

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 16Co/129/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6120432054
Dátum vydania rozhodnutia: 31. 10. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ivana Štíftová
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2023:6120432054.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Ivany Štíftovej a sudcov JUDr. Romana Majerského a Mgr. Daniely Drnákovej v spore žalobcu: Q. B. L., L. XX, B., D.: XX XXX XXX, zastúpenému: Advokátska kancelária JUDr. Barbara Holíková, s.r.o., Staré Grunty 162, Bratislava, IČO: 36 863 971, proti žalovanému: Q. B. L. B. D., X. X, B., D.: XX XXX XXX, zastúpenému advokátkou Jozefínou Podhradskou, Račianska 62, Bratislava, o zaplatenie 1.478,40 eura s príslušenstvom, na odvolanie žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Bratislava IV č. k. 10C/8/2021-134, zo dňa 2.6.2022, takto

rozhodol:

I. Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie p o t v r d z u j e.

II. Žalobcovi p r i z n á v a proti žalovanému plný nárok na náhradu trov odvolacieho konania.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcovi 1.283,55 eura, zmluvnú pokutu vo výške 585,85 eura, zmluvnú pokutu 0,1 % denne zo sumy 1.283,55 eura od 9.7.2021 do zaplatenia; žalobcovi priznal proti žalovanému nárok na náhradu trov konania rozsahu 100 % s tým, že o výške náhrady trov konania rozhodne samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník po právoplatnosti rozhodnutia. V odôvodnení uviedol, že žalobca sa návrhom na vydanie platobného rozkazu pôvodne doručeným Okresnému súdu Banská Bystrica domáhal, aby súd zaviazal žalovaného na zaplatenie istiny 1.249,65 eura spolu so zmluvnou pokutou 200,01 eura, zmluvnou pokutou vo výške 0,1 % denne zo sumy 1.249,65 eura od 1.11.2020 do zaplatenia, nákladov spojených s uplatnením pohľadávky vo výške 11,15 eura a náhrady trov konania, na tom skutkovom základe, že na základe zmluvy o výkone správy č. X/XXXX zo dňa 31.5.2002 v znení jej dodatkov vykonáva správu bytového domu na ulici P. Q. V. B., vchod P. Q. X, zapísaného na LV č. XXXX, k. ú. A. V., okres B. D., obec B. - m. č. A. V.. Žalovaný je výlučným vlastníkom bytu č. XX nachádzajúceho sa v bytovom dome na ulici P. Q. X V. B.. V zmysle zmluvy o výkone správy žalobca žalovanému riadne dodal správcovské služby a plnenie spojené s užívaním bytov. Žalovaný je povinný v súlade so zmluvou o výkone správy a ustanovením § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. poukazovať mesačne vopred vo forme zálohových platieb preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a podľa § 10 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z. mesačne vopred uhrádzať na účet domu v banke úhrady za plnenia spojené s užívaním bytov ako aj uhrádzať prípadné nedoplatky, ktoré mu môžu vzniknúť z každoročného vyúčtovania, ktoré je žalobca povinný spracovať a predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka. V prípade, ak si žalovaný svoju povinnosť úhrad mesačných zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním bytov alebo úhrad prípadných nedoplatkov z ročného vyúčtovania riadne neplní, je žalobca ako správca oprávnený a povinný vymáhať pohľadávku od žalovaného v zmysle čl. III ods. 4 bodu 4.1 písm. r) bod 2 zmluvy o výkone správy. Zo sumárnej analýzy platieb za užívanie

bytu a služieb s tým spojených za obdobie od 1.12.2019 do 31.8.2020 vyplýva, že žalovaný mal ku dňu 31.8.2020 nedoplatok v celkovej výške 7.439,56 eura, pričom táto suma pozostáva aj z nedoplatkov z predchádzajúcich ročných vyúčtovaní, ktoré sú predmetom samostatných súdnych konaní. Žalobca si návrhom uplatnil nárok na zaplatenie dlžnej sumy 1.249,65 eura, ktorá pozostáva z nedoplatku na službách spojených s užívaním bytu za obdobie od 1.12.2019 do 31.10.2020 vo výške 1.249,65 eura, zmluvnej pokuty vypočítanej pevnou sumou ku dňu 23.11.2020 vo výške 200,01 eura a nákladov spojených s uplatnením pohľadávky vo výške 11,15 eura. Zároveň si uplatnil aj nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,1 % denne zo sumy 1.249,65 eura od 1.11.2020 do zaplatenia.

2. Podaním doručeným súdu 27.5.2022 žalobca zmenil žalobu a žiadal od žalovaného zaplatiť istinu vo výške 1.283,55 eura, zmluvnú pokutu 585,85 eura, zmluvnú pokutu 0,1 % denne zo sumy 1.283,55 eura od 9.7.2021 do zaplatenia; zmenu žaloby odôvodnil tým, že po podaní návrhu na vydanie platobného rozkazu, resp. po jeho vydaní, žalobca vyhotovil v súlade so zákonom č. 182/1993 Z. z. v zákonnej lehote do 31.5. toho-ktorého roku ročné vyúčtovanie nákladov predmetného bytu za obdobie 1.1.2020 - 31.12.2020 (ďalej aj len „RV 2020“) s tým, že podľa ustálenej súdnej praxe, po vyhotovení každoročného vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu nie je možné vymáhanie jednotlivých mesačných zálohových platieb, ale len vymáhanie výsledku ročného vyúčtovania. Žalovaný RV 2020 prevzal dňa 8.6.2021.

