

Súd: Mestský súd Bratislava IV  
Spisová značka: 5C/6/2021  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6120432969  
Dátum vydania rozhodnutia: 07. 08. 2023  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Marián Baláž  
ECLI: ECLI:SK:MSBA4:2023:6120432969.5

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Mestský súd Bratislava IV sudcom Mgr. Mariánom Balážom v sporovej veci žalobcu: Správcovské bratislavské družstvo, so sídlom Drobného 27, 841 01 Bratislava, IČO: 35 803 843, zast.: Advokátska kancelária JUDr. Barbara Holíková, s.r.o., so sídlom Staré Grunty 162, 841 04 Bratislava, IČO: 36 863 971, proti žalovanému: Stavebné bytové družstvo Bratislava IV, so sídlom Polianky 9, 841 01 Bratislava, IČO: 00 169 731, zast.: JUDr. Jozefína Podhradská, advokátka, so sídlom Račianska 62, 831 02 Bratislava, IČO: 36 071 838, o zaplatenie 8.651,11 eura s príslušenstvom a zmluvnej pokuty, takto

### rozhodol:

I. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi sumu 9.670,65 eura, zmluvnú pokutu 3.412,97 eura a zmluvnú pokutu 0,1 % denne zo sumy 1.512,20 eura od 09.07.2021 do zaplatenia, zmluvnú pokutu 0,1 % denne zo sumy 2.031,97 eura od 09.07.2021 do zaplatenia, zmluvnú pokutu 0,1 % denne zo sumy 343,39 eura od 09.07.2021 do zaplatenia, zmluvnú pokutu 0,1 % denne zo sumy 1.453,09 eura od 09.07.2021 do zaplatenia, zmluvnú pokutu 0,1 % denne zo sumy 633,91 eura od 09.07.2021 do zaplatenia, zmluvnú pokutu 0,1 % denne zo sumy 1.250,70 eura od 09.07.2021 do zaplatenia, zmluvnú pokutu 0,1 % denne zo sumy 619,06 eura od 09.07.2021 do zaplatenia, zmluvnú pokutu 0,1 % denne zo sumy 473,93 eura od 09.07.2021 do zaplatenia, zmluvnú pokutu 0,1 % denne zo sumy 1.352,40 eura od 09.07.2021 do zaplatenia, všetko do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

II. Súd vo zvyšku žalobu zamietá.

III. Žalobca má proti žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

### odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou doručenu pôvodne na Okresný súd Banská Bystrica dňa 25.11.2020 domáhal v upomínacom konaní od žalovaného zaplatenia sumy 8.651,11 eura, vyčíslenej zmluvnej pokuty v sume 1.323,02 eura a zmluvnej pokuty vo výške 0,1% denne zo sumy 8.651,11 eura od 01.11.2020 do 25.11.2020, nákladov spojených s uplatnením pohľadávky v sume 100,35 eura a trov konania; všetko z dôvodu existencie nedoplatku vzniknutého z neplatenia preddavkových platieb do fondu prevádzky, údržby a opráv žalovaným podľa zmluvy o výkone správy č. 25/2001 uzavretej medzi vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ulici P. D. č. XX a XX v C. a žalobcom ako správcom. Žalovaný je v bytovom dome na ulici P. D. č. XX a XX v C. vlastníkom X nebytových priestorov, a to č. XXX, č. XXX, č. XXX, č. XXX, č. XXX, č. XXX, č. XXX a č. XXX.

2. Proti platobnému rozkazu Okresného súdu Banská Bystrica sp.zn. 16Up 2099/2020 zo dňa 16.12.2020 podal žalovaný odpor, ktorý zdôvodnil nesprávnou sumou vyčíslenou v platobnom rozkaze oproti návrhu žalobcu v podanej žalobe; zmluvnú pokutu žalobca požadoval zaplatiť inak, ako bola príslušná povinnosť uložená v platobnom rozkaze. Namietal tiež, že nárok uplatnený v tomto konaní je nárokom zo spotrebiteľskej zmluvy, preto sa žalobca a aj konajúci súd majú riadiť ust. § 52 a nasl.

zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení (ďalej len „OZ“) a zákona o ochrane spotrebiteľa. Konkrétne, podľa žalovaného je žalobcom požadovaná zmluvná pokuta neprijateľnou zmluvnou podmienkou v zmysle § 53 ods. 4 písm. k) OZ. Žalovaný tiež poukázal na rozpor dojednanej zmluvnej pokuty s dobrými mravmi podľa § 3 OZ. Pokiaľ by dohodnutú zmluvnú pokutu konajúci súd nepovažoval za neplatnú, žalovaný namietal, že zmluva o výkone správy nebola z jeho strany podpísaná v súlade so spôsobom konania za žalovaného uvedeným v obchodnom registri, preto nie je pre neho ani záväzná.

3. Na výzvu Okresného súdu Banská Bystrica zaslal žalobca repliku k odporu podanému žalovaným, kde bližšie špecifikoval sumu, ktorej zaplata sa domáhal od žalovaného, zotrval na dôvodnosti vyčíslenej zmluvnej pokuty. Vyjadril sa k žalovaným namietanému rozdielu v žalobe uplatňovanej dlžnej sumy oproti sume uvedenej vo vydanom platobnom rozkaze. Pokiaľ ide o žalovaným namietaný spotrebiteľský charakter zmluvy o výkone správy uviedol, že tento sa v posudzovanom prípade neuplatní, pretože ide o osobitný typ zmluvy uzatvárannej podľa § 8 zákona č. 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení (ďalej len „ZoVB“), ktorá preto nespadá pod režim § 52 a nasl. OZ. Na rozdiel od spotrebiteľských zmlúv zmluva o výkone správy neupravuje len vzťahy medzi správcou a vlastníkom, ale aj vlastníkmi navzájom; títo môžu podstatným spôsobom ovplyvniť jej obsah. Správca nie je vo vzťahu ku vlastníkom bytov a nebytových priestorov nadradeným subjektom, ale naopak, ich zástupcom konajúcim v ich mene a na ich účet. Preto ani dojednanie zmluvnej pokuty nie je v rozpore s OZ. Dojednanie uvedenej zmluvnej pokuty predstavuje zabezpečovací inštitút pre prípad omeškania s úhradou preddavkových platieb i nedoplatkov z vyúčtovania, ktoré predstavujú jednu z najdôležitejších povinností každého vlastníka bytu a nebytového priestoru. Bez nich nie je správca objektívne schopný zabezpečiť dodávku služieb, a to vo vzťahu ku všetkým vlastníkom bytov a nebytových priestorov. Dojednaná zmluvná pokuta vo výške 0,1% denne z dlžnej sumy tak nepredstavuje žiadnu formu úžery, jej výšku akceptovali aj súdy vo svojich rozhodnutiach. Nesúhlasil ani s namietanou vadou podpisovania zmluvy o výkone správy žalovaným, pretože na jej kompletnom znení v tabuľke na stranách 10 až 12 sa pri množstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov nachádza pri jednotlivých nebytových priestoroch len podpis predsedu predstavenstva žalobcu a druhý podpis, člena predstavenstva, sa nachádza na poslednej strane zmluvy. Podmienka platnosti podpisania za žalovaného je tak podľa žalobcu splnená. Žalobca vo svojom vyjadrení navrhol pokračovanie v konaní, preto Okresný súd Banská Bystrica dňa 03.03.2021 postúpil vec tunajšiemu súdu.

4. Žalovaný v duplike zotrval na nesprávnom výpočte žalovanej istiny a vyúčtovanej zmluvnej pokuty. Tiež zotrval na svojej predchádzajúcej argumentácii o neplatnosti dojednania zmluvnej pokuty pre rozpor s § 3 OZ, a pretože žalovaný zmluvu nepodpísal ustanoveným spôsobom konania, je dojednanie zmluvnej pokuty vyžadujúce písomnú formu podľa § 544 ods. 2 OZ, ktorá v tomto prípade nebola dodržaná, neplatné.

5. Podaním zo dňa 02.11.2022 žalobca navrhol súdu zmenu žaloby a upresnil výpočet a výšku uplatňovanej zmluvnej pokuty tak, že navrhol, aby súd uložil žalovanému zaplatiť sumu 9.670,65 eura, zmluvnú pokutu 3.417,97 eura, a zmluvnú pokutu 0,1 % denne zo sumy 1.512,20 eura od 09.07.2021 do zaplata, zmluvnú pokutu 0,1 % denne zo sumy 2.031,97 eura od 09.07.2021 do zaplata, zmluvnú pokutu 0,1 % denne zo sumy 343,39 eura od 09.07.2021 do zaplata, zmluvnú pokutu 0,1 % denne zo sumy 1.453,09 eura od 09.07.2021 do zaplata, zmluvnú pokutu 0,1 % denne zo sumy 633,91 eura od 09.07.2021 do zaplata, zmluvnú pokutu 0,1 % denne zo sumy 1.250,70 eura od 09.07.2021 do zaplata, zmluvnú pokutu 0,1 % denne zo sumy 619,06 eura od 09.07.2021 do zaplata, zmluvnú pokutu 0,1 % denne zo sumy 473,93 eura od 09.07.2021 do zaplata, zmluvnú pokutu 0,1 % denne zo sumy 1.352,40 eura od 09.07.2021 do zaplata a nahradiť trovy konania. Súd navrhnutú zmenu žaloby pripustil uznesením č. k. 5C 6/2021-151 zo dňa 16.01.2023, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 01.02.2023. Žalovanému bolo uvedené uznesenie spolu s návrhom na zmenu žaloby a prílohami doručené dňa 01.02.2023, žalovaný sa k nim nevyjadril.

6. Na pojednávaní konanom dňa 07.08.2023 žalovaný uviedol, že nespochybňuje samotnú výšku istiny požadovanej žalobcom, avšak jej zaplata žalovaným v súčasnosti neumožňuje jeho situácia. Žalovaný namietal zmluvnú pokutu, či už vyčíslenú pevnou sumou alebo percentuálne. Táto predstavuje neprijateľnú podmienku v zmysle § 53 ods. 4. písm. k) OZ, pretože za nesplnenie si povinnosti žalovaným je táto dohodnutá sankcia neprimerane vysoká, a preto absolútne neplatná. Podľa žalovaného sa ho dohoda o zmluvnej pokute netýka, pretože v zmluve o výkone správy nie sú uvedené nebytové

priestory vlastnené žalovaným. Tiež namietol, že uvedená zmluva má 12 strán, v jednotlivjej tabuľkovej časti zmluvy je podpis len jedného štatutárneho zástupcu žalovaného, P.. Podpisy dvoch štatutárnych zástupcov žalovaného P. sú na strane neočíslovanej, nie je tu uvedený dátum podpisu ani objekt bytového domu, len poznámka „za byty vo vlastníctve SBD Ba IV súhlasí“. Podľa žalovaného je tak nesporné, že zmluvu o výkone správy platne podpísalo len 22 vlastníkov bytov, 11 vlastníkov bytov zmluvu nepodpísalo a pri 28 bytoch vo vlastníctve žalovaného chýba podpis druhého štatutárneho zástupcu žalovaného, ako to vyplýva z obchodného registra, kedy pre platnosť právneho úkonu sa vyžaduje podpis dvoch členov predstavenstva žalovaného. Žalobca na uvedenom pojednávaní zotrval na podanej žalobe v zmysle jej zmeny pripustenej uznesením č. k. 5C 6/2021-151 zo dňa 16.01.2023, vyjadril nesúhlas s tvrdením žalovaného o neprimeranosti zmluvnej pokuty. Pokiaľ žalovaný namieta, že zmluva o výkone správy, na základe ktorej si žalobca voči žalovanému uplatňuje nároky v tomto konaní, nie je pre žalovaného záväzná, žalobca poukazuje na to, že zmluvu o výkone správy podpísalo v roku 2001 50 vlastníkov vtedajších bytov, avšak nebytové priestory v tom čase ešte neboli na príslušnom liste vlastníctva zapísané. Tieto boli zapísané až v roku 2004, na základe žiadosti o zápis č. 2004TU/97 zo dňa 06.04.2004. Žalobca ďalej poukázal na § 8a ods. 1 ZoVB v znení platnom od 01.07.2007, podľa ktorého schválená zmluva o výkone správy alebo jej zmena alebo jej zánik je záväzným pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak je podpísaná nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov; v posudzovanom prípade zmluvu riadne podpísalo viac ako 81% vlastníkov bytov. Preto zmluva platne zaväzuje aj žalovaného.

7. Na základe vykonaného dokazovania súd zistil nasledovný skutkový stav: Dňa 02.10.2001 bola medzi vlastníkami bytov a nebytových priestorov v bytovom dome so súpisným číslom XXXX na ulici P. Horova č. XX a XX v C. a žalobcom ako správcom uzatvorená zmluva o výkone správy č. 25/2001 (č.l.10-16) podľa § 8 ZoVB. V zmysle článku IV. bod 9. zmluvy o výkone správy pri neuhradení preddavkových platieb alebo ich časti ako aj platieb vyplývajúcich z vyúčtovania alebo ich časti v termíne splatnosti sú dlhujúci vlastníci povinní zaplatiť zmluvnú pokutu podľa § 544 a nasl. OZ vo výške 0,1% z dlžnej sumy za každý započatý deň omeškania až do zaplatenia, najmenej však 25,- Sk. Za deň zaplatenia (úhrady) sa považuje deň pripísania dlžnej sumy na účet s uvedením variabilného symbolu, ktorý správca oznámil dlžníkovi. Súd ďalej v súvislosti s podpísaním uvedenej zmluvy zistil, že v jej podpisovej (tabuľkovej) časti (č.l. 14, 15) chýba podpis siedmich vlastníkov bytov, konkrétne vtedajšej vlastníčky bytu č. XX, vlastníkov bytu č. X1, vlastníčky bytu č. XX, vlastníkov bytu č. XX, č. XX, vlastníčky bytu č. XX a napokon vlastníkov bytu č. XXX, nachádzajúcich sa vo vchode č. XX bytového domu. S ohľadom na vchod č. XX bol za žalovaného pripojený jeden podpis vtedajšieho predsedu predstavenstva, P., a to v súvislosti s pätnástimi bytmi - č. X, č. XX, č. XX, č. XX, č. XX, č. XX, č. XX, č. XX, č. XX, č. XX, č. XX, č. XX, č. XX, č. XXX, a č. XXX. Pokiaľ ide o vlastníkov bytov vo vchode č. XX, v tabuľkovej časti uvedenej zmluvy (č.l. 15) chýba podpis štyroch vlastníkov bytov, a to vlastníčky bytu č. XX, č. XX, vlastníka bytu č. XX a bytu č. XXX. Za žalovaného bol s ohľadom na vchod č. XX. pripojený jeden podpis, P., vtedajšieho predsedu predstavenstva, a to v súvislosti s trinástimi bytmi, konkrétne č. XX, č. XX, č. XX, č. XX, č. XX, č. XX, č. XX, č. XX, č. XX, č. XXX a č. XXX. Tabuľková časť zmluvy obsahovala celkovo miesto pre podpis 31 bytov vo vchode č. XX a 30 bytov vo vchode č. XX. Celkový počet bytov podľa zmluvy o výkone správy, t.j. 61 zodpovedá aj počtu bytov zapísaných na LV č. XXXX. vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, pre katastrálne územie M. ktoré ako prílohu k žalobe predložil žalobca (č.l. 23-31). K zmluve o výkone správy je pripojený hárok papiera (č.l.16), na ktorom je rukou napísaný text „Za byty vo vlastníctve SBD Ba IV súhlasí“ a nasledujú dva podpisy, z ktorých prvý je totožný s podpisom uvedeným v podpisovej (tabuľkovej) časti zmluvy a druhý v zmysle vyjadrenia žalobcu predstavuje podpis IH., vtedajšieho člena predstavenstva žalovaného, ako to potvrdila aj právna zástupkyňa žalovaného na pojednávaní konanom dňa 07.08.2023. Zo žalobcom k žalobe pripojeného LV č. XXXX . ďalej súd zistil, že žalovaný je na základe žiadosti o zápis č. 2004/TÚ/97 zo dňa 06.04.2004 vlastníkom piatich nebytových priestorov, č. XXX, č. XXX, č. XXX, č. XXX a č. XXX vo vchode č. XX bytového domu so súpisným číslom XXXX a štyroch nebytových priestorov, a to č. XXX, č. XXX, č. XXX a č. XXX vo vchode č. XX uvedeného bytového domu.

8. Pokiaľ ide o istinu, ktorej zaplatenia sa žalobca domáhal voči žalovanému na základe podanej žaloby a v znení návrhu na jej zmenu zo dňa 02.11.2022, súd z vyúčtovaní nákladov spojených s užívaním každého z nebytových priestorov vo vlastníctve žalovaného (č.l. 100-117) zistil, že žalobca voči žalovanému za obdobie roku 2020 eviduje nedoplatky za služby a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv, ktoré po vyúčtovaní predstavujú skutočný náklad (a sú aj uvedené v príslušnom vyúčtovaní ako položka „skutočný náklad“) v sume 1.512,20 eura za nebytový priestor č.

XXX, v sume 2.031,97 eura za nebytový priestor č. XXX, v sume 343,39 eura za nebytový priestor č. XXX, v sume 1.453,09 eura za nebytový priestor č. XXX, v sume 633,91 eura za nebytový priestor č. XXX, v sume 1.250,70 eura za nebytový priestor č. XXX, v sume 619,06 eura za nebytový priestor č. XXX, v sume 473,93 eura za nebytový priestor č. XXX . a v sume 1.352,40 eura za nebytový priestor č. XXX, čo celkom predstavuje sumu 9.670,65 eura. Žalobca poslal žalovanému uvedené vyúčtovania poštou, žalovaný tieto prevzal dňa 08.06.2021 ako to vyplýva z doručeník pripojených ku každému z vyúčtovaní. Na pojednávaní konanom dňa 07.08.2023 právna zástupkyňa žalovaného uviedla, že v súvislosti s doručeným vyúčtovaním nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov žalovaný u žalobcu nepodal reklamáciu. Súd uvádza, že žalobca v návrhu na zmenu žaloby zo dňa 02.11.2022 požadoval od žalovaného zaplataenie totožnej sumy, t.j. 9.670,65 eura.

9. Z predloženého vyúčtovania nákladov spojených s užívaním každého z nebytových priestorov žalovaným, konkrétne z časti informácie o platbách na strane 2 vyúčtovania, stĺpec „predpis (€)“ súd ďalej zistil, že za nebytový priestor č. XXX . bola výška predpisu mesačnej zálohovej platby v sume 116,68 eura, za nebytový priestor č. XXX v sume 170,23 eura, za nebytový priestor č. XXX v sume 28,93 eura, za nebytový priestor č. XXX v sume 118,26 eura, za nebytový priestor č. XXX. v sume 53,25 eura, za nebytový priestor č. XXX. v sume 104,85 eura, za nebytový priestor č. XXX. v sume 52 eur, za nebytový priestor č. XXX v sume 39,86 eura a za nebytový priestor č. XXX v sume 113,37 eura. Keďže žalovaný uvedené preddavkové platby žalobcovi nezaplatil, zmluvná pokuta vo výške 0,1% denne z dlžnej sumy za každý deň omeškania so zaplataením jednotlivých mesačných platieb žalovaným v období od 01.01.2020 do prevzatia vyúčtovania nákladov žalovaným dňa 08.06.2021 predstavuje s ohľadom na nebytový priestor č. XXX sumu 499,37 eura, nebytový priestor č. XXX sumu 728,58 eura, nebytový priestor č. XXX. sumu 123,82 eura, nebytový priestor č. XXX sumu 506,15 eura, nebytový priestor č. XXX sumu 227,90 eura, nebytový priestor č. XXX sumu 448,75 eura, nebytový priestor č. XXX sumu 222,57 eura, nebytový priestor č. XXX sumu 170,61 eura a za nebytový priestor č. XXX sume 485,22 eura, čo celkom predstavuje sumu 3.412,97 eura. Žalobca, pokiaľ ide o vyčíslenie zmluvnú pokutu, v návrhu na zmenu žaloby zo dňa 02.11.2022 požadoval od žalovaného zaplataenie sumy 3.417,97 eura.

10. Podľa § 151 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku v platnom znení (ďalej len „C.s.p.“) skutkové tvrdenia strany, ktoré protistrana výslovne nepoprela, sa považujú za nesporné.

11. Podľa § 186 ods. 2 C.s.p. súd vychádza zo zhodných tvrdení strán, ak neexistuje dôvodná pochybnosť o ich pravdivosti. Na zmeny v tvrdeniach o skutočnostiach, na ktorých sa strany dohodli, súd neprihliada.

12. Podľa § 282 C.s.p. ak žalovaný uzná nárok uplatnený žalobcom alebo jeho časť, rozhodne súd na návrh žalobcu rozsudkom pre uznanie nároku.

13. Podľa § 3 ods. 1 ZoVB v znení účinnom ku dňu uzavretia zmluvy o výkone správy, ak tento zákon neustanovuje inak, vzťahuje sa na práva a povinnosti vlastníkov domov, bytov a nebytových priestorov Občiansky zákonník a osobitné predpisy.

14. Podľa § 139 ods. 1 OZ v znení účinnom ku dňu uzavretia zmluvy o výkone správy, z právnych úkonov týkajúcich sa spoločnej veci sú oprávnení a povinní všetci spoluvlastníci spoločne a nerozdielne.

15. Podľa § 139 ods. 2 OZ v znení účinnom ku dňu uzavretia zmluvy o výkone správy, o hospodárení so spoločnou vecou rozhodujú spoluvlastníci väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina alebo dohoda nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek spoluvlastníka súd.

16. Podľa § 6 ods. 1 ZoVB v znení účinnom ku dňu uzavretia zmluvy o výkone správy medzi stranami sporu, 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.

17. Podľa § 6 ods. 3 ZoVB v znení účinnom ku dňu uzavretia zmluvy o výkone správy medzi stranami sporu, na správu jedného domu môže byť dohodnutá len jedna z foriem správy domu uvedených v odseku 1.

18. Podľa § 8 ods. 1 veta prvá ZoVB v znení účinnom ku dňu uzavretia zmluvy o výkone správy medzi stranami sporu, vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvoria so správcom písomnú zmluvu o výkone správy.

19. Podľa § 9 ods. 2 ZoVB v znení účinnom ku dňu uzavretia zmluvy o výkone správy medzi stranami sporu, právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku zaväzujú spoločenstvo, a ak sa spoločenstvo nezriaďuje, zaväzujú všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

20. Podľa § 10 ods. 1 veta prvá ZoVB v platnom znení vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní v súlade so zmluvou o spoločenstve alebo so zmluvou o výkone správy poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome spravidla vždy na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu.

21. Podľa § 14 ods. 1 ZoVB v znení účinnom ku dňu uzavretia zmluvy o výkone správy medzi stranami sporu, vlastníci bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu, rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, príslušenstve a pozemku, najmä o spôsobe ich prevádzky, údržby a opráv.

22. Podľa § 14 ods. 2 ZoVB v znení účinnom ku dňu uzavretia zmluvy o výkone správy medzi stranami sporu 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 vlastníci jeden hlas. Ak ide o dôležité rozhodnutie týkajúce sa spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a príľahlého pozemku, môžu sa prehlasovaní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome obrátiť na súd, aby o veci rozhodol.

