

Súd: Okresný súd Revúca
Spisová značka: 5C/11/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6813200454
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 12. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Lucia Prčová
ECLI: ECLI:SK:OSRA:2015:6813200454.6

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Revúca pred samosudkyňou JUDr. Luciou Prčovou, v právnej veci navrhovateľa Stavebné bytové družstvo, Revúca, so sídlom Revúca, Clementisova č. 1211/14, IČO: 31 686 982, zastúpeného I. I. E., trvale bytom C. B. č. XX proti odporkyni C. Y., L. XX.XX.XXXX, P. J. B., J. L. P. XXX/A, t. č. na neznámom mieste, v konaní zastúpenej opatrovníčkou R. C., L. XX.XX.XXXX, J. B., L. P.Á. XXX/A, o zaplatenie 592,57 € s prísl. takto

rozhodol:

Návrh sa v časti uplatnenej zmluvnej pokuty zamietá.

Odporkyni sa náhrada trov konania nepriznáva.

odôvodnenie:

Navrhovateľ sa návrhom doručeným súdu dňa 23.01.2013 domáhal od odporkyne zaplatenia sumy 592,57 € titulom nezaplatených mesačných platieb na úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu za mesiace august až december 2012 a zmluvnej pokuty vo výške 2,5 promile z jednotlivých mesačných platieb za úhrady spojené s užívaním bytu, ktoré bola odporkyňa povinná zaplatiť.

Odporkyňa sa k návrhu nevyjadrila.

Súd vo veci rozhodol rozsudkom zo dňa 28.03.2014, č.k. 5C/11/2013-69, ktorým návrh v časti istiny, ako aj v časti uplatnenej zmluvnej pokuty zamietol. Urobil tak z dôvodu, že dohodu o zmluvnej pokute posúdil ako absolútne neplatnú v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka pretože mal za to, že obchádza zákon a to z dôvodu, že zmluvná pokuta bola dojednaná pre prípad omeškania vlastníka s úhradou preddavkov do fondu prevádzky a údržby opráv a v prípade omeškania vlastníka s úhradami za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a platenia poplatku za výkon správy vo výške 2,5 promile denne. Súd mal za to, že účelom takto dohodnutej zmluvnej pokuty bolo zabezpečiť správcovi voči vlastníkom obsahovo rovnaký nárok ako mal ako pôvodný prenajímateľ v zmysle § 697 OZ voči nájomcom v čase, keď mu zákon takýto právny nárok už nepriznával. Súd návrh v časti zmluvnej pokuty zamietol aj z dôvodu, že zmluvu o výkone správy posúdil ako spotrebiteľskú zmluvu, v ktorej zmluvná pokuta nebola medzi správcom a vlastními dojednaná individuálne a zmluvnú pokutu posúdil ako neprijateľnú podmienku s ohľadom na jej výšku, v dôsledku čoho spôsobuje značnú nerovnováhu medzi povinnosťami správcu ako dodávateľa a povinnosťami vlastníka bytu ako spotrebiteľa a to v neprospech spotrebiteľa.

Proti rozsudku podal odvolanie navrhovateľ, v časti v ktorej súd návrh zamietol, v časti uplatnenej zmluvnej pokuty. Na základe podaného odvolania Krajský súd v Banskej Bystrici uznesením zo dňa 09.07.2015, č.k. 15Co/547/2014-90 rozsudok okresného súdu vo výroku, ktorým zamietol návrh v časti uplatnenej zmluvnej pokuty zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie z dôvodu, že rozhodnutie

prvostupňového súdu je predčasné, pretože vo veci je potrebné vykonať ďalšie dokazovanie pre vyslovenie záveru, ktorý urobil prvostupňový súd. Odvolací súd sa stotožnil so závermi prvostupňového súdu o tom, že zmluva o výkone správy je zmluvou spotrebiteľskou a v tomto smere odvolanie za dôvodné nepovažoval. Nestotožnil sa však s názorom prvostupňového súdu, že dohoda o zmluvnej pokute je absolútne neplatná podľa § 39 Občianskeho zákonníka, pretože obchádza zákon. V tomto ohľade okrem iného uviedol, že Občiansky zákonník neobsahuje žiadnu právnu úpravu o súbehu majetkových sankcií - úroku z omeškania a zmluvnej pokuty, zákon nezakazuje súbeh týchto sankcií. Skutočnosť, že zmluvná pokuta bola dojednaná vo výške poplatku z omeškania a snaha zachovať pôvodný zákonný nárok, bez ďalšieho nemôže znamenať, že dochádza k obchádzaniu zákona.

