

Súd: Krajský súd Banská Bystrica
Spisová značka: 14Co/297/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6413201220
Dátum vydania rozhodnutia: 02. 06. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Anna Snopčoková
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2015:6413201220.1

Rozhodnutie

Krajský súd v Banskej Bystrici, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Anny Snopčokovej a členov senátu JUDr. Márie Podhorovej a JUDr. Petra Priehodu v právnej veci navrhovateľa: Spoločenstvo vlastníkov bytov HUTY 903, J. Horvátha 903/36, Kremnica, IČO: 45 022 640, v zast. Advokátska kancelária JUDr. Eva Považanová, Ul. Dr. Janského č. 4/406, proti odporcom: 1/ Q. R., nar. XX.XX.XXXX, bytom E., J D. XXX/XX, 2/ Z. R., nar. XX. XX. XXXX, bytom E., J. D. XXX/XX, o návrhu na zaplatenie sumy 269,88 Eur s príslušenstvom, o odvolaní navrhovateľa proti rozsudku Okresného súdu Žiar nad Hronom zo dňa 30. 10. 2013 č. k. 18C/4/2013 - 74, takto

rozhodol:

Rozsudok okresného súdu **p o t v r d z u j e**.

Odporcom 1/ a 2/ náhradu trov odvolacieho konania **n e p r i z n á v a**.

o d ô v o d n e n i e :

Odvolaním napadnutým rozsudkom okresný súd návrh navrhovateľa, ktorým sa domáhal zaplatenia 269,88 Eur z titulu zmluvnej pokuty zamietol. O trovách konania rozhodol tak, že navrhovateľ je povinný zaplatiť odporcom 1/ a 2/ spoločne a nerozdielne trovy konania vo výške 16,50 Eur v lehote troch dní od právoplatnosti rozsudku. Okresný súd mal za preukázané, že odporcovia 1/, 2/ sú bezpodielovými spoluvlastníkmi bytu č. XX nachádzajúceho sa vo vchode č. XX, dom súpisné č. XXX v E., sú členovia Spoločenstva bytov na základe zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytu a nebytových priestorov a ako takí sú povinní uhrádzať v prospech navrhovateľa platby spojené s užívaním bytu, ako aj platby do fondu prevádzky, údržby a opráv domu. Odporcovia pristúpili kúpnu zmluvou, ktorou nadobudli vlastníctvo k bytu k zmluve o spoločenstve vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov a boli viazaní dodatkom č. 1 k zmluve o spoločenstve vlastníkov bytu a nebytových priestorov, okrem iného aj článkom IX. bod 5, podľa ktorého pre prípad omeškania s plnením úhrady za plnenia, ako aj s prípadnými poplatkami do fondu prevádzky údržby a opráv bola dohodnutá zmluvná pokuta vo výške 2,5 ‰ denne z dlžnej sumy. Súd mal preukázané, že odporcovia nepravidelne vykonávali úhrady platieb spojených s užívaním bytu, ako aj do fondu údržby a opráv. Rozhodným obdobím, za ktoré si navrhovateľ uplatnil zmluvnú pokutu, bolo obdobie od mája 2011 do júna 2012. Listinnými dokladmi mal súd preukázané, že navrhovateľ doručoval odporcom 1/, 2/ upomienky trikrát, prvá upomienka zo dňa 07. 10. 2011 vyzývala odporcov na zaplatenie istiny 733,19 Eur, ako aj zmluvnej pokuty vyčíslenej ku dňu 30. 09. 2011 vo výške 291,08 Eur v lehote 30 dní. Druhou upomienkou zo dňa 23. 05. 2012 boli odporcovia vyzvaní na zaplatenie sumy 190,- Eur, ako aj zmluvnej pokuty vyčíslenej ku dňu 30. 04. 2012 vo výške 447,18 Eur, ktorú sumu mali zaplatiť odporcovia v lehote 30 dní. Tretia upomienka bola výzva zo dňa 26. 10. 2012, ktorou boli odporcovia vyzvaní na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 269,88 Eur, ktorá bola vyčíslená ku dňu 30. 09. 2012. Prvostupňový súd takéto výzvy považoval za neplatné právne úkony z dôvodu ich nezrozumiteľnosti a neurčitosti v zmysle § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Prvostupňový súd konštatoval, že z výziev vôbec nie je jasné, za aké obdobie ide o omeškané platby na fonde opráv, resp. platby spojené s užívaním bytu, pričom v týchto výzvach sú uplatnené aj zmluvné pokuty vypočítané určitým dátumom, hoci odporcom mala byť poskytnutá lehota na plnenie v trvaní 30 dní a až potom sa