23. Podľa § 8b ods. 1 písm. e) ZoVB v platnom znení pri správe domu je správca povinný sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky.

24. Podľa § 10 ods. 2 písm. e) ZoVB v platnom znení príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv domu sú zmluvné pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv domu.

25. Podľa § 40 ods. 3 OZ v znení účinnom ku dňu uzavretia zmluvy o výkone správy medzi stranami sporu, písomný právny úkon je platný, ak je podpísaný konajúcou osobou; ak právny úkon robia viaceré osoby, nemusia byť ich podpisy na tej istej listine, ibaže právny predpis ustanovuje inak. Podpis sa môže nahradiť mechanickými prostriedkami v prípadoch, keď je to obvyklé.

26. Podľa § 46 ods. 1 OZ v znení účinnom ku dňu uzavretia zmluvy o výkone správy medzi stranami sporu, písomnú formu musia mať zmluvy o prevodoch nehnuteľností, ako aj iné zmluvy, pre ktoré to vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov.

27. Podľa § 46 ods. 2 OZ v znení účinnom ku dňu uzavretia zmluvy o výkone správy medzi stranami sporu, pre uzavretie zmluvy písomnou formou stačí, ak dôjde k písomnému návrhu a k jeho písomnému prijatiu. Ak ide o zmluvu o prevode nehnuteľnosti, musia byť prejav účastníkov na tej istej listine.

28. Podľa § 544 ods. 1 OZ v znení účinnom ku dňu uzavretia zmluvy o výkone správy medzi stranami sporu, 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.

29. Podľa § 544 ods. 2 OZ v znení účinnom ku dňu uzavretia zmluvy o výkone správy medzi stranami sporu, zmluvnú pokutu možno dojednať len písomne a v dojednaní musí byť určená výška pokuty alebo určený spôsob jej určenia.

30. Podľa § 13 ods. 1 veta druhá zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení účinnom ku dňu uzavretia zmluvy o výkone správy medzi stranami sporu (ďalej len „ObZ“), právnická osoba koná štatutárnym orgánom alebo za ňu koná zástupca.

31. Podľa § 243 ods. 1 ObZ v znení účinnom ku dňu uzavretia zmluvy o výkone správy medzi stranami sporu, predstavenstvo riadi činnosť družstva a rozhoduje o všetkých záležitostiach družstva, ktoré tento zákon alebo stanovy nevyhradili inému orgánu.

32. Podľa § 243 ods. 3 ObZ v znení účinnom ku dňu uzavretia zmluvy o výkone správy medzi stranami sporu, predstavenstvo plní uznesenia členskej schôdze a zodpovedá jej za svoju činnosť. Ak zo stanov nevyplýva niečo iné, za predstavenstvo koná navonok predseda alebo podpredseda. Ak je však pre právny úkon, ktorý robí predstavenstvo, predpísaná písomná forma, je potrebný podpis aspoň dvoch členov predstavenstva.

33. Súd s ohľadom na vyššie citované ustanovenia právne posúdil túto vec nasledovne. Súd na vyriešenie právnych otázok týkajúcich sa uzatvorenia zmluvy o výkone správy dňa 02.10.2001 aplikoval v tom čase účinné právne predpisy; na posúdenie existencie povinností žalovaného, ktorých splnenia sa žalobca domáha v tomto konaní, súd aplikoval právne predpisy účinné v čase vzniku týchto povinností. V prejednávanej veci došlo v súvislosti s výkonom správy bytového domu so súpisným číslom XXXX. na ulici S. č. XX a XX v C. k uzavretiu zmluvy o výkone správy č. 25/2001 zo dňa 02.10.2001 v zmysle § 8 ods. 1 veta prvá ZoVB, v spojení s § 6 ods. 1 a 3 ZoVB. Pri jej uzatváraní žalobca a vtedajší vlastníci bytov postupovali v zmysle § 14 ods. 1 a 2 ZoVB, § 9 ods. 2 ZoVB, pričom vlastníci bytov platne rozhodli o takejto forme správy bytového domu s poukazom na § 3 ods. 1 ZoVB v spojení s § 139 ods. 1, 2 OZ. Uvedenú zmluvu podpísalo 50 vtedajších vlastníkov bytov, nepodpísalo ju 11 vlastníkov bytov. Pokiaľ žalovaný v konaní namietal, že v čase uzatvorenia zmluvy o výkone správy nebytové priestory, ktorých je vlastníkom, neexistovali, súd poukazuje na § 9 ods. 2 v spojení s § 6 ods. 3 ZoVB, v zmysle ktorých právny úkon (uzatvorenie uvedenej zmluvy) zaväzuje aj ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, pričom je vylúčené, aby v jednom bytovom dome boli viaceré formy jeho správy. Pretože v čase zapísania nebytových priestorov na príslušný list vlastníctva v prospech žalovaného bola v súvislosti s výkonom správy bytového domu uzatvorená zmluva o výkone správy, žalovaný sa stal jej zmluvnou stranou popri ostatných vlastníkoch bytov uvedeného bytového domu. Žalovaný tiež v konaní namietal, že zmluvu nepodpísal spôsobom ustanoveným vo výpise z obchodného registra. Z uvedeného dôvodu táto zmluva ani nie je platne uzatvorená, pretože s ňou nevyjadрила súhlas nadpolovičná väčšina vlastníkov bytov. Súd s týmto tvrdením žalovaného nesúhlasí. V priebehu celého konania žalovaný netvrdil, že podpisy na zmluve nepatria jeho štatutárnemu orgánu, len namietal, že podpis druhého člena je na samostatnom neočíslovanom papieri pripojenom k zmluve o výkone správy, kde je len bez dátumu uvedený text „Za byty vo vlastníctve SBD Ba IV súhlasí“ a nasledujú dva podpisy. Súd takýto spôsob konania štatutárneho orgánu žalovaného považuje za uskutočnený v súlade s § 243 ods. 3 ObZ v spojení s § 40 ods. 3 OZ. V posudzovanom prípade súd považuje za dostatočné pre splnenie požiadavky podpísania dvomi členmi štatutárneho orgánu žalovaného, že na hárku papiera pripojenom k zmluve bol žalovaný označený svojou skratkou „SBD Ba IV“, tento bol ďalej identifikovaný ako vlastníci bytov (keďže v čase uzavretia uvedenej zmluvy nebytové priestory ešte neboli na príslušnom liste vlastníctva zapísané), ďalej bol vyjadrený súhlas a napokon pripojené podpisy dvoch osôb, z ktorých podpis jednej bol totožný s podpisom v tabuľkovej (podpisovej) časti zmluvy. Súd v tejto súvislosti považuje za opodstatnené aj vysvetlenie žalobcu, že takýmto spôsobom žalovaný obvykle podpisoval zmluvy o výkone správy aj v iných prípadoch, kde sa vyžadovalo pripojenie veľkého množstva podpisov za žalovaného ako vlastníka bytov a nebytových priestorov. V neposlednom rade súd dáva do pozornosti žalovaného, že pokiaľ by mala byť uvedená zmluva o výkone správy neplatná ako to tvrdí, žalovaný nemal dôvod uznať nárok žalobcu na zaplatenie príslušných plnení (istiny) v tomto konaní, keďže tieto si voči nemu žalobca uplatňuje práve z dôvodu uzatvorenej zmluvy o výkone správy. Súd preto s ohľadom na vyššie uvedené považuje všetky uvedené námietky žalovaného za neopodstatnené a uzatvára, že zmluva o výkone správy č. 25/2001 zo dňa 02.10.2001 je pre žalovaného ako vlastníka deviatich nebytových priestorov právne záväzná.

34. Žalovaný ďalej v priebehu konania namietal neplatnosť dojednania zmluvnej pokuty, ktorej zaplata sa žalobca v tomto konaní voči nemu domáha, pre nedodržanie písomnej formy v zmysle § 544 ods. 2 OZ. Súd poukazuje na svoju právnu argumentáciu v predchádzajúcom odseku, v zmysle ktorej žalovaný zmluvu o výkone správy platne podpísal, preto aj ustanovenie článku IV. ods. 9 uvedenej zmluvy obsahujúce dojednanie zmluvnej pokuty v prípade omeškania je platne dojednané v písomnej forme tak, ako to vyžaduje cit. ust.

35. Žalovaný napokon namietal, že zmluva o výkone správy predstavuje spotrebiteľskú zmluvu, na ktorú je potrebné aplikovať príslušné ustanovenia OZ, predovšetkým § 52 a nasl. cit. zák. Podľa žalovaného predstavuje zmluvná pokuta vo výške 0,1% z dlžnej sumy denne neprimeranú zmluvnú podmienku podľa § 53 ods. 4 písm. k) OZ, resp. je v rozpore s dobrými mravmi podľa § 3 OZ. Súd, vychádzajúc zo záverov uznesenia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky vo veľkom senáte sp. zn. 1VCdo 5/2019 zo dňa 28.04.2021, sa stotožňuje s právnym názorom žalovaného, že zmluva o výkone správy má spotrebiteľský charakter. Súd preto túto zmluvu posúdil aj s ohľadom na § 298 C.s.p., a v uvedenej zmluve nezistil existenciu neprijateľnej podmienky. Za neprijateľnú podmienku súd nepovažuje ani článok IV. bod 9 obsahujúci dojednanie o zmluvnej pokute vo výške 0,1% z dlžnej sumy denne. Súd uvádza, že v posudzovanom prípade je zmluvná pokuta v uvedenej výške dojednaná pre prípad omeškania s platením preddavkových platieb alebo platieb vyplývajúcich z vyúčtovania zo strany jednotlivých vlastníkov bytov a nebytových priestorov správcovi. Každý deň omeškania s úhradou pritom môže mať veľký vplyv na schopnosť správcu zabezpečiť riadnu dodávku plnení nevyhnutných na užívanie všetkých bytov a nebytových priestorov. Správca, t.j. v posudzovanom prípade žalobca, je pritom povinný uhrádzať preddavky jednotlivým poskytovateľom služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov. V neposlednom rade súd poukazuje na to, že výnos zo zmluvných pokút a úrokov z omeškania nepatrí žalobcovi ako správcovi, ale v zmysle § 10 ods. 2 písm. e) ZoVB predstavuje príjem do fondu prevádzky, údržby a opráv príslušného bytového domu. Súd preto, s ohľadom na charakter zabezpečovanej povinnosti (platiť preddavkové platby a nedoplatky z vyúčtovania včas, aby nedošlo ku ohrozeniu dodávok energií všetkým - aj riadne platiacim - vlastníkom bytov a nebytových priestorov) a právne postavenie správcu, ktorý len vymáha uvedenú zmluvnú pokutu (patriacu do fondu prevádzky, údržby a opráv), považuje dojednanie zmluvnej pokuty vo výške 0,1% denne z dlžnej sumy v zmluve o výkone správy za platné. Z rovnakých dôvodov súd toto dojednanie nepovažuje za rozporné s § 3 OZ. V tejto súvislosti súd poukazuje na ustálenú rozhodovaciu prax odvolacích súdov, napr. rozsudok Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 8Co 115/2019 zo dňa 28.01.2020 alebo rozsudok Krajského súdu v Nitre sp. zn. 5Co 16/2010 zo dňa 03.02.2010, od ktorých záverov sa v posudzovanom prípade nemá dôvod odchyliť.

36. Žalovaný ako vlastník deviatich nebytových priestorov nachádzajúcich sa v bytovom dome so súpisným číslom XXXX na ulici S. je v zmysle § 10 ods. 1 veta prvá ZoVB povinný v súlade so zmluvou o výkone správy poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv. Žalovaný na pojednávaní dňa 07.08.2023 uznal pohľadávku žalobcu predstavujúcu vyčíslený nedoplatok za služby a príspevky do fondu prevádzky údržby a opráv za rok 2020 v sume 9.670,65 eura. Keďže žalobca v zmysle § 282 C.s.p. nenavrhol vydanie rozsudku pre uznanie nároku v tejto časti, súd takýto rozsudok nemohol vydať, avšak s ohľadom na § 186 ods. 2 C.s.p. má za preukázanú skutočnosť, že žalobca eviduje voči žalovanému dlh v sume 9.670,65 eura predstavujúci nedoplatok za služby a príspevky do fondu prevádzky údržby a opráv za rok 2020. Pokiaľ ide o žalobcom požadovanú zmluvnú pokutu vyčíslenú ku dňu doručenia ročného zúčtovania žalovanému, súd s ohľadom na vyššie vyslovený právny záver o platnosti dojednania tejto zmluvnej pokuty má za preukázané, že žalobcovi vzniklo právo domáhať sa voči žalovanému zaplata sumy 3.412,97 eura. Keďže žalobca si v konaní uplatňoval voči žalovanému z tohto dôvodu zaplata sumu 3.417,97 eura, súd v prevyšujúcom rozsahu, ktorý predstavuje 5 eur, nárok žalobcu zamietol. Pokiaľ žalobca v konaní požadoval od žalovaného zaplata zmluvnej pokuty vo výške určenej percentuálne odo dňa nasledujúceho po doručení ročného zúčtovania, súd tomuto návrhu v celom rozsahu vyhovel, keďže v konaní žalovaný nepreukázal, žeby do vyhlásenia rozhodnutia vo veci samej zaplatil čo aj len časť zo žalobcom uplatnenej sumy.

37. O trovách konania súd v posudzovanom prípade rozhodol v zmysle § 255 ods. 1 C.s.p.. Žalobca bol úspešný v rozsahu 13.082,97 Eura, neúspešný len v uplatnení sumy 5 eur, čo súd považuje za zanedbateľný neúspech žalobcu v tomto konaní. Podľa § 262 ods. 2 C.s.p. o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie v lehote do 60 dní po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

## **Poučenie:**

**P o u č e n i e :** Proti rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozsudku na súde, proti ktorého rozsudku smeruje. Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné. V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

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. Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Ak strana, ktorej bola uložená povinnosť, nespĺní uloženú povinnosť, možno podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku.