

Súd: Okresný súd Zvolen  
Spisová značka: 16C/48/2018  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6718203652  
Dátum vydania rozhodnutia: 08. 02. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Katarína Ďurianová  
ECLI: ECLI:SK:OSZV:2019:6718203652.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Zvolen v konaní pred sudkyňou JUDr. Katarínou Ďurianovou, v právnej veci žalobcu: Stavebné bytové družstvo Zvolen, IČO: 00 222 054, so sídlom Nogradyho č. 1455/24, 960 01 Zvolen, právne zastúpeného TOMÁŠ KOHÚT advokátska kancelária, s.r.o. so sídlom Námestie SNP 74/28, 960 01 Zvolen, IČO: 47 235 888, proti žalovanému: H. I. H., T. XX.XX.XXXX, U. H. C. XXXX/XX, XXX XX F., štátny občan SR, o zaplatenie 730,92 EUR s príslušenstvom a zmluvnou pokutou, takto

### rozhodol:

I. Súd konanie v časti o zaplatenie sumy 922,18 EUR **z a s t a v u j e.**

II. V prevyšujúcej časti súd žalobu **z a m i e t a.**

III. Žalovaný je **p o v i n n ý** nahradiť žalobcovi trovy konania v rozsahu 43,30 %, do troch dní od právoplatnosti uznesenia súdu o výške náhrady trov konania.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca podal žalobu proti žalovanému, ktorá tunajšiemu súdu došla dňa 13.06.2018 cez portál eŽaloby. Žalovaný je vlastníkom bytu č. XX na ulici C. XXXX/XX, XXXXX F.. V zmysle čl. 4 ods. 2 Zmluvy o výkone správy č.042 zo dňa 04.12.2007 je žalovaný povinný platiť mesačne preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, na služby a plnenia poskytované s užívaním bytu a poplatok za výkon správy. Žalovaný túto povinnosť zanedbal a ku dňu 31.04.2018 dlhuje žalobcovi čiastku vo výške 1059,46 EUR, ktorá pozostáva z neuhradených preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv, na služby a plnenia poskytované s užívaním bytu a poplatku za výkon správy vo výške 730,92 EUR, zo zmluvnej pokuty vo výške 1,5 ‰ za každý deň omeškania vo výške 327,04 EUR v zmysle čl. 4 ods. 3 Zmluvy o výkone správy a poštovného vo výške 1,50 EUR. S poukazom na vyššie uvedené žalobca žiadal, aby súd po vykonanom dokazovaní vydal nasledovný platobný rozkaz: Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi peňažnú sumu 730,92 EUR, zmluvnú pokutu ku dňu 31.04.2018 vo výške 327,04 EUR, poštovné ku dňu 31.04.2018 vo výške 1,50 EUR, zmluvnú pokutu vo výške 1,5 ‰ zo sumy 730,92 EUR za každý deň omeškania od 01.05.2018 až do zaplatenia a úrok z omeškania vo výške 5% ročne zo sumy 730,92 EUR od 01.05.2018 až do zaplatenia na účet žalobcu a nahradiť mu trovy konania.

2. Žalobca doručil tunajšiemu súdu podanie dňa 26.09.2018, v ktorom uviedol, že na podanom návrhu na vydanie platobného rozkazu trvá v plnom rozsahu, a to aj na výške zmluvnej pokuty 1,5‰ denne, t.j. 54,75% ročne. Žalobca je v zmysle Zmluvy o výkone správy č. 042 zo dňa 04.12.2007 uzavretej s vlastníckymi bytov v bytovom dome správcom označeného bytového domu, v ktorom sa nachádza aj byt žalovaného. Zmluva o výkone správy je uzavretá v súlade so zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „ZVB”) a sú v nej presne dohodnuté práva a povinnosti zmluvných strán. Medzi najdôležitejšie zmluvné povinnosti vlastníkov bytov, ktoré sú zakotvené v čl. 4 Zmluvy o výkone správy je pravidelné mesačné platenie preddavkov do FPÚO a iných fondov, platenie

predavkov na plnenie spojené s užívaním bytu. Zákonodarca sám vyzdvihol dôležitosť uvedených platieb a najmä dôležitosť dochvilnosti ich pravidelného mesačného platenia, keď v ustanovení § 10 ZVB ukladá povinnosť vlastníkom bytov platiť uvedené platby mesačne vopred na účet bytového domu v banke. V tomto kontexte žalobca v súlade so zákonom dohodol s vlastníkami bytov v bytovom dome v čl. 4 Zmluvy o výkone správy aj zabezpečovací prvok, zmluvnú pokutu a spôsob jej určenia pre prípad porušenia tejto dôležitej zmluvnej povinnosti. Zákonnou povinnosťou správcu je zabezpečovať správu domu, chrániť práva vlastníkov, sledovať úhrady a vymáhať vzniknuté nedoplatky. Keby sa narušila alebo kedy bola sústavne narušovaná platobná disciplína vlastníkov bytov v bytovom dome, malo by to negatívny dopad na schopnosť správcu platiť mesačné zálohové platby zmluvným dodávateľom služieb do bytového domu. Následky neplatenia zálohových platieb by potom museli znášať všetci vlastníci bytov v bytovom dome bez ohľadu na to, či platia mesačné platby alebo nie. Ustanovenie o zmluvnej pokute v Zmluve o výkone správy dohodli so žalobcom sami vlastníci bytov v bytovom dome vrátane žalovaných, v snahe udržať a zlepšovať komfort bývania v bytovom dome, najmä zabezpečením kvalitných a dochvilných služieb spojených s užívaním bytu správcom bytového domu. S poukazom na princíp právnej istoty vyplývajúci z článku 1 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky a tiež z ods. 2 článku 2 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok, môže každý legitímne očakávať, že jeho spor bude rozhodnutý v súlade s ustálenou rozhodovacou praxou. Poukazuje na rozsudok Okresného súdu Zvolen zo dňa 31.03.2016, sp.zn. 15C/149/2015, rozsudok Krajského súdu Bratislava zo dňa 20.03.2018, sp. zn. 15C/2/2016, rozsudok Krajského súdu Banská Bystrica zo dňa 15.06.2011, sp.zn. 17Co/2/2011, uznesenie Krajského súdu Banská Bystrica zo dňa 11.07.2018, sp.zn. 15Co/14/2018.

3. Žalovaný sa k žalobe žalobcu nevyjadril.

4. Dňa 05.02.2019 doručil žalobca čiastočné späťvzatie, v ktorom uviedol, že žalovaný uhradil po podaní žaloby žalobcovi dňa 26.06.2018 sumu 300 EUR, dňa 21.08.2018 sumu 500 EUR, dňa 23.11.2018 sumu 700,00 EUR, dňa 10.12.2018 sumu 151,15 EUR. Suma 730,92 EUR sa započítala na žalovanú istinu, suma 189,86 EUR sa započítala na žalovanú zmluvnú pokutu ku dňu 30.04.2018, suma 1,40 EUR sa započítala na žalované poštovné. Suma vo výške 728,77 EUR sa započítala na dlh na nájomnom, ktorý žalovanému vznikol po podaní žaloby. Suma 0,20 EUR sa započítala žalovanému na dlh na poštovnom, ktorý žalovanému vznikol po podaní žaloby. Na základe týchto skutočností berie žalobca žalobu späť a to v rozsahu istiny vo výške 730,92 EUR, v časti zmluvnej pokuty ku dňu 30.04.2018 vo výške 189,86 EUR a v časti poštovného vo výške 1,40 EUR a žiada, aby súd zaviazal žalovaného zaplata zmluvnej pokuty ku dňu 30.04.2018 vo výške 137,98 EUR, zmluvnej pokuty vo výške 1,5 ‰ zo sumy 730,92 EUR za každý deň omeškania od 01.05.2018 do 23.11.2018 vo výške 226,95 EUR a úrok z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 730,92 EUR od 01.05.2018 do 23.11.2018 vo výške 20,73 EUR na účet žalobcu a náhrady trov konania v plnom rozsahu.

5. Súd vo veci nariadil pojednávanie na deň 08.02.2018, na ktorom sa právny zástupca žalobcu zúčastnil. Žalovaný sa pojednávania nezúčastnil, predvolanie na pojednávanie mal doručené riadne a včas v súlade s § 111 ods. 3 C.s.p., svoju neúčasť neospravedlnil, súd teda pojednával v neprítomnosti žalovaného. Súd po oboznámení sa so žalobou a pripojenými listinnými dôkazmi zistil nasledujúci skutkový stav veci.

6. Žalobca k žalobe pripojil Zmluvu o výkone správy č. 042 zo dňa 04.12.2007, prílohy k zmluve o výkone správy, súm analýzu platieb od 01.01.2016 do 30.04.2018 a analýzu platieb od 01.01.2018 do 28.01.2019.

7. Podľa čl. 4 bod 2 Zmluvy o výkone správy, na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv domu sú vlastníci bytov povinní platiť :

- a) preddavky do FPÚaO a na služby a plnenia poskytované s užívaním bytu mesačne vopred na účet domu v banke, najneskôr do posledného dňa bežného mesiaca
- b) správcovi poplatok za výkon správy vo výške stanovenej orgánom správcu mesačne vopred, najneskôr do posledného dňa bežného mesiaca.

8. Podľa čl. 4 bod 3 druhá veta Zmluvy o výkone správy, ak budú vlastníci v omeškani so splnením povinnosti podľa bodu 2 čl. 3 zmluvy, sú povinní zaplatiť správcovi zmluvnú pokutu vo výške 1,5 ‰ z dlžnej sumy za každý deň omeškania odo dňa, keď dlh vznikol až do zaplata zmluvnej pokuty, ktorá je výnosom správcu.

9. Podľa § 2 ods. 1 Obchodného zákonníka, podnikaním sa rozumie sústavná činnosť vykonávaná samostatne podnikateľom vo vlastnom mene a na vlastnú zodpovednosť za účelom dosiahnutia zisku. Podľa § 2 ods. 2 písm. a) Obchodného zákonníka, podnikateľom podľa tohto zákona je osoba zapísaná v obchodnom registri.

10. Podľa § 3 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom v čase uzavretia zmluvy o výkone správy, ak tento zákon neustanovuje inak, vzťahuje sa na práva a povinnosti vlastníkov domov, bytov a nebytových priestorov Občiansky zákonník a osobitné predpisy.

11. Podľa § 6 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom v čase uzavretia zmluvy o výkone správy, 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.

12. Podľa § 6 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom v čase uzavretia zmluvy o výkone správy, 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.

13. Podľa § 8 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení účinnom v čase uzavretia zmluvy o výkone správy, správcom môže byť právnická osoba alebo fyzická osoba podnikateľ, ktorá má v predmete podnikania alebo v predmete činnosti správu a údržbu bytového fondu. Činnosť správcu môže byť vykonávaná len podľa tohto zákona.

14. V zmysle § 8 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, 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.

15. Podľa § 8a zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení účinnom v čase uzavretia zmluvy o výkone správy, 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) <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/20071001.html>> 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.

16. Podľa § 8b ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení účinnom v čase uzavretia zmluvy o výkone správy, 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.

17. Podľa § 8b ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení účinnom v čase uzavretia zmluvy o výkone správy, pri správe domu je správca povinný

- a) hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy,
- b) dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými,
- c) zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome,
- d) vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
- e) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky,
- f) umožniť vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv,
- g) zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
- h) vypracúvať ročný plán opráv, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhnúť výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na kalendárny rok,
- i) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby<sup>12ac</sup>) <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/20071001.html>> bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/20071001.html>>, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
- j) podať návrh na exekučné konanie,<sup>12ab</sup>) <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/20071001.html>>
- k) zabezpečiť všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so zmluvou o výkone správy a s týmto zákonom.

18. Podľa § 52 ods. 1 Občianskeho zákonníka (v znení účinnom v čase uzavretia zmluvy o výkone správy), 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.

19. Podľa § 52 ods. 2 Občianskeho zákonníka (v znení účinnom v čase uzavretia zmluvy o výkone správy), dodávateľ je osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti.

20. Podľa § 52 ods. 3 Občianskeho zákonníka (v znení účinnom v čase uzavretia zmluvy o výkone správy), spotrebiteľom je osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy nekoná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti.

21. Podľa § 53 ods. 1 Občianskeho zákonníka (v znení účinnom v čase uzavretia zmluvy o výkone správy), spotrebiteľské zmluvy nesmú obsahovať ustanovenia, ktoré spôsobujú značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa (ďalej len „neprijateľná podmienka“).

22. Podľa § 53 ods. 4 Občianskeho zákonníka (v znení účinnom v čase uzavretia zmluvy o výkone správy), neprijateľné podmienky upravené v spotrebiteľských zmluvách sú neplatné.

23. Podľa § 54 ods. 1 Občianskeho zákonníka (v znení účinnom v čase uzavretia zmluvy o výkone správy), zmluvné podmienky upravené spotrebiteľskou zmluvou sa nemôžu odchyliť od tohto zákona v neprospech spotrebiteľa. Spotrebiteľ sa najmä nemôže vopred vzdať svojich práv, ktoré mu tento zákon priznáva, alebo si inak zhoršiť svoje zmluvné postavenie.

24. Podľa § 54 ods. 2 Občianskeho zákonníka (v znení účinnom v čase uzavretia zmluvy o výkone správy), v pochybnostiach o obsahu spotrebiteľských zmlúv platí výklad, ktorý je pre spotrebiteľa priaznivejší.

25. Podľa § 879j Občianskeho zákonníka, ustanoveniami tohto zákona sa spravujú aj právne vzťahy vzniknuté pred 1. januárom 2008; vznik týchto právnych vzťahov, ako aj nároky z nich vzniknuté pred 1. januárom 2008 sa však posudzujú podľa doterajších predpisov.

26. Podľa § 39 Občianskeho zákonníka, neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

27. Podľa § 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.

28. Podľa § 145 ods. 2 CSP, ak je žaloba vzatá späť sčasti, súd konanie v tejto časti zastaví. O čiastočnom späťvzati žaloby rozhodne súd v rozhodnutí vo veci samej.

29. Podľa § 255 ods. 1 a 2 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

30. Podľa § 262 ods. 1 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

31. Žalobca zoberal pred otvorením pojednávania žalobu v časti istiny v sume 730,92 €, v časti zmluvnej pokuty ku dňu 30.04.2018 v sume 189,86 € a v časti poštovného v sume 1,40 € späť, súd preto v zmysle § 145 ods. 2 C.s.p. konanie v tejto časti (922,18€) zastavil. Predmetom konania po čiastočnom späťvzati žaloby tak zostala vyčíslená zmluvná pokuta spolu v sume 364,93 € (t.j. zmluvná pokuta ku dňu 30.04.2018 v sume 137,98 € a zmluvná pokuta vo výške 1,5 ‰ denne zo sumy 730,92 € od 01.05.2018 do 23.11.2018 v sume 226,95 €) a vyčíslené úroky z omeškania v sume 20,73 € (t.j. úroky z omeškania vo výške 5 ‰ ročne zo sumy 730,92 € od 01.05.2018 do 23.11.2018).

32. Z vykonaného dokazovania mal súd preukázané, že medzi žalobcom a žalovaným bola uzavretá zmluva o výkone správy zo dňa 04.12.2007, v ktorej okrem iného dojednali aj zmluvnú pokutu vo výške 1,5 ‰ z dlžnej sumy za každý deň omeškania odo dňa, keď dlh vznikol až do zaplatenia, ktorá je výnosom správcu (žalobcu) pre prípad omeškania so zaplatením dojednaných platieb. Podľa názoru súdu predmetná zmluva o výkone správy je svojou povahovou zmluvou spotrebiteľskou. Navrhovateľ je právnickou osobou zapísanou v obchodnom registri, pričom podniká v rôznych predmetoch činnosti, okrem iného i v oblasti správy a údržby bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností. Funkciu správcu bytového fondu vykonáva v rámci svojej podnikateľskej činnosti, preto má postavenie dodávateľa služieb v zmysle § 52 ods. 2 Občianskeho zákonníka (v znení účinnom v čase uzavretia zmluvy o výkone správy). Žalovaný nekonal pri uzatváraní zmluvy v rámci svojej podnikateľskej alebo inej obchodnej činnosti, preto je v postavení spotrebiteľa v zmysle § 52 ods. 3 Občianskeho zákonníka (v znení účinnom v čase uzavretia zmluvy o výkone správy). Na uvedenom postavení žalovaného ako spotrebiteľa nič nemení skutočnosť, že si súčasne plní povinnosti vyplývajúce z osobitného predpisu (zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov). Podľa zmluvy o výkone správy je v nej dojednaná zmluvná pokuta výnosom správcu, a teda nie je ani príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv daného bytového domu, čo taktiež potvrdzuje, že ide o vzťah medzi dodávateľom a spotrebiteľom. Uvedené súd konštatuje z toho dôvodu, že výklad ustanovení zmluvy o výkone správy súdu ohľadne dojednania zmluvnej pokuty musí byť v zmysle § 54 ods. 2 Občianskeho zákonníka v prospech spotrebiteľa (pre spotrebiteľa priaznivejší). K obdobným záverom dospel aj Krajský súd v Banskej Bystrici v uznesení č.k. 17Co/379/2016-109 zo dňa 29.06.2017, ktorý sa vysporiadal aj s otázkou rôzneho posudzovania zmluvnej pokuty súdmi a s otázkou spotrebiteľského charakteru zmluvy.

Súd taktiež poukazuje na obdobné závery o spotrebiteľskom charaktere zmluvy o výkone správy podľa zákona č. 182/1993 Z. z., ku ktorým dospel Krajský súd v Žiline v rozsudku č.k. 21S/70/2011-26 zo dňa 30.11.2011, ktorý bol potvrdený rozsudkom Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2Sžo/7/2012 zo dňa 23.10.2012 (tieto závery neboli spochybnené ani v Uznesení Najvyššieho súdu SR sp. zn. 4Cdo/556/2014 zo dňa 26.08.2015 a ani v uznesení Ústavného súdu SR sp. zn. II. ÚS 490/2015 zo dňa 20.08.2015). Taktiež k obdobným záverom dospel aj Krajský súd v Bratislave v uznesení sp. zn. 5Co/140/2010 zo dňa 30.04.2010 a Krajský súd v Prešove v rozsudku sp. zn. 4Co/125/2009, ktorý prešiel aj testom ústavnosti (IV. ÚS 33/2010 zo dňa 28.01.2010) a Krajský súd v Prešove v rozsudku sp. zn. 3S/43/2015 zo dňa 21.10.2016, ktorý vyvodil záver, že je nesporné, že zmluva o výkone správy a zmluvný vzťah medzi správcom a vlastníkami bytov je spotrebiteľským vzťahom.

33. Nakoľko sporná zmluva o výkone správy bola uzavretá pred 31.12.2007, je na ňu potrebné aplikovať príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení účinnom do 31.12.2007. Uvedené však nič nemení na skutočnosti, že sporná zmluva o výkone správy predstavuje spotrebiteľskú zmluvu. Spotrebiteľské zmluvy predstavujú osobitný typ zmlúv, pri ktorých spotrebiteľ nemá možnosť ovplyvňovať ich obsah, bez ohľadu na to, podľa akého právneho predpisu sa zmluva uzavrela, a na ktoré treba aplikovať predovšetkým úpravu o neprijateľných podmienkach, ako aj príslušnú osobitnú úpravu podľa toho, o aký typ zmluvy ide. Pojem spotrebiteľská zmluva bol do nášho právneho poriadku zavedený už zákonom č. 634/1992 Zb. o ochrane spotrebiteľa, ktorého ustanovenie § 23a účinné v období od 01.01.2000 do 24.11.2004, zakotvilo tzv. typovú zmluvu, ktorou sa podľa citovaného zákona rozumie zmluva, ktorá sa má uzavrieť vo viacerých prípadoch, ak je obvyklé, že spotrebiteľ obsah zmluvy podstatným spôsobom neovplyvňuje. S účinnosťou od 25.11.2004 do 30.06.2007 citovaný zákon v § 23a definoval už spotrebiteľské zmluvy ako zmluvy uzavreté podľa Občianskeho zákonníka, Obchodného zákonníka, ako aj všetky iné zmluvy, ktorých charakteristickým znakom je, že sa uzatvárajú vo viacerých prípadoch a je obvyklé, že spotrebiteľ obsah zmluvy podstatným spôsobom neovplyvňuje. Následne dňa 01.07.2007 nadobudol účinnosť nový zákon o ochrane spotrebiteľa č. 250/2007 Z. z., ktorý v pôvodnom znení v § 3 ods. 3 zakotvil, že každý spotrebiteľ má právo na ochranu pred neprijateľnými podmienkami spotrebiteľských zmlúv, ktorými sú zmluvy uzavreté podľa Občianskeho zákonníka alebo Obchodného zákonníka, alebo aj všetky iné zmluvy, ktorých charakteristickým znakom je, že sa uzatvárajú vo viacerých prípadoch a je obvyklé, že spotrebiteľ obsah zmluvy podstatným spôsobom neovplyvňuje; aj na spotrebiteľské zmluvy, ktoré neboli uzavreté podľa Občianskeho zákonníka sa primerane použijú ustanovenia Občianskeho zákonníka. Toto znenie bolo účinné až do novelizácie zákonom č. 397/2008 Z. z. s účinnosťou od 01.11.2008. V súčasnom znení má § 3 ods. 3 zákona č. 250/2007 Z. z. zakotvené, že každý spotrebiteľ má právo na ochranu pred neprijateľnými podmienkami v spotrebiteľských zmlúvach. Aj v posudzovanom prípade sa zmluva o výkone správy uzatvárala vo viacerých prípadoch a žalovaný ako spotrebiteľ obsah zmluvy podstatným spôsobom nemohol ovplyvniť (z dokazovania, resp. nesporných skutkových tvrdení strán nevyplynul opak). Predmetná zmluva, ktorá je zmluvou o výkone správy upravenou v ustanoveniach zákona č. 182/1993 Z. z., podlieha režimu uvedeného zákona a subsidiárne aj Občianskeho zákonníka zameranému na ochranu spotrebiteľa, i keď nie je v Občianskom zákonníku výslovne upravená. Podľa znenia § 52 ods. 1 Občianskeho zákonníka v období od 01.04.2004 do 31.12.2007, zmluva o výkone správy uzavretá podľa zákona č. 182/1993 Z. z., pod definíciu spotrebiteľskej zmluvy podľa § 52 Občianskeho zákonníka výslovne nespadała. Pri výklade tejto občianskoprávnej úpravy je potrebné rešpektovať skutočnosť, že táto úprava je implementáciou smernice Rady č. 93/13/EHS zo dňa 05.04.1993 o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmlúvach (Úradný vestník Európskych spoločenstiev L 095, 21/4/1993, str. 29-34), ktorú je nevyhnutné využívať ako interpretačné pravidlo k ustanoveniam právneho poriadku, upravujúcich režim spotrebiteľských zmlúv. Podľa článku 1 ods. 1 účelom tejto smernice je aproximovať zákony, iné právne predpisy a správne opatrenia členských štátov, ktoré sa týkajú nekalých podmienok v zmlúvach uzatvorených medzi predajcom alebo dodávateľom (t.j. v posudzovanom prípade žalobcom) a spotrebiteľom; predmetná smernica definuje spotrebiteľskú zmluvu ako zmluvu uzatvorenú medzi predajcom alebo dodávateľom a spotrebiteľom, a takto je potrebné vykladať aj predmetné ustanovenie § 52 ods. 1 Občianskeho zákonníka účinné do 31.12.2007. Smernica č. 93/13/EHS neurčila zmluvné typy, ktoré môžu mať povahu spotrebiteľskej zmluvy. Každá zmluva upravená zákonom, aj nepomenovaná zmluva, môže byť spotrebiteľskou zmluvou, ak vykazuje znaky určené smernicou. Právna úprava § 52 ods. 1 Občianskeho zákonníka v znení účinnom do 31.12.2007 teda nemá taxatívny charakter (pozri uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3Cdo/157/2012 zo dňa 05.02.2013), preto súd pri posudzovaní charakteru uzatvorenej zmluvy zohľadnil všetky kritériá uzatvorenej zmluvy o výkone správy. Aj zmluvy uzatvorené podľa iných zákonov ako Občiansky zákonník možno vzhľadom na ich povahu považovať

za spotrebiteľské napriek tomu, že ich zákon priamo ako spotrebiteľské neoznačuje. Najdôležitejším kritériom na posúdenie, či v danom prípade ide o spotrebiteľskú zmluvu alebo nie, je kritérium zmluvných strán a ich podnikateľskej činnosti, ktorú charakteristiku spĺňa i sporná zmluva o výkone správy uzavretá medzi žalobcom a žalovaným. Úprava v Občianskom zákonníku je chápaná ako všeobecná úprava spotrebiteľských zmlúv a na určité druhy spotrebiteľských zmlúv (napr. zmluva o výkone správy) sa aplikuje aj ďalšia podrobnejšia a špecifickejšia úprava ustanovená v iných právnych predpisoch. V tejto súvislosti považuje súd za potrebné poukázať na nález Ústavného súdu Českej republiky sp. zn. I. ÚS 342/2009 zo dňa 15.06.2009, v ktorom sa udáva: „Režim spotrebiteľských zmlúv (zmlúv na ochranu spotrebiteľa) bol však výslovne upravený v Občianskom zákonníku až novelou vykonanou zákonom č. 367/2000 Sb., a to s účinnosťou od 01.01.2001. Jej cieľom bolo zaistiť harmonizáciu českého zmluvného práva s európskym spotrebiteľským právom, resp. s *aquis communautaire*, dosiahnutého v tejto oblasti (pre teraz posudzovanú skutkovú situáciu sú relevantné najmä smernice Rady 85/577/EHS zo dňa 20.12.1985 o ochrane spotrebiteľa v prípade zmlúv uzavretých mimo obchodné priestory a smernice Rady 93/13/EHS zo dňa 05.04.1993 o neprimeraných podmienkach v spotrebiteľských zmluvách). Východiskom spotrebiteľskej ochrany je postulát, podľa ktorého sa spotrebiteľ ocitá vo fakticky nerovnom postavení s profesionálnym dodávateľom, a to s ohľadom na okolnosti, za ktorých dochádza ku kontraktácii, s ohľadom na väčšiu profesionálnu skúsenosť predávajúceho, lepšiu znalosť práva a ľahšiu dostupnosť právnych služieb a konečne so zreteľom na možnosť stanovovať zmluvné podmienky jednostranne cestou formulárových zmlúv. Pre takéto vzťahy je charakteristické, že podnet ku zmluvnému jednaniu pochádza spravidla od dodávateľa, pričom spotrebiteľ nie je na zmluvné dojednanie pripravený, pri kontraktácii je využívaný moment prekvapenia a neskúsenosti spotrebiteľa. Spoločným znakom tejto novej kogentnej právnej úpravy je teda snaha cestou práva vyrovnať túto faktickú nerovnosť, a to formou obmedzenia autonómie vôle. Ústavný súd je presvedčený, že takýchto podmienok je treba cestou výkladu podústavného práva dosiahnuť i v prípade „de facto“ spotrebiteľských vzťahov vzniknutých pred nadobudnutím účinnosti vyššie uvedeného zákona č. 367/2000 Sb., lebo materiálne nahliadané pozícia kontrahenta uzavierajúceho zmluvu pred nadobudnutím účinnosti tohoto zákona sa nijako nelíšila od spotrebiteľa uzavierajúceho zmluvu už v režime spotrebiteľských zmlúv.“ Z uvedeného právneho názoru plne aplikovateľného v prostredí nášho právneho poriadku vyplýva, že práva dodávateľa vzniknuté na základe zmluvných podmienok, ktoré by mali podľa neskoršej právnej úpravy povahu tzv. neprijateľných, resp. neprimeraných podmienok a ktoré by tak boli s poukazom na ustanovenie § 53 ods. 5 Občianskeho zákonníka v platnom znení zo zákona neplatné, nemôžu požívať právnu ochranu.

34. Zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestoroch v žiadnom svojom ustanovení nepredpokladá dojednanie o zmluvnej pokute ako súčasť zmluvy o výkone správy. Uplatňovanie zmluvnej pokuty nemožno zahrnúť medzi činnosti správcu v rámci tzv. správy domu tak, ako to predpokladá § 6 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. Inštitút zmluvnej pokuty nesúvisí s vlastníctvom bytu a s ním spojenými zákonnými a zmluvnými povinnosťami a tiež tento inštitút nie je v zákone č. 182/1993 Z. z. upravený. Na druhej strane právny poriadok nevyklučuje, aby si vlastníci bytov v zmluve o výkone správy dojednali pre prípad porušenia zmluvných povinností zmluvnú pokutu, ktorá podľa názoru súdu by mala byť príjmom vlastníkov bytových a nebytových priestorov (napr. do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu), a teda za istých okolností je dojednaná zmluvná pokuta aj vhodná a účelná, nakoľko vlastníkov núti plniť si svoje peňažné záväzky (preddavky a poplatky do fondu úprav a poplatky správcovi) a teda zmluvná pokuta tak zabezpečuje tvorbu majetku samotných vlastníkov (podľa § 8 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. je majetok vlastníkov tvorený z prostriedkov získaných z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv), čo je na prospech samotných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. To však ale nie je tento prípad zmluvy o výkone správy v prejednávanej spore. Zmluvná pokuta nebola so spotrebiteľmi individuálne dojednaná, pretože išlo o štandardný typ zmluvy a ustanovenie o zmluvnej pokute nebolo individuálne dojednané. Podľa čl. 4 zmluvy o výkone správy je zmluvná pokuta dohodnutá len ako jednostranný záväzok toho vlastníka bytu alebo nebytového priestoru, ktorý nezaplatí riadne a načas preddavky, pričom zmluvná pokuta nie je spoločným výnosom (majetkom) vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ale je výnosom správcu a teda peňažné prostriedky získané zaplatením alebo vymožením zmluvných pokút nie sú na prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov (netvorí majetok vlastníkov, tak ako to sleduje § 8 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z.), ale podľa zmluvy o výkone správy sú vyslovene výnosom žalobcu ako správcu, ktorý však za výkon svojej činnosti od vlastníkov poberá na mesačnej báze aj poplatky. Je nepochybné, že zmluva o výkone správy bola vopred pripravená žalobcom ako správcem, kedy išlo o štandardizovaný typ zmluvy žalobcu, ktorý už vopred obsahoval aj ustanovenia o zmluvnej

pokute a vlastníci ako spotrebitelia reálne nemali možnosť do tohto predpripraveného textu zmluvy zasiahnuť. Zmluvná pokuta v čl. 4 zmluvy o výkone správy nebola dohodnutá takým spôsobom, že by mal aj žalobca ako správca platiť za porušenie jeho povinností zmluvné pokuty, takže z tohto hľadiska je zmluvná pokuta len jednostranne zaväzujúca a sleduje len majetkový prospech správcu (žalobcu), čo spôsobuje medzi spotrebiteľmi na jednej strane a správcom na strane druhej značnú nerovnováhu práv a povinností v neprospech spotrebiteľov, pričom súd považuje výšku tejto zmluvnej pokuty 1,5 % denne (viac ako 54 % ročne) za neprimeranú. Súdu je známe, že v iných sporoch prebiehajúcich na tunajšom súde bola zmluvná pokuta taktiež vyhodnotená ako neprimeraná a z tohto dôvodu bola súdom moderovaná (znížená). Nakoľko však podľa názoru súdu ide o vedľajšie dojednanie spotrebiteľskej zmluvy, ktoré nebolo individuálne dojednané, a ktoré spôsobuje nerovnováhu v právach a povinnostiach v neprospech spotrebiteľov, pričom výška zmluvnej pokuty (viac ako 54 % ročne) je neprimerane vysoká a samotná zmluvná pokuta sleduje majetkový prospech správcu a nie vlastníkov bytov (čo je inak v rozpore so zákonom č. 182/1993 Z. z.), je takéto dojednanie pre neprijateľnosť zmluvnej podmienky zo zákona neplatné, a preto neprichádza do úvahy moderácia výšky zmluvnej pokuty súdom v zmysle § 545a Občianskeho zákonníka. Pokiaľ je teda zmluva o výkone správy vo vzťahu k žalovanému zmluvou spotrebiteľskou a žalovaný je spotrebiteľom, súd musel skúmať aj prípadné neprijateľné zmluvné podmienky, ktoré sú zo zákona neplatné (§ 53 ods. 4 Občianskeho zákonníka v znení účinnom v čase uzavretia zmluvy o výkone správy). Občiansky zákonník považuje za neprijateľné zmluvné podmienky také, ktoré spôsobujú značnú nerovnováhu, ak neboli individuálne dojednané, pričom za individuálne dojednané zmluvné ustanovenia sa nepovažujú také, s ktorými mal spotrebiteľ možnosť oboznámiť sa pred podpisom zmluvy, ak nemohol ovplyvniť ich obsah. Dôkazné bremeno preukázania individuálneho dojednania leží na dodávateľovi (žalobca), a ak nepreukáže opak, zmluvné ustanovenia dohodnuté medzi dodávateľom a spotrebiteľom sa nepovažujú za individuálne dojednané. Zákon č. 182/1993 Z. z. v ustanovení 8a vymedzuje zákonné obsahové náležitosti zmluvy o výkone správy, ako aj spôsob jej schvaľovania, jej záväznosť a tiež povinnosť správcu doručiť ju každému vlastníkovi. Schválená zmluva o výkone správy je záväzná pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak je podpísaná nadpolovičnou väčšinou vlastníkov. Podpis žalovaného na spornej zmluve o výkone správy mal súd preukázaný. Zmluvné dojednanie pod bodom 4.3 zmluvy o výkone správy, kde bola dojednaná zmluvná pokuta (vo výške 1,5 % denne z dlžnej sumy) predstavuje formulár, ktorý obsahuje vopred pripravený text, ktorý je možné len v celku prijať bez možnosti ovplyvniť jeho obsah. Aj keď súdna prax nie je jednotná v otázke spotrebiteľského charakteru zmluvy o výkone správy, uzavretej podľa zákona č. 182/1993 Z. z., súd sa prikláňa k záveru, že pokiaľ ide o fyzické osoby ako vlastníkov bytov a nebytových priestorov, nemožno vo vzťahu k nim uprieť spotrebiteľský charakter zmluvy o výkone správy, ak druhou zmluvnou stranou je správca podnikateľ, ktorý vykonáva činnosť správcu v rámci svojej podnikateľskej činnosti. Posudzovanie platnosti každého zmluvného dojednania spadá do rámca kontroly dodržania predpisov na ochranu spotrebiteľa, ktorú súd s poukazom na následky neprijateľnosti zmluvných podmienok podľa Občianskeho zákonníka vykonáva z vlastnej iniciatívy. Inštitút zmluvnej pokuty zakomponovaný v zmluve o výkone správy sám o sebe nijako nesúvisí s vlastníctvom bytu a s ním spojenými zákonnými a zmluvnými povinnosťami. Z tohto dôvodu súd žalobu žalobcu v časti uplatnenej zmluvnej pokuty ako nedôvodnú zamietol, pretože mala svoj základ v neprijateľnej zmluvnej podmienke v spotrebiteľskej zmluve.

35. Ďalším dôvodom zamietnutia žaloby v časti o zaplatenie zmluvnej pokuty bola neplatnosť ustanovení zmluvy o výkone správy pre rozpor so zákonom (§ 39 Občianskeho zákonníka). Súd jednak videl rozpor predmetných ustanovení zmluvy o výkone správy (čl. 4) s ustanovením § 54 ods. 1 Občianskeho zákonníka v znení účinnom v čase uzavretia zmluvy o výkone správy, nakoľko sa podľa názoru súdu vlastníci bytov a nebytových priestorov fakticky vopred vzdali svojho práva na majetok - príjmu (výnosov) zo zaplatených zmluvných pokút. Ako už bolo skôr uvedené, podľa § 8 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. je majetok vlastníkov tvorený z prostriedkov získaných z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv. Analogicky by tento majetok vlastníkov mali tvoriť aj príjmy zo sankcií za porušenie povinností platiť riadne a včas predmetné preddavky, t.j. úroky z omeškania (ako príslušenstvo pohľadávok) i zmluvné pokuty (ako samostatné nároky). V danom prípade má zmluvná pokuta svoj základ nepochybne v neuhradených preddavkoch ako majetku vlastníkov (najskôr je majetkom vlastníkov pohľadávka na zaplatenie preddavkov a po zaplatení sa pohľadávka mení na finančné prostriedky), pričom podľa § 8 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. správca nesmie majetok vlastníkov využívať na svoj prospech. Pokiaľ by čl. 4 zmluvy o výkone správy neobsahoval ustanovenie o tom, že zmluvná pokuta je výnosom správcu, nepochybne by zmluvné pokuty tvorili majetok vlastníkov bytov a nebytových priestorov. V článku 4 zmluvy o výkone správy

sa však zmluvné strany dohodli, že zmluvné pokuty sú výnosom správcu (žalobcu) a teda vlastníci sa tak fakticky vzdali nároku na zaplatené zmluvné pokuty, ktoré by inak mali tvoriť tiež ich majetok, tak ako ostatné zaplatené úhrady a teda vzdali sa vopred práva na majetok, čo je v zmysle § 54 ods. 1 Občianskeho zákonníka v znení účinnom v čase uzavretia zmluvy o výkone správy neprípustné (rovnako aj v zmysle všeobecného ustanovenia § 574 ods. 2 Občianskeho zákonníka).

36. Neplatné v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka považuje súd ustanovenia (čl. 4) zmluvy o výkone správy v časti o zmluvných pokutách aj pre rozpor so zákonom č. 182/1993 Z. z. a pre obchádzanie účelu zákona. Podľa § 6 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. správca okrem iného zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome vymáhanie nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov. Podľa § 8b ods. 1 prvá veta zákona č. 182/1993 Z. z., správca je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene vlastníkov a na ich účet a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom. Podľa § 8 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. je majetok vlastníkov tvorený z prostriedkov získaných z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv. Tento majetok vlastníkov správca nesmie využiť vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb. Podľa § 8b ods. 2 písm. d/ a e/ zákona č. 182/1993 Z. z. pri správe domu je správca povinný vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky. Správca je teda v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. povinný konať len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov, pričom koná v ich mene a na ich účet (takto vymáha aj nedoplatky) a správca nesmie majetok vlastníkov využívať vo svoj prospech. Podľa názoru súdu takto dojednaná zmluvná pokuta v zmluve o výkone správy je v rozpore s účelom sledovaným zákonom č. 182/1993 Z. z., nakoľko (1) správca nekonal v záujme vlastníkov bytov (zmluvná pokuta ako sankcia nesleduje výnos na strane vlastníkov ale výnos správcu), (2) správca nekonal ani na účet vlastníkov (zmluvná pokuta je výnosom správcu) a (3) správca v zásade využíva majetok vlastníkov (nebyť predmetného ustanovenia, bola by zmluvná pokuta majetkom (výnosom) vlastníkom bytov a nebytových priestorov) na svoj vlastný prospech, kedy sankcia za nesplnenie tejto povinnosti je podľa čl. 4 Zmluvy o výkone správy v plnej miere výnosom správcu.

37. Osobitne považuje súd za potrebné zdôrazniť, že neprijateľnosť (neplatnosť) dojednania o zmluvnej pokute je zvyraznená skutočnosťou, že zmluvná pokuta tak ako bola dojednaná, neslúži výlučne na ochranu splnenia povinností, ktoré majú vlastníci voči správcovi (nezabezpečuje výlučne splnenie povinností, ktorú majú vlastníci bytov voči nemu okrem povinnosti zaplatiť poplatok za výkon správy, a to bez ohľadu na to, že správca je platobným miestom jednotlivých plnení), napriek tomu v prípade porušenia povinnosti zaplatiť preddavok na služby spojené s užívaním bytu a do jednotlivých fondov bytového domu (ktorá slúži na ochranu vlastníkov pred tzv. neplatičmi), celá suma zmluvnej pokuty sa podľa zmluvy stáva výlučne majetkom správcu, a napriek tomu, že v dôsledku neplatenia preddavkov sú najviac poškodení jednotliví vlastníci bytov, sankciu za porušenie tejto povinnosti inkasuje výlučne správca, ktorý porušením uvedenej povinnosti nie je takmer vôbec dotknutý na svojich právach (poplatok za výkon správy tvorí len nepatrnú časť platieb oproti výške preddavkov na služby spojené s užívaním bytu a do jednotlivých fondov bytového domu). Z uvedeného je zrejmé, že preventívna, zabezpečovacia ako aj sankčná funkcia posudzovanej zmluvnej pokuty slúži takmer výlučne záujmom správcu (je neproporcionálne vychýlená v jeho prospech), ktorý je však prípadným porušením povinnosti vlastníka bytu (neplatiča) oproti ostatným vlastníkom bytov (majetkovo) dotknutý (relatívne) najmenej.

38. Súčasťou princípu právnej istoty vyplývajúceho z článku 1 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky je požiadavka, aby sa na určitú právne relevantnú otázku pri opakovaní rovnakých podmienok dala rovnaká odpoveď. Na súdoch v SR prebiehali viaceré konania, ktorých predmetom bola obdobná právna otázka. Totožný žalobca ako v prejednávanom spore vystupoval v odvolacom konaní vedenom na Krajskom súde v Banskej Bystrici pod sp. zn. 17Co/2/2011, na ktoré poukázal aj žalobca, v uvedenom spore však odvolací súd vychádzal zo záveru, že zmluva o výkone správy nepredstavuje spotrebiteľskú zmluvu (aplikoval ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení účinnom do 01.01.2008), preto predmetné rozhodnutie nedopadá na prejednávaný spor. V odvolacom konaní vedenom na Krajskom súde v Banskej Bystrici pod sp. zn. 15Co/14/2018, na ktoré tiež poukázal žalobca sa odvolací súd nezaoberal spotrebiteľským charakterom zmluvy o výkone správy a ani skutočnosťou, že zmluvná pokuta predstavuje výnos správcu (išlo navyše o zrušujúce rozhodnutie, kde odvolací súd v ďalšom konaní uložil povinnosť súdu prvej inštancie zaoberať sa výškou zmluvnej pokuty a

odôvodnením jeho názoru, že táto výška je neprímeraná). Pokiaľ ide o rozhodnutie Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 15C/2/2016 išlo o konanie o abstraktnú kontrolu neprijateľných podmienok v spotrebiteľských veciach, kde súd úplne nevylúčil zmluvu o výkone správy zo spotrebiteľskej ochrany, len rozlišoval medzi ustanoveniami, ktoré upravujú práva a povinnosti medzi vlastníkami bytov a správcom (týmto priznával spotrebiteľský charakter) a ustanoveniami, ktoré upravujú práva a povinnosti medzi jednotlivými vlastníkami navzájom (tieto nepovažoval za spotrebiteľské), pričom v uvedenom prípade nebola predmetom posudzovania situácia, kedy zmluvná pokuta je výnosom správcu, preto ani toto rozhodnutie nedopadá na prejednávaný spor, rovnako ako v prípade rozhodnutie Krajského súdu v Nitre sp. zn. 5Co/16/2010. Pokiaľ ide o rozhodnutie Okresného súdu Zvolen sp. zn. 15C/149/2015 toto rozhodnutie sa nezaobera skutočnosťou, že zmluva o výkone správy má aj spotrebiteľský charakter a ani tým, že zmluvná pokuta je výnosom správcu. Uvedenými rozhodnutiami sa preto súd v prejednávanom spore necítil byť viazaný z dôvodu odlišných skutkových zistení a právnych záverov.

39. Súd zamietol žalobu v prevyšujúcej časti (tak v časti zmluvnej pokuty, ako aj v časti vyčísleného úroku z omeškania), po čiastočnom späťvzati žaloby žalobcom, potom ako žalovaný plnil, keď v čiastočnom späťvzati žalobca uvádza, že časť jeho plnenia v celkovej výške 1.651,15 € sa započítala na istinu a časť na zmluvnú pokutu, keď podľa už uvedeného názoru súdu v predchádzajúcom odôvodnení, žalobca nemá právo na zmluvnú pokutu. V prípade, že by žalobca správne započítal plnenia žalovaného na úroky z omeškania (nie na zmluvnú pokutu), tieto úroky by už zanikli plnením žalovaného v sume 1.651,15 €. Súd zároveň poukazuje na skutočnosť, že žalovaný plnil dňa 26.06.2018 sumu 300,-€, dňa 21.08.2018 sumu 500,- €, dňa 23.11.2018 sumu 700,- € a dňa 10.12.2018 sumu 151,15 €, pričom žalobca si vyčísluje a uplatňuje zmluvnú pokutu ako aj úrok z omeškania z celej istiny až ku dňu 23.11.2018, čiže nezohľadňuje jednotlivé čiastočné platby žalovaného pri výpočte úroku z omeškania. Taktiež tvrdenie žalobcu v čiastočnom späťvzati, že žalobca sumu z plnenia žalovaného započítal aj na dlh na nájomnom, ktorý vznikol po podaní žaloby, nemal súd nijako preukázaný a vybočoval aj z predmetu tohto konania (t.j. časového ohraničenia sporného obdobia), preto ho súd v tomto konaní nemohol zohľadniť.

40. O nároku na náhradu trov konania rozhodol súd podľa § 255 ods. 2 C.s.p., podľa ktorého ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo v spojení s § 256 ods. 1 C.s.p., podľa ktorého ak strana procesne zavinila zastavenie konania, súd prizná náhradu trov konania protistrane a v spojení s § 262 ods. 1 C.s.p., podľa ktorého o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. Nakoľko rozhodnutím súdu konanie v prejednávanom spore končí, bol súd povinný rozhodnúť aj o nároku na náhradu trov konania. Pri rozhodovaní o nároku na náhradu trov konania bolo nevyhnutné zobrať do úvahy výsledok celého konania. Podľa výsledku konania bol žalobca v spore pomerne úspešnejší, pretože pri predmete konania v sume 1287,11 € jeho úspech predstavuje 71,65 % (konanie zastavené v časti o zaplatenie sumy 922,18 € so zavinením na strane žalovaného, ktorý túto sumu zaplatil po podaní žaloby na súd, keď zavinenie na zastavení konania sa pri rozhodovaní o trovách konania prejaví rovnako ako neúspech v spore) a úspech žalovaného predstavuje 28,35 % (zamietnutá suma 364,93). Pri rozhodovaní o trovách konania súd nebral do úvahy príslušenstvo istiny, nakoľko predstavovalo len nepatrnú časť predmetu konania. Z hľadiska pomeru úspechu strán vzhľadom na predmet konania a jeho výsledok bol tak žalobca v spore pomerne úspešnejší a vznikol mu proti žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 43,30 % (71,65 % mínus 28,35 %). Z dôvodu vykonateľnosti rozhodnutia o trovách konania formuloval súd výrok o nároku na náhradu trov konania do povinnosti ich náhrady (porovnaj napríklad uznesenia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 6Cdo/222/2016 zo dňa 23.03.2017, sp. zn. 6Cdo/57/2017 zo dňa 30.05.2017, sp. zn. 6Cdo/196/2016 zo dňa 22.06.2017 a sp. zn. 7Cdo/123/2016 zo dňa 04.04.2017). O samotnej výške náhrady trov konania rozhodne súd po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 C.s.p.).

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Banskej Bystrici, písomne v 4 vyhotoveniach (§ 362 CSP).

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 127 CSP) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie

dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 363, § 364 CSP).

Podanie možno urobiť písomne, a to v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe. Podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva. Podanie urobené v listinnej podobe treba predložiť v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto podanie urobil (§ 125 CSP).

Pokiaľ zákon pre podanie určitého druhu nevyžaduje ďalšie náležitosti, musí byť z podania zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, a musí byť vyhotovené v písomnej forme, podpísané a v prípade doručenia podania do prebiehajúceho konania s uvedením spisovej značky (§ 127 CSP)

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 365 ods. 1 CSP).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (Zákon č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti - Exekučný poriadok a o zmene a doplnení ďalších zákonov, v znení neskorších predpisov); ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia (§ 370 ods. 1, § 376 CMP).