

Súd: Okresný súd Zvolen  
Spisová značka: 6C/47/2020  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6720205153  
Dátum vydania rozhodnutia: 21. 07. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Silvia Minková  
ECLI: ECLI:SK:OSZV:2021:6720205153.7

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Zvolen v konaní pred sudkyňou JUDr. Silviou Minkovou v právnej veci žalobcu Stavebné bytové družstvo Zvolen, so sídlom Nogradyho 1455/24, 960 01 Zvolen, IČO: 00222054, zastúpený TOMÁŠ KOHÚT advokátska kancelária, s.r.o., so sídlom Námestie SNP 74/28, 960 01 Zvolen, IČO: 47235888, proti žalovanej H. E. V., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom H. K. XXX/XX, XXX XX F., štátna občianka SR, o zaplatenie 2.531,95 EUR s príslušenstvom, takto

### rozhodol:

I. Žalovaná je p o v i n n á zaplatiť žalobcovi 2.114,02 EUR, zmluvnú pokutu kapitalizovanú ku dňu 31.10.2020 vo výške 138,64 EUR, poštovné ku dňu 31.10.2020 vo výške 2,- EUR a úrok z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 2.114,02 EUR od 01.11.2020 do zaplatenia, a to všetko v pravidelných mesačných splátkach po 100,- EUR, splatných vždy do 28-ho dňa príslušného kalendárneho mesiaca, počnúc mesiacom, v ktorom nadobudne právoplatnosť tento rozsudok. V prípade, ak žalovaná nezaplatí čo i len jednu splátku riadne a včas, stáva sa splatným celý dlh.

II. V prevyšujúcej časti sa žaloba z a m i e t a.

III. Žalobcovi sa p r i z n á v a nárok na náhradu trov konania voči žalovanej v rozsahu 78 %.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Dňa 26.11.2020 bola na tunajší súd doručená žaloba žalobcu zo dňa 25.11.2020, ktorou sa žalobca domáhal toho, aby súd platobným rozkazom zaviazal žalovanú zaplatiť mu sumu 2.114,02 EUR, zmluvnú pokutu ku dňu 31.10.2020 vo výške 415,93 EUR, poštovné ku dňu 31.10.2020 vo výške 2,- EUR a úrok z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 2.114,02 EUR od 01.11.2020 až do zaplatenia, ako aj trovy konania.

Svoj žalobný návrh zdôvodnili tým, že žalovaná je vlastníčkou bytu č.X na ulici H. K. XXX/XX, XXX XX F.. V zmysle čl. 4 ods. 2 Zmluvy o výkone správy č.159 zo dňa 23.11.2007 (ďalej len „zmluva o výkone správy“) je žalovaná povinná platiť mesačne preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, na služby a plnenia poskytované s užívaním bytu a poplatok za výkon správy. Žalovaná túto povinnosť zanedbala a ku dňu 31.10.2020 dlhuje žalobcovi čiastku vo výške 2.531,95 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 2.114,02 EUR, zo zmluvnej pokuty vo výške 1,5 % za každý deň omeškania kapitalizovanej ku dňu 31.10.2020 na sumu 415,93 EUR v zmysle čl. 4 ods. 4 Zmluvy o výkone správy a poštovného vo výške 2,- EUR. Po právnej stránke zdôvodnili podanú žalobu odkazom na ustanovenie § 544 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka, § 8a ods. 1 veta prvá zákona č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a vo vzťahu k úroku z omeškania odkazom na ustanovenie § 517 ods. 1 a 2 OZ a § 3 nariadenia vlády SR č.87/1995 Z.z..

