

Súd: Okresný súd Bratislava IV  
Spisová značka: 22C/15/2021  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6120435507  
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 07. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Matayová  
ECLI: ECLI:SK:OSBA4:2021:6120435507.3

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava IV v konaní pred sudkyňou JUDr. Janou Matayovou v právnej veci žalobcu: Správcovské bratislavské družstvo, so sídlom Drobného 27, 841 01 Bratislava, IČO: 35 803 843, zastúpený: Advokátska kancelária JUDr. Barbora Holíková, s.r.o., so sídlom Staré Grunty 162, 841 04 Bratislava, IČO: 36 863 971 proti žalovanému: C. X., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom H. C. XX, 841 04 Bratislava, o zaplatenie 9.574,22 Eur s príslušenstvom, takto

### rozhodol:

Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcovi sumu vo výške 9.530,22 Eur spolu so zmluvnou pokutou vo výške 0,1% zo sumy 6.013,52 Eur za každý aj začatý deň omeškania od 01.11.2020 do zaplatenia, do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

Súd vo zvyšnej časti žalobu z a m i e t a.

Žalobcovi p r i z n á v a nárok na náhradu trov konania voči žalovanému v rozsahu 100 %.

O výške náhrady trov konania súd rozhodne samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa žalobou pôvodne doručenu Okresnému súdu Banská Bystrica domáhal, aby súd zaviazal žalovaného na zaplatenie istiny vo výške 6.013,52 Eur spolu s vyčíslenou zmluvnou pokutou vo výške 3.516,70 Eur, so zmluvnou pokutou 0,1% za každý aj začatý deň omeškania od 01.11.2020 do zaplatenia, nákladov spojených s prípravou podkladov na vymáhanie súdnou cestou vo výške 44,- Eur a náhrady trov konania z titulu neuhradenia nákladov za užívanie bytu. Žalobu odôvodnil tým, že žalovaný je výlučným vlastníkom bytu č. XX nachádzajúceho sa v bytovom dome na ul. H. C. XX v Bratislave, zapísaného na LV č. XXXX, k. ú. T. E., okres Bratislava IV, obec BA - m.č. T. E.. Zo sumárnej analýzy platieb žalovaného za obdobie od 01.12.2019 do 31.08.2020 vyplýva, že žalovaný mal 31.08.2020 nedoplatok v celkovej výške 18.997,18 Eur, pričom táto suma pozostáva aj z nedoplatkov z predchádzajúcich ročných vyúčtovaní, ktoré sú predmetom samostatných súdnych konaní. Na úhradu predmetného nedoplatku bol žalovaný vyzývaný aj upomienkou zo dňa 14.09.2020, ktorú si neprevzal v odbernej lehote a dňa 14.10.2020 sa vrátila žalobcovi. Žalovaný bol povinný uhradiť nedoplatok v lehote 14 dní od doručenia upomienky, t.j. do 28.10.2020. Žalobca si v konaní uplatňuje nárok na zaplatenie sumy 9.574,22 Eur pozostávajúci z nedoplatku vo výške 6.013,52 za služby spojené s užívaním bytu za obdobie od 01.12.2019 do 31.10.2020, sumy 3.516,70 Eur predstavujúcou vyčíslenú zmluvnú pokutu do 31.10.2020 a nákladov spojených s vymáhaním pohľadávky vo výške 44,- Eur.

2. Okresný súd Banská Bystrica v upomínacom konaní vydal dňa 16.12.2020 platobný rozkaz, ktorý sa však žalovanému nepodarilo doručiť. Nakoľko právny zástupca žalobcu navrhol pokračovanie v konaní, Okresný súd Banská Bystrica postúpil vec tunajšiemu súdu ako súdu miestne príslušnému.

3. Súd doručoval žalovanému žalobu spolu s prílohami a výzvou na vyjadrenie sa k podanej žalobe na adresu trvalého pobytu uvedenú v Registri obyvateľov Slovenskej republiky v zmysle § 106 ods. 1 písm. a) CSP. Zásielku sa nepodarilo doručiť z dôvodu, že si ju adresát neprevzal v odbernej lehote. Ani ďalšie pokusy o doručenie zásielky na iné adresy vyplývajúce zo spisu, resp. cestou OO PZ neboli úspešné. Súd preto doručoval žalobu v súlade s ustanovením § 116 ods. 2 CSP zverejnením na úradnej tabuli súdu a webovej stránke súdu. Vzhľadom na uvedené súd považoval žalobu za doručенú po 15 dňoch od zverejnenia oznámenia o podanej žalobe, teda 13.04.2021.