voči nim mala uplatňovať zmluvná pokuta. Vo vzťahu k výzve zo dňa 26. 10. 2012, v ktorej bola uplatnená zmluvná pokuta vo výške 269,88 Eur, konštatoval, že hoci výzva bola adresovaná obom odporcom, vykonaným dokazovaním mal preukázať, že išlo o jednu poštovú zásielku a keďže odporcovia sú bezpodieloví spoluvlastníci bytu, všetky výzvy, ako aj upomienky pre uplatnenie zmluvnej pokuty museli byť doručované obom vlastníkom bytu, nakoľko nejde o bežnú záležitosť. Ustálil, že pokiaľ neboli výzvy kvalifikovane doručené obom odporcom, nemohli nastať účinky takéhoto doručenia, v dôsledku čoho nebola splnená ani hmotnoprávna podmienka pre uplatnenie zmluvnej pokuty. Zmluvnú pokutu považoval za mimoriadne vysokú, ktorá po prepočítaní predstavuje 91,25 % ročne a je v rozpore s dobrými mravmi, pričom súd z tohto dôvodu považoval zmluvnú pokutu za neplatnú. O trovách konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 O. s. p. a odporcom, ako úspešným účastníkom konania, priznal náhradu trov konania titulom zaplateného súdneho poplatku za odpor vo výške 16,50 Eur.

Voči tomuto rozsudku podal v zákonom stanovenej lehote odvolanie navrhovateľ. Namietal, že keďže výška zmluvnej pokuty je vyšpecifikovaná v doklade - záväzky vlastníka bytu voči SVB HUTY 903 (nachádza sa v spise) za obdobie od 05/2011 do 06/2012 a v tomto časovom úseku odporcovia 1/ a 2/ neplatili riadne a včas predpísané mesačné zálohové platby, ktorá skutočnosť nebola v konaní medzi účastníkmi sporná, je podľa názoru navrhovateľa irelevantné tvrdenie súdu v tom smere, že upomienky zasielané odporcom 1/ a 2/ neboli presne špecifikované, a preto ich nemožno pokladať za platný právny úkon. Doručené upomienky (tie, ktoré odporkyňa 1/ prebrala) boli vyhotovené vždy na základe účtovnej evidencie; okrem dlhu na istine, ktorý bol ku dňu vyhotovenia upomienok splatný, bola k uvedenému dňu splatná aj zmluvná pokuta za ušlé obdobie. V zmysle dodatku č. 1 k zmluve o spoločenstve bola odporcom v upomienke poskytnutá dodatočná lehota na plnenie v rozsahu 30 dní, a to dokonca aj v upomienke zo dňa 26. 10. 2012, ktorá sa už na platenie istiny nevzťahovala. V dodatku č. 1 zmluvy o spoločenstve nie je stanovená povinnosť zasielať veriteľom - členom spoločenstva upomienky v určitých časových intervaloch. Je preto na zväžení štatutárneho zástupcu spoločenstva, komu budú upomienky zaslané. Odporcovia lehotu na plnenie nedodrжали, ak by sa tak stalo a plnili by v dodatočne poskytnutej 30-dňovej lehote, táto skutočnosť by bola zrejماً z dokladu - vlastníka bytu. Počas realizácie splátok, hoci ich nedodrжали, zmluvná pokuta v čiastke 195,18 Eur im bola stornovaná, a to so stavom do 30. 04. 2011, ktorá skutočnosť je opäť zrejماً z dokladu - záväzky vlastníka bytu. Podstatnou náležitosťou upomienky je aktuálna výška dlhu na istine splatná ku dňu vyhotovenia upomienky a rovnako aj splatná výška príslušenstva - zmluvnej pokuty, ktorá nahrádza penále. Ďalšou podstatnou náležitosťou je oznámenie o dĺžke lehoty poskytnutej na plnenie - 30 dní a poučenie o plynutí tejto lehoty. Všetky tieto náležitosti upomienky doručované odporcom obsahovali. Nestotožňuje sa s názorom okresného súdu, že kvalifikovaná upomienka mala byť doručená obidvom odporcom súčasne, a to z toho dôvodu, že sú manželia a v tomto prípade nešlo o bežnú vec. Vzťahy medzi odporcami a navrhovateľom, týkajúce sa správy domu, sú upravené v špeciálnom predpise, a to zákone č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v zmysle ktorého má pri rozhodovaní vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome alebo spoluvlastníci jeden hlas pripadajúci na ich byt alebo nebytový priestor. Je preto irelevantné, ktorý z odporcov dojednával platby, resp. ich realizoval v prospech navrhovateľa. Je postačujúce, ak je upomienka doručená ktorémukoľvek spoluvlastníkovi, najmä ak je tu vedomosť, že spoluvlastníci vedú spoločnú domácnosť. Poukázal na to, že žiadosť odporcov, ktorou požiadali o anulovanie zmluvnej pokuty, bola prerokovaná na schôdzi vlastníkov konanej dňa 20. 09. 2012, pričom na schôdzi vlastníkov bytov bolo prijaté uznesenie, že zmluvná pokuta sa odporcom 1/ a 2/ neanuluje. Odporcovia sa schôdze zúčastnili, ak sa s uznesením zo schôdze nestotožnili, mali možnosť ako prehlasovaní vlastníci domáhať sa na príslušnom súde neplatnosti tohto uznesenia. Pokiaľ tak neurobili, ich právo zaniklo a nárok spoločenstva ostal zachovaný. Namietal názor súdu, že dojednaná zmluvná pokuta, t. j. 91,25 % ročne je neprímerane vysoká, čo je v rozpore s dobrými mravmi. Zmluvná pokuta je počítaná denne, t. j. ak dlžník nezaplatí stanovený preddavok do spoločenstva, vzniká mu povinnosť za ušlé 30-dňové obdobie zmluvnú pokutu z dlžnej istiny vo výške cca 7 %, t. j. cca 81 % ročne. Takto dojednaná zmluvná pokuta má motivovať dlžníka, aby platil stanovené preddavky riadne a včas, a to s odkazom na skutočnosť, že miera úverového zaťaženia spoločenstva je vysoká, keď vyčíslená čiastka nesplatených úverov predstavuje 749.790,92 Eur. Navrhol, aby odvolací súd rozsudok okresného súdu zmenil a odporcom uložil povinnosť zaplatiť spoločne a nerozdielne navrhovateľovi istinu 269,88 Eur a nahradiť mu trovy konania alebo rozsudok okresného súdu zrušil a vec mu vrátil na doplnenie dokazovania a doplnenie vo veci.

Odporcovia 1/, 2/ v písomnom vyjadrení k odvolaniu navrhovateľa uviedli, že s týmto odvolaním nesúhlasia. Navrhovateľ v odvolaní okrem iného uvádza, že je na zväžení štatutárneho zástupcu

