

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 8Co/116/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6122275161
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 03. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ondrej Krajčo
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2024:6122275161.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Ondreja Krajča a členiek senátu JUDr. Jany Vičkovej a JUDr. Moniky Holickej v spore žalobcu: Správcovské bratislavské družstvo, so sídlom Drobného 27, Bratislava, IČO: 35 803 843, zastúpeného: Advokátska kancelária JUDr. Barbara Holíková, s.r.o., so sídlom Staré Grunty 162, 841 04 Bratislava, IČO: 36 863 971, proti žalovanému: Stavebné bytové družstvo Bratislava IV, Polianky 9, Bratislava, IČO: 00169731, zastúpeného: JUDr. Jozefína Podhradská, advokátka, Mudrochova 13, Bratislava, o zaplatenie 2.731,87 eura s príslušenstvom, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Mestského súdu Bratislava IV zo dňa 22. júna 2023, č.k. 9C/33/2022 - 88, takto

rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie potvrdzuje.

Žalobca má nárok na náhradu trov odvolacieho konania v celom rozsahu.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom uložil súd prvej inštancie žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 2.000,40 eur, zmluvnú pokutu v sume 731,47 eur a zmluvnú pokutu 0,1% denne zo sumy 2.000,40 eur od 09.07.2022 do zaplatenia, všetko do troch dní od právoplatnosti rozsudku a žalobcovi priznal nárok na náhradu trov konania v celom rozsahu.

2. Vykonaným dokazovaním mal preukázané, že žalovaný je vlastníkom bytu č. XX nachádzajúceho sa v bytovom dome na ul. R. XX, XX E. J., zapísaný na LV č. XXXX k.ú. K. L. E., okres Bratislava IV, obec BA - m.č. K. L. E.. V zmysle zmluvy o výkone správy č. 76/2001 zo dňa 16.08.2001 v znení jej dodatkov vykonáva správu uvedeného bytového domu žalobca. Podľa čl. IV bod 9 Zmluvy o výkone správy pri neuhradení preddavkových platieb alebo ich časti, ako aj platieb vyplývajúcich z vyúčtovania alebo ich časti v termíne splatnosti, sú dlhujúci vlastníci povinní zaplatiť zmluvnú pokutu podľa § 544 a nasl. Občianskeho zákonníka vo výške 0,01% z dlžnej sumy za každý započatý deň omeškania až do dňa zaplatenia, najmenej však 25 Sk. Zo sumárnej analýzy platieb žalovaného vyplýva, že žalobca za obdobie od 01/2021 do 12/2021 eviduje voči žalovanému titulom neuhradených mesačných zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním bytu a služby s tým spojenými (12x neuhradenej zálohovej platby v sume 186,42 eura), celkovo sumu 2.078,01 eura. Žalobca si v súlade so zmluvou o výkone správy uplatňuje aj nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,1% za každý aj začatý deň omeškania až do zaplatenia. Vzhľadom k tomu, že žalovaný neuhradil jednotlivé zálohové platby za obdobie 01/2021 - 12/2021 vôbec, žalobca si uplatňuje nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty v súlade so Zmluvou o výkone správy vyčíslil pevnou sumou 340,80 eur z jednotlivých zálohových platieb s ktorými je žalovaný v omeškaní. Pokiaľ ide o podpisy žalobcu na zmluve o výkone správy, z obsahu predmetnej zmluvy mal preukázané, že daná Zmluva o výkone správy bola schválená nadpolovičnou väčšinou všetkých

vlastníkov bytov a nebytových priestorov v danom bytovom dome a preto je pre žalovaného právne záväzná.

3. Takto ustálený stav veci po právnej stránke posúdil podľa § 8 ods. 1, § 8a ods. 2, § 10 ods. 1,6, zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, § 3 ods. 1, § 52 ods. 1,3,4 a § 544 ods. 1,2 Občianskeho zákonníka, a dospel k záveru, že žaloba je v celom rozsahu dôvodná. Poukázal na to, že vykonaným dokazovaním bolo preukázané, že žalovaný ako vlastník bytu č. XX nachádzajúceho sa v bytovom dome na ul. R. XX,XX E. J. si nesplnil svoju povinnosť a nezaplatil žalobcovi dlžnú istinu 2.000,40 eur. Pokiaľ žalovaný poukazoval na to, že v danom prípade zmluva o výkone správy má spotrebiteľský charakter, s týmto jeho tvrdením sa stotožnil a v tomto smere poukázal aj na uznesenie veľkého senátu Najvyššieho súdu zo dňa 28.04.2021, sp. zn. 1VCdo 5/2019, podľa ktorého pravidlá na ochranu spotrebiteľa sa uplatnia aj na zmluvy o výkone správy podľa § 8a zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov uzavreté medzi správcovskou spoločnosťou a vlastníkmi bytov a nebytových priestorov, ktorí sú fyzické aj právnické osoby. Posúdením predloženej zmluvy však nezistil existenciu žiadnych neprijateľných zmluvných podmienok tak, ako bolo tvrdené žalovaným v tomto konaní. Pokiaľ žalovaný namietal, že predmetná zmluva o výkone správy nebola podpísaná obidvomi štatutármi a teda, že v tejto časti nie je pre žalovaného záväzná, s touto námietkou sa nestotožnil, a to okrem jej riadneho podpisu dvoma členmi predstavenstva žalovaného na poslednej strane zmluvy aj s poukazom na skutočnosť, že vzhľadom na jej schválenie nadpolovičnou väčšinou vlastníkov je pre žalovaného záväzná, a to aj v prípade, ak by nebola podpísaná oboma členmi predstavenstva, vrátane časti Zmluvy o výkone správy týkajúcej sa zmluvnej pokuty. Žalovaný navyiac od uzavretia Zmluvy o výkone správy túto akceptoval, ako vlastník z nej prijímal plnenia, dlhodobo si však neplnil svoje finančné záväzky z nej vyplývajúce, prípadne ich plnil len v sume a čase, ktoré mu vyhovovali. K žalovaným vzneseným námietkam o výške zmluvnej pokuty 0,1% denne uviedol, že takto dohodnutú zmluvnú pokutu súd považoval za primeranú. Vo všeobecnosti platí, že zmluvná pokuta je jedným zo zabezpečovacích prostriedkov záväzkov, je to dohodnutá peňažná čiastka, ktorú je žalovaný ako dlžník povinný zaplatiť žalobcovi ako veriteľovi v tomto prípade, nakoľko si nesplnil svoju zmluvnú povinnosť, ku ktorej sa zaviazal, a to bez ohľadu na to, či porušením povinnosti vznikla veriteľovi škoda. Pokutu možno dohodnúť tak pre prípad nesplnenia zmluvnej povinnosti vôbec, ako aj pre prípad porušenia akejkoľvek inej zmluvnej povinnosti. Podľa čl. IV bod 9 zmluvy o výkone správy pri neuhradení preddavkových platieb alebo ich časti ako aj platieb vyplývajúcich z vyúčtovania alebo ich časti v termíne splatnosti sú dlhujúci vlastníci povinní zaplatiť zmluvnú pokutu podľa § 544 a nasl. Obč. zákonníka vo výške 0,1% z dlžnej sumy za každý započatý deň omeškania až do dňa zaplatenia, najmenej však 25,- Sk. Za deň zaplatenia (úhrady) sa považuje deň pripísania dlžnej sumy na účet s uvedením variabilného symbolu, ktorý správca oznámil dlžníkovi. K výške namietanej zmluvnej pokuty zdôraznil, že bez úhrad uskutočnených jednotlivými vlastníkmi riadne a včas, správca bytového domu nie je objektívne schopný zabezpečiť dodávku služieb, a to nielen pre toho, kto je so zaplatením nedoplatkov z vyúčtovania alebo zálohových platieb v omeškaní, avšak aj pre všetkých ostatných vlastníkov. Je namieste, aby riadne a včasné splnenie povinnosti vlastníka uhrádzať preddavky a uhradiť nedoplatky z vyúčtovania bolo zabezpečené zmluvnou pokutou a to vzhľadom na mimoriadny význam predmetnej peňažnej povinnosti a to aj s dennou sadzbou 0,1% z dlžnej sumy (36,5% ročne), keď každý deň omeškania s úhradou môže mať značný vplyv na schopnosť zabezpečiť riadnu dodávku plnení nevyhnutných na užívanie jednotlivých bytov a nebytových priestorov (pri ktorých správca je povinný uhrádzať preddavky jednotlivým dodávateľom). V tejto súvislosti poukázal aj na rozsudok Krajského súdu v Bratislave zo dňa 17.12.2019, č.k. 8Co/136/2019, ktorý v súvislosti s ustanoveniami o zmluvnej pokute a jej výške uviedol, že „dohodnutú výšku zmluvnej pokuty nemožno z hľadiska prípadného rozporu s dobrými mravmi posudzovať izolovane, avšak je nevyhnutné vždy prihliadať na všetky okolnosti veci, okrem samotnej výšky predovšetkým na význam zabezpečovacej povinnosti a intenzitu porušenia zo strany subjektu, ktorému má povinnosť úhrady zmluvnej pokuty vzniknúť“. Výška zmluvnej pokuty (0,1% denne z dlžnej sumy za každý deň omeškania) za obdobie roku 2021 vypočítaná pevnou sumou od prvého dňa omeškania s úhradou jednotlivých mesačných zálohových platieb za užívanie bytu č. XX t.j. od 01.01.2021 do 07.06.2022 predstavuje sumu 731,47 eura. Odo dňa nasledujúceho po doručení ročného vyúčtovania 2021, t.j. od 08.06.2022 začala žalovanému plynúť 30 dňová lehota na prípadné uplatnenie reklamácie ročného vyúčtovania a deň nasledujúci po uplynutí tejto lehoty, t.j. dňa 09.07.2022 sa žalovaný dostal do omeškania s úhradou sumy skutočného nákladu bytu. Nakoľko žalovaný neuhradil sumu výsledku ročného vyúčtovania 2021 t.j. sumu 2.000,40 eur ani len čiastočne, žalobca si dôvodne uplatnil aj nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty 0,1% denne zo sumy 2.000,40 eur od 09.07.2022 do

zaplatenia. O nároku na náhradu trov konania rozhodol súd prvej inštancie podľa § 255 ods. 1 C.s.p. a úspešnému žalobcovi priznal nárok na náhradu trov konania v celom rozsahu.