4. Súd na prejednanie veci nariadil pojednávanie, na ktoré riadne a včas predvolal právneho zástupcu žalobcu a žalovaného. Žalovaný sa na pojednávanie nedostavil, doručenie predvolania mal vykázané fikciou doručenia dňa 14.05.2021. Súd preto vec prejednal v zmysle § 180 CSP v neprítomnosti žalovaného.

5. Súd vo veci vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi: zmluvou o výkone správy č. 54/2001, výpisom z LV č. XXXX pre k. ú. T. E., kópiou obálky na č.l. 18, upomienkou zo dňa 14.09.2020, sumárnou analýzou platieb za obdobie od 01.12.2019 do 31.08.2020, sumárnou analýzou platieb za obdobie od 01.12.2019 do 31.10.2020 a zistil nasledovný skutkový stav:

6. Žalobca vykonáva správu bytového domu na ulici H. C. XX v Bratislave na základe Zmluvy o výkone správy č. 54/2001 zo dňa 22.10.2001, v ktorom sa nachádza byt žalovaného, ktorého je výlučným vlastníkom. Žalovaný bol povinný v zmysle zmluvy o výkone správy ako aj zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov uhrádzať zálohové platby za plnenia spojené s užívaním bytu, nebytového priestoru a následne v prípade nedoplatku na vyúčtovaní tento nedoplatok vyrovnáť. Zo sumárnej analýzy platieb za obdobie od 01.12.2019 do 31.08.2020 vyplýva, že žalovaný mal k 31.08.2020 nedoplatok na platbách spojených s užívaním bytu v celkovej výške 18.997,18 Eur. Na úhradu predmetného nedoplatku bol žalovaný vyzývaný aj upomienkou zo dňa 14.09.2020, ktorú si neprevzal v odbernej lehote a dňa 14.10.2020 sa vrátila žalobcovi. Žalovaný bol povinný uhradiť nedoplatok v lehote 14 dní od doručenia upomienky, t.j. do 28.10.2020. Žalobca si v konaní uplatnil nárok na zaplatenie sumy 9.574,22 Eur pozostávajúci z nedoplatku vo výške 6.013,52 za služby spojené s užívaním bytu za obdobie od 01.12.2019 do 31.10.2020, sumy 3.516,70 Eur predstavujúcou vyčíslenú zmluvnú pokutu do 31.10.2020 a nákladov spojených s vymáhaním pohľadávky vo výške 44,- Eur. Žalovaný dlžnú sumu neuhradil.

7. Podľa § 8 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, 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.

8. Podľa § 8a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome. Ak správca končí svoju činnosť, je povinný 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti, predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu vrátane vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia. Zároveň je povinný previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na účty nového správcu alebo spoločenstva.

9. Podľa čl. IV bod 9 Zmluvy o výkone správy pri neuhradení preddavkových platieb alebo ich časti, ako aj platieb vyplývajúcich z vyúčtovania alebo ich časti v termíne splatnosti sú dlhujúci vlastníci povinní zaplatiť zmluvnú pokutu podľa § 544 a nasl. Občianskeho zákonníka vo výške 0,1% z dlžnej sumy za každý započatý deň omeškania až do dňa zaplatenia, najmenej však 25,- Sk.

10. 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.

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

12. Z vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že žalovaný ako výlučný vlastník bytu č. XX nachádzajúceho sa v bytovom dome na ulici H. C. XX v Bratislave si neplnil svoju povinnosť v zmysle zmluvy o výkone správy ako aj zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov uhrádzať zálohové platby za plnenia spojené s užívaním bytu, nebytového priestoru a následne v prípade nedoplatku na vyúčtovaní tento nedoplatok vyrovnáť. Zo sumárnej analýzy platieb za obdobie od 01.12.2019 do 31.08.2020 vyplýva, že žalovaný mal k 31.08.2020 nedoplatok na platbách spojených s užívaním bytu v celkovej výške 18.997,18 Eur. Na úhradu predmetného nedoplatku bol žalovaný vyzývaný aj upomienkou zo dňa 14.09.2020, ktorú si neprevzal v odbernej lehote a dňa 14.10.2020 sa vrátila žalobcovi. Žalobca si v konaní uplatnil nárok na zaplatenie nedoplatkov za služby spojené s užívaním bytu vo výške 6.013,52 Eur za obdobie od 01.12.2019 do 31.10.2020. Vzhľadom k tomu, že žalovaný ako vlastník bytu si svoje povinnosti voči žalobcovi ako správcovi riadne neplnil, súd ho zaviazal na zaplatenie žalobcom uplatneného nároku tak, ako je to uvedené vo výroku tohto rozsudku.

13. Pokiaľ ide o uplatnenú zmluvnú pokutu vo výške 0,1% denne túto súd považoval za primeranú.

14. Zmluvná pokuta je jedným zo zabezpečovacích prostriedkov záväzkov, je to dohodnutá peňažná čiastka, ktorú je žalovaný ako dlžník povinný zaplatiť žalobcovi ako veriteľovi v tomto prípade, nakoľko si nesplnil svoju zmluvnú povinnosť, ku ktorej sa zaviazal, a to bez ohľadu na to, či porušením povinnosti, vznikla veriteľovi škoda. Pokutu možno dohodnúť tak pre prípad nesplnenia zmluvnej povinnosti vôbec, ako aj pre prípad porušenia akejkoľvek inej zmluvnej povinnosti. V tomto smere súd poukazuje aj na právny záver vyslovený v rozhodnutí Krajského súdu v Bratislave zo dňa 17.12.2019, sp. zn. 8Co 136/2019, ktorý v obdobnom spore rovnako považoval za primeranú zmluvnú pokutu uplatnenú žalobcom v tej istej výške.

15. Strany sporu si v zmluve o výkone správy dohodli pre prípad porušenia zmluvných povinností zmluvnú pokutu vo výške 0,1% za každý deň omeškania s povinnosťou úhrady preddavkových platieb ako aj platieb vyplývajúcich z vyúčtovania, pričom zo sumárnej analýzy platieb predloženej žalobcom je zrejmé, že žalovaný si svoje povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy ako aj zo zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov riadne a včas neplnil, v dôsledku čoho sa dostal do omeškania. S ohľadom na význam zabezpečovanej povinnosti a závažnosť porušenia povinnosti žalovaného ako vlastníka riadne a včas uhrádzať preddavky a nedoplatky potom podľa názoru súdu nie je v danom prípade dojednanie zmluvnej pokuty vo výške 0,1 % za každý deň omeškania v rozpore s dobrými mravmi, nie je neplatné ani z iného dôvodu a nepredstavuje ani neprijateľnú zmluvnú podmienku, a preto žalovanému v dôsledku omeškania vznikla povinnosť predmetnú zmluvnú pokutu uhradiť. Takúto zmluvnú pokutu súd nepovažuje za primeranú, keďže takáto zmluvná pokuta by ročne predstavovala 36,50 %. S poukazom na uvedené súd dospel k záveru, že nárok uplatnený žalobcom v časti týkajúcej sa jednak vyčíslenej zmluvnej pokuty ako aj zmluvnej pokuty percentuálne určenej je dôvodný.

16. Žalobca sa v konaní domáhal aj zaplatenia nákladov spojených s vymáhaním pohľadávky v sume 44,- Eur. K tomuto uplatnenému nároku však žalobca nepredložil žiadne doklady. Zo sumárnej analýzy platieb predloženej žalobcom vyplýva, že suma 44,- Eur by mala predstavovať poplatok za nejakú upomienku, ktoré zaslanie žalovanému síce bolo súdu preukázané avšak žalobca v konaní nepreukázal, že by spoplatňovanie takýchto úkonov bolo súčasťou zmluvy o výkone správy, respektíve bolo dodatočne vlastníckymi bytov v bytovom dome na ulici Y. XX v Bratislave schválené, a teda by sa stalo záväzným pre obe zmluvné strany. Napokon súd považuje za potrebné uviesť, že v prípade žalobcom uplatneného poplatku za náklady spojené s prípravou podkladov na vymáhanie súdnou cestou za neuhradený nedoplatok z vyúčtovania nákladov za užívanie bytu a služieb s tým spojených ide o poplatok za úkony, ktoré patria k samotnej podstate činnosti správcu v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z., teda o činnosť, za ktorú správca dostáva odmenu podľa čl. VIII. bod 1. zmluvy o výkone správy č. 54/2001. Súd preto žalobu v tejto časti zamietol.

17. O náhrade trov konania súd rozhodol v zmysle § 262 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP tak, že žalobcovi, ktorý bol v konaní úspešný, priznal nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu, nakoľko súd zamietol žalobu len v časti náhrady hotových výdavkov, čo predstavuje príslušenstvo k žalovanej sume. O výške náhrady trov konania rozhodne súd po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Bratislava IV, v dvoch vyhotoveniach.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 127 ods. 1 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) § 363 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).

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania ( § 365 ods. 3 CSP).

Ak žalovaný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, žalobca môže podať návrh na vykonanie exekúcie.