spoločenstva, komu budú upomienky zaslané, čím sa potvrdzuje skutočnosť, že nie všetkým vlastníkom bytov - členov spoločenstva vlastníkov bytov je účtovaná zmluvná pokuta za omeškanie platieb, pretože v upomienkach je uvedená výška dlžnej sumy a výška zmluvnej pokuty za ušlé obdobie, z čoho vyplýva, že sa jedná o osobný spor medzi štatutárnou zástupkyňou a odporkyňou 1/. Boli im doručené upomienky, v ktorých bola výška zmluvnej pokuty rôzna. Až po upozornení, že nie je vypočítaná správne, bola zmluvná pokuta prerátaná a odpočítaná zmluvná pokuta za obdobie, v ktorom im bol poskytnutý splátkový kalendár. Nie je pravdou tvrdenie navrhovateľa v odvolaní, že splátky nedodržali. Splátkový kalendár, ktorý podpísala predsedkyňa SVB HUTY 90, predložila dňa 20. 09. 2012 P. Z. na schôdzi spoločenstva vlastníkov bytov, ktorý následne zmluvnú pokutu bežne prepočítal. Túto vyčíslil na sumu 299,- Eur a o odpustenie takejto pokuty v takejto výške požiadali spoločenstvo. Žiadosti sa nevyhovelo. Zmluvnú pokutu im ešte niekoľkokrát prepočítavali. V októbri im bola zaslaná upomienka na sumu 0,- Eur istina a zmluvnú pokutu vo výške 284,19 Eur, ktorú následne prepočítali na výšku 269,24 Eur. Je možné, že keby spoločenstvo požiadali o odpustenie zmluvnej pokuty v nižšej sume (teda riadne vypočítanej), tak by ich žiadosti bolo vyhovené. Ako vyplýva aj z výziev uvedených v rozsudku, nie je jasné, za aké obdobie ide o omeškané platby a z nich vyplývajúce zmluvné pokuty vypočítané k určitým dátumom, keďže odporcom mala byť poskytnutá lehota na plnenie v trvaní 30 dní. Majú za to, že upomienky mali byť zasielané obidvom spoluvlastníkom. Zmluvná pokuta je podľa nich, aj podľa ostatných vlastníkov bytov vo výške 2,5 ‰ denne neprímerane vysoká, a preto na schôdzi vlastníkov bytov v septembri 2012 odhlasovali zmluvnú pokutu vo výške 1 ‰ denne. Navrhli, aby odvolací súd rozsudok okresného súdu potvrdil.

V dôsledku odvolania krajský súd, ako súd odvolací, vec preskúmal v medziach daných ustanovením § 212 ods. 1 O. s. p. a bez nariadenia pojednávania v súlade s ustanovením § 214 ods. 2 O. s. p. rozsudok okresného súdu podľa ustanovenia § 219 ods. 1 O. s. p. ako vecne správny potvrdil.

Podľa § 219 ods. 1 O. s. p. odvolací súd rozhodnutie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

Preskúmaním veci odvolací súd konštatuje, že prvostupňový súd vo veci vykonal náležité dokazovanie a rozhodnutie prvostupňového súdu je vecne správne. Vo vzťahu k odvolacím námietkam navrhovateľa odvolací súd uvádza, že hoci v konaní pred súdom nebolo sporné, že odporcovia ako vlastníci bytu neplatili riadne a včas predpísané mesačné zálohové platby, navrhovateľ pri uplatnení zmluvnej pokuty dôsledne nepostupoval v zmysle článku IX. bod 5 Dodatku č. 1 k Zmluve o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 03. 02. 2011. Odvolací súd v zhode s prvostupňovým súdom poukazuje na to, že podľa tohto článku v prípade omeškania s plnením úhrady za plnenia a v prípade omeškania s platením úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv domu je vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru povinný zaplatiť zmluvnú pokutu v tom čase dohodnutú vo výške 2,5 ‰ denne z dlžnej sumy, najmenej 0,83 Eur za každý aj začatý mesiac omeškania. Podľa tohto článku však navrhovateľ mohol uplatniť zmluvnú pokutu až po tom, ak vlastníkom neuhradil dlžnú sumu ani po 30 dňoch od prevzatíach písomnej upomienky. Navrhovateľ sa návrhom domáhal zaplata zmluvnej pokuty vo výške 269,88 Eur, pričom špecifikoval, že sa jedná o zmluvnú pokutu vyčíslenu za obdobie od mája 2011 do júna 2012. Pokiaľ v konaní pred súdom navrhovateľ predkladal listinné doklady, a to upomienky, tak, ako je to uvedené v odôvodnení rozhodnutia prvostupňového súdu, je nepochybné, že upomienkou zo dňa 26. 10. 2012, ktorú vykonala ZH správcovská s.r.o., Žiar nad Hronom, vyzval navrhovateľ odporcov na zaplata zmluvnej pokuty vo výške 269,88 Eur (ktorej sa podaným návrhom v konaní pred súdom aj domáhal), pričom z tejto upomienky vyplýva, že odporcovia ku dňu 30. 09. 2012 nemali žiadnu pohľadávku viažucu sa k ich bytu, keď v upomienke je uvedené, že dlh na istine je 0,00 Eur. Je potrebné prisvedčiť názoru prvostupňového súdu, že výzvy, ktorými navrhovateľ vyzýval odporcov na úhradu jednak dlhu a jednak zmluvných pokút tak, ako ich realizoval navrhovateľ, nie sú zrozumiteľné a určité, keď z týchto skutočne nevyplýva, za aké obdobie ide o omeškané platby na fonde opráv, resp. platby spojené s užívaním bytu, pričom v týchto výzvach sú zároveň vyčíslené aj zmluvné pokuty vypočítané k určitému dátumu, hoci v súlade s článkom IX. bod 5 dodatku k zmluve o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov mala byť vlastníkom bytov poskytnutá lehota 30 dní na úhradu dlžnej sumy a len v prípade, ak dlžná suma ani po 30 dňoch od prevzatia písomnej upomienky nebola uhradená, mohol navrhovateľ uplatniť zmluvnú pokutu. Z upomienky zo dňa 26. 10. 2012 vôbec nie je zrejmé, za aké obdobie a z akej čiastky bola takáto zmluvná pokuta vyčíslená, pričom z tejto upomienky vyplýva, že odporcovia nemali dlh na istine. S prihliadnutím na hore uvedené je potom odvolacia námietka navrhovateľa, že

výška zmluvnej pokuty je vyšpecifikovaná v doklade záväzku vlastníka bytu voči SVB HUTY 903 a nachádza sa v spise (č. I. 14 spisu), nedôvodná. Bolo nepochybne povinnosťou navrhovateľa vyčíslieť dlh odporcov špecifikovaním o aký dlh sa jedná a za aké obdobie a poskytnúť odporcom lehotu na plnenie v súlade s článkom IX. bod 5 dodatku č. 1 k zmluve a v prípade nezaplatenia tohto dlhu mal navrhovateľ právo požadovať zmluvnú pokutu, pričom vo vzťahu k uplatnenej zmluvnej pokute navrhovateľ takýto postup nedodrжал. Odvolacia námietka navrhovateľa, ktorá spočívala v tvrdení, že nebolo potrebné, aby upomienka bola doručovaná obidvom odporcom súčasne, je podľa názoru odvolacieho súdu v tejto konkrétnej veci dôvodná. Je zrejmé, že odporcovia sú manželia, pričom odvolací súd odlišne od názoru prvostupňového súdu je toho názoru, že v súdnej veci sa jedná o bežnú záležitosť, ktorú je v súlade s ustanovením § 145 ods. 1 O. s. p. oprávnený vybavovať každý z manželov. Aj napriek názoru prvostupňového súdu v tomto smere s prihliadnutím na ostatné dôvody, pre ktoré prvostupňový súd návrh navrhovateľa nepovažoval za dôvodný, táto odvolacia námietka navrhovateľa, hoci dôvodná, nebola spôsobilá privodiť zmenu alebo zrušenie rozsudku prvostupňového súdu. Vo vzťahu k odvolacej námietke, že odporcovia požiadali na schôdzi vlastníkov bytov konanej dňa 20. 09. 2012 o anulovanie zmluvnej pokuty, pričom bolo prijaté uznesenie, že zmluvná pokuta sa odporcom 1/, 2/ neanuluje a odporcovia v zákonom stanovenej lehote 15 dní od oznámenia výsledku hlasovania sa nedomáhali na súde, ako prehlasovaní vlastníci bytu, aby vo veci rozhodol súd, ich právo zaniklo, odvolací súd uvádza, že zo zápisnice o konaní zhromaždenia vlastníkov bytov dňa 20. 09. 2012 vyplýva, že bolo realizované hlasovanie o žiadosti odporkyne 2/ o odpustenie penálov vo výške 299,50 Eur, pričom zo zápisnice vyplýva, že žiadosť odporkyne 2/ bola zamietnutá. Zo znenia zápisnice je nepochybné, že predmetom prerokovania nebola žiadosť o odpustenie zmluvnej pokuty, ktorej sa navrhovateľ domáha návrhom na začatie súdneho konania, avšak aj v prípade, keby tomu tak bolo, odvolací súd má za to, že navrhovateľa v prípade, že sa domáha zmluvnej pokuty návrhom na začatie konania tak, ako to vykonal návrhom zo dňa 29. 01. 2013, uznesenie zhromaždenia vlastníkov bytov nezbavuje povinnosti preukázať dôvodnosť uplatňovaného nároku v konaní pred súdom. Túto odvolaciu námietku preto odvolací súd nepovažuje za dôvodnú.

Vo vzťahu k odvolacej námietke, v ktorej navrhovateľ namietal názor prvostupňového súdu, že dojednaná zmluvná pokuta je neprímerane vysoká, je v rozpore s dobrými mravmi, a teda je neplatná, odvolací súd nepovažuje za dôvodnú, pričom v tomto smere sa v plnom rozsahu stotožňuje s názorom prvostupňového súdu, že zmluvná pokuta schválená v dodatku č. 1 k zmluve o spoločenstve vlastníkov bytov z dôvodu jej dojednania vo výške 2,5 % denne z dlžnej sumy je s prihliadnutím k tomu, že jej výška niekoľkonásobne prevyšuje sankcie, resp. úrokové miery, pri ktorých sú poskytované úvery v bankách alebo v iných finančných inštitúciách, neprímerane vysoká a z toho dôvodu je v rozpore s dobrými mravmi, potom nepožíva súdnu ochranu z dôvodu jej neplatnosti. Odvolací súd tu už len poukazuje na to, že neprímeranosť zmluvnej pokuty si uvedomovali aj členovia spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov, keď na svojom zasadnutí dňa 20. 09. 2012 nanovo dohodli zmluvnú pokutu vo výške 1 % z dlžnej sumy, najmenej 0,33 Eur za každý aj začatý mesiac omeškania. V prípade omeškania s plnením úhrady za plnenia a v prípade omeškania s platením úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv domu.

Na záver odvolací súd už len poznamenáva k vyjadreniu navrhovateľa v odvolaní, že odporcom právna zástupkyňa doručila výzvu zo dňa 11. 12. 2012 na zaplatenie zmluvnej pokuty a poskytla im dodatočnú lehotu na plnenie, pričom k výzve doložila aj doklad - záväzky vlastníka bytu, kde bola výška dlhu kvalifikovane vypočítaná, že ani takýto postup nenahradzuje postup, ktorý mal byť navrhovateľom dodržaný v súlade s ustanovením Dodatku č. 1 článok IX. bod 5 k Zmluve o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 03. 02. 2011.

Vzhľadom na hore uvedené odvolací súd rozsudok okresného súdu z dôvodu jeho vecnej správnosti v súlade s ustanovením § 219 ods. 1 O. s. p. potvrdil.

O trovách odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa ustanovenia § 224 ods. 1 O. s. p. aplikujúc ustanovenia § 142 ods. 1 a § 151 ods. 1 O. s. p. a hoci odporcovia 1/, 2/ boli úspešnými účastníkmi konania v odvolacom konaní, keďže právo na náhradu trov odvolacieho konania neuplatnili, pričom

odvolací súd ani nezistili, že by v súvislosti s odvolacím konaním odporcom 1/, 2/ vznikli nejaké trovy konania, rozhodol odvolací súd tak, že odporcom 1/, 2/ náhradu trov odvolacieho konania nepriznal.

Rozhodnutie senátu krajského súdu bolo prijaté pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.