

Súd: Okresný súd Senica  
Spisová značka: 9Csp/40/2024  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2624210454  
Dátum vydania rozhodnutia: 17. 07. 2024  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Katarína Škrovanová  
ECLI: ECLI:SK:OSSE:2024:2624210454.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Senica samosudkyňou Mgr. Katarínou Škrovanovou v spore žalobcu: Okresné stavebné bytové družstvo Senica, Senica, Štefánikova 718/44, IČO: 00 223 093, zastúpený advokátom: JUDr. Miroslav Mečíř, AK Senica, J. Mudrocha 1356/27 proti žalovanému: F. A., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom C., W.. F. XXXX/X o zaplatenie 550,02 € takto

### rozhodol:

Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi sumu 469,84 € spolu s úrokom z omeškania vo výške 15,68 €, a to do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

Žaloba v časti zaplatenia zmluvnej pokuty vo výške 64,50 € sa zamietá.

Súd určuje, že zmluvná podmienka obsiahnutá v Zmluve o výkone správy zo dňa 19.3.2008, v článku VII, ods. 3 znejúca takto: „za porušenie povinností a omeškanie s platením preddavkov uvedených v bode 2 tohoto článku si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 0,25 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania v zmysle § 544 občianskeho zákonníka“ je pre neprijateľnosť neplatná.

Žalovaný je povinný nahradiť žalobcovi trovy konania v rozsahu 76,54 %, pričom o výške trov konania bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

### odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou doručенou tunajšiemu súdu dňa 10.4.2024 voči žalovanému domáhal zaplatenia istiny vo výške 469,84 €, úroku z omeškania vo výške 15,68 € a zmluvnej pokuty vo výške 64,50 €. Zároveň požadoval zaplatenie trov konania. V žalobe uviedol, že žalovaný je vlastníkom bytu č. XX v C., W.. F. XXXX/X, kde žalobca vykonáva správu na základe Zmluvy o výkone správy. Žalovanému vznikol v období od 11.7.2023 do 30.11.2023 nedoplatok na plneniach. Dňa 17.1.2024 bola žalovanému zaslaná predžalobná upomienka. Zároveň mu zostáva k úhrade úrok z omeškania 1,49 € a zmluvná pokuta 55,40 € na základe predžalobnej upomienky zo dňa 23.1.2023, ktoré uhradené neboli.

2. Nakoľko v danom spore ide o otázku jednoduchého právneho posúdenia veci, skutkové tvrdenia strán nie sú sporné a hodnota sporu bez príslušenstva neprevyšuje 1 000 €, súd v zmysle ustanovenia § 297 písm. b) CSP a § 219 ods. 3 CSP rozhodol bez nariadenia pojednávania, na základe listinných dôkazov predložených žalobcom.

3. Súd vykonal dokazovanie zmluvou o výkone správy, oznámením o zmenách zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, výpisom z LV č. XXXX pre k.ú. Z., sumárnou analýzou platieb za obdobie od 1.7.2023 do 31.5.2024, výpočtom úroku z omeškania a zmluvnej pokuty a predžalobnými upomienkami a zistil nasledovný skutkový stav veci.

