

Súd: Krajský súd Banská Bystrica  
Spisová značka: 17CoCsp/19/2021  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6620200511  
Dátum vydania rozhodnutia: 31. 08. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Dušan Ďurian  
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2021:6620200511.1

## Uznesenie

Krajský súd v Banskej Bystrici, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Dušana Ďuriana a sudkýň JUDr. Zity Nagypálovej a JUDr. Renáty Deákovej, ako členiek senátu, v spore žalobcu SPOOL a.s., IČO: 31586392, so sídlom v Lučenci, Dr. Herza č. 23, zastúpeného JUDr. Róbertom Gombalom, advokátom so sídlom v Lučenci, Ulica P. Rádayho č. 14/A, proti žalovanej A. B., rod. A., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom v P., v skutočnosti bytom v L. republike, Z., Na X. č. XXX/XX, a pôvodne ďalšiemu žalovanému O. A., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom v P., X. I č. XXXX/X, prechodne bytom v P., A. č. XXXX/XX, vo vzťahu ku ktorému bolo konanie právoplatne skončené nadobudnutím právoplatnosti platobného rozkazu Okresného súdu Lučenec č.k. 10Csp/10/2020-59 zo dňa 12.02.2020 (ďalej aj „pôvodne ďalší žalovaný“), o zaplatenie 9.741,31 € s príslušenstvom, o odvolaní žalovanej proti rozsudku Okresného súdu Lučenec č.k. 10Csp/10/2020-169 zo dňa 15.12.2020, ako súdu prvej inštancie, takto

### rozhodol:

Rozsudok súdu prvej inštancie **z r u š u j e** a v e c m u **v r a c i a** na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Stručný obsah napadnutého rozhodnutia (§ 393 ods. 2 prvá veta prvá rubrika Civilného sporového poriadku; ďalej len „C.s.p.“).

1.1 Napadnutým rozsudkom uložil súd prvej inštancie žalovanej povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 9.741,31 € v lehote troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku spoločne a nerozdielne s pôvodne ďalším žalovaným, ktorému táto povinnosť bola uložená platobným rozkazom Okresného súdu Lučenec č.k. 10Csp/10/2020-59 zo dňa 12.02.2020 s tým, že v rozsahu plnenia povinnosti jedného zo žalovaných zaniká povinnosť druhého žalovaného (prvý výrok) a súčasne uložil žalovanej povinnosť nahradiť žalobcovi trovy konania v rozsahu 100 %, do troch dní od právoplatnosti uznesenia súdu prvej inštancie o výške náhrady trov konania spoločne a nerozdielne s pôvodne ďalším žalovaným, ktorému bola táto povinnosť uložená platobným rozkazom Okresného súdu Lučenec č.k. 10Csp/10/2020-59 zo dňa 12.02.2020 s tým, že v rozsahu plnenia povinnosti jedného zo žalovaných zaniká povinnosť druhého žalovaného (druhý výrok).

1.2 Súd prvej inštancie vychádzal zo skutkového stavu zisteného vykonaným dokazovaním, podľa ktorého sa žalobca žalobou doručenu súdu prvej inštancie dňa 02.02.2020 domáhal voči žalovaným zaplatenia sumy 9.741,31 € s príslušenstvom z titulu nezaplatených úhrad za služby spojené s užívaním bytu a nedoplatkov z vyúčtovania dodávky tepla, vodného, stočného a ostatných služieb spojených s užívaním bytu; žalovaní ako podieloví spoluvlastníci bytu č. XXX nachádzajúceho sa v bytovom dome súp. č. XXXX zapísanom na LV č. XXXX pre katastrálne územie P., nepodpísali so žalobcom ako správcom bytového domu zmluvu o výkone správy domu - bytový dom X. I/X, X, X, X, X, X, X, X (ďalej aj „zmluva o výkone správy“); predmetná zmluva bola schválená nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov v bytovom dome a v dôsledku toho bola záväzná pre všetkých vlastníkov bytov v dome; súd prvej inštancie mal v konaní predloženými listinnými dôkazmi preukázané, že žalovaní

porušili ustanovenia zmluvy o výkone správy, keď nezaplatili úhrady za služby spojené s užívaním bytu za obdobie od 04/2016 do 12/2016 v sume 981,41 €, za obdobie od 01/2017 do 12/2017 v sume 1.280,67 €, za obdobie od 01/2018 do 06/2018 v sume 681,72 € a nedoplatok z vyúčtovania dodávky tepla, vodného, stočného a ostatných služieb spojených s užívaním bytu za obdobie od 01/2016 do 12/2016 v sume 18,06 €; súd prvej inštancie uložil žalovaným aj povinnosť zaplatiť žalobcovi zmluvnú pokutu vyčíslenú do dňa 29.10.2019 v celkovej sume 6.777,79 € (2.944,79 € + 2.823,77 € + 1.009,23 €) v zmysle čl. II bodu 8 zmluvy o výkone správy a náklady spojené s písomnou výzvou na zaplatenie omeškaných platieb v sume 1,66 € v zmysle čl. III bodu 4 zmluvy o výkone správy; nárok žalobcu spolu v sume 9.741,31 € považoval súd prvej inštancie za dôvodný a preukázaný.

1.3 Dňa 12.02.2020 vydal Okresný súd Lučenec platobný rozkaz č.k. 10Csp/10/2020-59, ktorým uložil (pôvodne) žalovaným 1/ a 2/ spoločne a nerozdielne povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 9.741,31 € s príslušenstvom a trovy konania, alebo aby vo veci podali odpor s vecným odôvodnením; súd prvej inštancie skonštatoval, že v prípade žalovaných 1/ a 2/ ako dlžníkov ide o samostatné procesné spoločenstvo podľa § 76 C.s.p.; včasný odpor proti platobnému rozkazu s vecným odôvodnením podala len žalovaná, v dôsledku čoho bol platobný rozkaz voči žalovanej zrušený a právoplatnosť nadobudol len voči pôvodne ďalšiemu žalovanému (žalovanému 2/); vzhľadom na solidárny charakter záväzku je však žalobca oprávnený požadovať plnenie celého dlhu od ktoréhokoľvek z dlžníkov s tým, že ak dlh splatí jeden dlžník (žalovaný), zanikne tým v rozsahu plnenia aj povinnosť druhého dlžníka; s poukazom na uvedené preto súd prvej inštancie priznal žalobcovi právo na zaplatenie sumy 9.741,31 € aj voči žalovanej; obranu žalovanej, že byt užívali spoluvlastníci O. A. a O. A., považoval súd prvej inštancie za právne irelevantnú, keďže spoluvlastník zodpovedá za dlhy viaznuce na spoločnej veci spoločne a nerozdielne spolu s ďalšími spoluvlastníkmi; súd prvej inštancie s odvolaním sa na argumentáciu žalovanej počas konania konštatoval, že v dôsledku podaného odporu zo strany žalovanej bol platobný rozkaz voči jej osobe zrušený a vo veci nariadené pojednávanie; vecne príslušným na prejednanie veci je okresný súd a miestne príslušným podľa § 14 C.s.p. je Okresný súd Lučenec, pričom Krajský súd v Banskej Bystrici je súdom odvolacím; podľa lustrácie v Registri obyvateľov Slovenskej republiky má žalovaná od 24.02.2015 evidovaný trvalý pobyt „P.“ a skutočnosť, že vlastní nehnuteľnosť v P. nezakladá jej trvalý pobyt na adrese, kde sa nehnuteľnosť nachádza; súd prvej inštancie poukázal aj na to, že sama žalovaná priznala, že o exekúciách na byte č. XXX má vedomosť od roku 2014, kedy jej dcéra prestala platiť úhrady spojené s užívaním bytu; predmetné exekúcie sa pritom netýkajú len spoluvlastníckeho podielu pôvodne ďalšieho žalovaného, ale aj spoluvlastníckeho podielu žalovanej; lustráciou v súdnych registroch Okresného súdu Lučenec súd prvej inštancie zistil, že voči žalovaným boli v prospech rovnakého žalobcu vedené dve súdne konania (s odlišným rozhodujúcim obdobím neplatenia úhrad); podľa čl. 20 Ústavy SR vlastníctvo zaväzuje a žalovaná priznala, že sa prinajmenšom od roku 2014 nevenuje svojim vlastníckym právam ani povinnostiam k bytu; súd prvej inštancie poukázal aj na ustanovenie § 10 ods. 7 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej aj „zákon č. 182/1993 Z. z.“), podľa ktorého vlastní bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorý sa neužíva, sa nemôže domáhať upustenia od povinnosti uhrádzať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrady za plnenia a platby za správu; na záver k návrhu žalovanej na odpredaj bytu, garáže a pozemkov súd prvej inštancie uviedol, že takýto postup do právomoci súdu nepatrí.

1.4 Súd prvej inštancie rozhodol s poukazom na ustanovenia § 8 ods. 1, § 8a ods. 1, 6 a 7, § 10 ods. 1, 2, 3, 6 a 7 zákona č. 182/1993 Z. z. v spojení s § 489, § 139 ods. 1, § 544 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka a § 232 ods. 3 C.s.p.; o trovách konania rozhodol podľa § 255 ods. 1 C.s.p. v spojení s § 262 ods. 1 a 2 C.s.p.

2. Podstatné zhrnutie skutkových tvrdení a právnych argumentov strán v odvolacom konaní (§ 393 ods. 2 prvá veta druhá rubrika C.s.p.).

