

Súd: Okresný súd Skalica
Spisová značka: 9Csp/118/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2718201589
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 06. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Peter Guček
ECLI: ECLI:SK:OSSI:2019:2718201589.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Skalica sudcom Mgr. Petrom Gučkom v právnej veci žalobcu: Okresné stavebné bytové družstvo Senica, IČO: 00 223 093, so sídlom Senica, Štefánikova 718/44, právne zastúpený: JUDr. Miroslav Mečíř, advokát so sídlom Senica, J. Mudrocha 1356/27, proti žalovaným: X/ Y. E., V.. X.XX.XXXX, B. P. X.Č., R.. V. XXXX/XX D. X/ X. E., V.. X.X.XXXX, B. P. X., R.. V. XXXX/XX, o zaplatenie 816,27 € s príslušenstvom a zmluvnej pokuty vo výške 82,05 € takto

rozhodol:

I. Žalovaní v 1. a 2. rade sú povinní spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi sumu 816,27 € spolu s úrokom z omeškania vo výške 11,23 €, a to v troch mesačných splátkach vo výške 207,- € a poslednej štvrtej mesačnej splátky vo výške 206,50 € splatných vždy do posledného dňa v kalendárnom mesiaci počnúc od mesiaca nasledujúceho po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozsudku s tým, že v prípade omeškania s plnením čo i len jednej splátky riadne a včas sa stáva zročným celý dlh.

II. Vo zvyšku súd žalobu zamietá.

III. Súd určuje, že zmluvná podmienka uvedená v článku VII. bod 3 Zmluvy o výkone správy zo dňa 20.1.2008 v znení: „Za porušenie povinností a omeškanie s platením preddavkov uvedených v bode 2 tohto článku si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 0,25% z dlžnej sumy za každý deň omeškania v zmysle § 544 Občianskeho zákonníka“, je neplatná z dôvodu neprijateľnosti tejto podmienky.

IV. Súd žalobcovi priznáva nárok na náhradu trov konania voči žalovaným v 1. a 2. rade v rozsahu 81,96 %.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou podanou na tunajšom súde dňa 26.10.2018 domáha toho, aby súd zaviazal žalovaných v 1. a 2. rade spoločne a nerozdielne na zaplatenie sumy 816,27 € s príslušenstvom a zmluvnej pokuty vo výške 82,05 €, a to z titulu nedoplatku na zálohách na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a služieb za obdobie od 1.12.2017 do 30.6.2018.

2. Súd vo veci vydal dňa 11.12.2018 platobný rozkaz č. k. 9Csp/118/2018-33, proti ktorému podali žalovaní dňa 16.1.2019 odpor, preto ho súd uznesením č. k. 9Csp/118/2018-39 zo dňa 6.2.2019 v plnom rozsahu zrušil.

3. Súd vykonal dokazovanie zmluvou o výkone správy, oznámením o zmenách, výpisom z listu vlastníctva, predžalobnou upomienkou, výpočtami úrokov z omeškania a zmluvnej pokuty, sumárnou analýzou platieb, odporom žalovaných, písomným vyjadrením žalobcu a zistil tento stav veci:

4. Žalovaní v 1. a 2. rade sú bezpodielovými spoluvlastníkmi bytu č. 6, ktorý sa nachádza v bytovom dome v Holíči na ulici M. Nešpora 1453/33. Žalobca ako správca uzatvoril s vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v bytovom dome v Holíči súpisné číslo 1453, orientačné číslo 33 (t.j. aj so žalovanými v 1. a 2. rade) dňa 20.1.2008 Zmluvu o výkone správy (ďalej len Zmluva), ktorej súčasťou je ich zoznam. Predmetom zmluvy je okrem iného komplexné zabezpečenie výkonu správy domu, ktorou je obstarávanie služieb a tovaru prostredníctvom správcu pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Zo sumárnej analýzy platieb vyplýva, že za obdobie od 1.12.2017 do 30.6.2018 vznikol žalovaným v 1. a 2. rade nedoplatok na plneniach spojených s užívaním bytu alebo nebytového priestoru celkovo vo výške 816,27 €. Z uvedeného dôvodu žalobca dňa 3.9.2018 zaslal žalovaným predžalobnú upomienku s výzvou, aby uvedený nedoplatok spolu s úrokom z omeškania vo výške 11,23 € a zmluvnou pokutou vo výške 82,05 € uhradili do 14.9.2018, žalovaní však dlžnú sumu neuhradili.

