

Súd: Krajský súd Žilina  
Spisová značka: 7Co/728/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5413207676  
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 03. 2015  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Mária Kašíková  
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2015:5413207676.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd Žilina, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedu senátu Mgr. Františka Dulačku a členiek senátu Mgr. Kataríny Beniačovej a Mgr. Márie Kašíkovej, v právnej veci navrhovateľa: Spoločenstvo vlastníkov bytov "Spoločenstvo Na Sihoti 1162", IČO: 36138614, so sídlom Na Sihoti 1162, Dolný Kubín, právne zastúpené JUDr. Petrom Škerlíkom, advokátom so sídlom v Y. M., J. Q. XXXX/X, proti odporcom: 1/ P. X., nar. XX.XX.XXXX, bytom Y. M. - X. V., O. F. XXXX/XX, zastúpený splnomocneným zástupcom Jánom Škyvrom nar. XX.XX.XXXX, bytom Y. M. - X. V., O. F. XXXX/XX, 2/ mal. R. X., nar. XX.XX.XXXX, bytom Y. M. - X. V., X. XXXX/XX, zastúpený zákonným zástupcom L. X. nar. XX.XX.XXXX, Y. M. - X. V., O. F. XXXX/XX, o zaplatenie 1.195,76 EUR s príslušenstvom, na odvolanie navrhovateľa proti rozsudku Okresného súdu Dolný Kubín, č. k. 8C/4/2014-85 zo dňa 15. mája 2014, takto

### rozhodol:

Rozsudok okresného súdu v napadnutej časti, pokiaľ zamietol návrh navrhovateľa na zaplatenie sumy 200 Eur **p o t v r d z u j e**.

Rozsudok okresného súdu v napadnutej časti, pokiaľ zamietol návrh navrhovateľa na zaplatenie sumy 380,71 Eur s príslušenstvom a poplatku z omeškania 0,05 % denne zo sumy 112 Eur od 01.01.2013 do 28.01.2013, zo sumy 98 Eur od 01.04.2013 do 30.04.2013, zo sumy 210 Eur od 01.05.2013 do 31.05.2013 a zo sumy 322 Eur od 01.06.2013 do 06.06.2013 **z r u š u j e** a v tomto rozsahu mu vec **v r a c i a** na ďalšie konanie.

Rozsudok okresného súdu v ostatnej časti nenapadnutej odvolaním **z o s t á v a** **n e d o t k n u t ý**.

### o d ō v o d n e n i e :

Napadnutým rozsudkom okresný súd zaviazal odporcov v rade 1/ a 2/ zaplatiť navrhovateľovi spoločne a nerozdielne sumu 615,05 Eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 8,5 % ročne a so zmluvnou pokutou vo výške 0,05 % denne zo sumy 322 Eur od 07.06.2013 do 30.06.2013, zo sumy 434 Eur od 01.07.2013 do 11.07.2013, zo sumy 741,71 Eur od 12.07.2013 do 17.07.2013, zo sumy 134 Eur od 18.07.2013 do 31.07.2013, zo sumy 230,21 Eur od 01.08.2013 do 31.08.2013, zo sumy 326,42 Eur od 01.09.2013 do 30.09.2013, zo sumy 422,63 Eur od 01.10.2013 do 31.10.2013, zo sumy 518,84 Eur od 01.11.2013 do 30.11.2013 a úrok z omeškania vo výške 8,25 % ročne spolu so zmluvnou pokutou 0,05 % denne zo sumy 615,05 Eur od 01.12.2013 do zaplatenia. Vo zvyšnej časti žalobu zamietol. O trovách konania si vyhradil, že bude rozhodnuté do 30 dní po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

Pokiaľ ide o výrok, ktorým vyhovel návrhu navrhovateľa, svoje rozhodnutie odôvodnil tým, že za rok 2013 boli preddavkové platby (do fondu opráv a na úhradu za plnenia) týkajúce sa bytu odporcov určené za obdobie mesiacov 01/2013 až 07/2013 vo výške 112 Eur a od 01.08.2013 vo výške 96,21 Eur. V roku 2013 zaplatili dve platby vo výške 350 Eur dňa 28.01.2013 a 300 Eur dňa 17.07.2013. Odporcovia preddavkové mesačné platby za byt neplatili riadne a včas ani v predošlých rokoch. Pri úhradách platieb

za byt, ako to vyplýva z výpisu účtu spoločenstva neuvádzali, že ide o platbu za konkrétny mesiac či mesiace, resp. inú konkretizáciu poukázanej platby. V prípade, že platba takto nie je špecifikovaná, priradí sa na najstaršie splatný záväzok, čo je navrhovateľom zavedený dlhoročný postup a zároveň aj logický, aby nenabiehala pre vlastníkov bytov penalizácia. Z vyúčtovania za rok 2012 vyplýva, že za uvedený rok odporcovia celkovo uhradili 1.150 Eur a skutočné náklady na byt na základe vyúčtovania predstavovali výšku 1.064,01 Eur. Do skutočných nákladov v sumarizácii bol zarátaný aj nedoplatok vo výške 393,70 Eur za predchádzajúci rok 2011, na základe vyúčtovania, teda celkovo nedoplatok činil 1.457,71 Eur. Do vyúčtovania boli zahrnuté aj penále za omeškanie platieb pri použití sadzby 0,05 % denne vo výške 73 Eur, čo je neoprávnená pohľadávka, a preto ju nezohľadňoval vo vzťahu k uplatnenému nároku na príslušenstvo za čas od 12.07.2013 do 17.07.2013. Predmetný nedoplatok sa stal v zmysle úpravy uvedenej v článku IX. bod 4 štatútu splatný 11.07.2013, keď predmetné vyúčtovanie bolo zástupcovi odporcov doručené 11.06.2013. Odporcovia boli povinní v roku 2013 zaplatiť mesačné preddavkové platby za byt vo výške 1.265,05 Eur (7 x 112 Eur, 5 x 96,21 Eur) + nedoplatok za rok 2012 vo výške 307,71 Eur (bez penále 73 Eur), t.j. spolu 1.572,76 Eur. Celkovo zaplatili 650 Eur. Úhrada vo výške 350 Eur zo dňa 28.01.2013 bola súdom zohľadnená na úhradu zálohových platieb za rok 2013 za mesiace 01/2013 až 03/2013 a zostávajúca časť vo výške 14 Eur na úhradu za mesiac 04/2013. Platba vo výške 300 Eur z 17.07.2013 bola priradená, na rozdiel od navrhovateľa, ktorý ju započítal na nedoplatok za rok 2012, na úhradu zálohových platieb, s ktorými boli odporcovia v čase jej úhrady už v omeškaní, t. j. na úhradu časti splátky za mesiac 04/2013 vo výške 98 Eur, časti splátky za mesiac 05/2013 splatnej do 30.04.2013 vo výške 112 Eur a časti splátky za 06/2013 splatnej 31.05.2013 vo výške 90 Eur, nakoľko splatnosť nedoplatku za rok 2012 nastala až 11.07.2013. Preto nedoplatok za rok 2012 ostal neuhradený, rovnako aj časť zálohových mesačných platieb za mesiac 06/2013 v zostávajúcej výške 22 Eur, za mesiac 07/2013 vo výške 112 Eur a za mesiace 08 až 012/2013 vo výške 481,05 Eur (5 x 96,21 Eur). Celková výška neuhradených zálohových platieb za rok 2013 predstavuje sumu 615,05 Eur. Preto v tejto časti súd návrhu navrhovateľa vyhovel. Rovnako priznal z omeškaných úhrad na zálohových platbách (z tých, ktoré neboli uhradené vôbec, resp. boli hradené v omeškaní ich zúčtovaním s platbami vo výške 350 Eur a 300 Eur) úroky z omeškania v zákonnej výške podľa § 517 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka v spojení s § 3 Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z.. Úroky z omeškania uplatňované nad rámec ich zákonnej výšky zamietol, nakoľko ich nemožno priznať. Rovnako priznal podľa § 544 Občianskeho zákonníka aj zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % denne, nakoľko táto sankcia bola schválená od 06.06.2013 potrebnou väčšinou vlastníkov bytov, a to v zmysle článku VII. ods. 1 písm. d/ Štatútu spoločenstva upravujúceho sankcie v dôsledku omeškania vlastníka bytu, a to tak, že vlastník je povinný v prípade omeškania s platbami zaplatiť spoločenstvu úrok z omeškania vo výške 0,025 % denne z dlžnej čiastky a zároveň je v prípade omeškania s platbami povinný zaplatiť aj zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % denne z dlžnej čiastky za každý deň omeškania.

V zmysle obsahu žaloby a doplňujúcich prednesov zástupcu navrhovateľa uplatnená pohľadávka v celkovej výške 1.195,76 Eur pozostáva z nároku na zaplatenie neuhradených zálohových platieb za byt za rok 2013 vo výške 995,76 Eur (predmetom žaloby nie je neuhradený nedoplatok za rok 2012 vo vyúčtovanej výške 380,70 Eur, nakoľko tento navrhovateľ považoval za splatený z platieb odporcov hradených v roku 2013 vo výške 350 Eur a 300 Eur) a z nároku na zaplatenie sankcií vyúčtovaných upomienkami v celkovej výške 200 Eur. Nárok v rozsahu 380,71 Eur zamietol, nakoľko ho navrhovateľ považoval za zaniknutý započítaním s úhradami odporcov uskutočnených v roku 2013. Rovnako zamietol zaplatenie sankcií vo výške 200 Eur za spoplatnené upomienky zo dňa 12.08.2013, 11.09.2013 a 15.10.2013, doručené zástupcovi odporcov, nakoľko sa jedná o nárok uplatnený v rozpore s dobrými mravmi, predstavujúci neprímerane vysokú sankciu za omeškanie vlastníka bytu s peňažným plnením. Úprava sankcie vôbec nezohľadňuje výšku dlhu, môže predstavovať niekoľkonásobok výšky plnenia, s ktorým je vlastník bytu v omeškaní. V prípade omeškania vzniká navrhovateľovi nárok na zaplatenie úrokov z omeškania v zákonnej výške a zároveň, na základe uznesenia navrhovateľa z 06.06.2013 aj nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,05 % denne, t.j. 18,25 % ročne. Tieto sankcie vo forme úrokov z omeškania a zmluvnej pokuty, si navrhovateľ voči odporcom v tomto konaní aj uplatnil. Sankcia vo forme spoplatnených upomienok by bola treťou formou sankcie postihujúcou rovnaké protiprávne konanie. Príslušenstvo pohľadávky predstavujúce poplatok z omeškania vo výške 0,05 % denne uplatnený z omeškaných plnení za obdobie od 01.01.2013 do 06.06.2013 v celom rozsahu zamietol, nakoľko poplatok z omeškania je možné priznať podľa § 697 Občianskeho zákonníka v spojení s § 4 Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. len v prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného a spojených úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a pri všetkých ostatných pohľadávkach z dôvodu omeškania s peňažným plnením, je možné priznať sankciu vo forme úrokov z omeškania. Z

týchto istých dôvodov nebol priznaný ani poplatok z omeškania vyčíslený vo vyúčtovaní za rok 2012 vo výške 73 Eur.

V zákonom stanovenej lehote proti rozsudku vo výroku, ktorým vo zvyšku súd návrh navrhovateľa zamietol, podal odvolanie navrhovateľ. Uviedol, že súd nesprávne vyhodnotil skutkový stav, keď konštatoval, že predmetom žaloby nie je neuhradený nedoplatok za rok 2012 v sume 380,71 Eur. Nie je pravda, že navrhovateľ sumou 300 Eur kompenzoval dlh vo výške 380,70 Eur. V žalobnom petite je 18.07.2013 suma 814,71 Eur znížená na sumu 514,71 Eur z dôvodu prijatej úhrady 300 Eur, a nie z dôvodu úhrady, či započítania zostatku nedoplatku vyúčtovania v roku 2012. Že sa jedná o nepresnosť, je zrejmé aj zo žalobného návrhu a príloh k žalobnému návrhu. Že si uplatňuje úroky z omeškania z nedoplatku za rok 2012 len od 12.07.2013 s istinou a uplatneným nárokom, nemá nič spoločné. Úroky uplatnil pre neho nevýhodnejšie, teda dovolené, čo v tomto prípade považuje za podstatné. Krajné posúdenie je vždy výlučne vecou súdu, ak teda žalobou evidentne uplatňoval sumu, ktorá vzhľadom na započítaný nedoplatok bola dotknutá vyúčtovaním roku 2012, ak súd mal taký názor, aký prezentoval v odôvodnení rozsudku, potom mal priznať predmetný nedoplatok titulom nedoplatku za rok 2012. Zo žaloby je totiž zrejmé, že sumu, ktorá je uplatnená, mu odporcovia jednoznačne dlhovali a dlhujú, čo je preukázané vykonaným dokazovaním.

Uplatnenie poplatku z omeškania vo výške 73 Eur za rok 2012 je zákonné, pretože bol uplatnený na základe jeho štatútu, ktorý bol schválený ako interná norma vlastníckimi bytov a nebytových priestorov. Vlastníkom bytov a nebytových priestorov dáva právny poriadok SR a osobitne Zákon č. 182/1993 Z. z. značnú mieru autonómie aj pri rozhodovaní o tom, aké sankcie budú uplatňované voči nedisciplinovaným vlastníkom bytov. Ak si takéto sankcie vlastníci bytov riadne schvália, potom sú príjmom a možno ich považovať za príjem podľa § 10 ods. 2 písm. e/ Zákona o vlastníctve bytov. To, že prostredníctvom zhromaždenia vlastníkov bytov zhodou okolností bola schválená sankcia v štatúte v takej istej výške, ako bola pre nájomcov určená Nariadením vlády č. 87/1995 Z. z., tak to bolo učené len a len z dôvodu, aby demonštroval, že výška sankcie je primeraná. Zmluvná pokuta sa pred prijatím uznesenia 06.06.2013 uvádzala pod názvom poplatok z omeškania. Táto skutočnosť ale nič nemení na skutočnosť, že poplatok plnil rovnakú funkciu, bol rovnakým spôsobom schválený a bol prejavom kvalifikovanej väčšiny vlastníkov bytov. Či už sankciu nazveme poplatok z omeškania, alebo zmluvná pokuta - právny princíp nároku je ten istý.

Pokiaľ ide o poplatky za upomienky, zhromaždenie vlastníkov bytov dňa 06.06.2013 prijalo uznesenie č. 4, ktorým sa rozhodlo stimulovať vlastníka bytu, ktorý neplatí zálohové platby do fondu. Prvá upomienka je bezplatná (každý môže opomenúť a tak náklady na jej vyhotovenie a doručenie idú na vrub všetkých), druhá je spolplatnená sumou 30 Eur, tretia sumou 70 Eur a štvrtá sumou 100 Eur. Pritom druhá a ďalšie upomienky sa zasielajú len tomu, kto absolútne na prvú a následne ďalšie upomienky nereaguje. Nestotožňuje sa s názorom, že ich priznanie by bolo v rozpore s morálnymi pravidlami, resp. že by išlo o konanie treťou sankciou. Predchádzajúce sankcie sú za omeškanie s plnením peňažného dlhu, upomienky sú prostriedkom na upozornenie, že vlastníka bytu nezaplatil a že je potrebné riešiť uhrádzanie príspevkov a najmä nedoplatkov na príspevkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv. Cieľom upomienok je primäť dlžníka aspoň ku komunikácii, majú motivovať vlastníka bytu, aby situáciu riešil. Takto sa snaží predísť zbytočnému navyšovaniu dlhov o súdne trovy, exekučné poplatky, trovy právneho zastúpenia a podobne. Poplatok za upomienku má do istej miery sankčný charakter, ako majú upomienky peňažných ústavov, mobilných operátorov a iných subjektov, kde sa tieto poplatky pohybujú nezriedka do 50 Eur za jednu upomienku. Akákoľvek sankcia, ktorá je symbolická sa spravidla míňa účinku. Z uvedených dôvodov navrhuje v napadnutej časti rozsudok okresného súdu zrušiť a vec mu vrátiť na ďalšie konanie, prípadne zmeniť napadnutý prvostupňový rozsudok tak, že žalobe bude vyhovieť v celom rozsahu.

Odporcovia sa vyjadrili k odvolaniu navrhovateľa, ktorí uviedli, že súd správne vyhodnotil skutkový stav, keď konštatoval, že predmetom žaloby nie je neuhradený nedoplatok za rok 2012 v sume 380,71 Eur. Poukázali nato, že navrhovateľ nesprávne vždy robil vyúčtovanie za kalendárne roky 2009 až 2012, keď do vyúčtovania kumuloval aj platby z predchádzajúcich období ako nedoplatky. Uvedený nedoplatok považujú za premlčaný. Rovnako sa stotožňujú s názorom súdu, že suma 73 Eur je neoprávnená pohľadávka navrhovateľa. Uvedenú sumu totiž navrhovateľ nijakým spôsobom nedokladoval, z akých dôb a súm vychádzal pri tomto výpočte. K poplatkom za upomienky uviedli, že práva a povinnosti vlastníkov bytov a prípadné sankcie majú byť uvedené v zmluve o spoločenstve vlastníkov bytov. Navrhovateľ nemôže podľa právnych predpisov platných v Slovenskej republike určovať práva a povinnosti vlastníkom bytov nad rámec určenej zmluvou o spoločenstve a Zákonom č. 182/1993 Z. z..

Preto ako dôkaz nezohľadňujú tzv. štatút spoločenstva, ktorý je voči nim neúčinný, nakoľko v Zákone č. 182/1993 Z.z. nie je zmienka, že spoločenstvo ako právny subjekt si bude vydávať štatút. Do skutočného omeškania zálohových platieb sa môžu dostať až doručením vyúčtovania za príslušný kalendárny rok, v ktorom je uvedená skutočná spotreba a suma zaplatených záloh. Navrhovateľ nemá nárok na vyplatenie takých sankcií, ako uvádza vo svojom žalobnom návrhu. Navrhovateľ sa vo svojich vyúčtovaniach dopustil matematických a logických chýb, preto jeho návrhy na vyplatenie sankcií by mal odvolací súd v celom rozsahu zamietnuť. Podľa ich názoru návrh navrhovateľa je zmätočný, nejasný, neurčitý, a preto navrhujú tento zamietnuť, alebo vec zrušiť a vrátiť súdu prvého stupňa na ďalšie konanie. Tiež poukázali na vyúčtovanie za rok 2013, ktorý im bol doručený dňa 02.06.2014, pričom nedoplatok predstavoval sumu 251,74 Eur. Z výpisu registra navrhovateľa vyplýva, že členská schôdza naozaj nie je orgánom navrhovateľa. Majúc zato, že W. M. nie je oprávnená konať v mene spoločenstva - navrhovateľa.

Krajský súd ako odvolací súd (§ 10 ods. 1 O.s.p.) po zistení, že odvolanie podal včas účastník konania proti rozhodnutiu proti ktorému je prípustné odvolanie (§ 201, § 204 ods. 1 O.s.p.), bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 214 ods. 2 O.s.p.) preskúmal napadnuté rozhodnutie okresného súdu v rozsahu ust. § 212 ods. 1 O.s.p. a v zmysle ust. § 219 ods. 1 O.s.p. rozsudok okresného súdu v napadnutej časti, pokiaľ zamietol návrh navrhovateľa na zaplatenie sumy 200 Eur potvrdil. V napadnutej časti, pokiaľ zamietol návrh navrhovateľa na zaplatenie sumy 380,71 Eur s príslušenstvom a poplatku z omeškania 0,05 % denne zo sumy 112 Eur od 01.01.2013 do 28.01.2013, zo sumy 98 Eur od 01.04.2013 do 30.04.2013, zo sumy 210 Eur od 01.05.2013 do 31.05.2013 a zo sumy 322 Eur od 01.06.2013 do 06.06.2013 zrušil a v tomto rozsahu mu vec vrátil na ďalšie konanie. V ostatnej časti nenapadnutej odvolaním zostal rozsudok okresného súdu nedotknutý.

Odvolací súd sa nestotožnil s názorom okresného súdu, že predmetom žaloby nebol nedoplatok za rok 2012 v sume 380,71 Eur, a preto v tomto rozsahu žalobu navrhovateľa zamietol. Pri uplatňovaní nároku navrhovateľa je potrebné vychádzať z celého obsahu žalobného návrhu. Navrhovateľ v žalobe v časti označenej III. uviedol, že odporcovia za obdobie od 31.12.2012 do 30.11.2013 boli povinní zaplatiť zálohový predpis v celkovej výške 1.645,76 Eur (12 mesačných zálohových predpisov a nedoplatok vyúčtovania roku 2012 v sume 380,71 Eur), pričom vykonali úhrady dňa 28.01.2013 vo výške 350 Eur a 17.07.2013 vo výške 300 Eur. Z uvedeného kontextu je zrejmé, že predmetom žalobného návrhu bol i nedoplatok za rok 2012, ako to navrhovateľ aj v priebehu celého konania vo veci do zápisnice uvádzal a prezentoval. To, že okresný súd uhradené platby vo výške 350 a 300 Eur započítal na preddavky na rok 2013 na rozdiel od navrhovateľa, ktorý mal predmetné platby započítať aj na nedoplatok v roku 2012 na veci nič nemení. V tejto sume nedoplatku je i suma 73 Eur ako zmluvná pokuta, ktorú okresný súd nepriznal aj z nižšie uvedených dôvodov.

Rovnako sa odvolací súd nestotožnil so záverom okresného súdu, že navrhovateľovi nepripadá nárok na priznanie sankcie, ktorú mal vo svojom štatúte do 06.06.2013 označenú ako poplatok z omeškania. Zmluvná pokuta je jedným z právnych prostriedkov slúžiacim na zabezpečenie zmluvnej povinnosti. Zo štatútu navrhovateľa platného do 06.06.2013 je zrejmé, že išlo o sankciu, ktorá bola dojednaná určite, bola jasne vymedzená zmluvná povinnosť a výška zmluvnej pokuty, ktorá bola dojednaná v percentách z dlžnej sumy, a to 0,05 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania. Uvedený štatút bol prijatý a schválený zhromaždením vlastníkov dňa 13.05.2014. V zmysle článku III. tohto štatútu najvyšším orgánom spoločenstva je zhromaždenie spoločenstva a tvoria ho všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov. Do výlučnej pôsobnosti zhromaždenia patrí okrem iného najmä schvaľovať a meniť štatút spoločenstva. Pri posudzovaní platnosti prijatej sankcie v predmetnom štatúte nie je rozhodujúce jeho označenie, ale jeho obsah a vôľa toho, kto ho urobil. Aj keď v štatúte navrhovateľa bola predmetná sankcia označená ako poplatok z omeškania, neznamená to bez ďalšieho, že dojednanie majetkovej sankcie za porušenie konkrétnej povinnosti bez tohto označenia nespĺňa podmienky, ktoré zákon vyžaduje pre platné dojednanie zmluvnej pokuty. Podľa názoru odvolacieho súdu v článku VII. bod 2 písm. d/ štatútu navrhovateľa boli vymedzené povinnosti, nesplnenie ktorých bude sankcionované určitým majetkovým postihom. Podľa § 10 ods. 1 zák.č. 182/1993 Z.z., 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. Podľa § 10 ods. 3 veta prvá zák.č. 182/1993 Z.z. z fondu prevádzky, údržby a opráv sa predovšetkým financujú výdavky spojené s nákladmi 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. Z uvedeného je zrejmé, že tieto preddavky musia byť hrazené zálohovo vopred, aby do vyúčtovania bola zabezpečená prevádzka spoločných priestorov, výťahu a pod. (napr. platenie zálohu za elektriku). Preto bolo na vôli všetkých spoluvlastníkov schváliť si určitú sankciu voči osobám, ktoré si uvedenú povinnosť nebudú riadne plniť. To, že v štatúte bola daná sankcia iba nesprávne pomenovaná svedčí aj skutočnosť, že vo vyúčtovaní za rok 2012 na druhej strane tohto dokumentu je rozúčtovaná sankcia podľa dní omeškania odporcov s platením zálohových platieb a je pomenovaná ako zmluvná pokuta.

Pretože okresný súd vychádzal z iného právneho názoru, a preto neskúmal splnenie vecných podmienok pre vznik uplatneného práva, odvolací súd jeho rozhodnutie v tejto časti podľa § 221 ods. 1 písm. h/ O.s.p. zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. V ďalšom konaní sa bude musieť okresný súd zaoberať, či boli splnené podmienky pre vznik uplatnenej sankcie navrhovateľom a rovnako vyúčtovaním nedoplatku za rok 2012.

Na druhej strane odvolací súd sa v plnom rozsahu stotožňuje s odôvodnením okresného súdu, pokiaľ ide o uplatnenú sankciu - 200 Eur za písomné upomienky zasielané odporcom. V danom prípade by sa jednalo o tretiu sankciu za porušenie tej istej povinnosti, čo by bolo v rozpore s dobrými mravmi tak, ako to odôvodnil okresný súd vo svojom rozhodnutí. Navrhovateľovi by v tomto prípade pripadal nárok na zaplatenie skutočných vecných nákladov na predmetné upomienky, ktoré náklady však navrhovateľ v konaní nepreukázal. Preto okresný súd v tejto časti správne rozhodol, keď jeho žalobu zamietol a odvolací súd rozhodnutie okresného súdu podľa § 219 ods. 1 O.s.p. potvrdil ako vecne správne a v plnom rozsahu poukazuje na odôvodnenie okresného súdu, s ktorým sa stotožňuje.

Toto rozhodnutie odvolacieho súdu bolo prijaté pomerom hlasov 3 : 0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku odvolanie **n i e j e** prípustné.