

Súd: Okresný súd Zvolen
Spisová značka: 10C/31/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6718205440
Dátum vydania rozhodnutia: 17. 06. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Silvia Minková
ECLI: ECLI:SK:OSZV:2019:6718205440.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Zvolen v konaní pred sudkyňou JUDr. Silviou Minkovou v právnej veci žalobcu Stavebné bytové družstvo Zvolen, so sídlom Nogradyho 1455/24, 960 01 Zvolen, IČO: 00222054, zastúpený TOMÁŠ KOHÚT advokátska kancelária, s.r.o., so sídlom Námestie SNP 74/28, 960 01 Zvolen, IČO: 47235888, proti žalovanej v I.rade M. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom Ľ..Y. XXXX/XX, XXX XX J., štátna občianka SR, žalovanému v II.rade P. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom Ľ..Y. XXXX/XX, XXX XX J., štátny občan SR, zastúpený zákonným zástupcom M. I., matkou, zastúpený kolíznym opatrovníkom Úradom práce, sociálnych vecí a rodiny Zvolen a žalovanej v III.rade Z. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom Ľ..Y. XXXX/XX, XXX XX J., štátna občianka SR, zastúpená zákonným zástupcom M. I., matkou, zastúpená kolíznym opatrovníkom Úradom práce, sociálnych vecí a rodiny Zvolen, o zaplatenie 526,37 € s príslušenstvom, takto

rozhodol:

Žalovaní sú p o v i n n í spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi sumu 488,69 €, zmluvnú pokutu vyčíslenú ku dňu 31.08.2018 vo výške 12,53 €, poštovné ku dňu 31.08.2018 vo výške 0,10 €, zmluvnú pokutu vo výške 0,5 ‰ denne zo sumy 488,69 € od 01.09.2018 do zaplatenia a úrok z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 488,69 € od 01.09.2018 do zaplatenia, a to všetko do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

V prevyšujúcej časti sa žaloba z a m i e t a.

Žalobcovi sa p r i z n á v a nárok na náhradu trov konania voči žalovaným spoločne a nerozdielne v rozsahu 100 %.

o d ô v o d n e n i e :

1. Dňa 04.10.2018 bola na tunajší súd doručená žaloba žalobcu zo dňa 03.10.2018, ktorou sa žalobca domáhal, aby súd platobným rozkazom zaviazal žalovaných spoločne a nerozdielne zaplatiť mu sumu 488,69 €, zmluvnú pokutu ku dňu 31.08.2018 vo výške 37,58 €, poštovné ku dňu 31.08.2018 vo výške 0,10 €, zmluvnú pokutu vo výške 1,5 ‰ zo sumy 488,69 € za každý deň omeškania od 01.09.2018 až do zaplatenia a úrok z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 488,69 € od 01.09.2018 až do zaplatenia, ako aj nahradiť mu trovy konania.

Svoj žalobný návrh zdôvodnili tým, že žalovaní sú podielovými vlastníkami bytu č.X na ulici Ľ..Y. XXXX/XX vo J.. V zmysle čl. 4 ods. 2 Zmluvy o výkone správy č.XXX zo dňa 18.12.2008 (ďalej len „zmluva o výkone správy“) sú žalovaní povinní platiť mesačne preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, na služby a plnenia poskytované s užívaním bytu a poplatok za výkon správy. Žalovaní túto povinnosť zanedbali a ku dňu 31.08.2018 dlhujú žalobcovi čiastku vo výške 526,37 €, 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 488,69 €, zo zmluvnej pokuty vo výške 1,5 ‰ za každý deň omeškania vo výške 37,58 € v zmysle čl. 4 ods. 3 Zmluvy o výkone správy a poštovného vo výške 0,10 €. Po právnej stránke

zdôvodnili podanú žalobu odkazom na ustanovenie § 544 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka, § 8a ods. 1 veta prvá zákona č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a vo vzťahu k úroku z omeškania odkazom na ustanovenie § 517 ods. 1 a 2 OZ a § 3 nariadenia vlády SR č.87/1995 Z.z..