4. Žalovaný je vlastníkom bytu č. XX v bytovom dome súp.č. XXXX nachádzajúcom sa na parc.č. XXXX v meste C.. Dňa 19.3.2008 uzavrel žalobca ako správca so žalovaným a ďalšími vlastníkami bytov a nebytových priestorov zmluvu o výkone správy, predmetom ktorej je komplexné zabezpečenie výkonu správy vyššie uvedeného bytového domu, za čo sa žalovaný zaviazal hradiť v zmluve dohodnuté platby, a to jednak preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, jednak úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a poplatok za výkon správy. Za porušenie povinností a omeškanie s platením uvedených platieb bola v čl. VII bod 3 zmluvy dohodnutá zmluvná pokuta vo výške 0,25 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania a úrok z omeškania v zmysle § 517 OZ a nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. Zmluva bola menená v júni 2010 v súvislosti so zmenami vykonanými zákonom č. 70/2010 Z.z. Žalovaný nadobudol predmetný byt na základe kúpy v priebehu roku 2022. Za obdobie od 1.7.2023 do 31.5.2024 vznikol žalovanému nedoplatok v celkovej výške 755,30 €. Predžalobnou upomienkou zo dňa 23.1.2023 bol žalovaný vyzvaný na zaplatenie dlžnej sumy za obdobie od 1.9.2022 do 30.11.2022 z plnenia spojeného s užívaním bytu a služieb s tým spojených za obdobie vo výške 100 €, úroku z omeškania vo výške 1,49 € a zmluvnej pokuty vo výške 9,10 €. Predžalobnou upomienkou zo dňa 17.1.2024 bol žalovaný vyzvaný na zaplatenie dlžnej sumy za obdobie od 1.7.2023 do 30.11.2023 z plnenia spojeného s užívaním bytu a služieb s tým spojených za obdobie vo výške 606,15 €, úroku z omeškania vo výške 14,19 € a zmluvnej pokuty vo výške 9,10 €.

5. Žalovaný sa k žalobe a jej prílohám, ktoré mu bola doručené, nevyjadril. Tvrdenia žalobcu nepoprel.

6. Podľa § 3 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov ak tento zákon neustanovuje inak, vzťahuje sa na práva a povinnosti vlastníkov domov, bytov a nebytových priestorov Občiansky zákonník a osobitné predpisy.

7. Podľa § 8a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvoria so správcom písomnú zmluvu o výkone správy. Zmluva o výkone správy, jej zmena alebo zánik schválené podľa § 14b ods. 1 písm. e) sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak sú podpísané správcom a osobou poverenou vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome, pričom pravosť podpisov týchto osôb musí byť úradne osvedčená. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže zmluvu o výkone správy vypovedať. Správca je povinný schválenú zmluvu a pri jej zmene úplné znenie zmluvy doručiť každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome do 30 dní od jej schválenia vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome. Na doručovanie sa vzťahuje osobitný predpis. 12e) Zmluva o výkone správy obsahuje najmä

- a) vzájomné práva a povinnosti správcu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu,
- b) spôsob výkonu správy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku,
- c) zásady hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi,
- d) zásady platenia úhrad za plnenia a hospodárenie s nimi,
- e) zásady určenia výšky platieb za správu,
- f) rozsah a obsah správy o činnosti správcu podľa odseku 2.

8. Podľa § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. 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 príslušenstva a príslušenstva, 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 k bytu alebo nebytovému priestoru v dome prilieha podľa § 19 ods. 4 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 vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome zohľadnia mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkami nebytových priestorov.

9. Podľa § 10 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z. 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 vlastníkmi bytov alebo nebytových priestorov v dome. Okrem služieb a prác, ktoré vlastník 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.

10. Podľa § 52 ods. 1 až 4 OZ v znení neskorších predpisov spotrebiteľskou zmluvou je každá zmluva bez ohľadu na právnu formu, ktorú uzatvára dodávateľ so spotrebiteľom. Ustanovenia o spotrebiteľských zmluvách, ako aj všetky iné ustanovenia upravujúce právne vzťahy, ktorých účastníkom je spotrebiteľ, použijú sa vždy, ak je to na prospech zmluvnej strany, ktorá je spotrebiteľom. Odlišné zmluvné dojednania alebo dohody, ktorých obsahom alebo účelom je obchádzanie tohto ustanovenia, sú neplatné. Na všetky právne vzťahy, ktorých účastníkom je spotrebiteľ, sa vždy prednostne použijú ustanovenia Občianskeho zákonníka, aj keď by sa inak mali použiť normy obchodného práva. Dodávateľ je osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti. Spotrebiteľ je fyzická osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy nekoná v rámci predmetu svojej obchodnej činnosti alebo inej podnikateľskej činnosti.

11. Podľa § 53 ods. 1, 2, 3, ods. 4 písm. k), ods. 5 OZ v znení neskorších predpisov spotrebiteľské zmluvy nesmú obsahovať ustanovenia, ktoré spôsobujú značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa (ďalej len "neprijateľná podmienka"). To neplatí, ak ide o zmluvné podmienky, ktoré sa týkajú hlavného predmetu plnenia a primeranosti ceny, ak tieto zmluvné podmienky sú vyjadrené určito, jasne a zrozumiteľne alebo ak boli neprijateľné podmienky individuálne dojednané. Za individuálne dojednané zmluvné ustanovenia sa nepovažujú také, s ktorými mal spotrebiteľ možnosť oboznámiť sa pred podpisom zmluvy, ak nemohol ovplyvniť ich obsah. Ak dodávateľ nepreukáže opak, zmluvné ustanovenia dohodnuté medzi dodávateľom a spotrebiteľom sa nepovažujú za individuálne dojednané. Za neprijateľnú podmienku uvedenú v spotrebiteľskej zmluve sa považujú ustanovenia, ktoré požadujú od spotrebiteľa, ktorý nesplnil svoj záväzok, aby zaplatil neprimerane vysokú sumu ako sankciu spojenú s nespĺnením jeho záväzku. Neprijateľné podmienky upravené v spotrebiteľských zmluvách sú neplatné.

12. Podľa § 53a ods. 1 OZ v znení neskorších predpisov ak súd určil niektorú zmluvnú podmienku v spotrebiteľskej zmluve, ktorá sa uzatvára vo viacerých prípadoch, a je obvyklé, že spotrebiteľ obsah zmluvy podstatným spôsobom neovplyvňuje alebo vo všeobecných obchodných podmienkach za neplatnú z dôvodu neprijateľnosti takejto podmienky, alebo nepriznal plnenie dodávateľovi z dôvodu takejto podmienky, dodávateľ je povinný zdržať sa používania takejto podmienky alebo podmienky s rovnakým významom v zmluvách so všetkými spotrebiteľmi. Dodávateľ má rovnakú povinnosť aj vtedy, ak mu na základe takejto podmienky súd uložil vydať spotrebiteľovi bezdôvodné obohatenie, nahraďiť škodu alebo zaplatiť primerané finančné zadostučinenie. Rovnakú povinnosť má aj právny nástupca dodávateľa.

13. Podľa § 489 OZ v znení neskorších predpisov záväzky vznikajú z právnych úkonov, najmä zo zmlúv, ako aj zo spôsobenej škody, z bezdôvodného obohatenia alebo z iných skutočností uvedených v zákone.

14. Podľa § 517 ods. 1 prvá veta a ods. 2 OZ v znení neskorších predpisov dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní. Ak ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, ak nie je podľa tohto zákona povinný platiť poplatok z omeškania; výšku úrokov z omeškania a poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis.

15. Podľa § 544 ods. 1,2 OZ 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.

16. Podľa § 3 ods. 1 nariadenia č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov výška úrokov z omeškania je o päť percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

17. Podľa § 298 ods. 2 CSP ak súd určil niektorú zmluvnú podmienku v spotrebiteľskej zmluve alebo v iných zmluvných dokumentoch súvisiacich so spotrebiteľskou zmluvou za neplatnú z dôvodu neprijateľnosti takej zmluvnej podmienky, nepriznal plnenie dodávateľovi z dôvodu takej zmluvnej podmienky alebo mu na základe takej zmluvnej podmienky uložil povinnosť vydať spotrebiteľovi bezdôvodné obohatenie, nahradiť škodu alebo zaplatiť primerané finančné zadostučinenie, súd aj bez návrhu výslovne uvedie vo výroku rozsudku znenie tejto zmluvnej podmienky, ako bolo dohodnuté v spotrebiteľskej zmluve alebo v iných zmluvných dokumentoch súvisiacich so spotrebiteľskou zmluvou.