Pokiaľ sa týka posúdenia dojednaní o zmluvnej pokute ako neprijateľnej podmienky v spotrebiteľskej zmluve podľa § 53 ods. 4 písm. k/ Občianskeho zákonníka mal odvolací súd za to, že prvostupňový súd nedostatočne skúmal a nemal v konaní preukázané, či táto zmluvná podmienka bola dojednaná individuálne a v tomto smere uložil okresnému súdu doplniť dokazovanie. Ďalej uviedol, že bude povinnosťou prvostupňového súdu sa v konaní bližšie zaoberať finančnými vzťahmi v rámci vzťahu správca a vlastníkov bytov a to vo vzťahu k plneniam jednotlivých vlastníkov navrhovateľovi (správcovi), nakladaniu s týmito finančnými prostriedkami, zabezpečovaniu služieb navrhovateľom pre vlastníkov bytov, jeho finančnej povinnosti a povinnosť plniť dodávateľom, vzťah dodávateľov k navrhovateľovi a prípadne k vlastníkom bytov, teda súd mal skúmať riziko navrhovateľa vo vzťahu k plneniu finančných povinností voči dodávateľom služieb a energií vo vzťahu k jednotlivým vlastníkom bytov. Mal tak urobiť z dôvodu, že pre posúdenie primeranosti zmluvnej pokuty je potrebné zohľadniť mieru rizika navrhovateľa, ktorá má byť zmluvnou pokutou zabezpečená. V tejto súvislosti odvolací súd poukázal na čl. 9, bod. 6, 7, 8 zmluvy o výkone správy, z ktorých vyplýva, že zodpovednosť za úhrady záväzkov voči dodávateľom služieb, ktoré obstaráva správca v rámci zmluvy o výkone správy, nesie vlastník bytu a nebytového priestoru len vtedy, ak tieto nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami do fondu prevádzky, údržby a opráv, taktiež správca zodpovedá za záväzky bytov a nebytových priestorov, ktoré vznikli pri výkone správy až do výšky splatených úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv. Odvolací súd uviedol, že je potrebné skúmať, či v prípade, ak si vlastníci bytov neplnia svoje povinnosti má príjem z porušenia tejto povinnosti navrhovateľ, ktorý len správu vykonáva, alebo skutoční vlastníci bytov, ktorí nesú celú ťarchu neplatičov na svojich pleciach, pretože uhrádzajú služby aj za neplatičov, ktorí ich reálne využívajú. Potom by funkcia uhradzovacia a sankčná mala byť v prospech vlastníkov bytov a nie správcu. Sankcia spojená s neplnením záväzku by mala byť primeraná vo vzťahu k porušovanej povinnosti, najmä vo vzťahu k dôsledkom, aké toto porušenie má pre dodávateľa. Čo sa týka prijateľnosti zmluvnej pokuty s ohľadom na jej výšku dovolací súd poukázal na rozhodnutie Krajského súdu Nitra sp. zn. 5C/16/2010 ako aj na rozhodnutie NSČR sp. zn. 33Cdo/4377/2008.