2. Prípisom zo dňa 15.01.2019 vyzval súd právneho zástupcu žalobcu, aby v lehote 7 dní od doručenia tejto výzvy písomne oznámili súdu, či žalobca berie žalobu v časti späť tak, aby súd mohol bez rozhodovania o zastavení konania v tejto časti (§ 145 ods. 3 C.s.p.) rozhodnúť o zvyšnej časti platobným rozkazom, ktorým by súd zaviazal, čo sa týka uplatnenej zmluvnej pokuty, na jej zaplatenie len vo výške 1/3, teda vyčíslenú zmluvnú pokutu ku dňu 31.08.2018 vo výške 12,53 € a zmluvnú pokutu vo výške 0,5 ‰ denne zo sumy 488,69 € od 01.09.2018 do zaplatenia, z dôvodu, že súd zmluvnú pokutu 1,5 ‰ denne, t.j. 54,75 % ročne, s prihliadnutím na hodnotu a význam zabezpečovanej povinnosti vlastníka bytu platiť riadne a včas preddavky do fondu, na služby a plnenia a poplatkov za výkon správy, ako aj na skutočnosť, že v zmysle zmluvy o výkone správy je zmluvná pokuta ziskom správcu, ktorý je podnikateľom, považuje za neprimerane vysokú a v súlade s ustanovením § 545a OZ ju znížil na 1/3, t.j. 0,5 ‰ denne. Súčasne žiadal súd ozrejmiť, na základe akých skutkových a právnych dôvodov žiada žalobca zaviazat' žalovaných na zaplatenie žalovanej sumy spoločne a nerozdielne, s poukazom na skutočnosť, že sú podielovými spoluvlastníkmi predmetného bytu.

3. Dňa 05.02.2019 bolo na tunajší súd doručené vyjadrenie žalobcu, ktorý prostredníctvom svojho právneho zástupcu k výzve súdu uviedol, že nesúhlasia s vydaním platobného rozkazu so zníženou výškou zmluvnej pokuty, keď poukázali na to, že predmetná zmluva o výkone správy je uzavretá v súlade so zákonom č.182/1993 Z.z. a sú nej presne dohodnuté práva a povinnosti zmluvných strán, pričom medzi najdôležitejšie zmluvné povinnosti vlastníkov bytov, ktoré sú zakotvené v čl. 4 Zmluvy o výkone správy je pravidelné mesačné platenie príspevkov do FPÚaO a iných fondov, platenie preddavkov na plnenia spojené s užívaním bytu. Zákonodarcu sám vyzdvihol dôležitosť uvedených platieb a najmä dôležitosť dochvilnosti ich pravidelného mesačného platenia, keď v ustanovení § 10 zákona o vlastníctve bytov uložil povinnosť vlastníkom bytov platiť uvedené platby mesačne vopred na účet bytového domu v banke. V tomto kontexte žalobca v súlade s predmetným zákonom dohodol s vlastníkmi bytov v bytovom dome v čl. 4 Zmluvy o výkone správy aj zabezpečovací prvok, zmluvnú pokutu a spôsob jej určenia pre prípad porušenia tejto dôležitej zmluvnej povinnosti. Zákonnou povinnosťou správcu je zabezpečovať správu domu, chrániť práva vlastníkov, sledovať úhrady a vymáhať vzniknuté nedoplatky. Keby sa narušila alebo keby bola sústavne narušovaná platobná disciplína vlastníkov bytov v bytovom dome, malo by to negatívny dopad na schopnosť správcu platiť mesačné zálohové platby zmluvným dodávateľom služieb do bytového domu. Následky neplatenia zálohových platieb by potom museli znášať všetci vlastníci bytov v bytovom dome bez ohľadu na to, či platia mesačné platby alebo nie. Ustanovenie o zmluvnej pokute v Zmluve o výkone správy dohodli so žalobcom sami vlastníci bytov v bytovom dome vrátane žalovaných, v snahe udržať a zlepšovať komfort bývania v bytovom dome, najmä zabezpečením kvalitných a dochvilných služieb spojených s užívaním bytu správcou bytového domu. Pokiaľ ide o samotnú výšku zmluvnej pokuty (1,5 ‰ denne z dlžnej sumy), žalobca má za to, že táto 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. Zmluvná pokuta má predovšetkým sankčný charakter, to znamená, že nárok na jej zaplatenie vzniká, ak si povinný subjekt riadne a včas nesplní svoju povinnosť vyplývajúcu zo zmluvy o výkone správy. Zmluvná pokuta slúži na zabezpečenie zmluvnej povinnosti, pričom v žiadnom prípade nepôsobí likvidačne, ale naopak preventívne, nakoľko je vo výške, ktorá má odrádzať resp. aj odrádza vlastníkov bytov od porušovania povinností, ktoré ukladá zmluva o výkone správy. Zároveň poukázali na rozsudok Okresného súdu Zvolen zo dňa 31.03.2016 sp.zn.15C/149/2015, ako i na uznesenie Krajského súdu Banská Bystrica zo dňa 11.07.2018 sp.zn.15Co/14/2018 a rozsudok Krajského súdu Banská Bystrica zo dňa 15.06.2011 sp.zn.17Co/2/2011. Vo vzťahu k maloletým žalovaným v II. i III.rade odkázali na ustanovenie § 26 Občianskeho zákonníka a § 31 Zákona o rodine, a vo vzťahu k povinnosti žalovaných zaplatiť žalovanú sumu spoločne a nerozdielne odkázali na ustanovenie § 139 v spojení s § 511 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

