

Súd: Okresný súd Martin
Spisová značka: 10C/154/2012
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5712204327
Dátum vydania rozhodnutia: 20. 03. 2013
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mária Gazdačková
ECLI: ECLI:SK:OSMT:2013:5712204327.9

Rozhodnutie

Okresný súd Martin samosudkyňou JUDr. Máriou Gazdačkovou v právnej veci žalobcu Okresného stavebného bytového družstva Martin, Kozmonautov 35, IČ: 00 222 038, právne zastúpeného JUDr. Evou Lehockou, advokátkou so sídlom v Martine, Kozmonautov 35, proti žalovanej C. Y., L.. XX.XX.XXXX, P. J. P. P., T. XX/X, zastúpenej splnomocneným zástupcom G. N., L.. XX.X.XXXX, J. C., J. XXXX/X, v konaní o zaplatenie sumy 514,64 eur titulom zmluvnej pokuty, takto

rozhodol:

Žaloba žalobcu sa v celom rozsahu zamietla.

Žiadny z účastníkov nemá právo na náhradu trov konania.

odôvodnenie:

Žalobou podanou na tunajšom súde dňa 15.3.2012 sa žalobca proti žalovanej domáhal zaplatenia sumy 998,22 eur a náhrady trov konania. Žalobu žalobca odôvodnil tou skutočnosťou, že žalovaná je vlastníčkou bytu č.X na Ulici T. XX E. P. P. na základe zmluvy o prevode vlastníctva družstevného bytu. Žalovaná mala uzavretú aj zmluvu o výkone správy, ktorú v bytovom dome vykonával žalobca, podľa ktorej v článku 4. odsek 2 je vlastník povinný poukazovať správcovi domu mesačné preddavky do fondu prevádzky (plnenia, poskytované s užívaním bytu), údržby a opráv domu. V tomto článku je dohodnutá aj zmluvná pokuta za neplnenie tejto povinnosti a to vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Dlh žalovanej vznikol tým, že porušovala citované ustanovenie zmluvy a neplatila tieto úhrady. Žalovaná tak žalobcovi dlhovala sumu na preddavkoch za obdobie júla roku 2011 k 29.2.2012, ktorá predstavovala sumu 483,58€ a sankcie z omeškania, teda zmluvnú pokutu za obdobie od apríla 2010 k 29.2.2012 v celkovej výške 514,64€. Celkový dlh žalovanej potom predstavoval súčet týchto súm.

Súd vo veci rozhodol najskôr platobným rozkazom, ktorým žalobe v celom rozsahu vyhovel.

Proti platobnému rozkazu žalovaná včas podala odpor a dôvodnosť žaloby v ňom namietala. Žalovaná uviedla, že istinu predmetnej pohľadávky vo výške 485,-€ podľa čiastky uvedenej vo vyúčtovaní žalobcovi uhradila v máji 2012, teda 3 týždne pred vydaním platobného rozkazu. Sumu 514,64€ namietala s poukazom, že ide o sankciu v čiastke 2,5 promile denne, jedná sa o úrokovú mieru pokuty, ktorá je v rozpore s dobrými mravmi a v rozpore s ustanoveniami zákona a zásadmi spotrebiteľských zmlúv, preto v tejto časti tiež navrhuje žalobu zamietnuť. Navyše uviedla, že bytový dom, v ktorom sa predmetný byt nachádza prešiel i s pohľadávkami voči bytom v predmetnom dome do správy Teplico s.r.o. Turčianske Teplice. Táto obchodná spoločnosť si u nej uplatnila z 12.6.2012 aj sumu, ktorú voči nej vymáha žalobca a aj zmluvnú pokutu, ktorá je v rozpore s dobrými mravmi. Z toho usudzovala, že žalobca nie je aktívne legitimovaný a pripojila fotokópiu tejto výzvy.

Na odpor žalovanej reagoval žalobca podaním z 27.8.2012, ktorým zobral žalobu späť v časti 483,58€ a naďalej žiadal zaplatiť titulom zmluvnej pokuty sumu 514,64€. V tomto podaní žalobca uviedol, že sa domáhal pôvodne sumy 998,22€, a je pravdou, že 17.5.2012 žalovaná žalobcovi poukázala sumu 478,78€, ktorou bola vyporiadaná istina. Zo strany žalovanej istiny bol odrátaný preplatok, ktorý vznikol na skutočných nákladoch za rok 2011 v sume 79,38€ a suma zahŕňa aj platbu predpisu úhrad za marec 2012, nakoľko istina v žalobnom návrhu bola datovaná k 29.2.2012, keďže tak bolo po podaní žaloby, bola žaloba podaná dôvodne. Pokiaľ žalovaná namietla aktívnu legitimáciu žalobcu, žalobca tvrdil, že pohľadávka vznikla v období, keď žalobca bol správcom bytového domu.

Prostredníctvom svojho splnomocneného zástupcu žalovaná na tvrdeniach v odpore zotrvala v priebehu celého konania.

Vzhľadom na čiastočné späťvzatie žaloby žalobcom súd rozhodol o tomto podaní uznesením sp.zn. 10C/154/2012 zo dňa 18.9.2012, ktorým konanie v časti ohľadne nároku žalobcu na zaplatenie sumy 483,58€ zastavil a súčasne žalobcovi vrátil časť zaplateného súdneho poplatku.

Súd potom rozhodoval len o nároku žalobcu na zaplatenie sumy 514,64€ titulom zmluvnej pokuty a rozhodoval tak na základe listinných dôkazov, ktoré predložili účastníci konania a na základe dôkazov, ktoré si súd vyžiadal. Takto vykonaným dokazovaním zistil tento skutkový stav veci:

Žalovaná je od 19.1.2003 vlastníčkou bytu, uvedeného v žalobe na základe zmluvy o prevode vlastníctva družstevného bytu (čl.5-6). V článku 7. predmetnej zmluvy o prevode vlastníctva bytu, ktorá bola uzavretá 9.4.2013 žalovaná ako nadobúdateľ bytu vyhlásila, že súčasne s uzavretím tejto zmluvy pristupuje k zmluve o výkone správy domu s OSBD Martin.

Žalobca do spisu pripojil dve zmluvy o výkone správy, ktoré sa vzťahovali na obdobie, v ktorom mu vznikol nárok na zmluvnú pokutu a to zmluvu o výkone správy podpísanú dňa 18.9.2007 W. V. T., riaditeľom OSBD Martin, ktorá bola účinná od 1.1.2008 a ďalšiu zmluvu o výkone správy podpísanú dňa 30.3.2011 W. V. T., riaditeľom OSBD Martin, ktorá síce podľa jej znenia mala byť účinná od 1.1.2008, avšak žalobca ňou reagoval na zákon č.70/2010 Z.z., ktorým bol menený a doplnený zák.č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov s účinnosťou od 1.4.2011. Teda súd predpokladá, že znenie tejto zmluvy prijatej v reakcii na zákon malo byť účinné od 1.4.2011. Z týchto zmlúv nevyplýva, že by k nim žalovaná pristúpila, nakoľko žalovaná takýto vyhlasovací úkon urobila v roku 2003, keď uzatvárala zmluvu o prevode vlastníctva bytu a obe zmluvy o výkone správy sú z neskoršieho obdobia.

V oboch týchto zmluvách ustanovenie článku IV.bod 2. zmluvy konštatuje povinnosť vlastníka bytu a nebytového priestoru v súlade s o zmluvou o výkone správy poukazovať príspevky mesačne do fondu prevádzky, údržby a opráv. Výšku príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome tak, aby boli pokryté predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení domu a spoločných nebytových priestorov domu, príslušenstva a príslušeného pozemku. Ak sa vlastníci za bežný rok nedohodnú na výšku príspevku, platí výška príspevku z predchádzajúceho roku zvýšená o mieru inflácie. Ďalej sú povinní platiť aj výdavky za obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní mesačne platiť úhrady za plnenia, spojené s užívaním bytu, alebo nebytového priestoru (preddavky) a poplatkov za výkon správy. Za porušenie tejto povinnosti a omeškanie s platením preddavkov, príspevkov a poplatkov podľa tohto článku zmluvy si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Zmluvné pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv domu sú príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv domu. (zmluva o výkone správy z 30.3.2011). Rovnaké znenie článku IV.bod 2.má aj zmluva podpísaná 18.9.2007 W. V. T. a rovnako je v nej dohodnutá zmluvná pokuta vo výške 2,5 promile zmluvnej sumy za každý deň omeškania.

Z ďalšej korešpondencie, ktorú účastníci pripojili do súdneho spisu a ktorú si súd vyžiadal súd zistil, že listom z 12.6.2012 obchodná spoločnosť Teplico s.r.o. so sídlom v Turčianskych Tepliciach (dnes správca bytového domu, v ktorom sa nachádza byt žalobkyne), vyzval žalobkyňu na zaplatenie sumy 1333,46€ titulom nedoplatku za služby spojené s bývaním, ktoré má žalovaná k 12.6.2012 v čiastke 1162,77€ a sankcie z omeškania 170,69€. Súčasne bola žalovaná vyzvaná, aby tento nedoplatok uhradila do 27.6.2012.

Ako súd zistil z výpisu z registra spoločností vlastníkov bytov a nebytových priestorov, vedených pri Obvodnom úrade Žiliny, odbor všeobecnej vnútornej správy pre bytový dom na Ulici T. XXX/XX E. P. P. bolo vytvorené spoločenstvo vlastníkov bytov T. XX k 1.4.2012. Toto spoločenstvo začalo vykonávať správu bytového domu, v ktorom sa nachádza byt žalovanej. Listom z 12.2.2012 Spoločenstvo vlastníkov bytov T. XX E. P. P. súdu oznámilo, že do 31.3.2012 bytový dom, v ktorom sa nachádza byt žalovanej spravovalo Okresné stavebné bytové družstvo Martin a v tomto období dosiahol nedoplatok vlastníčky bytu - žalovanej voči OSBD Martin sumu 1189,13€. Tento nedoplatok bol uhradený spoločenstvom vlastníkov bytov z fondu opráv v rámci vzájomného vysporiadania, z čoho vyplýva, že táto suma chýbala a aj chýba vo fonde opráv, na ktorý sa skladajú všetci majitelia bytov v uvedenom bytovom dome. Od 1.4.2012 bolo vytvorené spoločenstvo vlastníkov bytov a od uvedeného dňa pre spoločenstvo služby spojené s bývaním a tvorbou fondu prevádzky, údržby a opráv ako aj opravovanie bytového domu zabezpečuje Teplico s.r.o. so sídlom v Turčianskych Tepliciach. K 12.6.2012 bola dlžná suma C. Y. 133,46€. Podľa evidencie firmy Teplico s.r.o. v júli žalovaná uhradila sumu 628,78€ a momentálne eviduje voči žalovanej k 30.11.2012 dlh vo výške 1002,96€.

Teplico s.r.o. so sídlom v Turčianskych Tepliciach súdu listom z 5.12.2012 súdu oznámilo podlžnosti žalovanej v období od 1.4.2012 do novembra 2012 a uviedlo, že do 31.3.2012 mala žalovaná pohľadávku voči OSBD Martin v sume 1189,13€. Na dôkaz čoho pripojilo výpis z konta správy priestorov, vystavený OSBD Martin od 1.1.2012 do 31.3.2012 (čl.80-81).

Do spisu ešte Spoločenstvo vlastníkov bytov T. XX, P. P. pripojilo kópiu potvrdenia Okresného stavebného bytového družstva Martin (čl.85) zo dňa 7.12.2012, z ktorého vyplýva, že OSBD Martin potvrdzuje, že nedoplatok vlastníčky bytu C. Y. predstavoval do doby spravovania bytu OSBD Martin, teda do 31.3.2012 sumu 1189,13€ a pozostával z istiny 637,65€ a sankcií z omeškania vo výške 551,48€, ktoré boli vyrúbené v zmysle zmluvy o výkone správy ako 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Nedoplatok G..Y. bol OSBD uhradený spoločenstvom vlastníkov bytov z fondu opráv v rámci vzájomného vysporiadania.

Svoje oznámenia spoločenstvo vlastníkov bytov doplnilo ešte podaním zo 7.2.2013, ktorým súdu oznámilo (čl.97), že spoločenstvo si vytvorilo v roku 2012 bankový účet, na ktorý bola poukázaná finančná čiastka z OSBD Martin. Z nej bola odpočítaná i dlžná suma žalovanej. Túto dlžnú sumu si už odpočítalo OSBD Martin pred poukázaním finančnej čiastky na bankový účet spoločenstva. Všetky účtovné, fakturačné doklady, revízne správy ako aj ostatná dokumentácia bytového domu bola po prevzatí od OSBD Martin odovzdaná novému správcovi Teplico s.r.o. Turčianske Teplice. Nedoplatok žalovanej chýba vo fonde opráv Spoločenstva vlastníkov bytov T. XXX/XX, P. P., na ktorý sa skladajú všetci majitelia bytov v uvedenom bytovom dome.

Spoločenstvo ešte zaslalo súdu správu o ukončení činnosti, týkajúcej sa domu na A..T. XXX/XX E. P. P. a o odovzdaní všetkých písomných materiálov, ktoré súvisia so správou domu vrátane vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia. Táto správa bola podpísaná predsedom spoločenstva vlastníkov bytov T. XX W.. I. T. a za OSBD Martin riaditeľom Ing. V. T.. Článok III. tejto správy sa týkal finančného vysporiadania domu na T. A. XXX/XX E. P. P., z ktorej vyplývalo, že účtovný stav fondu prevádzky, údržby a opráv k 31.12.2011 predstavuje sumu 7600,99€, stav finančných prostriedkov, ktoré budú prevedené na bankový účet spoločenstva vlastníkov bytov po zohľadnení vyúčtovania skutočných nákladov domu za rok 2011 je 8032,29€. Vyúčtovanie skutočných nákladov za plnenia a iné činnosti, spojené s užívaním bytu od 1.1.2011 do 31.12.2011 budú vystavené a odovzdané spoločenstvu vlastníkov bytov po jednotlivých bytoch do 31.5.2012 a spoločenstvo vlastníkov bytov vysporiada preplatky a nedoplatky, vzniknuté s vyúčtovaním skutočných nákladov za rok 2011 s

vlastníkmi bytov. Po ukončení súdneho sporu ohľadne neplatenia úhrad nákladov k 29.2.2012 v čiastke 998,22€ vlastníčkou bytu č.4 C. Y. prevedie OSBD Martin úhradu dlhu menovanou na bankový účet spoločenstva vlastníkov bytov.

Majúc preukázané tieto skutočnosti, súd dospel k presvedčeniu, že žaloba nie je dôvodná. Predovšetkým nie je dôvodná čo to základu, kde žalobca opiera svoj nárok na ustanovenia dvoch zmlúv o výkone správy, ktoré v článku IV.ods.2 stanovili povinnosť platiť zmluvnú pokutu vo výške 2,5 promile denne pri omeškaní vlastníka bytu s úhradou pred dodávkou do fondu prevádzky, údržby a opráv domu a to z týchto dôvodov:

Zmluva o výkone správy, uzavretá podľa § 8a zák.č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov je svojím charakterom zmluvou spotrebiteľskou. Je zrejmé, že OSBD Martin je dodávateľom služieb, uvedených v zmluve, koná v rámci svojej podnikateľskej činnosti a žalovaná je fyzická osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení tejto zmluvy v rámci svojej obchodnej alebo podnikateľskej činnosti nekonala, ale konzumovala služby, poskytované žalobcom pre osobnú potrebu. Z tohto dôvodu je nutné na túto zmluvu aplikovať aj ustanovenia § 52 a nasledujúcich Občianskeho zákonníka (zák.č.40/1964 Zb.), ktoré sa týkajú spotrebiteľských zmlúv.

Podľa § 52 ods.1 Občianskeho zákonníka, spotrebiteľskou zmluvou je každá zmluva bez ohľadu na právu formu, ktorú uzatvára dodávateľ so spotrebiteľom.

Podľa § 52 ods.2 Občianskeho zákonníka, ustanovenia o spotrebiteľských zmluvách, ako aj všetky iné ustanovenia upravujúce právne vzťahy, v ktorých účastníkom je spotrebiteľ, použijú sa vždy, ak je to v prospech zmluvnej strany, ktorá je spotrebiteľom. Odlišné zmluvné dojednania, alebo dohody, ktorých obsahom alebo účelom je obchádzanie tohto ustanovenia sú neplatné.

Podľa § 53 ods.1 Občianskeho zákonníka, spotrebiteľské zmluvy nesmú obsahovať ustanovenia, ktoré spôsobujú značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa (ďalej len „neprijateľná podmienka“). To neplatí, ak ide o zmluvné podmienky, ktoré sa týkajú hlavného predmetu plnenia a primeranosti ak tieto zmluvné podmienky sú vyjadrené určito, jasne a zrozumiteľne, alebo ak boli neprijateľné podmienky individuálne dojednané.

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.

Podľa § 53 ods.3 Občianskeho zákonníka, ak dodávateľ nepreukáže opak, zmluvné ustanovenia dohodnuté medzi dodávateľom a spotrebiteľom sa nepovažujú za individuálne dojednané.

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 neplnením jeho záväzku.

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

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.

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

Podľa § 545a Občianskeho zákonníka, 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.

Z vyššie uvádzaných ustanovení oboch zmlúv o výkone správy, ktoré boli do spisu pripojené je zrejmé, že žalobca v rámci zmluvy o výkone správy dohodol so žalovanou zmluvnú pokutu 2,5 promile denne pri omeškaní žalovanej ako vlastníčky bytu s úhradou preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv. Pokuta 2,5 promile denne v prepočte na rok predstavuje sadzbu 91,25% ročne z dlžnej sumy. Majetkovú sankciu až v takejto výške by mal zaplatiť dlžník, v tomto prípade spotrebiteľ pri omeškaní s úhradou preddavkov za jeden rok. V tejto súvislosti ale nie je možné opomenúť, že žalobca má popri takomto postihu, ktorého zmyslom je zabezpečenie jeho nároku, (čo je zmyslom zmluvnej pokuty, ktorá je zabezpečovacím inštitútom), aj právo na typickú majetkovú sankciu predpokladanú normami občianskeho práva a to na zákonný úrok z omeškania podľa § 517 ods.2 Občianskeho zákonníka, ktorý v spojení s vtedy platným ustanovením § 3 ods.1 Nariadenia Vlády SR č.87/1995 (v znení platnom v čase omeškania žalovanej) mohol byť o 8% percentuálnych bodov vyšší ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky, platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu. Z toho vyplýva, že žalobca ako dodávateľ by mohol od žalovanej ako spotrebiteľky vyžadovať celkové sankcie za omeškanie takmer 100% ročne, prípadne aj viac v závislosti od výšky úroku z omeškania. Žalobca nárok na takúto sankciu uplatňoval za obdobie, keď legislatíva úplne odlišným spôsobom riešila veľmi podobné omeškanie nájomníkov s úhradou nájomného a poplatkov za služby spojené s užívaním bytu, a to legislatívnou zmenou. Základnou majetkovou sankciou pri veľmi podobnom vzťahu, vyplývajúcom z nájmu bytu, pre prípad, že nájomca bol v omeškaní s úhradou nájomného a úhradou za služby spojené s užívaním bytu, bola majetková sankcia - poplatok z omeškania v zmysle ustanovenia § 697 Občianskeho zákonníka.

Podľa § 697 Občianskeho zákonníka, ak nájomca nezaplatí nájomné, alebo úhradu za plnenia, poskytované s užívaním bytu do 5 dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania.

Poplatok z omeškania v čase existencie omeškania žalovanej upravovalo opäť Nariadenie Vlády SR č.87/1995 Z.z., ktoré v období od 1.1.2009 do 31.6.2010 stanovovalo výšku poplatku z omeškania na jedno promile a od 1.7.2010 dokonca vo výške 0,5 promile. Tým legislatíva reagovala na skutočnosť, že dovtedy týmto vládnym nariadením upravený poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile denne sa nakoniec javil byť ako neprimerane vysoký. Napriek tomu žalobca v zmluvách o výkone správy, zrejme uvedomujúc si, že od vlastníkov bytov nemôže požadovať poplatok z omeškania, ktorý je majetkovou sankciou pri omeškaní v rámci nájomného vzťahu, ale že by bol nútený žiadať len úrok z omeškania, stanovil zmluvnú pokutu vo výške, zodpovedajúcej predchádzajúcej právnej úprave poplatku z omeškania, čím si zabezpečil postih voči dlžníkom, vlastníkom bytov jednak vymáhaním zmluvných pokút, ale aj úrokov z omeškania, na ktoré mu ostal zachovaný zákonný nárok. Pritom je zrejmé, že v danom období, keď existovalo omeškanie žalovanej s úhradou týchto preddavkov žalobcovi, ako správcovi bytového domu mohol žalobca od prípadných nájomníkov v danom bytovom dome požadovať pri omeškaní zo zákona podstatne nižšiu sankciu.

Preto súd dospel k presvedčeniu, že dojednanie o výške zmluvnej pokuty pri existencii súčasného nároku na úroky z omeškania je pre vlastníka bytu, v tomto prípade žalovanú, nerovnovážne. Že takto dojednaná zmluvná pokuta odporuje dobrým mravom a preto je dojednanie o nej neplatné a to tak v zmysle ustanovenia § 53 ods.5 Občianskeho zákonníka, ako aj v zmysle ustanovenia § 39 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu, alebo ho obchádza, alebo sa prieči dobrým mravom.

V tejto súvislosti súd ešte pripomína, že žalobca voči žalovanej vymáha dlh, ktorý má zaplatený a to tým, že v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov T. XX P. P., nepoukázal všetky finančné prostriedky z fondu prevádzky, údržby a opráv, ale odpočítal si sumu, ktorú mu podľa jeho výpočtov žalovaná dlhovala s tým, že ako vyplynulo zo správy o ukončení činnosti, citovanej vyššie, v prípade vymoženia tieto prostriedky spoločstvu poukáže. Súčasne boli v spise produkované dôkazy, že Spoločenstvo vlastníkov bytov T. XX P. P. zabezpečuje správu bytového domu Teplico s.r.o. so sídlom v Turčianskych Tepliciach a táto spoločnosť proti žalovanej vymáha sumu, z ktorej je zrejmé, že vymáha aj nedoplatky, vzniknuté do konca februára 2012, teda ktoré vznikli za správy bytového domu žalobcom.

Pretože súd dospel k presvedčeniu, že ustanovenia o zmluvnej pokute v oboch zmluvách o výkone správy, ktoré žalobca do spisu pripojil sú neplatné, pre rozpor s vyššie citovanými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, žalobu žalobcu v celom rozsahu zamietol.

Súd v zmysle vyššie citovaných ustanovení Občianskeho zákonníka zmluvnú pokutu nemoderoval, pretože podľa presvedčenia súdu moderovať možno len platne dohodnutú zmluvnú pokutu, a keďže súd konštatoval, že zmluvná pokuta platne dojednaná nebola, nemôže moderáciou z neplatného ustanovenia zmluvy priznať žalobcovi akýkoľvek nárok.

O trovách konania súd rozhodol podľa ustanovenia § 142 ods.2 Občianskeho súdneho poriadku a žiadnemu z účastníkov nepriznal náhradu trov konania. Súd vychádzal z tej skutočnosti, že žalobca bol pri uplatňovaní časti nároku úspešný, keď žalobu zobral späť pre správanie žalovanej ohľadne nároku na zaplatenie sumy 483,58€ a neúspešný pri uplatňovaní sumy 514,64€. Súd preto konštatoval, že úspech a neúspech účastníkov konania bol približne rovnaký a preto rozhodol tak, že ani jeden z nich proti tomu druhému nemá právo na náhradu trov konania.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15-tich dní od jeho doručenia na Okresný súd Martin.

V odvolaní sa má uviesť, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, musí byť podpísané a datované, musí sa v ňom uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie, alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha.

Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že

a/ neboli splnené podmienky konania, rozhodol vecne nepríslušný súd prvého stupňa, rozhodnutie súdu prvého stupňa vyniesol vylúčený sudca alebo súd prvého stupňa bol nesprávne obsadený; to neplatí, ak senát rozhodoval namiesto samosudcu,

b/ konanie je postihnuté inou vadou, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci samej,

c/ súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,

d/ súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,

e/ doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené /§ 205a/,

f/ rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci,

g/ súd prvého stupňa neprihliadol na námietky odvolateľa napriek tomu, že na to neboli splnené podmienky podľa § 175 ods.3, časť prvej vety za bodkočiarkou,

h/ rozsudok je nepreskúmateľný pre nezrozumiteľnosť alebo nedostatok dôvodov. /§ 205 ods.2 O.s.p./.

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

Ak povinnosť uložená týmto rozsudkom nebude dobrovoľne splnená, možno sa jej splnenia domáhať výkonom rozhodnutia.