčtovanie vykonané osobitne od 01.06.2018 do 31.12.2018 - byt evidenčne vedený na žalovaného 1/). Čo sa týka vyúčtovania za rok 2018 bolo vykonané osobitne za dve obdobia roku 2018 z dôvodu, že žalovaní požiadali o zmenu evidenčného vedenia bytu ohľadom ich osôb ako užívateľov bytu, pričom v prvom období bol vyúčtovaný nedoplatok a v druhom období bol vyúčtovaný preplatok.

10.5 Žalovaná suma predstavuje podľa naposledy predloženej sumárnej analýzy platieb od 01.09.2017 a od 01.06.2018 do 16.10.2020 nezaplatenú sumu na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby, opráv, na poplatkoch za výkon správy, ako aj na zálohu za služby spojené s užívaním bytu konkrétne za mesiace 09,10,11,12/2017 sumu vo výške 555,32 eur, za mesiac 04/2018 sumu vo výške 138,83 eur + vyúčtovanie za rok 2017 preplatok vo výške 203,82 eur + vyúčtovanie zo rok 2018 nedoplatok vo výške 205,74 eur, spolu sumu 696,07 eur a za mesiace 05,06/2018 sumu vo výške 277,66 eur, 07/2018 vo výške 148,83 eur, 08/2018 časť vo výške 116,30 eur, 05/2019 časť vo výške 157,39 eur, 06/2019 časť vo výške 160,15 eur, 12/2019 časť vo výške 149,32 eur - vyúčtovanie za rok 2018 - preplatok vo výške 123,49 eur, spolu sumu 886,16 eur, čo spolu predstavuje žalovanú sumu 1 582,23 eur (696,07 eur + 886,16 eur). Žalovaní 1/a ž 3/ v priebehu konania nijako nerozporovali výšku ako ani dôvod uplatneného nároku žalobcu, preto v zmysle ust. § 151 ods. 1 C.s.p., súd skutkové tvrdenia žalobcu považoval za nesporné.

11. Vzhľadom na to, že žalovaní 1/ a ž 3/ sú v omeškaní so zaplatením žalovanej sumy súd posúdil aj nárok žalobcu na zaplatenie zákonných úrokov z omeškania za dôvodný. Počiatok omeškania bol určený od 01.01.2020. K tomuto dňu bola sadzba ECB vo výške 0,00 %, ktorá po zvýšení o 5 percentuálnych bodov predstavuje 5 % ročný úrok z omeškania, preto potom súd priznal žalobcovi aj uplatnený úrok z omeškania z priznanej sumy vo výške 5 % ročne od 01.01.2020 do zaplatenia. Súd priznal žalobcovi uplatnený úrok z omeškania od 01.01.2020, pretože mal za to, že žalovaní 1/ až 3/ sa dostali do omeškania už aj pred 01.01.2020.

12. Ohľadne nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa ust. § 262 ods. 1 C.s.p. a ust. § 255 ods. 1 C.s.p. tak, že priznal žalobcovi ako plne úspešnej strane sporu (aj v časti čiastočne zastaveného konania) voči žalovaným 1/ a ž 3/ ako neúspešným stranám sporu, nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

13. O výške priznanej náhrady trov konania rozhodne postupom podľa ust. § 262 ods. 2 C.s.p. súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozhodnutia, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

14. Podľa ust. § 232 ods. 3 C.s.p. sú žalovaní 1/ až 3/ povinní prisúdenú sumu zaplatiť spoločne a nerozdielne do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa doručenia jeho písomného vyhotovenia na Okresnom súde Rimavská Sobota, písomne v troch vyhotoveniach.

Podľa § 127 Civilného sporového poriadku, 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. (ods. 1)

Ak ide o podanie urobené v prebiehajúcim konaní, náležitosťou podania je aj uvedenie spisovej značky tohto konania. (ods. 2).

Podľa § 365 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. (ods. 1).

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.(ods. 2)

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

Ak si žalovaní 1/ až 3/ dobrovoľne nesplnia povinnosti uložené im týmto rozhodnutím, má žalobca možnosť domáhať sa svojho nároku voči žalovaným 1/ až 3/ prostredníctvom exekúcie.