

Súd: Okresný súd Bratislava III  
Spisová značka: 15C/33/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1319203532  
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 08. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Tatiana Zapletajová  
ECLI: ECLI:SK:OSBA3:2020:1319203532.4

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava III, v konaní pred sudkyňou JUDr. Tatianou Buchvasldovou, v spore žalobcu: NOVBYT, s.r.o., IČO: 31 369 332, so sídlom Hálkova 11, Bratislava, právne zastúpený: JUDr. Miloš Barbuš, advokát, so sídlom Štúrova 13, Bratislava, proti žalovanému: L. Š.H., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. X, X, o zaplatenie 762,00 eur s príslušenstvom, takto

### rozhodol:

I. Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcovi istinu 762,00 eur spolu s úrokom z omeškania 762,00 eur, úrok z omeškania vo výške 5,00 % p.a. zo sumy 85,55 eur od 01.11.2018 do zaplatenia, úrok z omeškania vo výške 5,00 % p.a. zo sumy 96,58 eur od 01.12.2018 do zaplatenia, úrok z omeškania vo výške 5,00 % p.a. zo sumy 96,58 eur od 01.01.2019 do zaplatenia, úrok z omeškania vo výške 5,00 % p.a. zo sumy 96,58 eur od 01.02.2019 do zaplatenia, úrok z omeškania vo výške 5,00 % p.a. zo sumy 96,71 eur od 01.03.2019 do zaplatenia, úrok z omeškania vo výške 5,00 % p.a. zo sumy 96,71 eur od 01.04.2019 do zaplatenia, úrok z omeškania vo výške 5,00 % p.a. zo sumy 96,71 eur, od 01.05.2019 do zaplatenia, úrok z omeškania vo výške 5,00 % p.a. zo sumy 96,71 eur od 01.06.2019 do zaplatenia a to všetko v lehote do troch dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Súd žalobcovi p r i z n á v a proti žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa žalobou doručенou súdu dňa 25.06.2019 domáhal proti žalovanému zaplatenia 223,26 eur s úrokom z omeškania vo výške 8 % p.a. zo sumy 223,26 eur od 01.07.2017 do zaplatenia a náhrady trov konania. Žalobu odôvodnil tým, že žalovaný je výlučným vlastníkom bytu č. X nachádzajúceho sa na 2. poschodí bytového domu na ul. D. X P. X. súpisné číslo XXXX, katastrálne územie B. T., obec BA - m.č. B. T. okres Bratislava III zapísanom na I. Č.. XXXX. Žalobca je správcom, ktorý na základe zmluvy o výkone správy vykonáva správu, zabezpečuje prevádzku, údržbu a opravy spoločných zariadení bytového domu a zabezpečuje plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v rozsahu a za podmienok dojednaných touto zmluvou. Podľa čl. IV. ods. 2 zmluvy o výkone správy na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv, poskytovanie plnení spojených s užívaním bytov a správy domu sú vlastníci povinní platiť mesačne platby vo výške stanovenej podľa čl. III. bodu 3 a 4 v bežnom mesiaci za bežný mesiac s pripísaním na bankový účet domu najneskôr do 30. dňa v mesiaci za bežný mesiac. Podľa čl. III. ods. 7 zmluvy o výkone správy vyúčtovaním vzniknutý nedoplatok je vlastník povinný zaplatiť správcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. Žalovaný v rozpore so svojimi povinnosťami vyplývajúcimi zo zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov ako aj s povinnosťami vyplývajúcimi zo zmluvy o výkone správy neuhradil mesačnú zálohovú platbu za obdobie od 10/2018 až 05/2019. Výška mesačnej platby bola za obdobie od 01.10.2018 určená Predpisom mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu vo výške 85,55 eur, od 01.11.2018 vo výške 96,58 eur a od 01.03.2018 vo výške 96,71 eur. Celkový dlh tak predstavuje sumu 762,00 eur.

2. Žalobca k žalobe ako listinné dôkazy najmä pripojil špecifikáciu výšky nedoplatku vo výške 762,00 eur, Zmluvu o výkone správy zo dňa 12.04.2012, internetový čiastočný výpis z listu vlastníctva číslo XXXX pre katastrálne územie B. T., I. upomienku na zaplatenie nedoplatku zo dňa 14.01.2019, II. upomienku na zaplatenie nedoplatku zo dňa 15.04.2019, vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie od 01.10.2018 do 31.05.2019 s prílohou.

3. Dňa 05.08.2019 tunajší súd vydal platobný rozkaz č.k. 15C/33/2019-35, ktorý sa napriek vykonaným šetreniam pobytu žalovaného súdu nepodarilo doručiť do vlastných rúk. Preto súd uznesením č.k. 15C/33/2019-46 zo dňa 09.01.2020 predmetný platobný rozkaz s poukazom na ustanovenie § 266 ods. 3 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len "CSP") zrušil.

4. Pretože sa súdu nepodarilo doručiť žalobu žalovanému na adresu podľa § 106 ods. 1 písm. a) CSP a súdu sa nepodarilo ich zistiť skutočný pobyt, dňa 28.02.2020 súd zverejnil oznámenie o podanej žalobe na úradnej tabuli súdu a na jeho webovej stránke, pričom žaloba sa považuje po 15 dňoch od zverejnenia tohto oznámenia za doručenú, a to aj vtedy, ak sa adresát o tom nedozvedel (§ 116 ods. 1, 2 CSP).

5. Žalovaný sa k žalobe nevyjadril, v konaní neuviedol žiadne skutočnosti na svoju obranu.

6. Vzhľadom k tomu, že v tomto prípade bolo predmetom sporu zaplatenie sumy 762,00 eur s príslušenstvom, išlo o otázku jednoduchého právneho posúdenia a skutkové tvrdenia strán neboli sporné, súd na prejednanie sporu v súlade s ust. § 297 písm. b) CSP nenariadil pojednávanie a v zmysle ust. § 219 ods. 3 CSP rozsudok verejne vyhlásil dňa 27.08.2020 o 08,30 hod. Miesto a čas verejného vyhlásenia rozsudku bolo oznámené na úradnej tabuli súdu a webovej stránke súdu dňa 01.06.2020. Strany sa na verejné vyhlásenie rozsudku nedostavili.

7. Podľa ust. § 151 ods. 1 CSP, skutkové tvrdenia strany, ktoré protistrana výslovne nepoprela, sa považujú za nesporné.

8. Ustanovením § 185 CSP bol zavedený princíp formálnej pravdy, ktorou sa rozumie to, že súd pri rozhodovaní vychádza výlučne z dôkazov, ktoré mu navrhli strany sporu. Proces dokazovania je teda v novej právnej úprave vybudovaný výlučne na princípe prejednávacom, princípe kontradiktórnosti konania, ako aj koncentračnej zásade. Súd má obmedzenú dôkaznú iniciatívu a táto sa v novej právnej úprave presúva na procesné strany. Na základe uvedeného preto hodnotenie dôkazov zo strany súdu má oporu vo vykonanom dokazovaní a musí byť v súlade so zásadami formálnej logiky. Preto súd pri posudzovaní skutkových tvrdení strán postupuje v súlade s ustanoveniami o prostriedkoch procesnej obrany a útoku s poukazom na § 181 ods. 4 CSP a v tejto súvislosti sa dôsledne uplatňuje princíp zodpovednosti strany sporu za vlastnú procesnú aktivitu alebo pasivitu a za riadne plnenie si svojich povinností v súvislosti s vedením súdneho konania, ako je zrejmé z ust. § 150 ods. 1 CSP podľa ktorého platí, že strany majú povinnosť pravdivo a úplne uvádzať podstatné a rozhodujúce skutkové tvrdenia týkajúce sa sporu a rovnako s poukazom na ust. § 151 a § 153 CSP. V kontradiktórnom procese majú byť nositeľmi procesnej aktivity sporové strany.

9. Pri rozhodovaní súd prihliadol na obsah spisu, vykonal dokazovanie oboznámením sa s listinnými dôkazmi tvoriacimi obsah súdneho spisu a na základe uvedeného súd zistil tento skutkový stav.

10. Žalobca je právnickou osobou zapísanou v obchodnom registri, predmetom ktorej okrem iného je aj správa bytového a nebytového fondu a jeho údržba v rozsahu obstarávania služieb spojených so správou bytového a nebytového fondu; podľa verejne dostupného registra správcov je zapísaný do zoznamu správcov v zmysle zákona č. 246/2015 Z.z. o správcoch bytových domov a o zmene a doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

11. Žalobca na základe zmluvy o výkone správy č. 10299/A zo dňa 12.04.2012 vykonáva správu pre vlastníkov domu D. X, X., súpisné číslo XXXX na LV č. XXXX, predmetom ktorej je poverenie správcu vlastníckymi bytmi výkonom správy, zabezpečovaním prevádzky, údržby a opráv spoločných častí, spoločných zariadení domu D.B. X, X., pozemku parcela číslo XXXXX a zabezpečovaním plnení spojených s užívaním bytov v rozsahu a za podmienok dojednaných touto zmluvou.

12. Súd mal z obsahu listinných dôkazov za nesporné, že žalovaný ako výlučný vlastník bytu č. X v bytovom dome D. X, X., súpisné číslo XXXX neuhradil nedoplatok za plnenia spojené s užívaním tohto bytu (ústredné kúrenie, ohrev teplej vody, vodné a stočné, upratovanie spoločných priestorov, osvetlenie spoločných priestorov, odvoz odpadu, odvod dažďovej vody, poplatok za rozúčtovanie, poštovné).

13. Z predpisov mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu (č.l.11 až 14) za obdobie od 01.10.2018 do 31.05.2019 vyplýva, že za nedoplatok predstavuje sumu 762,00 eur.

14. Listom zo dňa 14.01.2019 a zo dňa 15.04.2019 žalobca opakovane vyzval žalovaného na zaplatenie dlžného nedoplatku podľa predpisov za plnenie spojené s užívaním ich bytu.

15. Podľa § 1 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len "zákon č. 182/1993 Z.z.") tento zákon upravuje spôsob a podmienky nadobudnutia vlastníctva bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, práva a povinnosti vlastníkov týchto bytových domov, práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ich vzájomné vzťahy a práva k pozemku.

16. Podľa § 3 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. ak tento zákon neustanovuje inak, vzťahuje sa na práva a povinnosti vlastníkov domov, bytov a nebytových priestorov Občiansky zákonník a osobitné predpisy.6)

17. Podľa § 6 ods. 1 zákona 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 uzatvorili 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.

17. 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 a) prevádzku, údržbu, opravy, rekonštrukciu a modernizáciu 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 pohľadávok a nárokov, e) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.

18. 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.12ca) Činnosť správcu môže byť vykonávaná len podľa tohto zákona

19. Podľa § 8 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z. správca je povinný viesť samostatné analytické účty osobitne za každý dom, ktorý spravuje. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „majetok vlastníkov“) musí správca viesť oddelene od účtov správcu v banke, a to osobitne pre každý spravovaný dom. Majiteľom účtu domu zriadeného správcom v banke sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome; správca je príslušný disponovať s finančnými prostriedkami na účte domu a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa podľa osobitného zákona o ochrane vkladov). Majetok vlastníkov nie je súčasťou majetku správcu. Majetok vlastníkov nesmie správca použiť na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou domu. Správca nesmie využiť majetok vlastníkov vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb.

20. Podľa § 8b ods. 1 písm. e) zákona č. 182/1993 Z.z. 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,

21. Podľa § 9 ods. 7 zákona č. 182/1993 Z.z. spoločenstvo a správca sú povinní vykonávať správu domu samostatne v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Spoločenstvo a správca vo vlastnom mene zastupujú a konajú na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom a iným orgánom verejnej moci; toto zastupovanie trvá, ak sa v konaní pred súdom

alebo iným orgánom verejnej moci nepreukáže rozpor záujmov spoločenstva alebo správcu so záujmom zastupovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

22. Podľa § 9 ods. 8 zákona č. 182/1993 Z.z. spoločenstvo a správca zastupujú v konaní pred súdom a iným orgánom verejnej moci aj vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, a) proti ktorým smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome, návrh na začatie konania o zdržanie sa výkonu záložného práva alebo zákaz výkonu záložného práva podaný iným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome, b) ktorí sa domáhajú úhrady dlhu alebo plnenia inej povinnosti vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome.

23. 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 vlastníkom 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.

24. Podľa § 517 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka (ďalej aj "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.

25. Podľa § 3 ods. 1 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka výška úrokov z omeškania je o 8 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky<sup>2)</sup> platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

26. Podľa § 10c nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka 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.

27. Vzhľadom na uvedené skutočnosti a citované ustanovenia mal súd za preukázané, že žalovaný ako majiteľ bytu č. X nachádzajúceho sa na 2. poschodí bytového domu na ul. D. X v X. súpisné číslo XXXX, katastrálne územie B., obec BA - m.č. B. okres Bratislava III zapísanom na LV č. XXXX, neuhradil za obdobie od 01.01.2018 do 31.05.2019 náklady spojené s užívaním dotknutého bytu v celkovej sume 762,00 eur formou preddavkov, a to napriek skutočnosti, že žalobca ako správca predmetného bytového domu opakovane žalovaného vyzval na zaplatenie dlžného nedoplatku. Žalovaný v konaní skutkové tvrdenia žalobcu žiadnym spôsobom nepoprel, preto ich súd považoval za nesporné, a vyhovel žalobe v celom rozsahu tak, že žalovaného zaviazal na zaplatenie dlžnej sumy 762,00 eur spolu so zákonným úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne z jednotlivých nezaplatených preddavkov t.j. mesačnej zálohovej platby.

28. V rozhodnutí, ktorým sa konanie končí, rozhodne súd aj bez návrhu o nároku na náhradu trov konania (§ 262 ods. 1 CSP). O tomto nároku súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP podľa ktorého, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Keďže žalobca mal vo veci plný úspech, súd rozhodol o jeho nároku na náhradu trov konania tak, ako je uvedené vo výroku č. II. výrokovej časti tohto rozsudku a žalobcovi priznal proti žalovaným nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

29. O výške náhrady trov konania, ktorú súd priznal žalobcovi rozhodne súd po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

**Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na súde, proti ktorého rozhodnutiu smeruje. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach /§ 127 ods. 1 CSP/ podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh) /§363 CSP/. Odvolanie možno odôvodniť len tým /§365 ods. 1CSP/, 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 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.

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.

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

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

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, môže oprávnený podať návrh na výkon exekúcie podľa osobitného zákona.