3. Na pojednávaní konanom 2.6.2022, súd prvej inštancie uznesením pripustil zmenu žaloby v nasledovnom znení: „Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi istinu vo výške 1.283,55 eura, zmluvnú pokutu 585,85 eura, zmluvnú pokutu 0,1 % denne zo sumy 1.283,55 eura od 9.7.2021 do zaplatenia a nahradiť trovy konania.“

4. Pokiaľ ide o stručný obsah napadnutého rozhodnutia (§ 393 ods. 2 C. s. p.), súd prvej inštancie mal z vykonaného dokazovania za preukázané, že žalobca vykonáva správu bytového domu na ulici P. Q. X V. B. na základe zmluvy o výkone správy č. 6/2002 zo dňa 31.5.2001, v ktorom sa nachádza byt č. XX zapísaný na LV č. XXXX, ktorého výlučným vlastníkom je žalovaný. Žalovaný je v súlade so zmluvou o výkone správy ako aj ustanovením § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. povinný poukazovať mesačne vopred zálohové platby do fondu prevádzky, údržby a opráv. Žalobca si svoje povinnosti riadne a včas neplnil. Zo sumárnej analýzy za obdobie do 31.3.2022 vyplýva, že žalovaný v roku 2020 neuhradil ani jednu zálohovú platbu. Skutočný náklad preto predstavuje sumu nedoplatku 1.283,55 eura, ktorá pozostáva z nedoplatku na službách spojených s užívaním bytu za obdobie od 1.12.2019 do 31.10.2020 vo výške 1.249,65 eura. Predmetné ročné vyúčtovanie bolo žalovanému doručené 8.6.2021. Žalovaný ročné vyúčtovanie nákladov nereklamoval, ani ho žiadnym spôsobom nespochybnil. Súd prvej inštancie preto nárok žalobcu v tejto časti považoval za dôvodný, nakoľko žalovaný bol povinný uhradiť nedoplatok z ročného vyúčtovania bytu do 30 dní od doručenia vyúčtovania v zmysle čl. IV bod 10 zmluvy o výkone správy. Nakoľko tak neurobil, zaviazal súd prvej inštancie žalovaného na zaplatenie dlžnej istiny tak, ako je to uvedené vo výroku napadnutého rozsudku.

5. K poukazu žalovaného, že v danom prípade zmluva o výkone správy má spotrebiteľský charakter, uviedol, že podľa uznesenia veľkého senátu Najvyššieho súdu zo dňa 28.4.2021, sp. zn. 1VCdo 5/2019, podľa ktorého pravidlá na ochranu spotrebiteľa sa uplatnia aj na zmluvy o výkone správy podľa § 8a zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov uzavreté medzi správcovskou spoločnosťou a vlastníkmi bytov a nebytových priestorov, ktorí sú fyzické aj právnické osoby, pričom však posúdením predloženej zmluvy súd prvej inštancie nezistil existenciu neprijateľných zmluvných podmienok tak, ako to tvrdí žalovaný.

6. Pokiaľ žalovaný namietal, že zmluva o výkone správy č. X/XXXX nebola podpísaná oboma štatutármi, v dôsledku čoho nie je pre žalovaného záväzná, s touto námietkou sa súd prvej inštancie nestotožnil, pričom poukázal na zmluvu predloženú žalobcom k samotnej žalobe, resp. návrhu na vydanie platobného rozkazu, z ktorej je zrejmé, že túto podpísali obaja štatutári oprávnení v tom čase konať za žalovaného, a to D.. A. Č. ako predseda predstavenstva a D.. P. H. ako člen predstavenstva. Skutočnosť, že pri jednotlivých bytoch sa z dôvodu nedostatku miesta nachádza iba podpis vtedajšieho predsedu predstavenstva žalovaného D.. A. Č., nespôsobuje neplatnosť zmluvy o výkone správy. Na konci zmluvy o výkone správy č. X/XXXX je totiž podpis oboch vtedajších štatutárov oprávnených konať za žalovaného za textom: „Za byty vo vlastníctve SBD BA IV súhlasí:“. Je teda zrejmé, že D.. A. Č. ako predseda predstavenstva a D.. P. H. ako člen predstavenstva ako vtedajší štatutári oprávnení konať za žalovaného

prejavili súhlas so zmluvou o výkone správy č. X/XXXX za všetky byty vo vlastníctve žalovaného. Vzhľadom na uvedené je žalovaný zmluvou o výkone správy a jej jednotlivými ustanoveniami viazaný. Tiež považoval za účelové konanie žalovaného, ktorým spochybňuje dnes platnosť zmluvy po viac ako 20-tich rokoch od jej uzatvorenia len v záujme vyhnúť sa plateniu nedoplatkov, ktoré sám spôsobil. Napokon skutočnosť, že D.. Č.Á. T. D.. H. sa medzičasom stali členmi predstavenstva žalobcu a následne podpísali ako štatutári dodatok č. 1 k zmluve o výkone správy č. X/XXXX za žalobcu nemá vplyv na platnosť zmluvy č. X/XXXX zo dňa 31.5.2001. Zmeny v štruktúrach právnických osôb nie je predsa ničím výnimočným. Rozhodujúcou skutočnosťou pre súd prvej inštancie je, či v čase podpisu zmluvy o výkone správy zo dňa 31.5.2001 boli oprávnení konať za žalovaného, keď podpísali zmluvu o výkone správy za jednotlivé byty, čo nepochybne vyplýva z výpisu z obchodného registra, ktorý tvorí súčasť spisového materiálu. Vzhľadom na uvedené súd nedospel k záveru o neplatnosti zmluvy o výkone správy č. X/XXXX.