5. Podľa § 498 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka účinného v čase uzavretia Zmluvy (ďalej len Občiansky zákonník) záväzky vznikajú z právnych úkonov, najmä zo zmlúv, ako aj zo spôsobenej škody, z bezdôvodného obohatenia alebo z iných skutočností uvedených v zákone.

6. Podľa § 3 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom v čase uzavretia Zmluvy (ďalej len zákon 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.

7. Podľa § 8a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. 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. 12e) Zmluva o výkone správy obsahuje najmä

- a) vzájomné práva a povinnosti správcu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu,
- b) spôsob výkonu správy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku,
- c) zásady hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi,
- d) zásady platenia úhrad za plnenia a hospodárenie s nimi,
- e) zásady určenia výšky platieb za správu,
- f) rozsah a obsah správy o činnosti správcu podľa odseku 2.

8. 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 10) 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 sa dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome nedohodli inak.

9. 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 vlastníci bytu a nebytového priestoru v dome uhrádza priamo dodávateľovi, sa za plnenie spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru považuje najmä osvetlenie spoločných častí domu, odvoz odpadov, čistenie žump, užívanie výťahov,

upratovanie, dodávka tepla a teplej vody, dodávka vody od vodárenských spoločností a odvádzanie odpadových vôd.

10. Podľa § 52 ods. 1, ods. 2, ods. 3, ods. 4 Občianskeho zákonníka spotrebiteľskou zmluvou je každá zmluva bez ohľadu na právnu formu, ktorú uzatvára dodávateľ so spotrebiteľom. Ustanovenia o spotrebiteľských zmluvách, ako aj všetky iné ustanovenia upravujúce právne vzťahy, ktorých účastníkom je spotrebiteľ, použijú sa vždy, ak je to na prospech zmluvnej strany, ktorá je spotrebiteľom. Odlišné zmluvné dojednania alebo dohody, ktorých obsahom alebo účelom je obchádzanie tohto ustanovenia, sú neplatné. Dodávateľ je osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti. Spotrebiteľ je osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy nekoná v rámci predmetu svojej obchodnej činnosti alebo inej podnikateľskej činnosti.

11. Podľa § 53 ods. 1 prvá veta Občianskeho zákonníka spotrebiteľské zmluvy nesmú obsahovať ustanovenia, ktoré spôsobujú značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa (ďalej len "neprijateľná podmienka").

12. Podľa § 53 ods. 2 Občianskeho zákonníka za individuálne dojednané zmluvné ustanovenia sa nepovažujú také, s ktorými mal spotrebiteľ možnosť oboznámiť sa pred podpisom zmluvy, ak nemohol ovplyvniť ich obsah.

13. Podľa § 53 ods. 4 písm. k/ Občianskeho zákonníka za neprijateľné podmienky uvedené v spotrebiteľskej zmluve sa považujú najmä ustanovenia, ktoré požadujú od spotrebiteľa, ktorý nesplnil svoj záväzok, aby zaplatil neprimerane vysokú sumu ako sankciu spojenú s nesplnením jeho záväzku.

14. Podľa § 53 ods. 5 Občianskeho zákonníka neprijateľné podmienky upravené v spotrebiteľských zmluvách sú neplatné.

15. 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.

16. Podľa § 544 ods. 1, ods. 2 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. Zmluvnú pokutu možno dojednať len písomne a v dojednaní musí byť určená výška pokuty alebo určený spôsob jej určenia.

17. Z vykonaného dokazovania a zisteného skutkového stavu vyvodil súd ten právny záver, že žaloba bola podaná dôvodne len čiastočne. Súd mal preukázané, že Zmluva je spotrebiteľskou zmluvou v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka, nakoľko žalobca konal v rámci predmetu svojej obchodnej, resp. inej podnikateľskej činnosti ako dodávateľ v zmysle § 52 a nasl. Občianskeho zákonníka, pričom žalovaní mali v zmysle § 52 a nasl. Občianskeho zákonníka postavenie spotrebiteľa, nakoľko pri uzatváraní a plnení predmetnej Zmluvy nekonali v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti a z uvedeného dôvodu je na daný vzťah potrebné aplikovať všetky ustanovenia týkajúce sa ochrany spotrebiteľa vyplývajúce aj zo zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa. Z povahy spotrebiteľských zmlúv vyplýva, že nesmú obsahovať neprimerané podmienky, t. j. ustanovenia, ktoré spôsobujú značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa.