4. Proti tomuto rozsudku podal v zákonom stanovenej lehote odvolanie žalovaný, ktorý napadnutý rozsudok žiadal zrušiť a vec vrátiť na ďalšie konanie. Odvolanie odôvodnil tým, že súd prvej inštancie mu nesprávnym procesným postupom znemožnil, aby uskutočňoval jemu patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, na základe vykonaných dôkazov dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam a jeho rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Poukázal na to, že porušenie práva na spravodlivý proces v danej veci spočíva v arbitrárnom a vnútorne protirečivom odôvodnení napadnutého rozsudku vo viacerých jeho častiach. V danej veci je potrebné postupovať podľa ust. § 52 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a v zmysle uznesenia veľkého senátu Najvyššieho súdu SR zo dňa 28. 4. 2021, sp. zn. 1VCdo 5/2019 pravidlá na ochranu spotrebiteľa uplatniť aj na zmluvy o výkone správy podľa § 8a zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Súd prvej inštancie sa v napadnutom rozsudku síce podrobne vysporiadal s prísl. ust. zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov / platný a účinný v čase podpisovania zmluvy o výkone správy/ - napr. ust. § 14 ods. 2 alebo ust. § 14a ods. 8, avšak je potrebné, aby sa vysporiadal aj s ustanoveniami citovaného zákona o ochrane spotrebiteľa ako aj ustanoveniami o spotrebiteľských doložkách upravených v § 52 a nasl. Občianskeho zákonníka. Napriek skutočnosti, že zmluvná pokuta je jedným zo zabezpečovacích prostriedkov záväzkov - má za to, že zmluvná pokuta vo výške 36,5 % ročne je neprijateľnou podmienkou zmluvy o výkone správy, ktorá má spotrebiteľský charakter. Súd prvej inštancie sa v napadnutom rozsudku nedostatočne vysporiadal s uvedenými námietkami a v napadnutom rozsudku len uvádza bez bližšieho odôvodnenia, že nezistil existenciu žiadnych neprijateľných zmluvných podmienok tak, ako bolo tvrdené žalovaným v tomto konaní. Má za to, že žalobca za oneskorenú úhradu nedoplatkov z jednotlivých mesačných platieb január 2021 až december 2021 /do dňa doručenia RV 2021/ a následne za oneskorenú úhradu nedoplatku RV 2021 má nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 5% ročne z dlžných čiastok /zmluvná pokuta by sa mala rovnať max. výške zákonného ročného úroku z omeškania/. Naďalej pritom trvá aj na skutočnosti, že Zmluvu o výkone správy č. 76/2001 zo dňa 16.08.2001 za vlastníka SBD BA IV podpísala jedna osoba. Opätovne poukázal na ust. § 544 ods. 2 Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorého zmluvnú pokutu možno dojednať len písomne a v dojednaní musí byť určená výška pokuty alebo určený spôsob jej určenia, pričom však v zmluve o výkone správy chýba podpis druhého štatutárneho zástupcu žalovaného a teda "dohodnutá zmluvná pokuta" nie je pre žalovaného v tejto časti záväzná. Odvolaniu preto žiadal vyhovieť.

5. Žalobca vo vyjadrení k odvolaniu žiadal rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdiť. Poukázal na to, že o naplnenie dôvodu v zmysle § 365 ods. 1 písm. b) CSP ide vtedy, ak postup súdu, ktorý znemožní realizáciu práv strany sporu, dosiahne takú intenzitu, ktorá odôvodňuje záver o tom, že celé konanie sa nejaví ako spravodlivé. Takéto pochybenie súdu by malo byť hodnotené v kontexte celého konania. Žalovaný pokladá za porušenie práva na spravodlivý proces údajné arbitrárne a vnútorne protirečivé odôvodnenie rozsudku vo viacerých častiach, ktoré však ďalej relevantným spôsobom neodôvodňuje a nekonkretizuje vo svojom odvolaní. Z práva na spravodlivé súdne konanie vyplýva povinnosť všeobecného súdu zaoberať sa účinne námietkami, argumentmi a dôkaznými návrhmi strán (avšak) s výhradou, že majú význam pre rozhodnutie vo veci (I. ÚS 46/05). Z uvedeného potom vyplýva, že k porušeniu práva na spravodlivý proces môže dôjsť aj nepreskúmateľnosťou napadnutého rozhodnutia (porov. I. ÚS 105/06, III. ÚS 330/2013, či 4Cdo/3/2019, 8Cdo/152/2018, 5Cdo/57/2019) alebo prekvapivosťou rozhodnutia. Podľa názoru žalobcu ani k jednej z vyššie uvedených skutočností v rámci súdneho konania, resp. rozhodnutia súdu prvej inštancie a jeho odôvodnenia, nedošlo. Vzhľadom na uvedené, tak neexistujú žiadne pre odvolanie relevantné skutočnosti, ktoré by odôvodňovali dôvodnosť tohto odvolacieho dôvodu. Pokiaľ ide o odvolacie dôvody žalovaného v zmysle § 365 ods. 1 písm. d), e), f) C.s.p., žalovaný neuvádza konkrétne akú inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, malo mať konanie a podľa názoru žalobcu je tak tento dôvod uplatnený nedôvodne. Podľa žalobcu takúto vadu žalovaný ani uviesť nemohol, nakoľko v procesnom postupe súdu prvej inštancie ani ku žiadnej právne relevantnej vade, ktorá mohla ovplyvniť správnosť výroku rozsudku, nedošlo. Žalovaný v odvolaní namieta, resp. trvá na skutočnosti, že Zmluvu o výkone správy č. 76/2001 zo dňa 16.08.2001 (ďalej len "ZoVS") za vlastníka SBD BA IV podpísala jedna osoba, chýba podpis druhého štatutárneho zástupcu žalovaného a teda

"dohodnutá zmluvná pokuta" nie je pre žalovaného v tejto časti záväzná. V zmysle Výpisu z obchodného registra Mestského súdu Bratislava III - Oddiel : dr, Vložka číslo : 112/B žalovaný poukazuje na to, že: "Právne úkony predstavenstva, pre ktoré je predpísaná písomná forma, podpisujú za družstvo aspoň dvaja členovia predstavenstva." S vyššie uvedenou námietkou žalovaného, že ZoVS nebola podpísaná obomi štatutármi, v dôsledku čoho v časti zmluvnej pokuty pre žalovaného nie je záväzná sa žalobca nestotožňuje a názor súdu prvej inštancie uvedený v odôvodnení napadnutého rozhodnutia považuje za správny. ZoVS za žalovaného podpísal W. T. Č., ktorý bol v čase podpísania zmluvy predsedom predstavenstva, t.j. osobou, ktorá za predstavenstvo konala navonok v zmysle stanov, ako aj podľa spôsobu konania žalovaného zapísaného v OR SR žalovaného. Žalobca trvá na svojej argumentácii uvádzanej v priebehu konania, a to, že žalovaný podpísaním ZoVS jeho predsedom prejavil vôľu pristúpiť k zmluve a riadiť sa ňou. Uvedené potvrdzuje aj skutočnosť, že žalovaný existenciu ZoVS, resp. jej platnosť a záväznosť voči nemu dlhé roky trvania zmluvy nenamietal a ani nerozporoval. Svoje povinnosti vyplývajúce pre žalovaného si dlhodobo (pozn. približne do roku 2018), bez akýchkoľvek námietok, aj keď nie dôsledne, plnil. Podľa žalobcu je splnená podmienka platnosti podpísania zmluvy o výkone správy a z tohto dôvodu je aj v časti „dohodnutá zmluvná pokuta“ pre žalovaného platná a záväzná. Je nepochybné, že ZoVS ohľadne daného bytového domu, ktorej súčasťou je i dojednanie zmluvnej pokuty, bola náležite v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z. odsúhlasená potrebnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov v danom bytovom dome, a preto je záväzná pre všetkých vlastníkov, vrátane žalovaného. Keďže ZoVS podpísali vlastníci nadpolovičnej väčšiny bytov v predmetnom bytovom dome, bola a je záväzná aj pre tých vlastníkov bytov, ktorí ju nepodpísali, a to vrátane ustanovenia o zmluvnej pokute v sadzbe 0,1 % denne (s poukazom na § 544 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka v spojení s § 139 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka ako aj § 9 ods. 2 a § 8a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z.). Zmluvná pokuta bola totiž dohodnutá v písomnej forme (bola dohodnutá v písomnej zmluve o výkone správy), pričom zmluva o výkone správy je záväzná pre všetkých vlastníkov bytov (vrátane tých, ktorí ju nepodpísali - porov. napr. rozhodnutie Krajského súdu v Žiline sp. zn. 6Co/318/2006 zo dňa 17.10.2007, resp. rozsudok Okresného súdu Ružomberok sp. zn. 9C/85/2015 zo dňa 13.07.2015). Opačný výklad by viedol k absurdným dôsledkom, kedy by sa v jednom bytovom dome (teda v rámci jedného zoskupenia vlastníkov) vytvorili dve skupiny vlastníkov, jedna skupina by bola viazaná zmluvou a druhá nie (otázne je, čím by vlastne boli viazaní a ako by bola zabezpečená správa domu vo vzťahu k týmto vlastníkom, osobitne keď zákon č. 182/1993 Z.z. v § 6 ods. 3 výslovne ustanovuje, že na správu jedného domu môže byť dohodnutá len jedna z foriem správy domu - buď prostredníctvom spoločenstva vlastníkov alebo prostredníctvom správcu). Narušila by sa tým celá filozofia a podstata zákona č. 182/1993 Z.z., založená na solidarite všetkých vlastníkov. Ako ďalší argument možno uviesť situáciu, keď v priebehu trvania platnosti zmluvy o výkone správy dôjde k prevodu vlastníctva bytu z doterajšieho vlastníka na nového, ktorý tým pristupuje k zmluve o výkone správy a je ňou viazaný, hoci ju nepodpísal (§ 8a ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z.). Odhliadnuc od uvedeného je potrebné poukázať nato, že žalovaný sa cítil byť viazaný predmetnou zmluvou o výkone správy takmer 17 rokov, počas ktorých si plnil svoje povinnosti v zmysle tejto zmluvy (či už viac alebo menej dôsledne) a cítil sa ňou byť viazaný. Žalovaný od uzavretia ZoVS túto akceptoval, ako vlastník z nej prijímal plnenia, dlhodobo si však neplnil svoje finančné záväzky z nej vyplývajúce, prípadne ich plnil len v sume a čase, ktoré mu vyhovovali. Aj z tohto pohľadu sa preto javí námietka žalovaného ohľadne riadneho nepodpísania zmluvy o výkone správy z jeho strany (ak by aj došlo k pochybeniu k podpisovaniu za žalovaného, spôsobil by to žalovaný), a tým jeho neviazanosti ustanovením o zmluvnej pokute, ako účelová. Vzhľadom na uvedené je žalovaný ZoVS a jej jednotlivými ustanoveniami viazaný. V tejto súvislosti žalobca poukázal na skutočnosť, že aj v prípade, ak by si odvolací súd neosvojil vyššie uvedený názor, je potrebné poukázať na skutočnosť, že z rozhodovacej činnosti v zmysle 186 ods. 1 C.s.p. sú známe závery vyslovené v rozsudku Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 1Cob/92/2017 zo dňa 07.06.2018, v ktorom sa krajský súd v obdobnom spore rovnakého žalovaného vyjadril (okrem iného) aj k rovnakej námietke žalovaného, keď k zapísanému spôsobu konania za žalovaného uviedol, že cit.: "...je potrebné rozlišovať medzi členom predstavenstva a jeho predsedom. V kontexte celého zapísaného spôsobu konania je potom možné dedukovať, že ak nekoná predseda alebo podpredseda, môžu konať za družstvo jeho dvaja členovia." Ak teda z výpisu z Obchodného registra Slovenskej republiky žalovaného vyplýva spôsob konania za žalovaného: "Za predstavenstvo koná navonok predseda a podpredseda družstva alebo iný poverený člen predstavenstva. Predsedu počas jeho neprítomnosti zastupuje pri rokovaní predstavenstva podpredseda. Právne úkony predstavenstva, pre ktoré je predpísaná písomná forma, podpisujú za družstvo aspoň dvaja členovia predstavenstva.", je v spojení s vyššie uvedeným právnym názorom krajského súdu možné konštatovať, že ak za žalovaného podpísal zmluvu o výkone správy č. 76/2001 zo dňa 16.08.2001 predseda predstavenstva sám, konal v súlade so zapísaným

spôsobom konania vyplývajúcim z Obchodného registra Slovenskej republiky žalovaného. Zo zmluvy o výkone správy č. 76/2001 pritom vyplýva, že pri jednotlivých bytoch vo vlastníctve žalovaného sa nachádza podpis W. T. Č., ktorý v čase podpisania predmetnej zmluvy vykonával funkciu predsedu predstavenstva žalovaného. Námietačka žalovaného ohľadne nedodržania spôsobu podpisovania za žalovaného preto nie je v tomto kontexte dôvodná. Je nepochybné, že ZoVS ohľadne daného bytového domu, ktorej súčasťou je i dojednanie zmluvnej pokuty, bola náležite v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z. odsúhlasená potrebnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov v danom bytovom dome, a preto je záväzná pre všetkých vlastníkov, vrátane žalovaného. Vzhľadom na všetky vyššie uvedené dôvody je nutné námietky žalovaného považovať za neopodstatnené. Žalovaný vo svojom odvolaní skutočnosť, že súd prvej inštancie, ktorý sa s poukazom na záver vyslovený v uznesení veľkého senátu NS SR sp. zn. 1VCdo/5/2019 zo dňa 28.04.2021 (ďalej len "Uznesenie veľkého senátu NS SR") v bode 27. odôvodnenia napadnutého rozsudku stotožnil s argumentom žalovaného, že Zmluva o výkone správy má spotrebiteľský charakter, posúdením zmluvy však nezistil existenciu neprijateľných zmluvných podmienok, ako to tvrdil žalovaný, pričom v tom istom bode odôvodnenia napadnutého rozsudku súd prvej inštancie cituje rozhodnutie Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 8Co 136/2019 zo dňa 17.12.2021 (ďalej len "Rozhodnutie Krajského súdu v Bratislave"), ktoré bolo vydané ešte pred prijatím Uznesenia veľkého senátu NS SR a v tom istom v bode odôvodnenia sa súd prvej inštancie s uvedeným právnym názorom vysloveným odvolacím súdom v predmetnom rozhodnutí Krajského súdu v Bratislave stotožňuje a v plnom rozsahu naň odkazuje. K tejto námietke uviedol, že aj túto považuje za irelevantnú a nedôvodnú, a to najmä z dôvodu, že žalovaný vo vzťahu k tejto námietke vo svojom odvolaní nič bližšie neuvádza. Neuvádza žiadny dôvod a ani argumentáciu, ktorými by spochybnil postup súdu prvej inštancie, resp. správnosť právneho posúdenia prejednávanej veci. Žalovaný v podstate iba konštatuje časovú postupnosť vydania uvedených rozhodnutí. Vzhľadom na skutočnosť, že každé z vyššie citovaných rozhodnutí sa týka iných právnych skutočností, keď Uznesenie veľkého senátu NS SR sa týka otázky spotrebiteľského charakteru zmlúv o výkone správy, t. j. prejudiciálneho rozhodnutia o otázke spotrebiteľského charakteru zmluvy o výkone správy a Rozhodnutie Krajského súdu v Bratislave sa týka prejudiciálneho rozhodnutia o neprijateľných zmluvných podmienkach, keď súd posudzoval rozpor výšky zmluvnej pokuty s dobrými mravmi a bez ohľadu na charakter zmluvy (spotrebiteľský, resp. nespotebiteľský) zmluvnú pokutu vo vyššej sadzbe nepovažoval za neprimeranú. Rozhodovacia prax vyšších súdnych autorít má za to, že rozhodnutia súdov (Krajský súd v Nitre, Banskej Bystrici a v Bratislave), ktoré ani zmluvnú pokutu vo vyššej sadzbe nepovažovali za neprimeranú, nie sú v rozpore s názorom prezentovaným v Uznesení veľkého senátu NS SR. V týchto rozhodnutiach bola analogicky riešená otázka primeranosti výšky zmluvnej pokuty vo vzťahoch správca - vlastník bytu, pričom súdy ani vyššiu zmluvnú pokutu nepovažovali a nepovažujú za takú, ktorá by bola v neprospech spotrebiteľa podľa ust. § 53 ods. 1 Občianskeho zákonníka, či v rozpore s dobrými mravmi podľa ust. § 3 Občianskeho zákonníka. Právoplatné Rozhodnutie Krajského súdu v Bratislave, na ktoré poukazuje súd prvej inštancie v bode 27. (str. 12) odôvodnenia rozhodnutia a z ktorého názorom sa súd prvej inštancie stotožnil vo vzťahu k zisteniu, resp. nezisteniu existencie neprijateľných zmluvných podmienok, nie je preto v žiadnom ohľade v rozpore s názorom prezentovaným v Uznesení veľkého senátu NS SR. Vzhľadom na vyššie uvedené je aj táto námietka žalovaného irelevantná a nedôvodná. Žalobca sa plne stotožňuje s právnym názorom súdu prvej inštancie týkajúcim sa neexistencie neprijateľných zmluvných podmienok, ako aj dôvodnosti uplatnenia zmluvnej pokuty v rozsahu a vo výške priznanej žalobcovi súdom prvej inštancie v napadnutom rozhodnutí. Dojednanie o zmluvnej pokute nemožno v žiadnom ohľade považovať za neprijateľnú zmluvnú podmienku a zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % denne za každý deň omeškania považovať za dohodnutú v rozpore s dobrými mravmi. Zmluvná pokuta je zabezpečovací inštitút záväzkového práva, ktorou si zmluvné strany dojednávajú určité plnenie pre prípad porušenia zmluvnej povinnosti, ktoré je povinný poskytnúť ten, kto zabezpečenú povinnosť poruší. Zabezpečovací význam zmluvnej pokuty spočíva v tom, že núti toho, kto sa zaviazal splniť zabezpečenú povinnosť, nielen pripraviť sa na jej plnenie, ale ju aj v súlade s právom splniť. Sankčný charakter zmluvnej pokuty spočíva v tom, že viaže povinnosť zaplatiť zmluvnú pokutu na porušenie zmluvnej povinnosti. Dohodnutú výšku zmluvnej pokuty nemožno z hľadiska prípadného rozporu s dobrými mravmi posudzovať izolovane, avšak je nevyhnutné vždy prihliadnuť na všetky okolnosti veci, okrem samotnej výšky predovšetkým na význam zabezpečenej povinnosti a intenzitu porušenia povinností zo strany subjektu, ktorému má povinnosť úhrady zmluvnej pokuty vzniknúť. Na tomto mieste považuje žalobca za potrebné zdôrazniť, že všeobecné súdy v Slovenskej republike ani zmluvnú pokutu vo vyššej sadzbe (0,25 % denne) nepovažujú za neprimerane vysokú a rozpornú s dobrými mravmi, a preto je napadnutý rozsudok v súlade s rozhodovacou praxou iných všeobecných súdov v Slovenskej republike. Naviac, dojednaním zmluvnej pokuty nie je zabezpečené splnenie povinnosti v prospech

správca bytového domu, ale v prospech všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorým patria (sú ich majetkom) aj peňažné prostriedky získané úhradou zmluvnej pokuty a správca bytového domu, tak z úhrady zmluvnej pokuty, reálne nemá priamy finančný prospech. V súvislosti s vyššie uvedenými námietkami žalovaného dáva do pozornosti súdu rozhodnutie Krajského súdu Bratislava sp. zn. 9Co/123/2022-186 zo dňa 20.07.2023 (ďalej len "Rozsudok odvolacieho súdu") v totožnej právnej veci vedenej medzi tými istými stranami sporu. Krajský súd sa v odôvodnení svojho rozsudku (body 12, 12.1. a 12.2 odôvodnenia) podrobne zaoberal totožnou argumentáciou žalovaného vo vzťahu k dojednaniu zmluvnej pokuty v ZoVS, k jej rozporu s dobrými mravmi ako i k názoru žalovaného, že ide o neprijateľnú zmluvnú podmienku. Krajský súd taktiež posudzoval uvedené námietky žalovaného v kontexte právneho názoru vysloveného v Uznesení Veľkého senátu NS SR pričom dospel k názoru, že námietky resp. obrana žalovaného nie je dôvodná. Neopodstatnená je podľa jeho názoru aj argumentácia žalovaného, že má nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške zákonného úroku z omeškania vo výške 5% ročne za oneskorenú úhradu nedoplatkov z jednotlivých mesačných platieb január 2021 až december 2021 (do dňa doručenia RV 2021) a následne za oneskorenú úhradu nedoplatku z RV 2021 (odo dňa splatnosti RV do zaplatenia) a nie na zmluvnú pokutu 0,1 % denne. V súvislosti s touto argumentáciou žalovaného zdôraznil, že zmluvná pokuta a zákonné úroky z omeškania predstavujú celkom samostatné právne inštitúty so samostatným skutkovým základom, ktoré nepochybne môžu existovať popri sebe a v prípade omeškania môžu byť uplatnené zároveň. S poukazom na vyššie uvedené ako aj vzhľadom na obsah spisu má za to, že napadnuté rozhodnutie súdu prvej inštancie je po právnej i vecnej stránke správne a preto žiada, aby ho odvolací súd potvrdil a žalovaného zaviazal k náhrade trov odvolacieho konania.

6. Odvolací súd preskúmal napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie v celom rozsahu a v medziach odvolacích dôvodov, ktorými je viazaný (§ 380 ods. 1 C.s.p.), bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 C.s.p. a contrario), a dospel k záveru, že odvolanie žalovaného nie je dôvodné.

7. V posudzovanej veci vykonal súd prvej inštancie všetko dokazovanie potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností významných pre posúdenie dôvodnosti podanej žaloby, ktorou sa žalobca domáha zaplatenia nedoplatkov za byt č. XX nachádzajúceho sa v bytovom dome na ul. R. XX,XX E. J., zapísaný na LV č. XXXX T.Ú.. K. L. E., okres Bratislava IV, obec BA - m.č. K. L.Á. E., v prípade ktorého žalobca ako správca v zmysle zmluvy o výkone správy č. 76/2001 zo dňa 16.08.2001 v znení jej dodatkov vykonáva správu, ako aj zmluvnej pokuty, pričom výška zmluvnej pokuty (0,1% denne z dlžnej sumy za každý deň omeškania) za obdobie roku 2021 je vypočítaná pevnou sumou od prvého dňa omeškania s úhradou jednotlivých mesačných zálohových platieb za užívanie bytu č. XX, t.j. od 01.01.2021 do 07.06.2022, čo predstavuje 731,47 eura a odo dňa nasledujúceho po doručení ročného vyúčtovania 2021, t.j. od 08.06.2022, kedy začala žalovanému plynúť 30 dňová lehota na prípadné uplatnenie reklamácie ročného vyúčtovania a deň nasledujúci po uplynutí tejto lehoty, t.j. dňa 09.07.2022 sa žalovaný dostal do omeškania s úhradou sumy skutočného nákladu bytu, žalobca dôvodne uplatnil aj nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty 0,1% denne zo sumy 2.000,40 eur od 09.07.2022 do zaplatenia. Prvoinštančný súd po vykonaní všetkých navrhnutých a predložených dôkazov tieto správne vyhodnotil a dospel k správnym skutkovým záverom, a to vo vzťahu k vlastníctvu bytu žalovaným, neuhrádzaniu zálohových platieb ako aj výške nedoplatku z vyúčtovania za kalendárny rok 2021. Uvedené skutkové zistenia pritom v konaní nenamietal ani žalovaný. Správne však tiež súd prvej inštancie skutkovo ustálil, že Zmluva o výkone správy č. 76/2001 zo dňa 16.08.2001 bola riadne žalovaným podpísaná a navyše vzhľadom na počet bytov, ktoré boli v čase podpisu zmluvy o výkone správy vo vlastníctve žalovaného, v spojení s počtom ostatných podpísaných vlastníkov z celkového počtu, schválená dostatočným nadpolovičným počtom všetkých vlastníkov, ako to v danom čase vyžadovalo v tom čase účinné ust. § 14 ods. 2 Zákona o vlastníctve bytov, a preto je pre žalovaného záväzná, vrátane ustanovení o zmluvnej pokute. Nedôvodne preto žalovaný v odvolaní namieta nesprávne posúdenie danej otázky súdom prvej inštancie.

8. Správne ustálený skutkový stav veci súd prvej inštancie posúdil správne i po právnej stránke, keď vychádzal z toho, že žalovanému vznikla povinnosť zaplatiť nedoplatok z vyúčtovania za kalendárny rok 2021, avšak rovnako aj povinnosť uhradiť zmluvnú pokutu podľa čl. IV bod 9 Zmluvy o výkone správy, a to za porušenie povinnosti uhrádzať zálohové platby za byt, avšak tiež za porušenie povinnosti uhradiť nedoplatok z vyúčtovania za rok 2021. Správne v tomto smere prvoinštančný súd vychádzal z ustanovení § 8 ods. 1, § 8a ods. 2, § 10 ods. 1, 6 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, § 3 ods. 1, § 52 ods. 1, 3, 4 a § 544 ods. 1,2 Občianskeho zákonníka, ktoré správne interpretoval a aplikoval na zistený skutkový stav. Správny je jeho záver, podľa ktorého

bola v zmluve o výkone správy platne dohodnutá zmluvná pokuta slúžiaca na zabezpečenie splnenia povinnosti jednotlivých vlastníkov bytov a nebytových priestorov uhrádzať zálohové platby a nedoplatky z vyúčtovania za jednotlivé kalendárne roky, pričom ani odvolací súd nezistil žiadne skutočnosti, na základe ktorých by bolo možné dospieť k záveru, že by bola zmluvná pokuta v čl. IV bod 9 Zmluvy o výkone správy dohodnutá v rozpore s dobrými mravmi, avšak ani také skutočnosti, na základe ktorých by bolo možné toto dojednanie považovať za neprijateľnú zmluvnú podmienku. Súd prvej inštancie úvahy, ktoré viedli k uvedenému záveru, aj náležite, jasne, logicky, výstižne a vnútorne konzistentne vysvetlil v odôvodnení napadnutého rozsudku, a preto je neopodstatnená aj odvolacia námietka žalovaného, že prvoinštančný súd nesprávnym odôvodnením rozsudku porušil jeho právo na spravodlivý proces.

9. Neopodstatnene žalovaný v odvolaní namieta, že dojednanie poplatku z omeškania je vzhľadom na jeho výšku v rozpore s dobrými mravmi, zakladá neprijateľnú nerovnováhu v danom právnom vzťahu, ktorý ustálená judikatúra považuje za vzťah spotrebiteľský, a ide teda o neprijateľnú zmluvnú podmienku danej spotrebiteľskej zmluvy. Celkom správne súd prvej inštancie v tejto súvislosti zohľadnil v súvislosti s dojednaním zmluvnej pokuty i jej výškou význam zabezpečenej zmluvnej povinnosti, keď poukázal na to, že bez úhrad uskutočnených jednotlivými vlastníkami riadne a včas nie je správca bytového domu schopný zabezpečiť dodávku služieb, a to nielen pre toho, kto je so zaplatením nedoplatkov z vyúčtovania alebo zálohových platieb v omeškaní, avšak aj pre všetkých ostatných vlastníkov. Z uvedeného vyplýva, že zmluvná pokuta v danom prípade zabezpečuje splnenie povinnosti, ktorá je v danom právnom vzťahu mimoriadne významná, keď dôsledkom jej neplnenia by bolo znemožnenie zabezpečenia riadnej a nepretržitej dodávky externých plnení a služieb do celého bytového domu zo strany žalobcu ako správcu. Ako je totiž všeobecne známe, najmä dodávateľia médií (napr. voda, kúrenie) do bytového domu, podmieňujú svoju dodávku úhradou zálohových platieb, na ktorých úhradu musí mať správca dostatok prostriedkov získaných práve zo zálohových platieb jednotlivých vlastníkov. Dojednanie o zmluvnej pokute, avšak ani jej výška preto nepochybne nepredstavuje dojednanie, ktoré by zakladalo neprípustnú nerovnováhu v danom právnom vzťahu v prospech žalobcu (ktorý navyše neprijíma zálohové platby pre seba, ale v prospech všetkých vlastníkov) na úkor žalovaného, teda nepredstavuje neprijateľnú zmluvnú podmienku, avšak rovnako ani dojednanie, ktoré by bolo v rozpore s dobrými mravmi. Správne z tejto súvislosti odkázal prvoinštančný súd aj na rozhodnutia Krajského súdu v Bratislave vo veciach sp. zn. 8Co/136/2019 a 9Co/67/2022, z ktorých vyplývajú zhodné práve závery. V tejto súvislosti odvolací súd navyše odkazuje aj na ďalšie zhodné rozhodnutie totožných strán sporu vo veci sp. zn. 8Co/146/2022. Obrana žalovaného v odvolaní je preto aj v tomto smere nedôvodná a odvolací súd ju považuje navyše aj za účelovú, keď žalovaný nielen, že riadne neuhradil zálohové platby, avšak doposiaľ na úkor ostatných vlastníkov neuhradil ani len istinu nedoplatku z vyúčtovania za kalendárny rok 2021, ktorého výšku v žiadnom smere v konaní nenamietal.

10. Vzhľadom na uvedené, keď súd prvej inštancie dostatočne a správne na základe vykonaného dokazovania ustálil skutkový stav veci významný pre rozhodnutie v spore, ktorý správne posúdil aj po právnej stránke, keď dospel k záveru, že žalobe je potrebné v celom rozsahu vyhovieť, pričom neobstojí ani žiadna z odvolacích námietok žalovaného, odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie v celom rozsahu ako vecne správny potvrdil (§ 387 ods. 1,2 C.s.p.).

11. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa ust. § 396 ods. 2 C.s.p. v spojení s § 262 ods. 1 a § 255 C.s.p., a v odvolacom konaní úspešnému žalobcovi priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania v celom rozsahu, pričom o výške ich náhrady rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

12. Toto rozhodnutie bolo prijaté pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

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

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov, ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu, strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník, v tej istej veci sa už

prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie, rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 C.s.p.).

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky, pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu, ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 C.s.p.).

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) (§ 421 ods. 2 C.s.p.).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada, napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada, je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b). Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 1,2 C.s.p.).

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

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

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 C.s.p.).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 C.s.p.). Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa, dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa, alebo ak je dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 C.s.p.).