

Súd: Okresný súd Zvolen
Spisová značka: 14C/11/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6720201205
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 02. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Ľudmila Ostrolucká
ECLI: ECLI:SK:OSZV:2021:6720201205.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Zvolen v konaní pred sudkyňou Mgr. Ľudmilou Ostroluckou, v právnej veci žalobcu Stavebné bytové družstvo Zvolen, IČO: 00 222 054, so sídlom Nográdyho 1455/24, 960 01 Zvolen, právne zastúpeného TOMÁŠ KOHÚT advokátska kancelária, s.r.o., IČO: 47 235 888, proti žalovaným: R. Z. O.T., I.. XX.XX.XXXX, G. Z. W.. L. XXXX/X, XXX XX E. F. R. F. O., I.. XX.XX.XXXX, G. Z. W.. L. XXXX/X, XXX XX E., o zaplatenie 558,62 Eur s príslušenstvom, takto

rozhodol:

I. Žalovaní I/ a II/ s ú p o v i n n í spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi sumu 158,76 Eur, zmluvnú pokutu ku dňu 31.01.2020 vo výške 132,22 Eur, poštovné ku dňu 31.01.2020 vo výške 3,20 Eur a úrok z omeškania vo výške 5,00 % ročne zo sumy 158,76 Eur od 01.02.2020 do zaplatenia, do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

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

III. Žalovaní I/ a II/ s ú p o v i n n í spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi náhradu trov konania v rozsahu 6 %, do 3 dní od právoplatnosti uznesenia súdu o určení výšky náhrady trov konania.

odôvodnenie:

1. Dňa 09.03.2020 bola na tunajší súd doručená žaloba žalobcu zo dňa 09.03.2020, ktorou sa žalobca domáhal voči žalovaným zaplatenia sumy 158,76 Eur z titulu neuhradených preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv, na služby a plnenia poskytované s užívaním bytu a poplatku za výkon správy, zmluvnej pokuty vyčíslenej ku dňu 31.01.2020 vo výške 396,66 Eur, poštovného ku dňu 31.01.2020 vo výške 3,20 Eur s úrokom z omeškania vo výške 5,00 % ročne zo sumy 158,76 Eur od 01.02.2020 až do zaplatenia, tiež náhrady trov konania, keď povinnosť na plnenie žiadal uložiť žalovaným spoločne a nerozdielne. Žalobu odôvodnil tým, že žalovaní sú vlastníkami bytu č. 6 na ulici M. Rázusa 1784/6, 960 01 Zvolen. V zmysle čl. 4 ods. 2 Zmluvy o výkone správy č. 038 zo dňa 10.12.2007 (ďalej len „zmluva o výkone správy“) sú žalovaní povinní platiť mesačne preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, na služby a plnenia poskytované s užívaním bytu a poplatok za výkon správy. Žalovaní túto povinnosť zanedbali a ku dňu 31.01.2020 dlhujú sumu 558,62 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 158,76 Eur, zo zmluvnej pokuty vo výške 1,5 ‰ denne kapitalizovanej ku dňu 31.01.2020 na sumu 396,66 Eur, keď zaplatenie zmluvnej pokuty bolo dohodnuté v čl. 4 ods. 4 zmluvy o výkone správy a ďalej z poštovného vo výške 3,20 Eur. Po právnej stránke zdôvodnil podanú žalobu odkazom na ustanovenie § 544 ods. 1 a ods. 2 Občianskeho zákonníka, na ustanovenie § 8a ods. 1 prvá veta zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a vo vzťahu k uplatnenému úroku z omeškania odkazom na ustanovenie § 517 ods. 1 a ods. 2 Občianskeho zákonníka a ustanovenie § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z..

2. Súd na prejednanie žaloby nariadil pojednávanie na deň 25.02.2021, na ktoré sa nedostavila žiadna zo strán sporu, ani právny zástupca žalobcu, ktorý mal doručenie predvolania na pojednávanie vykázané riadne a včas dňa 22.01.2021. Právny zástupca žalobcu neúčast' na pojednávaní ospravedlnil elektronickým podaním doručeným súdu dňa 24.02.2021, súčasne ospravedlnil neúčast' na pojednávaní i samotného žalobcu, žiadal aby súd vo veci rozhodol v ich neprítomnosti, nepožiadali zo žiadneho dôvodu o odročenie pojednávania. Žalovaní mali doručenie predvolania vykázané v súlade s § 111 ods. 3 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“) riadne a včas dňa 15.02.2021. Títo neúčast' na pojednávaní neospravedlnili, nepožiadali zo žiadneho dôvodu o odročenie pojednávania. Za zistenia a vyhodnotenia týchto procesných podmienok na konanie potom súd na tomto pojednávaní vec prejednal a rozhodol v neprítomnosti strán sporu, tiež právneho zástupcu žalobcu v zmysle § 180 CSP.

3. Súd na pojednávaní vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi, ktoré predložil žalobca: Zmluva o výkone správy č. 038 zo dňa 10.12.2007, Oznámenie SBD Zvolen zo dňa 28.05.2010, Dodatok č. 1 k Zmluve o výkone správy č. 038 zo dňa 22.12.2008, Sumárna analýza platieb za obdobie od 01.01.2018 do 31.01.2020, Sumárna analýza platieb za obdobie od 01.01.2016 do 31.01.2020, Sumárna analýza platieb za obdobie od 01.10.2019 do 31.01.2020, Sumárna analýza platieb za obdobie od 01.03.2018 do 31.01.2020, Vyčíslenie zmluvnej pokuty za obdobie od 01.06.2016 do 31.01.2020, keď zistil tento skutkový a právny stav:

4. Zo Sumárnej analýzy platieb za obdobie od 01.01.2016 do 31.01.2020 zo dňa 11.02.2021 súd okrem iného zistil, že ku dňu 31.01.2020 je evidovaný nedoplatok -158,76 Eur a to na účte Nájomné, na účte Penále je ku dňu 31.01.2020 evidovaný nedoplatok -396,66 Eur, na účte Poštovné je ku dňu 31.01.2020 evidovaný nedoplatok -3,20 Eur, spolu nedoplatok -558,62 Eur s tým, že k navyšovaniu 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 tomuto dochádzalo v dôsledku vykonaných úhrad, pričom posledná platba je evidovaná v mesiaci október 2019. Z tejto listiny súčasne súd zistil, že je tu uvedený žalovaný I/ Z. O. ako osoba, ktorej sa má táto analýza platieb týkať a ako dátum prísťahovania do bytu je uvedený 01.03.2011.

5. Zo zmluvy o výkone správy č. 038 zo dňa 10.12.2007 a to pre bytový dom W.. L. XXXX, E. súd zistil, že bola uzavretá podľa zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov medzi žalobcom ako správcom a vlastníkami bytov a nebytových priestorov bytového domu W.. L. XXXX, E., pričom dňa 22.12.2008 uzavreli zmluvné strany Dodatok č. 1 k Zmluve o výkone správy č. 038. V zmysle čl. 4 ods. 2 tejto zmluvy na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv domu sú vlastníci bytov povinní platiť: a/ mesačne preddavky do FPÚaO a na služby a plnenia poskytované s užívaním bytu najneskôr do 20.-teho dňa bežného mesiaca, b/ správcovi mesačne poplatok za výkon správy, vo výške stanovenej orgánom správcu najneskôr do 20.-teho dňa bežného mesiaca. Tento poplatok pre vlastníkov - nečlenov správcu je vo výške o 50 % viac, ako je poplatok za správu stanovený pre členov správcu. 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. V zmysle 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 a k jej dodatku je pripojená ako príloha - Zoznam vlastníkov bytov W.. L.E. XXXX, E., kde okrem iného je uvedené: „Z. O., F. O.“, vrátane nečitateľných podpisov.

6. Z listu žalobcu adresovaného vlastníkom bytov a nebytových priestorov bytového domu W.. L. XXXX, E. zo dňa 28.05.2010 súd zistil, že týmto listom bolo vykonané oznámenie o novele zákona č. 182/1993 Z.z. o zosúladení ustanovení Zmluvy o výkone správy č. 038 zo dňa 10.12.2007, ktoré odporujú novej zákonnej úprave vykonanej zákonom NR SR č. 70/2010 Z.z., ktorý nadobudol účinnosť dňa 01.04.2010, pričom v tomto oznámení bolo špecifikované, ktoré články a odseky zmluvy o výkone správy sa uvádzajú do súladu s predmetnou novelou zákona, keď okrem iného do čl. 4 bol za ods. 2 vložený nový ods. 3 s tým, že ostatné odseky sa prečíslovávajú na odseky 4.-17..

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. 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 vlastníci bytu alebo nebytového priestoru v dome nadobudol byt 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 vlastníci 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.

11. 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 vlastníci bytu alebo

nebytového priestoru v dome nadobudol byt 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 vlastníak 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.

12. 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.

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

14. 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.

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

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

17. 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.

18. 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.

19. Vychádzajúc z vyššie uvedených skutkových zistení a z vyššie uvedených ustanovení právnych predpisov súd dospel k záveru, že žaloba žalobcu je dôvodná, ale len v časti.

20. V konaní nebolo sporné, že žalovaní sú bezpodielovými spoluvlastníkmi predmetného bytu č. X I. U. W.. L. XXXX/X, E.. Tiež nebola sporná v konaní medzi stranami skutočnosť, že žalobca ako správca vykonáva v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov správu predmetného bytového domu, s tým, že medzi žalobcom ako správcom a vlastníkmi bytov a nebytových priestorov tohto bytového domu bola uzavretá Zmluva o výkone správy č. 038 dňa 10.12.2007 v znení Dodatku č. 1 k nej zo dňa 22.12.2008. Z listiny Sumárna analýza platieb za obdobie od 01.01.2018 do 31.01.2020 mal súd za to, že žalovaní sú vlastníkmi predmetného bytu od 01.03.2011, keď v tomto doklade je ako dátum pristahovania žalovaných do tohto bytu uvedený tento dátum. Žalovaní ako aktuálni bezpodieloví spoluvlastníci bytu v predmetnom bytovom dome majú preto práva a povinnosti vyplývajúce im zo Zmluvy o výkone správy č. 038 v znení Dodatku č. 1 k nej, pričom súd vychádzal z toho, že žalovaní túto zmluvu v spojení s jej dodatkom aj podpísali tak, ako to vyplýva z predložených zoznamov vlastníkov bytov na ulici W.. L. XXXX O. E.. Preto žalovaní majú okrem iného aj povinnosť platiť mesačné preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv a na služby a plnenia poskytované s užívaním bytu, a to mesačne so splatnosťou vždy do 20.-teho dňa bežného mesiaca, tak ako to vyplýva z čl. 4 ods. 2 písm. a/ tejto zmluvy a tiež správcovi mesačne poplatok za výkon správy v zmysle čl. 4 ods. 2 písm. b/ tejto zmluvy, t.j. uhrádzať mesačne tzv. predpis stanovený žalobcom. Žalovaní výšku týchto predpisov za jednotlivé príslušné obdobia žiadnym spôsobom nerozporovali a súd teda vychádzal z toho, že žalovaná istina vo výške 158,76 Eur predstavuje nedoplatok, ktorý žalovaným vznikol na týchto povinných platbách a to za obdobie vyplývajúce zo Sumárnej analýzy platieb do 31.01.2020. S poukazom na tieto skutočnosti súd preto tento nárok žalobcu považoval za nesporný, v dôsledku čoho súd žalovaných zaviazal spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi predmetnú sumu 158,76 Eur, keď

rovnako súd prisúdil žalobcovi i nárok na poštovné vo výške 3,20 Eur, z titulu nákladov spojených s uplatnením pohľadávky. Ani tento nárok žalovaní v spore nespochybnili.

21. Predmetom žaloby bol aj nárok žalobcu na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 1,5 ‰ denne, ktorú vyčíslil žalobca ku dňu 31.01.2020 na sumu 396,66 Eur, preto sa súd v ďalšom zameril na skúmanie, či žalobcom uplatňovaná zmluvná pokuta je v súlade s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

22. K nároku žalobcu na zmluvnú pokutu je potrebné predovšetkým 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 dojednanej výšky zmluvnej pokuty.

23. 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.

24. Súd preto rozhodujúc o nároku žalobcu na zmluvnú pokutu prihliadol na všetky uvedené skutočnosti, a to najmä vo vzťahu k posudzovaniu primeranosti výšky dojednanej zmluvnej pokuty v zmluve o výkone správy, pričom súd mal za to, že výška zmluvnej pokuty 54,75 % ročne, ktorá je čistým ziskom správcu, je neprimeraná vo vzťahu k povinnosti, ktorú zmluvná pokuta zabezpečuje t.j. k 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 bytového fondu. Pri rozhodovaní súd vzal do úvahy i tú skutočnosť, že zmluvná pokuta má okrem preventívnej funkcie aj funkciu sankčnú. Jej výška nemá na zmluvnú stranu, ktorá poruší zazmluvnenú povinnosť pôsobiť likvidačne, čo podľa názoru súdu zmluvná pokuta vo výške 1,5 ‰ denne, t.j. 54,75 % ročne môže takto pôsobiť pre vlastníka bytu, ktorý sa mohol dostať z rôznych dôvodov do nepriaznivej finančnej situácie.

25. Na základe takéhoto vyhodnotenia súd v súlade s § 545a Občianskeho zákonníka preto znížil výšku zmluvnej pokuty na 1/3, t.j. 0,5 ‰ denne, pretože zmluvnú pokutu dojednanú v pôvodnej výške v zmluve o výkone správy 1,5 ‰ denne považoval za neprimerane vysokú. Z tohto dôvodu prisúdil žalobcovi zmluvnú pokutu vyčíslenu žalobcom pevnou sumou ku dňu 31.01.2020 vo výške 132,22 Eur (1/3 zo sumy 396,66 Eur) a v prevyšujúcej časti nárok žalobcu na zmluvnú pokutu zamietol. Zamietol žalobu žalobcu v časti o zaplatenie vyčíslenej zmluvnej pokuty v časti o sumu 264,44 Eur (396,66 Eur - 132,22 Eur = 264,44 Eur).

26. Žalovaní v súdnej veci sú preukázateľne v omeškaní so zaplatením istiny, t.j. sumy 158,76 Eur, ktorú žalobca v konaní požadoval z titulu neuhradených preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv, na služby a plnenia poskytované s užívaním bytu a poplatku za výkon správy. Preto súd žalobcovi priznal nárok na úroky z omeškania z tejto sumy 158,76 Eur počnúc dňom 01.02.2020 do zaplatenia, keďže v tomto období žalovaní preukázateľne sú v omeškaní s úhradou tejto sumy a v konaní nepreukázali, že by ju uhradili. Pokiaľ ide o výšku úroku z omeškania, súd prisúdil žalobcovi úrok z omeškania vo výške 5,00 % ročne tak, ako bol žalobcom uplatnený nakoľko základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky bola ku dňu vzniku omeškania žalovaných vo výške 0 %, teda žalobca si uplatnil úrok z omeškania v zákonnej výške.

27. Na záver súd ešte dodáva, že obdobný právny názor, pokiaľ ide o nárok na úhradu zmluvnej pokuty ako prijal súd v tomto spore, vyslovil v niektorých svojich rozhodnutiach aj Krajský súd v Banskej Bystrici napríklad v uznesení Sp.zn. 17Co/379/2016-109 zo dňa 29.06.2017, v rozsudku Sp.zn. 16Co/507/2016 zo dňa 21.12.2017, v rozsudku Sp.zn. 16Co/282/2018 zo dňa 09.05.2019, v rozsudku Sp.zn. 11Co/318/2018 zo dňa 28.03.2019, v rozsudku Sp.zn. 14Co/179/2019-98 zo dňa 19.11.2019.

28. Podľa § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

29. Podľa § 255 ods. 2 CSP, ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

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

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

32. O nároku strán sporu na náhradu trov konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 2 CSP, nakoľko žiadna zo strán v konaní nemala plný úspech. Preto súd náhradu trov konania pomerne rozdelil s prihliadnutím na úspech a neúspech strán v konaní. Žalobca bol v konaní úspešnejší, než žalovaný, jeho úspech v prípade nároku na náhradu trov konania predstavuje 6 % (294,18 t.j. 158,76 + 132,22 + 3,20, spolu 294,18 ÷ 558,62 = 0,53 t.j. 53 %, 264,44 ÷ 558,62 = 0,47 t.j. 47 %, 53 % - 47 % = 6 %). Žalobca má nárok na náhradu trov konania voči žalovaným v rozsahu 6 %, ktorú náhradu sú povinní žalovaní zaplatiť žalobcovi rovnako spoločne a nerozdielne do 3 dní od právoplatnosti uznesenia súdu o určení výšky náhrady trov konania. O konkrétnej výške náhrady trov konania bude rozhodnuté po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením, ktoré vydá vyšší súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Banskej Bystrici, a to písomne v potrebnom počte vyhotovení (§ 355 ods. 1, § 362 ods. 1 CSP).

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 127 CSP) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 363, § 364 CSP).

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

Odvolať môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 359 CSP).

Odvolať len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné (§ 358 CSP).

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

Odvolať možno odôvodniť len tým, že

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

Odvolať 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 CSP).

Odvolať 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

- a/ 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 nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (Zákon č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti - Exekučný poriadok a o zmene a doplnení ďalších zákonov, v znení neskorších predpisov).