18. Z vykonaného dokazovania a zisteného skutkového stavu veci vyvodil súd ten právny záver, že žaloba je dôvodná len sčasti. V konaní bolo preukázané, že medzi stranami bola uzavretá zmluva o výkone správy, na základe ktorej žalobca do súčasnosti vykonáva správu bytového domu, v ktorom vlastní byt aj žalovaný. Žalobca v danom vzťahu vystupuje ako dodávateľ, teda ako podnikateľ konajúci v rámci predmetu svojej podnikateľskej činnosti a žalovaný tu vystupuje v pozícii spotrebiteľa, ktorý nemal možnosť ovplyvniť podstatný obsah zmluvy o výkone správy, nemal tiež možnosť ovplyvniť výšku zmluvne stanovenej zmluvnej pokuty. Vzhľadom na charakter a postavenie zmluvných strán sa teda jedná o zmluvu spotrebiteľskú a súd bol povinný riadiť sa príslušnými ustanoveniami zákona týkajúcich sa ochrany spotrebiteľa. Názor, že zmluva o výkone správy uzavretá v zmysle § 8a zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov predstavuje svojím charakterom spotrebiteľskú zmluvu, prezentoval aj Najvyšší súd SR vo svojom rozhodnutí sp. zn. 8Cdo/172/2019 zo dňa 19. augusta 2019. Súd preto z úradnej povinnosti skúmal, či predmetná zmluva neobsahuje podmienky, ktoré zákon charakterizuje ako podmienky neprijateľné a dospel k záveru, že zmluvná pokuta vo výške 0,25% denne z dlžnej sumy za každý deň omeškania, ktorá pri 365 dňoch v roku predstavuje sankciu vo výške 91,25%, je neprimerane vysokou sankciou a v zmysle zákona teda zmluvnou podmienkou neprijateľnou. Ako neprijateľná zmluvná podmienka je táto v zmysle zákona neplatná. Obdobný záver bol opakovane vyslovený aj v rámci rozhodovacej činnosti nadriadeného Krajského súdu v Trnave, vid' napr. rozhodnutia sp.zn. 26Co/24/2019, 11CoCsp/39/2020. Napriek rozhodnutiam Krajského súdu v Trnave a napriek tomu, že na základe tejto zmluvnej podmienky už v minulosti nebolo žalobcovi priznané plnenie, žalobca v rozpore so zákonom danú zmluvnú podmienku v zmluve o výkone správy naďalej používa.

19. Na základe uvedeného súd žalobcovi priznal len nárok na zaplatenie požadovanej istiny a úroku z omeškania, proti ktorému žalovaný nemal námietky. V časti zaplatenia zmluvnej pokuty bola žaloba z vyššie uvedených dôvodov zamietnutá.

20. Keďže súd z dôvodu neprijateľnosti zmluvnej podmienky upravujúcej zmluvnú pokutu nepriznal žalobcovi plnenie v časti požadovanej zmluvnej pokuty, v súlade so zákonom aj bez návrhu zároveň vo výroku rozsudku uviedol znenie tejto zmluvnej podmienky tak, ako bola dohodnutá v zmluve o výkone správy

21. O trovách konania rozhodol súd v súlade s § 255 ods. 1 CSP, v zmysle ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Žalobca bol v konaní úspešný v časti zaplatenia sumy 485,52 €, čo predstavuje úspech v rozsahu 88,27 %. Žalovaný bol úspešný v časti o zaplatenie sumy 64,50 €, v ktorej bola žaloba zamietnutá, čo predstavuje úspech v rozsahu 11,73 %. Žalobca bol teda v konaní úspešnejší, a to v celkovom rozsahu 76,54 %, pričom v tomto rozsahu mu bola priznaná náhrada trov konania, o výške ktorej rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením po právoplatnosti rozsudku.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom podpísaného súdu ku Krajskému súdu v Trnave, v dvoch vyhotoveniach.

Z odvolania musí byť zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí,

ktorej veci sa týka a čo sleduje, a musí byť podpísané a datované. V odvolaní sa má ďalej 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).

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.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov.