

Súd: Okresný súd Zvolen
Spisová značka: 10C/11/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6713217653
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 02. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Silvia Minková
ECLI: ECLI:SK:OSZV:2014:6713217653.3

Uznesenie

Okresný súd Zvolen v právnej veci navrhovateľa Spoločenstvo vlastníkov bytov Pri Kríži, IČO: 31 923 607, so sídlom vo Zvolene, Francisciho 1621/3, zast. JUDr. Renátou Matejovou, advokátkou so sídlom v Banskej Bystrici, ul. ČSA 25, proti odporcom 1/ P. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom vo K., F. XXXX/X, občan SR, a 2/ U.. Y. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom vo K., F. XXXX/X, občianka SR, o zaplatenie 1.289,96 Eur s príslušenstvom a zmluvnou pokutou, o návrhu na schválenie súdneho zmiernu zo dňa 29.01.2014, takto

rozhodol:

Súd súdny zmiern n e s c h v a ľ u j e .

odôvodnenie:

Navrhovateľ sa návrhom zo dňa 04.10.2013, doručeným tunajšiemu súdu dňa 11.10.2013, domáhal rozhodnutia súdu, ktorým by súd zaviazal odporcov 1/ a 2/ zaplatiť navrhovateľovi spoločne a nerozdielne sumu 1.289,96 Eur so zmluvnou pokutou vo výške 0,05 % za každý deň omeškania zo sumy 814,62 Eur od 21.06.2013 do zaplatenia, zo sumy 195,- Eur od 01.06.2013 do zaplatenia, zo sumy 195,- Eur od 01.07.2013 do zaplatenia, zo sumy 195,- Eur od 01.08.2013 do zaplatenia, zo sumy 195,- Eur od 01.09.2013 do zaplatenia a zo sumy 195,- Eur od 01.10.2013 do zaplatenia, a tiež nahradiť mu trovy súdneho konania. Svoj návrh odôvodnil tým, že navrhovateľ je spoločenstvom vlastníkov bytov zriadeným podľa zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zákon o vlastníctve bytov“). Odporcovia 1/ a 2/ sú podielovými spoluvlastníkmi bytu č. X na 1. posch. vo vchode č. X bytového domu na F. H. so súp. č. XXXX, postavený na pozemkoch KN-C parc. č. XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X a XXXX/X, s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku pripadajúcim na byt vo výške 6667/171203, a to každý z odporcov v podiele 1. Navrhovateľ vykonal vyúčtovanie zálohových úhrad na plnenia spojené s užívaním bytu za obdobie od 01.01.2012 do 31.12.2012, ktorého výsledkom bol nedoplatok odporcov vo výške 814,62 Eur. Odporca 1/ prevzal vyúčtovanie dňa 20.05.2013, pričom v 30-dňovej lehote splatnosti nedoplatok odporcovia neuhradili. Odporcovia neuhradili navrhovateľovi ani zálohové platby za plnenia spojené s užívaním bytu v sume 195,- Eur mesačne za mesiace máj - september 2013. Zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % denne za každý začatý deň omeškania si navrhovateľ uplatňuje v zmysle čl. X. bod 3. písm. i) Zmluvy o zriadení spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Podaním zo dňa 14.01.2014 navrhovateľ vzal návrh späť v časti o zaplatenie istiny vo výške 0,34 Eur. O tomto čiastočnom späťvzati súd rozhodol uznesením č.k. 10C/11/2014-35 zo dňa 28.02.2014 tak, že v časti o zaplatenie sumy 0,34 Eur konanie zastavil.

Dňa 30.01.2014 bol súdu doručený návrh na schválenie súdneho zmiernu zo dňa 29.01.2014, podpísaný navrhovateľom, ako aj oboma odporcami. V ňom účastníci konania navrhli, aby súd schválil zmiern v nasledujúcom znení: Odporcovia 1/ a 2/ sú povinní spoločne a nerozdielne zaplatiť navrhovateľovi sumu 1.289,62 Eur s 0,05 % zmluvnou pokutou za každý deň omeškania zo sumy 814,62 Eur od 21.06.2013 do zaplatenia, s 0,05 % zmluvnou pokutou za každý deň omeškania zo sumy 195,- Eur

od 01.06.2013 do zaplata, s 0,05 % zmluvnou pokutou za každý deň omeškania zo sumy 195,- Eur
od 01.07.2013 do zaplata, s 0,05 % zmluvnou pokutou za každý deň omeškania zo sumy 195,- Eur
od 01.08.2013 do zaplata, s 0,05 % zmluvnou pokutou za každý deň omeškania zo sumy 195,- Eur
od 01.09.2013 do zaplata, s 0,05 % zmluvnou pokutou za každý deň omeškania zo sumy 195,- Eur
od 01.10.2013 do zaplata, všetko v lehote troch dní od právoplatnosti rozhodnutia. Odporcovia 1/ a 2/ sú povinní spoločne a nerozdielne nahradiť navrhovateľovi trovy konania spočívajúce v zaplatenom súdnom poplatku v sume 9,65 Eur a trovách právneho zastúpenia v sume 138,44 Eur, do troch dní od právoplatnosti uznesenia. Súd vracia navrhovateľovi zaplatený súdny poplatok v kolkových známkach vo výške 86,85 Eur prostredníctvom Daňového úradu vo Zvolene po právoplatnosti uznesenia.

Súd preskúmal navrhovateľom priloženú Zmluvu o zriadení spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v znení Dodatku č. 3 zo dňa 29.09.2011 (ďalej len „Zmluva o spoločenstve“), zápisnicu zo zhromaždenia vlastníkov bytov zo dňa 29.09.2011, uznesenie zo zhromaždenia vlastníkov bytov konaného dňa 29.09.2011 a prezenčnú listinu z tohto zhromaždenia vlastníkov bytov, pričom zistil nasledovné:

Zo Zmluvy o spoločenstve súd zistil, že ju ako zmluvné strany uzavreli vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome súp. č. XXXX, ulica I. Č.. X, X a F. Č.. X, X. Zriaďuje sa ňou spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov s názvom Spoločenstvo vlastníkov bytov Pri Kríži. V zmysle čl. X. bod 3. písm. i) Zmluvy o spoločenstve je vlastník bytu a nebytového priestoru v dome povinný najmä v prípade omeškania uhradiť spoločenstvu zmluvnú pokutu 0,05 % z dlžnej sumy za každý začatý deň. V zmysle čl. XII. bod 14. Zmluvy o spoločenstve je vyúčtovaním zistený nedoplatok vlastník bytu povinný zaplatiť na účet spoločenstva do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. Zmluva o spoločenstve je podpísaná R. C., predsedníčkou spoločenstva a bola registrovaná na Obvodnom úrade Banská Bystrica dňa 26.10.2011.

Zo zápisnice zo zhromaždenia vlastníkov bytov, konaného dňa 29.09.2011, z bodu 4. súd zistil, že predsedníčka SVB pani C. oboznámila prítomných o spracovanom návrhu Dodatku č. 3 k zmluve o SVB, ktorý by mal nahradiť doteraz platný Dodatok č. 2. Prítomní boli oboznámení so zmenami, ktoré boli zapracované v tomto dodatku a nahrádzajú niektoré ustanovenia v doteraz platnom Dodatku č. 2. Pri hlasovaní o Dodatku č. 3 za návrh hlasovalo všetkých 13 prítomných vlastníkov bytov.

Z uznesenia zo zhromaždenia vlastníkov bytov SVB Pri Kríži, konaného dňa 29.09.2011 súd zistil, že zhromaždenie vlastníkov schvaľuje Dodatok č. 3 k Zmluve o spoločenstve a poveruje p. R. C. podpisom Dodatku č. 3 k zmluve o SVB a k registrácii zmeny na OÚ Banská Bystrica.

Z prezenčnej listiny zo zhromaždenia vlastníkov bytov konaného dňa 29.09.2011 súd zistil, že pod bodom 15 je uvedený I. P. (odporca 1/), ktorý prezenčnú listinu podpísal.

Podľa § 99 ods. 1 veta prvá a druhá zákona č. 99/1963 Zb., Občiansky súdny poriadok (ďalej len „O.s.p.“), ak to povaha vecí pripúšťa, môžu účastníci skončiť konanie súdnym zmierom. O zmier sa má súd vždy pokúsiť.

Podľa § 99 ods. 2 O.s.p., súd rozhodne o tom, či zmier schvaľuje; neschváli ho, ak je v rozpore s právnymi predpismi. V takom prípade súd po právoplatnosti uznesenia pokračuje v konaní.

Podľa § 6 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov, 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.

Podľa § 6 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov, správa domu je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca alebo spoločenstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome

- a) prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušného pozemku a príslušenstva,
- b) služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru,
- c) vedenie účtu domu v banke,
- d) vymáhanie škody, nedoplatkov vo фонде prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov,
- e) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.

Podľa § 7 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov, spoločenstvo je právnická osoba založená podľa tohto zákona, ktorá spravuje spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu, nebytové priestory, ktoré sú v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej len "spoločné nebytové priestory"), príslušenstvo a príslušný pozemok vrátane ich údržby a obnovy. Spoločenstvo zabezpečuje plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome. Spoločenstvo vzniká dňom zápisu do registra spoločenstiev vedenom obvodným úradom v sídle kraja (ďalej len "správny orgán") príslušným podľa sídla spoločenstva (ďalej len "register").

Podľa § 7 ods. 8 veta prvá, druhá a štvrtá zákona o vlastníctve bytov, do registra sa zapisuje aj zmena alebo zánik zapisovaných skutočností. Štatutárny orgán je povinný podať príslušnému správne mu orgánu návrh na zápis zmeny zapisovaných skutočností do 15 dní odo dňa, keď zmeny nastali, na ktorom musí byť pravosť podpisu úradne osvedčená. K návrhu sa musí priložiť zápisnica, prezenčná listina a uznesenie zhromaždenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len "zhromaždenie") o vykonaní zmeny zmluvy o spoločenstve, dodatok k zmluve o spoločenstve v dvoch vyhotoveniach, správny poplatok a pri zmene štatutárneho orgánu aj doklad preukazujúci jeho bezúhonnosť.

Podľa § 14 ods. 1 veta prvá zákona o vlastníctve bytov, vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve a pozemku na schôdzi vlastníkov.

Podľa § 14 ods. 2 veta prvá zákona o vlastníctve bytov, pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak tento zákon neustanovuje inak.

Podľa § 14 ods. 5 veta prvá zákona o vlastníctve bytov, za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome alebo spoluvlastníci jeden hlas pripadajúci na ich byt alebo nebytový priestor v dome.

Podľa § 544 ods. 1 a 2 zákona č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník, 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. Zmluvnú pokutu možno dojednať len písomne a v dojednaní musí byť určená výška pokuty alebo určený spôsob jej určenia.

Podľa § 40 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov, je neplatný.

Podľa § 40 ods. 3 veta prvá Občianskeho zákonníka, 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.

Z ustanovenia § 99 ods. 2 O.s.p. vyplýva povinnosť súdu skúmať, či by zmier, ktorý má súd schváliť, nebol v rozpore s právnymi predpismi. Súčasťou peňažného plnenia, ktoré by v zmysle navrhnutého znenia súdneho zmiernu mali odporcovia zaplatiť navrhovateľovi, je aj zmluvná pokuta vo výške 0,05 % denne z rôznych nezaplatených súm odo dňa nasledujúceho po dni ich splatnosti do zaplatenia. Súd preto musel v prejednávanej veci skúmať, či navrhovateľom uplatňovaná zmluvná pokuta bola medzi účastníkmi konania platne dojednaná, spĺňajúc všetky formálne zákonné náležitosti takéhoto dojednania.

Predmetnú zmluvnú pokutu si navrhovateľ uplatňuje na základe ust. čl. X. bod 3. písm. i) Zmluvy o spoločenstve v znení Dodatku č. 3, ktorý bol schválený hlasovaním nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov na zhromaždení dňa 29.09.2011. Následne pri dodržaní všetkých podmienok v zmysle § 7 ods. 8 zákona o vlastníctve bytov bola Zmluva o spoločenstve v znení Dodatku č. 3 registrovaná príslušným správnym orgánom. Správnomu orgánu bola predložená zápisnica, prezenčná listina a uznesenie zhromaždenia vlastníkov bytov, ako aj schválené nové znenie Zmluvy o spoločenstve. Uplatnený postup prijímania zmeny v Zmluve o spoločenstve, teda schválenie nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov pri hlasovaní na zhromaždení vlastníkov, o čom svedčí prezenčná listina a zápisnica zo zhromaždenia, je v súlade so zákonom o vlastníctve bytov, uvedený zákon predpokladá takýto spôsob zmeny Zmluvy o spoločenstve. Dojednanie o zmluvnej pokute však nepatrí medzi podstatné náležitosti zmluvy o spoločenstve, ktoré by boli právnym poriadkom vyžadované k platnému uzavretiu zmluvy o spoločenstve (resp. jej zmene). Zákon o vlastníctve bytov v žiadnom svojom ustanovení nepredpokladá dojednanie o zmluvnej pokute ako súčasť zmluvy o spoločenstve. resp. zmluvy o výkone správy. Uplatňovanie, resp. vymáhanie zmluvnej pokuty nemožno zahrnúť medzi činnosti spoločenstva v rámci tzv. správy domu tak, ako je táto upravená v § 6 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov. Na druhej strane právny poriadok nevyklučuje, aby si vlastníci bytov v zmluve o spoločenstve dojednali pre prípad porušenia zmluvných povinností zmluvnú pokutu. Nakoľko však, ako už bolo uvedené, inštitút zmluvnej pokuty sám o sebe nijako nesúvisí s vlastníctvom bytu a s ním spojenými zákonnými a zmluvnými povinnosťami, a tiež tento inštitút nie je zákonom o vlastníctve bytov nijako upravený, je nevyhnutné pre platné dojednanie zmluvnej pokuty dodržať všetky formálne náležitosti tak, ako vyplývajú z príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka. Na platné dojednanie zmluvnej pokuty v zmluve o spoločenstve nepostačuje dodržanie formálnych náležitostí uzavierania takejto zmluvy v zmysle zákona o vlastníctve bytov.

Z vyššie citovaných ustanovení Občianskeho zákonníka vyplýva, že zmluvnú pokutu možno dojednať len písomne, pričom nedodržanie takejto zákonom predpísanej formy tohto právneho úkonu je sankcionované absolútnou neplatnosťou. Písomný právny úkon je platný, ak je podpísaný konajúcou osobou, pričom podpisy viacerých účastníkov právneho úkonu nemusia byť na tej istej listine. Zmluva o spoločenstve v znení Dodatku č. 3 v prejednávanej veci, ktorej súčasťou je dojednanie o navrhovateľom uplatňovanej zmluvnej pokute, je podpísaná len R.Ž. C., predsedníčkou spoločenstva. Spôsob, akým bola táto zmluva prijatá - hlasovanie na zhromaždení vlastníkov bytov - je súladný so zákonom o vlastníctve bytov, ktorý tento typ zmluvy upravuje, a zmluva bola platne uzavretá v jej častiach, ktoré uvedený zákon vyžaduje ako jej podstatné náležitosti (essentialia negotii), ako aj v ďalších častiach, ktoré uvedený zákon pri tomto type zmluvy umožňuje a predpokladá a obvykle sú jej súčasťou (naturalia negotii). Dojednanie o zmluvnej pokute však takouto súčasťou zmluvy o spoločenstve nie je, samo o sebe nijako nesúvisí s vlastníctvom bytu a zákonom o vlastníctve bytov nie je upravené. Podpis odporcu 1/ je len na prezenčnej listine k zhromaždeniu vlastníkov bytov. Občiansky zákonník umožňuje, aby podpisy účastníkov právneho úkonu boli na rôznych listinách, právny úkon samotný v písomnej forme však musí byť v takejto listine obsiahnutý, pričom predmetné dojednanie o zmluvnej pokute súčasťou prezenčnej listiny nebolo. Ani následné hlasovanie vlastníkov bytov, vrátane odporcu 1/, za Dodatok č. 3 Zmluvy o spoločenstve, ktorého súčasťou bolo dojednanie o zmluvnej pokute, nezakladá písomnú formu takéhoto dojednania, ktorú Občiansky zákonník vyžaduje. Odporkyňa 2/ na predmetnom zhromaždení vlastníkov bytov ani nebola prítomná, dodržanie písomnej formy dojednania zmluvnej pokuty v jej prípade je preto úplne vylúčené. Ustanovenie § 14 ods. 5 zákona o vlastníctve bytov nemožno aplikovať na dojednanie o zmluvnej pokute, pričom je vylúčené, aby bol spoluvlastník bytu viazaný takýmto

dojednaním, ak by aj druhý spoluvlastník platne takéto dojednanie uzavrel. Viazanosť dojednaním o zmluvnej pokute nemôže fyzickej osobe vzniknúť len na základe skutočnosti, že je spoluvlastníkom bytu.

Súd z vyššie uvedených dôvodov uzavrel, že v prejednávanej veci dojednanie o zmluvnej pokute, obsiahnuté v čl. X. bod 3. písm. i) Zmluvy o spoločenstve, nebolo medzi účastníkmi konania uzavreté v písomnej forme vyžadovanej príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, preto takéto dojednanie odporcov nezaväzuje. Keďže súčasťou peňažného plnenia, ktoré by v zmysle navrhnutého znenia súdneho zmieru mali odporcovia zaplatiť navrhovateľovi, je aj takto neplatne dojednaná zmluvná pokuta, súdny zmier v znení, aké vyplýva z návrhu účastníkov konania zo dňa 29.01.2014, by bol v rozpore s právnymi predpismi, konkrétne s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Preto súd rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto uznesenia a súdny zmier neschválil. Po právoplatnosti tohto uznesenia bude súd pokračovať v konaní.

Len na doplnenie súd uvádza, že preskúmaním žalobného návrhu v časti uplatňovanej zmluvnej pokuty, konkrétne príslušných súm a dátumov, od ktorých si navrhovateľ zmluvnú pokutu uplatňuje, ako aj zo skutočnosti, že si ju z príslušných súm uplatňuje „do zaplatenia“ súd zistil, že navrhovateľ pri formulovaní žalobného návrhu zjavne opomenul započítať úhradu odporcov vo výške 500,- Eur z júna 2013, ktorá vyplýva z navrhovateľom predloženého rozpisu úhrad a nedoplatkov.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie do 15-tich dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Banskej Bystrici, a to písomne v troch vyhotoveniach (§ 204 ods. 1 prvá veta O.s.p.).

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 O.s.p.) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha (§ 205 ods. 1 O.s.p.). Pokiaľ zákon pre podanie určitého druhu nevyžaduje ďalšie náležitosti, musí byť z podania zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, a musí byť podpísané a datované. Podanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis s prílohami, ak je to potrebné. Ak účastník nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie na jeho trovy.