18. Po preskúmaní skutkového stavu súd dospel k záveru, že žaloba bola podaná dôvodne v časti istiny vo výške 816,27 € a v časti úrokov z omeškania vo výške 11,23 €. Žalobca preukázal, že na základe Zmluvy zabezpečuje správu bytového domu, pričom žalovaným ako bezpodielovým spoluvlastníkom bytu v predmetnom bytovom dome vznikol nedoplatok na zálohách za plnenia poskytované s užívaním bytu a služieb za obdobie od 1.12.2017 do 30.6.2018, z ktorého dôvodu súd žalobe v tejto časti vyhovel a žalovaným v 1. a 2. rade uložil povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 816,27 € z titulu istiny a sumu 11,23 € z titulu úrokov z omeškania, ktorých výšku si žalobca uplatnil v súlade s nariadením vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Súd v súlade s ustanovením

§ 232 ods. 4 CSP uložil žalovaným povinnosť zaplatiť priznanú sumu v troch mesačných splátkach po 207,- € a v jednej mesačnej splátke vo výške 206,50 € s tým, že nezaplatením jednej splátky sa stáva zročným celý dlh, a to s poukazom na to, že žalovaní sa nachádzajú v nepriaznivej finančnej situácii.

19. Vo zvyšnej časti (t.j. v časti o zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 82,05 €) žalobu zamietol, a to z dôvodu, že zmluvnú podmienku uvedenú v článku VII. ods. 3 Zmluvy upravujúcu zmluvnú pokutu pre prípad porušenia povinností a omeškanie s platením preddavkov uvedených v článku VII ods. 2 Zmluvy posúdil ako neprijateľnú, nakoľko spôsobuje hrubú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech žalovaných ako spotrebiteľov. Predstavuje totiž formulárovú dohodu, ktorá so žalovanými nebola individuálne dojednaná, ale je súčasťou formulára a žalovaní ako spotrebiteľia tak nemali možnosť ovplyvniť jej obsah, z ktorého dôvodu je predmetné zmluvné dojednanie uvedené v článku VII. ods. 3 Zmluvy podľa § 53 ods. 5 Občianskeho zákonníka neplatné. Zároveň súd konštatuje, že citované zmluvné dojednanie je potrebné považovať za neprijateľné aj podľa § 53 ods. 4 písm. k/ Občianskeho zákonníka, nakoľko požaduje od spotrebiteľa, aby zaplatil neprímerane vysokú sumu ako sankciu spojenú s nespĺnením jeho záväzku, v danom prípade vo výške 91,25 % ročne z dlžnej sumy (t.j. 0,25 % x 365 dní v kalendárnom roku). Z vyššie uvedených dôvodov súd v súlade s ustanovením § 298 ods. 2 CSP vo výroku rozsudku uviedol jej znenie, nakoľko ju určil za neplatnú z dôvodu jej neprijateľnosti. Súd na záver dodáva, že nerozhodol rozsudkom pre uznanie nároku, nakoľko uznávaciemu prejavu žalovaných nepriznal procesnoprávne účinky, keďže z dôvodu ochrany spotrebiteľa ako slabšej strany žalobu v časti zmluvnej pokuty zamietol.

20. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1, ods. 2 CSP a žalobcovi priznal podľa pomeru jeho úspechu vo veci nárok na náhradu trov konania voči žalovaným v rozsahu 81,96 %, nakoľko mal vo veci len čiastočný úspech. V zmysle uvedeného bol žalobca úspešný vo výške 90,98 % (v sume 827,50 €) a žalovaní v 1. a 2. rade vo výške 8,02 % (v sume 82,05 €), úspešnejší bol teda žalobca, a to v rozsahu 81,96 %, ktorý predstavuje rozdiel medzi úspechom žalobcu a úspechom žalovaných (90,98 % - 8,02 %). O výške náhrady trov konania súd rozhodne v zmysle § 262 ods. 2 CSP samostatným uznesením, ktoré vydá vyšší súdny úradník, a to po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia.

Poučenie:

Proti rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozsudku na súde, proti ktorého rozsudku smeruje (§ 362 ods. 1 CSP).

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh) (§ 363 CSP).

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 (§ 365 ods. 1 CSP).

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 (§ 365 ods. 2 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 neplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, môže oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z. z.. Exekúciu vykoná ten exekútor, ktorého v návrhu

na vykonanie exekúcie označí oprávnený (§ 38 zák. č. 233/1995 Z. z.) a ktorého jej vykonaním poverí súd, ak osobitný predpis alebo tento zákon neustanovuje inak (§ 29 zákona č. 233/1995 Z. z.).