2. Na návrh vydal tunajší súd platobný rozkaz zo dňa 16.12.2020 sp.zn.6C/47/2020-33, ktorý bol žalovanej doručený dňa 21.01.2021, v reakcii na čo žalovaná prostredníctvom emailu dňa 02.02.2021 požiadala o uzavretie splátkového kalendára na predmetný dlh, pričom uviedla, že to, že neuhrádzala mesačne poplatky spojené s nájmom bytu, bolo spôsobené tým, že mala od marca 2020 a naďalej aj doteraz má z dôvodu pandemických opatrení zamestnávateľom určenú prekážku v práci, čím má len 80 % výšky funkčného platu. Taktiež uviedla, že nie je v jej silách a schopnostiach ako samoživiteľky starajúcej sa o maloleté dieťa celý dlh zaplatiť naraz a preto požiadala o splátky. Súd posúdil toto podanie žalovanej ako odpor voči platobnému rozkazu, v dôsledku čoho bolo tunajším súdom vydané uznesenie zo dňa 10.02.2021 sp.zn.6C/47/2020-43, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 16.02.2021, ktorým bol platobný rozkaz tunajšieho súdu zo dňa 16.12.2020 sp.zn.6C/47/2020-33 v celom rozsahu zrušený v zmysle § 267 ods. 3 Civilného sporového poriadku, keďže žalovaná podala proti platobnému rozkazu včas odpor s vecným odôvodnením.

3. Súd nariadil v tejto veci pojednávanie na deň 22.04.2021, ktoré súd odročil bez meritórneho prejednávania veci z dôvodu „ex offo“ na nový termín dňa 07.06.2021, ktorý bol tiež odročený bez meritórneho prejednávania veci na deň 19.07.2021 z dôvodu žiadosti žalovanej o odročenie pojednávania zo zdravotných dôvodov. Termín pojednávania dňa 19.07.2021 bol bez meritórneho prejednávania veci odročený na deň 21.07.2021 po zmene zákonného sudcu z dôvodu, že aktuálny zákonný sudca mal v ten deň kolíziu s iným svojim pojednávaním už skôr vytýčeným. Na pojednávanie dňa 21.07.2021 sa nedostavila žiadna zo strán sporu, ani právny zástupca žalobcu, ktorý mal doručenie predvolania na pojednávanie vykázané riadne a včas. Právny zástupca žalobcu svoju neúčast' na pojednávaní neospravedlnil, ani nežiadal pojednávanie odročiť. Taktiež žalovaná mala doručenie predvolania na pojednávanie vykázané riadne a včas, s tým, že táto ospravedlnila svoju neúčast' na pojednávaní zo zdravotných dôvodov prostredníctvom emailu dňa 20.07.2021, pričom pojednávanie nežiadala odročiť. Súd postupoval v súlade s ustanovením § 180 C.s.p., vec na tomto pojednávaní prejednal a rozhodol v neprítomnosti žalobcu, právneho zástupcu žalobcu a žalovanej.

4. Súd na pojednávaní vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi, ktoré predložil žalobca vo fotokópiách v priebehu konania a to: zmluvu o výkone správy č.159 zo dňa 23.11.2007 z č.l.8-14 vrátane príloh, dodatok č.1 k zmluve o výkone správy č.159 zo dňa 14.01.2009 z č.l.15-17, list žalobcu adresovaný vlastníkom bytov a nebytových priestorov bytového domu H. K. XXX, F. zo dňa 28.05.2010 z č.l.18, prílohu k zmluve o výkone správy č.159, dodatok č.1 z č.l.19, dodatok č.2 k zmluve o výkone správy č.159 zo dňa 11.12.2018 z č.l.20, sum analýza platieb za obdobie od 01.01.2019 do 31.10.2020 z č.l.21, pričom zistil tento skutkový stav.

Zo Sumárnej analýzy platieb za obdobie od 01.01.2019 do 31.10.2020 zo dňa 11.11.2020 súd okrem iného zistil, že ku dňu 31.10.2020 je evidovaný nedoplatok - 2.114,02 EUR, a to na účte Nájomné, na účte Penále je ku dňu 31.10.2020 evidovaný nedoplatok - 415,93 EUR, na účte Poštovné je ku dňu 30.09.2020 evidovaný nedoplatok - 2,- EUR, spolu nedoplatok - 2.531,95 EUR, s tým, že k navýšovaniu týchto nedoplatkov, prípadne k ich znižovaniu dochádzalo mesačne pri načítavaní mesačných predpisov v príslušných výškach, a tiež na základe ročných vyúčtovaní, alebo naopak pokiaľ ide o znižovanie, k tomu dochádzalo v dôsledku vykonaných úhrad, pričom posledná platba je evidovaná v mesiaci apríl 2020. Z tohto dokumentu zároveň súd zistil, že je tu uvedená žalovaná E. V. ako osoba, ktorej sa má táto analýza platieb týkať a ako dátum prísťahovania je uvedený 01.04.2017.

Zo Zmluvy o výkone správy č.159 pre bytový dom H. K. XXX, F. súd zistil, že bola uzavretá dňa 23.11.2007 podľa zákona č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov medzi žalobcom ako správcou a vlastními bytov a nebytových priestorov bytového domu H. K. XXX, F., pričom dňa 14.01.2009 uzavreli zmluvné strany Dodatok č.1 k Zmluve o výkone správy č.159 a dňa 11.12.2018 uzavreli zmluvné strany Dodatok č.2 k Zmluve o výkone správy č.159. V zmysle čl. 4 ods. 2 tejto zmluvy 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 kalendárneho dňa bežného mesiaca, b/ správcovi poplatok za výkon správy, vo výške stanovenej orgánom správcu mesačne vopred najneskôr do posledného dňa bežného mesiaca. Poplatok za výkon správy pre vlastníkov - nečlenov správcu (družstva) je vo výške o 50 % viac, ako je poplatok za výkon správy stanovený pre členov správcu. Poplatok za výkon správy bude trvalým príkazom z účtu domu v banke uhrádzaný na účet správcu mesačne. V čl. 4 ods. 3 tejto zmluvy je uvedené, že v prípade omeškania s platbami podľa ods. 2 tohto článku sú vlastníci povinní zaplatiť správcovi zmluvnú pokutu vo výške 1,5 ‰ z dlžnej čiastky za každý deň omeškania odo dňa keď dlh vznikol, až do jeho zaplatenia, v súlade s ustanovením § 544 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ktorá

je výnosom správcu. Nárok na náhradu škody nie je tým dotknutý. Podľa čl. 4 ods. 4 tejto zmluvy vyúčtovaním zistený nedoplatok skutočných nákladov za služby a plnenia poskytované s užívaním bytu sú vlastníci povinní zaplatiť správcovi do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. Ak budú vlastníci v omeškani so splnením tejto povinnosti, sú povinní zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 1,5 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania odo dňa, keď dlh vznikol, až do jeho zaplatenia, ktorá je výnosom správcu. Nárok na náhradu škody nie je tým dotknutý. K predmetnej zmluve je pripojený aj doklad označený ako Príloha k Zmluva o výkone správy č.159 - Zmena vlastníka bytu, kde okrem iného je uvedené pri vchode č.55, byt č.4, vlastník H.. E. V. vrátane nečitateľného podpisu, dátum 28.04.2017.

Z listu žalobcu adresovaného vlastníkom bytov a nebytových priestorov bytového domu H. K. XXX, F. zo dňa 28.05.2010 súd okrem iného zistil, že sa jednalo o oznámenie o novele zákona č.182/1993 Z.z. a zosúladení ustanovení Zmluvy o výkone správy č.159 zo dňa 23.11.2007 odporujúce novej zákonnej úprave vykonanej zákonom č.70/2010 Z.z., ktorý nadobudol účinnosť dňa 01.04.2010, pričom v tomto liste bolo špecifikované, ktoré články a odseky zmluvy o výkone správy sa uvádzajú do súladu s predmetnou novelou zákona, keď okrem iného do článku 4 bol za odsek 2 vložený nový odsek 3, s tým, že ostatné odseky sa prečíslovávajú na odseky 4.-17..

5. Podľa § 6 ods. 1 zákona č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „citovaný právny predpis“) 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.

Podľa § 8a ods. 1 citovaného právneho predpisu v znení účinnom do 31.03.2010, vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvoria so správcom písomnú zmluvu o výkone správy. Zmluva o výkone správy, jej zmena alebo jej zánik sa schvaľuje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Schválená zmluva o výkone správy alebo jej zmena, alebo jej zánik je záväzný pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak je podpísaný nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcom. Správca je povinný schválenú zmluvu alebo jej zmenu doručiť každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome. Na doručovanie sa vzťahuje osobitný predpis. Zmluva o výkone správy obsahuje najmä

- a) vzájomné práva a povinnosti správcu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu,
- b) spôsob výkonu správy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku,
- c) zásady hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi,
- d) zásady platenia úhrad za plnenia a hospodárenie s nimi,
- e) zásady určenia výšky platieb za správu,
- f) rozsah a obsah správy o činnosti správcu podľa odseku 2.

Podľa § 8a ods. 1 citovaného právneho predpisu, vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvoria so správcom písomnú zmluvu o výkone správy. Zmluva o výkone správy, jej zmena alebo zánik schválené podľa § 14b ods. 1 písm. e) sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak sú podpísané správcom a osobou poverenou vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome, pričom pravosť podpisov týchto osôb musí byť úradne osvedčená. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže zmluvu o výkone správy vypovedať. Správca je povinný schválenú zmluvu a pri jej zmene úplné znenie zmluvy doručiť každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome do 30 dní od jej schválenia vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome. Na doručovanie sa vzťahuje osobitný predpis. 12e) Zmluva o výkone správy obsahuje najmä

- a) vzájomné práva a povinnosti správcu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu,
- b) spôsob výkonu správy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku,
- c) zásady hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi,
- d) zásady platenia úhrad za plnenia a hospodárenie s nimi,
- e) zásady určenia výšky platieb za správu,
- f) rozsah a obsah správy o činnosti správcu podľa odseku 2.

Podľa § 8a ods. 6 citovaného právneho predpisu v znení účinnom do 31.03.2010, s prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome prechádzajú na nového vlastníka bytu

alebo nebytového priestoru v dome práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nadobudol byť alebo nebytový priestor v dome na základe zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe domu, je povinný pristúpiť k zmluve o výkone správy. Prevodom alebo prechodom bytu alebo nebytového priestoru v dome na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome od zmluvy o výkone správy; záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním. Nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome zaväzujú aj právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku vykonané pred prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.

Podľa § 8a ods. 7 citovaného právneho predpisu, s prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome prechádzajú na nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nadobudol byť alebo nebytový priestor v dome na základe zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe domu, pristupuje k zmluve o výkone správy. Prevodom alebo prechodom bytu alebo nebytového priestoru v dome na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome od zmluvy o výkone správy; záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním. Nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome zaväzujú aj právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku vykonané pred prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.

Podľa § 544 ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“), ak strany dojednávajú pre prípad porušenia zmluvnej povinnosti zmluvnú pokutu, je účastník, ktorý túto povinnosť poruší, zaviazaný pokutu zaplatiť, aj keď oprávnenému účastníkovi porušením povinnosti nevznikne škoda.

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

Podľa § 545a OZ v znení účinnom od 01.01.2008, neprimerane vysokú zmluvnú pokutu môže súd znížiť s prihliadnutím na hodnotu a význam zabezpečovanej povinnosti. Ak veriteľ nie je oprávnený požadovať náhradu škody spôsobenej porušením povinnosti, na ktorú sa zmluvná pokuta vzťahuje, súd prihliadne aj na výšku škody, ktorá porušením povinnosti vznikla, a na to, o koľko zmluvná pokuta presahuje rozsah vzniknutej škody.

Podľa § 121 ods. 3 OZ, príslušenstvom pohľadávky sú úroky, úroky z omeškania, poplatok z omeškania a náklady spojené s jej uplatnením.

Podľa § 517 ods. 1 veta prvá OZ, dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškanií.

Podľa § 517 ods. 2 OZ, ak ide o omeškание s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, ak nie je podľa tohto zákona povinný platiť poplatok z omeškania; výšku úrokov z omeškania a poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis.

Podľa § 3 ods. 1 nariadenia vlády SR č.87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka výška úrokov z omeškania je o 5 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky, platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

6. Vychádzajúc z uvedených skutkových zistení a ustanovení právnych predpisov dospel súd k názoru, že žaloba je čiastočne dôvodná.

