

Súd: Okresný súd Zvolen
Spisová značka: 18C/14/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6720201448
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 06. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Janette Nôtová
ECLI: ECLI:SK:OSZV:2020:6720201448.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Zvolen samosudkyňou Mgr. Janette Nôtovou, v právnej veci žalobcu: Stavebné bytové družstvo Zvolen, IČO: 00 222 054 so sídlom Nogradyho 1455/24, 960 01 Zvolen, právne zast.: TOMÁŠ KOHÚT advokátska kancelária, s. r. o. so sídlom Námestie SNP 74/28, 960 01 Zvolen, proti žalovanej: Y. P., nar. XX. XX. XXXX, bytom S. XXXX/X, XXX XX N., občan SR, o zaplatenie sumy 539,49 € s príslušenstvom, takto

rozhodol:

I/ Žalovaný je p o v i n n ý zaplatiť žalobcovi sumu 414,52 €, zmluvnú pokutu ku dňu 29. 02. 2020 vo výške 41,02 €, poštovné náklady vo výške 1,90 € a úrok z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 414,52 € od 01. 03. 2020 do zaplatenia, to všetko v lehote do 3 (troch) dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

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

III/ Žalovaný je p o v i n n ý nahradiť žalobcovi trovy konania v rozsahu 69,60 % v lehote do 3 (troch) dní od právoplatnosti uznesenia, ktorým bude rozhodnuté o výške náhrady trov konania.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca podal na tunajšom súde elektronicky dňa 30. 03. 2020 žalobu, ktorou sa domáhal, aby súd zaviazal žalovanú zaplatiť mu sumu 414,52 €, zmluvnú pokutu vyčíslenú k 29. 02. 2020 vo výške 123,07 €, poštovné 1,90 € a úrok z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 414,52 € od 01. 03. 2020 až do zaplatenia. Zároveň si uplatnil náhradu trov konania. V žalobe žalobca uviedol, že žalovaná je vlastníčkou bytu č. X na ulici S. Č.. XXXX/X vo N.. V súlade s článkom 4 ods. 2 Zmluvy o výkone správy zo dňa 15. 01. 2008 je žalovaná povinná mesačne uhrádzať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv na služby a plnenia poskytované s užívaním bytu a poplatok za výkon správy. Žalovaná túto povinnosť zanedbala a ku dňu 29. 02. 2020 dlhuje čiastku 539,49 €. Táto pozostáva z neuhradených preddavkov a poplatku za výkon správy vo výške 414,52 €, zmluvnej pokuty 1,5 prom. denne vo výške 123,07 € ku dňu 29. 02. 2020 v súlade s článkom 4 ods. 4 Zmluvy o výkone správy a poštovného 1,90 €.

2. Žalobca bol vyzvaný súdom, aby sa vyjadril k súdnemu prieskumu zmluvných podmienok, nakoľko súd predmetný vzťah posúdil ako spotrebiteľský spor a súd preskúmava dojednanie o zmluvnej pokute z hľadiska primeranosti zmluvnej sankcie. Žalobca elektronickým podaním doručené súdu 28. 04. 2020 uviedol, že zotrváva na svojom opakovane prezentovanom stanovisku, že sa v danom prípade nejedná o formulárovú a jednostranne výhodnú zmluvu, pričom poukázal na závery uznesenia KS BB sp. zn. 14Co/97/2019 z 16.07.2019. K zmluvnej pokute žalobca uviedol, že dojednaná zmluvná pokuta nie je čistým ziskom správcu, pretože žalobca ako správca z vlastných prostriedkov financuje celý proces vymáhania nedoplatkov od predsúdnej fázy až po finálne úplné vymożenie dlhu. Správca je zo zákona povinný vymáhať dlhy od vlastníkov neplatičov a z výnosu zo zmluvnej pokuty správca financuje náklady na vymáhanie takýchto dlhov. Vlastníci sú zaťažení tým, že neplatiča v bytovom dome dotujú z

vlastných prostriedkov, než aby niesli aj bremeno úhrady nákladov spojených s vymáhaním dlhov. Všetky tieto náklady v zmysle dohody s vlastními financuje správca a tak neodčerpáva žiadne prostriedky z FPÚaO bytového domu. K samotnej výške zmluvnej pokuty žalobca uviedol, že na tunajšom súde viacerí sudcovia prejednávajúci obdobnú žalobu žalobcu usmerňovali žalobcu, aby petít upravil tak, že bude uplatňovať len kapitalizovanú zmluvnú pokutu. V takom prípade zmluvná pokuta vo výške 1,5 ‰ denne nebola považovaná za neprimerane vysokú. V zmysle uvedeného žalobca postupuje a žaloby podáva v takomto upravenom znení a preto nesúhlasí, aby sa prípadne výška zmluvnej pokuty moderovala na výšku 0,5 ‰ denne bez akéhokoľvek zdôvodnenia. V tejto súvislosti poukázal na rozsudok Okresného súdu Zvolen sp. zn. 15C/149/2015 zo dňa 31. 03. 2016, kde súd konštatoval, že zmluvnú pokutu v totožnej výške nepovažoval za neprimeranú a nevyužil moderačné právo. Žalobca má zato, že dojednaná zmluvná pokuta je primeraná, je v súlade s dobrými mravmi a v žiadnom prípade sa nejedná o neprijateľnú zmluvnú podmienku a teda nemožno hovoriť o jej neplatnosti. Zmluvná pokuta má sankčný charakter a nárok na jej zaplatenie vzniká, ak si povinný subjekt riadne a včas neplní svoje povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy. Posúdenie zmluvnej pokuty z hľadiska primeranosti bolo riešené aj v uznesení Krajského súdu Banská Bystrica sp. zn. 15Co/14/2018 zo dňa 11. 07. 2018. Preto žalobca zotrval na podanej žalobe v uplatnenom rozsahu aj pokiaľ sa jedná o nárok na zmluvnú pokutu vo výške 1,5 ‰ denne.

3. Žalovanej bola žaloba doručená do vlastných rúk dňa 18. 05. 2020 spolu s uznesením súdu zo dňa 04. 05. 2020, v ktorom bola vyzvaná na vyjadrenie k žalobe. Žalovaná sa k žalobe písomne nevyjadрила.

4. Súd vo veci rozhodoval bez nariadenia pojednávania v súlade s ustanovením § 297 písm. b/ C. s. p., pretože v danej sporovej spotrebiteľskej veci sa jedná o otázku jednoduchého právneho posúdenia, skutkové tvrdenia strán neboli sporné a hodnota sporu bez príslušenstva neprevyšovala 1.000,-- €. Rozsudok bol verejne vyhlásený dňa 23. 06. 2020, súd oznámil miesto a čas verejného vyhlásenia rozsudku na úradnej tabuli súdu a na webovej stránke súdu v súlade s ustanovením § 219 ods.3 C. s. p. Po oboznámení sa so žalobou a pripojenými listinnými dokladmi súd zistil nasledujúci stav veci.

5. Žalobca a vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu na ulici X. XXXX/X Q. N. uzavreli Zmluvu o výkone správy č. 154 dňa 15. 01. 2008 v znení dodatkov. Podľa prílohy k zmluve vlastníci bytu č. 5 žalovaná zmluvu podpísala dňa 04. 02. 2014. Podľa článku 4, bod 2 na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv domu sú vlastníci bytov povinní platiť a/ preddavky do FPÚaO a na služby a plnenia poskytované s užívaním bytu mesačne vopred na účet domu v banke, najneskôr do posledného kalendárneho dňa bežného mesiaca, b/ správcovi poplatok za výkon správy vo výške stanovenej orgánom správcu najneskôr do posledného dňa bežného mesiaca. Podľa článku 4, bod 3 v prípade omeškania s platbami podľa ods. 2 tohto článku sú vlastníci povinní zaplatiť správcovi zmluvnú pokutu vo výške 1,5 promile 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 tým nie je dotknutý.

6. Podľa analýzy platieb od 01. 11. 2018 do 29. 02. 2020 za obdobie od 01. 11. 2018 do 31.05.2019 mala žalovaná stanovený mesačný predpis platieb po 64,06 €, následne do 30. 11. 2019 po 61,30 €, následne do 29. 02. 2020 po 62,30 €. Žalovaná vykonávala nepravidelné platby. Bol evidovaný zostatok k 31.12.2018 v debete mínus 10,76 €, ku dňu 31.12.2019 bol evidovaný nedoplatok mínus 359,92 €, ku dňu 29. 02. 2020 nedoplatok mínus 414,52 €. Podľa prehľadu účtovaného penále od 2/2019 k 29. 02. 2020 bolo vyúčtované penále 123,07 €, poštovné k 31.12.2019 v sume 1,90 €. Celkový dlh činil 539,49 €.

7. Podľa § 6 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, 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.

8.1. Podľa § 8a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z., 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.

8.2. Podľa § 8b ods.1 , veta prvá zákona č. 182/1993 Z. z., správca je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a na ich účet a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom.

8.3. Podľa § 544 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak strany dojednávajú pre prípad porušenia zmluvnej povinnosti zmluvnú pokutu, je účastník, ktorý túto povinnosť poruší, zaviazaný pokutu zaplatiť, aj keď oprávnenému účastníkovi porušením povinnosti nevznikne škoda. Podľa ods. 2, zmluvnú pokutu možno dojednať len písomne a v dojednaní musí byť určená výška pokuty alebo určený spôsob jej určenia.

8.4. Podľa § 545a Občianskeho zákonníka, 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.

8.5. Podľa § 52 ods.1 Občianskeho zákonníka, v znení účinnom do 31. 04. 2014, spotrebiteľskou zmluvou je každá zmluva bez ohľadu na právnu formu, ktorú uzatvára dodávateľ so spotrebiteľom. Podľa ods.2 ustanovenia o spotrebiteľských zmluvách, ako aj všetky iné ustanovenia upravujúce právne vzťahy, ktorých účastníkom je spotrebiteľ, použijú sa vždy, ak je to na prospech zmluvnej strany, ktorá je spotrebiteľom. Odlišné zmluvné dojednania alebo dohody, ktorých obsahom alebo účelom je obchádzanie tohto ustanovenia sú neplatné. Podľa ods.3, dodávateľ je osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti. Podľa ods.4, spotrebiteľ je fyzická osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy nekoná v rámci predmetu svojej obchodnej činnosti alebo inej podnikateľskej činnosti.

8.6. Na základe citovaného zákonného ustanovenia súd konštatuje, že spor, ktorý je predmetom tohto konania vznikol medzi dodávateľom pri výkone jeho obchodnej činnosti (správa a údržba bytového a nebytového fondu) a žalovanou ako spotrebiteľkou jeho služby, t. j., že ide vzťah zo zmluvy spotrebiteľskej. V spotrebiteľských vzťahoch majú prednosť osobitné ustanovenia právneho poriadku, ktoré sú súčasťou špeciálnej právnej úpravy v oblasti spotrebiteľského práva tak, ako to má na mysli citované znenie ust. § 52 ods. 2 OZ a žalovaný vzťah sa má posúdiť vo svetle cieľov smernice Rady 93/13 EHS o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách („smernica“).

8.7. Podľa § 517 ods.2 Občianskeho zákonníka, 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.

8.8. Podľa § 3 ods.1 Nariadenia Vlády SR č. 586/2008 Z. z., 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.

9. Úroková sadzba Európskej centrálnej banky ku dňu splatnosti bola vo výške 0,00 %.

10. Na základe takto vykonaného dokazovania súd dospel k záveru, že medzi sporovými stranami bol založený záväzkovo-právny vzťah spotrebiteľský na podklade Zmluvy o výkone správy v súlade

so zákonom č. 182/1993 Z. z. V zmluve sa žalovaná, ako vlastníčka bytu zaviazala v stanovených lehotách uhrádzať platby do FPÚaO, ako aj preddavky na služby a plnenia poskytované s užívaním bytu, ďalej poplatkov žalobcovi za výkon správy. Podľa žalobcom predloženého prehľadu je zrejmé, že žalovaná neuhrádzala pravidelne mesačne povinné platby, na základe čoho je evidovaný nedoplatok na preddavkoch a poplatkoch ku dňu 29. 02. 2020 mínus 414,52 €. V súlade so zmluvným dojednaním v prípade omeškania s platbami správca účtoval zmluvnú pokutu, ktorú vyčíslil k 29. 02. 2020 na 123,07 €. V súlade so zákonom č. 182/1993 Z. z. je správca oprávnený vymáhať nedoplatky v súvislosti so správou domu v konaní pred súdom. Žalobca tak oprávnenne uplatnil nárok na nedoplatok na preddavkových platbách vyčíslených vo výške 414,52 €, náklady na poštovné za upomienky vo výške 1,90 €.

11. Súd podrobil zmluvu kontrole ex offa z hľadiska dodržiavania práv spotrebiteľa a s poukazom na § 545a Občianskeho zákonníka súd preskúmaval dojednanú zmluvnú pokutu z hľadiska jej výšky. Súd nespochybňuje právo veriteľa zabezpečiť splnenie povinnosti inštitútom zmluvnej pokuty a to aj v spotrebiteľských vzťahoch. Jedná sa o štandardný zabezpečovací záväzok. V tomto prípade však súd po preskúmaní dojednaného ustanovenia o zmluvnej pokute dospel k záveru, že dojednanú zmluvnú pokutu vo výške 1,5 ‰ z dlžnej sumy denne možno považovať za neprimeranú zmluvnú pokutu v tomto konkrétnom prípade. Je pravdou tak, ako uviedol žalobca, že aj tunajším súdom bola žalobcovi v niektorých rozhodnutiach priznaná takáto zmluvná pokuta. Treba však poukázať aj na to, že doposiaľ nebol celkom jednotne prijatý názor o spotrebiteľskom charaktere Zmluvy o výkone správy (o čom svedčí zapisovanie obdobných žalôb žalobcu do registra C a nie do registra Csp - spotrebiteľské spory). Toho času je vcelku jednotne ustálené, že predmetný zmluvný záväzok predstavuje spotrebiteľskú zmluvu. Z tohto pohľadu súd žalovanej ako spotrebiteľovi poskytuje zvýšenú ochranu v súlade s novými procesnými pravidlami účinnými od 01. 07. 2016 - Civilný sporový poriadok podľa § 290 a nasledujúce C. s. p. Žalobca ďalej poukázal aj na rozhodnutie Krajského súdu Banská Bystrica, v zmysle ktorého mu takýto nárok priznaný bol. S poukazom na princíp právnej istoty platný v právnom poriadku SR, súd poukazuje žalobcovi na iné rozhodnutie Krajského súdu Banská Bystrica sp. zn. 17Co/379/2016, ktoré sa podstatne rozsiahlym spôsobom zaoberalo hodnotením zmluvnej pokuty vo výške 1,5 ‰ denne, dojednanej v Zmluve o výkone správy, a ktoré žalobcovi musí byť známe ako jednému z účastníkov tohto sporu. Z uvedeného rozhodnutia súd uvádza:

11.1. Pri hodnotení primeranosti výšky dojednanej zmluvnej pokuty súd prvej inštancie správne prihliadal na hodnotu a význam zabezpečenej povinnosti; povinnosť vlastníka bytu platiť riadne a včas preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu plní nezastupiteľnú úlohu pri správe bytového domu; zabezpečenie tejto povinnosti zmluvnou pokutou je preto aj podľa názoru odvolacieho súdu legitímne; uvedené však nezabavuje súd povinnosti v každom jednotlivom prípade skúmať primeranosť dojednanej zmluvnej pokuty; pri posudzovaní primeranosti predmetnej zmluvnej pokuty súd prvej inštancie správne zohľadnil, že bola dojednaná v prospech žalobcu ako správca a predstavovala jeho príjem; podľa odvolacieho súdu bolo potrebné zohľadniť aj spotrebiteľský charakter právneho vzťahu žalobcu a žalovaných založeného predmetnou zmluvou o výkone správy; zmluvu o výkone správy nemožno (napriek jej špecifikám najmä z pohľadu uzavierania a možnosti ukončenia) vzhľadom na charakter zmluvných strán vylúčiť z oblasti spadajúcej pod právnu úpravu spotrebiteľských zmlúv, pretože sa uzaviera medzi dodávateľom na jednej strane a spotrebiteľom (spotrebiteľmi) na strane druhej (§ 52 ods. 3 a 4 Občianskeho zákonníka), keď na uvedenom nič nemení skutočnosť, že zmluva o výkone správy je ako osobitný zmluvný typ upravená v zákone č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, pretože spotrebiteľskou zmluvou je každá zmluva bez ohľadu na právnu formu (§ 52 ods. 1 Občianskeho zákonníka); spotrebiteľská zmluva nepredstavuje osobitný zmluvný typ, naopak príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka je potrebné aplikovať na všetky právne vzťahy, ktorých účastníkom je spotrebiteľ bez ohľadu na charakter právneho vzťahu (vyplýva to najmä zo skutočnosti, že ustanovenia o spotrebiteľských zmluvách sú systematicky zaradené vo všeobecnej časti Občianskeho zákonníka a teda nepredstavujú osobitný zmluvný typ zo záväzkovej časti Občianskeho zákonníka, resp. z iného právneho predpisu); žalobca v prejednávanej spore má právo na zaplatenie zmluvnej pokuty odvíja od spotrebiteľskej zmluvy, ktoré sú ako tzv. typové zmluvy uzavierané vo viacerých prípadoch a je obvyklé, že spotrebiteľ obsah zmluvy a teda i dojednanie o zmluvnej pokute podstatným spôsobom neovplyvňuje; zo skutkových tvrdení strán v spise ani nevyplýva, že by sporné dojednanie o zmluvnej pokute predstavovalo individuálne dojednané zmluvné ustanovenie (§ 53 ods. 2 Občianskeho zákonníka), t.j. žalobca ako dodávateľ zmluvnú pokutu so žalovanými ako spotrebiteľmi osobitne nevyjednával; zmluvná pokuta dojednaná vo výške 1,5 ‰ denne, t.j. 54,75 % ročne tak presahuje hodnotu a význam zabezpečenej povinnosti a nezohľadňuje

spotrebiteľský charakter sporného právneho vzťahu v neprospech žalovaných ako spotrebiteľov; z obsahu spisu vyplýva, že dojednaná zmluvná pokuta zabezpečovala riadne platenie preddavkov, ktoré v spornom období predstavovali priemerne sumu 160,- € mesačne (ich konkrétna mesačná výška sa v jednotlivých obdobiach menila), t.j. 1.920,- € ročne, čo z hľadiska zmluvnej pokuty predstavuje sumu 1.051,20 € ročne, resp. 87,60 € mesačne, resp. 2,88 € denne; v takejto výške dojednaná zmluvná pokuta nie je ani podľa odvolacieho súdu primeraná.

11.2. Súčasťou princípu právnej istoty vyplývajúceho z článku 1 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky je požiadavka, aby sa na určitú právne relevantnú otázku pri opakovaní rovnakých podmienok dala rovnaká odpoveď; preto ak všeobecný súd rozhodne v obdobných veciach odlišným alebo protichodným spôsobom bez odôvodnenia odlišného stanoviska prijatého v takejto obdobnej veci, poruší základné právo strany na súdnu ochranu podľa článku 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky ako aj jej právo na spravodlivý proces podľa článku 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd (porovnaj nálezh Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. II. ÚS 19/2016 zo dňa 15.06.2016); z doktríny pritom vyplýva, že súd má poznať svoju vlastnú judikatúru, t.j. aj rozhodnutia iných sudcov rovnakého súdu; rozdielne rozhodovanie sudcov, resp. senátov, rovnakého súdu celkom mimoriadnym spôsobom narušuje dôveru verejnosti v právo, preto procesný súd musí svoju vlastnú judikatúru pri rozhodovaní zohľadniť bez ohľadu na to, či sa jej strany dovolávajú alebo nie (porovnaj nálezh Ústavného súdu Českej republiky sp. zn. II. ÚS 2588/2016 zo dňa 24.11.2016); podľa zistenia odvolacieho súdu na tunajšom súde prebiehali viaceré odvolacie konania, ktorých predmetom bola obdobná právna otázka ako v prejednávanej spore a stranou sporu bol totožný žalobca ako v prejednávanej spore; v odvolacom konaní vedenom pod sp. zn. 17Co/2/2011 (na ktoré poukázal aj žalobca v podanom odvolaní) dospel odvolací súd v rozsudku č. k. 17Co/2/2011-69 zo dňa 15.06.2011 k záveru, že zmluvná pokuta v zmluve o výkone správy vo výške 0,25 % denne z dlžnej sumy nie je neprimeraná; v uvedenom spore však odvolací súd vychádzal zo záveru, že zmluva o výkone správy nepredstavuje spotrebiteľskú zmluvu (aplikoval ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení účinnom do 01.01.2008), preto predmetné rozhodnutie nedopadá na prejednávany spor; v odvolacom konaní vedenom pod sp. zn. 15Co/23/2011 (na ktoré tiež poukázal žalobca v podanom odvolaní) dospel odvolací súd v uznesení č. k. 15Co/23/2011-55 zo dňa 21.04.2011 k záveru, že zmluvná pokuta v zmluve o výkone správy vo výške 0,15 % denne z dlžnej sumy nie je neprimeraná, pretože posudzovaná zmluva o výkone správy bola individuálne dojednaná a preto sporná zmluvná pokuta neobsahovala neprijateľnú podmienku, preto predmetné rozhodnutie nedopadá na prejednávany spor; naproti tomu v odvolacom konaní vedenom pod sp. zn. 13Co/241/2010 dospel odvolací súd v rozsudku č. k. 13Co/241/2010-50 zo dňa 25.01.2011 k záveru, že zmluvná pokuta v zmluve o výkone správy vo výške 0,15 % denne (t.j. 54,75 % ročne) z dlžnej sumy je neprimeraná a túto moderoval na výšku 0,05 % denne (t.j. 18,10 % ročne), pričom odvolací súd neuvažoval o spotrebiteľskom charaktere zmluvy o výkone správy; v odvolacom konaní vedenom pod sp. zn. 14Co/274/2010 odvolací súd uznesením č. k. 14Co/274/2010-59 zo dňa 23.11.2010 zrušil napadnutý výrok súdu prvej inštancie o zamietnutí žaloby v časti uplatnenej zmluvnej pokuty vo výške 0,15 % denne z dlžnej sumy pre nedostatočne zistený skutkový stav a uložil súdu v ďalšom konaní zaoberať sa súladu dojednania zmluvnej pokuty s ustanovením § 544 Občianskeho zákonníka, keď prípadnému spotrebiteľskému charakteru zmluvy o výkone správy sa odvolací súd nevenoval; v odvolacom konaní sp. zn. 15Co/598/2015 odvolací súd uznesením sp. zn. 15Co/598/2015 zo dňa 30.09.2015 zrušil rozsudok súdu prvej inštancie pre nepreskúmateľnosť (predmetom konania bol aj nárok na zmluvnú pokutu vo výške 0,15 % denne z dlžnej sumy), keď uvedenému rozhodnutiu v tom istom spore predchádzalo uznesenie č. k. 15Co/897/2013-41 zo dňa 28.01.2015, ktorým odvolací súd zrušil rozsudok súdu prvej inštancie ohľadne zamietnutia zmluvnej pokuty vo výške 0,15 % denne z dlžnej sumy z obdobných dôvodov ako v konaní vedenom pod sp. 15Co/23/2011; nakoniec v odvolacom konaní vedenom pod sp. zn. 16Co/457/2016 odvolací súd v rozsudku č. k. 16Co/457/2016-144 zo dňa 20.04.2016 zaujal jednoznačný názor, že zmluva o výkone správy nie je spotrebiteľskou zmluvou a zmluvná pokuta vo výške 0,15 % denne, t.j. 54,75 % ročne, z dlžnej sumy nie je neprimeraná, keď s uvedeným záverom sa odvolací súd v prejednávanej spore nestotožňuje (bod 5.4 odôvodnenia), pretože nezohľadňuje charakter zmluvných strán zmluvy o výkone správy a z hľadiska zmluvnej pokuty ani skutočnosť, že je výnosom žalobcu ako správcu; názor, že zmluva o výkone správy predstavuje spotrebiteľskú zmluvu vyplýva aj z rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 2Sžo/7/2012 zo dňa 23.10.2012, nebol spochybnený ani v uznesení Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 4Cdo/556/2014 zo dňa 26.08.2015 ani v uznesení Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. II. ÚS 490/2015 zo dňa 20.08.2015; okrem toho k záveru, že zmluva o výkone správy je spotrebiteľskou zmluvou sa priklonil napríklad Krajský súd v Bratislave v uznesení sp. zn. 5Co/140/2010 zo dňa

30.04.2010 alebo Krajský súd v Prešove v rozsudku sp. zn. 4Co/125/2009 zo dňa 30.10.2009, ktorý prešiel aj testom ústavnosti (pozri uznesenie Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. IV. ÚS 33/2010 zo dňa 28.01.2010).

11.3. Poukaz žalobcu na výšku poplatku z omeškania v spornom období vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy denne podľa § 4 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. nie je dôvodný; v prejednávanej spore je zrejmé, že žalovaní sú vlastníci bytu v bytovom dome, ktorého správu vykonával v spornom období žalobca; podľa § 697 Občianskeho zákonníka, ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania; podľa § 723 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak nájomca vráti vec po dobe dohodnutej v zmluve, je povinný platiť nájomné až do vrátenia veci; ak je nájomca s vrátením veci v omeškaní, je povinný zaplatiť aj poplatok z omeškania; podľa § 723 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ak sa vec stratila alebo bola zničená, je nájomca povinný platiť nájomné a poplatok z omeškania, ak sa jeho platenie dohodlo, dokiaľ stratu alebo zničenie veci prenajímateľovi neohlásil alebo dokiaľ sa o tom prenajímateľ inak nedozvedel; z uvedeného vyplýva, že nárok na poplatok z omeškania je viazaný výlučne na nájomný vzťah, ktorý nie je predmetom prejednávanej spory; uvedená výška poplatku z omeškania je odôvodnená skutočnosťou, že nájomca užíva cudziu vec a preto zákon priznával vlastníčkovi vyššiu odplatu za omeškanie nájomcu s dojednanými platbami; v prejednávanej príhode žalovaní ako vlastníci bytu v bytovom dome užívali v spornom období vlastnú vec (byt), preto nie je možné prípadnú výšku poplatku z omeškania zohľadňovať pri omeškaní žalovaných ani z hľadiska analógie; do úvahy pripadajúca výška poplatku z omeškania v prípade nájomného vzťahu preto nemá na posúdenie primeranosti spornej zmluvnej pokuty žiadny vplyv.

12. Vychádzajúc z takéhoto právneho hodnotenia potom súd konštatuje, že takto dojednaná zmluvná pokuta nespĺňa požiadavku primeranosti výšky zmluvnej pokuty vo vzťahu k povinnosti, ktorú má zabezpečovať. Predmetná zmluvná pokuta má zabezpečovať povinnosť vlastníka bytu a nebytového priestoru v bytovom dome riadne a včas uhrádzať platby do fondu prevádzky, údržby a opráv, preddavky na služby a plnenia poskytované s užívaním bytu a poplatky za výkon správy. V zmysle zmluvy je zmluvná pokuta výlučne výnosom správcu a predstavuje tak jeho zisk. Pokiaľ aj žalobca tvrdil, že z tohto výnosu financuje vymáhanie pohľadávok v zmysle zmluvy, nepoukázal na žiadne ustanovenie zmluvy, v ktorom by financovanie povinnosti správcu bolo medzi stranami dojednané, preto na toto tvrdenie súd neprihliadal ako na nepreukázané. Súd potom konštatuje, že je nenáležité obrana žalobcu v tom, že dojednaná zmluvná pokuta by mala plniť okrem iného aj preventívnu a uhradzovaciu funkciu. Ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov z takto dojednanej zmluvnej pokuty nemajú žiadnu priamu finančnú výhodu a uplatnená zmluvná pokuta plní výlučne sankčnú funkciu. Z tohto pohľadu, pokiaľ výška zmluvnej pokuty 1,5 ‰ denne zodpovedá 54,75 % ročne z dlžnej sumy, je zjavne neprimeraná vo vzťahu k ňou zabezpečovanej povinnosti. Preto súd pristúpil v súlade s ustanovením § 545a Občianskeho zákonníka k zníženiu zmluvnej pokuty a konštatuje, že za primeranú možno považovať zmluvnú pokutu vo výške 0,5 ‰ denne z dlžnej sumy za každý deň omeškania, čo činí 18,25 % ročne. Takto určenú výšku zmluvnej pokuty súd považuje za primeranú sankciu za porušenie povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov v súvislosti s platbami súvisiacimi so správou ich bytov a nebytových priestorov. Z týchto dôvodov súd nepriznal žalobcovi plnú sumu vyčíslenú zmluvnej pokuty v sume 123,07 €, ale priznal zmluvnú pokutu zníženú na 1/3 vo výške 41,02 € (čo zodpovedá sadzbe 0,5 ‰ denne z dlžnej sumy). Súd dodáva, že takto postupoval v inom svojom rozhodnutí o obdobných nárokoch žalobcu, ktoré bolo potvrdené odvolacím súdom (rozsudok Krajského súdu Banská Bystrica sp. zn. 11Co/318/2018 z 28. 03. 2019). Žalobcovi súd priznal aj príslušný nárok na úrok z omeškania, ktorý je zákonnou sankciou za omeškanie dlžníka s plnením peňažného dlhu a bol uplatnený v súlade s predpismi civilného práva.

13. O trovách konania rozhodoval súd podľa § 255 ods.2 C. s. p., t. j. podľa pomeru úspechu vo veci. Žalobca si v konaní uplatňoval celkovú sumu 539,49 €, súdom mu bola priznaná celková čiastka 457,44 €, t. j. jeho úspech vo veci je 84,8 %. Od jeho úspechu sa však odratúva neúspech, preto nárok na náhradu trov konania činí 69,60 % (84,8 % - 15,2 %). Súd zaviazal žalovanú nahradiť žalobcovi trovy konania v rozsahu 69,60 %. O výške náhrady trov konania bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods.2 C. s. p.).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15-tich dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Banskej Bystrici, a to písomne v potrebnom počte vyhotovení. Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

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

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.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

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

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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.