

Súd: Okresný súd Lučenec  
Spisová značka: 11C/37/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6613220108  
Dátum vydania rozhodnutia: 15. 10. 2014  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Katarína Červenková  
ECLI: ECLI:SK:OSLC:2014:6613220108.7

## Rozhodnutie

Okresný súd Lučenec samosudkyňou JUDr. Katarínou Červenkovou v právnej veci žalobcu: SPOOL a.s., so sídlom Masarykova 7, 984 01 Lučenec, IČO: 31 586 392, zast. JUDr. Róbert Gombala, advokát, so sídlom P. Rádayho 14/A, 984 01 Lučenec, proti žalovaným: 1. T. X., B.. XX.XX.XXXX, O. X. W. X, XXX XX I. a 2. N. X., B.. XX.XX.XXXX, O. X. W. X, XXX XX I., v konaní o zaplatenie 3258,11-eur s prísl., takto

### r o z h o d n u t i e :

Žalovaní 1. a 2. sú p o v i n n í spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi v lehote 3 dní od právoplatnosti rozhodnutia sumu 1268,78 Eur a nahradiť mu trovy konania pozostávajúce so zaplateného súdneho poplatku vo výške 82,70 Eur a trov právneho zastúpenia vo výške 407,37 Eur.

Súd konanie v časti zaplatenia istiny 385, 91 euro z a s t a v u j e .

Súd v r a c i a žalobcovi po právoplatnosti tohto rozhodnutia časť zaplateného súdneho poplatku vo výške 16,30 Eur cestou Daňového úradu Banská Bystrica.

### o d ō v o d n e n i e :

Žalobca podal dňa 30.10.2013 na Okresnom súde Lučenec žalobu o zaplatenie 3258,11 Eur s príslušenstvom.

Svoj návrh odôvodnil tým, že žalovaní 1. a 2. ako vlastníci bytu č. XX v rozpore s článkom III. ods. 2 a 3 Zmluvy o výkone správy domu, ktorý sa nachádza v I., B. W. X,X,X za obdobie od 01/2011 do 06/2012 uhradili s omeškaním úhrady za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu, pričom rozpis dlhu žalovaných za uvedené obdobie uviedol v rozpise dlžnej čiastky č. 1.

Žalovaní 1. a 2. zároveň v rozpore s článkom III ods. 2 a 3 zmluvy o výkone správy za obdobie od 01/2012 do 06/2013 neuhradili úhrady za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetného bytu, pričom rozpis dlhu žalovaných za uvedené obdobie uviedol žalobca v rozpise dlžnej čiastky č. 2.

Žalovaní 1. a 2. zároveň v rozpore s článkom III ods. 2 a 3 zmluvy o výkone správy za obdobie od 01/2013 do 10/2013 neuhradili úhrady za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetného bytu, pričom rozpis dlhu žalovaných za uvedené obdobie uviedol žalobca v rozpise dlžnej čiastky č. 3 tvoriacej prílohu žalobného návrhu.

Žalobca si ďalej uplatnil zmluvnú pokutu vo výške 0,25% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania najmenej však 0,83 Eur za každý aj začatý mesiac v deň nasledujúci po vzniku omeškania podľa článku

II bod 8 zmluvy o výkone správy a sumu vo výške 1,66 Eur za náklady spojené s písomnou výzvou na zaplatenie omeškaných platieb podľa článku III ods. 4 zmluvy o výkone správy.

Žalobca vyčíslil zmluvnú pokutu za obdobie od 01/2011 do 06/2012 vo výške 128,79 Eur, za obdobie od 01/2012 do 06/2013 vo výške 555,31 eur, a za obdobie od 01/2013 do 10/2013 vo výške 586,55 Eur ( zmluvná pokuta je kapitalizovaná do 17.10.2013).

Žalovaná suma vo výške 3258,11 Eur, teda predstavuje istinu vo výške 1985,80 Eur ako aj kapitalizovanú zmluvnú pokutu vo výške 1270,65 Eur ( zmluvná pokuta je kapitalizovaná do 17.10.2013 ) a sumu 1,66 Eur za náklady spojené s písomnou výzvou na zaplatenie omeškaných platieb.

Okresný súd Lučenec vydal vo veci dňa 15.11.2013 platobný rozkaz, sp.zn. 4Ro/552/2013, ktorým bolo plne vyhovené žalobnému návrhu.

Proti platobnému rozkazu podali v zákonnej lehote žalovaní 1., 2. odpor, v ktorom namietali výšku žalovanej sumy, čo sa týka istiny vo výške 1985,80 Eur, nakoľko podľa tvrdenia žalovaných ide o nesprávne uvedenú sumu dlžnej istiny a podľa ich evidencie záväzok voči žalobcovi k uvedenému dátumu predstavuje len sumu 1877,68 Eur, pričom záväzok v tejto výške voči žalobcovi uznávajú, čo do dôvodu a výšky. K vzniku tejto dlžnej čiastky došlo podľa tvrdenia žalovaných z dôvodu ich prechodných finančných problémov, pričom majú záujem uvedenú dlžnú istinu žalobcovi uhradiť čo v najkratšom čase.