V konaní nebolo sporné, že žalovaná je výlučnou vlastníčkou predmetného bytu č.X na ulici H. K. XXX/XX Y. F.. Rovnako nebol sporný fakt, že žalobca ako správca vykonáva v zmysle zákona č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov správu tohto bytového domu, keď medzi žalobcom ako správcom a vlastníkmi bytov a nebytových priestorov tohto bytového domu bola uzavretá Zmluva o výkone správy. Z dokladu Sum analýza platieb za obdobie od 01.01.2019 do 31.10.2020 mal súd za to, že žalovaná je vlastníkom predmetného bytu od 01.04.2017, keď v tomto doklade je ako dátum pristahovania uvedený tento dátum, t.j. žalovaná ako aktuálna výlučná vlastníčka bytu v predmetnom bytovom dome má práva a povinnosti vyplývajúce jej z predmetnej Zmluvy o výkone správy č.159, keďže nadobudnutím vlastníctva k tomuto bytu na ňu prešli práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy o výkone správy, čiže žalovaná má okrem iného aj povinnosť platiť mesačné preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, a na služby a plnenia poskytované s užívaním bytu, ako i mesačne správcovi poplatok za výkon správy, t.j. uhrádzať mesačne tzv. predpis stanovený žalobcom. Žalovaná ani výšku týchto predpisov za jednotlivé príslušné obdobia nijakým spôsobom nerozporovala a súd teda vychádzal z toho, že žalovaná istina vo výške 2.114,02 EUR predstavuje nedoplatok, ktorý vznikol za obdobie od januára 2019 do 31.10.2020. S poukazom na vyššie uvedené skutočnosti súd tento nárok žalobcu považoval za nesporný, v dôsledku čoho súd žalovanú zaviazal zaplatiť žalobcovi predmetnú sumu a

rovnako súd prisúdil žalobcovi i nárok na poštovné vo výške 2,- EUR, z titulu nákladov spojených s uplatnením pohľadávky.

Súčasťou žaloby bol aj nárok žalobcu na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 1,5 ‰ denne, ktorú vyčíslil žalobca ku dňu 31.10.2020 na sumu 415,93 EUR, preto súd v ďalšom zamerlal skúmanie, či žalobcom uplatňovaná zmluvná pokuta je v súlade s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

Na prvom mieste je potrebné uviesť, že dojednanie o zmluvnej pokute nepatrí medzi podstatné náležitosti zmluvy o výkone správy, ktoré by boli právnym poriadkom vyžadované k platnému uzavretiu takejto zmluvy. Zákon o vlastníctve bytov v žiadnom svojom ustanovení nepredpokladá dojednanie o zmluvnej pokute ako súčasť zmluvy o výkone správy. Uplatňovanie, resp. vymáhanie zmluvnej pokuty nemožno zahrnúť medzi činnosti správcu v rámci tzv. správy domu tak, ako je táto upravená v § 6 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov. Inštitút zmluvnej pokuty teda sám o sebe nijako nesúvisí s vlastníctvom bytu a s ním spojenými zákonnými a zmluvnými povinnosťami, a tiež tento inštitút nie je zákonom o vlastníctve bytov nijako upravený. Na druhej strane právny poriadok nevyklučuje, aby si vlastníci bytov v zmluve o výkone správy dojednali pre prípad porušenia zmluvných povinností zmluvnú pokutu. Jej dojednanie však musí spĺňať všetky formálne aj obsahové náležitosti tak, ako vyplývajú z príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka, a to vrátane požiadavky na primeranosť výšky zmluvnej pokuty.

Zo Zmluvy o výkone správy vyplýva, že zmluvnou pokutou je zabezpečená povinnosť vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome riadne a včas uhrádzať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, na služby a plnenia poskytované s užívaním bytu a poplatkov za výkon správy. Výška zmluvnej pokuty 1,5 ‰ denne zodpovedá 54,75 % ročne, pričom podľa zmluvy je pokuta výnosom správcu. Žalobca ako správca, ktorý je podnikateľom (§ 2 ods. 2 písm. a) Obchodného zákonníka) teda dosahuje zisk nielen z platieb za správu, ktoré predpokladá zákon o vlastníctve bytov a ktoré predstavujú odmenu za poskytnuté služby, ale v danom prípade dosahuje zisk aj zo zmluvných pokút, ktoré sú povinní platiť vlastníci bytov pri riadnom neuhrádzaní preddavkov a poplatku za výkon správy. Tiež nemožno opomenúť, že v zmysle zákona o vlastníctve bytov fond prevádzky, údržby a opráv slúži na financovanie výdavkov spojených s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku, ako aj výdavkov na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. To znamená, že fond vytvárajú vlastníci bytov v dome pre svoje vlastné potreby, je preto v prvom rade v ich záujme, aby všetci vlastníci svoju povinnosť platiť príspevky do fondu plnili riadne a včas. V danom prípade však riadne neplnenie uvedenej povinnosti zo strany vlastníkov v konečnom dôsledku prostredníctvom predmetnej zmluvnej pokuty produkuje zisk tretej osoby, od vlastníkov odlišnej, ktorá navyše v zmysle zákona má primárne poskytovať vlastníkom bytov službu spočívajúcu v správe domu, za ktorú jej vlastníci platia odmenu. Z predmetnej zmluvnej pokuty nemajú samotní vlastníci bytov žiadnu priamu výhodu.

Na všetky uvedené skutočnosti je nutné prihliadnúť pri posudzovaní primeranosti výšky takejto zmluvnej pokuty, pričom súd má za to, že výška zmluvnej pokuty 54,75 % ročne, ktorá je čistým ziskom správcu, je neprimeraná vo vzťahu k ňou zabezpečenej povinnosti vlastníkov bytov uhrádzať mesačné platby spojené s vlastníctvom bytu, z ktorých značná časť slúži samotným vlastníkom v podobe tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv. Súd taktiež zobral do úvahy fakt, že i keď zmluvná pokuta má okrem preventívnej funkcie aj funkciu sankčnú, jej výška nemá na zmluvnú stranu, ktorá poruší predmetnú zmluvnú povinnosť pôsobiť likvidačne, čo podľa názoru súdu zmluvná pokuta vo výške 1,5 ‰ denne, t.j. 54,75 % ročne môže, pre vlastníka bytu, ktorý sa dostal z rôznych dôvodov do zlej finančnej situácie, pôsobiť. Prítom aj v súdnej veci samotná žalovaná poukázala na to, že k omeškaniu úhrad za služby spojených s užívaním bytu u nej došlo práve s poukazom na aktuálnu situáciu v súvislosti s pandémiou COVID-19, kedy za dlhšie obdobie mala znížený príjem, v dôsledku prijatých protipandemických opatrení.

Vzhľadom k vyššie uvedenému súd v súlade s ustanovením § 545a OZ znížil výšku zmluvnej pokuty na 1/3, t.j. 0,5 ‰ denne, keď zmluvnú pokutu dojednanú v pôvodnej výške v zmluve o výkone správy považoval súd za neprimerane vysokú. Z tohto dôvodu teda prisúdil žalobcovi zmluvnú pokutu vyčíslenú žalobcom pevnou sumou ku dňu 31.10.2020 vo výške 138,64 EUR (1/3 zo sumy 415,93 EUR) a v prevyšujúcej časti zmluvnej pokuty súd žalobu zamietol.

Žalovaná v súdnej veci bola preukázateľne v omeškaní so zaplatením istiny, ktorej sa žalobca žalobou domáhal, ktorá predstavovala nedoplatky z titulu mesačných preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv, a na služby a plnenia poskytované s užívaním bytu, resp. z titulu nedoplatkov skutočných nákladov za tieto služby a plnenia, a tiež z mesačných poplatkov za výkon správy vo výške 2.114,02 EUR. Na základe toho súd žalobcovi priznal nárok na úrok z omeškania z tejto prisúdenej sumy počnúc dňom 01.11.2020 do zaplatenia, a pokiaľ ide o výšku úroku z omeškania, súd prisúdil žalobcovi úrok z omeškania vo výške 5 % ročne tak, ako bol žalobcom tento nárok uplatnený, keďže základná úroková

sadzba ECB bola od 16.03.2016 vo výške 0 %, čiže žalobca si uplatnil úrok z omeškania v zákonnej výške.