4. Tunajší súd uznesením zo dňa 23.04.2019 sp.zn.10C/31/2018 ustanovil Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny Zvolen za procesného opatrovníka pre maloletého P. I. a maloletú Z. I.T. ako žalovaných v II. a III.rade na ich zastupovanie v tomto konaní v súlade s § 69 Civilného sporového poriadku (ďalej len „C.s.p.“), v zmysle ktorého súd ustanoví procesného opatrovníka fyzickej osobe, ktorá nemôže samostatne konať pred súdom, ak nemá zákonného zástupcu resp. ak zákonný zástupca nemôže za fyzickú osobu konať alebo ak je nečinný.

5. Dňa 23.05.2019 bolo na tunajší súd doručené vyjadrenie žalobcu zo dňa 22.05.2019, ktorý prostredníctvom svojho právneho zástupcu k veci ešte uviedol, že právne pomery všetkých spoluvlastníkov k tretím osobám týkajúce sa spoločnej veci upravuje ustanovenie § 139 ods. 1 Občianskeho zákonníka, pričom toto zákonné ustanovenie je právnou skutočnosťou, ktorá zakladá pasívnu solidaritu spoluvlastníkov, pre ktorú platí všeobecný režim pasívnej solidarity podľa § 511 OZ. V danej veci dlh vyplývajúci zo Zmluvy o výkone správy č.XXX zo dňa 18.12.2008, ktorú žalovaná v I.rade ako väčšinová spoluvlastníčka bytu preukázateľne podpísala, je solidárnym záväzkom (pasívna solidarita) žalovaných vyplývajúci im z ich podielového spoluvlastníctva bytu (§ 139 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Právne následky pasívnej solidarity spočívajú v tom, že veriteľ (žalobca) je oprávnený požadovať celé plnenie od ktoréhokoľvek dlžníka a ten je povinný veriteľovi poskytnúť celé plnenie, pričom ak dlh splní jeden dlžník, povinnosť ostatných vo vzťahu k veriteľovi zanikne. Pokiaľ ide o veľkosť spoluvlastníckych podielov žalovaných, odkázali na pripojený čiastočný výpis z listu vlastníctva č.XXXX pre k.ú. M., obec J., okres J. zo dňa 22.05.2019.

6. Súd nariadil vo veci pojednávanie na deň 17.06.2019, na ktoré sa nedostavil žalobca, ani právny zástupca žalobcu, ktorý mal doručenie predvolania na toto pojednávanie vykázané riadne a včas. Až po pojednávaní dňa 18.06.2019 bolo na tunajší súd formou elektronického podania doručené ospravedlnenie neúčasti na pojednávaní, ktorým žalobca prostredníctvom svojho právneho zástupcu žiadal rozhodnúť v ich neprítomnosti, s tým, že nemôžu uviesť žiadne nové skutočnosti, boli predložené všetky listinné dôkazy a žiadne ďalšie návrhy na vykonanie dokazovania nemajú. Pre úplnosť uviedli, že od podania žaloby sa stav veci nezmenil a žalovaní doteraz neuhradili nedoplatky vo výške 526,37 € s príslušenstvom. Taktiež poukázali na zásadu hospodárnosti konania, keď navrhli, aby súd vo veci rozhodol na základe predložených dôkazov a vyjadrení žalobcu. Na pojednávanie sa nedostavila žalovaná v I.rade, ktorá mala doručenie predvolania na toto pojednávanie vykázané riadne a včas. Svoju neúčasť na pojednávaní neospravedlnila, ani nežiadala pojednávanie odročiť. Na pojednávanie sa nedostavili maloleté deti ako žalovaní v II. a III.rade, dostavil sa kolízny opatrovník maloletých detí, ktorý mal doručenie predvolania na pojednávanie vykázané riadne a včas. Súd postupoval podľa ustanovenia § 180 C.s.p., vec na tomto pojednávaní prejednal a rozhodol v neprítomnosti žalobcu, právneho zástupcu žalobcu a žalovaných.

7. Súd na pojednávaní vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi, ktoré predložil žalobca vo fotokópiách v priebehu konania a to: Zmluvu o výkone správy č.XXX z č.l.5-12, sumárnu analýzu platieb za obdobie od 01.01.2017 do 31.08.2018 z č.l.13, čiastočný výpis z listu vlastníctva č.XXXX pre k.ú. M., obec J., okres J. zo dňa 22.05.2019 z č.l.49, oboznámil sa s prednesom kolízneho opatrovníka žalovaných v II. a III.rade, pričom zistil tento skutkový stav.

Zo Sum analýzy platieb za obdobie od 01.01.2017 do 31.08.2018 zo dňa 25.09.2018 súd okrem iného zistil, že ku dňu 31.08.2018 je evidovaný nedoplatok - 488,69 €, a to na účte Nájomné. Na účte Penále je ku dňu 31.08.2018 evidovaný nedoplatok - 37,58 €. Na účte Poštovné je ku dňu 31.07.2018 evidovaný nedoplatok - 0,10 €. Spolu nedoplatok 526,37 €, s tým, že k navyšovaniu týchto nedoplatkov dochádzalo mesačne pri načítavaní mesačných predpisov v príslušných výškach a tiež na základe ročných vyúčtovaní, pričom posledná platba je evidovaná v mesiaci január 2018. Z tohto dokumentu zároveň súd zistil, že je tu uvedená žalovaná v I.rade M. I. ako osoba, ktorej sa má táto analýza platieb týkať a ako dátum pristahovania je uvedený 01.04.2005.

Zo Zmluvy o výkone správy č.XXX pre bytový dom L..Y. XXXX, J. súd zistil, že bola uzavretá dňa 18.12.2008 podľa zákona č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov medzi žalobcom ako správcou a vlastníkami bytov a nebytových priestorov bytového domu L..Y. XXXX, J.. V zmysle čl. 4 ods. 2 tejto zmluvy na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv domu sú vlastníci bytov povinní platiť : a/ mesačne preddavky do FPÚaO a na služby a plnenia poskytované s užívaním bytu najneskôr do posledného kalendárneho dňa bežného mesiaca, b/ správcovi mesačne poplatok za výkon správy, vo výške stanovenej orgánom správcu najneskôr do posledného kalendárneho dňa bežného mesiaca. Tento poplatok pre vlastníkov - nečlenov správcu je vo výške o 50 % viac, ako je poplatok za správu stanovený pre členov správcu. V čl. 4 ods. 3 tejto zmluvy je uvedené, že v prípade omeškania s platbami podľa ods. 2 tohto článku sú vlastníci povinní zaplatiť správcovi zmluvnú pokutu vo výške 1,5 ‰ z dlžnej čiastky za každý deň omeškania odo dňa keď dlh vznikol, až do jeho zaplatenia, v súlade s ustanovením § 544 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ktorá je výnosom správcu. Nárok na náhradu škody nie je tým dotknutý. Podľa čl. 4 ods. 4 tejto zmluvy vyúčtovaním zistený nedoplatok skutočných nákladov za služby a plnenia poskytované s užívaním bytu sú vlastníci povinní zaplatiť správcovi do 15 dní odo dňa

doručenia vyúčtovania. Ak budú vlastníci v omeškaní so splnením tejto povinnosti, sú povinní zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 1,5 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania odo dňa, keď dlh vznikol, až do jeho zaplatenia, ktorá je výnosom správcu. Nárok na náhradu škody nie je tým dotknutý. K predmetnej zmluve je pripojený doklad označený ako Zmluva o výkone správy č.XXX - Zoznam vlastníkov bytov L..Y. XXXX, J., kde okrem iného je uvedené pri vchode č.XXXXX, byt č.X, vlastník P. I., spoluvlastník M. I.T. vrátane nečitateľných podpisov.

Z čiastočného výpisu z listu vlastníctva č.XXXX zo dňa 22.05.2019 pre okres J., obec J., katastrálne územie M. súd zistil, že v časti A: Majetková podstata je v časti Stavby zapísaná obytná budova na ulici L..Y. so súp.č.XXXX, postavený na parcelách č.XXXX/X-X a v časti B: Vlastníci a iné oprávnené osoby, byty a nebytové priestory je uvedený byt vo vchode č.XX, 2.poschodie, byt č.X, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve XXXX/XXXXXX, kde ako vlastník je uvedená M. I., nar. XX.XX.XXXX, spoluvlastnícky podiel 2/3, P. I., nar. XX.XX.XXXX, spoluvlastnícky podiel 1/6 a Z. I., nar. XX.XX.XXXX, spoluvlastnícky podiel 1/6. V časti C: Ťarchy je okrem iného uvedené záložné právo k nehnuteľnosti, byt č.X na 2.poschodí vo vchode č.XX bytového domu, súp.č.1988 na KNC parc.č.XXXX/X-XXXX/X v 1/1 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 5547/374753 na spoločných častiach, zariadeniach domu v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO: 00151653, V390/12 z 12.03.2012-213/12,687/13.

Z prednesu kolízneho opatrovníka žalovaných v II. a III.rade - maloletých detí súd zistil, že na pojednávaní k veci uviedla, že pokiaľ by sa dlh mal vzťahovať aj na maloleté deti, majú za to, že toto nie je v ich záujme a teda to neodporučili.

8. Podľa § 6 ods. 1 zákona č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „citovaný právny predpis“) na správu domu sa zriaďuje spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len „spoločenstvo“), ak vlastníci bytov a nebytových priestorov neuzavrú zmluvu o výkone správy s inou právnickou osobou alebo fyzickou osobou (ďalej len „správca“), najmä s bytovým družstvom.

Podľa § 8a ods. 1 citovaného právneho predpisu v znení účinnom do 31.3.2010, 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. 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.

Podľa § 8a ods. 6 citovaného právneho predpisu v znení účinnom do 31.3.2010, 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.

Podľa § 544 ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“), 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.

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

Podľa § 545a OZ v znení účinnom od 1.1.2008, neprimerane vysokú zmluvnú pokutu môže súd znížiť s prihliadnutím na hodnotu a význam zabezpečovanej povinnosti. Ak veriteľ nie je oprávnený požadovať náhradu škody spôsobenej porušením povinnosti, na ktorú sa zmluvná pokuta vzťahuje, súd prihliadne aj na výšku škody, ktorá porušením povinnosti vznikla, a na to, o koľko zmluvná pokuta presahuje rozsah vzniknutej škody.

Podľa § 121 ods. 3 OZ, príslušenstvom pohľadávky sú úroky, úroky z omeškania, poplatok z omeškania a náklady spojené s jej uplatnením.

Podľa § 139 ods. 1 OZ, z právnych úkonov týkajúcich sa spoločnej veci sú oprávnení a povinní všetci spoluvlastníci spoločne a nerozdielne.

Podľa § 511 ods. 1 OZ, ak právnym predpisom alebo rozhodnutím súdu je ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté alebo ak to vyplýva z povahy plnenia, že viac dlžníkov má tomu istému veriteľovi splniť dlh spoločne a nerozdielne, je veriteľ oprávnený požadovať plnenie od ktoréhokoľvek z nich. Ak dlh splní jeden dlžník, povinnosť ostatných zanikne.

Podľa § 517 ods. 1 veta prvá OZ, dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nespĺní, je v omeškaní.

Podľa § 517 ods. 2 OZ, ak ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, ak nie je podľa tohto zákona povinný platiť poplatok z omeškania; výšku úrokov z omeškania a poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis.

Podľa § 3 ods. 1 nariadenia vlády SR č.87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka výška úrokov z omeškania je o 5 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky, platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

Podľa § 26 OZ, pokiaľ fyzické osoby nie sú spôsobilé na právne úkony, konajú za nich ich zákonní zástupcovia.

Podľa § 27 ods. 1 OZ, kto je zákonným zástupcom maloletého dieťaťa, upravuje Zákon o rodine.

Podľa § 30 OZ, ak dôjde k stretnutiu záujmov zákonného zástupcu so záujmami zastúpeného alebo k stretnutiu záujmov tých, ktorých zastupuje ten istý zákonný zástupca, ustanoví súd osobitného zástupcu.

Podľa § 31 ods. 1 Zákona o rodine, rodičia zastupujú maloleté dieťa pri právnych úkonoch, na ktoré nie je spôsobilé.

Podľa § 31 ods. 2 Zákona o rodine, žiadny z rodičov nemôže zastupovať svoje maloleté dieťa, ak ide o právne úkony, pri ktorých by mohlo dôjsť k rozporu záujmov medzi rodičmi a maloletým dieťaťom alebo medzi maloletými deťmi zastúpenými tým istým rodičom navzájom; v takom prípade súd ustanoví maloletému dieťaťu opatrovníka, ktorý ho bude v konaní alebo pri určitom právnom úkone zastupovať (ďalej len „kolízny opatrovník“).

9. Vychádzajúc z uvedených skutkových zistení a ustanovení právnych predpisov dospel súd k názoru, že žaloba je čiastočne dôvodná.

Z vykonaného dokazovania mal súd preukázané, že žalovaní sú podielovými spoluvlastníkmi predmetného bytu č.X na ulici L..Y. XXXX/XX vo J.. Rovnako nebol sporný fakt, že žalobca ako správca vykonáva v zmysle zákona č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov správu tohto bytového domu, keď medzi žalobcom ako správcom a vlastníkami bytov a nebytových priestorov tohto bytového domu bola uzavretá Zmluva o výkone správy. Z dokladu Sum analýza platieb za obdobie od 01.01.2017 do 31.08.2018 mal súd za to, že žalovaná v I.rade spolu s právnym predchodcom žalovaných v II. a III.rade boli vlastníkami predmetného bytu od 01.04.2005, keď v tomto doklade je ako dátum prist'ahovania uvedený tento dátum, t.j. žalovaní ako aktuálni podieloví spoluvlastníci bytu v predmetnom bytovom dome majú práva a povinnosti vyplývajúce im z predmetnej Zmluvy o výkone správy č.114, pričom súd vychádzal z toho, že žalovaná v I.rade a právny predchodca žalovaných v II. a III.rade túto zmluvu aj podpísali, tak ako to má vyplývať z predloženého zoznamu vlastníkov bytov na ulici L..Y. XXXX vo J., čiže žalovaní majú okrem iného aj povinnosť platiť mesačné preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, a na služby a plnenia poskytované s užívaním bytu, ako i mesačne správcovi poplatok za výkon správy, t.j. uhrádzať mesačne tzv. predpis stanovený žalobcom. Žalovaní ani výšku týchto predpisov za jednotlivé príslušné obdobia nijakým spôsobom nerozporovali a súd teda vychádzal z toho, že žalovaná istina vo výške 488,69 € predstavuje nedoplatok, ktorý vznikol za obdobie od januára 2018 do 31.08.2018. S poukazom na vyššie uvedené skutočnosti súd tento nárok žalobcu považoval za nesporný, v dôsledku čoho súd žalovaných zaviazal spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi predmetnú sumu a rovnako súd prisúdil žalobcovi i nárok na poštovné vo výške 0,10 €, z titulu nákladov spojených s uplatnením pohľadávky.

Súčasťou žaloby bol aj nárok žalobcu na zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške 1,5 ‰ denne, ktorú vyčíslil žalobca ku dňu 31.08.2018 na sumu 37,58 € a ďalej žiadal zmluvnú pokutu vo výške 1,5 ‰ denne zo sumy 488,69 € od 01.09.2018 až do zaplataenia, preto súd v ďalšom zameral skúmanie, či žalobcom uplatňovaná zmluvná pokuta je v súlade s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

Na prvom mieste je potrebné uviesť, že dojednanie o zmluvnej pokute nepatrí medzi podstatné náležitosti zmluvy o výkone správy, ktoré by boli právnym poriadkom vyžadované k platnému uzavretiu takejto zmluvy. Zákon o vlastníctve bytov v žiadnom svojom ustanovení nepredpokladá dojednanie o zmluvnej pokute ako súčasť zmluvy o výkone správy. Uplatňovanie, resp. vymáhanie zmluvnej pokuty nemožno zahrnúť medzi činnosti správcu v rámci tzv. správy domu tak, ako je táto upravená v § 6 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov. Inštitút zmluvnej pokuty teda sám o sebe nijako nesúvisí s vlastníctvom bytu a s ním spojenými zákonnými a zmluvnými povinnosťami, a tiež tento inštitút nie je zákonom o vlastníctve bytov nijako upravený. Na druhej strane právny poriadok nevyklučuje, aby si vlastníci bytov v zmluve o výkone správy dojednali pre prípad porušenia zmluvných povinností zmluvnú pokutu. Jej dojednanie však musí spĺňať všetky formálne aj obsahové náležitosti tak, ako vyplývajú z príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka, a to vrátane požiadavky na primeranosť výšky zmluvnej pokuty.

Zo Zmluvy o výkone správy vyplýva, že zmluvnou pokutou je zabezpečená povinnosť vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome riadne a včas uhrádzať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, na služby a plnenia poskytované s užívaním bytu a poplatkov za výkon správy. Výška zmluvnej pokuty 1,5 ‰ denne zodpovedá 54,75 % ročne, pričom podľa zmluvy je pokuta výnosom správcu. Navrhovateľ ako správca, ktorý je podnikateľom (§ 2 ods. 2 písm. a) Obchodného zákonníka) teda dosahuje zisk nielen z platieb za správu, ktoré predpokladá zákon o vlastníctve bytov a ktoré predstavujú odmenu za poskytnuté služby, ale v danom prípade dosahuje zisk aj zo zmluvných pokút, ktoré sú povinní platiť vlastníci bytov pri riadnom neuhrádzaní preddavkov a poplatku za výkon správy. Tiež nemožno opomenúť, že v zmysle zákona o vlastníctve bytov fond prevádzky, údržby a opráv slúži na financovanie výdavkov spojených s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku, ako aj výdavkov na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. To znamená, že fond vytvárajú vlastníci bytov v dome pre svoje vlastné potreby, je preto v prvom rade v ich záujme, aby všetci vlastníci svoju povinnosť platiť príspevky do fondu plnili riadne a včas. V danom prípade však riadne neplnenie uvedenej povinnosti zo strany vlastníkov v konečnom dôsledku prostredníctvom predmetnej zmluvnej pokuty produkuje zisk tretej osoby, od vlastníkov odlišnej, ktorá navyše v zmysle zákona má primárne poskytovať vlastníkom bytov službu spočívajúcu v správe domu, za ktorú jej vlastníci platia odmenu. Z predmetnej zmluvnej pokuty nemajú samotní vlastníci bytov žiadnu priamu výhodu.

Na všetky uvedené skutočnosti je nutné prihliadnúť pri posudzovaní primeranosti výšky takejto zmluvnej pokuty, pričom súd má za to, že výška zmluvnej pokuty 54,75 % ročne, ktorá je čistým ziskom správcu, je neprimeraná vo vzťahu k ňou zabezpečenej povinnosti vlastníkov bytov uhrádzať mesačné platby spojené s vlastníctvom bytu, z ktorých značná časť slúži samotným vlastníkom v podobe tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv. Súd taktiež zobral do úvahy fakt, že i keď zmluvná pokuta má okrem preventívnej funkcie aj funkciu sankčnú, jej výška nemá na zmluvnú stranu, ktorá poruší predmetnú zmluvnú povinnosť pôsobiť likvidačne, čo podľa názoru súdu zmluvná pokuta vo výške 1,5 ‰ denne, t.j. 54,75 % ročne môže, pre vlastníka bytu, ktorý sa dostal z rôznych dôvodov do zlej finančnej situácie, pôsobiť.

Vzhľadom k vyššie uvedenému súd v súlade s ustanovením § 545a OZ znížil výšku zmluvnej pokuty na 1/3, t.j. 0,5 ‰ denne, keď zmluvnú pokutu dojednanú v pôvodnej výške v zmluve o výkone správy považoval súd za neprimerane vysokú. Z tohto dôvodu teda prisúdil žalobcovi zmluvnú pokutu vyčíslenú žalobcom pevnou sumou ku dňu 31.08.2018 vo výške 12,53 € (1/3 zo sumy 37,58 €) a tiež žalobcovi prisúdil zmluvnú pokutu vo výške 0,5 ‰ denne zo sumy 488,69 € od 01.09.2018 do zaplataenia a v prevyšujúcej časti zmluvnej pokuty súd žalobu zamietol.

Žalovaní v súdnej veci boli preukázateľne v omeškanií so zaplataením istiny, ktorej sa žalobca žalobou domáhal, ktorá predstavovala nedoplatky z titulu mesačných preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv, a na služby a plnenia poskytované s užívaním bytu, resp. z titulu nedoplatkov skutočných nákladov za tieto služby a plnenia, a tiež z mesačných poplatkov za výkon správy vo výške 488,69 €. Na základe toho súd žalobcovi priznal nárok na úrok z omeškania z tejto prisúdenej sumy počnúc dňom 01.09.2018 do zaplataenia, a pokiaľ ide o výšku úroku z omeškania, súd prisúdil žalobcovi úrok z omeškania vo výške 5 % ročne tak, ako bol žalobcom tento nárok uplatnený, keďže základná úroková sadzba ECB bola od 16.03.2016 vo výške 0 %, čiže žalobca si uplatnil úrok z omeškania v zákonnej výške.

10. Pokiaľ žalobca prostredníctvom svojho právneho zástupcu poukazoval v jednom zo svojich vyjadrení na tam citovaný rozsudok Okresného súdu Zvolen resp. z rozhodnutia Krajského súdu v Banskej Bystrici, súd konštatuje, že v obdobných sporoch, v ktorých ako žalobca vystupuje Stavebné bytové družstvo Zvolen a ako žalovaní vlastníci jednotlivých bytov, ohľadne otázky oprávnenosti nároku na zaplatenie zmluvnej pokuty v predmetnej výške 1,5 % denne z dlžnej sumy, nie je možné hovoriť o ustálenej rozhodovacej praxi nadriadeného súdu, keďže na rozdiel od rozhodnutí, na ktoré poukázal žalobca, obdobný právny názor, aký zaujal tunajší súd v tejto súdnej veci, vyslovil vo svojich rozhodnutiach Krajský súd v Banskej Bystrici, napr. v uznesení zo dňa 29.06.2017 sp.zn.17Co/379/2016-109, a tiež v rozsudku zo dňa 21.12.2017 sp.zn.16Co/507/2016, ako i v rozsudku zo dňa 09.05.2019 sp.zn.16Co/282/2018, či v rozsudku zo dňa 28.03.2019 sp.zn.11Co/318/2018.

11. Podľa § 255 ods. 1 C.s.p., súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Podľa § 262 ods. 1 C.s.p., o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

Podľa § 262 ods. 2 C.s.p., o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

O nároku na náhradu trov konania rozhodol súd analogicky v zmysle vyššie citovaných ustanovení Civilného sporového poriadku tak, že nakoľko bol žalobca iba v nepatrnom rozsahu neúspešný v tomto konaní, bol mu priznaný nárok na náhradu trov konania voči žalovaným v rozsahu 100 % s tým, že o konkrétnej výške náhrady trov konania bude rozhodnuté po právoplatnosti tohto rozsudku.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15-tich dní odo dňa jeho doručenia, prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Banskej Bystrici, písomne v štyroch vyhotoveniach (§ 362 ods. 1 veta prvá C.s.p.).

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 C.s.p.) uviesť, 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 C.s.p.). Ak zákon na podanie nevyžaduje osobitné náležitosti, v podaní sa uvedie, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a musí byť podpísané. Ak ide o podanie urobené v prebiehajúcim konaní, náležitosťou podania je aj uvedenie spisovej značky tohto konania. Podanie urobené v listinnej podobe treba predložiť v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto podanie urobil (§ 125 ods. 3 C.s.p.).

Podľa § 365 ods. 1 C.s.p. 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, pričom podľa § 366 C.s.p. prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak
 1. sa týkajú procesných podmienok,
 2. sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
 3. má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
 4. ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie,
- 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 (§ 365 ods. 2 C.s.p.).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov.