

Súd: Krajský súd Banská Bystrica  
Spisová značka: 14Co/97/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6718204383  
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 07. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mária Podhorová  
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2019:6718204383.2

## Uznesenie

Krajský súd v Banskej Bystrici v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Márie Podhorovej a členov senátu JUDr. Evy Dzúrikovej a JUDr. Anny Snopčokovej, v právnej veci žalobcu: Stavebné bytové družstvo Zvolen, so sídlom 960 01 Zvolen, Nográdyho 1455/24, IČO: 00 222 054, zastúpený TOMÁŠ KOHÚT advokátska kancelária, s.r.o., so sídlom 960 01 Zvolen, Námestie SNP 74/28, IČO: 47 235 888, proti žalovanej: E. K., narodená XX.XX.XXXX, bytom XXX XX T., P. XXXX/XX, o zaplatenie 1.507,21 eur s príslušenstvom, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Zvolen číslo konania 16C/56/2018-72 zo dňa 08.02.2019, takto

### rozhodol:

Rozsudok Okresného súdu Zvolen číslo konania 16C/56/2018-72 zo dňa 08.02.2019 vo výroku II. a III. z r u š u j e a v e c m u v r a c i a n a ďalšie konanie.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie výkonom I. konanie v časti o zaplatenie sumy 1.938,63 eur zastavil v súlade s ustanovením § 145 ods. 2 Civilného sporového poriadku v dôsledku čiastočného späťvzatia žaloby, výkonom II. súd v prevyšujúcej časti žalobu zamietol a výkonom III. rozhodol o trovách konania a vyslovil, že žalovaný je povinný nahradiť žalobcovi trovy konania v rozsahu 59,88 %, do troch dní od právoplatnosti uznesenia súdu o výške náhrady trov konania. V odôvodnení rozsudku súd konštatoval právny a skutkový základ sporu vyplývajúci zo skutočnosti, že žalovaný je vlastníkom bytu č. XX na ulici P. XXX, XXX XX T.. V zmysle čl. 4 ods. 2 Zmluvy o výkone správy č. 153 zo dňa 10.12.2007 bol žalovaný povinný platiť mesačne preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, na služby a plnenia spojené s užívaním bytu a poplatok za výkon správy. Žalovaný túto povinnosť zanedbal a ku dňu 30.06.2018 dlhuje žalobcovi, ako správcovi bytového domu, čiastku vo výške 1941,23 eur, ktorá pozostáva z neuhradených preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv, na služby a plnenia poskytované s užívaním bytu a poplatku za výkon správy vo výške 1507,21 eur, zo zmluvnej pokuty vo výške 1,5 ‰ za každý deň omeškania vo výške 431,42 eur v zmysle čl. 4 ods. 3 Zmluvy o výkone správy a poštovného vo výške 2,60 eur. Súd právne posúdil uplatnený nárok žalobcu podľa osobitnej právnej úpravy zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom v čase uzatvorenia zmluvy o výkone správy, konkrétne podľa ustanovení § 3 ods. 1, § 6 ods. 1 a 2, § 8 ods. 1 a 3, § 8a a § 8b ods. 1 a 2 tohto zákona a podľa ustanovení § 52 ods. 1, 2 a 3, § 53 ods. 1 a 4, § 54 ods. 1 a 2 a § 544 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Z vykonaného dokazovania mal súd preukázané, že medzi žalobcom a žalovaným bola uzavretá zmluva o výkone správy zo dňa 10.12.2007, v ktorej okrem iného dojednali aj zmluvnú pokutu vo výške 1,5 ‰ z dlžnej sumy za každý deň omeškania odo dňa, keď dlh vznikol až do zaplatenia, ktorá je výnosom správcu (žalobcu) pre prípad omeškania so zaplatením dojednaných platieb. Podľa názoru súdu predmetná zmluva o výkone správy je svojou povahovou zmluvou spotrebiteľskou. Žalobca funkciu správcu bytového fondu vykonáva v rámci svojej podnikateľskej činnosti, preto má postavenie dodávateľa služieb v zmysle § 52 ods. 2 Občianskeho zákonníka (v znení účinnom v čase uzavretia zmluvy o výkone správy). Žalovaný nekonal pri uzatváraní zmluvy v rámci svojej podnikateľskej alebo inej obchodnej činnosti, preto je v postavení spotrebiteľa v zmysle § 52 ods. 3 Občianskeho zákonníka

(v znení účinnom v čase uzavretia zmluvy o výkone správy). Na uvedenom postavení žalovaného ako spotrebiteľa nič nemení skutočnosť, že si súčasne plní povinnosti vyplývajúce z osobitného predpisu (zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov). Súd v odôvodnení rozsudku poukázal na nutnosť aplikovať výklad v zmysle ustanovenia § 54 ods. 2 Občianskeho zákonníka v prospech spotrebiteľa (pre spotrebiteľa priaznivejší). Súd podporne poukázal na viaceré rozhodnutia všeobecných súdov, ktoré zaujali právne stanovisko k otázke posudzovania právneho charakteru zmluvy o výkone správy ako zmluvy spotrebiteľskej. Nakoľko sporná zmluva o výkone správy bola uzavretá pred 31.12.2007, súd na ňu aplikoval príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení účinnom do 31.12.2007. Uvedené však nič nemení na skutočnosti, že zmluva o výkone správy predstavuje spotrebiteľskú zmluvu, ako osobitný typ zmlúv, pri ktorých spotrebiteľ nemá možnosť ovplyvňovať ich obsah, bez ohľadu na to, podľa akého právneho predpisu sa zmluva uzavrela. Predmetná zmluva, ktorá je zmluvou o výkone správy upravenou v ustanoveniach zákona č. 182/1993 Z. z., podlieha režimu uvedeného zákona a subsidiárne aj Občianskeho zákonníka zameranému na ochranu spotrebiteľa, i keď nie je v Občianskom zákonníku výslovne upravená. Podľa znenia § 52 ods. 1 Občianskeho zákonníka v období od 01.04.2004 do 31.12.2007, zmluva o výkone správy uzavretá podľa zákona č. 182/1993 Z. z., pod definíciu spotrebiteľskej zmluvy podľa § 52 Občianskeho zákonníka výslovne nespádala. Pri výklade tejto občianskoprávnej úpravy je však podľa názoru súdu prvej inštancie potrebné rešpektovať skutočnosť, že táto úprava je implementáciou smernice Rady č. 93/13/EHS zo dňa 05.04.1993 o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách, ktorú je nevyhnutné využívať ako interpretačné pravidlo k ustanoveniam právneho poriadku, upravujúcich režim spotrebiteľských zmlúv. Právna úprava § 52 ods. 1 Občianskeho zákonníka v znení účinnom do 31.12.2007 nemá taxatívny charakter (s poukazom na uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3Cdo/157/2012 zo dňa 05.02.2013), preto súd pri posudzovaní charakteru uzatvorenej zmluvy zohľadnil všetky kritériá uzatvorenej zmluvy o výkone správy a vyslovil, že vzhľadom na jej povahu ju považoval za spotrebiteľskú zmluvu. Následne súd prvej inštancie zameral pozornosť na žalobcom uplatnenú zmluvnú pokutu a konštatoval, že zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestoroch v žiadnom svojom ustanovení nepredpokladá dojednanie o zmluvnej pokute, ako súčasť zmluvy o výkone správy. Uplatňovanie zmluvnej pokuty nemožno zahrnúť medzi činnosti správcu v rámci tzv. správy domu tak, ako to predpokladá § 6 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z., taktiež inštitút zmluvnej pokuty nesúvisí s vlastníctvom bytu a s ním spojenými zákonnými a zmluvnými povinnosťami. Súd na druhej strane pripustil, že právny poriadok nevylučuje, aby si vlastníci bytov v zmluve o výkone správy dojednali pre prípad porušenia zmluvných povinností zmluvnú pokutu, ktorá podľa názoru súdu by mala byť príjmom vlastníkov bytových a nebytových priestorov a teda zmluvná pokuta by mala zabezpečovať tvorbu majetku samotných vlastníkov. To však ale nie je tento prípad, pretože podľa názoru súdu zmluvná pokuta nebola so spotrebiteľmi individuálne dojednaná, išlo o štandardný typ zmluvy a ustanovenie o zmluvnej pokute nebolo individuálne dojednávané. Podľa čl. 4 zmluvy o výkone správy je zmluvná pokuta dohodnutá len ako jednostranný záväzok toho vlastníka bytu alebo nebytového priestoru, ktorý nezaplatí riadne a načas preddavky, pričom zmluvná pokuta nie je spoločným výnosom (majetkom) vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ale je výnosom správcu. Peňažné prostriedky získané zaplatením alebo vymožením zmluvných pokút tak nie sú na prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov (netvorí majetok vlastníkov, tak ako to sleduje § 8 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z.), ale podľa zmluvy o výkone správy sú vyslovene výnosom žalobcu ako správcu, ktorý však za výkon svojej činnosti od vlastníkov poberá mesačne poplatky. Súd mal za nepochybné, že zmluva o výkone správy bola vopred pripravená žalobcom ako správcom, kedy išlo o štandardizovaný typ zmluvy, ktorý už vopred obsahoval aj ustanovenia o zmluvnej pokute a vlastníci ako spotrebiteľia reálne nemali možnosť do tohto predpripraveného textu zmluvy zasiahnuť. Zmluvná pokuta v čl. 4 zmluvy o výkone správy nebola dohodnutá takým spôsobom, že by mal aj žalobca ako správca platiť za porušenie jeho povinností zmluvné pokuty, takže z tohto hľadiska je zmluvná pokuta len jednostranne zaväzujúca a sleduje len majetkový prospech správcu (žalobcu), čo spôsobuje medzi spotrebiteľmi na jednej strane a správcom na strane druhej značnú nerovnováhu práv a povinností v neprospech spotrebiteľov. Súd prvej inštancie považoval aj výšku tejto zmluvnej pokuty 1,5 ‰ denne (viac ako 54 % ročne) za neprimeranú. Súd preto vyhodnotil zmluvnú pokutu ako zmluvné dojednanie, ktoré nebolo žalovaným individuálne dojednané, je neprijateľné a zo zákona neplatné, čím neprichádza do úvahy ani moderácia výšky zmluvnej pokuty. Súd preto žalobu v časti uplatnenej zmluvnej pokuty ako nedôvodnú zamietol, pretože mala svoj základ v neprijateľnej zmluvnej podmienke v spotrebiteľskej zmluve. Súd ďalej uviedol, že ako ďalší dôvod zamietnutia žaloby v časti o zaplatenie zmluvnej pokuty bola neplatnosť ustanovení zmluvy o výkone správy pre rozpor so zákonom (§ 39 Občianskeho zákonníka). Súd jednak videl rozpor predmetných ustanovení zmluvy o výkone správy (čl. 4) s ustanovením § 54 ods. 1 Občianskeho zákonníka v

