

Súd: Okresný súd Prešov  
Spisová značka: 8Csp/123/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8119210239  
Dátum vydania rozhodnutia: 05. 06. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jozef Jaselský  
ECLI: ECLI:SK:OSPO:2020:8119210239.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prešov sudcom, JUDr. Jozefom Jaselským, v právnej veci žalobcu: Spoločenstvo vlastníkov bytov Pri mliekarni, so sídlom Komenského 4, 080 01 Prešov, IČO: 42 027 098, právne zastúpeného JUDr. Danielom Boľanovským, advokátom so sídlom Slovenská 69, 080 01 Prešov proti žalovanému: L. Š., W.. XX.XX.XXXX, F. V.W. XXXX/X, XXX XX T., právne zastúpeného advokátskou kanceláriou NIŽNÍK & Partners, s.r.o., so sídlom Žižkova 4E, 040 01 Košice, o zaplatenie 1.748 EUR s prísl., takto

### rozhodol:

I. Konanie v časti zaplatenia sumy vo výške 1.444,- € z a s t a v u j e.

II. Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcovi sumu 200,33 € spolu s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne

zo sumy 76,- € od 1.6.2016 do 6.5.2020,  
zo sumy 76,- € od 1.7.2016 do 6.5.2020,  
zo sumy 76,- € od 1.8.2016 do 6.5.2020,  
zo sumy 76,- € od 1.9.2016 do 6.5.2020,  
zo sumy 76,- € od 1.10.2016 do 6.5.2020,  
zo sumy 76,- € od 1.11.2016 do 6.5.2020,  
zo sumy 76,- € od 1.12.2016 do 6.5.2020,  
zo sumy 76,- € od 1.1.2017 do 6.5.2020,  
zo sumy 76,- € od 1.2.2017 do 6.5.2020,  
zo sumy 76,- € od 1.3.2017 do 6.5.2020,  
zo sumy 76,- € od 1.4.2017 do 6.5.2020,  
zo sumy 76,- € od 1.5.2017 do 6.5.2020,  
zo sumy 76,- € od 1.6.2017 do 6.5.2020,  
zo sumy 76,- € od 1.7.2017 do 6.5.2020,  
zo sumy 76,- € od 1.8.2017 do 6.5.2020,  
zo sumy 76,- € od 1.9.2017 do 6.5.2020,  
zo sumy 76,- € od 1.10.2017 do 6.5.2020,  
zo sumy 76,- € od 1.11.2017 do 6.5.2020,  
zo sumy 76,- € od 1.12.2017 do 6.5.2020,  
zo sumy 76,- € od 1.6.2018 do 30.6.2019,  
zo sumy 76,- € od 1.7.2018 do 30.6.2019,  
zo sumy 76,- € od 1.10.2018 do 30.6.2019,  
zo sumy 76,- € od 1.12.2018 do 30.6.2019,  
a to všetko v lehote 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

V prevyšujúcej časti žalobu z a m i e t a.

Žalovaný je p o v i n n ý nahradiť žalobcovi trovy konania v rozsahu 88 %.

## o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa žalobou doručenou súdu dňa 3.6.2019 domáhal voči žalovanému zaplata sumy vo výške 1.748,- € spolu s úrokom z omeškania vo výške 5,00 % ročne zo sumy 76,- € od 01.06.2016 do zaplata, 5,00 % ročne zo sumy 76,- € od 1.7.2016 do zaplata, 5,00 % ročne zo sumy 76,- € od 1.8.2016 do zaplata, 5,00 % ročne zo sumy 76,- € od 1.9.2016 do zaplata, 5,00 % ročne zo sumy 76,- € od 1.10.2016 do zaplata, 5,00 % ročne zo sumy 76,- € od 1.11.2016 do zaplata, 5,00 % ročne zo sumy 76,- € od 1.12.2016 do zaplata, 5,00 % ročne zo sumy 76,- € od 1.1.2017 do zaplata, 5,00 % ročne zo sumy 76,- € od 1.2.2017 do zaplata, 5,00 % ročne zo sumy 76,- € od 1.3.2017 do zaplata, 5,00 % ročne zo sumy 76,- € od 1.4.2017 do zaplata, 5,00 % ročne zo sumy 76,- € od 1.5.2017 do zaplata, 5,00 % ročne zo sumy 76,- € od 1.6.2017 do zaplata, 5,00 % ročne zo sumy 76,- € od 1.7.2017 do zaplata, 5,00 % ročne zo sumy 76,- € od 1.8.2017 do zaplata, 5,00 % ročne zo sumy 76,- € od 1.9.2017 do zaplata, 5,00 % ročne zo sumy 76,- € od 1.10.2017 do zaplata, 5,00 % ročne zo sumy 76,- € od 1.11.2017 do zaplata, 5,00 % ročne zo sumy 76,- € od 1.12.2017 do zaplata, 5,00 % ročne zo sumy 76,- € od 1.6.2018 do zaplata, 5,00 % ročne zo sumy 76,- € od 1.7.2018 do zaplata, 5,00 % ročne zo sumy 76,- € od 1.10.2018 do zaplata, 5,00 % ročne zo sumy 76,- € od 1.12.2018 do zaplata, a náhrady trov konania.

2. Svoj návrh odôvodnil tým, že žalovaný je vlastníkom bytu č. X na prízemí bytového domu súpisným číslom XXXX, zapísaného na LV č. XXXXX, V.Ú.. T., na ul. V. X U. T.. Žalovaný si neplnil povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy o spoločenstve, nakoľko nepoukazoval žalobcovi mesačne vopred preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, na plnenia spojené s užívaním bytu a na správu domu, ktoré žalobca vymáha. Spoločenstvo vlastníkov bytov s názvom Pri mliekarni je oprávnené vo vlastnom mene a na účet druhej zmluvnej strany vykonávať všetky úkony súvisiace so správou a údržbou domu vrátane zabezpečenia vymáhania pohľadávok od vlastníkov bytov, ktoré vznikli z titulu neplatenia riadne a včas príspevkov do fondu prevádzky, údržby a opráv a za služby spojené s užívaním bytu za obdobie od vzniku spoločenstva vlastníkov bytov do budúca a zabezpečenia na postup podľa § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z..

3. Žalobou si žalobca uplatňuje od žalovaného nárok za obdobie od 06/2016 podľa prehľadu nedoplatkov. Ku dňu podania žaloby žalovaný dlhuje žalobcovi sumu vo výške: 1.748,- Eur. Dižná suma pozostáva z nedoplatkov z predpisu za: 06-12/2016: 532,- €; 01-12/2017: 912,- €; 06-07/2018: 152,- €; 10/2018: 76,- €; 12/2018: 76,- €.

4. Žalovaný vo svojom vyjadrení uviedol, že informácie uvedené žalobcom nie sú pravdivé no najmä úplné a preto nárok žalobcu žalovaný považuje za neopodstatnený a navrhol žalobu zamietnuť.

5. Žalovaný je vlastníkom bytu č. X, vo vchode č. X, bytového domu súpisné číslo XXXX stojaci na parcele č. XXXX zapísaného na LV č. XXXX, vrátane podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu XX/XXX a vrátane spoluvlastníckeho podielu na parcele č. XXXX o výmere 320 m<sup>2</sup> - zastavané plochy a nádvoria, zapísaný na LV č. XXXXX o veľkosti XX/XXX (ďalej aj ako „byt“) Dňa 11.4.2014 bola na vyššie definovanú nehnuteľnosť - byt vyhlásená dobrovoľná dražba, kde vydražiteľom sa stala Bytová agentúra SK, s.r.o., so sídlom Levočská 2, 080 01 Prešov. IČO: 47 011 173, ktorá bola ako vlastníkom zapísaná na príslušne LV č. XXXX. Návrh na dražbu podával žalobca z dôvodu, že voči žalovanému evidovali nedoplatok vo výške 1.576,11 €, ktorý vznikol za obdobie od februára 2013 do marca 2014.

6. Dňa 25.4.2014 žalovaný ako žalobca podal určovaciu žalobu o neplatnosť dobrovoľnej dražby, kde Okresný súd Prešov rozsudkom dňa 22.3.2016, sp.zn.: 12C/172/2014, vyhlásil dražbu za neplatnú a túto skutočnosť dňa 25.1.2018 potvrdil rozsudkom aj Krajský súd v Prešove, sp.zn.: 20Co/176/2016, ktorý nadobudol právoplatnosť a vykonateľnosť dňa 29.3.2018 a tým sa stal opäť vlastníkom predmetného bytu a bol opätovne oprávnený ho užívať.

7. Žalovaný dražbou stratil vlastnícke právo k predmetnému bytu, ktoré nadobudol originárnym spôsobom ku dňu dražby nový vlastníkom Bytová agentúra SK, s.r.o.. Na základe vyššie uvedených skutočností je zrejmé, že od 11.4.2018 do 29.3.2018 bola povinná platiť úhrady za predmetný byt č. 1 Bytová agentúra SK, s.r.o., ktorá bola oprávneným držiteľom predmetného bytu. Z uvedeného tak

vyplýva, že bolo povinnosťou žalobcu vymáhať všetky platby súvisiace s užívaním bytu od vlastníka, ktorým bola Bytová agentúra SK, s.r.o.. Z vyúčtovania za rok 2018 zaslanému žalovanému zo strany spoločenstva, však vyplýva, že dlh žalovaného je vo výške 200,33 €, čo však nekorešponduje s podanou žalobou, z ktorej vyplýva dlh 304,- €. Z uvedeného však jednoznačne vyplýva, že platby za rok 2018 boli započítané na nedoplatky žalovaného za rok 2014, čo je však v rozpore so zákonom, nakoľko nedoplatky na rok 2014 považuje žalovaný za premlčané a voči predmetnému nároku bola podaná reklamácia.

8. Žalobca v replike uviedol, že Nie je ale pravdou, že žalovaný sa opätovne stal vlastníkom bytu č. 1 až po právoplatnosti a vykonateľnosti rozhodnutia Okresného súdu Prešov, sp. zn. 12C/172/2014 zo dňa 22.3.2016 a tiež nie je pravdivé tvrdenie, že Bytová agentúra SK, s.r.o. bola v čase od príklepu licitátora až do právoplatného rozhodnutia súdu výlučným vlastníkom bytu č. 1, nakoľko právoplatné rozhodnutie súdu o určení neplatnosti dražby ma účinky ex tunc, teda od začiatku a pôsobí proti každému. Bytová agentúra SK, s.r.o. teda predmetný byt č. 1 nikdy nenadobudla do svojho výlučného vlastníctva, a teda jej ani nevznikla povinnosť voči žalobcovi pri úhrade príspevkov do fondu prevádzky, údržby a opráv a za služby spojené s užívaním bytu, keďže nie len že predmetný byt nikdy nevlastnila, ale ani neužívala, nakoľko žalovaný byt č. 1 nikdy neopustil, nevypratal, ani ho nikdy ho neprestal užívať. Za predpokladu, ak by Bytová agentúra SK, s.r.o. platila príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv a za služby spojené s užívaním bytu, žalovaný by tým nadobudol majetkový prospech bez právneho dôvodu. Žalobca uviedol, že všetky prijaté platby od žalovaného v zmysle uvedených poznámok k jednotlivým platbám riadne zaevidoval. Nakoľko ale pri platbách zo dňa 18.7.2018, 31.10.2018 a 22.11.2018 žalovaný neuviedol, za ktoré obdobie predmetné platby sú, žalobca tieto platby v zmysle zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve priradil k platbám najskôr splatným, teda najstarším dlžným mesiacom. Žalovaný reklamáciu vykonal po zaevidovaní platieb a až po tom, ako bola zo strany žalobcu podaná žaloba o zaplatenie. Nakoľko žalovaný nepostupoval v zmysle zákona ustanovení § 100 a nasl. Občianskeho zákonníka, na tzv. reklamáciu nie je možné hľadieť ako na uplatnenie námietky premlčania.

9. Žalovaný v duplike uviedol, že predmetná dražba až do právoplatnosti rozhodnutia Okresného súdu Prešov zo dňa 22.3.2016 vydaného pod sp. zn. 12C/172/2014, t.j. do 25.1.2018 bola fakticky platná. Z uvedeného dôvodu vydražiteľ od momentu príklepu licitátora až do právoplatnosti rozhodnutia, ktorým bola dražba zrušená mal všetky práva a povinnosti vlastníka bytu. Tvrdenie, že žalovaný nikdy neopustil byt č. X a nevypratal ho sa nezakladá na pravde, pretože dňa 7.6.2018 došlo po zrušení predmetnej dražby súdom k spätnému odovzdaniu bytu č. 1 žalovanému prostredníctvom žalobcu. Žalovaný tiež uviedol, že prostredníctvom právneho zástupcu žalovanú sumu reklamoval a namietal premlčanie už dňa 13.12.2018, pričom žaloba bola podaná dňa 31.5.2019. Žalobca tak pri vyúčtovaní platieb za rok 2018, t.j. v roku 2019, mal vedomosť o reklamáci a námietke premlčania žalovaného.

10. Žalobca v podaní zo dňa 4.6.2020 vzal žalobu späť v časti zaplatenia istiny vo výške 1.444,- € a navrhol konanie v tejto časti zastaviť. Svoj návrh odôvodnil tým, že žalovaný dňa 6.5.2020 vykonal čiastočnú úhradu záväzku, a to vkladom v hotovosti na účet i v celkovej výške 1.444,- € na úhradu dlžných platieb za obdobie rokov 2016 - 2017, ako to vyplýva z platby. Žalovaný však k platbám zo dňa 18.7.2018, 31.10.2018 a dňa 22.11.2018, ale neuviedol žiadnu poznámku, na aký účel boli tieto platby vykonané, dôsledkom čoho žalobca konal v zmysle § 330 ods. 1 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka.

11. Na základe vyššie uvedených skutočností súd v zmysle § 144 a nasl. Civilného sporového poriadku (ďalej aj len „CSP“) konanie v časti istiny a úroku z omeškania zastavil z dôvodu čiastočného späťvzatia žaloby po jej doručení žalovanému. Súhlas žalovaného s čiastočným späťvzatím žaloby nie je potrebný, keďže k čiastočnému späťvzatiu žaloby došlo skôr, než sa začalo predbežné prejednanie sporu alebo pojednávanie vo veci samej. Zároveň nejde o prípad, kedy určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu.

12. Na prejednanie veci súd nariadil pojednávanie, na ktoré sa dostavil právny zástupca žalobcu a právny zástupca žalovaného.

13. Súd vykonal dokazovanie listinami (Výzva na úhradu nedoplatkov zo dňa 24.1.2019; Zmluva o zriadení spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov; predpisy zálohových mesačných platieb - r. 2016, 2017, 2018; prehľad nedoplatkov k 30.4.2019; LV č. XXXX; LV č. XXXXX; rozsudok Okresného súdu Prešov sp.zn. 12C/172/2014, zo dňa 22.3.2016; rozsudok Krajského súdu v Prešove,

sp.zn. 20Co/176/2016, zo dňa 25.1.2018; Vyúčtovanie za rok 2018; Reklamácia nedoplatkov za rok 2018; vklady v hotovosti dňa 18.7.2018, 28.8.2018, 27.9.2018, 31.10.2018, 21.11.2018, 22.11.2018, 11.12.2018; rozúčtovanie nákladov; Výzva na odovzdanie nehnuteľnosti - bytu; Protokol o odovzdaní priestoru; pohyby na účte, Vyúčtovanie za rok 2014), pričom zistil tento skutkový stav:

14. Z listu vlastníctva č. XXXX, k.ú. T., súd zistil, že žalovaný je vlastníkom bytu č. X na prízemí bytového domu súpisným číslom XXXX a taktiež spoluvlastníkom na spoločných častiach a zariadeniach domu v podiele 52/903.

15. Z listu vlastníctva č. XXXXX, k.ú. T., súd zistil, že žalovaný je spoluvlastníkom parcely č. XXXX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 320 m<sup>2</sup>, na ktorej je postavený bytový dom so súpisným č. XXXX s podielom vo výške 52/903.

16. Z čl. II Zmluvy o zriadení spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 18.12.2004 súd zistil, že vlastníci bytového domu na V. G. Č.. X E. X U. T. založili spoločenstvo bytov a nebytových priestorov ako právnickú osobu.

17. V konaní nebolo sporné, že rozsudkom Okresného súdu Prešov, sp.zn. 12C/172/2014, zo dňa 22.3.2016 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Prešove, sp.zn. 20Co/176/2016, zo dňa 25.1.2018, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 29.3.2018, bola dražby predmetného bytu vyhlásená za neplatnú. Dražba na predmetnú nehnuteľnosť bola vyhlásená dňa 11.4.2014.

18. Žalovaný listom zo dňa 10.5.2018 vyzval Bytovú agentúru SK, s.r.o. na odovzdanie bytu. Z protokolu o odovzdaní priestoru podpísaného žalovaným a zástupcom žalobcu vyplýva, že k odovzdaniu došlo ku dňu 7.6.2018. Za odovzdávajúceho sa však nikto nedostavil.

19. Predpisom platným od 1.1.2016 bol žalovanému stanovného zálohová platba na služby spojené s užívaním bytu a fondu opráv a údržby vo výške 76,- €.

20. Predpisom platným od 1.7.2016 bol žalovanému stanovného zálohová platba na služby spojené s užívaním bytu a fondu opráv a údržby vo výške 76,- €.

21. Podľa prehľadu nedoplatkov k 30.4.2019 vyhotoveného žalobcom súd zistil, že žalovaný mal k uvedenému dátumu nedoplatok za obdobie 06-12/2016 vo výške 532,- €, za obdobie 01-12/2017 vo výške 912,- €, za obdobie 06-07/2018 vo výške 152,- €, za mesiac 10/2018 vo výške 76,- € a za mesiac 12/2018 vo výške 76,- €, spolu vo výške 1.748,- €.

22. Z Vyúčtovania za rok 2018 vyplýva, že nedoplatok žalovaného na predmetný rok činil za rok 2014 sumu vo výške 538,13 €, za rok 2015 sumu vo výške 1.376,62 €, za rok 2016 sumu vo výške 887,44 €, za rok 2017 sumu vo výške 857,78 €, za rok 2018 sumu vo výške 200,33 €. Spolu s kľúčovou službou vo výške 54,- € celková suma nedoplatkov činila 3.914,30 €. Zároveň bol žalovaný vyzvaný nedoplatok uhradil nedoplatok za rok 2018 najneskôr do 30.6.2019.

23. Z Reklamácie výkazu nedoplatkov - byt č. X zo dňa 10.6.2019 súd zistil, že žalovaný reklamoval výšku nedoplatkov uvedených vo Vyúčtovaní za rok 2018. V liste uviedol, že dňa 13.6.2018 zaslal SVB Pri mliekarni námietky k vyúčtovaniu za byt č. X, ktorým namietal výšku nedoplatkov za obdobie od 11.4.2014 do 31.12.2014 v sume 4.017,97,- € vzhľadom na premlčanie sumy 2.218,75 €. Taktiež je premlčaná vrátka výťažku z dražby v celkovej sume 1.576,11 € nakoľko sa jedná o nedoplatky klienta z obdobia od februára 2013 do marca roku 2014. Žalobca postupoval v rozpore so zákonom ak preúčtoval jeho platby vo výške 152,- € a 380,- € na premlčané pohľadávky.

24. Z potvrdenia o vklade v hotovosti súd zistil, že žalovaný uhradil na účet žalobcu dňa 18.7.2018 sumu vo výške 76,- €, dňa 28.8.2018 sumu vo výške 76,- €, dňa 27.9.2018 sumu vo výške 76,- €, dňa 31.10.2018 sumu vo výške 76,- €, dňa 21.11.2018 sumu vo výške 76,- €, sumu vo výške 152,- € dňa 22.11.2018, sumu vo výške 380,- € dňa 11.12.2018.

25. Na základe zisteného skutkového stavu súd vec takto právne posúdil:

26. Podľa § 7 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní uhrádzať finančné prostriedky do fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrady za plnenia.

27. 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 príslušeného 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 vlastníckymi nebytových priestorov.

28. 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.

29. Podľa § 8a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z., 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 povinné vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome.

30. Podľa § 517 ods. 1 Občianskeho zákonníka, Dlžník ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní. Ak ho nesplní ani v dodatočnej primeranej lehote poskytnutej mu veriteľom, má veriteľ právo od zmluvy odstúpiť; ak ide o deliteľné plnenie, môže sa odstúpenie veriteľa za týchto podmienok týkať aj len jednotlivých plnení.

31. Podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka, 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. Týmto vykonávacím predpisom je Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z.z.

32. V zmysle § 3 Naradenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. v znení účinnom v čase uzavretia Zmluvy, Výška úrokov z omeškania je o päť percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba ECB platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

33. Na základe vykonaného dokazovania súd dospel k záveru, že žaloba je dôvodná čiastočne.

34. Podľa názoru súdu žalovaný bol povinný za žalované obdobie platiť preddavky na služby spojené s užívaním bytu a príspevky do fondu prevádzky, údržby a opráv, nakoľko právoplatné rozhodnutie súdu o určení neplatnosti dražby predmetného bytu ma účinky ex tunc, t.j. od začiatku, teda ako keby žalovaný ani neprestal byť vlastníkom nehnuteľnosti. Okrem toho Krajský súd v Prešove v rozhodnutí z 30.10.2012, sp. zn. 20Co/123/2011, 20Co/51/2012, jednoznačne odmietol dobrovoľnú dražbu ako originárny spôsob nadobudnutia vlastníckeho práva. Navyše v konaní nebolo ani sporné, že žalovaný predmetný byt po dražbe a počas konania o určení neplatnosti dražby naďalej reálne užíval, v dôsledku čoho on spotreboval poskytované služby, a na tejto skutočnosti by nič nemenilo ani formálne protokolárne odovzdanie bytu.

35. Súd mal tiež za to, že žalobca postupoval správne, keď platby zo dňa 18.7.2018 vo výške 76,- €, zo dňa 31.10.2018 sumu vo výške 76,- €, a zo dňa 22.11.2018 vo výške 152,- €, spolu v celkovej výške 304,- €, zaúčtoval na nedoplatok za rok 2014, t.j. na najskôr splatný dlh, nakoľko z uvedených platieb

nevyplýva na aký dlh sa majú započítať, tak ako tomu naopak bolo pri platbách zo dňa 28.8.2018, zo dňa 27.9.2018, zo dňa 21.11.2018, zo dňa 11.12.2018. Súd sa nestotožnil s tvrdením žalovaného, že podľa výšky išlo o platby na zok 2018, nakoľko v uvedenej výške bol žalovaný povinný platiť zálohové platby minimálne od 1.1.2016, a teda tieto platby mohli byť podľa výšky započítané aj na dlh vzniknutý mimo roka 2018.

36. Po úhrade nedoplatku za obdobie 06/2016 -12/2017 vo výške 1.444,- €, t.j. 19 platieb po 76,- €, tak predmetom konania zostal nedoplatok za rok 2018. Správca resp. spoločenstvo je povinné vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov a preddavkových platieb na jednotlivé byty a nebytového priestory za predchádzajúci kalendárny rok do 31.5. nasledujúceho roka. Podľa vyúčtovania žalovanému vznikli náklady v celkovej výške 808,33 €, pričom zaplatil zálohy vo výške 608,- €, t.j. 8 predpísaných platieb po 76,- €. V danom prípade mal súd za to, že dôvodné je iba zaplatenie sumy vo výške 200,33 €, čo predstavuje nedoplatok za rok 2018 po jeho vyúčtovaní, nakoľko, ak by žalovaný zaplatil žalované 4 zálohové platby po 76,- €, v konečnom vyúčtovaní by sa to premietlo do preplatku vo výške 104,33 €, ktorý by žalobca musel vrátiť ako bezdôvodné obohatenie.

37. Žalovaný bol povinný preddavky platiť mesačne vopred, t.j. najneskôr posledného dňa predchádzajúceho mesiaca. Prvým dňom nasledujúceho mesiaca sa žalovaný dostal do omeškania. Súd preto priznal žalobcovi okrem sumy vo výške 200,33 € aj úrok z omeškania z jednotlivých neuhradených mesačných preddavkových platieb za obdobie 06/2016-12/2017 do 6.5.2020, t.j. do úhrady sumy vo výške 1.444,- €. Súd taktiež zaviazal žalovaného na zaplatenie úrokov z omeškania z jednotlivých zálohových platieb za mesiace 06/2018, 07/2018, 10/2018 a 12/2018 od prvého dňa omeškania s ich platením do 30.6.2019, t.j. dňa, do ktorého mal žalovaný zaplatiť nedoplatok za rok 2018 v zmysle výzvy žalobcu vo Vyúčtovaní za rok 2018. Po tomto dátume si žalobca mohol uplatniť úrok z omeškania iba z nezaplateného nedoplatku a nie preddavkových platieb, keďže záväzok žalovaného na ich úhradu v zmysle § 10 zák. č. 182/1993 Z.z. zanikol vykonaním vyúčtovania a uplynutím lehoty určenej na zaplatenie vzniknutého nedoplatku uvedenej vo vyúčtovaní. Podľa zistenia súdu sadzba úroku z omeškania je od 16.3.2016 vo výške 5 %.

38. Vzhľadom na uvedené súd žalobu v prevyšujúcej časti zamietol.

39. O trovách konania súd rozhodol podľa § 262 ods. 1 a § 255 ods. 2 Civilného sporového poriadku. Žalovaný zavinil zastavenie konania v časti zaplatenia sumy vo výške 1.444,- € čo možno považovať za úspech žalobcu. Žalobca mal v konaní úspech vo výške 1.644,33 € (1.444,- € + 200,33 €) čo v pomere k pôvodne žalovanej istine (1.748,- €) predstavuje úspech v rozsahu 94 %. Úspech žalovaného tak činí 6 %. Miera úspechu žalobcu teda predstavuje 88 % (94 % - 6 %). O výške trov bude rozhodnuté samostatným uznesením vydaným vyšším súdnym úradníkom.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Prešov, písomne, v dvoch vyhotoveniach.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 C.s.p.) 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).

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 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.

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

Ak povinná strana dobrovoľne nespĺní, čo jej ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnená strana môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení neskorších predpisov.