7. Podľa § 232 ods. 3 Civilného sporového poriadku (ďalej len „C.s.p.“), lehota na plnenie je tri dni a plyní od právoplatnosti rozsudku. Súd môže v odôvodnených prípadoch určiť dlhšiu lehotu.

Podľa § 232 ods. 4 C.s.p., ak súd uložil povinnosť plniť opakujúce sa a v budúcnosti splatné dávky a splátky, vykonateľnosť týchto dávok a splátok sa spravuje poradím ich splatnosti, ak súd nerozhodne inak; súd môže rozhodnúť, že omeškanie s plnením jednej dávky alebo splátky má za následok splatnosť celého plnenia.

Súd umožnil žalovanej splácať žalobou prisúdenú sumu vrátane príslušenstva v pravidelných mesačných splátkach, pod hrozbou straty výhody splátok, keď súd prihliadol na žiadosť žalovanej uvedenu v podanom odpore proti platobnému rozkazu, s poukazom na to, že mala ešte v danom čase stále znížený príjem v rozsahu 80 % výšky funkčného platu z dôvodu pandemických opatrení a zároveň je samoziviteľkou vo vzťahu k maloletému dieťaťu. Súd túto žiadosť žalovanej vyhodnotil ako dôvodnú, keď mal za to, že neumožnenie plnenia dlhu v splátkach by jej mohlo spôsobiť existenčné problémy.

8. Na okraj súd uvádza, že obdobný právny názor, aký zaujal tunajší súd v tejto súdnej veci ohľadne nároku na úhradu zmluvnej pokuty, vyslovil v niektorých svojich rozhodnutiach aj Krajský súd v Banskej Bystrici napríklad v uznesení zo dňa 29.06.2017 sp.zn.17Co/379/2016-109, v rozsudku zo dňa 21.12.2017 sp.zn.16Co/507/2016, v rozsudku zo dňa 09.05.2019 sp.zn.16Co/282/2018, v rozsudku zo dňa 28.03.2019 sp.zn.11Co/318/2018, ako i v rozsudku zo dňa 19.11.2019 sp.zn.14Co/179/2019-98.

9. Podľa § 255 ods. 1 C.s.p., súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Podľa § 255 ods. 2 C.s.p., 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.

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

Podľa § 262 ods. 2 C.s.p., o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

O nároku na náhradu trov konania rozhodol súd v zmysle vyššie citovaných ustanovení Civilného sporového poriadku tak, že nakoľko bol žalobca len v časti úspešný v tomto konaní, súd vyhodnotil pomer úspechu strán sporu v prospech žalobcu, na základe čoho mu bol priznaný nárok na náhradu trov konania voči žalovanej v rozsahu 78 %, keď súd vychádzal z toho, že predmetom konania bola suma 2.531,95 EUR, žalovaná bola zaviazaná na úhradu sumy 2.254,66 EUR, teda úspech žalobcu bol 89 %, úspech žalovanej 11 %, čiže rozdiel predstavuje 78 % v prospech žalobcu, s tým, že o konkrétnej výške náhrady trov konania bude rozhodnuté po právoplatnosti tohto rozsudku.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15-tich dní odo dňa jeho doručenia, prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Banskej Bystrici, písomne v dvoch vyhotoveniach (§ 362 ods. 1 veta prvá C.s.p.).

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 C.s.p.) 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 C.s.p.). Ak zákon na podanie nevyžaduje osobitné náležitosti, v podaní sa uvedie, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a musí byť podpísané. Ak ide o podanie urobené v prebiehajúcom konaní, náležitosťou podania je aj uvedenie spisovej značky tohto konania. 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 ods. 3 C.s.p.).

Podľa § 365 ods. 1 C.s.p. 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, pričom podľa § 366 C.s.p. prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak
  1. sa týkajú procesných podmienok,
  2. sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
  3. má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
  4. ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie,
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej (§ 365 ods. 2 C.s.p.).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov.