

Súd: Mestský súd Bratislava IV
Spisová značka: 40C/30/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6122291318
Dátum vydania rozhodnutia: 22. 06. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Michal Kubiš
ECLI: ECLI:SK:MSBA4:2023:6122291318.5

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Mestský súd Bratislava IV sudcom JUDr. Michalom Kubišom v spore žalobcu: Správcovské bratislavské družstvo, so sídlom Drobného 27, 841 01 Bratislava, IČO: 35 803 843, 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, so sídlom Polianky 9, 844 37 Bratislava, IČO: 00 169 731, zastúpený Mgr. Jozefínou Podhradskou, advokátkou so sídlom Račianska 62, 831 02 Bratislava, IČO: 36 071 838, o zaplatenie 1.035,80 eura a zmluvnej pokuty, takto

rozhodol:

I. Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcovi sumu 1.035,80 eura, zmluvnú pokutu v sume 427,70 eura a zmluvnú pokutu vo výške 0,1% denne zo sumy 1.035,80 eura od 09.07.2022 do zaplatenia, a to všetko do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Žalobca má voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou domáhal od žalovaného zaplatenia sumy 925,80 eura a zmluvnej pokuty v sume 253,66 eura a zmluvnej pokuty vo výške 0,1% denne zo sumy 925,80 eura od 01.05.2021 do zaplatenia z titulu neuhradených mesačných zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním bytu č. 22 vo vlastníctve žalovaného a služieb s tým spojených.

2. Žalovaný v odpore proti platobnému rozkazu vydanému Okresným súdom Banská Bystrica v upomínacom konaní sp. zn. 28Up/330/2022 zo dňa 26.04.2022 poukázal na to, že Zmluva o výkone správy č. 54/2001 zo dňa 22. 10. 2001, od ktorej žalobca odvodzuje uplatnený nárok, má spotrebiteľský charakter podľa ust. § 52 Občianskeho zákonníka a Zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa, pričom vyčíslená zmluvná pokuta vo výške 253,66 eur je neprimerane vysokou sumou a ide o neprijateľnú podmienku zmluvy. Uviedol tiež, že dojednaná zmluvná pokuta v čl. IV bod 9 Zmluvy o výkone správy č. 54/2001 zo dňa 22. 10. 2001 vo výške 0,1 % z dlžnej sumy za každý započatý deň omeškania až do dňa zaplatenia, najmenej však 25,- Sk za deň je v rozpore s dobrými mravmi podľa ust. § 3 Občianskeho zákonníka.

3. Žalobca vo vyjadrení k odporu nesúhlasil so spotrebiteľským charakterom zmluvy o výkone správy. Poukázal na to, že 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, Poukázal tiež na rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici zo dňa 15.06.2011, sp. zn. 17Co/2/2011, podľa ktorého zmluvu o výkone správy nemožno považovať na zmluvu spotrebiteľskú. Uviedol tiež, že ani dojednanie zmluvnej pokuty vo výške 0,1 % denne za každý deň omeškania nie je v rozpore s ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Poukázal

na to, že zmluvná pokuta dohodnutá zmluvou o výkone správy 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. Uviedol, že následky neplnenia zálohových platieb, príp. 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 ust. § 3 Občianskeho zákonníka, ani za neprimerane vysokú a s ohľadom na jej výšku ju tak nie je možné považovať za neprijateľnú zmluvnú podmienku. V tejto súvislosti poukázal na rozsudok Krajského súdu v Bratislave zo dňa 17.12.2019, sp. zn. 8Co/136/2019 v obdobnom spore. Poukázal tiež na to, že žalovaný je právnickou osobou, ktorá v súlade so svojím predmetom činnosti poskytuje, alebo zabezpečuje plnenie poskytované s užívaním bytov a nebytových priestorov a tiež má zapísaný predmet činnosti - správa a údržba bytového a nebytového fondu. Z podnikateľskej činnosti žalovaného musí byť žalovanému zrejmé, aké dopady má na spravovanie bytového domu dlhodobé neplnenie záväzkov, hoci aj len jedného z vlastníkov bytov v bytovom dome. Žalovaný opomína skutočnosť, že neplnením si svojich finančných záväzkov ohrozuje chod celého bytového domu a poskytovanie základných plnení ako je teplo, voda, elektrická energia. Mal za to, že na základe uvedeného, ako i s ohľadom na význam zabezpečovacej povinnosti a závažnosť porušenia povinnosti vlastníkov riadne a včas uhrádzať preddavky a nedoplatky, nie je v danom prípade dojednanie zmluvnej pokuty vo výške 0,1 % za každý deň omeškania v rozpore s dobrými mravmi, nepredstavuje žiadnu formu úžery, nie je neplatné ani z iného dôvodu a nepredstavuje ani neprijateľnú zmluvnú podmienku a nekalú obchodnú prax.

4. Žalovaný poukázal na uznesenie veľkého senátu Najvyššieho súdu SR sp. zn. 1VCdo 5/2019 zo dňa 28. 4. 2021 ohľadne spotrebiteľského charakteru zmluvy o výkone správy, a mal teda za to, že aj Zmluva o výkone správy č. 54/2001 zo dňa 22. 10. 2001 má spotrebiteľský charakter podľa ust. § 52 Občianskeho zákonníka a zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa. Zotrval na tom, že vyčíslená zmluvná pokuta vo výške 253,66 eura je neprimerane vysokou sumou a ide o neprijateľnú podmienku zmluvy, a že dojednaná zmluvná pokuta v čl. IV bod 9 Zmluvy o výkone správy č. 54/2001 zo dňa 22. 10. 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. Mal za to, že žalobca za oneskorenú úhradu nedoplatkov z jednotlivých mesačných platieb január 2021 až máj 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.

5. Uznesením č.k. 40C/30/2022-68 zo dňa 24.04.2023 súd pripustil žalobcom navrhnutú zmenu žaloby tak, že žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi sumu 1.035,80 eura, zmluvnú pokutu v sume 427,70 eura a zmluvnú pokutu vo výške 0,1% denne zo sumy 1.035,80 eura od 09.07.2022 do zaplatenia. K rozšírenej časti žaloby žalobca uviedol, že po podaní žaloby bolo spracované a žalovanému doručené ročné vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu č. 22 vo vlastníctve žalovaného za obdobie 01.01.2021 - 31.05.2021, pričom 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. Zároveň predložil upravený výpočet zmluvnej pokuty vzhľadom na uvedené.

6. Súd vychádzal pri rozhodovaní z nasledovného skutkového stavu:

6.1. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXXX pre k.ú. H. I., obec G.-m.č. H. I., okres G. F. (č.l. 13 spisu) súd zistil, že žalovaný bol vlastníkom bytu č. XX na X. poschodí v bytovom dome na ul. E. S. XX, XX, XX v G., vchod E. S. XX, a to do 21.05.2021, kedy bol byt prevezený do vlastníctva inej osoby (ako to vyplýva z aktuálneho výpisu z listu vlastníctva č. XXXX).

6.2. Zo zmluvy o výkone správy č. 54/2001 (č.l. 6-12 spisu) súd zistil, že správu predmetného bytového domu vykonáva od 22.10.2001 žalobca. Podľa čl. IV. bod 3., 4., 5., 8., 9. zmluvy o výkone správy na zabezpečenie údržby a opráv spoločných častí, zariadení domu a príslušenstva sú povinní vlastníci poukazovať na účet prvú časť príspevku do FPÚO vždy do posledného dňa predchádzajúceho mesiaca za mesiac aktuálny, a to preddavok na opravy, údržbu a iné prevádzkové náklady (napr. bankové poplatky účtu, náklady na vymáhanie nedoplatkov) vo výške 4.- Sk / m² / mesiac celkovej plochy bytu alebo nebytového priestoru. Pri potrebe väčších opráv a údržby sú vlastníci povinní sa dohodnúť o výške jednorazovej alebo inej dotácie účtu. Na zabezpečenie prevádzky sú vlastníci povinní platiť na

účet druhú časť príspevku do FPÚO vždy do posledného dňa predchádzajúceho mesiaca za mesiac aktuálny, a to preddavkové platby za služby tak, ako boli stanovené správcom. Vlastníci sa zaväzujú platiť na účet tretiu časť príspevku do FPÚO vždy do posledného dňa predchádzajúceho mesiaca za mesiac aktuálny, a to odmenu za správu správcovi konkrétne uvedenú v čl. VIII zmluvy za zabezpečenie činnosti vyplývajúcej z tejto zmluvy. Vlastníci sú povinní uhradiť prípadné nedoplatky za služby do 30 dní od doručenia vyúčtovania správcom na účet domu. 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.

6.3. Zo sumárnej analýzy platieb za obdobie od 01.12.2020 do 30.11.2021 (č.l. 15 spisu) súd zistil, že žalovaný neuhradil zálohové platby vo výške 185,16 eura od mesiaca 12/2020 do mesiaca 05/2021.

6.4. Z vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie od 01.01.2021 do 31.05.2021 (č.l. 58 spisu) súd zistil, že skutočný náklad za užívanie bytu žalovaného za uvedené obdobie predstavoval sumu 1.035,80 eura. Vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu bolo žalovanému doručené dňa 07.06.2022, ako to preukazuje aj odtlačok prezenčnej pečiatky na predmetnom vyúčtovaní.

6.5. Z vyčíslenia zmluvnej pokuty (č.l. 66 spisu) súd zistil, že vyčíslená zmluvná pokuta za omeškание žalovaného s jednotlivými zálohovými platbami za obdobie od 01.01.2021 do 07.06.2022 (do doručenia vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu žalovanému) predstavovala sumu 427,71 eura.

7. Po právnej stránke súd vec posúdil nasledovne:

7.1. Podľa § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z.z.“) vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní v súlade so zmluvou o spolčenstve 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 zarátava 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.

7.2. Podľa § 10 ods. 6 prvá veta zákona č. 182/1993 Z.z. úhrady za plnenia sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní mesačne vopred uhrádzať na účet domu v banke.

7.3. Podľa § 544 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „O.z.“) 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.

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

8. Z predložených listinných dôkazov ako aj skutočností, ktoré neboli medzi stranami sporné, mal súd za preukázané, že žalovaný ako vlastníci bytu (až do jeho zmluvného prevodu na nového vlastníka) v bytovom dome, ktorého správu vykonáva žalobca, si neplnil svoju povinnosť platiť mesačné preddavky na plnenia spojené s užívaním bytu, čím mu vznikol podľa vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie od 01.01.2021 do 31.05.2021 nedoplatok na skutočných nákladoch v sume 1.035,80 eura. Neuhradením jednotlivých mesačných preddavkových platieb na plnenia spojené s užívaním bytu ako aj nedoplatku z ročného vyúčtovania týchto nákladov v lehote splatnosti v zmysle čl. IV. bod 3., 4.,

5., 8. zmluvy o výkone správy žalovaný porušil svoju zmluvnú povinnosť, na ktorú sa zaviazal v zmluve o výkone správy, čím mu vznikla povinnosť zaplatiť aj zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % za každý aj začatý deň omeškania v zmysle čl. IV. bod 9. zmluvy o výkone správy. Vyčíslená zmluvná pokuta za omeškanie s jednotlivými zálohovými platbami za obdobie od 01.01.2021 do 07.06.2022 (do doručenia vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu žalovanému) pritom predstavovala sumu 427,71 eura. Od 09.07.2022 (po uplynutí 30 dňovej lehoty po doručení vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu žalovanému v zmysle čl. IV. bod 8. zmluvy o výkone správy) vznikla žalovanému povinnosť zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % denne z vyúčtovaného nedoplatku na nákladoch spojených s užívaním bytu v sume 1.035,80 eura do zaplatenia. Súd v tejto súvislosti osobitne poukazuje na to, že zmluvná pokuta v danom prípade plní okrem sankčnej aj preventívnu funkciu a má zabezpečiť, aby si jednotliví vlastníci riadne plnili svoju povinnosť pravidelne uhrádzať jednotlivé mesačné zálohové platby, nakoľko ich neuhrádzaním ohrozujú riadne zabezpečovanie služieb spojených s užívaním bytu správcom (a plnenie ostatných povinností správcu vyplývajúcich mu zo zákona, ktoré sú viazané na úhradu týchto platieb) pre všetkých vlastníkov bytového domu (teda aj pre tých, ktorí tieto platby riadne uhrádzajú). Súd poukazuje tiež na rozsudok Krajského súdu v Bratislave č.k. 10Co/96/2018-308 zo dňa 29.11.2018, z ktorého vyplýva, že vznikom povinnosti správcu vykonať ročné vyúčtovanie nie je dotknutá povinnosť vlastníka bytu zaplatiť zmluvnú pokutu ako sankciu za oneskorenú úhradu mesačných zálohových platieb. Vzhľadom na uvedené súd žalobe žalobcu v celom rozsahu vyhovel.

9. Žalovaný v rámci procesnej obrany namietal, že zmluvná pokuta dohodnutá v zmluve o výkone správy č. 54/2001 je neprimerane vysoká, predstavuje neprijateľnú zmluvnú podmienku vzhľadom na spotrebiteľský charakter zmluvy o výkone správy a je tiež v rozpore s dobrými mravmi podľa § 3 O.z.. K tomu súd uvádza, že vzhľadom na uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 1VCdo/5/2009 zo dňa 28.04.2021 súd vychádzal z toho, že zmluva o výkone správy má spotrebiteľský charakter. Napriek tomu súd zmluvnú pokutu dohodnutú v zmluve o výkone správy č. 54/2001 vo výške 0,1 % denne (t.j. 36,5 % ročne) nepovažoval za neprijateľnú zmluvnú podmienku. V tejto súvislosti súd poukazuje napr. na rozsudok Krajského súdu v Nitre sp. zn. 5Co/16/2010 zo dňa 03.02.2010, ktorý v obdobnom spore medzi správcom a vlastníkom bytu o zaplatenie nedoplatkov z ročného vyúčtovania na základe zmluvy o výkone správy uviedol, že zmluvná pokuta vo výške 0,25 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania (91,25 % ročne - pozn. súdu) z pohľadu zaistenej povinnosti (platiť príspevky do fondu prevádzky, údržby a opráv, preddavky na plnenia spojené s užívaním bytu a ďalšie služby a poplatok za výkon správy) aj vo vzťahu k ostatným vlastníkom bytov a nebytových priestorov v bytovom dome nie je neprimeraná jednotlivým funkciám zmluvnej pokuty, ktoré má plniť, pričom takúto dohodu nepovažoval za nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa podľa § 53 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Obdobne sa vyjadril aj Krajský súd v Banskej Bystrici v rozsudku sp. zn. 17Co/37/2012 zo dňa 27.02.2013, kde rovnako v obdobnom spore nepovažoval zmluvnú vo výške 0,25 % denne za neprimeranú zabezpečovanej povinnosti a tým ani za v rozpore s dobrými mravmi podľa § 3 O.z.. Súd poukazuje tiež na rozsudok Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 15Co/139/2018-84 zo dňa 31.07.2019, resp. sp. zn. 8Co/136/2019 zo dňa 17.12.2019, v ktorých sa krajský súd v obdobných sporoch (dokonca rovnakého žalobcu) zaoberal identickou zmluvnou pokutou v sadzbe 0,1 % denne, pričom ju považoval za primeranú zabezpečovanej povinnosti. V rozsudku sp. zn. 8Co/136/2019 zo dňa 17.12.2019 Krajský súd v Bratislave uviedol, že cit.: „Dohodnutú výšku zmluvnej pokuty nemožno z hľadiska prípadného rozporu s dobrými mravmi posudzovať izolovane, avšak je nevyhnutné vždy prihliadnuť na všetky okolnosti veci, okrem samotnej výšky predovšetkým na význam zabezpečenej povinnosti a intenzitu porušenia povinností zo strany subjektu, ktorému má povinnosť úhrady zmluvnej pokuty vzniknúť. V danom prípade bola zmluvná pokuta dohodnutá ako zabezpečovací inštitút pre prípad omeškania s úhradou preddavkových platieb i nedoplatkov z vyúčtovania. Je potrebné zdôrazniť, že povinnosť úhrady preddavkov a nedoplatkov jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, je jednou z najdôležitejších povinností každého vlastníka bytu a nebytového priestoru. Uskutočňovanie predmetných úhrad a s tým bezprostredne súvisiaci dostatok peňažných prostriedkov na prevádzkovom fonde bytového domu je totiž podmienkou zabezpečenia dodávky jednotlivých služieb, ktoré sú nevyhnutné na samotné užívanie jednotlivých bytov a nebytových priestorov (najmä dodávka vody, tepla a tiež elektrickej energie do spoločných priestorov), pričom mimoriadne významné sú v tomto smere nielen úhrady preddavkov ale aj včasné úhrady nedoplatkov jednotlivých vlastníkov. Bez takýchto úhrad, uskutočnených jednotlivými vlastníkami riadne a včas, správca bytového domu nie je objektívne schopný zabezpečiť dodávku služieb, a to nielen pre byt toho, kto je so zaplatením nedoplatkov z vyúčtovania alebo zálohových platieb v omeškani, avšak aj pre všetkých ostatných vlastníkov. Z uvedeného dôvodu je podľa názoru odvolacieho súdu plne na

mieste, aby riadne a včasné splnenie povinnosti vlastníka uhrádzať preddavky a uhradiť nedoplatky vzniknuté z vyúčtovania bolo zabezpečené zmluvnou pokutou, a to vzhľadom na mimoriadny význam predmetnej peňažnej povinnosti aj s dennou sadzbou 0,1 % z dlžnej sumy (36,5 % ročne), keď každý deň omeškania s úhradou môže mať značný vplyv na schopnosť zabezpečiť riadnu dodávku plnení nevyhnutných na užívanie jednotlivých bytov a nebytových priestorov (pri ktorých je správca, ako je všeobecne známe, tiež povinný uhrádzať preddavky jednotlivým dodávateľom). S ohľadom na význam zabezpečovanej povinnosti a závažnosť porušenia povinnosti vlastníkov riadne a včas uhrádzať preddavky a nedoplatky potom podľa odvolacieho súdu nie je v danom prípade dojednanie zmluvnej pokuty vo výške 0,1 % za každý deň omeškania v rozpore s dobrými mravmi, nepredstavuje žiadnu formu úžery, nie je neplatné ani z iného dôvodu a nepredstavuje ani neprijateľnú zmluvnú podmienku a nekalú obchodnú prax, a preto žalovaným v dôsledku ich omeškania vznikla povinnosť predmetnú zmluvnú pokutu uhradiť.“ V neposlednom rade súd poukazuje na rozsudok Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 9Co/67/2021 zo dňa 27.04.2023, v ktorom krajský súd v podstate totožnej veci totožných strán vedenej v prvej inštancii pred Okresným súdom Bratislava IV pod sp. zn. 40C/7/2021 uviedol cit.: „...súd prvej inštancie skúmal dohodnutú zmluvnú pokutu a dospel k záveru, že zmluvnú pokutu dohodnutú v zmluve o výkone správy č. 75/2001 vo výške 0,1 % denne (t.j. 36,5 % ročne) nemožno považovať za neprijateľnú zmluvnú podmienku. Súd prvej inštancie správne vznik nároku na zaplatenie zmluvnej pokuty opiera okrem ustanovení Občianskeho zákonníka upravujúcich tento inštitút najmä o čl. IV bod 9 Zmluvy o výkone správy. Je nepochybné, že predmetná zmluva o výkone správy ohľadne daného bytového domu, ktorej súčasťou je i dojednanie zmluvnej pokuty, bola náležite v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z. odsúhlasená potrebnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov v danom bytovom dome, a preto je záväzná pre všetkých vlastníkov, vrátane žalovaného. Odvolací súd však zároveň zhodne so súdom prvej inštancie dospel k záveru, že za okolností, aké sú v preskúmvanej veci, nemožno dojednanie o zmluvnej pokute považovať za neprijateľnú zmluvnú podmienku a zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % denne za každý deň omeškania považovať za dohodnutú v rozpore s dobrými mravmi a takýchto charakter preto nevykazuje ani konanie žalobcu spočívajúce v jej uplatnení žalobou na súde. Zmluvná pokuta je zabezpečovací inštitút záväzkového práva, ktorou si zmluvné strany dojednávajú určité plnenie pre prípad porušenia zmluvnej povinnosti, ktoré je povinný poskytnúť ten, kto zabezpečenú povinnosť poruší. Zabezpečovací význam zmluvnej pokuty spočíva v tom, že núti toho, kto sa zaviazal splniť zabezpečenú povinnosť, nielen pripraviť sa na jej plnenie, ale ju aj v súlade s právom splniť. Sankčný charakter zmluvnej pokuty spočíva v tom, že viaže povinnosť zaplatiť zmluvnú pokutu na porušenie zmluvnej povinnosti. Dohodnutú výšku zmluvnej pokuty nemožno z hľadiska prípadného rozporu s dobrými mravmi posudzovať izolovane, avšak je nevyhnutné vždy prihliadnuť na všetky okolnosti veci, okrem samotnej výšky predovšetkým na význam zabezpečenej povinnosti a intenzitu porušenia povinností zo strany subjektu, ktorému má povinnosť úhrady zmluvnej pokuty vzniknúť. V danom prípade bola zmluvná pokuta dohodnutá ako zabezpečovací inštitút pre prípad omeškania s úhradou preddavkových platieb i nedoplatkov z vyúčtovania. Je potrebné zdôrazniť, že povinnosť úhrady preddavkov a nedoplatkov jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, je jednou z najdôležitejších povinností každého vlastníka bytu a nebytového priestoru. Uskutočňovanie predmetných úhrad a s tým bezprostredne súvisiaci dostatok peňažných prostriedkov na prevádzkovom fonde bytového domu je totiž podmienkou zabezpečenia dodávky jednotlivých služieb, ktoré sú nevyhnutné na samotné užívanie jednotlivých bytov a nebytových priestorov (najmä dodávka vody, tepla a tiež elektrickej energie do spoločných priestorov), pričom mimoriadne významné sú v tomto smere ako úhrady preddavkov, tak i včasné úhrady nedoplatkov jednotlivých vlastníkov. Bez takýchto úhrad, uskutočnených jednotlivými vlastníkami riadne a včas, správca bytového domu nie je objektívne schopný zabezpečiť dodávku služieb, a to nielen pre byt toho, kto je so zaplatením nedoplatkov z vyúčtovania alebo zálohových platieb v omeškaní, avšak aj pre všetkých ostatných vlastníkov. Z uvedeného dôvodu je podľa názoru odvolacieho súdu plne na mieste, aby riadne a včasné splnenie povinnosti vlastníka uhrádzať preddavky a uhradiť nedoplatky vzniknuté z vyúčtovania bolo zabezpečené zmluvnou pokutou, a to vzhľadom na mimoriadny význam predmetnej peňažnej povinnosti aj s dennou sadzbou 0,1 % z dlžnej sumy (36,5 % ročne), keď každý deň omeškania s úhradou môže mať značný vplyv na schopnosť zabezpečiť riadnu dodávku plnení nevyhnutných na užívanie jednotlivých bytov a nebytových priestorov (pri ktorých je správca, ako je všeobecne známe, tiež povinný uhrádzať preddavky jednotlivým dodávateľom). S ohľadom na význam zabezpečovanej povinnosti a závažnosť porušenia povinnosti vlastníkov riadne a včas uhrádzať preddavky a nedoplatky potom podľa odvolacieho súdu nie je v danom prípade dojednanie zmluvnej pokuty vo výške 0,1 % za každý deň omeškania v rozpore s dobrými mravmi, nepredstavuje žiadnu formu úžery ani konania v rozpore s dobrými mravmi, nie je neplatné ani z iného dôvodu a nepredstavuje ani neprijateľnú zmluvnú

podmienku v zmysle § 53 ods. 4 písm. k) Občianskeho zákonníka a nekalú obchodnú prax, a preto žalovanému v dôsledku jeho omeškania vznikla povinnosť predmetnú zmluvnú pokutu uhradiť. V tejto súvislosti odvolací súd len na doplnenie poukazuje i na to, že všeobecné súdy v Slovenskej republike ani zmluvnú pokutu vo vyššej sadzbe (0,25 % denne) nepovažujú za neprímerane vysokú a rozpornú s dobrými mravmi, a preto je napadnutý rozsudok v súlade s rozhodovacou praxou iných všeobecných súdov v Slovenskej republike. Odvolací súd tiež v tejto súvislosti poznamenáva, že dojednaním zmluvnej pokuty nie je zabezpečené splnenie povinnosti v prospech správcu bytového domu, avšak v prospech všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorým patria (sú ich majetkom) aj peňažné prostriedky získané úhradou zmluvnej pokuty a správca bytového domu tak z úhrady zmluvnej pokuty reálne nemá priamy finančný prospech.“. Súd sa s vyššie uvedenými rozhodnutiami stotožňuje a nemá dôvod sa od nich odchyľovať ani v posudzovanej veci. Súd rovnako nepovažuje zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % denne dohodnutú v zmluve o výkone správy č. 54/2001 za porušenie povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov uhradiť preddavkové platby alebo ich časti ako aj platby vyplývajúce z vyúčtovania alebo ich časti v termíne splatnosti za neprímeranú zabezpečovanú povinnosť, a to vzhľadom na účel zmluvnej pokuty v tomto prípade, ktorým bolo zabezpečenie včasného plnenia jednej zo základných povinností vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, a to pravidelné mesačné platenie preddavkových platieb do fondu prevádzky, údržby a opráv a preddavkov na plnenia spojené s užívaním bytu ako aj nedoplatkov z ročného vyúčtovania. Preto nebola dôvodná námietka žalovaného ohľadom neprímeranej výšky zmluvnej pokuty, neprijateľného charakteru zmluvnej podmienky upravujúcej zmluvnú pokutu v zmluve o výkone správy č. 54/2001, ani rozporu zmluvnej pokuty s dobrými mravmi podľa § 3 O.z..

10. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol v zmysle § 255 ods. 1 C.s.p. v spojení § 262 ods. 1 C.s.p. tak, že žalobcovi ako v celom rozsahu úspešnej strane sporu priznal voči žalovaným ako spoločne a nerozdielne povinným na plnenie nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu. O výške náhrady trov konania rozhodne súd v súlade s § 262 ods. 2 C.s.p. po právoplatnosti rozsudku samostatným uznesením.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Mestskom súde Bratislava IV.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis) 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).

V prípade, že nebude dobrovoľne splnená povinnosť uložená týmto rozsudkom, možno podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.