

Súd: Mestský súd Bratislava IV
Spisová značka: 9C/33/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6122275161
Dátum vydania rozhodnutia: 22. 06. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Taťána Poláková
ECLI: ECLI:SK:MSBA4:2023:6122275161.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Mestský súd Bratislava IV v konaní pred sudkyňou JUDr. Taťanou Polákovou v právnej veci žalobcu: Správcovské bratislavské družstvo, so sídlom Drobného 27, Bratislava, IČO: 35803 843, zastúpený: 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, Polianky 9, Bratislava, IČO: 00169731, zastúpený JUDr. Jozefína Podhradská, advokátka, Račianska 62, Bratislava, o zaplatenie 2.731,87 eur s príslušenstvom, takto

rozhodol:

I. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi istinu 2.000,40 eur, zmluvnú pokutu vyčíslenú pevnou sumou 731,47 eur a zmluvnú pokutu 0,1% denne zo sumy 2.000,40 eur od 09.07.2022 do zaplatenia, všetko do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Žalobcovi sa priznáva proti žalovanému nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou podanou na Okresný súd Banská Bystrica domáhal zaviazať žalovaného na zaplatenie istiny 2.078,01 eur, zmluvnej pokuty 340,80 eur, zmluvnej pokuty 0,1% denne zo sumy 2.078,01 eur od 01.12.2021 do zaplatenia a na náhradu trov konania s odôvodnením, že žalovaný je vlastníkom bytu č. XX nachádzajúceho sa v bytovom dome na ul. R. XX, XX v J., zapísaný na LV č. XXXX k.ú. K. L. E., okres J. IV, obec BA - m.č. K. L. E.. V zmysle zmluvy o výkone správy č. 76/2001 zo dňa 16.08.2001 v znení jej dodatkov vykonáva správu uvedeného bytového domu žalobca. Zo sumárnej analýzy platieb žalovaného vyplýva, že žalovaný za obdobie od 01/2021 do 12/2021 eviduje voči žalovanému titulom neuhradených mesačných zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním bytu a služby s tým spojenými (9x neuhradenej zálohovej platby v sume 168,75 eur a 3x neuhradenej zálohovej platby v sume 186,42 eur) sumu 2.078,01 eur. Žalobca si v súlade so zmluvou o výkone správy uplatňuje aj nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,1% za každý aj začatý deň omeškania až do zaplatenia. Vzhľadom k tomu, že žalovaný neuhradil jednotlivé zálohové platby za obdobie 01/2021 - 12/2021 vôbec, žalobca si uplatňuje nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty, ktorý vyčísli pevnou sumou 340,80 eur z jednotlivých zálohových platieb s ktorými je žalovaný v omeškaní v súlade so Zmluvou o výkone správy. Na výzvu žalobcu o zaplatenie predmetnej pohľadávky žalovaný nereagoval, žalovaný si svoju povinnosť zaplatiť dlžnú sumu nesplnil ani len čiastočne. Žalobca si v súlade s čl. IV bod 9 Zmluvy o výkone správy uplatňuje aj nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,1% za každý deň omeškania zo sumy 2.078,01 eur od 01.12.2021 do zaplatenia a žalobca si uplatňuje aj nárok na náhradu trov konania.

2. Platobným rozkazom zo dňa 11.04.2022 č.k. 40Up/302/2022 súd žalobe vyhovel.

3. Proti platobnému rozkazu podal žalovaný odpor. Namietal, že žalobca v žalobe uplatňuje nárok na zaplatenie sumy 2.418,81 eur (2.078,01 eur + 340,80 eur). Platobný rozkaz však bol vydaný na sumu 3.179,36 eur. Rozdiel vo výške 760,55 eur nie je zdokladovaný. Žalovaný má ďalej za to, že sa jedná o nárok zo spotrebiteľskej zmluvy v nadväznosti čoho je žalobca povinný rešpektovať a riadiť sa citovaniami zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa. Vyčíslená zmluvná pokuta je v rozpore s ust. § 3 Obč. zákonníka, je neprimerane vysokou, ide o neprijateľnú podmienku zmluvy. Žalovaný tiež namietal, že zmluva o výkone správy nebola riadne podpísaná, preto „dohodnutá zmluvná pokuta“ nie je pre žalovaného v tejto časti záväzná. Za žalovaného totiž zmluvu nepodpísali aspoň dvaja členovia predstavenstva. Predmetnú zmluvu o výkone správy za žalovaného nikto zo štatutárov žalovaného nepodpísal.

4. Žalobca vo vyjadrení k odporu uviedol, že platobný rozkaz bol vydaný na sumu istiny a príslušenstva správne. Rozdiel vo výške 760,55 eur predstavuje iba výpočet vyššieho súdneho úradníka vo vzťahu k žalobcom uplatnenej zmluvnej pokute vo výške 0,1% denne zo sumy 2.078,01 eur od 01.12.2021 do zaplatenia, ku konkrétnemu dátumu, ktorý žalobca nevie bližšie špecifikovať. Je to štandardný postup upomínacieho súdu, a nie je dôvod ho namietat. K námietke žalovaného, že sa jedná o spotrebiteľskú zmluvu a neprijateľné zmluvné podmienky v podobe výšky zmluvnej pokuty žalobca uviedol, že nakoľko žalovaný nie je fyzickou osobou, ale družstvom, a teda právnickou osobou, ktorého predmet obchodnej činnosti podľa Obchodného registra Slovenskej republiky tvoria činnosti, ktoré súvisia s vlastníctvom a nájmom nehnuteľností, žalobcovi nie je známe, z akého právneho predpisu žalovaný odvodzuje svoje postavenie spotrebiteľa v predmetnom konaní. Žalobca v tejto súvislosti poukazoval na rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici zo dňa 15.06.2011, sp. zn. 17Co/2/2011, kedy krajský súd vo svojom odôvodnení vyslovil právny názor, že zmluvu o výkone správy nemožno považovať za spotrebiteľskú, nakoľko sa jedná o osobitný typ zmluvy uzatvorenej podľa osobitného zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (v zmysle § 8a). Žalovaný nesprávne subsumuje predmetnú Zmluvu o výkone správy pod zmluvný typ obsiahnutý v § 52 a nasl. Občianskeho zákonníka, nakoľko táto nemá charakter spotrebiteľskej zmluvy, a preto ani dojednanie zmluvnej pokuty vo výške 0,1% denne za každý deň omeškania tak, ako je to v Zmluve o výkone správy, nie je ani v rozpore s ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Zmluvná pokuta dohodnutá v Zmluve o výkone správy nemala a nemá v žiadnom ohľade „obohacovací“ charakter, ale výlučne plní zabezpečovaciu funkciu, ktorá sa uplatňuje na prípady, kedy vlastník bytu neplní svoje finančné záväzky voči účtu bytového domu. Následky neplnenia zálohových platieb, prípadne výsledkov ročných vyúčtovaní musia znášať a doplácajú na ne všetci vlastníci bytov v bytovom dome. Z uvedeného dôvodu nie je možné považovať dohodnutú výšku zmluvnej pokuty za takú, ktorá je v rozpore s dobrými mravmi podľa § 3 Občianskeho zákonníka, ani za neprimerane vysokú a s ohľadom na jej výšku ju tak nie je možné považovať za neprijateľnú zmluvnú podmienku. K námietke žalovaného, že zmluva o výkone správy nebola za vlastníka - SBD BA IV riadne podpísaná žalobca poukazoval na to, že predmetnú zmluvu za žalovaného je na poslednej strane podpísaná Ing. T. V., vtedajším predsedom predstavenstva žalovaného a W. I. M., ktorý bol v čase podpisu zmluvy členom predstavenstva žalovaného. V tabuľke na str. 10 až 12 Zmluvy o výkone správy sa pri množstve bytov vo vlastníctve žalovaného sa nachádza z dôvodu hospodárnosti pri jednotlivých bytoch iba podpis predsedu predstavenstva, ale nakoľko sa na poslednej strane zmluvy nachádza pri podpise predsedu predstavenstva aj podpis člena predstavenstva je absencia druhého podpisu v tabuľke konvalidovaná a podmienka platnosti podpisania Zmluvy o výkone správy je splnená. Vzhľadom na uvedené skutočnosti má žalobca za to, že predmetná Zmluva o výkone správy a všetky jej ustanovenia zaväzujú všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu rovnako.

5. Žalovaný vo vyjadrení zo dňa 08.10.2022 uviedol, že žalovaný trvá na dôvodoch, uvedených v podanom odpore - najmä čo sa týka rozporu výšky žalovanej istiny ako aj vyúčtovanej zmluvnej pokuty a záväznosti zmluvnej pokuty. Okrem dôvodov, uvedených v odpore žalovaný upozorňuje, že medziasom bolo spracované už aj ročné vyúčtovanie za rok 2021 /ďalej len RV 2021/. Má za to, že podľa ustálenej súdnej praxe žalobca nemôže opodstatnene uplatňovať preddavky platieb za plnenia spojené s užívaním predmetného bytu za obdobie január 2021 až december 2021, ak už bolo spracované ročné vyúčtovanie. V uvedenom RV 2021 je vykázaný nedoplatok vo výške 200,40 EUR. Žalovaný zároveň namieta výšku predmetného sporu - keďže v záhlaví výzvy sp. zn. 9C/33/2022 zo dňa 8. 9. 2022 je opäť uvedené, že ide „o zaplatenie 3.179,36 eur s prísl.“, avšak PR zo dňa 11. 4. 2022 bol vydaný na istinu vo výške 2.078,01 eur, pevne vyčíslenú zmluvnú pokutu vo výške 340,80 eur - spolu 2.418,81 eur /2.078,01 + 340,80/ - a zmluvnú pokutu 0,10 % denne zo sumy 2.078,01 eur od 1. 12. 2021 do zaplatenia. Žalovaný rozdiel

vo výške 760,55 eur opätovne namieta /3.179,36 - 2.418,81/ - tento rozdiel nie je špecifikovaný, ani zdôvodnený a je zrejme, že nejde o „zmluvnú pokutu 0,10 % denne zo sumy 2.078,01 eur od 1. 12. 2021 do zaplatenia“, resp. do neurčitého dátumu... V nadväznosti na uznesenie veľkého senátu Najvyššieho súdu SR sp. zn. 1VCdo 5/2019 zo dňa 28. 4. 2021 Zmluva o výkone správy č. 76/2001 zo dňa 16. 8. 2001 má spotrebiteľský charakter podľa ust. § 52 Občianskeho zákonníka a Zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa. Vyčíslená zmluvná pokuta vo výške 340,80 eur je neprimerane vysokou sumou, ide o neprijateľnú podmienku zmluvy. Žalobca v predmetnej zmluve o výkone správy odkazuje na dohodnutú zmluvnú pokutu s odkazom na ust. § 544 Občianskeho zákonníka. Výška zmluvnej pokuty nie je zákonom limitovaná, nemôže však byť v rozpore s dobrými mravmi podľa ust. § 3 Občianskeho zákonníka. Dojednaná zmluvná pokuta v čl. IV bod 9 Zmluvy o výkone správy č. 76/2001 zo dňa 16. 8. 2001 - vo výške 0,1 % z dlžnej sumy za každý započatý deň omeškania až do dňa zaplatenia, najmenej však 25,- Sk - je v rozpore s ust. § 3 Občianskeho zákonníka. Žalovaný má za to, že zmluvná pokuta vo výške 36,5 % ročne je neprijateľnou podmienkou zmluvy o výkone správy, ktorá má spotrebiteľský charakter. Rozhodnutie Krajského súdu v Banskej Bystrici sp. zn. 17Co/2/2011 zo dňa 15. 6. 2011 ako aj rozsudok Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 8Co/136/2019 zo dňa 17. 12. 2019 - na ktoré žalobca v podaní zo dňa 14. 6. 2022 odkazuje - boli vydané ešte pred prijatím uznesenia veľkého senátu Najvyššieho súdu SR sp. zn. 1VCdo 5/2019 zo dňa 28. 4. 2021. Žalovaný trvá na skutočnosti, že Zmluva o výkone správy č. 76/2001 zo dňa 16. 8. 2001 nebola za vlastníka bytov žalovaného (SBD BA IV) riadne podpísaná. V predmetnej zmluve chýba podpis druhého štatutárneho zástupcu žalovaného / pri bytoch vo vlastníctve žalovaného/. Podpisy štatutárnych zástupcov žalovaného sa nevyskytujú „na poslednej strane zmluvy“, ale na priloženej strane, ktorá nie je očíslovaná, nie je dátumovaná a nie je uvedený ani objekt bytového domu a nie je uvedené ani za ktoré byty vo vlastníctve žalovaného W.. V. a Ing. M. túto „priloženú stranu“ podpísali. Zvlášť vzhľadom na skutočnosť, že strany citovanej zmluvy sú číslované od strany č.1/12 po stranu č. 12/12, pokiaľ by podpisy obidvoch štatutárov žalovaného boli realizované v „aktuálnom čase vzniku zmluvy“, nič by nebránilo správcovi, teda žalobcovi - riadne očíslovať aj túto „poslednú stranu zmluvy o výkone správy“. Okrem uvedeného žalovaný poukazuje na ust. § 544 ods. 2 Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorého : „Zmluvnú pokutu možno dojednať len písomne a v dojednaní musí byť určená výška pokuty alebo určený spôsob jej určenia.“ V cit. zmluve o výkone správy „dohodnutá zmluvná pokuta“ preto pre žalovaného nie je v tejto časti záväzná. Žalovaný má za to, že žalobca za oneskorenú úhradu nedoplatkov z jednotlivých mesačných platieb január 2021 až december 2021 /do dňa doručenia RV 2021/ a následne za oneskorenú úhradu nedoplatku z RV 2021 /odo dňa splatnosti RV do zaplatenia/ má nárok na zaplatenie zákonného úroku z omeškania vo výške 5% ročne z dlžných čiastok.

6. Žalobca vo vyjadrení zo dňa 11.05.2023 uviedol, 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. Žalobca vzhľadom na skutočnosť, že po podaní návrhu bolo spracované a žalovanému doručené ročné vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu č. 52 vo vlastníctve žalovaného za obdobie 01.01.2021 - 31.12.2021 mení v súlade s ust. § 139 a nasl. C.s.p. svoj žalobný návrh, pričom jeho zmenu odôvodňuje tým, že z doloženého RV 2021 vyplýva, že skutočný náklad za užívanie bytu č. XX za obdobie roku 2021 predstavoval sumu 2.000,40 eur. Zo sumárnej analýzy za obdobie do 30.04.2023 vyplýva, že žalovaný v roku 2021 neuhradil ani jednu zálohovú platbu. Skutočný náklad bytu č. XX za obdobie roku 2021 preto predstavoval sumu 2.000,40 eur. S úhradou tejto sumy je žalovaný dodnes v omeškaní a zaplatenie tejto sumy si žalobca uplatňuje predmetnou žalobou. Ďalej žalobca vzhľadom k vyššie uvedenému predkladá súdu upravený výpočet zmluvnej pokuty. Výpočet zmluvnej pokuty vychádza zo sumy jednotlivých neuhradených mesačných zálohových platieb v roku 2021. V súlade so Zmluvou o výkone správy č.76/2001 zo dňa 16.08.2001 bola mesačná zálohová platba splatná v posledný deň predchádzajúceho mesiaca, do omeškania s tou ktorou platbou sa tak žalovaný dostal prvý deň príslušného nasledujúceho kalendárneho mesiaca. Za obdobie 1/2021 bola mesačná zálohová platba splatná dňa 31.12.2020, prvým dňom omeškania je deň 01.01.2021, atď. V období od 1-9/2021 bola výška predpisu mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu č. XX v sume 168,75 eur a v mesiacoch 10-12/2021 v sume 186,42 eur. RV 2021 bolo žalovanému doručené dňa 07.06.2022, v tento deň sa žalovaný dozvedel o stave skutočného nákladu za byt. Nakoľko do tohto dátumu, t.j. do 07.06.2022 neuhradil žalovaný ani jednu zálohovú platbu, bol v omeškaní s úhradou každej jednotlivéj mesačnej zálohovej platby deň nasledujúci odo dňa jej splatnosti, do tohto dátumu, t.j. do 07.06.2022. Zmluvná pokuta (0,1% denne z dlžnej sumy za každý deň omeškania) za obdobie roku 2021 vypočítaná pevnou sumou od prvého dňa omeškania s úhradou jednotlivých mesačných zálohových platieb za užívanie

bytu č. XX, t.j. od 01.01.2021 do 07.06.2022 predstavuje v súlade s vyššie uvedeným vyčíslením sumu 731,47 eur. Odo dňa nasledujúceho po doručení ročného vyúčtovania 2021, t. j. od 08.06.2022 začala žalovanému plynúť 30-dňová lehota na prípadné uplatnenie reklamácie ročného vyúčtovania. Deň nasledujúci po uplynutí tejto lehoty, t. j. dňa 09.07.2022 sa žalovaný dostal do omeškania s úhradou sumy skutočného nákladu bytu. Nakoľko žalovaný do dnešného dňa neuhradil sumu výsledku ročného vyúčtovania 2021 za byt č. XX, žalobca si uplatňuje aj nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty 0,1 % denne zo sumy 2.000,40 eur od 09.07.2022 do zaplatenia. Žalobca vzhľadom na vyššie uvedené navrhuje, aby súd pripustil zmenu žaloby v časti petitu tak, že nový petit znie: Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi istinu vo výške 2.000,40 eur, zmluvnú pokutu vo výške 731,47 eur a zmluvnú pokutu 0,1 % denne zo sumy 2.000,40 Eur od 09.07.2022 do zaplatenia.

7. Žalobca k vyjadreniu žalovaného zo dňa 08.10.2022 uviedol, že žalovaný v bode 2/ a 3/ vyjadrenia poukazuje na výšku dohodnutej zmluvnej pokuty a uznesenie veľkého senátu NS SR sp. zn. 1VCdo/5/2019 zo dňa 28.04.2021 resp. žalovaný v podstate iba konštatuje časovú postupnosť citovaných rozhodnutí. Každé z vyššie citovaných rozhodnutí sa však 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 napr. 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 - vlastníka bytu, pričom súdy ani vyššiu zmluvnú pokutu nepovažovali a nepovažujú za takú, ktorá by bola v neprospech spotrebiteľa podľa ust. § 53 ods. 1 Občianskeho zákonníka, či v rozpore s dobrými mravmi podľa ust. § 3 Občianskeho zákonníka. Právoplatné rozhodnutie Krajského súdu v Bratislave (8Co/136/2019) nie je preto podľa názoru žalobcu v žiadnom ohľade v rozpore s názorom prezentovaným v uznesení veľkého senátu NS SR. V súvislosti s vyššie uvedenými námietkami žalovaného dáva žalobca do pozornosti súdu rozhodnutie Krajského súdu Bratislava sp. zn. 9Co/67/2022-22 zo dňa 27.04.2023 v totožnej právnej veci vedenej medzi tými istými stranami sporu (na tunajšom súde vedenej pod spis. zn.40C/7/2021). Krajský súd sa v odôvodnení svojho rozsudku (bod 11 odôvodnenia) podrobne zaoberal totožnou argumentáciou žalovaného vo vzťahu k dojednaniu zmluvnej pokuty v zmluve o výkone správy, k jej rozporu s dobrými mravmi ako i vo vzťahu k názoru žalovaného, že ide o neprijateľnú zmluvnú podmienku. Krajský súd taktiež posudzoval uvedené námietky žalovaného v kontexte právneho názoru vysloveného v uznesení veľkého senátu NS SR pričom dospel k názoru, že námietky resp. obrana žalovaného v tomto smere nie je dôvodná. Žalovaný v bode 4/ a 5/ vyjadrenia spochybňuje záväznosť zmluvnej pokuty zakotvenej v Zmluve o výkone správy. Podľa výpisu z Obchodného registra Okresného súdu Bratislava I, 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 aspoň dvaja členovia predstavenstva. Zmluvu o výkone správy síce v tabuľke podpisovej časti za žalovaného podpísala len jedna osoba - predseda predstavenstva, podstatná je ale skutočnosť, že na poslednej strane kompletného znenia Zmluvy o výkone správy sú podpisy tak W.. T. V., vtedajšieho predsedu predstavenstva žalovaného ako aj W.. I. M., ktorý bol v čase podpisovania zmluvy členom predstavenstva žalovaného. Obidve tieto osoby podpisovali Zmluvu o výkone správy za byty vo vlastníctve žalovaného. V tabuľke na strane 10 až 12 Zmluvy o výkone správy sa pri množstve bytov vo vlastníctve žalovaného nachádza z dôvodu hospodárnosti pri jednotlivých bytoch iba podpis predsedu predstavenstva, ale nakoľko druhý podpis, t.j. člena predstavenstva sa nachádza na poslednej strane, podmienka platnosti podpísania Zmluvy o výkone správy bola splnená. Z toho dôvodu je pre žalovaného platná a záväzná aj časť Zmluvy o výkone správy týkajúca sa „dohodnutej zmluvnej pokuty“. Na tomto mieste považuje žalobca za potrebné uviesť, že práve písomný prejav „súhlasu“ so Zmluvou o výkone správy, t. j. aj všetkými jej podmienkami vrátane zmluvnej pokuty, ktorý bol vykonaný jej podpísaním obidvomi štatutárnymi zástupcami na konci Zmluvy o výkone správy sa považuje za platné vykonanie tohto právneho úkonu. Jednoducho povedané, na platnosť písomnej formy prejavu vôle (právneho úkonu) sa vyžaduje podpísanie písomného prejavu, čo v tomto prípade nastalo podpísaním Zmluvy o výkone správy obidvomi štatutárnymi zástupcami na jej konci. Žalobca naďalej tvrdí, že domnienky žalovaného o tom, že ide o „pripojenú či priloženú

stranu“ k Zmluve o výkone správy a poukazovanie na formálne nedostatky Zmluvy o výkone správy (číslovanie strán, chýbajúci dátum, chýbajúce označenie objektu bytového domu či údaj, za ktoré byty vo vlastníctve žalovaného štatutári „priloženú stranu“ podpisovali) sú iba jeho účelovým a ničím nepreukázaným tvrdením v snahe vyhnúť sa povinnosti úhrady zmluvnej pokuty, ktorá vyplýva pre všetkých vlastníkov (nielen pre žalovaného) z príslušnej Zmluvy o výkone správy. Žalobca si v tomto ohľade dovoľuje uviesť, že ak žalovaný spochybňoval platnosť a záväznosť Zmluvy o výkone správy vo vzťahu k žalovanému, je nutné takéto konanie žalovaného, ktorým v súčasnosti po viac ako 20-tich rokoch od jej uzavretia spochybňuje platnosť Zmluvy o výkone správy, považovať výslovne za účelové. A to z dôvodu, že žalovaný nikdy nevyužil svoje právo vlastníka obrátiť sa na príslušný súd vo veci posúdenia platnosti hlasovania, resp. samotnej Zmluvy o výkone správy, na čo mu zákon dáva priestor v samostatnom type konania. Žalovaný svojou námietkou, že dohodnutá zmluvná pokuta nie je pre neho záväzná z dôvodu údajne chýbajúceho druhého podpisu štatutára, 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 „nepodpisal“, 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, dlhodobo si však neplnil svoje finančné záväzky z nej vyplývajúce, prípadne ich plnil len v sume a čase, ktoré mu vyhovovali. Žalobca vzhľadom na vyššie uvedené navrhuje, aby súd po pripustení zmeny žaloby a po vykonanom dokazovaní rozhodol rozsudkom nasledovne: I. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi istinu vo výške 2.000,40 Eur, zmluvnú pokutu vo výške 731,47 Eur a zmluvnú pokutu 0,1 % denne zo sumy 2.000,40 Eur od 09.07.2022 do zaplatenia, to všetko do 3 dní od právoplatnosti rozsudku. II. Žalobcovi sa priznáva proti žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

8. Na pojednávaní konanom dňa 25.05.2023 súd zmenu žaloby pripustil.

9. Súd vo veci vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi: Zmluvou o výkone správy č. 76/2001 zo dňa 16.08.2001, čiastočným informatívnym LV č. XXXX, vyúčtovaním nákladov za užívanie bytu a služieb s tým spojených za rok 2021, upomienkami, ako aj ostatným obsahom spisu, prednesmi právnych zástupcov strán sporu a zistil tento skutkový stav:

10. Žalobca vykonáva správu bytového domu na ul. R. XX v J. na základe Zmluvy o výkone správy č. 76/2001 zo dňa 16.08.2001 v znení dodatkov v ktorom sa nachádzal byt žalovaného č. XX. Žalovanému vznikol v zmysle vyúčtovania nákladov za užívanie bytu a služieb s tým spojených za obdobie od 01.01.2021 do 31.12.2021 nedoplatok vo výške 2.000,40 eur, ktorú bol povinný v zmysle čl. IV bod 8. zmluvy o výkone správy uhradiť do 30 dní od doručenia vyúčtovania. Nakoľko žalovaný nedoplatok z vyúčtovania neuhradil, žalobca ho upomienkami vyzval na jeho úhradu. Žalovaný však túto dlžnú sumu neuhradil.

11. Právna zástupkyňa žalobcu na pojednávaní uviedla, že žalobca sa nestotožňuje s právnym názorom žalovaného, že zmluvná pokuta predstavuje neprijateľnú zmluvnú podmienku. Rozhodnutie Krajského súdu v Bratislava č.k. 9Co/67/2022-22 zo dňa 27.04.2023 ako aj rozhodnutia prvoinštančného súdu v iných obdobných konaniach vedených medzi stranami sporu dostatočne odôvodňuje záver, že posudzovaná zmluvná pokuta nie je neprijateľnou zmluvnou podmienkou a nie je ani v rozpore s dobrými mravmi, úžerou, nepredstavuje nekalú obchodnú prax.

12. Právna zástupkyňa žalovaného na pojednávaní uviedla, že žalovaný zotrváva na názore, že zmluva o výkone správy č.76/2001 má v zmysle uznesenia NS SR sp. zn. 1VCdo/5/2019 spotrebiteľský charakter a v nadväznosti na to žalovaný trvá na skutočnosti, že zmluvná pokuta vo výške 0,1 % denne z dlžných súm je neprijateľnou podmienkou tejto zmluvy. A to aj napriek rozhodnutiu KS BA č.k. 9Co/67/2022-22 zo dňa 27.04.2023 na ktorý odkazuje žalobca podaním zo dňa 11.05.2023. Žalovaný má za to, že týmto rozhodnutím, keďže išlo o potvrdzujúci rozsudok KS BA, súd neposudzoval neprímeranosť alebo neprímeranú podmienku konkrétnej zmluvy o výkone správy. Žalovaný teda rozporuje zmluvnú pokutu pevne vyčíslenú sumou 731,47 eur , ako aj zmluvnú pokutu 0,1 % denne zo sumy 2.040,- eur od 09.07.2022 do zaplatenia. Žalovaný má za to, že zmluvná pokuta by mala byť vyčíslená vo výške 5% ročne, teda „vo výške zákonného ročného úroku.“ Uviedla, že doručuje súdu takto vyčíslenú zmluvnú pokutu, ktorá predstavuje zmluvnú pokutu s jednotlivých zálohových platieb z roku 2021 vyčíslenú do 07.06.2001 z čiastok, ktoré uvádzal žalobca. Keďže hoci namietala výšku jednotlivých

zálohových platieb 2021 pravdou je, že žalovaný nenamietal samotnú výšku resp. rozpor v doručení jednotlivých zálohových platieb a nenamietal ani samotnú vyúčtovanie v roku 2021. Zmluvná pokuta vo výške 5 % ročne z jednotlivých mesačných zálohových platieb v roku 2021 predstavuje sumu 100,20 eur. Právna zástupkyňa žalovaného ďalej uviedla, že upriamuje pozornosť na bod 4. jej písomného vyjadrenia zo dňa 08.10.2022, na ktorom svojom vyjadrení aj v tomto smere trvá. Zopakovala, že predmetná zmluva o výkone správy zo 16.08.2021 nebola za žalovaného riadne podpísaná.

13. Podľa § 8 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, správcom môže byť právnická osoba alebo fyzická osoba podnikateľ, ktorá má v predmete podnikania alebo v predmete činnosti správu a údržbu bytového fondu. Činnosť správcu môže byť vykonávaná len podľa tohto zákona.

14. Podľa § 8a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome. Ak správca končí svoju činnosť, je povinný 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti, predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu vrátane vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia. Zároveň je povinný previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na účty nového správcu alebo spoločenstva.

15. Podľa § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov 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 príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu; ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zaráta do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25% z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy. Pri určení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní zohľadniť mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníckymi nebytových priestorov a garáží v dome.

16. Podľa § 10 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov úhrady za plnenia sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní mesačne vopred uhrádzať na účet domu v banke. Pri rozúčtovaní úhrad za plnenia sa zohľadňuje miera využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníckymi bytov alebo nebytových priestorov v dome. Okrem služieb a prác, ktoré vlastníci bytu a nebytového priestoru v dome uhrádza priamo dodávateľovi, sa za plnenie spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru považuje najmä osvetlenie spoločných častí domu, odvoz odpadov, čistenie žúmp, užívanie výťahov, upratovanie, dodávka tepla a teplej vody, dodávka vody od vodárenských spoločností a odvádzanie odpadových vôd.

17. Podľa čl. IV bod 8 Zmluvy o výkone správy vlastníci sú povinní uhradiť prípadné nedoplatky za služby do 30 dní od preukázateľného doručenia vyúčtovania správcom na účet domu.

18. Podľa čl. 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. Občianskeho zákonníka vo výške 0,01% z dlžnej sumy za každý započatý deň omeškania až do dňa 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.

19. Podľa § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi.

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

21. Podľa § 52 ods. 3 Občianskeho zákonníka dodávateľ je osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti.

22. Podľa § 52 ods. 4 Občianskeho zákonníka spotrebiteľ je fyzická osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy nekoná v rámci predmetu svojej obchodnej činnosti alebo inej podnikateľskej činnosti.

23. 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.

24. 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.

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

26. Z vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že žalovaný ako vlastník bytu č. XX nachádzajúceho sa v bytovom dome na ul. L. R. XX v J. si nesplnil svoju povinnosť a nezaplatil žalobcovi dlžnú istinu 2.000,40 eur. Pokiaľ žalovaný poukazoval na to, že v danom prípade zmluva o výkone správy má spotrebiteľský charakter, súd sa s týmto jeho tvrdením stotožnil a v tomto smere poukazuje na uznesenie veľkého senátu Najvyššieho súdu zo dňa 28.04.2021, 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. S poukazom na záver vyslovený v tomto uznesení zmluva o výkone správy má spotrebiteľský charakter, pričom však posúdením predloženej zmluvy súd nezistil existenciu žiadnych neprijateľných zmluvných podmienok tak, ako bolo tvrdené žalovaným v tomto konaní. Pokiaľ žalovaný namietal, že predmetná zmluva o výkone správy nebola podpísaná obidvomi štatutármi a teda, že v tejto časti nie je pre žalovaného záväzná, súd sa s touto námietkou nestotožňuje. Poukazuje na kompletne znenie zmluvy o výkone správy, ktorá na poslednej strane obsahuje podpisy W. T. V., vtedajšieho predsedu predstavenstva žalovaného a Ing. I. M., ktorý bol v čase podpisu zmluvy členom predstavenstva žalovaného. V tabuľke na str. 10 až 12 Zmluvy o výkone správy sa pri množstve bytov vo vlastníctve žalovaného sa nachádza z dôvodu hospodárnosti pri jednotlivých bytoch iba podpis predsedu predstavenstva, ale nakoľko sa na poslednej strane zmluvy nachádza pri podpise predsedu predstavenstva aj podpis člena predstavenstva je absencia druhého podpisu v tabuľke konvalidovaná a podmienka platnosti podpísania Zmluvy o výkone správy je splnená. Súd má za to, že Zmluva o výkone správy 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 nadpolovičnej väčšiny všetkých hlasov pre platnosť Zmluvy o výkone správy. Žalovaný od uzavretia zmluvy túto akceptoval, ako vlastník z nej prijímal plnenia, dlhodobo si však neplnil svoje finančné záväzky z nej vyplývajúce, prípadne ich plnil len v sume a čase, ktoré mu vyhovovali. K žalovaným vzneseným námietkam o výške zmluvnej pokuty 0,1% denne súd uvádza, že takto dohodnutú zmluvnú pokutu súd považoval za primeranú. Vo všeobecnosti platí, 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. Podľa čl. 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. Obč. zákonníka vo výške 0,1% z dlžnej sumy za každý započatý deň omeškania až do dňa 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. K výške namietanej zmluvnej pokuty súd ďalej uvádza, že bez úhrad uskutočnených jednotlivými vlastníkami riadne a včas, správca bytového domu nie je objektívne schopný zabezpečiť dodávku služieb, a to nielen pre toho, kto je so zaplatením nedoplatkov z vyúčtovania alebo zálohových platieb v omeškani, avšak aj pre všetkých ostatných vlastníkov. Je namieste, aby riadne a včasné splnenie povinnosti vlastníka uhrádzať preddavky a uhradiť nedoplatky z vyúčtovania bolo zabezpečené zmluvnou pokutou a to vzhľadom na mimoriadny význam predmetnej peňažnej povinnosti a to 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 správca je povinný uhrádzať preddavky jednotlivým dodávateľom). V tejto súvislosti súd poukazuje na rozsudok Krajského súdu v Bratislave zo dňa 17.12.2019, č.k. 8Co/136/2019, ktorý v súvislosti s ustanoveniami o zmluvnej pokute a jej výške uviedol, že „dohodnutú výšku zmluvnej pokuty nemožno z hľadiska prípadného rozporu s dobrými mravmi posudzovať izolovane, avšak je nevyhnutné vždy prihliadať na všetky okolnosti veci, okrem samotnej výšky predovšetkým na význam zabezpečovacej povinnosti a intenzitu porušenia zo strany subjektu, ktorému má povinnosť úhrady zmluvnej pokuty vzniknúť“. Výška zmluvnej pokuty (0,1% denne z dlžnej sumy za každý deň omeškania) za obdobie roku 2021 vypočítaná pevnou sumou od prvého dňa omeškania s úhradou jednotlivých mesačných zálohových platieb za užívanie bytu č. 52 t.j. od 01.01.2021 do 07.06.2022 predstavuje sumu 731,47 eur. Odo dňa nasledujúceho po doručení ročného vyúčtovania 2021, t.j. od 08.06.2022 začala žalovanému plynúť 30 dňová lehota na prípadné uplatnenie reklamácie ročného vyúčtovania a deň nasledujúci po uplynutí tejto lehoty, t.j. dňa 09.07.2022 sa žalovaný dostal do omeškania s úhradou sumy 2.000,40 eur. Nakoľko žalovaný neuhradil sumu výsledku ročného vyúčtovania 2021 ani len čiastočne, žalobca si dôvodne uplatnil aj nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty 0,1% denne zo sumy 2.000,40 eur od 09.07.2022 do zaplatenia.

27. Vzhľadom k tomu, že zaplatenie žalovanej sumy v konaní preukázané nebolo, súd o predmete sporu rozhodol tak, ako je to uvedené vo výroku tohto rozsudku.

28. Podľa § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

29. Podľa § 262 ods. 1 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

30. Žalobca bol v konaní úspešný, má preto proti žalovanému nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Mestský súd Bratislava IV, Saratovská 1/A, Bratislava v dvoch vyhotoveniach. O odvolaní rozhodne Krajský súd Bratislava.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 127 ods. 1 CSP) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh) § 363 CSP.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,

e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 365 ods. 1 CSP).

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 3 CSP).

Ak žalovaný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, žalobca môže podať návrh na vykonanie exekúcie.