

Súd: Mestský súd Košice
Spisová značka: 25C/24/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7120208795
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 11. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zsolt Suver
ECLI: ECLI:SK:MSKE:2025:7120208795.12

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Mestský súd Košice sudcom JUDr. Zsoltom Suverom v právnom spore žalobkyne: A. B., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom: C. XXXX/X, XXX XX D., zastúpenej: B. E. B., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom: C. XXXX/X, XXX XX D., proti žalovanému: Správcovské bytové družstvo IV Košice, so sídlom: Levočská 3, 040 12 Košice, IČO: 00 216 666, o zaplatenie preplatkov z vyúčtovaní nákladov spojených s vlastníctvom a užívaním bytu v sume 426,36 Eur s príslušenstvom, takto

rozhodol:

I. Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobkyni sumu 104,72 EUR spolu s úrokom z omeškania vo výške 3 % ročne zo sumy 104,72 EUR od 16.6.2020 do zaplatenia, a to všetko v lehote do 3 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Žalobu v prevyšujúcom rozsahu z a m i e t a .

III. Žalovanému p r i z n á v a proti žalobkyni nárok na náhradu trov tohto konania v rozsahu 50,88 %.

IV. Žalobkyni p r i z n á v a proti žalovanému nárok na náhradu trov odvolacieho konania vedeného na Krajskom súde v Košiciach pod sp. zn. 11Co/103/2023 v rozsahu 100 %.

odôvodnenie:

I.

Skutková a právna argumentácia strán sporu

1. Žalobkyňa žalobou doručenu 26.06.2019 Okresnému súdu Košice I (ďalej len „okresný súd“), ktorý sa podľa § 18m ods. 1 zákona č. 371/2004 Z. z. o sídlach a obvodoch súdov Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov od 01.06.2023 označuje ako Mestský súd Košice (ďalej len „mestský súd“) proti žalovanému domáhala zaplatenia sumy 426,36 Eur titulom preplatkov z vyúčtovaní nákladov spojených s vlastníctvom a užívaním bytu spolu s úrokmi z omeškania vo výške 3 % ročne zo sumy 426,36 Eur od 16.06.2020 do zaplatenia. Zároveň žalobkyňa navrhla, aby jej mestský súd priznal nárok na náhradu trov tohto konania.

2. Žalobkyňa svoju žalobu medzi inými odôvodnila tým, že je vlastníčkou bytu č. 28 (ďalej len „byt“), na X. poschodí, vo vchode č. X bytového domu so súpisným číslom XXXX „F. X“ (ďalej len „bytový dom“) na parc. č. XXXX/XX nachádzajúceho sa v obci D. – B., katastrálne územie: E., ktorý je Okresným úradom Košice, odbor katastrálny, zapísaný na liste vlastníctva číslo XXXXX, a spoluvlastníčkou spoločných častí, zariadení a príslušenstva tohto bytového domu ako aj pozemku – parcely registra „C“, parc. č. XXXX/XX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 621 m² v podiele vo veľkosti 810/100000-in k celku. Žalovaný je správcom bytového domu. Žalovaný koncom mesiaca máj roku 2019 žalobkyni doručil „Vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu“ za rok 2018, podľa ktorého (vyúčtovania)

žalobkyni vznikol preplatok v sume 363,46 Eur. Avšak žalovaný tento preplatok v plnej výške započítal na žalobkyňou neuhradené zmluvné pokuty a poplatky. Rovnako žalovaný žalobkyni nevyplatil celý preplatok z „Vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2019“ vo výške 189 Eur, ale vrátil jej len sumu 126,10 Eur. Ostatnú časť z tohto preplatku opäť započítal na dlh žalobkyne v sume 62,90 Eur. Žalobkyňa však od roku 2017 namietala u žalovaného neoprávnenosť ním uplatňovaných zmluvných pokút a poplatkov. Žalobkyňa bola totiž toho názoru, že žalovanému nie je nič dlžná a žalovaný si oproti jej preplatkom započítal dlhy, ktoré neexistovali.

3. Žalovaný vo svojom vyjadrení z 13.10.2020 (č. I. 19) k žalobe poznamenal, že v právnom spore žalobkyne proti žalovanému na okresnom súde vedenom pod 24Csp/225/2018 bol uplatňovaný nárok pre nedôvodné započítanie preplatku z vyúčtovania nákladov spojených s vlastníctvom a užívaním bytu za rok 2017 oproti žalobkyňou nezaplatenej predpísanej mesačnej platbe za mesiac august roku 2016 v sume 175,69 Eur, ktorej nezaplatenie žalobkyňa poprela. Následne po zistení, že za obdobie mesiacov august roku 2016 až júl roku 2017 žalobkyňa zaplatila predpísané mesačné platby skutočne len 11- krát, žalobkyňa uznala dôvodnosť započítania a v tamtom spore zobrala svoju žalobu späť. Spôsob vzniku dlhu, ktorý bol započítaný, spôsob výpočtu jeho výšky s realizovanými platbami podrobne zdôvodnila pracovníčka žalovaného v stanovisku zo dňa 08.10.2020 (č. I. 22- 23), ktoré je prílohou tohto vyjadrenia. Podľa tam uvedených celkový dlh žalobkyne predstavoval sumu 442,68 Eur a pozostával: 1.) zo zmluvnej pokuty vo výške 2,5 ‰ denne za omeškanie so zaplacením zostatku nedoplatku na vyúčtovaní nákladov spojených s vlastníctvom a užívaním bytu za rok 2014 a to takto: zo sumy 347,68 Eur od 01.01.2016 do 20.01.2016 v sume 16,51 Eur, zo sumy 247,68 Eur od 01.01.2016 do 24.02.2016 v sume 21,05 Eur, zo sumy 147,68 Eur od 01.01.2016 do 17.03.2016 v sume 7,75 Eur, zo sumy 47,68 Eur od 01.01.2016 do 12.04.2016 v sume 2,98 Eur, t. j. spolu v sume 48,52 Eur, 2.) zo zmluvnej pokuty vo výške 2,5 ‰ denne za omeškanie so zaplacením predpísanej mesačnej preddavkovej platby za mesiac január roku 2016 zaplatenej 24.06.2024 za obdobie od 01.01.2016 v trvaní 145 dní v sume 61,92 Eur, 2.) poplatku za upomienku z 02.11.2015 v sume 4,44 Eur a poplatku za upomienku z 09.03.2016 v sume 4,80 Eur, 3.) zo zmluvnej pokuty v sume 152,32 Eur [za omeškania žalobkyne so zaplacením nedoplatku v sume 511,90 Eur z vyúčtovania nákladov spojených s vlastníctvom a užívaním bytu za rok 2014 (č. I. 239)] žalobkyňou uznannej v dohode o uznaní (splátkach) dlhu z 30.11.2015 [ďalej len „dohoda o uznaní dlhu z 30.11.2015“ (č. I. 60)] uzavretej medzi ňou ako dlžníčkou a žalovaným ako veriteľom, 4.) zo zmluvnej pokuty v súhrnnej sume 99,56 Eur vo výške 2,5 ‰ denne a to: za omeškanie žalobkyne so zaplacením splátky v sume 100 Eur podľa dohody o uznaní dlhu z 30.11.2015 za obdobie od 01.03.2016 do 17.03.2016 v sume 6,28 Eur, za omeškanie žalobkyne so zaplacením splátky v sume 47,68 Eur podľa dohody o uznaní dlhu z 30.11.2015 za obdobie od 18.03.2016 do 12.04.2016 v sume 3,10 Eur, za omeškanie so zaplacením s predpísanou mesačnou platbou za mesiac január roku 2016 zaplatenej 24.06.2016 za obdobie od 01.03.2016 do 24.06.2016 v sume 47,25 Eur, za omeškanie so zaplacením nedoplatku na vyúčtovaní nákladov spojených s vlastníctvom a užívaním bytu za rok 2015 v sume 318,83 Eur za obdobie od 01.07.2016 do 07.07.2016 v sume 5,58 Eur, za omeškanie so zaplacením predpísanej mesačnej platby za mesiac jún roku 2016 v sume 162,93 Eur splatnej 30.06.2016 a uhradenej 28.07.2016 za obdobie od 01.07.2016 do 28.07.2016 v sume 11 Eur, za omeškanie so zaplacením predpísanej mesačnej platby za mesiac august roku 2016 za obdobie od 01.09.2016 do 30.10.2016 v sume 26,35 Eur, 5.) z poplatku za upomienku v sume 4,80 Eur, 6.) zo zmluvnej pokuty vo výške 2,5 ‰ denne za omeškanie so zaplacením predpísanej mesačnej platby za mesiac august roku 2016 za obdobie od 01.11.2016 do 31.03.2017 v sume 66,32 Eur.

4. Žalobkyňa vo svojom podaní zo 01.03.2021 (č. I. 43) k vyjadreniu žalovaného k žalobe uviedla, že v tomto spore na okresnom súde vedenom pod sp. zn. 24 Csp/225/2018, v ktorom sa ako žalobkyňa domáhala proti žalovanému zaplatenia sumy 192,01 Eur, svoju žalobu zobrala späť z dôvodu, že uznala, že v roku 2016 nebola zaplatená jedna predpísaná platba v sume 175,69 Eur (za mesiac august, pozn.) a konanie navrhla zastaviť. Okresný súd uznesením sp. zn. 24 Csp/225/2018 z 19.10.2020 konanie zastavil. Žalobkyňa v ďalšom argumentovala tak, že žalovaný nepostupoval podľa zákona, keď si počítal poplatky z omeškania vo výške 2,5 ‰ z dlžnej sumy za každý deň omeškania, nesprávne počítal dĺžku omeškania, žiadal zaplatiť poplatky z omeškania, keď mal žiadať úroky z omeškania a nezákonne započítal už aj premlčané a neexistujúce dlhy do preplatkov z vyúčtovania nákladov spojených s vlastníctvom a užívaním bytu za roky 2018 a 2019.

5. Žalobkyňa v podaní z 07.10.2021 (č. I. 69) svoju žalobu v časti o zaplatenie sumy 152,32 Eur a úrokov z omeškania z tejto sumy s poukazom na uznanie nároku na zaplatenie zmluvnej pokuty

v sume 152,32 Eur v dohode o uznaní dlhu z 30.11.2015 a súčasne tým na oprávnenosť započítania tohto dlhu žalovaným oproti jej pohľadávke titulom preplatku z vyúčtovania za rok 2018 v sume 363,46 Eur zobrala späť a navrhla, aby okresný súd v rozsahu späťvzatia konanie zastavil. Žalobkyňa však na žalobe v prevyšujúcom rozsahu naďalej trvala. Žalobkyňa poukázala na spôsob a na konkrétne dni poukázania predpísaných mesačných platieb v období od 01.01.2016 do 27.12.2016, pričom uviedla, že platobný doklad SIPO za mesiac 12/2015 nemôže predložiť, ale z rozpisu úhrad v prílohe vyúčtovania za rok 2015 je zrejmé, že mesačná preddavková platba za mesiac december 2015 bola zaplatená. Žalobkyňa citovala ustanovenie § 3 a § 4 nariadenia č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka a dodala, že žalovaným uplatňovanú zmluvnú pokutu považuje za úžeru. Podľa judikatúry Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, pokiaľ platby prichádzajú pravidelne a chronologicky nadväzujú na seba, nemožno hovoriť o omeškani. Žalovaný mal upraviť výšku a spôsob výpočtu poplatkov z omeškania a úrokov z omeškania tak, aby to bolo v súlade so všeobecne záväznými predpismi. Podľa tvrdenia žalobkyne sa v zmluve o výkone správy z 19.11.2010 (ďalej len „zmluva o výkone správy“) uzavretej medzi žalovaným (správcom) na strane jednej a vlastníkami bytov a nebytových priestorov bytového domu, vrátane žalobkyne, na strane druhej, nehovorí o tom, že pri omeškani s pravidelnou predpísanou mesačnou platbou je správca oprávnený účtovať zmluvnú pokutu vo výške 2,5 % denne za každý deň omeškania. Povinnosťou správcu by malo byť, aby upozornil vlastníka na prípadné nezrovnalosti, omeškania.

6. Žalovaný vo svojom vyjadrení z 05.11.2021 (č. I. 100) s čiastočným späťvzatím žaloby vyjadril svoj súhlas. Ďalej uviedol, že žalobkyňa stále neberie do úvahy, že predpísaná platba na kalendárny mesiac je splatná do konca predchádzajúceho kalendárneho mesiaca. Z jej rozpisu platieb je zrejmé, že v máji 2016 neprebehla žiadna platba. Malo byť uhradené 162,93 Eur na 6/2016. Dňa 24.06.2016 došla platba bankovým prevodom v sume 162,93 Eur, ktorá bola započítaná na úhradu nezaplatenej mesačnej platby za mesiac január roku 2016. Žalobkyňa výpis zo svojho bankového účtu za obdobie mesiaca jún roku 2016 nepredložila. Predložený platobný doklad SIPO za 06/2016 zaplatený 27.06.2016 nebol. Na tomto platobnom doklade SIPO je poznámka žalobkyne, že úhrada mala byť vykonaná 27.07.2016. Výpis zo svojho bankového účtu žalobkyňa opäť nepredložila. Žalobkyňa predložila iba výpis zo svojho bankového účtu zo 06.07.2021 o úhrade sumy 318,83 Eur, avšak sama uviedla, že sa jedná o úhradu nedoplatku z vyúčtovania za rok 2015. Žalobkyňa stále nerozumie tomu, že dohodnutá zmluvná pokuta v zmluve o výkone správy je sankcia za porušenie povinnosti platiť riadne a včas nielen nedoplatky z vyúčtovaní za ten ktorý kalendárny rok, ale aj preddavkové mesačné platby, pretože pri neplnení to ide na ťarchu ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu, ktorí pri neplnení musia znášať priebežnú úhradu nákladov za iného vlastníka bytu, ktorý si túto povinnosť riadne a včas neplní. Nejedná sa tu o poplatky z omeškania, ani o úroky z omeškania, ale o zmluvnú pokutu, ktorej výška 2,5 % denne vzhľadom na jej charakter a výšku platby v omeškani, je jednoznačne primeraná. Podľa čl. 3 zmluvy o výkone správy zmluvná pokuta nebola dohodnutá len pre prípad omeškania so zaplacením nedoplatkov vykázaných vo vyúčtovaniach nákladov spojených s vlastníctvom a užívaním bytu za ten ktorý kalendárny rok, ale aj za omeškania so zaplacením mesačných preddavkových platieb. V zmluve o výkone správy sú upravené aj poplatky za nadštandardné služby podľa cenníka služieb žalovaného, medzi ktoré patrí aj poplatok za upomienky. Na správnosti započítania nič nemení, či žalobkyňa skutočne (ne)vedela, že je v omeškani. Ak by si žalovaný svoje povinnosti neplnil a pohľadávky za ostatných vlastníkov nevymáhal, mohli by vlastníci bytov a nebytových priestorov uplatniť voči nemu zodpovednostné nároky.

II.

Relevantná zákonná právna úprava k predmetu sporu

7. Podľa § 2 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom v rozhodujúcom období (ďalej len „ZoVBaNP“) bytom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.

8. Podľa § 2 ods. 2 ZoVBaNP bytovým domom (ďalej len „dom“) sa na účely tohto zákona rozumie budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie a má viac ako tri byty a v ktorej byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v tomto zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

9. Podľa § 6 ods. 2 ZoVbANP správa domu je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca alebo spoločenstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a) prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušného pozemku a príslušenstva, b) služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru, c) vedenie účtu domu v banke, d) vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov, e) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.

10. Podľa § 8 ods. 1 ZoVbANP správcom môže byť právnická osoba alebo fyzická osoba podnikateľ, ktorá má v predmete podnikania alebo v predmete činnosti správu a údržbu bytového fondu; správca, ktorý spravuje bytové domy, musí spĺňať aj podmienky podľa osobitného predpisu. Činnosť správcu môže byť vykonávaná len podľa tohto zákona.

11. Podľa § 8a ods. 1 ZoVbANP 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.

12. Podľa § 8a ods. 2 ZoVbANP 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.

13. Podľa § 7b ods. 5 ZoVbANP vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní uhrádzať finančné prostriedky do fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrady za plnenia.

14. Podľa § 7c ods. 9 ZoVbANP zhromaždenie tvoria všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome. Zhromaždenie zvoláva rada podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada predseda alebo najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zhromaždenie a) schvaľuje zmeny zmluvy o spoločenstve, stanov spoločenstva a zásady hospodárenia, b) schvaľuje rozpočet, c) schvaľuje ročnú účtovnú závierku a vyúčtovanie úhrad za plnenia, d) schvaľuje výšku mesačných úhrad za plnenia, mesačných platieb za správu a príspevkov do fondu prevádzky, údržby a opráv, e) rozhoduje o použití prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv.

15. Podľa § 10 ods. 1 ZoVbANP vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní v súlade so zmluvou o spoločenstve alebo so zmluvou o výkone správy poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome spravidla vždy na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu.

16. Podľa § 10 ods. 6 ZoVbANP úhrady za plnenia sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní mesačne vopred uhrádzať na účet domu v banke. Pri rozúčtovaní úhrad za plnenia sa

zohľadňuje miera využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi bytov alebo nebytových priestorov v dome. Okrem služieb a prác, ktoré vlastník bytu a nebytového priestoru v dome uhrádza priamo dodávateľovi, sa za plnenie spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru považuje najmä osvetlenie spoločných častí domu, odvoz odpadov, čistenie žump, užívanie výťahov, upratovanie, dodávka tepla a teplej vody, dodávka vody od vodárenských spoločností a odvádzanie odpadových vôd.

17. Podľa § 100 ods. 1 OZ zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení účinnom v rozhodujúcom období (ďalej len „OZ“) právo sa premlčí, ak sa nevykonalo v dobe v tomto zákone ustanovenej (§ 101 až 110). Na premlčanie súd prihladne len na námietku dlžníka. Ak sa dlžník premlčania dovoľá, nemožno premlčané právo veriteľovi priznať.

18. Podľa § 101 OZ pokiaľ nie je v ďalších ustanoveniach uvedené inak, premlčacia doba je trojročná a plynie odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz.

19. Podľa § 544 ods. 1 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.

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

21. Podľa § 545 ods. 1 a 2 OZ, ak z dojednávania o zmluvnej pokute nevyplýva niečo iné, je dlžník zaviazaný plniť povinnosť, ktorej splnenie bolo zabezpečené zmluvnou pokutou, aj po jej zaplatení. Veriteľ nie je oprávnený požadovať náhradu škody spôsobenej porušením povinnosti, na ktorú sa vzťahuje zmluvná pokuta, ak z dojednávania účastníkov o zmluvnej pokute nevyplýva niečo iné. Veriteľ je oprávnený domáhať sa náhrady škody presahujúcej zmluvnú pokutu, len keď je to medzi účastníkmi dohodnuté.

22. Podľa § 545 ods. 3 OZ, ak z dohody nevyplýva niečo iné, nie je dlžník povinný zmluvnú pokutu zaplatiť, ak porušenie povinnosti nezavinil.

23. Podľa § 545a OZ 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 prihladne aj na výšku škody, ktorá porušením povinnosti vznikla, a na to, o koľko zmluvná pokuta presahuje rozsah vzniknutej škody.

24. Podľa § 563 OZ, ak čas splnenia nie je dohodnutý, ustanovený právnym predpisom alebo určený v rozhodnutí, je dlžník povinný splniť dlh prvého dňa po tom, čo ho o plnenie veriteľ požiadal.

25. Podľa § 566 ods. 1 a 2 OZ veriteľ je povinný prijať aj čiastočné plnenie, ak to neodporuje dohode alebo povahe pohľadávky. Pri čiastočnom plnení peňažného dlhu sa plnenie započítava najprv na istinu a potom na úroky, ak dlžník neurčí inak.

26. Podľa § 580 OZ, ak veriteľ a dlžník majú vzájomné pohľadávky, ktorých plnenie je rovnakého druhu, zaniknú započítaním, pokiaľ sa vzájomne kryjú, ak niektorý z účastníkov urobí voči druhému prejav smerujúci k započítaniu. Zánik nastane okamihom, keď sa stretli pohľadávky spôsobilé na započítanie.

27. Podľa § 581 ods. 2 OZ započítavať nemožno premlčané pohľadávky, pohľadávky, ktorých sa nemožno domáhať na súde, ako aj pohľadávky z vkladov. Proti splatnej pohľadávke nemožno započítavať pohľadávku, ktorá ešte nie je splatná.

28. Podľa § 581 ods. 2 OZ dohodou účastníkov možno započítaním vyrovnávať aj pohľadávky uvedené v odsekoch 1 a 2.

29. Podľa § 517 ods. 1 OZ dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní. Ak ho nesplní ani v dodatočnej primeranej lehote poskytnutej mu veriteľom, má veriteľ právo od zmluvy odstúpiť; ak ide o deliteľné plnenie, môže sa odstúpenie veriteľa za týchto podmienok týkať aj len jednotlivých plnení.

30. Podľa § 517 ods. 2 OZ, ak ide o omeškanie 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.

III.

K rozhodnutiu o čiastočnom zastavení konania

31. Predmetom daného sporu boli pôvodne peňažné nároky žalobkyne titulom nezaplatenia (nevrátenia) preplatiek z vyúčtovania nákladov spojených s vlastníctvom a užívaním jej bytu za obdobie roku 2018 v sume 363,46 Eur a roku 2019 v sume 62,90 Eur, t. j. spolu v súhrnnej sume 426,36 Eur s príslušenstvom.

32. Žalovaný sa v rámci svojej procesnej obrany medzi inými dovoľával započítania vzájomnej pohľadávky podľa § 580 OZ proti žalobkyni titulom zmluvnej pokuty v sume 152,32 Eur, ktorý nárok voči žalobkyni mal vzniknúť pre jej omeškanie so zaplatením nedoplatku titulom vyúčtovania nákladov spojených s vlastníctvom a užívaním bytu za rok 2014 v sume 511,90 Eur spolu za 119 omeškaných dní do 30.11.2015.

33. Žalobkyňa však v priebehu konania uviedla, že uznáva opodstatnenosť zápočtu tejto vzájomnej pohľadávky vo výške 152,32 Eur uznanou žalobkyňou podľa § 588 OZ dohodou o uznaní (splátkach) dlhu z 30.11.2015 [ďalej len „dohoda o uznaní dlhu z 30.11.2015“ (č. l. 60)] uzavretou medzi ňou ako dlžníčkou a žalovaným (správcom) oproti žalobou uplatňovanému peňažnému nároku v sume 426,36 Eur a preto žalobu v časti o zaplatenie sumy 152,32 Eur a úrokov z omeškania vo výške 3 % ročne zo sumy 152,32 Eur od 16.02.2020 do zaplatenia zobrala späť a navrhla, aby okresný súd toto konanie v rozsahu spätvzatia zastavil, s čím žalovaný vyjadril svoj súhlas.

34. Okresný súd rozsudkom sp. zn. 25 C 24/2020 zo 06.04.2023 [ďalej len „rozsudok okresného súdu z 06.04.2023“ (č. l. 163)] v časti I. výroku rozhodol tak, že konanie v časti o zaplatenie sumy 152,32 Eur a úrokov z omeškania vo výške 3 % ročne zo sumy 152,32 Eur od 16.02.2020 do zaplatenia, zastavil. Rozsudok okresného súdu zo 06.04.2023 v časti I. výroku nadobudol právoplatnosť 11.05.2023.

IV.

Skutkové zistenia a právne posúdenie veci mestským súdom

35. Predmetom daného sporu tak zostali peňažné nároky žalobkyne titulom nezaplatenia (nevrátenia) preplatiek z vyúčtovania nákladov spojených s vlastníctvom a užívaním jej bytu za obdobie roku 2018 v sume 211,14 Eur a roku 2019 v sume 62,90 Eur, t. j. v súhrnnej sume 274,04 Eur, spolu s úrokom z omeškania vo výške 3 % ročne zo sumy 274,04 Eur od 16.06.2020 do zaplatenia.

36. Avšak rozsudkom okresného súdu zo 06.04.2023 v časti II. výroku bola žaloba o zaplatenie sumy 274,04 Eur spolu s úrokom z omeškania podľa špecifikácie v žalobnom návrhu zamietnutá s tým, že v časti III. výroku okresný súd žalovanému proti žalobkyni nárok na náhradu trov tohto konania nepriznal.

37. Krajský súd uznesením sp. zn. 11 Co/103/2023-207 z 18.09.2024 (ďalej len „uznesenie krajského súdu z 18.09.2024“) na základe riadne a včas podaného odvolania – riadneho opravného prostriedku žalobkyne proti rozsudku okresného súdu zo 06.04.2023 rozhodol tak, že rozsudok okresného súdu zo 06.04.2023 časti II. výroku o zamietnutí žaloby a v časti III. výroku nepriznania nároku na náhradu trov konania zrušil a vec vrátil mestskému súdu na ďalšie konanie.

38. Podľa odôvodnenia uznesenia krajského súdu z 18.09.2024 „...prvoinštančný súd v napadnutom rozsudku nereflektoval na všetky rozhodné skutkové okolnosti veci týkajúce sa (primeranosti) nároku žalovaného na zaplatenie dohodnutej zmluvnej pokuty, ktorú vzájomnú pohľadávku si započítal proti pohľadávke žalobkyne na vrátenie preplatku z vyúčtovaní za roky 2018 a 2019, a vykonané dôkazy nevyhodnotil v súlade s § 191 a nasl. CSP, na základe čoho nemožno vyhodnotiť ako správny záver súdu o skutkovom stave veci v tejto časti. Súdu prvej inštancie je potrebné vytknúť, že sa žiadnym spôsobom nevyjadril k tvrdeniam žalobkyne (nehodnotil ich) o neprimeranosti dohodnutej zmluvnej pokuty a premlčaní nárokov žalovaného (podanie na č. l. 43), čo malo vplyv na ustálenie výšky nároku žalobkyne

po čiastočnom späťvzati žaloby, ako aj na posúdenie možnosti započítania vzájomných pohľadávok žalovaného proti pohľadávke žalobkyne v kontexte námietky premlčania a platnosti dohodnutej zmluvnej pokuty ... V ďalšom konaní bude povinnosťou prvoinštančného súdu odstrániť vytknuté nedostatky, návrh posúdiť podľa relevantného hmotného práva (zákona č. 182/1993 Z. z. a OZ)..."

39. Medzi stranami sporu na základe skutkových tvrdení, ktoré druhá strana nepoprela, nebolo sporným, že:

39.1. žalobkyňa je počnúc od roku 2009 až doposiaľ výlučnou vlastníčkou bytu č. XX, na X. poschodí, vo vchode č. X bytového domu „F. X“ so súpisným číslom XXXX na parc. č. XXXX/XX nachádzajúceho sa v obci D. –B., katastrálne územie: E., Okresným úradom Košice, katastrálny odbor, zapísaného na LV č. XXXXX,

39.2. žalovaný je na základe zmluvy o výkone správy z 19.11.2010 (ďalej tiež len „zmluva o výkone správy“) uzavretej medzi ním ako správcom vykonávajúcim správu bytových domov v rámci predmetu svojej podnikateľskej činnosti (dodávateľom) a vlastníkmi bytov a nebytových priestorov bytového domu, vrátane žalovanej (fyzickej osoby), správcom daného bytového domu,

39.3. podľa vyúčtovania za rok 2018 rozdiel medzi úhradou na rok 2018 predpísaných mesačných zálohových platieb spolu v sume 2.114,88 Eur a žalovaným zistením skutočným nákladom v sume 1.751,42 Eur predstavoval preplatok sumu 363,46 Eur na prospech žalobkyne, ktorý žalovaný žalobkyni (nevrátil) nezaplatil,

39.4. podľa vyúčtovania za rok 2019 rozdiel medzi úhradou na rok 2019 predpísaných mesačných zálohových platieb spolu v sume 2.114,88 Eur a žalovaným zistením skutočným nákladom v sume 1.925,88 Eur predstavoval preplatok sumu 189 Eur na prospech žalobkyne, ktorý žalovaný žalobkyni vrátil (zaplatil) iba v čiastke 126,10 Eur.

40. Sporným medzi stranami sporu bolo, či existovali dlhy žalobkyne titulom zmluvných pokút, vrátane poplatkov za upomienky, vzniknuté v období od 01.01.2016 do 31.03.2017 prinajmenšom v súhrnnej výške 274,04 Eur, ktoré by bol žalovaný oprávnený jednostranne započítať oproti žalobou uplatňovaným pohľadávkam.

41. A teda žalobou uplatňovaný nárok bol sporný tak, čo do právneho základu ako aj čo do jeho výšky.

42. Mestský súd na prejednanie veci nariadil viacero pojednávaní a za účelom preukázania sporných skutkových tvrdení v intenciách odôvodnenia uznesenia krajského súdu z 18.09.2024 vykonal dokazovanie listinami, ktoré sú súčasťou súdneho spisu, po ktorom v spojení aj s ostatnými skutkovými tvrdeniami, ktoré neboli sporné, ustálil svoje celkové skutkové zistenia a vyporiadajúc sa pritom aj s námietkami a právnou argumentáciou strán sporu vec právne posúdil (viď nižšie).

43. Mestský súd tu v prvom rade uvádza, že zmluva o výkone správy z 19.10.2010 uzavretá medzi vlastníkmi bytov a nebytových priestorov bytového domu, vrátane žalobkyne ako vlastníčky bytu č. 28 na strane jednej a žalovaným ako správcom na strane druhej podľa § 8a ZoVbBaNP predstavuje svojím charakterom spotrebiteľskú zmluvu podľa § 52 a nasl. OZ. [viď. uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky (ďalej len „Najvyšší súd SR“ vo veľkom senáte občianskoprávneho kolégia, sp. zn. 1VCdo/5/2019 zo dňa 28.04.2021)]. Spoločenstvo a správca sú povinní vykonávať správu domu samostatne v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Vzhľadom na tú skutočnosť, že správca je podľa § 6 ods. 2 ZoVbBaNP zo zákona oprávnený uzatvárať zmluvy o zabezpečení dodávky služieb spojených s užívaním jednotlivých bytov a nebytových priestorov, zákonodarca v ustanovení § 8a ods. 2 ZoVbBaNP uložil správcovi povinnosť do 31.05 nasledujúceho roka vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv ako aj úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v bytovom dome. Právny základ (dôvod) pre platenie mesačných preddavkových platieb pre žalobkyňu predstavovali mesačné zálohové predpisy, ktorých zákonnosť, ani správnosť žalobkyňa v priebehu konania nijako nenamietala. Žalobkyňa netvrdila, že by jej výška predpísaných mesačných platieb nebola žalovaným včas oznámená ako ani to, že by jej ročné vyúčtovania nákladov spojených s vlastníctvom a užívaním jej bytu neboli včas doručené. Podľa § 9 ods. 7 ZoVbBaNP spoločenstvo a správca sú povinní vykonávať správu domu samostatne v mene a na účet

vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Spoločenstvo a správca vo vlastnom mene zastupujú a konajú na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom. Nakoľko sa v danom právnom spore žalobkyňa ako vlastníčka bytu č. 28 domáha proti žalovanému ako správcovi bytového domu zaplatenia (vrátenia) ním vykázaných preplatkov z vyúčtovania nákladov spojených s vlastníctvom a užívaním jej bytu podľa § 8a ods. 2 ZoVBaNP, je žalovaný nepochybne nositeľom hmotnoprávnej povinnosti, o ktorú v danom spore ide.

44. Žalovaným uplatnená procesná obrana spočívala v tvrdení, že žalobou uplatňovaná pohľadávka žalobkyne zanikla započítaním zo strany žalovaného oproti jej dlhom. V tejto súvislosti mestský súd uvádza, že započítanie podľa § 580 OZ je forma bezhotovostného vyrovnania, ktoré sa nevykonáva skutočným splnením, ale odpočítaním vzájomných pohľadávok u veriteľa a dlžníka a ktoré súčasne umožňuje ušetrenie dvojitého splnenia vzájomných pohľadávok a zjednodušenie majetkových vzťahov medzi účastníkmi. Jeho význam spočíva najmä v úspore nákladov, ktoré by inak obidvaja účastníci museli vynaložiť pri uskutočnení vzájomného plnenia. Započítanie znamená zánik vzájomných pohľadávok, ktorý nastáva okamihom, v ktorom sa stretli pohľadávky spôsobilé na započítanie a to za splnenia zákonných podmienok, ktorými sú: a) vzájomnosť (reciprocita) pohľadávok, kedy dve osoby sú si navzájom súčasne veriteľom i dlžníkom, b) skutočnosť, že plnenie rovnakého druhu (najčastejšie ide o započítanie pohľadávok peňažného druhu), c) spôsobilosť pohľadávky na započítanie, t. j. že započítanie nie je vylúčené ani zákonom ani právnym predpisom, ani dohodou účastníkov, ani povahou vzájomných pohľadávok a napokon d) existencia prejavu smerujúceho k započítaniu, ako jednostranného právneho úkonu z obsahu ktorého musí byť zrejmé, ktorá pohľadávka sa uplatňuje na započítanie, v akej je výške a proti ktorej pohľadávke veriteľa smeruje. Tento prejav nemožno urobiť skôr, než sa pohľadávky stretnú. Ak niektorá z vyššie uvedených podmienok chýba alebo ak prejav smerujúci k započítaniu bol urobený skôr, než sa vzájomné pohľadávky stretli, účinky započítania nenastanú. Z hľadiska účinnosti započítania pohľadávky treba uviesť, že stretnutie vzájomných pohľadávok samo osebe nemá právne účinky, tieto nastanú až kompenzačným prejavom ku dňu stretnutia pohľadávok (ex tunc). Tento kompenzačný prejav je jednostranným právnym úkonom, na ktorý sa nevyžaduje súhlas druhého účastníka, pretože ho možno vykonať aj proti jeho vôli. Započítaciu námietku (započítací prejav) možno uplatniť po tom, keď sa pohľadávky stretli, a to od okamihu zročnosti pohľadávky, ktorá sa stala zročnou ako posledná. K zániku pohľadávok v dôsledku započítania dôjde v rozsahu, v akom sa pohľadávky navzájom kryjú. Ak je niektorá z nich vyššia, zaniká len do výšky započítavanej protipohľadávky (viď uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2 M Cdo 18/2007 zo 16.12.2008). Započítací prejav nie je viazaný na predpísanú právnu formu, nemusí byť ani písomne urobený.

45. Pod premlčaním podľa § 100 OZ sa rozumie márne uplynutie doby stanovenej v zákone pre vykonanie práva; znamená výrazné oslabenie subjektívneho práva účastníka, nakoľko premlčaním síce jeho nárok nezaniká, nemôže byť však súdom priznaný, ak povinný pred súdom čelí uplatnenému právu námietkou premlčania. Nárok oprávneného účastníka trvá aj naďalej, stáva sa však prostredníctvom súdu nevymáhateľným. Avšak otázkou premlčania uplatneného nároku sa musí súd zaoberať na námietku vždy ako otázkou primárnou, a až následne posudzovať žalobcom uplatnený nárok meritórne. Zásada hospodárnosti konania musí viesť teda konajúci súd k tomu, aby prednostne posúdil v konaní vznesenú námietku premlčania vzhľadom na to, že v prípade jej oprávnenosti takýto postup vedie k rýchlemu vydaniu rozhodnutia vo veci samej, bez potreby vykonávania ďalších dôkazov na zistenie, napr. výšky zostatku pôžičky, bezdôvodného obohatenia, škody a podobne.

46. So zreteľom na vyššie uvedené a na žalobkyňou vznesenú námietku premlčania, mestský súd najskôr posúdil premlčanie žalovaným oproti pohľadávkam žalobkyne titulom preplatkov na vyúčtovaní nákladov spojených s vlastníctvom a užívaním bytu za roky 2018 a 2019 započítavaných peňažných nárokov. Z ustanovenia § 581 ods. 2 OZ je zrejmé, že zákon vylučuje možnosť jednostranným prejavom započítať pohľadávky premlčané. Nezáleží pritom na tom, kedy bol urobený prejav smerujúci k započítaniu; premlčanie sa posudzuje k okamihu, kedy sa pohľadávky stretli. Námietku premlčania vzájomnej pohľadávky možno s úspechom uplatniť iba vtedy, ak bola vzájomná pohľadávka premlčaná už v čase, kedy sa pohľadávky stretli. Pri splnení zákonných predpokladov platí, že ak bola vzájomná pohľadávka premlčaná už v okamihu, kedy dospela pohľadávka neskôr splatná, je zánik záväzku jednostranným započítaním vylúčený [rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky (ďalej len „Najvyšší súd ČR“) sp. zn. 33 Odo 336/2005 z 24.04.2007]. Žalovaný si oproti žalobou uplatňovaným pohľadávkam žalobkyne „započítal“ okrem iných ním tvrdené vzájomné pohľadávky a to (viď č. I. 237): titulom zmluvnej pokuty vo výške 2,5 ‰ denne za omeškanie žalobkyne so zaplatením: sumy 347,68 Eur od 01.01.2016

do 20.01.2016 vo výške 16,51 Eur, sumy 247,68 Eur od 01.01.2016 do 24.02.2016 vo výške 21,05 Eur, sumy 147,68 Eur od 01.01.2016 do 17.03.2016 vo výške 7,75 Eur, sumy 47,68 Eur od 01.01.2016 do 12.04.2016 vo výške 2,98 Eur, sumy 162,93 Eur (predpísanej mesačnej preddavkovej platby za mesiac január roku 2016, pozn.) od 01.01.2016 do 24.06.2016 vo výške 61,92 Eur, titulom poplatku za upomienku z 02.11.2015 vo výške 4,44 Eur a poplatku za upomienku z 09.03.2016 vo výške 4,80 Eur, čo spolu predstavuje sumu 119,68 Eur (ohľadom žalobou uplatňovanej pohľadávky do výšky 152,32 Eur, ktorá mala zaniknúť započítaním vzájomnej pohľadávky titulom zmluvnej pokuty v sume 152,32 Eur uznanej žalobkyňou dohodou o uznaní dlhu z 30.11.2015, bolo konanie pre späťvzatie žaloby právoplatne zastavené, pozn.). Žalovaný si oproti žalobou uplatňovaným pohľadávkam žalobkyne ďalej „započítal“ ním tvrdené vzájomné pohľadávky titulom zmluvnej pokuty vo výške 2,5 ‰ denne za omeškanie so zaplatením: sumy 147,68 Eur od 01.03.2016 do 17.03.2016 vo výške 6,28 Eur, sumy 47,68 Eur od 18.03.2016 do 12.04.2016 vo výške 3,10 Eur, a sumy 162,93 Eur (predpísanej mesačnej preddavkovej platby za mesiac január roku 2016, pozn.) od 01.01.2016 do 24.06.2016 vo výške 47,25 Eur. Tu mestský súd uvádza, že pri zmluvnej pokute dojednanej percentuálnou (promilovou) sadzbou zo stanovenej čiastky za každý deň omeškania je povinnosť, ktorej splnenie bolo zabezpečené zmluvnou pokutou, porušovaná opakovane. Pri práve na zaplatenie zmluvnej pokuty dojednanej percentuálnou (promilovou) sadzbou zo stanovenej čiastky za každý deň omeškania, začína plynúť premlčacia doba vždy každým dňom, za ktorý veriteľovi vzniklo právo na zmluvnú pokutu. Okrem toho v prípade, ak právo na zmluvnú pokutu vzniklo pred premlčaním hlavného záväzku, takémuto právu plynie samostatná premlčacia lehota a premlčanie hlavného záväzku na ňu nemá žiadny vplyv. Pokiaľ je ale zabezpečená povinnosť premlčaná, a v rámci konania bola uplatnená námietka premlčania, súd nemôže priznať nielen hlavný záväzok, ale ani právo na zmluvnú pokutu, ktoré vzniklo po uplynutí premlčacej doby (viď rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 4 Cdo/222/2005). Navyše, ak čas splnenia dlhu (záväzku) nebol účastníkmi dohodnutý, ani inak stanovený právnym predpisom alebo určený v rozhodnutí, je dlžník podľa ustanovenia § 563 OZ povinný splniť dlh prvého dňa po tom, čo ho o plnenie veriteľ požiadal; veriteľ mohol svoje právo vykonať vtedy, keď mohol (z objektívneho, nie subjektívneho hľadiska) požiadať o plnenie dlhu, t. j. hneď ako dlh vznikol, takže začiatok plynutia premlčacej doby tu nastáva nasledujúci deň po vzniku právneho vzťahu zo zmluvy, pri ktorej nebola dohodnutá splatnosť predmetu (viď rozhodnutia uverejnené v Zbierke stanovísk a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky pod R 28/1984, R 91/2004, R 17/2017). K stretu žalovaným vyššie špecifikovaných vzájomných pohľadávok oproti žalobkyňou uplatňovanej pohľadávke titulom preplatku z vyúčtovania nákladov spojených s vlastníctvom a užívaním bytu za rok 2018 v sume 363,46 Eur mohlo dôjsť najskôr dňom splatnosti tohto vyúčtovania t. j. 15.06.2019, ktorý (deň splatnosti) nebol medzi stranami sporný. Keďže u žalovaným započítavaných vzájomných pohľadávkach titulom zmluvnej pokuty a poplatku za upomienky z 02.11.2015 a z 09.03.2016, ohľadom ktorých doba splnenia dlhu podľa § 563 OZ dohodnutá, ani inak ustanovená, či určená nebola, začala premlčacia lehota plynúť dňom nasledujúcim potom, čo dlh vznikol, mestský súd dospel k názoru, že pre uplynutie všeobecnej trojročnej premlčacej doby podľa § 100 OZ v spojení s ustanovením § 101 OZ, nebolo oproti žalobou uplatňovaným pohľadávkam možné ku dňu 15.06.2019 započítať všetky tie, ktoré vznikli do 14.06.2016. A teda tu mestský súd uzatvára, že pre premlčanie nebolo možné podľa § 581 ods. 2 OZ zo strany žalovaného jednostranne započítať vzájomné pohľadávky: titulom zmluvnej pokuty vo výške 2,5 ‰ denne za omeškanie žalobkyne so zaplatením: sumy 347,68 Eur od 01.01.2016 do 20.01.2016 vo výške 16,51 Eur, sumy 247,68 Eur od 01.01.2016 do 24.02.2016 vo výške 21,05 Eur, sumy 147,68 Eur od 01.01.2016 do 17.03.2016 vo výške 7,75 Eur, sumy 47,68 Eur od 01.01.2016 do 12.04.2016 vo výške 2,98 Eur, titulom poplatku za upomienku z 02.11.2015 vo výške 4,44 Eur a poplatku za upomienku z 09.03.2016 vo výške 4,80 Eur, titulom zmluvnej pokuty vo výške 2,5 ‰ denne za omeškanie so zaplatením: sumy 147,68 Eur od 01.03.2016 do 17.03.2016 vo výške 6,28 Eur, zo sumy 47,68 Eur od 18.03.2016 do 12.04.2016 vo výške 3,10 Eur, t. j. v súhrnnej výške 66,91 Eur.

47. Zmluvná pokuta podľa ustanovení § 544 a nasl. OZ je jedným zo zabezpečovacích prostriedkov záväzkov. Zmluvná pokuta je dohodnutá peňažná čiastka, ktorú je dlžník povinný zaplatiť veriteľovi v prípade, že nesplní svoju zmluvnú povinnosť, ku ktorej sa zaviazal a to bez ohľadu na to či, porušením povinnosti vznikla veriteľovi škoda. Zmluvnou pokutou možno vylúčiť spory o náhradu škody, ktoré by inak mohli vzniknúť. Nie je rozhodujúce, ako zmluvné strany označia svoju dohodu, prípadne, či použijú priamo termín (zmluvná pokuta), ale rozhodujúci je obsah dohody. Dohoda o zmluvnej pokute, ako zaisťovací prostriedok, je závislá na existencii hlavného záväzku, ktorý je zmluvnou pokutou zabezpečený (viď uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 2 MOBdo/3/2009 z 28.10.2009).

48. Mestský súd zistil, že podľa Čl. 2, ods. 4 písm. a) zmluvy o výkone správy z 19.11.2010 (č. I. 62) „Vlastník bytu (nebytového priestoru) je povinný vyúčtovaním zistený nedoplatok na skutočných nákladoch za poskytované plnenia uhradiť do 15 dní od doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote je správca povinný vrátiť vlastníkovi bytu (nebytového priestoru) vyúčtovaním zistený preplatok. Vlastník bytu, ktorý je v omeškaní so splnením tejto povinnosti, je povinný zaplatiť správcovi zmluvnú pokutu vo výške 2,5 promile za každý deň omeškania.“.

49. Mestský súd ďalej zistil, že podľa Čl. 3, ods. 1 písm. a) zmluvy o výkone správy z 19.11.2010 (rub č.l. 62) „V prípade, ak vlastník bytu neuhradí v lehote určenej správcom preddavky za služby spojené s užívaním bytu a príspevok do FPÚO je povinný zaplatiť správcovi zmluvnú pokutu vo výške 2,5 promile denne za každý i začatý deň omeškania, najmenej 0,83 € mesačne.“.

50. Mestský súd tak mal za preukázané, že súčasťou zmluvy o výkone správy z 19.11.2010 uzavretej medzi žalovaným (správcom) a vlastníkmi bytov a nebytových priestorov bola podľa § 544 OZ aj písomne uzavretá dohoda o zmluvnej pokute, podľa ktorej si účastníci zmluvy o výkone správy celkom určite pre prípad porušenia povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu podľa § 10 ods. 1 a 6 ZoVBNP v súlade so zmluvou o výkone správy riadne a včas uhrádzať peňažné prostriedky do fondu prevádzky, údržby a opráv a tiež úhrady za plnenia ako aj zaplatiť ročným vyúčtovaním podľa § 8a ods. 2 ZoVBNP správcom vykázaný nedoplatok dohodli zmluvnú pokutu vo výške 2,5 ‰ denne z dlžnej sumy za každý i začatý deň omeškania. Žalobkyňa pritom netvrdila žiadne také skutočnosti, na základe ktorých by bolo možné dospieť k záveru, že porušenie svojich platobných povinností nezavinila a z tohto dôvodu by podľa 545 ods. 3 OZ nebola povinná dohodnutú zmluvnú pokutu zaplatiť.

51. Žalobkyňa v rámci uplatňovania prostriedkov procesného útoku ohľadom zmluvnej pokuty a jej výšky namietala, že pri omeškaní so zaplacením peňažného dlhu má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení iba úroky z omeškania a nie poplatok z omeškania, pričom podľa § 4 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení účinnom v rozhodujúcom období (ďalej len „nariadenie“) poplatok z omeškania je za každý deň omeškania 0,5 promile dlžnej sumy, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania. Tu mestský súd uvádza, že zmluvná pokuta dohodnutá pre prípad omeškania a úrok z omeškania sú dva funkčne síce podobné, ale iné právne inštitúty, ktoré sankcionujú omeškanie zmluvnej strany so splnením povinnosti. Obidva právne inštitúty sú upravené v OZ. Medzi úrokom z omeškania a zmluvnou pokutou nie je z hľadiska ich preventívnej funkcie (v zmysle motivácie dlžníka k riadnemu plneniu) zásadný rozdiel. Avšak zrejším rozdielom medzi obidvoma inštitútmi je ich povaha. V prípade úroku z omeškania sa jedná o zákonný nástroj. V prípade zmluvnej pokuty, ako to hovorí názov tohoto inštitútu, sa jedná o nástroj zmluvný. Úrok z omeškania je podľa § 121 ods. 3 OZ príslušenstvom pohľadávky Oproti tomu zmluvná pokuta predstavuje samostatnú pohľadávku, samostatné majetkové právo. V prípade zmluvnej pokuty (vedľajší záväzok) sa hovorí o jej závislosti na hlavnom záväzku. Táto závislosť je podstatná hlavne v dobe vzniku zmluvnej pokuty, keď ju bez hlavného záväzku nie je možné dojednať. Avšak po vzniku práva na zaplatenie zmluvnej pokuty dochádza k zmene tohoto závislého vzťahu a zmluvná pokuta sa „osamostatňuje“. Žiaden právny predpis, vrátane zákonných ustanovení upravujúcich spotrebiteľské zmluvy, súběžné uplatnenie nároku na úrok z omeškania a zmluvnú pokutu za porušenie zmluvného záväzku omeškaním splnenia peňažného záväzku nevyklučuje. Rovnako nie je možné stotožňovať ani zmluvnú pokutu a poplatok z omeškania len tam tom základe, že sú prípadne vyjadrené rovnakou mernou jednotkou (v promilách). Ak ide omeškanie s plnením peňažného dlhu, má podľa § 517 ods. 2 OZ veriteľ právo požadovať od dlžníka vedľa plnenia úroky z omeškania (ak podľa OZ nie je povinný platiť poplatok z omeškania). Výšku úrokov z omeškania a poplatku z omeškania stanovuje vykonávací predpis – nariadenie. Poplatok z omeškania vylučuje nárok na úroky z omeškania, veriteľ je oprávnený požadovať buď úroky z omeškania alebo poplatok z omeškania, a to len v uvedených prípadoch, ktoré výslovne ustanoví OZ (viď § 697 OZ, § 723 ods. 1 a 2 OZ). V ostatných prípadoch omeškania sa uplatňujú úroky z omeškania. Pre určenie výšky zmluvnej pokuty je ustanovenie § 4 nariadenia o určujúce výšku poplatku z omeškania (právneho inštitútu odlišného od zmluvnej pokuty) irelevantné.

52. Aj keď je zmluva o výkone správy nepochybne spotrebiteľskou zmluvou podľa § 52 nasl. OZ, žalovaná netvrdila, že by sa ustanoveniami o zmluvnej pokute vo výške 2,5‰ denne za omeškanie vlastníkov bytov s platením predpísaných mesačných platieb spojených s vlastníctvom a užívaním bytu

a tiež so zaplatením nedoplatku na ročnom vyúčtovaní týchto platieb nemala možnosť oboznámiť sa pred uzavretím zmluvy o výkone správy a že by nemala možnosť ovplyvniť ich obsah, preto ustanovenia § 53 ods. 4 OZ o neprijateľnosti zmluvných podmienok na tieto nebolo možné aplikovať. Práve naopak, výslovné tvrdenia žalovaného (č. l. 107 a 188), podľa ktorého „Zmluvná pokuta bola dohodnutá priamo so žalobcom v zmluve o výkone správy, jej výšku nenamietal a na znak súhlasu ju podpísal, t. j. zmluva o výkone správy bola individuálne dojednaná a žalobca mal možnosť sa oboznámiť so všetkými jej náležitosťami už v čase jej uzavretia a nešlo o typovú zmluvu, nakoľko v čase uzatvorenia zmluvy o výkone správy k zmluve o výkone správy pristupoval každý nový vlastník individuálne“, žalobkyňa nepoprela. Okrem toho ZoVBaNP v ustanovení § 8a ods. 1 upravuje nielen náležitosti tejto zmluvy, ale aj osobitný spôsob jej schvaľovania, jej záväznosť a tiež povinnosť správcu doručiť ju každému vlastníkovi. Zmluvu o výkone správy, respektíve jej návrh s už stanovenými obsahovými náležitosťami správca nie je ani povinný predložiť každému jednému vlastníkovi bytu osobitne pri osobnom rokovaní, ale je predkladaný schôdzou vlastníkov bytov a nebytových priestorov zvolenému zástupcovi týchto vlastníkov, ktorého povinnosť podľa § 8a ods. 5 ZoVBaNP je byť aktívnym sprostredkovateľom styku medzi správcou a ostatnými jednotlivými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov. ZoVBaNP predpokladá mechanizmus schvaľovania zmluvy o výkone správy so správcou na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov, pričom právo zúčastniť sa, podávať na nej návrhy, prezentovať svoje názory, stanoviská, prípadne aj výhrady, vyjadrovať sa k obsahu toho, čo je programom zvolenej schôdze, ako aj navrhovať zmeny v dokumentoch, ktoré sú predkladané na schválenie, má každý jeden vlastník bytu alebo nebytového priestoru. ZoVBaNP taktiež ustanovuje, že schválená zmluva o výkone správy je záväzná pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, pokiaľ bola schválená stanovenou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Taktiež ZoVBaNP ustanovuje aj povinnosť každého následného vlastníka bytu, či nebytového priestoru ex lege pristúpiť k obsahu už stanovenou väčšinou hlasov vlastníkov schválenej zmluvy o správe, ako aj prechod ex lege na neho práv a povinností z danej zmluvy vyplývajúcich (§ 8a ods. 6 ZoVBaNP), pretože takýto postup je nevyhnutný z hľadiska praktického fungovania správy bytového domu, kedy nie je mysliteľné, aby správca dojednával s každým jednotlivým vlastníkom osobitnú zmluvu o správe, s eventuálne aj inými, odlišnými podmienkami výkonu správy, prípadne, ak by zmluvou o správe a teda aj povinnosťami z nej vyplývajúcimi boli právne viazaní len niektorí vlastníci. Rozhodne táto zákonná úprava dávala každému vlastníkovi reálnu možnosť pri procese schvaľovania návrhu zmluvy o výkone správy do jej obsahu zasahovať a len zo skutočnosti, že bola odsúhlasená zákonom stanovenou väčšinou, a nie je výsledkom konsenzu každého jedného vlastníka a správcu, ako aj zo skutočnosti, že je jej obsahom v schválenom znení viazaný každý jeden vlastník, ktorý aj eventuálne mohol hlasovať proti nej, nemožno vyvodiť záver, že určité ustanovenie tejto zmluvy je podľa § 53 ods. 5 OZ absolútne neplatné zmluvné dojednanie a neprijateľná zmluvná podmienka. Uvedené platí o to viac, ak ide o časti ustanovení zmluvy o výkone správy, ktoré upravujú vzťahy medzi vlastníkmi bytov a nebytových priestorov navzájom, a nie medzi nimi a správcou.

53. Žalovaný sa v rámci svojej procesnej obrany oproti žalobou uplatňovaným pohľadávkam dovoľával jednostranného započítania vzájomnej pohľadávky titulom zmluvnej pokuty vo výške 109,17 Eur [61,92 Eur + 47,25 Eur, pozn. (viď č. l. 237)] za omeškanie žalobkyne so zaplatením predpísanej mesačnej platby za mesiac január roku 2016 v sume 162,93 Eur za obdobie od 01.01.2016 do 24.06.2026. Žalobkyňa však argumentovala tým, že v omeškaní s mesačnou platbou za mesiac január roku 2016 bola nanajvýš iba jeden mesiac, keďže všetky ďalšie predpísané mesačné platby už platila pravidelne. Mestský súd tvrdenie žalobkyne o úhrade predpísanej mesačnej platby za mesiac január roku 2016 v sume 162,93 Eur, ktorá bola podľa Čl. 3 ods. 1 zmluvy o výkone správy splatná mesačne vopred do 25.12.2015 skôr ako 24.06.2016 nemal za preukázané. Žalobkyňa mestskému súdu predložila výpisy zo svojho bankového účtu vedeného v G., a. s. pod č.: XXXXXXXXXXX/XXXX (č. l. 80- 84) za obdobie od 01.11.2015 do 29.02.2016 a za mesiac júl roku 2016. Mestský súd mal uvedenými bankovými výpismi za preukázané iba poukázanie: predpísanej mesačnej preddavkovej platby spojenej vlastníctvom a užívaním bytu 30.11.2015 podľa tam (vo výpise) uvedených za mesiac október roku 2015 v sume 162,93 Eur, 30.11.2015 prvej splátky nedoplatku podľa dohody o uznaní dlhu z 30.11.2015 v sume 64,22 Eur, 28.12.2015 druhej splátky nedoplatku podľa dohody o uznaní dlhu z 30.11.2015 v sume 100 Eur, 19.01.2016 tretej splátky nedoplatku podľa dohody o uznaní dlhu z 30.11.2015 v sume 100 Eur, 23.02.2016 štvrtej splátky nedoplatku podľa dohody o uznaní dlhu z 30.11.2015 v sume 100 Eur, 06.07.2016 nedoplatku titulom vyúčtovania nákladov spojených s vlastníctvom a užívaním bytu za rok 2015 v sume 318,83 Eur. Žalobkyňa ďalej mestskému súdu predložila platobné doklady SIPO (č. l. 85 až 87), z ktorých mestský súd zistil, že tieto boli uhradené nasledovne: 27.01.2016 za mesiac 01/2016 na

sumu 162,93 Eur, 27.02.2016 za mesiac 02/2016 na sumu 162,93 Eur, 29.03.2016 za mesiac 03/2016 na sumu 162,93 Eur, 28.04.2016 za mesiac 04/2016 na sumu 162,93 Eur, 27.06.2016 za mesiac 06/2016 na sumu 162,93 Eur. Platobný doklad SIPO za mesiac 05/2016 na sumu 162,93 Eur nebol uhradený. Mestský súd sa plne stotožnil s argumentáciou žalovaného, podľa ktorej sa predpísané mesačné platby spojené s vlastníctvom a užívaním bytu platia podľa Čl. 3 ods. 1 zmluvy o výkone správy mesačne vopred a platobnými dokladmi SIPO, za ten ktorý mesiac sa uhradza predpísaná mesačná platba za ďalší kalendárny mesiac, t. j. platobným dokladom SIPO za mesiac 01/2016, bola vopred uhradená predpísaná mesačná preddavková platba za mesiac február roku 2016. Žalobkyňa platobný doklad SIPO za obdobie 12/2015 na sumu 162,93 Eur potvrdzujúci úhradu predpísanej mesačnej platby za mesiac január roku 2016 mestskému súdu nepredložila. Mestský súd žiadnym zo žalobkyňou predložených listinných dôkazov nemal za preukázané vykonanie úhrady predpísanej mesačnej platby za mesiac január roku 2016 v sume 162,93 Eur splatnej 25.12.2015 skôr ako to tvrdil žalovaný pripísaním na bankový účet bytového domu 24.06.2016. Ak by aj žalobkyňa uhradza všetky ďalšie predpísané mesačné preddavkové platby spojené s vlastníctvom a užívaním jej bytu riadne a včas, resp. pravidelne, tak ako to tvrdila, nič to nemení na tom, že jedna predpísaná mesačná platba, konkrétne za mesiac december roku 2015 až do jej úhrady 24.06.2016 uhradená nebola (absentovala) a preto žalobkyňa nemohla byť v omeškaní iba trvaní jedného mesiaca ako sa sama mylne domnievala. Žalobkyňa síce poukazovala na to, že podľa Vyúčtovania nákladov spojených s vlastníctvom a užívaním bytu za rok 2016 (č. I. 259) predpísaná mesačná preddavková platba za mesiac január roku 2016 bola uhradená, avšak nakoľko žalovaná túto platbu uhradza „ešte“ 24.06.2016, celkom logicky vo vyúčtovaní za rok 2016, ktoré jej bol žalovaný podľa § 8a ods. 2 ZoVBNP povinný predložiť do 30.05. až ďalšieho kalendárneho roka (2017), už ako neuhradená platba vykazovaná nebola. Na základe čoho mestský súd uzavrel, že žalobkyňa so zaplatením mesačnej platby za mesiac december roku 2015 v sume 162,93 Eur za žalovaným uvedené obdobie od 01.01.2016 do 24.06.2016 podľa § 517 ods. 1 OZ v omeškaní bola, čo žalovanému za toto obdobie založil nárok na zmluvnú pokutu vo výške 2,5‰ denne iba vo výške 71,09 Eur (rozdiel oproti žalovaným tvrdenej výške predstavuje 38,08 Eur, pozn.).

54. Žalovaný sa oproti žalobou uplatňovaným pohľadávkam ďalej dovoľával jednostranného započítania vzájomnej pohľadávky titulom zmluvnej pokuty vo výške 5,58 Eur (viď č. I. 237)] za omeškanie žalobkyne so zaplatením na jej ťarchu žalovaným (správcom) vykázaného nedoplatku v sume 318,83 Eur vo vyúčtovaní nákladov spojených s vlastníctvom a užívaním bytu za rok 2015 za obdobie od 30.06.2016 do 07.07.2016. Zástupkyňa žalobkyne na pojednávaní 24.11.2025 (č. I. 275) tvrdenie žalovaného o omeškaní žalobkyne so zaplatením tejto pohľadávky vo výške 318,83 Eur v období od 30.06.2016 do 07.07.2016 (7 dní) výslovne potvrdila, na základe čoho mestský súd toto tvrdenie žalovaného považoval za nesporné. Právo na zaplatenie nedoplatku titulom vyúčtovania nákladov spojených s vlastníctvom a užívaním bytu podľa § 8a ods. 2 ZoVBNP sa podľa 101 OZ premlčuje vo všeobecnej trojročnej premlčacej dobe. A teda v čase zaplatenia (07.07.2016) žalovaným (správcom) vykázaného nedoplatku v sume 318,83 Eur vo vyúčtovaní nákladov spojených s vlastníctvom a užívaním bytu za rok 2015, splatného 30.06.2016, ktorá splatnosť sporná nebola, právo na zaplatenie tohto nedoplatku premlčané nebolo. Pokiaľ ide o žalovanou na započítanie uplatnenej pohľadávky titulom zmluvnej pokuty vo výške 2,5 ‰ denne zo sumy 318,83 Eur za obdobie od 30.06.2016 do 07.07.2016 nárok na jej zaplatenie voči žalobkyňi podľa zistenia mestského súdu vznikol vo výške 5,56 Eur (rozdiel oproti žalovaným tvrdenej výške predstavuje 0,02 Eur, pozn.).

55. Žalovaný ďalej oproti žalobou uplatňovanej pohľadávke poukázal na jednostranné započítanie vzájomnej pohľadávky titulom zmluvnej pokuty vo výške 92,67 Eur za omeškanie žalobkyne so zaplatením predpísanej mesačnej platby za mesiac august roku 2016 v sume 175,69 Eur za obdobie od 01.09.2016 do 31.03.2017. Zástupkyňa žalobkyne na pojednávaní 24.11.2025 na otázku mestského súdu výslovne uviedla, že „Je pravdou, že predpísaný mesačný predpis za mesiac august roku 2016 nebol uhradený.“. Mestský súd tvrdenie žalobkyne o úhrade predpísanej mesačnej platby za mesiac august roku 2016 v sume 175,69 Eur, ktorá bola podľa Čl. 3 ods. 1 zmluvy o výkone správy splatná mesačne vopred do 25.07.2016, do dňa uplatňovania si nároku na zmluvnú pokutu, t. j. do 31.03.2017 nemal za preukázané. Mestský súd mal výpisom z bankového účtu žalobkyne vedeného v G., H. pod č.: XXXXXXXXXXX/XXXX (č. I. 98) za obdobie od 01.07.2016 do 31.07.2016 za preukázané iba poukázanie: 06.07.2016 nedoplatku titulom vyúčtovania nákladov spojených s vlastníctvom a užívaním bytu za rok 2015 v sume 318,83 Eur a 27.07.2016 predpísanej mesačnej platby za mesiac júl roku 2016 v sume 162,93 Eur. Žalobkyňou predloženými platobnými dokladmi SIPO (č. I. 86 - 87) mal mestský súd za preukázané úhrady nasledovne: 27.06.2016 za mesiac 06/2016 predpísanej mesačnej platby

v sume 162,93 Eur za mesiac júl roku 2016, 30.08.2016 za mesiac 08/2016 predpísanej mesačnej platby v sume 175,69 Eur za mesiac september roku 2016, 21.09.2016 za mesiac 09/2016 predpísanej mesačnej platby v sume 175,69 Eur za mesiac október roku 2016, 10.11.2016 za mesiac 10/2016 predpísanej mesačnej platby v sume 175,69 Eur za mesiac november roku 2016, 24.11.2016 za mesiac 11/2016 predpísanej mesačnej platby v sume 175,69 Eur za mesiac december roku 2016, 27.12.2016 za mesiac 12/2016 predpísanej mesačnej platby v sume 175,69 Eur za mesiac január roku 2017. Žiadny zo žalobkyňou predložených listinných dôkazov nepreukazuje uhradenie predpísanej mesačnej preddavkovej platby za mesiac august roku 2016 splatnej 25.07.2016 do dňa 31.03.2017. A teda do dňa 31.03.2017 právo na zaplatenie predpísanej mesačnej platby za mesiac august roku 2016, ktorá sa stala splatnou 25.07.2016, premlčané nebolo. Žalobkyňa na pojednávaní 24.11.2015 (č. I. 276) vytýkala, že za omeškanie so zaplatením predpísanej mesačnej platby za mesiac august roku 2016 v sume 175,69 Eur si žalovaný uplatnil zmluvnú pokutu dvakrát, a to raz v čiastke 26,35 Eur za obdobie od 01.09.2016 do 30.10.2016 a druhý krát za obdobie ide 01.11.2016 do 31.03.2017 v čiastke 66,32 Eur. V tejto súvislosti mestský súd dodáva, že žalovaný si síce nárok na zmluvnú pokutu uplatnil za omeškanie žalobkyne so zaplatením tej istej pohľadávky, avšak za každým za iné rozhodujúce obdobie, t. j. nejedná sa tu o duplicitné uplatňovanie identického nároku. Preto pokiaľ ide žalovanou na započítanie uplatnenej pohľadávky titulom zmluvnej pokuty vo výške 2,5 ‰ denne zo sumy 175,69 Eur za obdobie od 01.09.2016 do 30.03.2017, t. j. za 211 dní, nárok na jej zaplatenie voči žalobkyni podľa zistenia mestského súdu vznikol v sume 92,67 Eur.

56. Moderačné právo súdu podľa § 454a OZ je vo vzťahu k výške zmluvnej pokuty vyjadrením preferencie zachovania platnosti právneho úkonu, ak má by táto spochybnená iba neprimeranosťou dojednanej výšky zmluvnej pokuty. Primeranosť zmluvnej pokuty treba v každom jednotlivom prípade posudzovať individuálne, pritom je treba zohľadniť najmä závažnosť zabezpečovanej povinnosti. Účelom zmluvnej pokuty je donútiť dlžníka hrozbou majetkovej sankcie k riadnemu splneniu záväzku. Zároveň má sankčný charakter, lebo účastníka, ktorý poruší zmluvnú povinnosť, trestá nepriaznivým následkom v podobe vzniku ďalšej povinnosti zaplatiť peňažnú čiastku v dohodnutej výške. Dohoda o zmluvnej pokute a jej výške je zásadne vecou vzájomnej dohody strán zmluvy. Neznamená to však, že by mohla byť v každom jednotlivom prípade zmluvná pokuta dohodnutá v neobmedzenej výške. Zákon výšku zmluvnej pokuty výslovne neupravuje, avšak umožňuje zmluvnú pokutu znížiť, prípadne posúdiť platnosť dohody o zmluvnej pokute z hľadiska súladu s dobrými mravmi.

57. Rovnako v prípade zmluvnej pokuty dojednanej sadzbou za každý deň (či iný časový úsek) trvania omeškania dlžníka je nevyhnutné pri úvahách o jej moderácii posúdiť na základe zistení funkcií, ktoré mala zmluvná pokuta plniť, okolností známych v dobe jej dojednávania a okolností, ktoré nastali v priebehu trvania omeškania dlžníka (prípadne neskôr, ktoré však mali pôvod v omeškaní dlžníka a boli v dobe omeškania predvídateľné), či je výška zmluvnej pokuty v svojom súhrne (príp. za jednotlivé obdobia omeškania) primeraná vzhľadom k veriteľovým záujmom, ktoré boli narušené v dôsledku omeškania dlžníka so splnením zmluvnej povinnosti a mali byť zmluvnou pokutou chránené. Skutočnosť, že v dôsledku dlhodobého omeškania dlžníka dosiahla zmluvná pokuta vo svojom súčte určitú výšku, neznamená sama o sebe dôvod pre jej moderáciu. Dlžník nemôže byť zvýhodňovaný pri posudzovaní primeranosti zmluvnej pokuty len v dôsledku toho, že bol v omeškaní so splnením svojej zmluvnou pokutou zabezpečenej povinnosti po dlhšiu dobu.

58. Zmluvná pokuta 2,5 ‰, resp. 0,25 % denne, či 91,25 % ročne, z istiny za každý deň omeškania vo výške vo výške 657,45 Eur [(162,93 Eur + 318, 83 Eur + 175,69 Eur, pozn.) viď bod 53. až 55. odôvodnenia tohto rozsudku] predstavuje 1,80 Eur denne, čo nie je neprimerané účelu, ktorý bol dohodou o zmluvnej pokute účastníkmi konania sledovaný, teda včasné plnenie si povinností vlastníkami bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Hrozbu zmluvnej pokuty si pritom dlžník viac uvedomuje, keďže je oproti úrokom z omeškania výsledkom zmluvného dojednanja. Povinnosť vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu riadne a včas uhrádzať peňažné prostriedky do fondu prevádzky, údržby a opráv a tiež úhrady za plnenia ako aj zaplatiť ročným vyúčtovaním vykázaný nedoplatok je dôležitou a jednou zo základných povinností vlastníka bytu. Ak by sa narušila alebo by bola sústavne narušovaná platobná disciplína vlastníkov v bytovom dome, mohlo by to mať tak ako to tvrdil aj žalovaný negatívny dopad na schopnosť správcu zabezpečovať riadnu správu domu. Následky neplatenia preddavkových platieb by potom museli znášať všetci vlastníci bytov v bytovom dome bez ohľadu na to, či platia mesačné platby riadne a včas. Žalovanému (správcovi) § 8b ods. 1 písm. e) ZoVBNP ukladá povinnosť sledovať a vymáhať platby vlastníkov za preddavky a nedoplatky. Inak

podľa § 8 ods. 5 ZoVBNP zodpovedá za škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia povinností. V danom prípade zmluvná pokuta plní významnú preventívnu funkciu spočívajúcu v zabezpečení toho, aby si jednotliví vlastníci riadne plnili svoje platobné povinnosti, nakoľko ich neplnením ohrozujú riadne zabezpečenie plnení a služieb spojených s užívaním bytu správcom (a plnenie ostatných povinností správcu vyplývajúcich mu zo ZoVBNP, ktoré sú viazané na úhradu týchto platieb). Zároveň má sankčný charakter, lebo účastníka, ktorý poruší zmluvnú povinnosť, trestá nepriaznivým následkom v podobe vzniku ďalšej povinnosti zaplatiť peňažnú čiastku v dohodnutej výške. V danom prípade boli vyššie uvedené funkcie zmluvnej pokuty sledované tak v čase jej dojednania ako aj počas celého obdobia omeškania žalobkyne s plnením jej peňažných záväzkov. Nemožno tiež prehliadnuť, že v prípade žalobkyne sa nejednalo o jednorazové porušenie jej platobných povinností, ale o opakované. Žalobkyňa pritom ani len netvrdila, že by sa do omeškania s platením predpísaných mesačných preddavkových platieb a nedoplatkov titulom vyúčtovania nákladov spojených s vlastníctvom a užívaním jej bytu dostala pre svoju ňou nezavinené nepriaznivé sociálne, či ekonomické pomery, prípadne, že by takéto u nej pretrvávali aj v čase rozhodnutia o veci. Žalovaný ako správca bytového domu nemá voči vlastníkom bytov a nebytových priestorov povinnosť ich pri každom vzniknutom omeškaní osobitne upovedomovať a už vôbec nie je vznik práva na zmluvnú pokutu vykonaním takéhoto upovedomenia podmienené. Na strane druhej nemožno žalovanému vytknúť, že by bol k osudu zmluvnou pokutou zabezpečených (hlavných) pohľadávok ľahostajný, že by sa o splnenie povinností žalobkyne v omeškaní nezaujímal, čo by svedčilo o tom, že splnenie povinností žalovanej zabezpečenej zmluvnou pokutou malo pre veriteľa v skutočnosti nižší význam a že zmluvná pokuta už nezodpovedá záujmom veriteľa narušeným omeškaním, ktoré mali byť zmluvnou pokutou chránené. V okolnostiach danej veci tak mestský súd žiadny dôvod podľa § 545a OZ pre zníženie zmluvnej pokuty pre jej rozpor dobrými mravmi podľa § 39 OZ nevzhladol.

59. Žalovaný si oproti žalobou uplatňovaným pohľadávkam uplatnil započítanie pohľadávky titulom zmluvnej pokuty vo výške 11 Eur za omeškanie žalobkyne so zaplatením predpísanej mesačnej platby sporej s vlastníctvom a užívaním jej bytu „za 6/2016 vo výške 162,93 Eur splatný k 30.06.2016“, pričom bol ... uhradený dňa 28.07.2016“. Avšak zo skutkového tvrdenia žalovaného nie je zrejmé, či mal na mysli omeškanie so zaplatením mesačnej platby za mesiac júl roku 2016 splatnej do 25.06.2016 alebo mesačnej platby za mesiac jún roku 2016 splatnej do 25.05.2016. V každom prípade predpísaná mesačná platba za mesiac jún roku 2016 bola podľa zmluvy o výkone Čl. 3, ods. 1 zmluvy o výkone správy z 19.11.2010 (rub č. I. 62) splatná mesačne vopred do 25.05.2016, a nie do 30.06.2016. Mestský súd mal pritom platobným dokladom SIPO za 6/2016 za preukázané, že suma 162,93 Eur na zaplatenie predpísanej platby za mesiac júl roku 2016 bola uhradená 27.06.2016. Žalobkyňa teda so zaplatením mesačnej preddavkovej platby v sume 162,93 Eur splatnou do 25.06.2016, resp. podľa udania žalovaného do 30.06.2016, preukázateľne v omeškaní nebola. Keďže skutkové tvrdenie žalovaného v tejto časti nebolo dostatočne určité a tým substancované, z ktorého dôvodu toto nebolo možné ani účinne poprieť, mestský súd nárok proti žalobkyňi na zmluvnú pokutu za omeškanie žalobkyne so zaplatením sumy 162,93 Eur za obdobie od 01.07.2016 do 28.07.2016, t. j. v trvaní 27 dní, v sume 11 Eur nepovažoval za dôvodný.

60. Mestský súd rovnako nepovažoval za dôvodné ani započítanie vzájomnej pohľadávky titulom poplatku v sume 4,80 Eur (č. I. 238) za ďalšiu (tretiu) upomienku bez uvedenia dátumu jej vypracovania a bez toho, že by túto upomienku ako listinný dôkaz, ktorého sa dovoľáva bol mestskému súdu predložil. Aj keď podľa tvrdenia žalovaného „Výška tohto poplatku je stanovená podľa cenníka schváleného predstavenstvom družstva a účtovanie takýchto poplatkov je v súlade so zmluvou o výkone správy o platení za úkony správcu nad rámec poplatku za výkon správy.“, žalovaný mestskému súdu tento cenník rovnako nepredložil. V neposlednom rade žalovaný súdu nepredložil žiadny dôkaz preukazujúci, že sa takúto upomienku, čo i len pokúšal žalobkyňi doručiť.

61. Ako to už bolo uvedené jedným z predpokladov započítania pohľadávok, že tieto musia byť splatné. Keďže u žalovaným započítavaných vzájomných pohľadávkach titulom zmluvnej pokuty, ohľadom ktorých doba splnenia dlhu podľa § 563 OZ dohodnutá, ani inak ustanovená nebola, tieto sa mohli stať splatnými iba potom čoho žalovaný žalobkyňu na ich splnenie vyzval uplynutím tam (vo výzve) stanovenej lehoty. Mestský súd mal vyúčtovaním nákladov spojených s vlastníctvom a užívaním bytu za rok 2017 (č. I. 260) a písomnou špecifikáciou pohľadávok proti žalobkyňi titulom zmluvných pokút a poplatkov za upomienky (č. I. 6, č. I. 23 a č. I. 237) za preukázané, že žalovaný v rámci toho vyúčtovania za rok 2017 vyzval žalobkyňu na ich úhradu v súhrnnej výške 442,68 Eur, vrátane tých

ktorých započítania sa žalovaný v tomto konaní v rámci svojej procesnej obrany dovoľoval a to v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia. Nakoľko žalobkyňa splnenie povinnosti žalovaného podľa § 8a ods. 2 ZoVBNP doručiť jej vyúčtovanie za rok 2017 do 31.05.2018 nijako nespochybnila, mestský súd mal za nesporné, že toto vyúčtovanie (výzva) bolo žalobkyni riadne a včas doručené, dôsledkom čoho sa vzájomné pohľadávky proti žalobkyni titulom zmluvných pokút stali splatnými najneskôr 15.06.2018.

62. V súvislosti s peňažným plnením dlžníka a jeho započítaním na konkrétny dlh je nevyhnutné identifikovať, či mal v čase plnenia dlžník voči veriteľovi viac ako jeden nesplnený splatný záväzok a či vo vzťahu k plnenému dlhu postačuje peňažná suma na zaplatenie istiny a príslušenstva pohľadávky. Vo všeobecnosti sa uplatňuje princíp voľby na strane dlžníka, ktorý je pri plnení vždy oprávnený určiť dlh, na ktorý sa má plnenie započítať, ako aj to, či má ísť o započítanie na istinu alebo na niektorú časť príslušenstva. Ak dlžník svoje peňažné plnenie v uvedenom zmysle nevymedzí, započíta sa jeho platba na uspokojenie viacerých samostatných splatných pohľadávok veriteľa v súlade so zásadou priority a pri rovnosti relevantných kritérií podľa zásady proporcionality. Žalovaný pri svojom započítacom prejave vo vyúčtovaní nákladov spojených s vlastníctvom a užívaním bytu žalobkyne za rok 2018 (č.l. 262) mal vôľu oproti tam vykázanému preplatku v sume 363,46 Eur splatného 15.06.2019, ktorá splatnosť nebola sporná, započítať vzájomné pohľadávky v súhrnnej výške 426,36 Eur. Avšak nakoľko podľa záverov mestského súdu, čo do právneho základu a výšky boli preukázané len vzájomné pohľadávky titulom zmluvnej pokuty v súhrnnej výške 169,32 Eur splatných 15.06.2018, mestský súd uzavrel, že žalobkyňou uplatňovaná pohľadávka v sume 274,04 Eur zanikla započítaním vzájomných pohľadávok žalovaného titulom zmluvných pokút ku dňu ich stretu 15.06.2019 vo výške 169,32 Eur .

63. Mestský súd žalobu považoval za dôvodnú, čo do zaplatenia preplatku na vyúčtovaní nákladov spojených s vlastníctvom a užívaním bytu za rok 2018 v čiastke 41,82 Eur (363,46 Eur - 152,32 Eur - 169,32 Eur, pozn.) a čo do preplatku na vyúčtovaní nákladov spojených s vyúčtovaním nákladov spojených s vlastníctvom a užívaním bytu za rok 2019 v čiastke 62,90 Eur. Žalovanému preto uložil povinnosť zaplatiť žalobkyni sumu 104,72 Eur, tak ako je to uvedené pod bodom I. výrokovej časti tohto rozsudku.

64. Pokiaľ ide o žalobkyňou podľa § 517 OZ uplatnené úroky z omeškania, v zmysle § 3 nariadenia Vlády slovenskej republiky č. 87/1995 Zb., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení účinnom v rozhodujúcom období (ďalej len „nariadenie“) výška úrokov z omeškania je o päť percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu. Základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky v období od 16.03.2016 do 26.07.2022 bola vo výške 0,00 %. Žalovaný sa dostal do omeškania so zaplatením (vrátením) preplatku vyplývajúceho z vyúčtovania za rok 2018 v sume 41,82 Eur počnúc od 16.06.2019 a so zaplatením (vrátením) preplatku vyplývajúceho z vyúčtovania za rok 2019 v sume 62,90 Eur počnúc od 16.06.2020, keďže si však žalobkyňa úroky z omeškania vo vzťahu k tejto časti nároku uplatňovala až počnúc od 16.06.2020, mestský súd podľa § 216 ods. 1 CSP viazaný žalobným návrhom (petitom) žalobkyni priznal úroky z omeškania vo výške 3 % ročne zo sumy 104,72 Eur počnúc od 16.06.2020 do zaplatenia, tak ako je to uvedené pod bodom I. výrokovej časti tohto rozsudku.

65. V prevyšujúcom rozsahu v akom bolo jednostranné započítanie vzájomných pohľadávok proti žalobou uplatňovaným pohľadávkam žalobkyne oprávnené, t. j. v sume 169,32 Eur a úrokov z omeškania vo výške 3 % ročne zo sumy 169,32 Eur počnúc od 16.06.2020 do zaplatenia, mestský súd žalobu ako nedôvodnú zamietol, tak ako je to uvedené pod bodom II. výrokovej časti tohto rozsudku.

V.

K rozhodnutiu o nároku na náhradu trov konania

66. Podľa § 251 CSP trovy konania sú všetky preukázané, odôvodnené a účelne vynaložené výdavky, ktoré vzniknú v konaní v súvislosti s uplatňovaním alebo bránením práva. Podľa § 255 ods. 1 a 2 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo. Podľa § 256 ods. 1 CSP ak strana procesne zavinila zastavenie konania, súd prizná náhrad trov konania protistrane.

67. Žalobkyňa si v konaní pôvodne uplatnila proti žalovanému nárok na zaplatenie sumy 426,36 Eur s príslušenstvom. Ako to už bolo uvedené súd rozsudkom konanie v časti o zaplatenie 152,32 Eur s príslušenstvom právoplatne zastavil a teda žalobkyňa v tomto rozsahu zavinila, že sa konanie zastavilo. Napokon súd žalobe vyhovel iba čo do zaplatenia sumy 104,72 Eur a v prevyšujúcom rozsahu 169,32 Eur zamietol. Čistý úspech žalobkyne teda predstavuje iba 24,56 %, kým úspech žalovaného predstavuje 75,44 %. Keďže úspech žalovaného prevyšuje úspech žalobkyne (75,44 % - 24,56 %, pozn.) o 50,88 %, má v tomto rozsahu podľa § 255 ods. 1 a 2 CSP proti žalobkyni nárok na náhradu trov tohto konania, ktorý jej mestský súd priznal, tak ako je to uvedené pod bodom III. výrokovej časti tohto rozsudku. Zároveň mestský súd podľa § 396 ods. 3 CSP rozhodol aj náhrade trov odvolacieho konania proti rozsudku okresného súdu zo 06.04.2023, ktorý bol uznesením Krajského súdu v Košiciach sp. zn. 11 Co 103/2023 z 18.09.2024 zrušený a vec vrátená súdu prvej inštancie na ďalšie konanie tak, že úspešnej žalobkyni v tomto odvolacom konaní priznal proti žalovanému nárok na náhrad trov konania v rozsahu 100 %, tak ako je to uvedené pod bodom IV. výrokovej časti tohto rozsudku. O výške náhrady trov konania rozhodne súdny úradník uznesením po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozsudku podľa § 262 ods. 2 CSP.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie (§ 355 ods. 1 CSP).

Odvolanie sa podáva v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia proti ktorému smeruje na Mestskom súde Košice v dvoch vyhotoveniach (§ 362 CSP).

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, 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).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364 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 nevykonával 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).

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak sa týkajú procesných podmienok, b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu, c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie (§ 366 CSP).

Ak povinný dobrovoľne nespĺní to, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, môže oprávnený 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 v znení neskorších predpisov.