

Súd: Krajský súd Bratislava  
Spisová značka: 7Co/126/2022  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6120429968  
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 02. 2024  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Adela Unčovská  
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2024:6120429968.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu Mgr. Adely Unčovskej a členiek senátu Mgr. Niny Dubovskej a JUDr. Mariany Harvancovej, v spore žalobcu: Správcovské bratislavské družstvo, IČO: 35 803 843, so sídlom Drobného 27, Bratislava, zastúpeného: Advokátska kancelária JUDr. Barbara Holíková, s.r.o., IČO: 36 863 971, so sídlom Staré Grunty 162, Bratislava proti žalovanému: Stavebné bytové družstvo Bratislava IV, IČO: 00 169 731, so sídlom Polianky 9, Bratislava, zastúpenému: Mgr. Jozefína Podhradská, advokátka, IČO: 36 071 838, so sídlom Račianska 62, Bratislava, o zaplatenie 2 706,45 eur s príslušenstvom, na odvolanie žalovaného proti rozsudku bývalého Okresného súdu Bratislava IV zo dňa 26.5.2022, č.k. 18C/8/2021-109, takto

### rozhodol:

I. Rozsudok súdu prvej inštancie sa potvrdzuje.

II. Žalobca má voči žalovanému nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%.

### odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcovi istinu vo výške 2 012,55 eur, zmluvnú pokutu vo výške 693,90 eur, zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % denne zo sumy 2 012,55 eur od 9.07.2021 do zaplatenia, všetko do troch dní od právoplatnosti rozsudku (výrok I.) a priznal žalobcovi voči žalovanému nárok na náhradu trov konania rozsahu 100% (výrok II.).

2. Rozhodnutie vo veci samej právne odôvodnil ust. § 8 ods. 1, § 8a ods. 2, § 10 ods. 1 a 6 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z.z.“), § 3 ods. 1, § 52 ods. 1, 3 a 4, § 53 ods. 1, 4, 12, § 544 ods. 1 a 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) a vecne tým, že z vykonaného dokazovania mal za preukázané, že žalovaný je vlastníkom bytu č. XX nachádzajúcom sa v bytovom dome na A. B. C. XX D. E. zapísaného na LV č. XXXX, k.ú. F. G. D., ku ktorému správu vykonáva žalobca na základe Zmluvy o výkone správy č. 76/2001. Žalovanému vznikol v zmysle vyúčtovania nákladov za užívanie bytu a služieb s tým spojených za obdobie roku 2020 nedoplatok vo výške 2 012,55 eur, pričom zo sumárnej analýzy platieb je zrejmé, že ku dňu 31.12.2020 mal žalovaný skutočný náklad 2 012,55 eur, preto v tejto časti považoval súd prvej inštancie nárok žalobcu za dôvodný. V otázke spotrebiteľského charakteru sporu poukázal súd prvej inštancie na uznesenie Veľkého senátu Najvyššieho súdu SR zo dňa 28.4.2021, 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. uzavreté medzi správcovskou spoločnosťou a vlastníkami bytov a nebytových priestorov, ktorí sú fyzické aj právnické osoby. S poukazom na záver vyslovený v tomto uznesení má Zmluva o výkone správy spotrebiteľský charakter, pričom posúdením predloženej Zmluvy o výkone správy súd prvej inštancie nezistil existenciu neprijateľných zmluvných podmienok tak, ako

to tvrdil žalovaný. Žalobcom uplatnenú zmluvnú pokutu vo výške 0,1% denne súd prvej inštancie považoval za primeranú a poukázal na jej charakter ako zabezpečovacieho prostriedku záväzkov, predpoklady jej uplatnenia a náležitosti dojednania. Dospel k záveru, že zmluvná pokuta bola dohodnutá v Zmluve o výkone správy, je primeraná a neodporuje dobrým mravom, pričom poukázal na záver vyslovený v rozhodnutí Krajského súdu v Bratislave zo dňa 17.12.2019, sp. zn. 8Co/136/2019 o tejto otázke, s ktorým právnym názorom o jej primeranosti sa súd prvej inštancie stotožnil v plnom rozsahu. Strany sporu si v Zmluve o výkone správy dohodli pre prípad porušenia zmluvných povinností zmluvnú pokutu vo výške 0,1% za každý deň omeškania s povinnosťou úhrady preddavkových platieb ako aj platieb vyplývajúcich z vyúčtovania, pričom zo sumárnej analýzy platieb predloženej žalobcom je zrejmé, že žalovaný si svoje povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy o výkone správy a zákona č. 182/1993 Z.z. riadne a včas neplnil, v dôsledku čoho sa dostal do omeškania. S ohľadom na význam zabezpečovanej povinnosti a závažnosť porušenia povinnosti žalovaného ako vlastníka riadne a včas uhrádzať preddavky a nedoplatky, nebolo podľa názoru súdu prvej inštancie dojednanie zmluvnej pokuty vo výške 0,1 % za každý deň omeškania v rozpore s dobrými mravmi, nie je neplatné ani z iného dôvodu a nepredstavuje neprijateľnú zmluvnú podmienku, a preto žalovanému v dôsledku omeškania vznikla povinnosť predmetnú zmluvnú pokutu uhradiť. Výšku zmluvnej pokuty žalobca vypočítal v sume 693,90 eur, ktorý výpočet žalovaný síce spochybňoval, avšak nepredložil také dôkazy, ktoré by jeho tvrdenie o nesprávnom výpočte preukazovali. Pokiaľ žalovaný namietal, že Zmluva o výkone správy nebola podpísaná oboma štatutármi, a preto nie je pre neho záväzná, súd prvej inštancie poukázal na Zmluvu o výkone správy predloženú žalobcom k žalobe, z ktorej je zrejmé, že ju podpísali obaja štatutári, oprávnení v tom čase konať za žalovaného (H. I. C. ako predseda predstavenstva a H. J. K. ako člen predstavenstva) a skutočnosť, že pri jednotlivých bytoch sa z dôvodu nedostatku miesta nachádza iba podpis vtedajšieho predsedu predstavenstva žalovaného H. I. C., nespôsobuje neplatnosť Zmluvy o výkone správy, pretože na konci Zmluvy o výkone správy je podpis oboch vtedajších štatutárov oprávnených konať za žalovaného za textom: „Za byty vo vlastníctve SBD BA IV súhlasí:.....“, z čoho je zrejmé, že H. I. C. ako predseda predstavenstva a H. J. K. ako člen predstavenstva (vtedajší štatutári oprávnení konať za žalovaného) prejavili súhlas so Zmluvou o výkone správy za všetky byty vo vlastníctve žalovaného; vzhľadom na uvedené je podľa súdu prvej inštancie žalovaný Zmluvou o výkone správy a jej jednotlivými ustanoveniami viazaný. O náhrade trov konania súd prvej inštancie rozhodol v zmysle ust. § 262 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku (ďalej len „C.s.p.“) v spojení s ust. § 255 ods. 1 C.s.p. tak, že žalobcovi, ktorý bol v konaní úspešný, priznal nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozsudku samostatným uznesením.

3. Proti tomuto rozsudku podal v zákonom stanovenej lehote odvolanie žalovaný z dôvodov podľa ust. § 365 ods. 1 písm. b), d), e), f) a h) C.s.p., t.j. že súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, že konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, že súd prvej inštancie nevykonával navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a že rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Žalovaný navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie. V odvolaní poukázal na to, že porušenie práva na spravodlivý proces zakladá arbitrárne a vnútorne protirečivé odôvodnenie rozsudku vo viacerých častiach a to v bode 12., keď súd prvej inštancie nevykonával navrhnutý dôkaz - riadne podpísanú Zmluvu o výkone správy č. 76/2001 zo dňa 16.8.2001, potrebný na zistenie rozhodujúcich skutočností, a to či bola alebo nebola Zmluva o výkone správy za vlastníka bytov žalovaného (SBD BA IV) riadne podpísaná v zmysle výpisu z Obchodného registra, podľa ktorého „Štatutárny orgán: predstavenstvo - spôsob konania v mene družstva: 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“. Žalovaný trval na skutočnosti, že Zmluvu o výkone správy za vlastníka SBD BA IV podpísala jedna osoba a mal za to, že je nesprávna aj interpretácia prvoinštančného súdu uvedená v bode 37. odôvodnenia, keď žalovaný v konaní namietal (pre chýbajúci druhý podpis štatutára), že v Zmluve o výkone správy „dohodnutá zmluvná pokuta“ nie je pre neho záväzná. Žalovaný namietal, že súd prvej inštancie nezistil, či a kedy podpisy „H. C. a H. K.“ ako štatutárnych zástupcov žalovaného boli k Zmluve o výkone správy „pripojené“. Žalovaný trval na tom, že podpisy štatutárnych zástupcov žalovaného sa nevyskytujú na konci Zmluvy o výkone správy, ale na priloženej strane, ktorá nie je očíslovaná, nie je datovaná, nie

je uvedený ani objekt bytového domu a ani za ktoré byty vo vlastníctve žalovaného H. C. a H. K. túto „priloženú stranu“ podpísali. Zvlášť vzhľadom na skutočnosť, že strany citovanej Zmluvy o výkone správny sú číslované od strany č. 1/11 po stranu č. 11/11 a pokiaľ by podpisy obidvoch štatutárov žalovaného boli realizované v „aktuálnom čase vzniku zmluvy“, nič by nebránilo správcovi (žalobcovi) riadne očíslovať aj túto „poslednú stranu zmluvy o výkone správy“. Namietal aj to, že súd prvej inštancie v bode 37. odôvodnenia uvádza, že na „Na konci zmluvy o výkone správy č. 76/2001 je podpis oboch vtedajších štatutárov oprávnených konať za žalovaného za textom: „Za byty vo vlastníctve SBD BA IV súhlasí:..... a že žalovaný je Zmluvou o výkone správy viazaný“. Žalovaný ďalej namietal, že súd prvej inštancie sa nevysporiadal s jeho námietkou, týkajúcou sa počtu podpisov vlastníkov bytov v predmetnej zmluve, keď z 56 bytov je podpísaných len 18 vlastníkov bytov, 13 vlastníkov bytov zmluvu nepodpísalo a pri 25 bytoch vo vlastníctve žalovaného je len jeden podpis. Žalovaný ďalej uviedol, že v bode 32. odôvodnenia citovaného rozsudku s odkazom na uznesenie Veľkého senátu NS SR sp. zn. 1VCdo/5/2019 zo dňa 28.4.2021 súd prvej inštancie uviedol, že „S poukazom na záver vyslovený v tomto uznesení zmluva o výkone správy má spotrebiteľský charakter, pričom však posúdením predloženej zmluvy súd nezistil existenciu neprijateľných zmluvných podmienok tak, ako to tvrdí žalovaný“, na druhej strane súd prvej inštancie v bode 35. odôvodnenia - napriek skutočnosti, že Zmluva o výkone správy má spotrebiteľský charakter, cituje rozhodnutie Krajského súdu v Bratislave zo dňa 17.12.2019, sp. zn. 8Co/136/2019, ktoré bolo vydané ešte pred prijatím uznesenia Veľkého senátu NS SR a v bode 36. odôvodnenia sa „s uvedeným právnym názorom vysloveným odvolacím súdom v predmetnom rozhodnutí súd prvej inštancie stotožňuje a v plnom rozsahu naň odkazuje“. Žalobca v Zmluve o výkone správy odkazuje na dohodnutú zmluvnú pokutu s odkazom na ust. § 544 Občianskeho zákonníka. Výška zmluvnej pokuty nie je zákonom limitovaná, nemôže však byť v rozpore s dobrými mravmi podľa ust. § 3 Občianskeho zákonníka. Dojednaná zmluvná pokuta v čl. IV bod 9 Zmluvy o výkone správy vo výške 0,1 % z dlžnej sumy za každý započatý deň omeškania až do dňa zaplatenia je podľa žalovaného v rozpore s ust. § 3 Občianskeho zákonníka, keďže predstavuje úrok vo výške 36,5 % ročne, ktorý úrok z omeškania je neprijateľnou podmienkou Zmluvy o výkone správy, ktorá má spotrebiteľský charakter. Žalovaný mal za to, že žalobca za oneskorenú úhradu nedoplatkov z jednotlivých mesačných platieb 01/2020 až 12/2020 (do dňa doručenia RV 2020) a následne za oneskorenú úhradu nedoplatku z RV 2020 (odo dňa splatnosti RV do zaplatenia) má nárok na zaplatenie zákonného úroku z omeškania vo výške 5% ročne z dlžných čiastok.

4. K odvolaniu žalovaného sa vyjadril žalobca podaním zo dňa 30.8.2022 a považoval napadnuté rozhodnutie súdu prvej inštancie po právnej i vecnej stránke za správne a preto žiadal, aby ho odvolací súd potvrdil a žalovaného zaviazal k náhrade trov odvolacieho konania. Podľa žalobcu sa súd prvej inštancie v napadnutom rozsudku zodpovedajúcim spôsobom vysporiadal so všetkými právne a skutkovo relevantnými otázkami a so všetkými skutočnosťami a náležitým spôsobom odôvodnil svoje rozhodnutie. K postupu súdu prvej inštancie porušujúceho právo žalovaného na spravodlivý proces (§ 365 ods. 1 písm. b) C.s.p.) uviedol, že žalovaný pokladá za porušenie práva na spravodlivý proces arbitrárne a vnútorne protirečivé odôvodnenie napadnutého rozsudku, ktoré ďalej neodôvodňuje a nekonkretizuje vo svojom odvolaní; vzhľadom na uvedené tak podľa žalobcu neexistujú žiadne pre odvolanie relevantné skutočnosti, ktoré by odôvodňovali dôvodnosť tohto odvolacieho dôvodu. K žalovanému označenému dôvodu odvolania - iná vada konania, nevykonanie dôkazov navrhnutých žalovaným, nesprávne skutkové zistenia (§ 365 ods. 1 písm. d), e), f) C.s.p.) poukázal žalobca na to, že 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 k žiadnej právne relevantnej vade, ktorá mohla ovplyvniť správnosť výroku rozsudku, nedošlo. K námietke žalovaného v súvislosti s nevykonaním dokazovania vyžiadanim originálu Zmluvy o výkone správy potrebného na zistenie rozhodujúcich skutočností, žalobca uviedol, že takýto dôkaz, aj keby bol súdom prvej inštancie pripustený, by nebol spôsobilý preukázať tvrdenia žalovaného, t.j. že Zmluvu o výkone správy podpísala iba jedna osoba, resp. či bola alebo nebola Zmluva o výkone správy za vlastníka bytov - žalovaného, riadne podpísaná. Žalovaný totiž nespochybňoval pravosť podpisu člena (členov) predstavenstva žalovaného, ale skutočnosť, že Zmluvu o výkone správy podľa jeho názoru podpísala iba jedna osoba. Uvedené tvrdenia logicky nie je možné preukázať originálom Zmluvy o výkone správy, iný návrh na dokazovanie v tomto smere žalovaný v konaní neprodukoval. Žalobca zotrval na tom, že domnienky žalovaného o tom, že ide o „pripojenú či priloženú stranu“ k Zmluve o výkone správy sú iba jeho účelovým a ničím nepreukázaným tvrdením v snahe vyhnúť sa povinnosti úhrady zmluvnej pokuty, ktorá vyplýva pre všetkých vlastníkov (nielen pre žalovaného) z príslušnej Zmluvy o výkone

správy. Žalobca s poukazom na úplný výpis z obchodného registra žalovaného zotrval na svojom názore a stotožnil sa s názorom súdu prvej inštancie, že v danom čase bola Zmluva o výkone správy riadne podpísaná vtedajším predsedom predstavenstva žalovaného a vtedajším členom predstavenstva žalovaného, a aj s ohľadom na uvedené je pre žalovaného riadne platná a záväzná v celom jej rozsahu. Pokiaľ ide o odvolaciu námietku, týkajúcu sa počtu podpisov vlastníkov bytov na zmluve o výkone správy, žalobca uviedol, že nie je zrejmé, čo chcel žalovaný uvedenou námietkou v konaní rozporovať. Konštatoval, že ak žalovaný uvedenou námietkou spochybňoval hlasovanie vlastníkov týkajúce sa podpisu a uzatvorenia zmluvy o výkone správy, jeho konanie je potrebné považovať za účelové, keď po 20 rokoch od uzatvorenia zmluvy spochybňuje jej platnosť, hoci nikdy nevyužil svoje právo vlastníka obrátiť sa na súd vo veci posúdenia platnosti hlasovania, resp. samotnej zmluvy. Žalovaný svojou námietkou, že dohodnutá zmluvná pokuta nie je pre neho záväzná z dôvodu údajne chýbajúceho druhého podpisu štatutára, vytvára možnú absurdnú situáciu, keď by sa v bytovom dome vytvorili dve skupiny vlastníkov, jedna viazaná Zmluvou o výkone správy a druhá nie; ak by však súd akceptoval tento názor žalovaného, potom by si žalovaný ad absurdum mohol vyberať, ktoré ustanovenia pre neho sú záväzné a ktoré nie, lebo ich „nepodpísal“, čisto podľa jeho ľubovôle, ktorý stav by však nebol ani fakticky ani právne akceptovateľný. Žalovaný 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 dôvodom odvolania týkajúcich sa nesprávneho právneho posúdenia (§ 365 ods. 1 písm. h) CSP), kde žalovaný poukazuje na záver vyslovený v uznesení Veľkého senátu NS SR sp. zn. 1VCdo/5/2019 zo dňa 28.04.2021 a rozhodnutie Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 8Co/136/2019 zo dňa 17.12.2021 uviedol žalobca, že aj túto námietku 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, iba konštatuje časovú postupnosť vydania uvedených rozhodnutí, keď navyše každé z vyššie citovaných rozhodnutí sa týka iných právnych skutočností - uznesenie Veľkého senátu NS SR sa týka otázky spotrebiteľského charakteru zmlúv 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 bez ohľadu na charakter zmluvy. 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. Právoplatné rozhodnutie Krajského súdu v Bratislave, na ktoré poukazuje súd prvej inštancie, nie je v žiadnom ohľade v rozpore s názorom prezentovaným v uznesení Veľkého senátu NS SR. Žalobca sa plne stotožnil 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.

5. Žalovaný sa k vyjadreniu žalobcu viac nevyjadril.

6. Odvolací súd preskúmal vec v rozsahu a medziach dôvodov odvolania (§ 379, § 380 ods. 1 a § 378 ods. 1 CSP), bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP), keďže sa nejednalo o prípad, v ktorom by bolo potrebné zopakovať alebo doplniť dokazovanie, nariadenie pojednávania si nevyžadoval ani dôležitý verejný záujem a dospel k záveru, že odvolanie žalovaného nie je podané dôvodne. Súd prvej inštancie riadne zistil skutkový stav veci, keď vykonal dokazovanie v rozsahu potrebnom na zistenie rozhodujúcich skutočností (§ 185 CSP) z hľadiska posúdenia opodstatnenosti žaloby, výsledky vykonaného dokazovania správne zhodnotil (§ 191 ods. 1 CSP) a na ich základe dospel k vecne správnym záverom, ktoré v napadnutom rozhodnutí aj náležite a dostatočne odôvodnil (§ 220 ods. 2 CSP).

7. Odvolací súd, prihliadajúc na obsah súdneho spisu a z neho vyplývajúci skutkový stav, nezistiac v postupe súdu prvej inštancie z hľadiska procesnoprávneho žiadne vady majúce za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, sa po skutkovej a právnej stránke stotožňuje (§ 387 ods. 2 CSP) s dôvodmi týkajúcimi sa odvolaním napadnutého rozsudku prvoinštančného súdu a v ktorom dostatočne zodpovedal na v konaní nastolené otázky majúce pri rozhodovaní o uplatnenom nároku podstatný význam. Ust. § 387 ods. 2 CSP dáva odvolaciemu súdu možnosť v prípade, že sa v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia sa v odôvodnení obmedziť len na konštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

8. V preskúmvanej veci súd prvej inštancie riadne zistil skutkový stav veci, keď vykonal dostatočné dokazovanie v rozsahu potrebnom na zistenie rozhodujúcich skutočností dôležitých pre posúdenie dôvodnosti podanej žaloby. Následným zhodnotením výsledkov vykonaného dokazovania dospel k správny skutkový záverom, keď konštatoval, že žalovaný ako vlastník bytu č. XX v bytovom dome na A. B. C. XX D. E., ktorého správu vykonáva žalobca, si neplnil svoju povinnosť platiť mesačné preddavky na plnenia spojené s užívaním bytu za rok 2020, čím mu vznikol podľa vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie od 01.01.2020 do 31.12.2020 nedoplatok na skutočných nákladoch v sumu 2 012,55 eur. Na základe týchto zistení prvoinštančný súd vyvodil aj správne právne závery, keď na vec aplikoval zodpovedajúce ust. § 8 ods. 1, § 8a ods. 2, § 10 ods. 1 a 6 zákona č. 182/1993 Z.z., § 3 ods. 1, § 52 ods. 1, 3 a 4, § 544 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka ako aj články IV bod 8 a 9 Zmluvy o výkone správy, ktorú správne považoval za platnú a záväznú aj pre žalovaného, a to vrátane dojednania o zmluvnej pokute, ktorá nie je neprimerane vysoká, nie je dojednaná v rozpore s dobrými mravmi, pretože správne súd prvej inštancie dojednanie o zmluvnej pokute nepovažoval za neprijateľnú zmluvnú podmienku. Súd prvej inštancie po vyhodnotení týchto skutočností dospel k správny záveru, že žaloba bola podaná dôvodne. Svoje závery vedúce k vyhovneniu žalobe o zaplatenie 2 012,55 eur titulom nedoplatkov na skutočných nákladoch z ročného vyúčtovania nákladov spolu s vyčíslenou zmluvou pokutou vo výške 693,90 eur a zmluvnou pokutou vo výške 0,1% denne zo sumy 2 012,55 eur od 9.7.2021 do zaplatenia v súlade s ust. § 220 ods. 2 C.s.p. dostatočne odôvodnil.

9. Pokiaľ žalovaný v odvolaní namietal, že bolo porušené jeho právo na spravodlivý proces, ku ktorému došlo na základe arbitrárneho a vnútorne protirečivého odôvodnenie rozsudku, odvolací súd uvádza, že pod porušením práva na spravodlivý proces (vo všeobecnosti) treba rozumieť taký postup súdu, ktorým sa účastníkom konania znemožní realizácia tých procesných práv, ktoré im právna úprava priznáva za účelom zabezpečenia spravodlivej ochrany ich práv a právom chránených záujmov. 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 (rozhodnutie Ústavného súdu Slovenskej republiky (ďalej len „ÚS SR“) I. ÚS 46/05). Z uvedeného potom vyplýva, že k porušeniu práva na spravodlivý proces môže dôjsť aj nepreskúmateľnosťou napadnutého rozhodnutia odvolacieho súdu (porov. I. ÚS 105/06, III. ÚS 330/2013, či rozhodnutia NS SR sp. zn. 4Cdo/3/2019, 8Cdo/152/2018, 5Cdo/57/2019) alebo prekvapivosťou rozhodnutia vtedy. Odvolací súd má za to, že nie je významný subjektívny názor odvolateľa tvrdiaceho, že sa súd dopustil vady zmätočnosti v zmysle tohto ustanovenia; rozhodujúce je výlučne zistenie (záver) odvolacieho súdu, že k tejto procesnej vade skutočne došlo.

10. Odvolací súd totožne so žalobcom zastáva názor, že tieto námietky žalovaného týkajúce sa porušenia jeho práva na spravodlivý proces sú bezvýznamné. Z bodu 12. odôvodnenia napadnutého rozsudku, na ktoré žalovaný poukazoval vyplýva, že súd prvej inštancie si len splnil svoju povinnosť v zmysle ust. § 220 ods. 2 C.s.p. a v tomto bode odôvodnil, prečo nevykonal dôkaz navrhovaný žalovaným, a to originál Zmluvy o výkone správy, pretože to s poukazom na zistený skutkový stav, predložené dôkazy a hospodárnosť konania nepovažoval za potrebné, preto na akékoľvek výhrady žalovaného v súvislosti s odôvodnením rozhodnutia v tejto časti nie je dôvod prihliadať.

11. Ak sa tieto námietky žalovaného mali týkať samotnej skutočnosti, že zo strany súdu prvej inštancie k vykonaniu žalovaným navrhovaného dôkazu predloženia originálu Zmluvy o výkone správy nedošlo, odvolací súd uvádza, že súd rozhoduje na základe skutkového stavu veci zisteného z vykonaných dôkazov, ako aj na základe skutočností, ktoré neboli medzi stranami sporné, ak o nich alebo o ich pravdivosti nemá dôvodné a závažné pochybnosti. To znamená, že súd nie je viazaný návrhmi strán na vykonanie dokazovania a nie je povinný vykonať všetky stranami navrhované dôkazy. Posúdenie návrhu na vykonanie dokazovania a rozhodnutie, ktoré z dôkazov budú v rámci dokazovania vykonané, je vždy vecou súdu a nie strán sporu. Súd predovšetkým nevykoná dôkazy, ktoré sú pre vec nerozhodujúce a nemôžu smerovať k zisteniu skutkového stavu veci, ako je tomu aj v tomto prípade. Odvolací súd konštatuje, že signovaný dôkaz by nebol spôsobilý preukázať tvrdenia žalovaného o tom, že Zmluvu o výkone správy podpísala iba jedna osoba, resp. či táto bola alebo nebola za vlastníka bytov (žalovaného) riadne podpísaná. Žalovaný nespochybňoval pravosť podpisu člena (členov) predstavenstva žalovaného, ale skutočnosť, že Zmluvu o výkone správy podpísala iba jedna osoba, čo však nie je možné preukázať originálom predmetnej Zmluvy o výkone správy. Vzhľadom na uvedené skutočnosti nevykonanie navrhovaného dôkazu nepredstavuje porušenie práva na spravodlivý súdny

proces. Naviac, z práva na spravodlivý súdny proces pre procesnú stranu nevyplýva jej právo na to, aby sa všeobecný súd stotožnil s jej právnymi názormi a predstavami, preberal a riadil sa ňou predkladaným výkladom všeobecne záväzných predpisov, rozhodol v súlade s jej vôľou a požiadavkami. Jeho súčasťou nie je ani právo procesnej strany vyjadrovať sa k spôsobu hodnotenia ňou navrhnutých dôkazov súdom a dožadovať sa ňou navrhnutého spôsobu hodnotenia vykonaných dôkazov.

12. Žalovaný aj v odvolaní zotrval na tom, že Zmluvu o výkone správy za vlastníka (žalovaného) podpísala jedna osoba. Odôvodnenie súdu prvej inštancie k tejto otázke dalo správnu odpoveď na argumentáciu žalovaného. Naviac, z rozhodovacej činnosti v zmysle ust. 186 ods. 1 C.s.p. sú známe závery vyslovené v rozsudku Krajského súdu v Bratislave zo dňa 7.6.2018, sp.zn. 1Cob/92/2017, 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 SR 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 predseda predstavenstva (H. I. C.) sám, konal v súlade so zapísaným spôsobom konania vyplývajúcim z Obchodného registra SR žalovaného v rozhodnom čase. Zo Zmluvy o výkone správy pritom vyplýva, že pri jednotlivých bytoch vo vlastníctve žalovaného sa nachádza podpis H. I. C., ktorý v čase podpísania predmetnej Zmluvy vykonával funkciu predsedu predstavenstva žalovaného. Námietka žalovaného ohľadne nedodržania spôsobu podpisovania za žalovaného preto nebola v tomto kontexte dôvodná. Okrem toho sa na ďalšej strane Zmluvy o výkone správy (bez číselného označenia) nachádza text: „Za byty vo vlastníctve SBD Ba IV súhlasí“ a ďalej sa tam nachádzajú dva podpisy H. I. C. a H. J. K. (v tom čase člena predstavenstva žalovaného), preto ani z tohto dôvodu nebola námietka žalovaného dôvodná.

13. Keďže Zmluvu o výkone správy podpísali vlastníci nadpolovičnej väčšiny bytov v predmetnom bytovom dome, bola záväzná aj pre tých vlastníkov bytov, ktorí ju nepodpísali, a to vrátane ustanovenia o zmluvnej pokute v sadzbe 0,1 % denne (s poukazom na ust. § 544 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka v spojení s ust. § 139 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka a ust. § 9 ods. 2 a § 8a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z.). Zmluvná pokuta bola 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). Odvolací súd v tomto smere súhlasí s názorom žalobcu, že opačný výklad by viedol k absurdným dôsledkom, kedy by sa v jednom bytovom dome vytvorili dve skupiny vlastníkov, kde by jedna skupina 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 ust. § 6 ods. 3 výslovne ustanovuje, že na správu jedného domu môže byť dohodnutá len jedna z foriem správy domu - 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.). Vzhľadom na všetky vyššie uvedené dôvody považoval odvolací súd námietku žalovaného za neopodstatnenú.

14. Závery prijaté v rozhodnutí Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 1Cob/92/2017 neboli spochybnené ani na základe dovolania žalovaného proti tomuto rozhodnutiu, keď NS SR uznesením sp. zn. 5Obdo/94/2018 zo dňa 23.05.2019 dovolanie žalovaného odmietol. Ďalšími námietkami, ktoré sa týkajú podpisovania Zmluvy o výkone správy zo strany žalovaného, uvedenými v odvolaní sa odvolací súd opätovne nezaoberal, žalovaný len zopakoval svoju obranu uplatnenú v konaní pred súdom prvej inštancie. Námietky žalovaného nie sú spôsobilé prívodiť iné právne hodnotenie stavu veci, sú v rovine úvah a tvrdení bez podloženia relevantných dôkazov. Samotná skutočnosť, že žalovaný sa nestotožňuje s právnymi závermi súdu prvej inštancie, nemôže viesť k záveru o ich zjavnej neodôvodnenosti a neznamená ani oprávnenie odvolacieho súdu nahradiť správne právne názory súdu prvej inštancie jeho vlastnými len preto, že nezodpovedajú predstavám žalovaného o tom, ako má súd vo veci rozhodnúť, keď súd prvej inštancie sa neodchýlil príslušných ustanovení C.s.p., zákona č. 182/1993

Z.z., Občianskeho zákonníka a ani nepoprel ich účel a význam, keď dospel k záveru že žaloba žalobcu je dôvodná.

15. Za nedôvodné považuje odvolací súd aj námietky žalovaného, ktorý poukázal na záver vyslovený v uznesení Veľkého senátu NS SR sp. zn. 1VCdo/5/2019 zo dňa 28.04.2021 a rozhodnutie Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 8Co/136/2019 zo dňa 17.12.2021 z ktorého súd prvej inštancie cituje, a s ktorými závermi tam vyslovenými sa stotožnil, napriek tomu, že bolo vydané ešte pred prijatím uznesenia Veľkého senátu NS SR. Každé z vyššie citovaných rozhodnutí sa týka iných právnych skutočností, ako správne namietal žalobca. Uznesenie Veľkého senátu NS SR sa týka otázky spotrebiteľského charakteru zmlúv o výkone správy a rozhodnutie Krajského súdu v Bratislave sa týka prejudiciálneho rozhodnutia o neprijateľných zmluvných podmienkach, pričom súd posudzoval rozpor výšky zmluvnej pokuty s dobrými mravmi, bez ohľadu na charakter zmluvy. Pokiaľ ide o vecnú opodstatnenosť námietky žalovaného v odvolaní, podľa ktorej dojednanie zmluvnej pokuty v Zmluve o výkone správy, ktorá je spotrebiteľskou zmluvou, treba považovať za neprijateľnú zmluvnú podmienku a v rozpore s dobrými mravmi, odvolací súd sa stotožňuje zo závermi súdu prvej inštancie, že táto obrana nie je vecne opodstatnená.

16. Samotná skutočnosť, že Zmluva o výkone správy je spotrebiteľskou zmluvou vzhľadom na závery Veľkého senátu NS SR v uznesení sp. zn. 1VCdo/5/2019 zo dňa 28.04.2021 nemá sama o sebe vplyv na správnosť záverov napadnutého rozsudku. Súd prvej inštancie skúmal dohodnutú zmluvnú pokutu a dospel k záveru, že zmluvnú pokutu dohodnutú v Zmluve o výkone správy vo výške 0,1 % denne (t.j. 36,5 % ročne) nemožno považovať za neprijateľnú zmluvnú podmienku. Súd prvej inštancie správne vznik nároku na zaplatenie zmluvnej pokuty opiera okrem ustanovení Občianskeho zákonníka upravujúcich tento inštitút aj o čl. IV bod 9 Zmluvy o výkone správy. Je nepochybné, že predmetná Zmluva o výkone správy s aspektom 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. Odvolací súd zhodne so súdom prvej inštancie dospel k záveru, že za okolností, aké sú v preskúmvanej veci, nemožno dojednanie o zmluvnej pokute 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. Takýto charakter tak nevykazuje ani konanie žalobcu, spočívajúce v jej uplatnení žalobou na súde. 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.

17. V danom prípade bola zmluvná pokuta dohodnutá ako zabezpečovací inštitút pre prípad omeškania s úhradou preddavkových platieb i nedoplatkov z vyúčtovania. Je potrebné zdôrazniť, že povinnosť úhrady preddavkov a nedoplatkov jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, je jednou z najdôležitejších povinností každého vlastníka bytu a nebytového priestoru. Uskutočňovanie predmetných úhrad a s tým bezprostredne súvisiaci dostatok peňažných prostriedkov na prevádzkovom fonde bytového domu je totiž podmienkou zabezpečenia dodávky jednotlivých služieb, ktoré sú nevyhnutné na samotné užívanie jednotlivých bytov a nebytových priestorov (najmä dodávka vody, tepla a tiež elektrickej energie do spoločných priestorov), pričom mimoriadne významné sú v tomto smere ako úhrady preddavkov, tak i včasné úhrady nedoplatkov jednotlivých vlastníkov. Bez takýchto úhrad, uskutočnených jednotlivými vlastníkami riadne a včas, správca bytového domu nie je objektívne schopný zabezpečiť dodávku služieb, a to nielen pre byt toho, kto je so zaplatením nedoplatkov z vyúčtovania alebo zálohových platieb v omeškaní, avšak aj pre všetkých ostatných vlastníkov. Z uvedeného dôvodu je podľa názoru odvolacieho súdu plne na mieste, aby riadne a včasné splnenie povinnosti vlastníka uhrádzať preddavky a uhradiť nedoplatky vzniknuté z vyúčtovania bolo zabezpečené zmluvnou pokutou, a to vzhľadom na mimoriadny význam predmetnej peňažnej povinnosti 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 je správca, ako je všeobecne známe, tiež povinný uhrádzať preddavky jednotlivým dodávateľom). S ohľadom na význam zabezpečovanej povinnosti a závažnosť porušenia povinnosti vlastníkov riadne a včas uhrádzať preddavky a nedoplatky potom podľa odvolacieho súdu nie je v danom prípade dojednanie zmluvnej pokuty vo výške 0,1 % za každý deň omeškania v rozpore s dobrými mravmi, nepredstavuje žiadnu formu úžery ani konania v rozpore s dobrými mravmi, nie je neplatné ani z iného dôvodu a nepredstavuje ani neprijateľnú zmluvnú podmienku v zmysle ust. § 53 ods. 4 písm. k) Občianskeho zákonníka a nekalú obchodnú praktiku, a preto žalovanému v dôsledku jeho omeškania vznikla povinnosť predmetnú zmluvnú pokutu uhradiť. Odvolací súd dopĺňa, 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. Navyše, dojednaním zmluvnej pokuty nie je zabezpečené splnenie povinnosti v prospech správcu 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.

18. Neopodstatnená je podľa odvolacieho súdu aj argumentácia žalovaného, že žalobca má nárok na zaplatenie zákonného úroku z omeškania vo výške 5% ročne za oneskorenú úhradu nedoplatkov z jednotlivých mesačných platieb január 2020 až december 2020 (do dňa doručenia RV 2020) a následne za oneskorenú úhradu nedoplatku z RV 2020 (odo dňa splatnosti RV do zaplatenia) a nie na zmluvnú pokutu. 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.

19. Ďalšie odvolacie argumenty odvolateľa odvolací súd pre rozhodnutie vo veci považoval už za pre konanie nepodstatné, bez potreby sa nimi osobitne vysporiadať. Podľa konštantnej judikatúry súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené účastníkmi konania, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov sporu uvádzaných účastníkmi konania. Odôvodnenie rozhodnutia tak nemusí dať odpoveď na každú jednu námietku účastníka konania. Je však nevyhnutné, aby súd reagoval na podstatné a relevantné argumenty účastníkov konania (rozhodnutia ÚS SR sp. zn. II. ÚS 251/04, III. ÚS 209/04, II. ÚS 200/09 a pod.). Preto na ostatnú odvolaciu argumentáciu odvolateľa už nespôsobilú ovplyvniť rozhodnutie, odvolací súd nepovažoval za potrebné reagovať špecifickou odpoveďou.

20. Odvolací súd zo všetkých vyššie uvedených dôvodov rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdil podľa ust. § 387 ods. 1 a 2 C.s.p., vrátane výroku o náhrade trov konania.

21. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa ust. § 396 ods. 1 v spojení s ust. § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 C.s.p.. Nakoľko odvolací súd odvolaniu žalovaného nevyhovел a napadnuté rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdil, mal žalobca v odvolacom konaní plný úspech a vznikol mu voči žalovanému nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %. O výške náhrady trov konania v zmysle ust. § 262 ods. 2 C.s.p. rozhodne súd prvej inštancie v lehote do 60 dní po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

22. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3:0 (§ 393 ods. 2 CSP).

#### **Poučenie:**

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) 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 (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom.

Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom

(§ 429 ods. 1 CSP).

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 CSP).