Žalovaní ďalej v odpore namietali výšku zmluvnej pokuty vo výške 0,25% z dlžnej sumy za každý deň omeškania, kde majú za to, že vzhľadom na povahu tohto spotrebiteľského zmluvného vzťahu došlo k zakotveniu neprijateľnej zmluvnej podmienky do zmluvy o výkone správy a tým k značnej nerovnováhe medzi spotrebiteľom na jednej strane a dodávateľom na strane druhej. Zmluvná pokuta je podľa žalovaných v takejto výške v rozpore s dobrými mravmi a v rozpore so smernicou Rady 93/13 EHS o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách. Z tohto dôvodu žiadali nepriznať žalobcovi právo na úhradu zmluvnej pokuty v uvedenej výške a v tejto časti jeho žalobu zamietnuť.

K odporu sa vyjadril žalobca podaním doručeným súdu dňa 27.01.2014 v ktorom zotrval na podanej žalobe v celom rozsahu. Spolu s vyjadrením predložil súdu vyúčtovanie služieb spojených s užívaním bytu za rok 2012 vo výške 385,91 Eur, evidenčné listy na mesačné preddavky vo výške 274,66 Eur za obdobie mesiacov 8,9,10/2013, evidenčné listy na mesačné preddavky vo výške 259,68 Eur za obdobie mesiacov 3-7/2013 a evidenčné listy na mesačné preddavky vo výške 245,51 Eur za obdobie od 1,2/2013 z ktorých je zrejmé, že dlžná istina za poskytnuté služby spojené s užívaním bytu predstavuje sumu 1985,80 Eur ako je uvedené v žalobnom návrhu a trvajú na jej uhradení. Ohľadne zmluvnej pokuty dojednanej v zmluve o výkone správy žalobca uviedol, že nepovažuje zmluvnú pokutu za zjavne neprimeranú a nemožno ju považovať za neprijateľnú zmluvnú podmienku. Zmluvná pokuta ako zabezpečovací prostriedok hrozbou dojednanej sankcie vyvíja tlak na dlžníka, aby si svoju povinnosť, ktorá je zabezpečená zmluvnou pokutou splnil riadne a včas. Význam zmluvnej pokuty pritom spočíva práve v jej zabezpečovacej, sankčnej a preventívnej funkcii. Žalobca má za to, že zmluvná pokuta pre prípad omeškania s plnením mesačných preddavkov dojednaná medzi žalobcom a žalovanými v zmluve o výkone správy bola dojednaná v súlade s ustanovením § 544 a nasl. Občianskeho zákonníka. Vychádza najmä z názoru, že včasné zaplatenie platieb vlastníka bytu správcovi bytového domu, ktorý musí uhrádzať platby všetkým dodávateľom médií pre bytový dom musí byť zabezpečená hrozbou sankcie, pretože v prípade neuhradenia platieb zo strany viacerých vlastníkov bytov riadne a včas môže spôsobiť platobnú neschopnosť správcu plniť za vlastníkov bytového domu a k následnému odpojeniu bytového domu od dodávok médií, resp. nemožnosti zabezpečovania iných nevyhnutných činností zo strany správcu pre vlastníkov bytov. Dojednanú zmluvnú pokutu medzi žalobcom a žalovanými považuje za primeranú hodnotu a významu ňou zabezpečovanej povinnosti, t.j. zabezpečenie nerušeného výkonu vlastníckych práv k bytom a nebytovým priestorom v bytovom dome. Vo svojom vyjadrení ďalej uviedol, že absolútna výška zmluvnej pokuty, ktorú si od žalovaných v žalobnom návrhu uplatňuje je závislá od trvania doby omeškania dlžníkov a aj v prípade omeškania trvajúceho jeden rok ( teda omeškanie

dlhého trvania ) nepresahuje vyčíslená suma zmluvnej pokuty ani 100% hodnoty istiny. Z tohto dôvodu nemožno usudzovať výšku zmluvnej pokuty z celkovej žalovanej výšky, ak je dôsledkom dlhodobého omeškania a s tým spojeným navyšovaním o inak primeranú sadzbu zmluvnej pokuty. Podotýka, že omeškanie žalovaných pri plnení úhrad za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním ich bytu nie je príležitostné ( vzniknuté len v r.2013 ), nakoľko tak ako vyplýva z prílohy žaloby rozpisov č. 1, č. 2 a č. 3 dlžných čiastok vyplýva, že žalovaní 1.,2. si neplnia svoje finančné povinnosti už dlhodobo ( minimálne od r. 2011 ). Svoju platobnou nedisciplinovanosťou spôsobili, že zmluvná pokuta, ktorú touto žalobou od žalovaných 1.,2. žalobca žiada priznať, dosiahla žalovanú sumu.

Dňa 26.05.2014 pred otvorením pojednávania vo veci samej žalobca vzal žalobu v časti zaplatenia istiny 1603,42 Eur späť z dôvodu dobrovoľnej úhrady uvedenej sumy žalovanými 1.,2. dňa 14.05.2014, o čom súdu predložil doklad.

Súd uznesením č.k. 11C/37/2014 zo dňa 25.06.2014 konanie v časti zaplatenia istiny 1603,42 Eur zastavil. Uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 23.07.2014.

Dňa 15.10.2014 právny zástupca žalobcu pred otvorením pojednávania vo veci samej z dôvodu ďalšej úhrady istiny žalovanými 1.,2. vo výške 385,91 Eur zobral žalobný návrh v časti zaplatenia istiny 385,91 Eur späť a žiadal konanie v tejto časti zastaviť.

Podľa § 96 ods. 1 O.s.p., navrhovateľ môže vziať za konania späť návrh na jeho začatie, a to sčasti alebo celkom. Ak je návrh vzatý späť celkom, súd konanie zastaví. Ak je návrh vzatý späť sčasti, súd konanie v tejto časti zastaví.