znení účinnom v čase uzavretia zmluvy o výkone správy, nakoľko sa podľa názoru súdu vlastníci bytov a nebytových priestorov fakticky vopred vzdali svojho práva na majetok - príjmu (výnosov) zo zaplatených zmluvných pokút. Pokiaľ by čl. 4 zmluvy o výkone správy neobsahoval ustanovenie o tom, že zmluvná pokuta je výnosom správcu, nepochybne by zmluvné pokuty tvorili majetok vlastníkov bytov a nebytových priestorov. V článku 4 zmluvy o výkone správy sa však zmluvné strany dohodli, že zmluvné pokuty sú výnosom správcu (žalobcu) a teda vlastníci sa tak fakticky vzdali nároku na zaplatené zmluvné pokuty, ktoré by inak mali tvoriť tiež ich majetok, tak ako ostatné zaplatené úhrady a teda vzdali sa vopred práva na majetok, čo je v zmysle § 54 ods. 1 Občianskeho zákonníka v znení účinnom v čase uzavretia zmluvy o výkone správy neprípustné (rovnako aj v zmysle všeobecného ustanovenia § 574 ods. 2 Občianskeho zákonníka). Ďalej súd uviedol, že za neplatné v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka považuje ustanovenia (čl. 4) zmluvy o výkone správy v časti o zmluvných pokutách aj pre rozpor so zákonom č. 182/1993 Z. z. a pre obchádzanie účelu zákona, konkrétne súd poukázal na ustanovenie § 6 ods. 2, § 8b ods. 1 prvá veta, § 8 ods. 3 a § 8b ods. 2 písm. d/ a e/ zákona č. 182/1993 Z. z.. Podľa názoru súdu dojednaná zmluvná pokuta v zmluve o výkone správy je v rozpore s účelom sledovaným zákonom č. 182/1993 Z. z., nakoľko správca nekonal v záujme vlastníkov bytov (zmluvná pokuta ako sankcia nesleduje výnos na strane vlastníkov ale výnos správcu, správca nekonal ani na účet vlastníkov (zmluvná pokuta je výnosom správcu) a správca v zásade využíva majetok vlastníkov (nebyť predmetného ustanovenia, bola by zmluvná pokuta majetkom (výnosom) vlastníkom bytov a nebytových priestorov). Osobitne považoval súd za potrebné zdôrazniť, že neprijateľnosť (neplatnosť) dojednaná o zmluvnej pokute je zvýraznená skutočnosťou, že zmluvná pokuta tak ako bola dojednaná, neslúži výlučne na ochranu splnenia povinností, ktoré majú vlastníci voči správcovi, napriek tomu v prípade porušenia povinnosti zaplatiť preddavok na služby spojené s užívaním bytu a do jednotlivých fondov bytového domu celá suma zmluvnej pokuty sa podľa zmluvy stáva výlučne majetkom správcu. Z uvedeného je zrejmé, že preventívna, zabezpečovacia ako aj sankčná funkcia posudzovanej zmluvnej pokuty slúži takmer výlučne záujmom správcu (je neproporcionálne vychýlená v jeho prospech), ktorý je však prípadným porušením povinnosti vlastníka bytu (neplatiča) oproti ostatným vlastníkom bytov (majetkovo) dotknutý (relatívne) najmenej. Súd prvej inštancie sa v odôvodnení svojho rozhodnutia zaoberal aj princípom právnej istoty vyplývajúceho z článku 1 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky a požiadavkou, aby sa na určitú právne relevantnú otázku pri opakovaní rovnakých podmienok dala rovnaká odpoveď. Uviedol, že má vedomosť o tom, že na súdoch v SR prebiehali viaceré konania, ktorých predmetom bola obdobná právna otázka, pričom sa súd vysporiadal osobitne konaním vedeným na Krajskom súde v Banskej Bystrici pod sp. zn. 17Co/2/2011, na ktoré poukázal aj žalobca, v uvedenom spore však odvolací súd vychádzal zo záveru, že zmluva o výkone správy nepredstavuje spotrebiteľskú zmluvu (aplikoval ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení účinnom do 01.01.2008), preto predmetné rozhodnutie nedopadá na prejednávany spor. V odvolacom konaní vedenom na Krajskom súde v Banskej Bystrici pod sp. zn. 15Co/14/2018, na ktoré tiež poukázal žalobca sa odvolací súd nezaoberal spotrebiteľským charakterom zmluvy o výkone správy a ani skutočnosťou, že zmluvná pokuta predstavuje výnos správcu (išlo navyše o zrušujúce rozhodnutie, kde odvolací súd v ďalšom konaní uložil povinnosť súdu prvej inštancie zaoberať sa výškou zmluvnej pokuty a odôvodnením jeho názoru, že táto výška je neprimeraná). Pokiaľ ide o rozhodnutie Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 15C/2/2016, išlo o konanie o abstraktnú kontrolu neprijateľných podmienok v spotrebiteľských veciach, kde súd úplne nevylúčil zmluvu o výkone správy zo spotrebiteľskej ochrany, len rozlišoval medzi ustanoveniami, ktoré upravujú práva a povinnosti medzi vlastními bytov a správcom (týmto priznával spotrebiteľský charakter) a ustanoveniami, ktoré upravujú práva a povinnosti medzi jednotlivými vlastními navzájom (tieto nepovažoval za spotrebiteľské), pričom v uvedenom prípade nebola predmetom posudzovania situácia, kedy zmluvná pokuta je výnosom správcu, preto ani toto rozhodnutie nedopadá na prejednávany spor, rovnako ako v prípade rozhodnutie Krajského súdu v Nitre sp. zn. 5Co/16/2010. Pokiaľ ide o rozhodnutie Okresného súdu Zvolen sp. zn. 15C/149/2015, toto rozhodnutie sa nezaobera skutočnosťou, že zmluva o výkone správy má aj spotrebiteľský charakter a ani tým, že zmluvná pokuta je výnosom správcu. Uvedenými rozhodnutiami sa preto súd v prejednanom spore necítil byť viazaný z dôvodu odlišných skutkových zistení a právnych záverov. Súd zamietol žalobu v prevyšujúcej časti (tak v časti zmluvnej pokuty, ako aj v časti vyčísleného úroku z omeškania) a zdôvodnil, že po čiastočnom späťvzati žaloby žalobcom, po tom, ako žalovaný plnil, v prípade, že by žalobca správne započítal plnenia žalovaného na úroky z omeškania (nie na zmluvnú pokutu), tieto úroky by už zanikli plnením žalovaného sume 3130,- eur. Súd zároveň poukazuje na skutočnosť, že žalovaný plnil dňa 26.11.2018 sumu 130,- eur a dňa 30.01.2019 sumu 3000,- eur, pričom žalobca si vyčísluje a uplatňuje zmluvnú pokutu ako aj úrok z omeškania z celej istiny až ku dňu 30.1.2019, čiže nezohľadňuje jednotlivé čiastočné platby žalovaného pri výpočte úroku z omeškania. Taktiež tvrdenie

žalobcu v čiastočnom späťvzati, že žalobca sumu z plnenia žalovaného započítal aj na dlh na nájomnom, ktorý vznikol po podaní žaloby, nemal súd nijako preukázaný a vybočoval aj z predmetu tohto konania, preto ho súd v tomto konaní nemohol zohľadniť. O nároku na náhradu trov prvoinštančného konania rozhodol súd podľa § 255 ods. 2 CSP a konštatoval, že podľa výsledku konania bol žalobca v spore pomerne úspešnejší, pretože pri predmete konania v sume 2.425,04 eur jeho úspech predstavuje 79,94 % (konanie zastavené v časti o zaplatenie sumy 1.938,63 eur so zavinením na strane žalovaného, ktorý túto sumu zaplatil po podaní žaloby, keď zavinenie na zastavení konania sa pri rozhodovaní o trovách konania prejaví rovnako ako neúspech v spore) a úspech žalovaného predstavuje 20,06 % (zamietnutá suma 486,41 eur). Pri rozhodovaní o trovách konania súd nebral do úvahy príslušenstvo istiny, nakoľko predstavovali len nepatrnú časť predmetu konania. Z hľadiska pomeru úspechu strán vzhľadom na predmet konania a jeho výsledok bol tak žalobca v spore pomerne úspešnejší a vznikol mu proti žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 59,88 % (79,94 % - 20,06 %). Súčasne súd vyslovil, že o výške náhrady trov konania rozhodne po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

2. Proti rozsudku súdu prvej inštancie podal žalobca v zákonom stanovenej lehote odvolanie a to voči výroku II., ktorým súd vo zvyšnej časti (mimo časti o zaplatenie sumy 1.938,63 eur, v ktorej súd konanie zastavil) žalobu zamietol a v závislom výroku III. rozsudku súdu prvej inštancie o náhrade trov konania. Namieta závery súdu ohľadom jeho úvah, na základe ktorých súd v časti žalobu zamietol. Pokiaľ súd považoval zmluvu o výkone správy svojou povahou za zmluvu spotrebiteľskú, žalobca namieta, že ide o zmluvný typ predpokladaný špeciálnym právnym predpisom - zákonom č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, kde ako zmluvné strany vystupujú na jednej strane správca a na druhej strane všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v danom bytovom dome. Zmluvu o výkone správy neuzatváral so správcom každý jednotlivý vlastník bytu či nebytového priestoru v bytovom dome samostatne, ale ucelená skupina ľudí, ktorou sú všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluva o výkone správy upravuje nielen práva a povinnosti vlastníkov k správcovi (a naopak), ale aj práva a povinnosti medzi vlastníkami navzájom, vzhľadom k čomu nemôže mať v celom rozsahu povahu zmluvy spotrebiteľskej. Žalobca poukázal na to, že v zmysle zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je pre platnosť zmluvy o výkone správy nevyhnutné jej schválenie nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov formou hlasovania (na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním), čo jednoznačne samo o sebe predpokladá individuálne dojednanie zmluvy o výkone správy. Keďže každý vlastník mal možnosť riadne sa oboznámiť s návrhom zmluvy o výkone správy a pripomienkovať ju, je tvrdenie súdu o formálnej, štandardizovanej a jednostranne výhodnej zmluve nesprávne, zavádzajúce a tendenčné a v záujme nepriznať žalobcovi riadne zmluvne vyrokovaný a zákonný nárok. Schválená zmluva o výkone správy zaväzuje všetkých vlastníkov v dome, aj pokiaľ hlasovali proti nej, hlasovania sa zdržali, alebo sa hlasovania vôbec fyzicky nezúčastnili. Aj keď zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov ukladá vlastníkom právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať o veciach týkajúcich sa správy domu, avšak porušenie tejto povinnosti nie je nijako sankcionované a preto mnohí vlastníci svoje právo spolurozhodovať, vyjadrovať sa, hlasovať, alebo niečo individuálne dojednávať vôbec nemali záujem využívať. Pokiaľ však niektorý z vlastníkov právo zúčastňovať sa na výkone správy bytového domu, na vyjadrenie svojich pripomienok a na spolurozhodovanie nevyužije, nemôže byť táto skutočnosť následne na ťarchu správcu a už vôbec nemôže v právnom štáte súd na základe nezájmu vlastníkov konštatovať, že zmluva o výkone správy je formulárová, že nie je individuálne dojednávaná, alebo že vlastníci nemali možnosť jej obsah meniť. Zmluva o výkone správy sa v charakteristických znakoch odlišuje od zmluvy spotrebiteľskej a len samotný fakt, že správca koná v rámci predmetu svojej podnikateľskej činnosti automaticky samo o sebe nezakladá jeho charakter dodávateľa v zmysle ustanovenia § 52 Občianskeho zákonníka. Pokiaľ ide o zmluvnú pokutu, žalobca argumentuje, že zmluvná pokuta bola dojednaná medzi vlastníkami a správcom v zmluve o výkone správy a nie je čistým ziskom správcov, nakoľko v zmysle dohody medzi vlastníkami a žalobcom, žalobca (správca) z vlastných prostriedkov financuje celý proces vymáhania nedoplatkov od iných vlastníkov-dlžníkov. Správca je zo zákona povinný vymáhať dlhy od vlastníkov - neplatičov a z výnosu zo zmluvnej pokuty správca financuje náklady na vymáhanie takýchto dlhov (upomínanie, spisovanie splátkových kalendárov, súdne vymáhanie, exekučné vymáhanie, sledovanie úhrad a ďalšie administratívne náklady). Žalobca poznamenal, že zmluvná pokuta postihuje len neplatiacich vlastníkov, teda ostatných vlastníkov situácia s dlžníkmi neprímerane nezaťažuje ani v prípade, že vymáhanie dlhu trvá dlhšiu dobu. Pokiaľ ide o výšku zmluvnej pokuty, žalobca argumentuje s poukazom na princíp právnej istoty vyplývajúci z článku 1 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky a tiež z článku 2 Civilného sporového poriadku, podľa ktorého môže každý legitímne očakávať, že jeho spor bude rozhodnutý

v súlade s ustálenou rozhodovacou praxou. Následne žalobca poukázal na konkrétne rozhodnutia Okresného súdu Zvolen, ako aj Krajského súdu v Banskej Bystrici, v ktorých bolo vyslovené, že výška zmluvnej pokuty (1,5 promile denne z dlžnej sumy) je v súlade s dobrými mravmi, je primeraná a v žiadnom prípade nejde o neprijateľnú zmluvnú podmienku a nie je teda daná ani jej neplatnosť. Pokiaľ súd v odôvodnení rozsudku argumentoval vzdaním sa práva vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ako aj obchádzanie účelu zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v tejto súvislosti žalobca v závere odvolania poznamenal, že vzdanie sa práva je adresný právny úkon, ktorý realizuje veriteľ voči konkrétnemu dlžníkovi, ktorému sa táto skutočnosť musí oznámiť. Z obsahu zmluvy o výkone správy žiadnym spôsobom nevyplýva žiadne súdom tvrdené vzdanie sa práva podľa ustanovenia § 574 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Žalobca ako správca si svoje povinnosti plní riadne a včas a v súlade s platnými právnymi predpismi. Zásadne odmieta tvrdenie o tom, že by nekonal v záujme vlastníkov, či zneužíval ich majetok. Žalobca poznamenal, že ako správca je pravidelne kontrolovaný v každej oblasti výkonu správy bytového domu jednak vlastníkmi, ako aj kontrolnými orgánmi a dôsledne dodržiava ustanovenia zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov už desiatky rokov výkonu správy bytových domov. V závere odvolania žalobca ohľadom výroku o náhrade trov konania namietal nepriznanie žalobcovi náhrady trov konania v plnej výške, nakoľko sa domnieva, že súd nepostupoval v rozpore so všeobecne záväznými predpismi a rozhodovacou praxou súdov, keď zamietol žalobcom uplatnenú zmluvnú pokutu, čím spôsobil čiastkový neúspech žalobcu v súdnom spore a následne aj krátenie uplatnených trov konania pozostávajúcich zo zaplateného súdneho poplatku a trov právneho zastúpenia. S poukazom na vyššie uvedené dôvody potom žalobca navrhuje, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v odvolaní napadnutých výrokoch II. a III. zrušil a vec v tejto časti vrátil na ďalšie konanie a priznal žalobcovi voči žalovanému nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

3. Žalovaná sa k odvolaniu žalobcu nevyjadřila.

4. V dôsledku odvolania krajský súd, ako súd odvolací (§ 34 zák. č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku - ďalej „CSP“), vec preskúmal v medziach daných ustanovením § 379 a § 380 CSP a bez nariadenia pojednávania v súlade s ustanovením § 385 ods. 1 CSP a contrario rozsudok okresného súdu v napadnutom výroku II. a závislom výroku III. o trovách konania podľa ustanovenia § 389 ods. 1 písm. c/ CSP zrušil a vec mu podľa ustanovenia § 391 ods. 1 CSP vrátil na ďalšie konanie.

5. Predmetom sporu bol peňažný nárok, ktorý si uplatnil žalobca, ako správca bytového domu, nachádzajúceho sa na ulici P. XXXX/XX, XXXXX T., v ktorom je žalovaná vlastníkom bytu č. XX. Žalobca tvrdil, že žalovaná zanedbala povinnosť platiť pravidelne a riadne mesačne preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, na služby a plnenia spojené s užívaním bytu a poplatok za výkon správy, vyplývajúcu mu v zmysle čl. 4 ods. 2 Zmluvy o výkone správy č.153 zo dňa 10.12.2007 a ku dňu 30.06.2018 dlhuje žalobcovi, ako správcovi bytového domu, čiastku vo výške 1941,23 eur, ktorá pozostáva z neuhradených preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv, na služby a plnenia poskytované s užívaním bytu a poplatku za výkon správy vo výške 1507,21 eur, zo zmluvnej pokuty vo výške 1,5 ‰ za každý deň omeškania vo výške 431,42 eur v zmysle čl. 4 ods. 3 Zmluvy o výkone správy a poštovného vo výške 2,60 eur. Žalovaná ani v štádiu prvoinštančného konania nespochybňovala právny a skutkový základ uplatneného nároku žalobcu voči nej, pričom jeho dôvodnosť prezentovala aj čiastočnými plneniami uhradenými po podaní žaloby, kedy v prospech žalobcu žalovaná poukázala dňa 26.11.2018 sumu 130,- eur a dňa 30.01.2019 sumu 3000,- eur, na základe čoho aj žalobca vzal žalobu sčasti späť a to v rozsahu sumy 1.938,63 eur, v ktorej časti potom súd prvej inštancie konanie zastavil podľa ustanovenia § 145 ods. 2 CSP (výrok I. rozsudku).

6. Odvolací súd konštatuje, že žalobca, ako odvolateľ, namietal vecnú správnosť rozsudku súdu prvej inštancie, pokiaľ vo zvyšnej časti nárok žalobcu zamietol, pričom odvolacie dôvody spočívali v tvrdení, že neboli správne právne úvahy súdu prvej inštancie, pokiaľ vyhodnotil a právne kvalifikoval posudzovanú Zmluvu o výkone správy č.153 zo dňa 10.12.2007 ako zmluvu spotrebiteľskú podľa ustanovení § 52 a násl. Občianskeho zákonníka v znení platnom a účinnom v čase uzatvorenia tejto zmluvy, v dôsledku ktorého záveru potom aj súd prvej inštancie podrobil túto zmluvu súdному prieskumu prijateľnosti a platnosti dojednaných zmluvných podmienok z hľadiska kritérií spotrebiteľského práva a ochrany práv spotrebiteľa v zmluvnom vzťahu s dodávateľom. Nesprávne boli aj závery súdu, že dojednanie o zmluvnej pokute je neprijateľnou zmluvnou podmienkou obsiahnutou v spotrebiteľskej zmluve, nakoľko súd vyhodnotil toto dojednanie ako vopred pripravené dodávateľom, formulárové a nedojednané individuálne so spotrebiteľom, v dôsledku čoho ho súd prvej inštancie vyhodnotil ako neprijateľné a

tým absolútne neplatné dojednanie, na základe ktorého nemôže súd nárok žalobcovi priznať. Súd prvej inštancie súčasne vyhodnotil výšku zmluvnej pokuty ako neprímeranú. Ako dôvody navyše súd prvej inštancie uviedol aj rozpor obsahu zmluvy o výkone so zákonom podľa § 39 Občianskeho zákonníka, konkrétne s ustanovením § 54 ods. 1 Občianskeho zákonníka, nakoľko sa podľa názoru súdu vlastníci bytov a nebytových priestorov vopred vzdali svojho práva na majetok - príjmy zo zaplatených zmluvných pokút, ktoré mali byť podľa názoru súdu príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv. Taktiež súd prvej inštancie konštatoval, že čl. 4 zmluvy o výkone správy v časti o zmluvných pokutách považuje za rozporný aj so zákonom č. 182/1993 Z.z., konkrétne s ustanoveniami § 6 ods. 2, 8b ods. 1 prvá veta, § 8b ods. 2 písm. d/ a e/ zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Žalobca, ako odvolateľ, namietal všetky uvedené dôvody a právne argumenty súdu prvej inštancie, čo aj predstavuje rámec odvolacieho konania čo do rozsahu a dôvodov, ktorým je odvolací súd viazaný (§ 379 a § 380 CSP).

7. V ustanovení § 389 ods. 1 Civilného sporového poriadku sú citované vady, pre ktoré je možné, respektíve nutné rozhodnutie súdu prvej inštancie zrušiť a vec mu vrátiť na ďalšie konanie. V zásade ide o vady, ktoré sú porušením základného práva strán sporu na spravodlivý súdny proces, ktoré je zaručené Ústavou SR a ostatnými právnymi normami. Za porušenie práva na spravodlivé súdne konanie je treba považovať najmä nedostatok riadneho a vyčerpávajúceho odôvodnenia súdneho rozhodnutia, v dôsledku čoho sa stranám sporu odníma možnosť náležite skutkovo aj právne argumentovať proti rozhodnutiu súdu v rámci využitia prípadných opravných prostriedkov a odníma sa im tým možnosť riadne konať pred súdom. Za najzávažnejší nedostatok riadneho odôvodnenia rozhodnutia súdu je však nutné považovať nesprávne právne posúdenie veci a tým logicky aj neprávne meritorne rozhodnutie vo veci. Takouto vadou je postihnutý aj odvolaním napadnutý rozsudok prvoinštančného súdu, ktorému síce nemožno vytýkať dostatočné či riadne odôvodnenie svojich úvah, avšak už vecnú správnosť úvah súdu prvej inštancie možno konštatovať len sčasti, vo vzťahu k záveru súdu o právnom posúdení charakteru zmluvy o výkone správy ako zmluvy spotrebiteľskej.

8. Podľa ustanovenia § 3 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom v čase uzavretia zmluvy o výkone správy, ak tento zákon neustanovuje inak, vzťahuje sa na práva a povinnosti vlastníkov domov, bytov a nebytových priestorov Občiansky zákonník a osobitné predpisy.

9. Podľa ustanovenia § 52 ods. 1 Občianskeho zákonníka (v znení účinnom v čase uzavretia zmluvy o výkone správy), spotrebiteľskými zmluvami sú kúpna zmluva, zmluva o dielo alebo iné odplatné zmluvy upravené v ôsmej časti tohto zákona a zmluva podľa § 55, ak zmluvnými stranami sú na jednej strane dodávateľ a na druhej strane spotrebiteľ, ktorý nemohol individuálne ovplyvniť obsah dodávateľom vopred pripraveného návrhu na uzavretie zmluvy.

10. Podľa ustanovenia § 52 ods. 2 a 3 Občianskeho zákonníka (v znení účinnom v čase uzavretia zmluvy o výkone správy), dodávateľ je osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti. Spotrebiteľom je osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy nekoná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti.

11. Podľa § 53 ods. 1 a 4 Občianskeho zákonníka (v znení účinnom v čase uzavretia zmluvy o výkone správy), spotrebiteľské zmluvy nesmú obsahovať ustanovenia, ktoré spôsobujú značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa (ďalej len „neprijateľná podmienka“).

12. Podľa § 544 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak strany dojednávajú pre prípad porušenia zmluvnej povinnosti zmluvnú pokutu, je účastník, ktorý túto povinnosť poruší, zaviazaný pokutu zaplatiť, aj keď oprávnenému účastníkovi porušením povinnosti nevznikne škoda.

13. Odvolací súd konštatuje, že pokiaľ súd prvej inštancie právne posúdil Zmluvu o výkone správy č. 153 zo dňa 10.12.2007 ako zmluvu spotrebiteľskú podľa ustanovenia § 52 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení platnom a účinnom v čase uzatvorenia zmluvy, sú jeho závery vecne správne. Aj napriek skutočnosti, že daná zmluva o výkone správy je podriadená právnomu režimu osobitnej právnej normy - zákonu č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a aj napriek

prihliadnutiu k osobitnému mechanizmu uzatvárania tejto sui generis zmluvy (ide o špecifickú zmluvu, ktorú správca neuzatvára s každým jednotlivým vlastníkom bytu či nebytového priestoru, ale podlieha schvaľovaniu kolektívneho orgánu rozhodovania a to schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov s tým, že k jej obsahu ex lege pristupujú aj následní vlastníci bytov a nebytových priestorov, ktorí až neskôr nadobudli vlastnícke právo k nehnuteľnosti), napriek tomu je zmluva o výkone správy svojou povahou a charakterom zmluvou spotrebiteľskou. Odvolací súd po oboznámení sa s obsahom odôvodnenia rozsudku súdu prvej inštancie sa, pokiaľ ide o závery súdu o nutnosti posúdenia zmluvy o výkone správy ako spotrebiteľskej (v rozsahu práv a povinností medzi správcom a vlastními bytov a nebytových priestorov, nie v časti ustanovení zmluvy, ktoré upravujú vzťahy medzi vlastními bytov a nebytových priestorov navzájom) v plnom rozsahu stotožňuje s odôvodnením rozsudku okresného súdu v jeho bodoch 32. a 33. a na právne úvahy a závery ohľadom posúdenia charakteru zmluvy o výkone ako spotrebiteľskej zmluvy na odôvodnenie rozsudku súdu prvej inštancie odkazuje (§ 387 ods. 2 CSP). Odvolací súd nad rámec argumentov a dôvodov obsiahnutých v uvedených bodoch odôvodnenia rozsudku nepovažuje potrebné uviesť žiadne ďalšie skutočnosti či právne argumenty, pretože odôvodnenie rozsudku súdu prvej inštancie ohľadom zdôvodnenia záveru o spotrebiteľskom charaktere zmluvy o výkone správy považuje odvolací súd za vyčerpávajúce, argumentačne presvedčivé, dostatočne podrobné a správne právne zdôvodnené.

14. Odvolací súd zdôrazňuje, že hoci možno pripustiť, že v minulosti bola judikatúra všeobecných súdov v otázke posúdenia zmluvy o výkone správy uzatvorená medzi správcom a vlastními bytov a nebytových priestorov nejednotná a je možné nájsť množstvo rozhodnutí tak okresných, ako aj krajských súdov v prospech argumentu o nutnosti posúdenia tejto zmluvy ako zmluvy spotrebiteľskej, ako aj v prospech argumentov o vyňatí tejto špecifickej zmluvy spod právneho režimu úpravy spotrebiteľských zmlúv, avšak odvolací súd poznamenáva, že aj odvolacie senáty Krajského súdu v Banskej Bystrici práve v záujme zjednotenia rozhodovacej činnosti dospeli v tejto otázke k jednoznačnému postojú s tým, že je nutné zmluvu o správe posudzovať ako zmluvu spotrebiteľskú, uzatváranú medzi správcom, ako dodávateľom - právnickou osobou vykonávajúcou svoju činnosť v rámci svojej podnikateľskej činnosti (s poukazom na ustanovenie § 8 ods. 1 zákona č. 182/2010 Z.z. a § 52 ods. 2 Občianskeho zákonníka v znení účinnom v čase uzatvorenia posudzovanej zmluvy) a fyzickou osobou - vlastníkom bytu či nebytového priestoru, ktorá nekoná pri uzatváraní zmluvy v rámci svojej podnikateľskej alebo inej obchodnej činnosti (§ 52 ods. 3 OZ). Odvolací súd poznamenáva, že súd prvej inštancie podperne poukázal na rozhodnutie Krajského súdu v Banskej Bystrici č.k. 17Co/379/2016-109 zo dňa 29.06.2017, ktorý sa vysporiadal aj s otázkou spotrebiteľského charakteru zmluvy, pričom súd poukázal aj na viaceré rozhodnutia s totožným právnym záverom o spotrebiteľskom charaktere zmluvy o výkone správy podľa zákona č. 182/1993 Z. z., ktoré vyplývajú napr. z rozsudku Krajského súdu v Žiline č.k. 21S/70/2011-26 zo dňa 30.11.2011, ktorý bol potvrdený rozsudkom Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2Sžo/7/2012 zo dňa 23.10.2012 (tieto závery neboli spochybnené ani v Uznesení Najvyššieho súdu SR sp. zn. 4Cdo/556/2014 zo dňa 26.08.2015 a ani v uznesení Ústavného súdu SR sp. zn. II. ÚS 490/2015 zo dňa 20.08.2015). Taktiež k obdobným záverom dospel aj Krajský súd v Bratislave v uznesení sp. zn. 5Co/140/2010 zo dňa 30.04.2010 a Krajský súd v Prešove v rozsudku sp. zn. 4Co/125/2009, ktorý prešiel aj testom ústavnosti (IV. ÚS 33/2010 zo dňa 28.01.2010) a Krajský súd v Prešove v rozsudku sp. zn. 3S/43/2015 zo dňa 21.10.2016, ktorý vyvodil záver, že je nesporné, že zmluva o výkone správy a zmluvný vzťah medzi správcom a vlastními bytov je spotrebiteľským vzťahom. V otázke posúdenia charakteru zmluvy o výkone správy sú tak právne závery súdu prvej inštancie tak vecne správne.

15. V ďalších úvahách však súd prvej inštancie konštatoval, že má za to, že tak samotná zmluva o výkone správy, ako aj dojednanie obsiahnuté v nej v čl. 4 o zmluvnej pokute neboli so spotrebiteľmi individuálne dojednané, pretože zmluva o výkone správy bola vopred pripravená žalobcom ako správcom, kedy išlo o štandardizovaný typ zmluvy pripravený žalobcom, ktorý už vopred obsahoval aj ustanovenia o zmluvnej pokute a vlastníci ako spotrebiteľia reálne nemali možnosť do tohto predpripraveného textu zmluvy zasiahnuť. Podľa názoru súdu prvej inštancie spôsobuje medzi spotrebiteľmi na jednej strane a správcom na strane druhej značnú nerovnováhu práv a povinností v neprospech spotrebiteľov, v dôsledku čoho potom aj súd považoval takéto dojednane pre neprijateľnosť zmluvnej podmienky zo zákona neplatné (§ 53 ods. 4 Občianskeho zákonníka v znení účinnom v čase uzavretia zmluvy o výkone správy) a preto neprichádza do úvahy moderácia výšky zmluvnej pokuty súdom v zmysle § 545a Občianskeho zákonníka. Odvolací súd sa so závermi súdu, že zmluvné podmienky medzi správcom a vlastníkom bytu neboli individuálne dojednané, s ktorými nemal spotrebiteľ možnosť oboznámiť sa pred podpísaním zmluvy a nemohol reálnu možnosť ovplyvniť ich obsah, nestotožňuje.

16. Odvolací súd prisviedča argumentačnej váhe odvolacích dôvodov žalobcu, poukazujúcich na osobitný mechanizmus uzatvárania zmluvy o výkone správy v zmysle zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktorá nie je individuálne dojednaná s každým vlastníkom, ale je pre platnosť zmluvy o výkone správy nevyhnutné jej schválenie nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov formou hlasovania (na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním), čo podľa názoru žalobcu jednoznačne samo o sebe predpokladá individuálne dojednanie zmluvy o výkone správy, pretože každý vlastník mal možnosť riadne sa oboznámiť s návrhom zmluvy o výkone správy a to vopred, pripomenkovať ju a odsúhlasiť jej obsah, prípadne v rámci kolektívneho hlasovania schvaľovať zmeny v jej obsahu.

17. Podľa ustanovenia § 8a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom ku dňu uzatvorenia posudzovanej zmluvy o výkone správy, vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvoria so správcom písomnú zmluvu o výkone správy. Zmluva o výkone správy, jej zmena alebo jej zánik sa schvaľuje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Schválená zmluva o výkone správy alebo jej zmena, alebo jej zánik je záväzný pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak je podpísaný nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcom. Správca je povinný schválenú zmluvu alebo jej zmenu doručiť každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome. Na doručovanie sa vzťahuje osobitný predpis. V ďalšom texte tohto zákonného ustanovenia sú obsiahnuté náležitosti zmluvy o výkone správy.

18. Podľa ustanovenia § 8a ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom ku dňu uzatvorenia posudzovanej zmluvy o výkone správy, styk vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len "schôdza vlastníkov"). Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach prevádzky domu. Zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súlade so zmluvou o výkone správy. Zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 14.

19. Podľa ustanovenia § 8a ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom ku dňu uzatvorenia posudzovanej zmluvy o výkone správy, zmluva o výkone správy sa uzatvára so správcom písomne na neurčitý čas. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome môžu vypovedať zmluvu o výkone správy len na základe rozhodnutia podľa § 14. Výpovedná lehota je tri mesiace, ak sa zmluvné strany v zmluve o výkone správy nedohodnú inak. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

20. Podľa ustanovenia § 8a ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom ku dňu uzatvorenia posudzovanej zmluvy o výkone správy, s prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome prechádzajú na nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nadobudol byt alebo nebytový priestor v dome na základe zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe domu, je povinný pristúpiť k zmluve o výkone správy. Prevodom alebo prechodom bytu alebo nebytového priestoru v dome na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome od zmluvy o výkone správy; záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním. Nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome zaväzujú aj právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku vykonané pred prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.

21. Vychádzajúc z citovanej právnej úpravy je zřejmé, že kontraktálny proces pri uzatváraní zmluvy o výkone správy je veľmi špecifický a upravený zákonom vzhľadom na úplne špecifickú povahu tejto zmluvy. Zákon v ustanovení § 8a ods. 1 upravuje nielen náležitosti tejto zmluvy, ale aj osobitný spôsob jej schvaľovania, jej záväznosť a tiež povinnosť správcu doručiť ju každému vlastníkovi. Zmluvu o výkone správy, respektíve jej návrh s už stanovenými obsahovými náležitosťami správca nepredkladá každému jednému vlastníkovi bytu osobitne pri osobnom rokovaní, ale je predkladaný schôdzou vlastníkov bytov a nebytových priestorov zvolenému zástupcovi týchto vlastníkov, ktorého povinnosť v zmysle

ustanovenia § 8a ods. 4 zákona je byť aktívnym sprostredkovateľom styku medzi správcom a ostatnými jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov. Tohto zástupcu, ako kontaktnú osobu si volia spomedzi seba vlastníci a teda je na ich zväžení a zodpovednosti, či si zvolia osobu s dostatočnými organizačnými, komunikačnými a osobnostnými predpokladmi pre výkon tohto poverenia, s dostatočným aj osobným rozhľadom a znalosťou jeho povinností a zodpovednosťou za riadny spôsob výkonu tejto funkcie. Bolo tak úlohou zástupcu pred zvolaním schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov, aby oboznámil vhodným spôsobom všetkých ostatných vlastníkov s predloženou zmluvou správcu, o ktorej mali hlasovať následne vlastníci na schôdzi vlastníkov, ako na kolektívnom orgáne rozhodovania a je tak zrejmé, že názor súdu, že vlastník bytu nemal možnosť sa vopred s obsahom zmluvy oboznámiť a jej obsah meniť, či vyjadrovať sa, tak neobstojí. Zákon predpokladá mechanizmus schvaľovania zmluvy o výkone správy so správcom na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov, pričom právo zúčastniť sa, podávať na nej návrhy, prezentovať svoje názory, stanoviská, prípadne aj výhrady, vyjadrovať sa k obsahu toho, čo je programom zvolanej schôdze, ako aj navrhovať zmeny v dokumentoch, ktoré sú predkladané na schválenie, má každý jeden vlastník bytu alebo nebytového priestoru. Či už toto právo využije alebo nie, je na zväžení každého vlastníka, avšak celkom jednoznačne zákon umožňuje a reálne dáva priestor každému vlastníkovi zasiahnuť do procesu schvaľovania a individuálne ovplyvňovať obsah schvaľovaných dokumentov. Zákon taktiež ustanovuje, že schválená zmluva o výkone správy je záväzná pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, pokiaľ bola schválená zákonom predpokladaným spôsobom - v znení aktuálnom v čase uzatvárania posudzovanej zmluvy to bola nadpolovičná väčšina vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Taktiež zákon ustanovuje aj povinnosť každého následného vlastníka bytu či nebytového priestoru ex lege pristúpiť k obsahu už kvalifikovanou väčšinou hlasov vlastníkov schválenej zmluve o správe, ako aj prechod ex lege na neho práv a povinností z danej zmluvy vyplývajúcich (§ 8a ods. 6 zákona), pretože takýto postup je nevyhnutný z hľadiska praktického fungovania správy bytového domu, kedy nie je mysliteľné, aby správca dojednával s každým jednotlivým vlastníkom osobitnú zmluvu o správe, s eventuálne aj inými, odlišnými podmienkami výkonu správy, prípadne ak by zmluvou o správe a teda aj povinnosťami z nej vyplývajúcimi boli právne viazaní len niektorí vlastníci. Zákonný mechanizmus preto má svoje praktické a nevyhnutné opodstatnenie, pričom tento osobitný kontraktčný mechanizmus je súd povinný vziať na zreteľ pri svojich záveroch. Rozhodne však táto zákonná úprava dávala každému vlastníkovi reálnu možnosť pri procese schvaľovania návrhu zmluvy o výkone správy do jej obsahu zasahovať, vyjadrovať sa k nej a tento ovplyvňovať a len zo skutočnosti, že bola odsúhlasená kvalifikovanou väčšinou a nie je výsledkom konsenzu každého jedného vlastníka a správcu, ako aj zo skutočnosti, že je jej obsahom v schválenom znení viazaný každý jeden vlastník, ktorý aj eventuálne mohol hlasovať proti nej, nemožno vyvodiť záver, že určité ustanovenie tejto zmluvy (z hľadiska predmetu sporu relevantné) je absolútne neplatné zmluvné dojednanie a neprijateľná zmluvná podmienka, pokiaľ takýto osobitný postup kontraktácie a uzatvárania zmluvy upravuje výslovne zákon. Odvolací súd poznamenáva, že znenie zákonnej úpravy, ktoré výslovne individuálne dojednanie zmluvy o výkone správy každého jedného z vlastníkom osobitne so správcom ani neumožňuje, nemožno pričítať v neprospech správcu, ktorý postupoval pri uzatváraní zmluvy o výkone správy v súlade so zákonnou úpravou. Z rovnakého dôvodu nemožno považovať zmluvu, alebo jej dojednanie za neprijateľnú zmluvnú podmienku v spotrebiteľskej zmluve ani vo vzťahu k novým vlastníkom bytov, pretože aj v tomto prípade je zákonná úprava bez alternatívy a ex lege každý nový vlastník uzatvorením zmluvy o nadobudnutí vlastníctva k bytu alebo nebytovému priestoru pristupuje aj k obsahu už schválenej zmluvy o výkone správy s dovtedajším správcom a za dovtedajších podmienok (§ 8a ods. 6 zákona). Vlastníci bytov teda mali reálnu možnosť na schôdzi vlastníkov bytov navrhnúť zmeny v predložennom návrhu zmluvy o správe, prípadne po dosiahnutí konsenzu v nadpolovičnej väčšine vlastníkov zmluvu uzatvoriť s podmienkami, ktoré by do obsahu návrhu zapracovali po participácii so správcom, respektíve zmluvu o správe s konkrétnym správcom neuzatvoriť vôbec a buď vykonávať správu bytového domu v súlade s ustanovením § 6 ods. 1 zákona zriadením spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov, prípadne zvoliť si služby a podmienky výkonu správy s iným správcom, nakoľko ide o podnikateľské subjekty a existujú na trhu konkurenčné podmienky aj v tejto oblasti podnikania.

22. Odvolací súd s poukazom na citovanú zákonnú úpravu ustanovení § 8a ods. 1, 4, 5 a 6 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom ku dňu uzatvorenia posudzovanej zmluvy o výkone správy, tak nepovažuje za správny právny názor súdu prvej inštancie, že nemožno zmluvu o výkone správy, osobitne v nej obsiahnuté ustanovenie o zmluvnej pokute, považovať za individuálne nedojednané, za neprijateľnú zmluvnú podmienku obsiahnutú v spotrebiteľskej zmluve a následne aj absolútne neplatné dojednanie s poukazom na ustanovenie § 53 ods. 4 Občianskeho

zákonníka. Na tomto právnom závere potom súd prvej inštancie nemohol žalobu v časti uplatnenej zmluvnej pokuty ako nedôvodnú zamietnuť so záverom, že mala svoj základ v neprijateľnej zmluvnej podmienke v spotrebiteľskej zmluve. Nejde o neprijateľnú zmluvnú podmienku, nakoľko bola individuálne dojednaná ako výsledok viacstranného zmluvného konsenzu v kontraktačnom procese v súlade s osobitnou právnou úpravou zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom ku dňu uzatvorenia posudzovanej zmluvy o výkone správy a jej znenie tak, ako je obsiahnuté v čl. 4 ods. 3 zmluvy o výkone správy bolo výsledkom odsúhlasenia kvalifikovanej schvaľovacej väčšiny vlastníkov bytov.

23. Odvolací súd tak bez toho, aby za daného stavu potvrdzoval či vyvracal oprávnenosť uplatneného nároku žalobcu voči žalovanému v časti, v ktorej konanie súdu zastavené nebolo, konštatuje, že súd prvej inštancie vec nesprávne právne posúdil, pokiaľ pri právnych úvahách vychádzal z konštatovania, že zmluva o výkone správy, predovšetkým však dojednanie v nej obsiahnuté (v čl. 4 ods. 3) o zmluvnej pokute, je absolútne neplatné ustanovenie pre jeho neprijateľnosť podľa ustanovenia § 53 ods. 1 a 4 Občianskeho zákonníka, nakoľko nebolo individuálne dojednané a spotrebiteľ nemal možnosť reálne ovplyvniť ich obsah. Pokiaľ súd prvej inštancie rozhodol na tomto právnom základe, dospel k nesprávnym právnym záverom.

24. Z uvedených dôvodov potom odvolací súd v súlade s ustanovením § 385 ods. 1 CSP a contrario rozsudok okresného súdu podľa ustanovenia § 389 ods. 1 písm. c/ CSP v odvolaní napadnutom výroku II. a závislom výroku III. zrušil a vec mu podľa ustanovenia § 391 ods. 1 CSP vrátil na ďalšie konanie. Bude úlohou súdu prvej inštancie po vrátení veci opätovne právne posúdiť uplatnený nárok žalobcu v časti, v ktorej ostal predmetom sporu po pripustení čiastočného späťvzatia žaloby, s prihliadnutím na právnu kvalifikáciu, že Zmluva o výkone správy č. 153 zo dňa 10.12.2007 je spotrebiteľská zmluva (v rozsahu práv a povinností medzi správcom a vlastníkami bytov a nebytových priestorov, nie v časti ustanovení zmluvy, ktoré upravujú vzťahy medzi vlastníkami bytov a nebytových priestorov navzájom) a dojednanie o zmluvnej pokute v nej obsiahnuté v čl. 4 ods. 3 zmluvy o výkone správy bolo správcom so spotrebiteľmi (vlastníkmi bytov) individuálne dojednané a nepredstavuje tak neprijateľnú zmluvnú podmienku obsiahnutú v spotrebiteľskej zmluve.

25. Nakoľko odvolací súd zrušil rozhodnutie súdu prvej inštancie a vec mu vrátil na ďalšie konanie, rozhodne o náhrade trov (tak prvoinštančných, ako aj odvolacích) súd prvej inštancie v novom rozhodnutí o veci (§ 396 ods. 3 Civilného sporového poriadku).

26. Rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Banskej Bystrici pomerom hlasov 3 : 0.

#### **Poučenie:**

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

a/ sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,

b/ ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,

c/ strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,

d/ v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,

e/ rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo

f/ súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 CSP).

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

a/ pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,  
b/ ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo  
c/ je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 písm. a/ až c/ CSP).

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) CSP (§ 421 ods. 2 CSP).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

a/ napadnutý výrok dovolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,

b/ napadnutý výrok dovolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,

c/ je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a/ a b/.

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 1 a 2 CSP).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 CSP).

Dovolaateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolaateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

a/ dovolaateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

b/ dovolaateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

c/ dovolaateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolaateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).