2.1 Proti rozsudku súdu prvej inštancie podala žalovaná včas odvolanie zo dňa 02.03.2021 (č.l. 181 spisu), ktoré na základe výzvy súdu prvej inštancie doplnila podaním zo dňa 18.03.2021 (č.l. 187 spisu); z obsahu odvolania a jeho doplnenia vyplýva, že rozsudok súdu prvej inštancie napadla v celom rozsahu a uplatnila odvolacie dôvody podľa § 365 ods. 1 písm. f) a h) C.s.p., t.j., že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci; žalovaná v podaní zo dňa 02.03.2021 uviedla, že žiada postúpiť spor na Krajský súd v Banskej Bystrici, ktorému oznámi dôvod

svojho nesúhlasu; v doplnenom podaní zo dňa 18.03.2021 argumentovala, že škodu v sume 9.741,31 € žalobcovi nespôsobilá, pretože na adrese X. I č. XXXX/X, P. nemá trvalý pobyt; súd prvej inštancie nerešpektoval jej návrh na urovnanie sporu odpredajom nehnuteľnosti za trhovú cenu a následnej úhrady dlhu; vyslovila podozrenie, že niekto sa snaží získať danú nehnuteľnosť (byt č. XXX) za veľmi výhodných podmienok; poukázala aj na to, že žije len zo starobného dôchodku manžela v sume 10.500,- Kč, čo nepredstavuje ani životné minimum, a preto nie je schopná danú pohľadávku uhradiť; na záver opätovne navrhla predaj nehnuteľnosti s tým, že ak nebude jej návrh akceptovaný, žiada o presunutie sporu na Krajský súd v Banskej Bystrici.

2.2 Žalobca vo vyjadrení zo dňa 19.04.2021 (č.l. 199-200 spisu) k odvolaniu žalovanej prostredníctvom svojho právneho zástupcu uviedol, že rozsudok súdu prvej inštancie považuje v celom rozsahu za vecne správny; k tvrdeniu žalovanej 1/, že ona na adrese X. I č. XXXX/X, P. nemá trvalý pobyt, a preto nespôsobilá vznik dlhu, žalobca odkázal na obsah svojho vyjadrenia zo dňa 17.07.2020 a bod 49 odôvodnenia napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie, z ktorých vyplýva irelevantnosť takejto obrany žalovanej; žalovaná je ako podielová spoluvlastníčka bytu v zmysle Ústavy SR povinná starať sa o svoje vlastníctvo a s poukazom na § 10 ods. 1 a 7 zákona č. 182/1993 Z. z. je bez ohľadu na to, či má alebo nemá trvalý pobyt na adrese X. I č. XXXX/X, P., povinná v súlade so zmluvou o výkone správy uhrádzať mesačné platby za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetného bytu; pokiaľ ide o tvrdenie žalovanej, že súd prvej inštancie nerešpektoval jej návrh na urovnanie sporu odpredajom nehnuteľnosti za trhovú cenu, čím by sa dlžná suma uhradila, žalobca poukázal na bod 50 odôvodnenia napadnutého rozsudku, podľa ktorého takýto postup nepatrí do právomoci súdu; za právne nepodstatnú pre spor považoval žalobca aj argumentáciu žalovanej o podozrení, že sa niekto snaží získať danú nehnuteľnosť za veľmi výhodných podmienok; žalobca uviedol, že považuje svoj nárok na zaplatenie sumy 9.741,31 € s príslušenstvom za dôvodný v celom rozsahu, pričom tvrdenia žalovanej v podaniach zo dňa 02.03.2021 a 18.03.2021 ho nespochybňujú; s poukazom na vyššie uvedené žalobca navrhol, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdil a rozhodol o povinnosti žalovanej nahradiť žalobcovi trovy odvolacieho konania v plnom rozsahu.

2.3 Žalovaná v replike zo dňa 07.05.2021 (č.l. 205 spisu) zopakovala, že zadĺženie bytu nespôsobilá ona; uviedla, že žiada o „obnovu súdu“ na Krajskom súde v Banskej Bystrici a ak nebude jej požiadavka Okresným súdom Banská Bystrica splnená, podá trestné oznámenie na Krajský súd v Banskej Bystrici z dôvodu zaujatosti právneho zástupcu žalobcu JUDr. Róberta Gombalu; vyjadrila pochybnosť, či vôbec JUDr. Róbert Gombala informoval žalobcu o jej návrhu na úhradu dlhu, a že má dojem, že právny zástupca žalobcu je v kontakte s pôvodne ďalším žalovaným; na záver položila otázku, prečo sa žiada úhrada celého dlhu po jej osobe, keď sa jedná o dvoch dlžníkov.

2.4 Žalobca v duplike zo dňa 19.05.2021 (č.l. 211 spisu) prostredníctvom svojho právneho zástupcu uviedol, že jeho právny zástupca popiera skutkové tvrdenie žalovanej o tom, že by bol v kontakte s pôvodne ďalším žalovaným a tvrdenie žalovanej o údajnej zaujatosti právneho zástupcu žalobcu voči nej je nedôvodné; právny zástupca žalobcu svojho klienta informoval o všetkých podaniach žalovanej a ten aj po oboznámení sa s ich obsahom na podanej žalobe trval; žalobca svoju pohľadávku uplatnil tak voči žalovanej, ako aj voči pôvodne ďalšiemu žalovanému, voči ktorému si ju prihlásil aj do konkurzu vedeného na majetok pôvodne ďalšieho žalovaného.

3. Dôkazy vykonané v odvolacom konaní a ich vyhodnotenie (§ 393 ods. 2 prvá veta tretia rubrika C.s.p.).

3.1 V prejednávanom spore nevykonal odvolací súd žiadne dôkazy a bol viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil súd prvej inštancie (§ 383 C.s.p.).

4. Zistený skutkový stav a právne posúdenie veci s prípadným odkazom na ustálenú rozhodovaciu prax (§ 393 ods. 2 prvá veta štvrtá rubrika C.s.p.).

4.1 Krajský súd, funkčne príslušný na rozhodnutie o odvolaní žalovanej podľa § 34 C.s.p., preskúmal vec bez potreby nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 ods. 1 C.s.p. len v rozsahu odvolania podľa § 379 C.s.p. a z dôvodov vymedzených v odvolaní podľa § 380 ods. 1 C.s.p. a rozsudok súdu prvej inštancie podľa § 389 ods. 1 písm. c) C.s.p. zrušil a podľa § 391 ods. 1 C.s.p. mu vec vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

4.2 Podľa § 389 ods. 1 písm. c) C.s.p., odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie zruší, len ak súd prvej inštancie v dôsledku nesprávneho právneho posúdenia veci nevykonal navrhované dôkazy, ak nie je účelné doplniť dokazovanie odvolacím súdom.

4.3 Podľa § 391 ods. 1 C.s.p., ak odvolací súd zruší rozhodnutie, môže podľa povahy veci vrátiť vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, prerušiť konanie, schváliť zmier, zastaviť konanie alebo postúpiť vec orgánu, do ktorého právomoci vec patrí.

4.4 Odvolanie žalovanej je dôvodné. Odvolací súd preskúmal všetky podstatné odvolacie námietky žalovanej ako aj predchádzajúce konanie spolu s napadnutým rozsudkom súdu prvej inštancie a dospel k záveru, že sú splnené zákonné podmienky na zrušenie napadnutého rozhodnutia súdu prvej inštancie. Z dôvodu, že odvolací súd je rozsahom a dôvodmi odvolania žalovanej viazaný (§ 379 C.s.p.; § 380 C.s.p.), pri posudzovaní veci sa zaoberal len námietkami žalovanej uvedenými v odvolaní a procesným postupom súdu prvej inštancie, ktorý predchádzal vydaniu napadnutého rozsudku z hľadiska, či došlo k vadám, ktoré sa týkajú procesných podmienok (§ 380 ods. 2 C.s.p.).

4.5 Pre rozhodnutie odvolacieho súdu o podanom odvolaní bol v tomto rozsahu postačujúci skutkový stav veci, ako ho zistil súd prvej inštancie, z ktorého pri rozhodovaní vychádzal aj odvolací súd (§ 383 C.s.p.); pre rozhodnutie odvolacieho súdu o podanom odvolaní tak nebolo v tomto rozsahu potrebné opakovať ani dopĺňať dokazovanie (§ 384 C.s.p.); zo skutkových zistení súdu prvej inštancie v podstate vyplýva, že žalovaná je jedným z troch podielových spoluvlastníkov bytu, vo vzťahu ku ktorému uplatnil žalobca žalovanú sumu (ako správca bytového domu, v ktorom sa predmetný byt nachádza); vzťah medzi žalobcom a žalovanou sa riadi zmluvou o výkone správy, ktorú žalovaná síce nepodpísala, ale zaväzuje ju na základe schválenia kvalifikovanej (nadpolovičnej) väčšiny vlastníkov bytov v bytovom dome; žalovaná nezaplatila úhrady za služby spojené s užívaním bytu za obdobie od 04/2016 do 12/2016 v sume 981,41 €, za obdobie od 01/2017 do 12/2017 v sume 1.280,67 €, za obdobie od 01/2018 do 06/2018 v sume 681,72 € a nedoplatok z vyúčtovania dodávky tepla, vodného, stočného a ostatných služieb spojených s užívaním bytu za obdobie od 01/2016 do 12/2016 v sume 18,06 €; pre prípad omeškania s platením preddavkov (úhrad) dojednali strany v zmluve o výkone správy zmluvnú pokutu (čl. II bodu 8 zmluvy o výkone správy).

4.6 Odvolací súd dospel po preskúmaní veci k záveru o dôvodnosti podaného odvolania; pri posudzovaní dôvodnosti odvolania odvolací súd vzhľadom na posudzovanú problematiku vychádzal vo všeobecnosti z názoru, že:

(1) platenie preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv ako aj platenie úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu predstavujú v zmysle § 10 ods. 1 a 6 zákona č. 182/1993 Z. z. zákonnú povinnosť vlastníka (resp. spoluvlastníka) bytu (žalovanej), ktorá sa premietla aj do uzavretej zmluvy o výkone správy; platenie poplatku za výkon správy predstavuje zmluvnú povinnosť vlastníka (resp. spoluvlastníka) bytu (žalovanej);

(2) v prípade omeškania vlastníka (resp. spoluvlastníka) bytu (žalovanej) so zaplatením splatného preddavku do fondu alebo splatného plnenia spojeného s užívaním bytu vzniká nárok na zaplatenie úrokov z omeškania z jednotlivých dlžných súm a to za obdobie odo dňa nasledujúceho po ich splatnosti až do ich zaplatenia, resp. do dňa ich vyúčtovania správcom (žalobcom) alebo do dňa, kedy mal správca (žalobca) povinnosť ich vyúčtovať (podľa toho, ktorá skutočnosť nastane skôr);

(3) správca (žalobca) sa nemôže domáhať zaplatenia preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv ani preddavkov úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu po vykonaní ich vyúčtovania, resp. po dátume, kedy mal povinnosť ich vyúčtovanie urobiť (podľa toho, ktorá skutočnosť nastane skôr);

(4) nárok na úroky z omeškania (prípadne platne dojednanú zmluvnú pokutu) z nezaplatených splatných preddavkov a úhrad, ktorý vznikol do vykonania vyúčtovania preddavkov a úhrad, resp. do dňa, kedy mal správca (žalobca) povinnosť ich vyúčtovanie urobiť, však nezaniká;

(5) omeškanie s platením preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv ako aj omeškanie s platením úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu vzniká ich neuhradením v dojednanej dobe podľa zmluvy o výkone správy;

(6) podmienkou omeškania so zaplatením nedoplatku zisteného ročným vyúčtovaním je riadne doručenie vyúčtovania vlastníkovi a uplynutie dojednanej doby na zaplatenie nedoplatku podľa zmluvy o výkone správy.

4.7 V prejednávacom spore nebola medzi stranami sporná výška jednotlivých preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv za byt žalovanej ani výška jednotlivých preddavkov na úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu žalovanej; pre rozhodnutie je nepodstatné, že žalovaná je len jednou z podielových spoluvlastníkov sporného bytu a sporný byt v žalovanom období neužívala; súčasne je zrejme, že spor medzi žalobcom a žalovanou má primárne základ v zmluve o výkone správy, pričom zmluva o výkone správy predstavuje vo vzťahu medzi žalobcom ako správcom a žalovanou ako vlastníkom (resp. spoluvlastníkom) bytu spotrebiteľskú zmluvu (k charakteru zmluvy o výkone správy podľa § 8a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. ako spotrebiteľskej zmluvy podľa § 52 ods. 1 Občianskeho zákonníka porovnaj napríklad uznesenia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 2Co/1/2018 zo dňa 30.05.2019, sp. zn. 8Cdo/172/2019 zo dňa 19.08.2019, sp. zn. 4Cdo/5/2019 zo dňa 26.02.2020, sp. zn. 8Cdo/199/2019 zo dňa 25.03.2021 a sp. zn. 1VCdo/5/2019 zo dňa 28.04.2021); prejednávaný spor je preto nutné považovať za spotrebiteľský spor (§ 290 C.s.p.), v rámci ktorého môže súd vykonať aj tie dôkazy, ktoré spotrebiteľ nenavrhol, ak je to nevyhnutné pre rozhodnutie vo veci, pričom súd aj bez návrhu obstará alebo zabezpečí taký dôkaz (§ 295 C.s.p.); povinnosť súdu obstaráť alebo zabezpečiť dôkaz ako aj povinnosť súdu vykonať takýto dôkaz v spotrebiteľskom spore prichádza do úvahy ohľadne skutkového tvrdenia spotrebiteľa, ktoré zostalo medzi stranami sporné, pretože ustanovenie § 295 C.s.p. nevylučuje (nenahrádza) povinnosť spotrebiteľa v spotrebiteľskom spore pravdivo a úplne uvádzať podstatné a rozhodujúce skutkové tvrdenia týkajúce sa sporu (§ 150 ods. 1 C.s.p.), t.j. súd nemôže (s poukazom na ustanovenie § 295 C.s.p.) ani v spotrebiteľskom spore vykonávať dokazovanie ohľadne tvrdení, ktoré spotrebiteľ v spore nepredniesol (t.j. zjednodušene povedané ani v spotrebiteľskom spore nie je súd oprávnený ani povinný zisťovať skutočný stav veci); výnimočne môže súd v záujme ochrany spotrebiteľa pred neprijateľnými zmluvnými podmienkami vykonať dokazovanie ohľadne ich existencie v spotrebiteľskej zmluve aj bez skutkových tvrdení spotrebiteľa o ich existencii (porovnaj Števec, M., Ficová, S., Baricová, J., Mesiarkinová, S., Bajánková, J., Tomašovič, M., a kolektív : Civilný sporový poriadok. Komentár. Praha : C. H. Beck, 2016, str. 1029-1031); pokiaľ súd v spore (vrátane spotrebiteľského sporu) rozhoduje na základe nesporných skutkových tvrdení strán vo všeobecnosti platí, že na nastúpenie účinkov nesporného skutkového tvrdenia v dôsledku jeho nepopretia protistranou (§ 151 ods. 1 C.s.p.) musí byť skutkové tvrdenie strany úplné, t.j. vyhovujúce hypotéze príslušnej právnej normy, ktorej aplikácia prichádza do úvahy na (z nesporných skutkových tvrdení) zistený skutkový stav (t.j. z hľadiska prejednávaného sporu aj v prípade nepopretia skutkového tvrdenia žalobcu o nezaplatení preddavkov na úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu zo strany žalovanej by nebolo možné žalobe žalobcu v tomto rozsahu vyhovieť z dôvodu povinnosti žalobcu vykonať vyúčtovanie preddavkov za účelom zistenia konečného preplatku alebo nedoplatku v čase rozhodovania súdu); žalovaná ako spotrebiteľ v prejednávacom spore spochybnila (namietala) svoju povinnosť zaplatiť žalobcovi žalovanú sumu, pričom súd prvej inštancie vyhodnotil obranu žalovanej ako nedôvodnú a v plnom rozsahu rozhodol podľa skutkových tvrdení žalobcu a výsledkov vykonaného dokazovania; vzhľadom na spotrebiteľský charakter prejednávaného sporu bolo však vzhľadom na obranu žalovanej ako spotrebiteľa povinnosťou súdu prvej inštancie zaoberať sa tvrdením žalobcu ohľadne vzniku a trvanie nároku na zaplatenie „mesačných úhrad za služby spojené s užívaním bytu“; z vykonaného dokazovania (zmluva o výkone správy), nesporných skutkových tvrdení strán ako aj zo samotného zákona (§ 8a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z.) je zrejme, že žalobca mal povinnosť vykonať vyúčtovanie vždy najneskôr do 31.05. nasledujúceho roka, t.j. z hľadiska prejednávaného sporu pokiaľ ide o uplatnené preddavky a úhrady za rok 2016 do 31.05.2017, preddavky a úhrady za rok 2017 do 31.05.2018 a preddavky a úhrady za rok 2018 (január 2018 až jún 2018) do 31.05.2019; súd prvej inštancie rozhodol napadnutým rozsudkom dňa 15.12.2020, t.j. v čase, kedy malo byť už vyúčtovanie za roky 2016, 2017 a 2018 zo strany žalobcu vykonané; bolo preto povinnosťou súdu prvej inštancie pred rozhodnutím napadnutým rozsudkom vyzvať žalobcu na doplnenie skutkových tvrdení (§ 150 ods. 2 C.s.p.) a následne (podľa obsahu odpovede) obstaráť dôkaz v podobe vykonaných vyúčtovaní; z obsahu spisu vyplýva, že žalobca k žalobe priložil vyúčtovania za rok 2016 (zistený nedoplatok v sume 18,06 €) a za rok 2017 (zistený preplatok v sume 68,98 €), preto nie je zrejme, prečo (v rozpore so zákonom) okrem zisteného výsledku vyúčtovania uplatňuje proti žalovanej aj pôvodne nezaplatené preddavky; po vykonaní vyúčtovania už neprichádza do úvahy uplatnenie nároku na samotné preddavky do fondov ani preddavky na úhrady spojené s užívaním bytu, pretože vyúčtovaním je zistený konečný preplatok alebo nedoplatok, ktorý následne môže byť predmetom súdneho sporu (v prípade jeho nezaplatenia riadne a včas); pokiaľ tak súd prvej inštancie neurobil (vyúčtovanie za rok 2018), nemohol mať zistený dostatočný skutkový základ pre svoje rozhodnutie ohľadne (podstatnej časti) uplatneného nároku (okrem nároku na zaplatenie zmluvnej pokuty), pričom uvedený nedostatok v procesnom postupe súdu prvej inštancie nie je (vzhľadom na zásadne opravný charakter odvolacieho konania) účelné napraviť v odvolacom

konaní; v dôsledku nesprávneho procesného postupu nevykonali súd prvej inštancie všetky potrebné dôkazy (§ 295 C.s.p.), keď toto nie je účelné vykonať zo strany odvolacieho súdu; na základe uvedeného dospel odvolací súd k záveru, že napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie je nevyhnutné v prevyšujúcej časti zrušiť (§ 389 ods. 1 písm. c/ C.s.p.) a vec mu v rozsahu zrušenia vrátiť na ďalšie konanie a nové rozhodnutie (§ 391 ods. 1 C.s.p.).

5. Podstatné vyjadrenia strán prednesené v konaní na súde prvej inštancie, s ktorými sa v odôvodnení rozhodnutia nevysporiadal súd prvej inštancie (§ 393 ods. 2 prvá veta piata rubrika C.s.p. v spojení s § 387 ods. 3 prvá veta C.s.p.).

5.1 V prejednávanej spore odvolací súd v odôvodnení napadnutého rozhodnutia súdu prvej inštancie ani v obsahu spisu neidentifikoval žiadne podstatné vyjadrenia strán, s ktorými by sa súd prvej inštancie nevysporiadal.

6. Podstatné tvrdenia strán uvedené v odvolaní (§ 393 ods. 2 prvá veta piata rubrika C.s.p. v spojení s § 387 ods. 3 druhá veta C.s.p.).

6.1 Žalovaná podané odvolanie odôvodnila tým, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam (§ 365 ods. 1 písm. f/ C.s.p.) a rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 365 ods. 1 písm. h/ C.s.p.); podľa zistenia odvolacieho súdu rozhodol súd prvej inštancie napadnutým rozsudkom na základe nedostatočne zisteného skutkového stavu veci, preto je jeho právneho posúdenie veci predčasné (body 4.5 až 4.7 odôvodnenia).

7.1 Na základe uvedeného odvolací súd napadnuté rozhodnutie súdu prvej inštancie zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Odvolací súd zrušil aj závislý výrok (§ 379 písm. a/ C.s.p.) napadnutého rozsudku o trovách konania, ktorý v dôsledku zrušenia rozsudku stratil svoj podklad. Ak bolo rozhodnutie zrušené a ak bola vec vrátená na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, súd prvej inštancie je viazaný právnym názorom odvolacieho súdu (§ 391 ods. 2 C.s.p.).

7.2 Podľa § 391 ods. 3 C.s.p., ak odvolací súd zruší rozhodnutie súdu prvej inštancie a vráti mu vec na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, je povinný v odôvodnení rozhodnutia uviesť aj to, ako má súd prvej inštancie vo veci ďalej postupovať.

7.3 V ďalšom konaní bude súd prvej inštancie postupovať v súlade s ustanoveniami o prostriedkoch procesného útoku a prostriedkoch procesnej obrany (§ 149 a nasledujúce C.s.p.), resp. v súlade s ustanoveniami o dokazovaní (§ 185 a nasledujúce C.s.p. a § 295 C.s.p.); súd prvej inštancie predovšetkým zistí ďalšie skutočnosti nevyhnutné pre rozhodnutie, t.j. vykonanie vyúčtovania za rok 2018, posúdi vplyv výsledku vyúčtovania na predmet konania a dôvodnosť žaloby (bod 4.6 odôvodnenia) a vo veci opätovne rozhodne; súd prvej inštancie vyzve žalobcu aj na preukázanie doručenia jednotlivých vyúčtovaní žalovanej za účelom stanovenia počiatku omeškania a prípadného vzniku nároku na zaplatenie nedoplatku (18,06 €) ako aj zaplatenie zmluvnej pokuty; svoje rozhodnutie súd prvej inštancie primeraným spôsobom odôvodní.

7.4 Nakoľko predmetom konania je aj nárok žalobcu na zaplatenie zmluvnej pokuty odvolací súd udáva, že samostatnou úlohou súdu prvej inštancie bude v ďalšom konaní venovať pozornosť dojednaniu v zmluve o výkone správy o zmluvnej pokute (článok II bod 8 zmluvy o výkone správy) z hľadiska ochrany žalovanej ako spotrebiteľa; v tomto smere pri rozhodovaní súd prvej inštancie zohľadní, že:

(1) z obsahu zmluvy o výkone správy vyplýva dojednanie o zmluvnej pokute vo výške 0,25 % z dlžnej sumy denne, najmenej 0,83 € za každý začatý mesiac, pre prípad omeškania so zaplatením mesačných preddavkov, pričom zmluvná pokuta je výnosom žalobcu ako správcu (článok II bod 8 zmluvy o výkone správy); žalobca je právnickou osobou zapísanou v obchodnom registri, pričom podniká v rôznych predmetoch činnosti, okrem iného i v oblasti správa bytového a nebytového fondu a jeho údržba v rozsahu obstarávania služieb spojených so správou bytového a nebytového fondu; funkciu správcu bytového fondu vykonáva v rámci svojej podnikateľskej činnosti, preto má postavenie dodávateľa služieb v zmysle § 52 ods. 2 Občianskeho zákonníka; žalovaná nekonala v rámci svojej podnikateľskej alebo inej obchodnej činnosti, preto je v postavení spotrebiteľa v zmysle § 52 ods. 3 Občianskeho zákonníka; na uvedenom postavení žalovanej ako spotrebiteľa nič nemení skutočnosť, že si súčasne plní povinnosti

vyplývajúce z osobitného predpisu (zákon č. 182/1993 Z. z.); 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 tiež potvrdzuje, že ide o vzťah medzi dodávateľom a spotrebiteľom; výklad ustanovení zmluvy o výkone správy ohľadne dojednania o zmluvnej pokute musí byť v zmysle § 54 ods. 2 Občianskeho zákonníka v prospech spotrebiteľa (pre spotrebiteľa priaznivejší);

(2) nakoľko predmetná zmluva o výkone správy bola (zrejme) uzavretá už pred 20.10.2003 (zmluva nie je datovaná a súd prvej inštancie okamih jej uzavretia osobitne nezisťoval), odvolací súd udáva, že 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; 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; pri výklade je potrebné rešpektovať skutočnosť, že príslušná právna úprava spotrebiteľských zmlúv 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; smernica č. 93/13/EHS neurčila zmluvné typy, ktoré môžu mať povahu spotrebiteľskej zmluvy; každá zmluva upravená zákonom (vrátane nepomenovanej zmluvy) môže byť spotrebiteľskou zmluvou, ak vykazuje znaky určené smernicou; 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 žalovanou; v tejto súvislosti odvolací súd poukazuje na nález Ústavného súdu Českej republiky sp. zn. I. ÚS 342/2009 zo dňa 15.06.2009, v ktorom ústavný súd uviedol, že „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 zmlúvach); 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. neprímeraných podmienok a ktoré by tak boli s poukazom na ustanovenie § 53 ods. 5 Občianskeho zákonníka zo zákona neplatné, nemôžu požívať právnu ochranu;

(3) 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 nevylučuje, aby si vlastníci bytov v zmluve o výkone správy dojednali pre prípad porušenia zmluvných povinností zmluvnú pokutu, ktorá by podľa názoru odvolacieho súdu 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 takto dojednaná zmluvná pokuta 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 prípad zmluvy o výkone správy v prejednávanej spore; z obsahu spisu zatiaľ nevyplýva, že by bola zmluvná pokuta so spotrebiteľmi individuálne dojednaná, pretože išlo o štandardný typ zmluvy; podľa čl. II bod 8 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 výnosom žalobcu ako správcu (povinnosť zaplatiť zmluvnú pokutu správcovi), ktorý však za výkon svojej činnosti od vlastníkov poberá na mesačnej báze aj poplatky; predmetná zmluvná pokuta 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;

(4) odvolací súd považuje za potrebné zväžiť výšku dojednanej zmluvnej pokuty 0,25 % denne (91,25 % ročne) z hľadiska jej neprímeranosti; nakoľko ide o vedľajšie dojednanie spotrebiteľskej zmluvy, ktoré spôsobuje nerovnováhu v právach a povinnostiach v neprospech spotrebiteľov (žalovanej), pričom výška zmluvnej pokuty (91,25 % ročne) sa javí neprímerane 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.), v prípade záveru o neprijateľnosti je takéto dojednanie zo zákona neplatné, a preto neprichádza do úvahy moderácia výšky zmluvnej pokuty súdom v zmysle § 545a Občianskeho zákonníka; navyše pre prípad omeškania s platením preddavkov (a ďalších platieb) bol v zmluve o výkone správy dojednaný aj poplatok z omeškania (článok III bod 4 zmluvy o výkone správy) v rovnakej výške ako zmluvná pokuta (91,25 % ročne), t.j. omeškanie s platením preddavkov je duplicitne sankcionované;

(5) 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 žalovanej na spornej zmluve o výkone správy nebol preukázaný (medzi stranami nebolo sporné, že žalovaná zmluvu o výkone správy nepodpísala); zákon však pre platnosť dojednania o zmluvnej pokute vyžaduje písomnú formu

(§ 544 ods. 2 Občianskeho zákonníka), ktorej predpokladom je aj podpis žalovanej (§ 40 ods. 1 a 3 Občianskeho zákonníka); 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;

(6) súd prvej inštalácie posúdi platnosť predmetného dojednania o zmluvnej pokute aj z hľadiska jeho súladu so zákonom (§ 39 Občianskeho zákonníka) z hľadiska, či sa vlastníci bytov a nebytových priestorov jej dojednaním 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 zmluvná pokuta nebola výnosom správcu, nepochybne by zmluvné pokuty tvorili majetok vlastníkov bytov a nebytových priestorov; nakoľko podľa článku II bod 8 zmluvy o výkone správy sa zmluvná pokuta platí žalobcovi ako správcovi, 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 neprípustné (rovnako aj v zmysle všeobecného ustanovenia § 574 ods. 2 Občianskeho zákonníka);

(7) súd prvej inštalácie súčasne posúdi súlad predmetného ustanovenia o zmluvnej pokute so zákonom č. 182/1993 Z. z. a jeho účelom; 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 § 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; 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 odvolacieho súdu sa takto dojednaná zmluvná pokuta v zmluve o výkone správy javí byť v rozpore s účelom sledovaným zákonom č. 182/1993 Z. z., nakoľko (1) správca nekoná v záujme vlastníkov bytov (zmluvná pokuta ako sankcia nesleduje výnos na strane vlastníkov ale výnos správcu, (2) správca nekoná 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;

(8) podľa odvolacieho súdu navyše 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 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.

8. Ak odvolací súd zruší rozhodnutie a ak vráti vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie, rozhodne o náhrade trov súd prvej inštancie v novom rozhodnutí o veci (§ 396 ods. 3 C.s.p.).

9. Toto rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov 3 : 0 (§ 393 ods. 2 druhá veta C.s.p.).

### **Poučenie:**

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C.s.p.).

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 C.s.p.).

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 C.s.p.); dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) C.s.p. (§ 421 ods. 2 C.s.p.).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 C.s.p. nie je prípustné, ak

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b) (§ 422 ods. 1 C.s.p.); na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 2 C.s.p.).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 C.s.p.).

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii; ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 C.s.p.); dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 2 C.s.p.).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (t.j. ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpis) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 C.s.p.).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 430 C.s.p.).

Dovolacie dôvody možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 434 C.s.p.).

Dovolať musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom; dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 C.s.p.); povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 C.s.p.).