Podľa § 96 ods. 2 O.s.p., súd konanie nezastaví, ak odporca so späťvzatím návrhu z vážnych dôvodov nesúhlasí; v takom prípade súd po právoplatnosti uznesenia pokračuje v konaní.

Podľa § 96 ods. 3 O.s.p., nesúhlas odporcu so späťvzatím návrhu nie je účinný, ak dôjde k späťvzatiu návrhu skôr, než sa začalo pojednávanie, alebo ak ide o späťvzatie návrhu na rozvod, neplatnosť manželstva alebo určenie, či tu manželstvo je alebo nie je. V takomto prípade súd rozhodne o zastavení konania do 30 dní od späťvzatia návrhu.

Vzhľadom k tomu, že žalobca, ktorý má právo disponovať so žalobným návrhom zobral pred otvorením pojednávania žalobný návrh v časti zaplatenia istiny v sume 385,91Eur späť, súd konanie v tejto zastavil. Predmetom konania tak zostalo zaplatenie sumy vo výške 1268,78 Eur.

Na pojednávaní dňa 15.10.2014 žalobca uviedol, že trvá na podanej žalobe len v sume 1268,78 Eur, ktorá pozostáva už iba zo zmluvnej pokuty, aj to nie v takej výške, ako ju vyčíslil v zmysle žalobného návrhu, nakoľko súčet uvedených troch zmluvných pokút predstavoval sumu 1270,65 Eur, z čoho vzhľadom na úhradu žalovaných a čiastočné späťvzatie žaloby žiada priznať len sumu 1268,78 Eur. Oprávnenie žalobcu požadovať od žalovaných zaplatenie zmluvnej pokuty vychádza z čl. II bod 8 zmluvy o výkone správy, ktorá zaväzuje vlastníkov predmetného bytu zmluvnú pokutu uhradiť. Jej vyčíslenie vyplýva z príloh k žalobe, t.j. rozpisov dlžných čiastok č. 1, 2, 3, kde zmluvná pokuta je vyčísľovaná v poslednom stĺpci tohto rozpisu dlžnej čiastky. Vždy je vyčísľovaná systémom dňová zmluvná pokuta a je násobená počtom dní omeškania. Výšku zmluvnej pokuty nepovažuje za neprimeranú, nakoľko jej celková výška vyplýva a je dôsledkom dlhodobého omeškania a tým spojeným navyšovaním inak primeranej sadzby zmluvnej pokuty. Žalobca ďalej uviedol, že pri priemernom prepočte platieb, ktoré mali žalovaní uhradiť mesačne, čo je suma približne 230,- Eur, je zmluvná pokuta za deň približne 0,57 Eur, čo považuje za primeranú sankciu a aj hrozbu pre prípadného neplatiča. Žalobca poukázal na rozhodnutie Krajského súdu Nitra v konaní 5Co/16/2010, ktorého závermi sa plne stotožňuje, kde už bolo rozhodnuté, že zmluvná pokuta vo výške 0,25% z istiny za každý deň omeškania vo výške 533,- Eur predstavujúca 1,33 Eur denne, nie je neprimeraná účelu, ktorý bol účastníkmi konania o zmluvnej pokute sledovaný a týmto účelom bolo včasné plnenie si povinností vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom

dome. Poukázal tiež na to, že žalovaní 1.,2. sú podnikateľmi, preto si musia byť vedomí skutočností, že splatné záväzky je potrebné si plniť a pokiaľ sa odvolávajú na svoje postavenie ako spotrebiteľa, je toho názoru, že táto skutočnosť nie je v danom prípade podstatná. V tomto smere poukázal na rozhodnutie Krajského súdu v Banskej Bystrici v konaní 17Co/269/2009, ktorým bolo zrušené rozhodnutie Okresného súdu Lučenec 8C/26/2009 a v rámci ktorého krajský súd zaujal právny názor, že vlastníci bytov si dojednávajú zmluvné podmienky so správcom individuálne, majú možnosť obsah zmluvy ovplyvniť a majú možnosť vybrať si takéhoto správcu s ktorým dokážu dohodnúť pre obe strany prijateľné podmienky zmluvy.

Žalovaný 1. vo svojej výpovedi na pojednávaní dňa 15.10.2014 uviedol, že byt spolu s manželkou kúpili v r.2007 a už v tomto období bola správcom v bytovom dome spoločnosť SPOOL a.s., čiže pristupoval k existujúcej zmluve o výkone správy. Nemal možnosť si správcu vybrať, ani individuálne si dohodnúť podmienky ohľadne výkonu správy. Namietal výšku zmluvnej pokuty vo výške 0,25% denne, nakoľko je podľa neho neadekvátne, je príliš vysoká a poukázal na to, že nie všetky bytové domy a ostatní správcovia bytových domov využívajú takúto maximálnu výšku pokuty, pričom priemerná zmluvná pokuta je 0,14% denne. Nesúhlasil s tvrdením žalobcu, že si dlhodobo neplnia povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy, nakoľko v r. 2007 až 2010 mali k bytu preplatok. Až v r. 2011 mali nedoplatok k bytu vo výške 109,01 Eur a z tejto sumy sa začala počítat zmluvná pokuta. V r. 2012 bol nedoplatok na byt 385,91 Eur. Celú situáciu ohľadne vzniknutého nedoplatku mali snahu riešiť a dlh na istine ku dňu súdneho pojednávania aj vyrovnali.

Súd vykonal vo veci dokazovanie oboznámením sa s listinnými dôkazmi tvoriacimi súčasť spisu: obsahom žalobného návrhu, zmluvou o výkone správy domu zo dňa 16.07.2007, rozpisom dlžnej čiastky za obdobie január/2011 až jún 2012, rozpisom dlžnej čiastky január 2012 až jún 2013, rozpisom dlžnej čiastky za obdobie január 2013 až október 2013, predžalobnou upomienkou z 13.09.2013, obsahom odporu žalovaných voči platobnému rozkazu, obsahom vyjadrenia žalobcu k odporu žalovaných, fotokópiou doručenky preukazujúcej doručenie vyúčtovania poskytnutých služieb za rok 2011, vyúčtovaním dodávky tepla, vodného a stočného a ostatných služieb za obdobie od 01.01.2012 do 31.12.2012, evidenčnými listami k bytu č. 15, príjmovým pokladničným dokladom zo dňa 14.05.2014, príjmovým pokladničným dokladom z 23.07.2014, príjmovým pokladničným dokladom z 15.10.2014, výpisom aktuálneho stavu dlžoby ku dňu 15.10.2014, výpisom zo živnostenského registra žalovanej 2., výpisom z obchodného registra spoločnosti Finance and Consulting MB s.r.o., vyúčtovaním dodávok tepla, vodného a stočného a ostatných služieb od r. 2007 do r. 2012, vyúčtovaním dodávok tepla, vodného a stočného a ostatných služieb za r. 2013 ako aj ostatným obsahom spisu na základe čoho zistil nasledovný skutkový stav:

Žalobca na základe Zmluvy o výkone správy domu zo dňa XX.XX.XXXX vykonával správu domu na W. X, X, X I.. V uvedenej zmluve o výkone správy si vlastníci bytov dohodli so správcom vzájomné práva a povinnosti. Žalovaní 1., 2. ako vlastníci bytu v rozpore s čl. III ods. 2 a 3 uvedenej zmluvy neuhradili úhrady za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetného bytu za obdobie: 1.) od 01/2011 do 06/2012, 2.) od 01/2012 do 06/2013, 3.) 01/2013 do 10/2013, resp. ich uhradili s omeškaním.

Žalobca si podľa čl. II bod 8 zmluvy o výkone správy uplatnil voči žalovaným zmluvnú pokutu vo výške 0,25% z dlžnej sumy za každý začatý deň omeškania, najmenej však 0,83 Eur ( 25,-Sk ) za každý aj začatý mesiac, v deň nasledujúci po vzniku omeškania.

1.) Žalovaní 1.,2. za obdobie od 01/2011 do 06/2012 uhradili úhrady za služby spojené s užívaním bytu s omeškaním, z tohto dôvodu si žalobca uplatnil zmluvnú pokutu za toto obdobie omeškania, a to vo výške 0,25% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania vo výške 128,79 Eur ( zmluvnú pokutu vyčíslil k 17.10.2013 ).

2.) Žalovaní 1.,2. do podania návrhu na začatie konania neuhradili istinu vo výške 385,91 Eur ako sumu úhrad za služby spojené s užívaním bytu za obdobie od 01/2012 do 06/2013. Z tohto dôvodu si žalobca uplatnil zmluvnú pokutu vo výške 0,25% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania vo výške 555,31 Eur ( zmluvnú pokutu vyčíslil k 17.10.2013 ).

3.) Žalovaní 1.,2. do dňa podania návrhu neuhradili istinu vo výške 1599,89 Eur ako sumu úhrad za služby spojené s užívaním bytu za obdobie od 01/2013 do 10/2013, preto si žalobca uplatnil aj zmluvnú pokutu za toto obdobie vo výške 0,25% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania vo výške 586,55 Eur ( zmluvnú pokutu vyčíslil k 17.10.2013 ).

Žalobca si zároveň podľa čl. III bodu 4 zmluvy o výkone správy uplatnil sumu vo výške 1,66 Eur za náklady spojené s písomnou výzvou na zaplatenie omeškaných platieb.

Žalobca žiadal celkovo priznať na istine sumu 1985,80 Eur a na zmluvnej pokute sumu 1270,65 Eur, pričom zmluvná pokuta je kapitalizovaná do 17.10.2013 a sumu vo výške 1,66 eur za náklady spojené s písomnou výzvou na zaplatenie omeškaných platieb.

Nakoľko v predmetnej veci žalobca vzal pred prvým pojednávaním svoj návrh v časti zaplatenia istiny dňa 26.05.2014 späť, súd s poukazom na ustanovenia § 96 ods. 1,2,3 O.s.p. vzal právo žalobcu na dispozíciu s návrhom na vedomie a konanie v tejto časti uznesením zo dňa 25.06.2014 sp.zn. 11C/37/2014 - 39 , ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 23.07.2014 zastavil.

Dňa 15.10.2014 žalobca pred prvým pojednávaním vzal svoj návrh v časti zaplatenia sumy vo výške 385,91 eura späť z dôvodu úhrady sumy žalovanými 1.,2 , preto súd s poukazom na ustanovenie § 96 ods. 1, 2, 3 O.s.p. vzal právo žalobcu na dispozíciu s návrhom na vedomie a konanie v tejto časti zastavil.

Predmetom konania zostala žalovaná suma 1268,78 Eur, teda suma , ktorá pozostáva len z necelej zmluvnej pokuty, nakoľko vyčíslená zmluvná pokuta predstavovala sumu 1270,65 Eur, no vzhľadom na úhradu žalovaných 1.,2 a čiastočné späťvzatie žaloby žiadal žalobca priznať len sumu 1268,78 Eur.

Podľa ustanovenia § 488 Občianskeho zákonníka, záväzkovým vzťahom je právny vzťah, z ktorého veriteľovi vzniká právo na plnenie (pohľadávka) od dlžníka a dlžníkovi vzniká povinnosť splniť záväzok.

Podľa ustanovenia § 489 Občianskeho zákonníka, záväzky vznikajú z právnych úkonov, najmä zo zmlúv, ako aj zo spôsobenej škody, z bezdôvodného obohatenia alebo z iných skutočností uvedených v zákone.

Podľa čl. II bod 3 zmluvy o výkone správy domu, správca vypočíta vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome výšku mesačných preddavkov na poskytované plnenia uvedené v ods. 2 písm.b), pričom bude vychádzať za skutočných nákladov účtovaných za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na nasledujúci rok.

Podľa čl. III bod 2 zmluvy o výkone správy domu, sú vlastníci bytov a nebytových priestorov povinní mesačne vopred poukazovať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, platiť správcovi mesačne paušálny poplatok za výkon správy a platiť vopred úhradu za preddavky za plnenia poskytované s užívaním bytu.

Podľa čl. III bod 3 zmluvy o výkone správy domu, platby podľa ods. 2 sú vlastníci bytov a nebytových priestorov povinní poukazovať správcovi mesačne vopred, a to najneskôr do 25.dňa mesiaca, ktorý predchádza mesiacu za ktorý sa platby platia.

Podľa čl. III bod 4 zmluvy o výkone správy domu, správca je oprávnený žiadať od vlastníka bytu resp. nebytového priestoru náklady spojené s písomnou výzvou na zaplatenie omeškaných platieb vo výške 50,-Sk ( 1,66 Eur ) za jednu výzvu.

Podľa čl. II bod 8 zmluvy o výkone správy domu, zmluvné strany sa dohodli, že zmluvná strana, ktorá bude v omeškaní s platením mesačných preddavkov je povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane okrem istiny aj zmluvnú pokutu vo výške 0,25% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania, najmenej však 25,-Sk ( 0,83 Eur ) za každý aj začatý mesiac deň nasledujúci po vzniku omeškania.

Podľa § 52 ods. 1 Občianskeho zákonníka v znení účinnom ku dňu 16.07.2007, spotrebiteľskými zmluvami sú kúpna zmluva, zmluva o dielo alebo iné odplatné zmluvy upravené v ôsmej časti tohto zákona a zmluva podľa § 55, ak zmluvnými stranami sú na jednej strane dodávateľ a na druhej strane spotrebiteľ, ktorý nemohol individuálne ovplyvniť obsah dodávateľom vopred pripraveného návrhu na uzavretie zmluvy.

Podľa § 52 ods. 3 Občianskeho zákonníka v znení účinnom ku dňu 16.07.2007, spotrebiteľom je osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy nekoná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti.

Podľa § 53 ods. 1 Občianskeho zákonníka v znení účinnom ku dňu 16.07.2007, spotrebiteľské zmluvy nesmú obsahovať ustanovenia, ktoré spôsobujú značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa (ďalej len "neprijateľná podmienka").

Podľa § 8a ods. 1 zákona č. 182/1993 Zb.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvoria so správcom písomnú zmluvu o výkone správy. Zmluva o výkone správy, jej zmena alebo jej zánik sa schvaľuje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Schválená zmluva o výkone správy alebo jej zmena, alebo jej zánik je záväzný pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak je podpísaný nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcom. Správca je povinný schválenú zmluvu alebo jej zmenu doručiť každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru 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.

Podľa 8a ods. 7 zákona č. 182/1993 Zb.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, s prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome prechádzajú na nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nadobudol byt alebo nebytový priestor v dome na základe zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe domu, je povinný pristúpiť k zmluve o výkone správy. Prevodom alebo prechodom bytu alebo nebytového priestoru v dome na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome od zmluvy o výkone správy; záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním. Nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome zaväzujú aj právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku vykonané pred prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.

Podľa ustanovenia § 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.

Podľa ustanovenia § 544 ods. 2 Občianskeho zákonníka, zmluvnú pokutu možno dojednať len písomne a v dojednaní musí byť určená výška pokuty alebo určený spôsob jej určenia.

Podľa ustanovenia § 544 ods. 3 Občianskeho zákonníka, ustanovenia o zmluvnej pokute sa použijú aj na pokutu určenú pre porušenie zmluvnej povinnosti právnym predpisom (penále).

Podľa § 545a Občianskeho zákonníka, neprimerane vysokú zmluvnú pokutu môže súd znížiť s prihliadnutím na hodnotu a význam zabezpečovanej povinnosti. Ak veriteľ nie je oprávnený požadovať náhradu škody spôsobenej porušením povinnosti, na ktorú sa zmluvná pokuta vzťahuje, súd prihliadne aj na výšku škody, ktorá porušením povinnosti vznikla, a na to, o koľko zmluvná pokuta presahuje rozsah vzniknutej škody.

Podľa ustanovenia § 160 ods. 1 O.s.p., ak súd uložil v rozsudku povinnosť, je potrebné ju splniť do troch dní od právoplatnosti rozsudku; súd môže určiť dlhšiu lehotu.

Vyššie citované zákonné ustanovenia súd aplikoval na zistený skutkový stav.

V zmysle citovaných ustanovení je zrejmé, že medzi účastníkmi bola uzatvorená zmluva o výkone správy, z ktorej vznikla povinnosť žalovaných 1.,2 ako vlastníkov bytu zaplatiť správcovi plnenia spojené s užívaním bytu, pričom po ukončení zúčtovacieho obdobia bol správca povinný vykonať vyúčtovanie a prípadný preplatok alebo nedoplatok bol povinný vyplatiť, alebo požadovať upraveným spôsobom.

Po vykonanom dokazovaní, oboznámení sa s návrhom na začatie konania ako aj s listinnými dôkazmi mal súd jednoznačne preukázané, že ku dňu podania návrhu na súd, dlhovali žalovaní 1., 2. žalobcovi na istine sumu 1985,80 Eur. Vyššie uvedená dlžná suma nebola medzi účastníkmi konania sporná, žalovaní 1.,2 svoj záväzok zaplatiť istinu uznali čo do dôvodu a výšky a napokon uvedenú dlžnú sumu do dňa pojednávania uhradili, čo súdu preukázali príjmovými pokladničnými dokladmi, v dôsledku čoho zobral žalobca čiastočne svoj návrh späť a žiadal súd konanie v tejto časti zastaviť.

Medzi účastníkmi konania zostala sporná primeranosť dojednanej výšky zmluvnej pokuty vo výške 0,25% denne z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania najmenej 0,83 Eur ( 25,-Sk ) za každý aj začatý mesiac v deň nasledujúci po vzniku omeškania. Uvedenú výšku zmluvnej pokuty považovali žalovaní za neprimeranú a jej dojednanie v zmluve o výkone správy ako neprijateľnú zmluvnú podmienku.

Súd sa nestotožňuje s názorom žalovaných 1.,2, ohľadne neprimeranosti zmluvnej pokuty a nepovažuje jej dojednanie v rámci zmluvy o výkone správy za neprijateľnú zmluvnú podmienku.

Súd je toho názoru, že zmluva o výkone správy je síce zmluvou spotrebiteľskou v zmysle § 52 nasl. Občianskeho zákonníka, nakoľko navrhovateľ ako správca bytového domu vykonáva funkciu správcu v rámci svojej podnikateľskej činnosti, preto má postavenie dodávateľa služieb v zmysle § 52 ods. 1 Občianskeho zákonníka a odporcovia nekonali pri uzatváraní zmluvy v rámci svojej podnikateľskej činnosti, preto sú v postavení spotrebiteľov plniacich si zároveň povinnosti vyplývajúce im z osobitného predpisu, no pri dojednávaní zmluvných podmienok so správcom, majú možnosť obsah zmluvy ovplyvniť a vybrať si takého správcu s ktorým dokážu dohodnúť pre obe strany prijateľné podmienky zmluvy. Vlastníci bytov si zmluvu o výkone správy schvaľujú nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, pričom takto schválená zmluva jej zmena, prípadne zánik je záväzná pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak je podpísaná nadpolovičnou

väčšinou všetkých vlastníkov bytov, čo vyplýva z ustanovenia § 8a zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Sám zákonodarca v § 8a ods. 7 zákona č. 182/1993 Zb. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov upravuje a rieši aj spôsob pristúpenia k zmluve o výkone správy v prípade prevodu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru na nového vlastníka bytu. V takomto prípade je vlastník bytu povinný pristúpiť k zmluve o výkone správy. Nového vlastníka bytu zaväzujú aj právne úkony týkajúce sa domu spoločných častí a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku vykonané pred prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu. Z vyššie uvedeného citovaného zákonného ustanovenia vyplýva, že aj v prípade, že žalovaní 1.,2 nepodpisovali zmluvu o výkone správy, v zmluve o prevode vlastníctva bytu svojim podpisom museli vyjadriť súhlas s pristúpením k takto uzavretej zmluve. V uvedenom prípade ide o špeciálnu úpravu riešenia vzťahov medzi vlastníkmi bytov a správcov, ktoré nemožno považovať za odporujúce spotrebiteľskému právu.

Pokiaľ žalovaní namietali tú skutočnosť, že nemali možnosť si individuálne dohodnúť podmienky zmluvy o výkone správy, súd upozorňuje, že ide o zmluvu o výkone správy bytového domu s viacerými bytovými jednotkami a nie zmluvu týkajúcu sa len jednotlivého bytu, preto pre uzatvorenie zmluvy sa vyžaduje konsenzus nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov v bytovom dome. Náš právny poriadok nepozná zmluvu o výkone správy týkajúcu sa len jednotlivého bytu, ktorú by bolo možné si individuálne dojednať a vybrať si správcu bytu, ale ide vždy o zmluvu týkajúcu sa celého bytového domu, kde správca vykonáva správu celého bytového domu. Postavenie správcu, práva a povinnosti správcu a vlastníkov bytov ako aj proces uzatvárania zmlúv o výkone správ upravuje osobitný predpis ( zák.č.183/1992 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov).

Čo sa týka samotnej zmluvnej pokuty, tú možno charakterizovať ako dohodou určené plnenie pre prípad porušenia zabezpečenej povinnosti, ktoré je oprávnenému subjektu povinný poskytnúť ten, kto zabezpečenú povinnosť poruší. Z uvedeného vyplýva, že zmluvná pokuta môže vzniknúť len na základe konsenzuálneho právneho úkonu tzn., že strany sa musia na zmluvnej pokute dohodnúť. Takáto dohoda o zmluvnej pokute musí mať obligatórne písomnú formu. Musí v nej byť určená výška zmluvnej pokuty alebo spôsob akým sa určí, aby o tom v budúcnosti nevznikli pochybnosti.

Pri skúmaní platnosti dojednania zmluvnej pokuty z hľadiska dobrých mravov je nutné zvážiť funkciu zmluvnej pokuty ( funkcia preventívna, uhradzovacia, sankčná ). Primeranosť výšky zmluvnej pokuty je treba posúdiť s prihliadnutím k celkovým okolnostiam úkonu, jeho pohnútkam a účelu, ktorý sledoval. Do úvahy je treba tiež vziať výšku zaistenej čiastky z ktorej je možné usúdiť neprimeranosť zmluvnej pokuty s ohľadom na vzájomný pomer pôvodnej a sankčnej povinnosti ( rozsudok NS ČR sp.zn. 33Odo 438/2005 ).

V prejednávanej veci si účastníci v zmluve o výkone správy dohodli zmluvnú pokutu vo výške 0,25% z dlžnej sumy za každý deň omeškania, pričom primeranosť je potrebné posúdiť predovšetkým z pohľadu zaistenej povinnosti platiť preddavky do fondu, prevádzky údržby a opráv, preddavky na plnenia spojené s užívaním bytu, ďalšie služby a poplatok za výkon správy.

Napriek tomu, že Občiansky zákonník neobsahuje právnu úpravu vo veci určenia konkrétnej výšky zmluvnej pokuty ( t.j. minimálnu alebo maximálnu výšku zmluvnej pokuty ) v zmysle § 545a Občianskeho zákonníka zákonodarca zakotvil princíp tzv. moderačného práva súdu, t.j. právo súdu znížiť neprimerane vysokú zmluvnú pokutu. V tejto súvislosti súd dodáva, že zmyslom každej zmluvnej pokuty je zaistiť plnenie povinnosti, ktoré sú obsahom záväzkov. Jej účelom je donútiť dlžníka pod hrozbou majetkovej sankcie k riadnemu splneniu záväzku. Účastníka, ktorý poruší zmluvnú povinnosť trestá nepriaznivým následkom v podobe vzniku povinnosti zaplatiť peňažnú čiastku v dohodnutej výške ( sankčný charakter zmluvnej pokuty ).

Vzhľadom na vyššie uvedené, súd nepovažuje výšku zmluvnej pokuty vo výške 0,25% z dlžnej sumy za každý deň omeškania z pohľadu zaistenej povinnosti ako aj vo vzťahu k ostatným vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome za neprimeranú a dohodu o zmluvnej pokute nepovažuje za vyjadrenie

nerovnováhy v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa podľa § 53 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

Z uvedeného dôvodu súd nevyužil ani tzv. moderačné právo a neznižil výšku zmluvnej pokuty rešpektujúc jednak vôľu zmluvných strán pri dojednávaní výšky zmluvnej pokuty a jednak cieľ a zmysel zmluvnej pokuty donútiť každého vlastníka bytu v bytovom dome pravidelne si plniť svoje povinnosti, a tým chrániť práva ostatných vlastníkov bytov, najmä pred platobnou neschopnosťou správcu uhrádzať platby pre všetkých zmluvných dodávateľov služieb a médií do bytového domu, kedy následky sústavného porušovania platobnej disciplíny by mohli mať negatívny dopad na ostatných vlastníkov bytov, ktorí si svedomito plnia svoje povinnosti.

O náhrade trov konania súd rozhodol podľa zásady úspechu zakotvenej v ustanovení § 142 ods. 1 O.s.p. podľa ktorého, účastníkovi, ktorý mal vo veci plný úspech súd prizná náhradu trov potrebných na účelné uplatňovanie alebo bránenie práva proti účastníkov, ktorý vo veci úspech nemal.

Právny zástupca navrhovateľa si v podaní zo dňa 15.10.2014, ktoré bolo súdu doručené dňa 16.10.2014, trovy konania vyčíslil celkom v sume 490,07 Eur a túto sumu žiadal priznať za zaplatený súdny poplatok spolu s krátenou časťou súdneho poplatku vo výške 82,70 Eur ( 76,- Eur + 6,70 Eur), ako aj za 7 úkonov právnej služby, pričom pri vyčíslení sa vychádzalo len zo sumy priznanej rozsudkom t.j. 1.268,78 Eur, jeden úkon v sume 61,41 Eur (príprava a prevzatie zastúpenia, žaloba, písomné vyjadrenie k odporu, zastupovanie na meritórnom pojednávaní dňa 15.10.2014), avšak pri nemeritórnych pojednávaniach si právny zástupca navrhovateľa uplatňuje len ? z tohto úkonu ( zastúpenie na nemeritórnych pojednávaniach dňa 26.05.2014, dňa 23.07.2014, dňa 08.09.2014) spolu s príslušným režijným paušálom (v roku 2013 v sume 2x 7,81 €, v roku 2014 v sume 4x), spolu vo výške 339,48 Eur. Nakoľko právny zástupca navrhovateľa je platiteľom DPH, k jednotlivým úkonom právnej služby a režijným paušálom vykonaným počas konania je pripočítaná aj DPH vo výške 67,90 Eur. Trovy konania tak v celkovej sume vyčíslenej právnym zástupcom navrhovateľa predstavujú sumu 407,37 Eur.

Súd navrhovateľovi priznal trovy konania pozostávajúce zo zaplateného súdneho poplatku vo výške 82,70 Eur ( 76 Eur + 6,70 Eur ), keďže navrhovateľ na pojednávaní dňa 15.10.2014, pred samotným otvorením pojednávania opätovne vzal žalobný návrh v časti sumy vo výške 385,91 Eur späť z dôvodu úhrady sumy vo výške 385,91 Eur, zmenila sa hodnota sporu a tým aj výška súdneho poplatku. Po späťvzatí zo dňa 15.10.2014 ostala hodnota sporu 1.268,78 eur ( súdny poplatok vo výške 76,- Eur) z pôvodnej hodnoty sporu 1.654,69 ( súdny poplatok vo výške 99 Eur). S poukazom na uvedené tak navrhovateľovi vznikol preplatok súdneho poplatku vo výške 23 Eur (99 Eur -76 Eur) a tento preplatok, krátený o 6,70 Eur bude navrhovateľovi vrátený vo výške 16,30 Eur, pričom realizáciu jeho vrátenia vykoná po právoplatnosti tohto rozsudku Daňový úrad Banská Bystrica, príslušný podľa sídla poplatníka, a to s odkazom na ustanovenie § 11 ods. 2 prvá veta, § 11 ods. 4 prvá veta, § 11 ods. 6 zákona č. 71/1992 Zb. o súdnych poplatkoch a poplatku za výpis z registra trestov v znení neskorších právnych predpisov. Súd zaviazal odporcov na zaplatenie trov konania v časti súdneho poplatku na sumu 76 Eur za zaplatený súdny poplatok a rovnako tak aj na sumu 6,70 Eur, teda sumu, o ktorú bol krátený preplatok súdneho poplatku, keďže späťvzatie procesne zavinili odporcovia tým, že plnili po podaní žaloby a navrhovateľovi preukázateľne vznikli trovy aj vo výške 6,70 Eur.

V časti trov právneho zastúpenia mal súd za to, že trovy tak, ako si ich vyčíslil právny zástupca navrhovateľa s poukazom na § 151 ods. 1 O.s.p. a v zmysle vyhlášky MS SR č. 655/2004 Z.z. boli vyčíslené správne a vynaložené účelne. Vzhľadom na uvedené súd priznal trovy právneho zastúpenia vo výške 407,37 Eur, a to za 4 úkony právnej služby po 61,41,- Eur spolu vo výške 245,64 Eur ( prevzatie a príprava zastúpenia podľa § 13a ods. 1 písm. a), za podanie žaloby a za podanie písomného vyjadrenia podľa § 13 ods. 1 písm. c), za účasť na meritórnom pojednávaní podľa § 13a ods. 1 písm. d)); za ďalšie 3 úkony po 15,35 Eur ( ? z hodnoty úkony podľa § 13a ods. 4 za zastupovania na nemeritórnom pojednávaní ) vo výške 46,05 Eur. Suma za úkony je spolu vo výške 291,70 Eur. Súd ďalej priznal i režijný paušál a to za 2 úkony v roku 2013 vo výške 15,62 Eur ( 2x 7,81 Eur) a za 4 úkony v roku 2014 vo výške 32,16 Eur ( 4x 8,04 Eur) s poukazom na § 16 ods. 3 vyhlášky MS SR č. 655/2004 Z.z.. Suma za režijný paušál je spolu vo výške 47,78 Eur. Podľa § 18 ods. 3 vyhlášky MS SR č. 655/2004Z.z.

súd priznal právnenému zástupcovi navrhovateľa aj DPH vo výške 67,90 Eur, keď mal za preukázané, že právny zástupca je platiteľom DPH. Trovy právneho zastúpenia sú tak spolu vo výške 407,37.

S poukazom na vyššie uvedené, súd uložil odporcovom povinnosť nahradiť navrhovateľovi trovy konania spolu vo výške 490,07 Eur právnenému zástupcovi navrhovateľa podľa ustanovenia § 149 ods. 1 O.s.p., pričom tieto trovy súd považoval za potrebné na účelné uplatňovanie práva.

### **Poučenie:**

**P o u č e n i e :** Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou Okresného súdu Lučenec, Ulica Dr. Herza 14, Lučenec na Krajský súd v Banskej Bystrici a to písomne v dvoch rovnopisoch.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach ( § 42 ods. 3) 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.

Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu , ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že :

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa § 221 ods. I súd rozhodnutie zruší, len ak:

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako účastník, nemal spôsobilosť byť účastníkom konania,
- c) účastník konania nemal procesnú spôsobilosť a nebol riadne zastúpený,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) sa nepodal návrh na začatie konania, hoci podľa zákona bol potrebný,
- f) účastníkovi konania sa postupom súdu odňala možnosť konať pred súdom,
- g) rozhodoval vylúčený sudca alebo bol súd nesprávne obsadený, ibaže namiesto samosudcu rozhodoval senát,
- h) súd prvého stupňa nesprávne vec právne posúdil tým, že nepoužil správne ustanovenie právneho predpisu a nedostatočne zistil skutkový stav,

i) sa rozhodlo bez návrhu, nejde o rozhodnutie vo veci samej a dôvody, pre ktoré bolo vydané, zanikli alebo ak také dôvody neexistovali,

j) bol odvolacím súdom schválený zmier.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona; ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.