Dokazovanie súd vykonal Zmluvou o výkone správy č. 20/2007 zo dňa 12.12.2007, predpisom mesačnej úhrady za byt a za služby spojené s jeho užívaním od 01.08.2012, výpisu z účtu odporkyne týkajúceho sa platieb za úhrady spojené s užívaním bytu na r. 2011 a 2012, výpisom z LV č. XXX Správy katastra Revúca pre kat. úz. B., vyúčtovaním úhrad za plnenie poskytované s užívaním bytu za r. 2012 a zistil nasledujúci skutkový stav veci:

Odporkyňa je vlastníčkou bytu č. 2, nachádzajúcom sa vo vchode č. 1 bytového domu súp. č. XXX, ležiaceho na parcele č. XXX, ktorý je zapísaný na LV č. XXX Správy katastra Revúca pre kat. úz. B.. Vlastníci tohto bytového domu uzavreli dňa 12.12.2007 Zmluvu o výkone správy č. 20/2007 so správcom Stavebné bytové družstvo Revúca - navrhovateľ. Zmluvu uzavrela nadpolovičná väčšina všetkých vtedajších vlastníkov bytov bytového domu. V čase uzatvárania zmluvy o výkone správy, odporkyňa ešte nebola vlastníčkou bytu č. 2 v tomto bytovom dome, vlastníčkou bytu sa stala až následne, čím zároveň pristúpila k zmluve o výkone správy. Z predpisu mesačnej úhrady za byt a za služby spojené s jeho užívaním mal súd preukázané, že odporkyňa bola povinná v mesiacoch august až december r. 2012 platiť mesačné úhrady za byt a služby spojené s jeho užívaním vo výške 125,86 €. Z výpisu z účtu odporkyne týkajúceho sa mesačných platieb za r. 2012 vyplývalo, že za mesiace august až december r. 2012 odporkyňa tieto mesačné platby neuhradila.

Po vrátení veci súd prvého stupňa doplnil dokazovanie ohľadom skutočností, či zmluvná pokuta bola dojednaná individuálne alebo nie, ako aj ďalších skutočností uvedených v uznesení odvolacieho súdu. Keďže v zmysle § 53 ods. 3 Občianskeho zákonníka dôkazné bremeno ohľadne preukázania,

že určitá zmluvná podmienka bola medzi dodávateľom a spotrebiteľom dojednaná individuálne leží na dodávateľovi, ktorý ak túto skutočnosť nepreukáže, platí domnienka, či zmluvná podmienka sa nepovažuje za individuálne dojednanú, vyzval súd navrhovateľa na preukázanie, že zmluvná pokuta bola medzi navrhovateľom a odporkyňou dojednaná individuálne. Navrhovateľ nepreukázal, že by medzi ním a odporkyňou bola zmluvná pokuta individuálne dojednaná, uviedol, že zmluvná pokuta bola dojednaná v zmluve o výkone správy pre bytový dom a odsúhlasená vlastníkami bytov na domovej schôdzi. Súd taktiež vyzval navrhovateľa, aby uviedol a preukázal, či príjem zo zmluvnej pokuty za porušenie povinnosti platiť úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru je príjmom navrhovateľa alebo príjmom vlastníkov bytov, na čo navrhovateľ uviedol, že v zmysle čl. 6 Zásad hospodárenia Stavebného bytového družstva Revúca, príjem z príslušenstva dlhu (úroky z omeškania, poplatky z omeškania, zmluvná pokuta) neplatičov sa vo výške 50 % účtuje na stredisko Správa družstva a vo výške 50 % po ročnej účtovnej závierke a po zdanení príjmov právnických osôb bude preúčtovaný do FPÚO bytových domov. Na preukázanie svojho tvrdenia predložil príslušnú časť Zásad hospodárenia Stavebného bytového družstva Revúca, v ktorej je upravené navrhovateľom uvedené prerozdelenie príjmov z príslušenstva dlhu neplatičov a zmluvnej pokuty.

Podľa ust. § 6 ods. 1, 2 Zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v účinnom znení (ďalej len Zák. o vlastníctve bytov) na správu domu sa zriaďuje spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len "spoločenstvo"), ak vlastníci bytov a nebytových priestorov neuzavrú zmluvu o výkone správy s inou právnickou osobou alebo fyzickou osobou (ďalej len "správca"), najmä s bytovým družstvom. Správa domu je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca alebo spoločenstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome

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

Podľa ust. § 8 ods.3 Zákona o vlastníctve bytov správca je povinný viesť samostatné analytické účty osobitne za každý dom, ktorý spravuje. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len "majetok vlastníkov") musí správca viesť oddelene od účtov správcu v banke, a to osobitne pre každý spravovaný dom. Majetok vlastníkov nie je súčasťou majetku správcu. Majetok vlastníkov nesmie správca použiť na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou domu. Správca nesmie využiť majetok vlastníkov vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb.

Podľa ust. § 8a ods. 1 Zákona o vlastníctve bytov 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. 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 ust. § 8b ods. 1 Zákona o vlastníctve bytov správca je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a na ich účet a je oprávnený konať pri správe

domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom. Správca zastupuje v konaní na súde vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, proti ktorým smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom bytu a nebytového priestoru v dome, návrh na začatie konania o určenie platnosti zmluvy o výkone správy podaný iným vlastníkom bytu a nebytového priestoru v dome alebo návrh na začatie konania o zdržanie sa výkonu záložného práva alebo zákaz výkonu záložného práva podaný iným vlastníkom bytu a nebytového priestoru v dome; toto zastupovanie trvá, kým sa v konaní pred súdom nepreukáže rozpor záujmov správcu so záujmom zastupovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Podľa ust. § 8b ods. 4 Zákona o vlastníctve bytov Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome vzniknuté pri výkone správy až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv v príslušnom dome. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovaru, ktoré obstaráva správca v rámci zmluvy o výkone správy, nesie vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, iba ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv správcovi

Podľa ust. § 10 ods. 1 veta prvá Zákona o vlastníctve bytov 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 ust. § 10 ods. 6 Zákona o vlastníctve bytov úhrady za plnenia sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní mesačne vopred uhrádzať na účet domu v banke.

Podľa čl. VI ods. 2 Zmluvy o výkone správy č. 20/2007 vlastníci bytov a nebytových priestorov sú povinní v súlade so zmluvou o výkone správy poukazovať na účet správcu mesačne vopred preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv najneskôr do 31. dňa každého bežného mesiaca v roku. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní mesačne vopred najneskôr do 31. dňa každého bežného mesiaca v roku uhrádzať úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a poplatkov za výkon správy. Za porušenie tejto povinnosti a omeškanie s platením preddavkov podľa tohto článku zmluvy si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 0,25 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania v súlade s ust. § 544 Občianskeho zákonníka.

Podľa § 37 ods. 1 občianskeho zákonníka právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný.

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

Po zrušení a vrátení veci odvolacím súdom súd prvého stupňa vykonal opätovné právne posúdenie veci aj na základe novo zisteného skutkového stavu veci a návrh navrhovateľa na zaplatenie zmluvnej pokuty opätovne zamietol.

Zmluvná pokuta je jedným zo zabezpečovacích prostriedkov plnenia záväzkov. Je to peňažná suma, ktorú je dlžník povinný zaplatiť veriteľovi v prípade, ak nesplní svoju zmluvnú povinnosť. Dohoda alebo dojednanie o zmluvnej pokute musí mať písomnú formu. Na to aby dohoda bola platná, musí z dojednávania o zmluvnej pokute jednoznačne vyplývať splnenie akej povinnosti je týmto inštitútom zabezpečené, teda porušením akej povinnosti vzniká nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty, v nej ako aj musí byť dojednaná výška zmluvnej pokuty alebo byť uvedený spôsob jej určenia. Na to, aby bola dohoda o zmluvnej pokute platná, musí z nej byť súčasne zrejmé, kto je oprávnený zo zmluvnej pokuty (príjemca zmluvnej pokuty), teda voči komu má povinná osoba ako porušiteľ zmluvnej povinnosti, povinnosť zmluvnú pokutu plniť. U väčšiny najmä dvojstranných zmlúv, v ktorých si účastníci dohodnú zabezpečenie zmluvnej povinnosti zmluvnou pokutou nie je problém z dohody o zmluvnej pokute nositeľa oprávnenia na zmluvnú pokutu jednoznačne identifikovať. V predmetnom prípade, však z

dojednania o zmluvnej pokute nie je možné osobu oprávnenú zo zmluvnej pokuty určiť. Nie je zrejmé, či touto osobu je správca bytového domu alebo samotní vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.

Zo skutočnosti, že dojednanie o zmluvnej pokute je obsiahnuté v zmluve o výkone správy, ktorej zmluvnými stranami sú na jednej strane správca a na druhej vlastníci bytového domu a vychádzajúc zo znenia dojednania o zmluvnej pokute formulovaného slovami „...si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 0,25 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania...“ mal súd pri prvom rozhodnutí vo veci (rozsudkom zo dňa zo dňa 28.03.2014, č. k. 5C/11/2013-69) za to, že osobou oprávnenou zo zmluvnej pokuty, resp. na zaplatenie zmluvnej pokuty je správca ako druhý účastník zmluvy.

Po opätovnom preskúmaní dojednania o zmluvnej pokute po zrušení a vrátení veci odvolacím súdom na ďalšie konanie a doplnení dokazovania súd zistil, že z dojednania o zmluvnej pokute fakticky nevyplýva, resp. z neho nie je dostatočne zrejmé, kto osobou oprávnenou na zaplatenie zmluvnej pokuty je. Skutočnosť, že dojednanie o zmluvnej pokute je v tomto ohľade neurčité je zrejmé aj zo samotného zrušujúceho uznesenia odvolacieho súdu, keď súdu prvého stupňa uložil povinnosť v ďalšom konaní skúmať, či v prípade, ak vlastníci bytov si nespĺnia svoje povinnosti, príjem z porušenia tejto povinnosti má navrhovateľ, ktorý len správu vykonáva, alebo skutoční vlastníci bytov. Pri tomto skúmaní súd uskutočnil dopyt na navrhovateľa, ktorý súdu uviedol, že podľa čl. 6 ods. 6 Zásad hospodárenia SBD Revúca je 50 % zmluvnej pokuty príjmom strediska Správy družstva a 50 % sa po ročnej účtovnej závierke a po zdanení príjmov právnických osôb preúčtováva do FPÚO bytových domov.

Súd konštatuje, že je neprípustné, aby to, príjmom koho bude zmluvná pokuta určoval interný dokument jedného z účastníkov občianskoprávneho vzťahu. V prospech koho sa má zmluvná pokuta platiť musí jednoznačne vyplývať z dohody o zmluvnej pokute a ak to tak nie je, je dohoda o zmluvnej pokute neurčitá a v zmysle § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka absolútne neplatná.

Z neplatnej dohody o zmluvnej pokute odporkyni povinnosť zmluvnú pokutu zaplatiť nevznikla, preto súd návrh navrhovateľa v tejto časti zamietol. O žalovanej povinnosti za úhradu nedoplatkov do fondu prevádzky údržby a opráv, ako aj úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu súd právoplatne rozhodol rozsudkom zo dňa 28.03.2014, č.k. 5C/11/2013-69.

S ohľadom na neplatnosť dohody o zmluvnej pokute už riešenie otázky finančných vzťahov v rámci vzťahu správca bytového domu - vlastníci bytového domu, nie je pre rozhodnutie veci rozhodujúce. Napriek tomu sa však súd touto otázkou v intenciách zrušujúceho uznesenia odvolacieho súdu zaoberal a v tejto súvislosti zistil, že ustanovenie čl. VI ods. 2 veta prvá zmluvy o výkone správy nie v súlade so zákonnou úpravou práv a povinností vlastníkov v čl. 10 ods. 1 Zákona o vlastníctve bytov. Podľa § 10 ods. 1 Zákona sú vlastníci povinní v súlade so zmluvou o spoločenstve alebo so zmluvou o výkone správy poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len FPÚO). Aj keď zákon predpokladá, že zmluva o výkone správy bude obsahovať ustanovenia o platení preddavkov do FPÚO, zmluva by mala obsahovať zásady hospodárenia s prostriedkami FPÚO vrátane rozsahu oprávnenia (správca) disponovať s nimi (§ 8a ods. 1 písm. c/ Zákona o vlastníctve bytov) a nie obsahovať dojednania v rozpore so zákonom stanovenou povinnosťou vlastníkov prispievať na tvorbu FPÚO. Pokiaľ zmluva o výkone správy v čl. VI ods. 2 veta prvá uvádza, že vlastníci bytov a nebytových priestorov sú povinní v súlade so zmluvou o výkone správy poukazovať na účet správcu mesačne vopred preddavky do fondu prevádzky údržby a opráv, toto zmluvné ustanovenie je v rozpore s účelom a zmyslom tejto zákonnej povinnosti, ako vyplýva z § 10 ods. 1 Zákona o vlastníctve bytov. Prostriedky vo fonde prevádzky, údržby a opráv patria vlastníkom bytov a nebytových priestorov a sú určené na financovanie výdavkov spojených s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu ako aj obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu (§ 10 ods. 3 Zákona o vlastníctve bytov). Vlastníci ich neplatia správcovi, ale mali by ich poukazovať na účet bytového domu (nie na účet správcu), pričom správca by ich mal viesť oddelene od prostriedkov zhromaždených od vlastníkov na úhrady za plnenia (§ 10 ods. 4 Zákona o vlastníctve bytov). Správca vykonáva len správu prostriedkov vo FPÚO na základe predchádzajúceho schválenia vlastníckmi alebo aj bez neho, ak ho na to oprávňuje zmluva. JUDr. Marek Valachovič, v komentári k Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, vydanom vydavateľstvom B.H.Beck, r. 2012 k §8a ods. 1 písm. c / Zákona na strane 540 uvádza: „Základnou premisou je, že prostriedky vo fonde prevádzky, údržby a opráv sú majetkom vlastníkov a správca k nim vykonáva len správu, resp. má postavenie disponenta a vkladateľa s účtom vlastníkov. Zmluva o výkone správy by

mala predovšetkým špecifikovať, v akom rozsahu má správca právo hospodáriť s prostriedkami fondu, resp. v akých prípadoch musia použitie prostriedkov na fonde správcom schváliť napr. zástupcovia vlastníkov a kedy o takejto investícii musia rozhodnúť samotní vlastníci bytov nebytových priestorov v dome.“

Obdobne zálohové platby za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru patria aj po vykonaní úhrady naďalej vlastníkom bytov a nebytových priestorov. Správca vykonáva len ich správu, ktorá spočíva v ich zhromažďovaní od jednotlivých vlastníkov a disponovaní s nimi uhrádzaním faktúr dodávateľom elektriny, tepla a iných služieb poskytovaných vlastníkom bytov a nebytových priestorov, ako aj vymáhaní nedoplatkov na úhradách v mene a na účet vlastníkov.

Čo sa týka miery rizika navrhovateľa ako správcu v prípade neplnenia povinnosti platiť preddavky do FPÚO a úhrady na plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov, zodpovednosť správcu je upravená v § 8b ods. 4 veta prvá Zákona o vlastníctve bytov, ktorý uvádza, že správca zodpovedá za záväzky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome vzniknuté pri výkone správy až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv v príslušnom dome. Z toho vyplýva, že správca zodpovedá voči dodávateľom len v prípade, ak peniaze od vlastníkov boli vybraté, teda ich mal k dispozícii a dlh vlastníkov voči dodávateľom napriek tomu neuhradil. Správca zodpovedá len v rozsahu v akom tieto prostriedky od vlastníkov k dispozícii mal a nepoužil. Fakticky tak zodpovedá len za nesplnenie svojej povinnosti vykonávať správu prostriedkov vo FPÚO a prostriedkov z úhrad za plnenia spojené s užívaním bytov na nebytových priestorov, kde správou sa rozumie aj vyplácanie dodávateľov služieb poskytovaných vlastníkom bytov a nebytových priestorov, ak peniaze na to mal od vlastníkov k dispozícii. Prípady, keď správca nemá od vlastníkov k dispozícii dostatok finančných prostriedkov na úhradu dodávateľov (napríklad preto, že si jeden alebo viac vlastníkov nespĺnilo svoju povinnosť platiť úhrady do FPÚO), zodpovednosť nesú v zmysle § 8b ods. 4 veta druhá Zákona o vlastníctve bytov jednotliví vlastníci bytov a nebytových priestorov.

Aj s ohľadom na posledne uvedenú skutočnosť by plnenie zmluvnej pokuty pre nesplnenie povinnosti vlastníkov uhrádzať preddavky do FPÚO alebo úhrady za plnenia spojené s užívaním bytov alebo nebytových priestorov, ak by bolo v prospech správcu bolo nutné posúdiť aj s ohľadom na súlad takéhoto dojednania s dobrými mravmi. Ak by táto povinnosť bola v zmluve určená v prospech vlastníkov, boli by nositeľmi tohto hmotného práva samotní vlastníci a nie správca. Potom by správca v konaní o zaplatenie takejto zmluvnej pokuty nemal aktívnu legitímáciu, ale takúto povinnosť by mohol uplatňovať len v mene vlastníkov bytov ako ich zástupca na základe osobitného zákonného zastúpenia vyplývajúceho z ust. § 8b ods. 1 Zákona o vlastníctve bytov.

Po zistení absolútnej neplatnosti dohody o zmluvnej pokute už zároveň nebolo dôvodné zaoberať sa primeranosťou jej výšky s ohľadom na spotrebiteľský charakter zmluvy o výkone správy. Napriek tomu však súd uvádza, že v prípade, ak by bola dohoda o zmluvnej pokute dostatočne určitá a platná, teda ak by v nej bola dostatočne jasne špecifikovaná osoba oprávnená zo zmluvnej pokuty, odvíjal by sa záver súdu v tejto otázke od toho, v prospech koho by bola zmluvná pokuta dojednaná. Ak v prospech všetkých (ostatných) vlastníkov bytov, tak v takomto prípade by vôbec nebolo možné hovoriť o tom, že zmluvnou pokutou je zabezpečená povinnosť zo spotrebiteľského vzťahu, nakoľko by sa zmluvnou pokutou zabezpečovala povinnosť vlastníkov voči ostatným vlastníkom. Ak by zmluvná pokuta bola dohodnutá v prospech správcu, mohol by súd riešiť otázku prijateľnosti zmluvnej pokuty v intenciách kritérií uvedených odvolacím súdom v zrušujúcom uznesení.

O trovách konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 2 v spojení s § 151 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku. Odporkyňa, ktorá mala v konaní čiastočný úspech pri bránení svojho práva voči navrhovateľovi, ktorý bol v konaní vo väčšej časti neúspešný, by mala nárok na čiastočnú náhradu účelne vynaložených trov konania v rozsahu 15,2 % (Celkovo navrhovateľom uplatnený nárok predstavoval sumu 1 217,72 € - istina + žalovaná zmluvná pokuta, z ktorej bol aj zaplatený súdny poplatok z návrhu na začatie konania, z toho mu súd priznal len sumu 516,44 €, čo predstavuje 44,2 %-tný úspech v konaní, vo zvyšnej časti bol jeho návrh zamietnutý. Navrhovateľ bol teda neúspešný v časti 57,6 %, čo zároveň predstavuje úspech odporkyne v konaní. Pomer úspechu a neúspechu odporkyne je 15,2 %). Nakoľko si však odporkyňa náhradu trov konania neuplatnila (v konaní jej ani žiadne trovy nevznikli), súd jej ich náhradu nepriznal.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie v lehote do 15 dní od jeho doručenia na Krajský súd v Banskej Bystrici prostredníctvom podpísaného súdu (dvojmo).

Podľa § 205 ods. 1 OSP v odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 OSP) 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.

Podľa § 205 ods. 2 OSP 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 samej,
- 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 ust. § 205 ods. 3 OSP rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.

Ak nebude povinnosť stanovená týmto rozhodnutím splnená dobrovoľne, možno podať návrh na výkon exekúcie podľa osobitného zákona (Zák. č. 233/1995 Zb. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v platnom znení).