X. Pokiaľ ide o uplatnenú zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % denne túto považoval súd prvej inštancie za primeranú, pričom ozrejmil, že zmluvná pokuta je jedným zo zabezpečovacích prostriedkov záväzkov, je to dohodnutá peňažná čiastka, ktorú je žalovaný ako dlžník povinný zaplatiť žalobcovi ako veriteľovi v tomto prípade, nakoľko si nesplnil svoju zmluvnú povinnosť, ku ktorej sa zaviazal, a to bez ohľadu na to, či porušením povinnosti, vznikla veriteľovi škoda. Pokutu možno dohodnúť tak pre prípad nesplnenia zmluvnej povinnosti vôbec, ako aj pre prípad porušenia akejkoľvek inej zmluvnej povinnosti.

8. V zmysle čl. IV bod 11 zmluvy bola pre prípad neuhradenia preddavkových platieb alebo ich časti ako aj platieb vyplývajúcich z vyúčtovania alebo ich časti v termíne splatnosti dojednaná zmluvná pokuta vo výške 0,1 % denne z dlžnej sumy za každý započatý deň omeškania až do zaplatenia. V danom prípade súd prvej inštancie pri posudzovaní primeranosti dohodnutej zmluvnej pokuty dospel k záveru, že zmluvná pokuta dohodnutá v zmluve o výkone správy je primeraná a neodporuje dobrým mravom. V tomto smere poukázal aj na záver vyslovený v rozhodnutí Krajského súdu v Bratislave zo dňa 17.12.2019, sp. zn. 8Co/136/2019, ktorý v obdobnom spore vyslovil, že: „Dohodnutú výšku zmluvnej pokuty nemožno z hľadiska prípadného rozporu s dobrými mravmi posudzovať izolovane, avšak je nevyhnutné vždy prihliadnuť na všetky okolnosti veci, okrem samotnej výšky predovšetkým na význam zabezpečenej povinnosti a intenzitu porušenia povinností zo strany subjektu, ktorému má povinnosť úhrady zmluvnej pokuty vzniknúť. V danom prípade bola zmluvná pokuta dohodnutá ako zabezpečovací inštitút pre prípad omeškania s úhradou preddavkových platieb i nedoplatkov z vyúčtovania. Je potrebné zdôrazniť, že povinnosť úhrady preddavkov a nedoplatkov jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, je jednou z najdôležitejších povinností každého vlastníka bytu a nebytového priestoru. Uskutočňovanie predmetných úhrad a s tým bezprostredne súvisiaci dostatok peňažných prostriedkov na prevádzkovom fonde bytového domu je totiž podmienkou zabezpečenia dodávky jednotlivých služieb, ktoré sú nevyhnutné na samotné užívanie jednotlivých bytov a nebytových priestorov (najmä dodávka vody, tepla a tiež elektrickej energie do spoločných priestorov), pričom mimoriadne významné sú v tomto smere nielen úhrady preddavkov ale aj včasné úhrady nedoplatkov jednotlivých vlastníkov. Bez takýchto úhrad, uskutočnených jednotlivými vlastníkami riadne a včas, správca bytového domu nie je objektívne schopný zabezpečiť dodávku služieb, a to nielen pre byt toho, kto je so zaplatením nedoplatkov z vyúčtovania alebo zálohových platieb v omeškaní, avšak aj pre všetkých ostatných vlastníkov. Z uvedeného dôvodu je podľa názoru odvolacieho súdu plne na mieste, aby riadne a včasné splnenie povinnosti vlastníka uhrádzať preddavky a uhradiť nedoplatky vzniknuté z vyúčtovania bolo zabezpečené zmluvnou pokutou, a to vzhľadom na mimoriadny význam predmetnej peňažnej povinnosti aj s dennou sadzbou 0,1 % z dlžnej sumy (36,5 % ročne), keď každý deň omeškania s úhradou môže mať značný vplyv na schopnosť zabezpečiť riadnu dodávku plnení nevyhnutných na užívanie jednotlivých bytov a nebytových priestorov (pri ktorých je správca, ako je všeobecne známe, tiež povinný uhrádzať preddavky jednotlivým dodávateľom).“

9. S uvedeným právnym názorom vysloveným odvolacím súdom v predmetnom rozhodnutí sa súd prvej inštancie v plnom rozsahu stotožnil. Strany sporu si v zmluve o výkone správy dohodli pre prípad porušenia zmluvných povinností zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % za každý deň omeškania s povinnosťou úhrady preddavkových platieb ako aj platieb vyplývajúcich z vyúčtovania, pričom zo sumárnej analýzy platieb predloženej žalobcom je zrejmé, že žalovaný si svoje povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy ako aj zo zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov riadne a včas neplnil, v dôsledku čoho sa dostal do omeškania. S ohľadom na význam zabezpečovanej povinnosti a závažnosť porušenia povinnosti žalovaného ako vlastníka riadne a včas uhrádzať preddavky a nedoplatky potom podľa názoru

súdu nie je v danom prípade dojednanie zmluvnej pokuty vo výške 0,05 % (správne má byť 0,1 %) za každý deň omeškania v rozpore s dobrými mravmi, nie je neplatné ani z iného dôvodu a nepredstavuje ani neprijateľnú zmluvnú podmienku, a preto žalovanému v dôsledku omeškania vznikla povinnosť predmetnú zmluvnú pokutu uhradiť. Pokiaľ ide o samotnú výšku vyčíslenej zmluvnej pokuty, túto žalobca vypočítal v sume 585,85 eura tak, ako to vyplýva z podrobného vyčíslenia nachádzajúceho sa na č. I. 118 súdneho spisu. Žalovaný po zmene žaloby nespochybňoval tento spôsob výpočtu zmluvnej pokuty, spochybňoval len to, že žalobca nemá nárok na zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % denne, k čomu sa súd prvej inštancie už vyjadril vyššie. Napokon z vyčíslenia zmluvnej pokuty predloženej žalobcom je zrejmé, z akých súm jednotlivých mesačných zálohových platieb je zmluvná pokuta vypočítaná, pričom zálohová platba bola v zmysle zmluvy o výkone správy splatná v posledný deň predchádzajúceho mesiaca, v dôsledku čoho žalobca počiatok omeškania s tou ktorou mesačnou zálohovou platbou ráta od prvého dňa príslušného nasledujúceho kalendárneho mesiaca (napríklad za obdobie 1/2020 bola mesačná zálohová platba splatná 31.12.2019, žalovaný sa do omeškania dostal dňom 1.1.2020, od tohto okamihu začal žalobca počítať zmluvnú pokutu z príslušnej mesačnej zálohovej platby).

10. Vzhľadom na vyššie uvedené súd prvej inštancie nárok žalobcu na zaplatenie istiny vo výške 1.283,55 eura spolu s vyčíslenou zmluvou pokutou vo výške 585,85 eura a zmluvnou pokutou vo výške 0,1 % denne zo sumy 1.283,55 eura od 9.7.2021 do zaplatenia považoval podľa § 8 ods. 1, §8a ods. 2, § 10 ods. 1, ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Čl. IV bod 10, čl. IV bod 11 Zmluvy o výkone správy, § 3 ods. 1, § 52 ods. 1, ods. 3, ods. 4, § 544 ods. 1, ods. 2 Občianskeho zákonníka za dôvodný, a preto zaviazal žalovaného na zaplatenie týchto súm tak, ako je to uvedené vo výroku I. napadnutého rozsudku. Pokiaľ ide o okamih omeškania v súvislosti so zmluvnou pokutou počítanou z istiny 1.283,55 eura, vychádzal so žalobcom uplatneného nároku, ktorý korešponduje s tým, že žalovaný bol povinný zaplatiť nedoplatok na ročnom vyúčtovaní do 30 dní od jeho doručenia. Ročné vyúčtovanie za rok 2020 mu bolo doručené dňa 8.6.2021. Žalovaný bol teda povinný zaplatiť žalobcovi nedoplatok na vyúčtovaní do 8.7.2021. Pokiaľ tak neurobil nasledujúci deň sa dostal do omeškania s úhradou nedoplatku na ročnom vyúčtovaní. Súd prvej inštancie preto zaviazal žalovaného aj na zaplatenie zmluvnej pokuty z ročného vyúčtovania nedoplatku od 9.7.2021 do zaplatenia. O náhrade trov konania súd prvej inštancie rozhodol v zmysle § 262 ods. 1 C. s. p. v spojení s § 255 ods. 1 C. s. p. tak, že žalobcovi, ktorý bol v konaní úspešný, priznal nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu s tým, že o výške náhrady trov konania rozhodne po právoplatnosti rozsudku samostatným uznesením.

11. Proti rozsudku podal žalovaný odvolanie z dôvodov podľa § 365 ods. 1 písm. b), písm. d), písm. e), písm. f) a písm. h) C. s. p. a žiadal napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zmeniť, žalobu zamietnuť alebo napadnutý rozsudok zrušiť a vec vrátiť na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Podstatným zhrnutím skutkových tvrdení a právnych argumentov jeho odvolania (§ 393 ods. 2 C. s. p.) bola námietka, že súd prvej inštancie nevykonal dokazovanie vyžiadanim si od žalobcu originálu zmluvy o výkone správy č. X/XXXX v znení jej všetkých dodatkov, potrebný na zistenie rozhodujúcich skutočností - a to či bola alebo nebola Zmluva o výkone správy č. X/XXXX zo dňa 31.5.2002, resp. 8.7.2002 za vlastníka bytov žalovaného (SBD BA IV) riadne podpísaná, pričom poukázal na výpis z obchodného registra, podľa ktorého za predstavenstvo koná navonok predseda a podpredseda družstva alebo iný poverený člen predstavenstva. Predsedu počas jeho neprítomnosti zastupuje pri rokovaní predstavenstva podpredseda. Právne úkony predstavenstva, pre ktoré je predpísaná písomná forma, podpisujú za družstvo aspoň dvaja členovia predstavenstva. Zmluvu o výkone správy č. X/XXXX zo dňa 31.5.2002, resp. 8.7.2002 za vlastníka SBD BA IV podpísala len jedna osoba a to D.. F. X., ktorý bol predsedom predstavenstva žalovaného v čase od 2.8.2002 do 10.3.2004, preto považoval za nesprávny a nepravdivý názor prvoinštančného súdu, že: „Na konci zmluvy o výkone správy č. X/XXXX je totiž podpis oboch vtedajších štatutárov oprávnených konať za žalovaného za textom „Za byty vo vlastníctve SBD BA IV súhlasí...“. Je teda zrejmé, že D.. A. Č. ako predseda predstavenstva a D.. P. H. ako člen predstavenstva ako vtedajší štatutári oprávnení konať za žalovaného prejavili súhlas so zmluvou o výkone správy č. X/XXXX za všetky byty vo vlastníctve žalovaného. Vzhľadom na uvedené je žalovaný zmluvou o výkone správy a jej jednotlivými ustanoveniami viazaný.“ Z uvedeného dôvodu preto v zmluve o výkone správy „dohodnutá zmluvná pokuta“ pre žalovaného nie je v tejto časti záväzná, keďže podľa § 544 ods. 2 Občianskeho zákonníka zmluvnú pokutu možno dojednať len písomne.

12. Namietal, že súd prvej inštancie na jednej strane poukazuje na uznesenie veľkého senátu Najvyššieho súdu SR sp. zn. 1VCdo 5/2019 zo dňa 28.4.2021 a uvádza, že nezistil existenciu

neprijateľných zmluvných podmienok, avšak na strane druhej napriek skutočnosti, že citovaná zmluva o výkone správy má spotrebiteľský charakter, v napadnutom rozsudku cituje rozhodnutie Krajského súdu v Bratislave zo dňa 17.12.2019, sp. zn. 8Co/136/2019, ktoré však bolo vydané ešte pred prijatím uznesenia veľkého senátu Najvyššieho súdu SR sp. zn. 1VCdo 5/2019 zo dňa 28.4.2021.

13. Mal za to, že dojednaná zmluvná pokuta v čl. IV bod 9 Zmluvy o výkone správy č. X/XXXX zo dňa 31.5.2002, resp. 8.7.2002 vo výške 0,1 % z dlžnej sumy za každý započatý deň omeškania až do dňa zaplatenia, je v rozpore s § 3 Občianskeho zákonníka, predstavuje úrok vo výške 36,5 % ročne a preto je neprijateľnou podmienkou zmluvy o výkone správy, ktorá má spotrebiteľský charakter. Žalobca má za oneskorenú úhradu nedoplatkov z jednotlivých mesačných platieb január 2020 až december 2020 (do dňa doručenia RV 2020) a následne za oneskorenú úhradu nedoplatku z RV 2020 (odo dňa splatnosti RV do zaplatenia) nárok na zaplatenie zákonného úroku z omeškania vo výške 5 % ročne z dlžných čiastok.

14. Žalobca vo vyjadrení k odvolaniu uviedol, že napadnuté rozhodnutie súdu prvej inštancie považuje po právnej i vecnej stránke za správne a žiadal ho potvrdiť. Nestotožnil s názorom, ani hodnotením skutkového stavu vyjadreným v podanom odvolaní a mal za to, že podané odvolanie je nedôvodné. Bol názoru, že súd prvej inštancie sa v napadnutom rozsudku zodpovedajúcim spôsobom vysporiadal so všetkými právne a skutkovo relevantnými otázkami a so všetkými skutočnosťami a náležitým spôsobom odôvodnil svoje rozhodnutie. Pokiaľ žalovaný namietal, že došlo k porušeniu jeho práva na spravodlivý proces, neuviedol žiadne pre odvolanie relevantné skutočnosti, ktoré by odôvodňovali dôvodnosť tohto odvolacieho dôvodu. K tzv. inej vade konania, nevykonaniu dôkazov navrhnutých žalovaným a nesprávnym skutkovým zisteniam uviedol, že žalovaný neuvádza konkrétne akú inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, malo mať konanie a podľa názoru žalobcu je tak tento dôvod uplatnený nedôvodne. Podľa žalobcu takúto vadu žalovaný ani uviesť nemohol, nakoľko v procesnom postupe súdu prvej inštancie ani ku žiadnej právne relevantnej vade, ktorá mohla ovplyvniť správnosť výroku rozsudku, nedošlo. Súd v sporovom konaní nie je povinný vykonať všetky navrhované dôkazy. Posúdenie návrhu na vykonanie dokazovania a rozhodnutie, ktoré z nich budú v rámci dokazovania vykonané, je vždy vecou súdu (§ 185 ods. 1 C. s. p.) a nie strán sporu. Ak súd teda v priebehu konania nevykoná všetky dôkazy navrhované stranou sporu, resp. vykoná iné dôkazy na zistenie skutočného stavu, nezakladá to vadu konania, lebo to nemožno považovať za odňatie možnosti konať pred súdom a za znemožnenie uplatnenia procesných práv, ktoré účastníci mohli uplatniť a boli v dôsledku nesprávneho postupu súdu z nich vylúčení (uznesenie Najvyššieho súdu SR z 11.1.2011, sp. zn. 5 Cdo 247/2010). Pokiaľ žalovaný namietal, že nevykonanie dokazovania, resp. skutočnosť, že súd prvej inštancie nevykonal navrhnutý dôkaz /riadne podpísaná Zmluva o výkone správy č. č. X/XXXX zo dňa 31.5.2002 (ďalej len „Zmluva o výkone správy“), potrebný na zistenie rozhodujúcich skutočností, a to či bola alebo nebola Zmluva o výkone správy za vlastníka bytov žalovaného riadne podpísaná, uviedol, že v konaní nerozporoval podpísanie Zmluvy o výkone správy žalovaným (resp. podpis iba jednej osoby) z čoho vyplýva, že táto skutočnosť nebola v konaní sporná. Akékoľvek vykonanie dôkazu týkajúce sa tejto skutočnosti z tohto dôvodu nebolo zo strany súdu potrebné, pričom žalobcovi z odvolania nie je ani zrejmé, aký dôkaz súd nevykonal, resp. mal vykonať.

15. V prospech platnosti zmluvy a teda jej záväznosti ako celku pre žalovaného, svedčí tá skutočnosť, že bola podpísaná riadne nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu, a to i nerátajúc tie hlasy, ktoré pripadajú žalovanému. Tak ako vyplýva zo strán 11 až 14 Zmluvy o výkone správy doloženej žalobcom do tohto konania, z celkových 98 bytov a nebytových priestorov v bytovom dome za Zmluvu o výkone správy hlasovalo a podpísalo ju 53 vlastníkov iných bytov a nebytových priestorov, ako tých vo vlastníctve žalovaného, t. j. Zmluvy o výkone správy aj „bez“ 41 hlasov a podpisov za byty vo vlastníctve žalovaného, podpísalo 54 % všetkých vlastníkov, teda nadpolovičná väčšina. V súvislosti s vyššie uvedeným dal do pozornosti § 14 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov platného a účinného v čase podpísania Zmluvy o výkone správy: „pri hlasovaní sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov, všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, inak je rozhodnutie neplatné; za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník jeden hlas.“ Vzhľadom na vyššie uvedenú argumentáciu, sú preto akékoľvek výhrady ohľadom podpisu Zmluvy o výkone správy právne irelevantné. Zmluva o výkone a všetky jej ustanovenia zaväzujú všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu rovnako. Aj v prípade absencie podpisu druhého člena predstavenstva ako štatutárneho orgánu žalovaného pri každom jednotlivom byte alebo nebytovom priestore vo vlastníctve žalovaného by táto neznamenala nenaplnenie zákonného kvóra (nadpolovičnej väčšiny všetkých hlasov) pre platnosť a záväznosť Zmluvy o výkone správy.

Žalovaný svojou námietkou, že dohodnutá zmluvná pokuta nie je pre neho záväzná vytvára možnú absurdnú situáciu, keď by sa v bytovom dome vytvorili dve skupiny vlastníkov, jedna viazaná Zmluvou o výkone správy a druhá nie. Ak by však súd akceptoval tento názor žalovaného, potom by si žalovaný ad absurdum mohol vyberať, ktoré ustanovenia pre neho sú záväzné a ktoré nie, lebo ich „nepodpísal“, čisto podľa jeho ľubovôle. Takýto stav by však nebol ani fakticky ani právne akceptovateľný. Žalovaný od uzavretia Zmluvy o výkone správy túto akceptoval, ako vlastník z nej prijímal plnenia, dlhobodo si však neplnil svoje finančné záväzky z nej vyplývajúce, prípadne ich plnil len v sume a čase, ktoré mu vyhovovali.

16. Za nedôvodnú považoval aj námietku žalovaného, že napriek tomu, že súd prvej inštancie poukázal na záver vyslovený v uznesení veľkého senátu NS SR sp. zn. 1VCdo/5/2019 zo dňa 28.4.2021 (ďalej len „Uznesenie veľkého senátu NS SR“), nezistil existenciu neprijateľných zmluvných podmienok, a to najmä z dôvodu, že žalovaný vo vzťahu k tejto námietke vo svojom odvolaní nič bližšie neuvádza. Neuvádza žiadny dôvod a ani argumentáciu, ktorými by spochybnil postup súdu prvej inštancie, resp. správnosť právneho posúdenia prejednávanej veci. Žalovaný v podstate iba konštatuje časovú postupnosť vydania ním uvedených rozhodnutí. Vzhľadom na skutočnosť, že každé z vyššie citovaných rozhodnutí sa týka iných právnych skutočností, keď Uznesenie veľkého senátu NS SR sa týka otázky spotrebiteľského charakteru zmlúv o výkone správy, t. j. prejudiciálneho rozhodnutia o otázke spotrebiteľského charakteru zmluvy o výkone správy a Rozhodnutie Krajského súdu v Bratislave sa týka prejudiciálneho rozhodnutia o neprijateľných zmluvných podmienkach, keď súd posudzoval rozpor výšky zmluvnej pokuty s dobrými mravmi a bez ohľadu na charakter zmluvy (spotrebiteľský, resp. nespotebiteľský) zmluvnú pokutu vo vyššej sadzbe nepovažoval za neprimeranú. Rozhodovacia prax vyšších súdnych autorít má za to, že rozhodnutia súdov (Krajský súd v Nitre, Banskej Bystrici a v Bratislave), ktoré ani zmluvnú pokutu vo vyššej sadzbe nepovažovali za neprimeranú, nie sú v rozpore s názorom prezentovaným v Uznesení veľkého senátu NS SR. V týchto rozhodnutiach bola analogicky riešená otázka primeranosti výšky zmluvnej pokuty vo vzťahoch správca - vlastník bytu, pričom súdy ani vyššiu zmluvnú pokutu nepovažovali a nepovažujú za takú, ktorá by bola v neprospech spotrebiteľa podľa § 53 ods. 1 Občianskeho zákonníka, či v rozpore s dobrými mravmi podľa § 3 Občianskeho zákonníka. Právoplatné Rozhodnutie Krajského súdu v Bratislave, na ktoré poukazuje súd prvej inštancie v bode 31. odôvodnenia rozhodnutia a s ktorého názorom sa v bode 32. odôvodnenia súd prvej inštancie plne stotožňuje vo vzťahu k zisteniu, resp. nezisteniu existencie neprijateľných zmluvných podmienok, nie je preto v žiadnom ohľade v rozpore s názorom prezentovaným v Uznesení veľkého senátu NS SR. Vzhľadom na vyššie uvedené je aj táto námietka žalovaného irelevantná a nedôvodná. Žalobca sa plne stotožňuje s právnym názorom súdu prvej inštancie týkajúcim sa neexistencie neprijateľných zmluvných podmienok, ako aj dôvodnosti uplatnenia zmluvnej pokuty v rozsahu a vo výške priznanej žalobcovi súdom prvej inštancie v napadnutom rozhodnutí.

17. Odvolací súd viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379, § 380 ods. 1 Civilného sporového poriadku, ďalej len „C. s. p.“), preskúmal napadnutý rozsudok, prejednal odvolanie žalovaného bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 ods. 1 a contrario C. s. p., keďže sa nejednalo o prípad, v ktorom by bolo potrebné zopakovať alebo doplniť dokazovanie a nariadenie pojednávania si nevyžadoval ani dôležitý verejný záujem; dospel k záveru, že napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie je vo výroku vecne správny, preto ho v súlade s § 387 ods. 1 C. s. p. potvrdil. Rozsudok verejne vyhlásil dňa 31.10.2023 (§ 219 ods. 3 C. s. p.).

18. Vo vzťahu k podstatným tvrdeniam žalovaného v odvolaní, s ktorými sa odvolací súd musí v odôvodnení vysporiadať (§ 387 ods. 3 C. s. p.) hodno podotknúť, že ide v celom rozsahu o nedôvodnú argumentáciu a to s poukazom na správne vyhodnotenie skutkových a právnych okolností vedúcich k vyhovaniu žaloby. Súd prvej inštancie v preskúmvanej veci vykonal náležité dokazovanie potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností dôležitých pre posúdenie dôvodnosti žaloby, ako aj na posúdenie relevantnosti tvrdení žalobcu na podporu podanej žaloby a žalovaného prednesených na jeho obranu. Zhodnotením výsledkov vykonaného dokazovania v súlade s § 191 ods. 1 C. s. p. súd prvej inštancie dospel k správnym skutkovým záverom a na ich základe vyvodil aj správny právny záver o dôvodnosti žalobcom uplatňovaného nároku proti žalovanému, ktorého sa žalobca domáhal titulom nedoplatkov z ročného z vyúčtovania za plnenia spojené s užívaním bytu vo vlastníctve žalovaného.

19. Pretože odvolací súd sa v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozsudku, konštatuje správnosť jeho dôvodov (§ 387 ods. 2 C. s. p.) a v podrobnostiach poukazuje na dostatočné

skutkové a právne zdôvodnenie rozhodnutia, v ktorom sa súd prvej inštancie vysporiadal so všetkými relevantnými aspektmi predmetnej žaloby.

20. Súd prvej inštancie v odôvodnení svojho rozsudku rozviedol rozhodujúci skutkový stav, opísal priebeh konania a uviedol stanoviská procesných strán k prejednávanej veci, ako aj výsledky vykonaného dokazovania s tým, že citoval právne predpisy, ktoré aplikoval na posudzovanú vec a z ktorých vyvodil právne závery a náležite ich vysvetlil; z odôvodnenia napadnutého rozsudku nevyplýva jednostrannosť, ani taká aplikácia príslušných ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov, ktorá by bola popretím ich účelu, podstaty a zmyslu. Súd prvej inštancie jasne a výstižne vysvetlil prečo považoval žalobu za nedôvodnú; skutkové a právne závery súdu prvej inštancie tak nie sú v danom prípade zjavne neodôvodnené a nezlučiteľné s Čl. 46 ods. 1 Ústavy SR a odôvodnenie odvolaním napadnutého rozsudku spĺňa požiadavky § 220 ods. 2 C. s. p. Za porušenie základného práva zaručeného v Čl. 46 ods. 1 Ústavy SR nemožno považovať to, že súd prvej inštancie zjavne neodôvodnil svoje rozhodnutie podľa predstáv žalobkyne (viď rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5Cdo/165/2011).

21. Na margo námietky žalovaného, že Zmluva o výkone správy bola podpísaná iba jedným konateľom žalovaného a preto je neplatným právnym úkonom, odvolací súd uvádza, že z obsahu Zmluvy o výkone správy, ktorá je založená v súdnom spise vyplýva, že zmluva bola podpísaná nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu (53 vlastníkov z celkového počtu 98), a to i bez podpisov, ktoré pripadajú žalovanému, na čo správne poukázal i žalobca vo vyjadrení k odvolaniu. V dôsledku uvedeného je námietka žalovaného právne irelevantná; Zmluva o výkone správy je platná a je záväzná pre žalovaného bez ohľadu na to, či bola alebo nebola podpísaná (aj) žalovaným, resp. či s obsahom zmluvy súhlasí alebo nie.

22. K námietke žalovaného, že súd prvej inštancie nevykonal dokazovanie originálom zmluvy a jej príloh, odvolací súd uvádza, že súdna prax je jednotná v názore, že k procesným právam strany sporu nepatrí, aby bol súdom vykonaný každý ňou navrhnutý dôkaz alebo dôkaz, o ktorom sa procesná strana subjektívne domnieva, že by mal byť súdom vykonaný. Právomoc konať o veci, ktorej sa návrh týka, v sebe obsahuje i právomoc posúdiť to, či a aké dôkazy na zistenie skutkového stavu sú potrebné a akým spôsobom sa zabezpečí dôkaz na jeho vykonanie (I. ÚS 52/03); súd rozhodne, ktoré z navrhnutých dôkazov vykoná (§ 185 ods. 1 C. s. p.). Odvolací súd je názoru, že v danej veci súd prvej inštancie vykonal dokazovanie v rozsahu potrebnom pre posúdenie rozhodujúcich skutočností a v odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol, prečo nevykonal žalovaným navrhovaný dôkaz (odsek 13), pričom s ohľadom na tú skutočnosť, že súd prvej inštancie dospel k záveru, že Zmluvu o výkone správy č. X/XXXX zo dňa 31.5.2002 podpísali D. A. Č. ako predseda predstavenstva a D. P. H. ako člen predstavenstva, ako vtedajší štatutári oprávnení konať za žalovaného a žalovaný pravosť ich podpisov na zmluve nespochybňoval, nie je zrejmé, čo konkrétne malo byť preukázané predložením originálu zmluvy. Navyiac, ako už bolo uvedené vyššie, Zmluva o výkone správy bola podpísaná nadpolovičnou väčšinou ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, je teda platná a záväzná aj pre žalovaného. Odvolací súd preto v súlade so súdom prvej inštancie konštatuje, že vykonanie navrhovaného dôkazu by bolo nadbytočné a z hľadiska zistenia a posúdenia rozhodujúcich skutočností aj nepotrebné a nehospodárne.

23. Pochybenia sa nedopustil súd prvej inštancie ani v procese posudzovania dohodnutej zmluvnej pokuty, nakoľko skutočnosť, že zmluva o výkone správy má spotrebiteľský charakter neznamená, že ustanovenie zmluvy, podľa ktorého sa vlastníci bytov a nebytových priestorov pre prípad neuhradenia preddavkových platieb alebo ich časti ako aj platieb vyplývajúcich z vyúčtovania alebo ich časti v termíne splatnosti dohodli na zmluvnej pokute vo výške 0,1 % z dlžnej sumy za každý začatý deň omeškania je neprijateľnou zmluvnou podmienkou. Podstata neprijateľných zmluvných podmienok totižto spočíva v tom, že spôsobujú značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán (medzi dodávateľom a spotrebiteľom) v neprospech spotrebiteľa. V zmluvách o výkone správy dohoda týkajúca sa zmluvnej pokuty pre prípad porušenia povinnosti vlastníka bytu alebo nebytového priestoru zaplatiť na účet bytového domu včas zálohové platby alebo nedoplatok z vyúčtovania nepredstavuje nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa; zmluvná pokuta v tomto prípade totižto nezabezpečuje žiadne plnenie, ktoré poskytuje vlastníku bytu alebo nebytového priestoru správcovi bytového domu, ale povinnosť, ktorú má vlastníku bytu a nebytového priestoru vo vzťahu k bytovému domu ako celku a slúži na zabezpečenie samotného fungovania bytového domu. Z toho tiež vyplýva, že takto dohodnutá zmluvná pokuta nie je príjmom správcu bytového domu, ale je príjmom účtu bytového

domu, ktorého majiteľmi sú všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov, ktorí sú v zmluvnom vzťahu na rovnakej strane a majú rovnocenné postavenie (všetci sú spotrebiteľmi), na čom nič nemení ani tá skutočnosť, že pohľadávku na zaplatenie zmluvnej pokuty je oprávnený vymáhať správca bytového domu, ktorý má v tomto zmluvnom vzťahu postavenie dodávateľa.

24. K námietke žalovaného, že výška dohodnutej zmluvnej pokuty je v rozpore s dobrými mravmi, odvolací súd uvádza, že súd prvej inštancie jasne a zrozumiteľne uviedol, z akých dôvodov (s ohľadom na význam zabezpečovanej povinnosti a závažnosť porušenia povinnosti žalovaného ako vlastníka riadne a včas uhrádzať preddavky a nedoplatky) dohodnutú výšku zmluvnej pokuty nepovažoval za rozpornú s dobrými mravmi. Tieto závery súdu prvej inštancie žalovaný v podanom odvolaní ničím nespochybnil. Púhy nesúhlas žalovaného bez relevantnej právnej a vecnej argumentácie nebol spôsobilý založiť prieskum odvolacieho súdu v tejto čiastkovej otázke a z tohto dôvodu treba závery súdu prvej inštancie považovať za vecne a právne správne. Odvolací súd v tejto súvislosti zároveň pripomína, že podľa § 380 C. s. p. je viazaný dôvodmi odvolania nielen v zmysle ich paragrafového vymedzenia, ale aj konkrétneho skutkového vymedzenia, keď pri viazanosti dôvodmi odvolania neprichádza do úvahy vyhľadávanie konkrétnych skutočností v napadnutom rozhodnutí súdu prvej inštancie a jeho postupe, ktoré by bolo možné prípadne podradiť pod niektorý zo zákonných dôvodov odvolania, pretože je neprípustné, aby odvolací súd sám vyhľadával konkrétne vady rozhodnutia alebo postupu súdu prvej inštancie v neprospech strany, ktorá odvolanie nepodala a v prospech ktorej napadnuté rozhodnutie vyznelo; z uvedeného potom vyplýva požiadavka aj na kvalitatívne vymedzenie odvolacieho dôvodu z hľadiska skutkovej a právnej argumentácie nachádzajúca podklad v zodpovednosti strany za to, že v konaní bude účinne uplatňovať svoje procesné práva a to aj v odvolacom konaní. Je notoriou, že k zodpovednému uplatňovaniu vlastných procesných práv patrí tiež požiadavka, aby strana sporu mala jasno v dôvodoch svojej nespokojnosti s rozhodnutím súdu prvej inštancie.

25. A pretože žalovaný v podanom odvolaní neuviedol žiadne ďalšie relevantné skutočnosti, ktorými by preukázal nesprávnosť napadnutého rozhodnutia, odvolací súd ostatné tvrdenia uvádzané v odvolaní nepovažoval za podstatné, t. j. také, ktoré by svojou relevanciou aj v prípade preukázania boli spôsobilé privodiť zmenu napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie; ďalšie odvolacie námietky žalovaného preto odvolací súd vyhodnotil v ich súhrne ako právne irelevantné a také, ktoré z povahy veci nie sú spôsobilé privodiť zmenu napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie.

26. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 396 ods. 1 v spojení s § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 C. s. p., podľa ktorého žalobcovi patrí plný nárok na náhradu trov odvolacieho konania, keďže mal plný úspech v odvolacom konaní.

27. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C. s. p.) 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 C. s. p.).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 C. s. p.).

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 dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 C. s. p.).