

Súd: Okresný súd Zvolen
Spisová značka: 16C/46/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6718203288
Dátum vydania rozhodnutia: 17. 12. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Katarína Ďurianová
ECLI: ECLI:SK:OSZV:2019:6718203288.5

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Zvolen v konaní pred sudkyňou JUDr. Katarínou Ďurianovou, v právnej veci žalobcu: Stavebné bytové družstvo Zvolen, IČO: 00222054, so sídlom vo Zvolene, Nográdyho č. 1455/24, zastúpeného právnym zástupcom TOMÁŠ KOHÚT advokátska kancelária, s.r.o., IČO: 47235888, so sídlom vo Zvolen, Námestie SNP č. 74/28, v mene ktorého pred súdom koná JUDr. Tomáš Kohút, advokát a konateľ, proti žalovanému: G.P. U., P.. XX.XX.XXXX, X. Y. J. O., O. W. Č.. XXX/XX, o zaplatenie 450,71 €, takto

rozhodol:

Súd žalobu žalobcu **z a m i e t a**.

Žalovaný je **p o v i n n ý** nahradiť žalobcovi trovy konania v rozsahu 26,36 %, do 3 dní od právoplatnosti uznesenia súdu o výške náhrady trov konania.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca podal žalobu proti žalovanému, ktorá tunajšiemu súdu došla dňa 25.05.2018 cez portál eŽaloby. Žalovaný je vlastníkom bytu č. X na ulici D. L.U. XXXX/XX, XXXXX O.. V zmysle čl. 4 ods. 2 Zmluvy o výkone správy č.168 zo dňa 05.03.2008 je žalovaný povinný platiť mesačne preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, na služby a plnenia poskytované s užívaním bytu a poplatok za výkon správy. Žalovaný túto povinnosť zanedbal a ku dňu 31.03.2018 dlhuje žalobcovi čiastku vo výške 890,08 €, ktorá pozostáva z neuhradených preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv, na služby a plnenia poskytované s užívaním bytu a poplatku za výkon správy vo výške 731,58 €, zo zmluvnej pokuty vo výške 1,5 ‰ za každý deň omeškania vo výške 157,- € v zmysle čl. 4 ods. 3 Zmluvy o výkone správy a poštovného vo výške 1,50 €. S poukazom na vyššie uvedené žalobca žiadal, aby súd po vykonanom dokazovaní zaviazal žalovaného na sumu 731,58 €, zmluvnú pokutu ku dňu 31.03.2018 vo výške 157,- €, poštovné ku dňu 31.03.2018 vo výške 1,50 €, zmluvnú pokutu vo výške 1,5 ‰ zo sumy 731,58 € za každý deň omeškania od 01.04.2018 až do zaplatenia a úrok z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 731,58 € od 01.04.2018 až do zaplatenia a nahradil žalobcovi trovy konania v plnom rozsahu. Žalobca v priebehu konania zobral žalobu v časti späť a uviedol, že žalovaný uhradil žalobcovi po podaní žaloby dňa 04.06.2018 sumu 5,- €, dňa 03.07.2018 sumu 5,- € dňa 04.07.2018 sumu 170,- €, dňa 06.08.2018 sumu 5,- €, dňa 06.08.2018 sumu 140,- €, dňa 04.09.2018 sumu 5,- €, dňa 04.10.2018 sumu 5,- €, dňa 30.11.2018 sumu 531,- €, dňa 03.12.2018 sumu 5,- €, dňa 03.01.2019 sumu 5,- €, dňa 01.02.2019 sumu 5,- €, z toho suma 731,58 € sa započítala na žalovanú istinu a suma 149,42 € sa započítala na dlh na nájomnom, ktorý žalovanému vznikol po podaní žaloby. Na základe týchto skutočností zobral žalobca žalobu späť a to v rozsahu istiny vo výške 731,58 €. Ďalej sa domáhal od žalovaného zaplatenia zmluvnej pokuty ku dňu 31.03.2018 vo výške 157,- €, poštovného ku dňu 31.03.2018 vo výške 1,50 €, zmluvnej pokuty vo výške 1,5 promile zo sumy 731,58 € za každý deň omeškania od 01.04.2018 do 30.11.2018

vo výške 267,76 € a úrokov z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 731,58 € od 01.04.2018 do 30.11.2018 vo výške 24,45 € (t.j. spolu zaplattenia sumy 450,71 €) a náhrady trov konania.

2. Súd najskôr rozhodol vo veci rozsudkom č.k. 16C/46/2018-80 zo dňa 08.02.2019, ktorým výrokom I. v časti o zaplattenie sumy 731,58 € konanie zastavil v súlade s ustanovením § 145 ods. 2 Civilného sporového poriadku (ďalej aj „CSP“) v dôsledku čiastočného späťvzatia žaloby, výrokom II. v prevyšujúcej časti žalobu zamietol a výrokom III. rozhodol o trovách konania, keď vyslovil, že žalovaný je povinný nahradiť žalobcovi trovy konania v rozsahu 26,36 %, do troch dní od právoplatnosti uznesenia súdu o výške náhrady trov konania. V rozsahu výrokov II. a III. rozsudku podal žalobca včas odvolanie.

3. Krajský súd v Banskej Bystrici ako odvolací súd rozhodol o odvolaní žalobcu uznesením č.k. 14Co/89/2019-114 zo dňa 16.07.2019, ktorým uvedený rozsudok tunajšieho súdu č.k. 16C/46/2018-80 zo dňa 08.02.2019 vo výroku II. a III. zrušil a vec mu (v tomto rozsahu) vrátil na ďalšie konanie. V odôvodnení zrušujúceho uznesenia odvolací súd uviedol, že pokiaľ súd prvej inštancie právne posúdil Zmluvu o výkone správy č. 168 zo dňa 05.03.2008 ako zmluvu spotrebiteľskú podľa ustanovenia § 52 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení platnom a účinnom v čase uzatvorenia zmluvy, sú jeho závery vecne správne. Aj napriek skutočnosti, že daná zmluva o výkone správy je podriadená právnomu režimu osobitnej právnej normy - zákonu č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a aj napriek prihladnutiu k osobitnému mechanizmu uzatvárania tejto sui generis zmluvy (ide o špecifickú zmluvu, ktorú správca neuzatvára s každým jednotlivým vlastníkom bytu či nebytového priestoru, ale podlieha schvaľovaniu kolektívneho orgánu rozhodovania a to schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov s tým, že k jej obsahu ex lege pristupujú aj následní vlastníci bytov a nebytových priestorov, ktorí až neskôr nadobudli vlastnícke právo k nehnuteľnosti), napriek tomu je zmluva o výkone správy svojou povahou a charakterom zmluvou spotrebiteľskou. Odvolací súd sa po oboznámení sa s obsahom odôvodnenia rozsudku súdu prvej inštancie pokiaľ ide o závery súdu o nutnosti posúdenia zmluvy o výkone správy ako spotrebiteľskej (v rozsahu práv a povinností medzi správcom a vlastními bytov a nebytových priestorov, nie v časti ustanovení zmluvy, ktoré upravujú vzťahy medzi vlastními bytov a nebytových priestorov navzájom) v plnom rozsahu stotožnil s odôvodnením rozsudku okresného súdu v jeho bode 34. a na právne úvahy a závery ohľadom posúdenia charakteru zmluvy o výkone ako spotrebiteľskej zmluvy na odôvodnenie rozsudku súdu prvej inštancie odkázal (§ 387 ods. 2 CSP). Odvolací súd s poukazom na citovanú zákonnú úpravu ustanovení § 8a ods. 1, 4, 5 a 6 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom ku dňu uzatvorenia posudzovanej zmluvy o výkone správy nepovažoval za správny právny názor súdu prvej inštancie, že nemožno zmluvu o výkone správy, osobitne v nej obsiahnuté ustanovenie o zmluvnej pokute, považovať za individuálne nedojednané, za neprijateľnú zmluvnú podmienku obsiahnutú v spotrebiteľskej zmluve a následne aj absolútne neplatné dojednanie s poukazom na ustanovenie § 53 ods. 5 Občianskeho zákonníka. Na tomto právnom závere potom súd prvej inštancie nemohol žalobu v časti uplatnenej zmluvnej pokuty ako nedôvodnú zamietnuť so záverom, že mala svoj základ v neprijateľnej zmluvnej podmienke v spotrebiteľskej zmluve. Nejde o neprijateľnú zmluvnú podmienku, nakoľko bola individuálne dojednaná ako výsledok viacstranného zmluvného konsenzu v kontraktačnom procese v súlade s osobitnou právnou úpravou zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom ku dňu uzatvorenia posudzovanej zmluvy o výkone správy a jej znenie tak, ako je obsiahnuté v čl. 4 ods. 3 zmluvy o výkone správy bolo výsledkom odsúhlasenia kvalifikovanej schvaľovacej väčšiny vlastníkov bytov.

4. Odvolací súd ďalej uviedol, že bez toho, aby za daného stavu potvrdzoval či vyvracal oprávnenosť uplatneného nároku žalobcu voči žalovanému v časti, v ktorej konanie súdu zastavené nebolo, konštatuje, že súd prvej inštancie vec nesprávne právne posúdil, pokiaľ pri právnych úvahách vychádzal z konštatovania, že zmluva o výkone správy, predovšetkým však dojednanie v nej obsiahnuté (v čl. 4 ods. 3) o zmluvnej pokute, je absolútne neplatné ustanovenie pre jeho neprijateľnosť podľa ustanovenia § 53 ods. 1, 2 a 5 Občianskeho zákonníka, nakoľko nebolo individuálne dojednané a spotrebiteľ nemal možnosť reálne ovplyvniť ich obsah. Pokiaľ súd prvej inštancie rozhodol na tomto právnom základe, dospel k nesprávnym právnym záverom. Z uvedených dôvodov potom odvolací súd v súlade s ustanovením § 385 ods. 1 CSP a contrario rozsudok okresného súdu podľa ustanovenia § 389 ods. 1 písm. c) CSP v odvolaní napadnutom výroku II. a závislom výroku III. zrušil a vec mu podľa ustanovenia § 391 ods. 1 CSP vrátil na ďalšie konanie. Je úlohou súdu prvej inštancie po vrátení veci opätovne právne posúdiť uplatnený nárok žalobcu v časti, v ktorej ostal predmetom sporu po pripustení čiastočného späťvzatia žaloby s prihľadnutím na právnu kvalifikáciu, že Zmluva o výkone správy č. 168 zo dňa

05.03.2008 je spotrebiteľská zmluva (v rozsahu práv a povinností medzi správcom a vlastníkami bytov a nebytových priestorov, nie v časti ustanovení zmluvy, ktoré upravujú vzťahy medzi vlastníkami bytov a nebytových priestorov navzájom) a dojednanie o zmluvnej pokute v nej obsiahnuté v čl. 4 ods. 3 zmluvy o výkone správy bolo správcom so spotrebiteľmi (vlastníkmi bytov) individuálne dojednané a nepredstavuje tak neprijateľnú zmluvnú podmienku obsiahnutú v spotrebiteľskej zmluve.

5. Súd vo veci rozhodoval bez nariadenia pojednávania v súlade s ustanovením § 297 písm. b) CSP, 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,- €.

6. Žalobca k žalobe pripojil Zmluvu o výkone správy č. 168 zo dňa 05.03.2008, prílohy k zmluve o výkone správy, sumárnu analýzu platieb od 01.01.2017 do 31.03.2018 a analýzu platieb od 01.01.2018 do 07.02.2019.

7. Podľa čl. 4 bod 2 Zmluvy o výkone správy, 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 dňa bežného mesiaca
- b) správcovi poplatok za výkon správy vo výške stanovenej orgánom správcu mesačne vopred, najneskôr do posledného dňa bežného mesiaca.

8. Podľa čl. 4 bod 3 Zmluvy o výkone správy, v prípade omeškania s platbami, podľa ods.2 čl. 4, sú vlastníci povinní zaplatiť správcovi zmluvnú pokutu vo výške 1,5‰ z dlžnej sumy za každý deň omeškania odo dňa, keď dlh vznikol až do zaplatenia, v súlade s ustanovením § 544 ods.2 Občianskeho zákonníka, ktorá je výnosom správcu.

9. Podľa § 2 ods. 1 Obchodného zákonníka, podnikaním sa rozumie sústavná činnosť vykonávaná samostatne podnikateľom vo vlastnom mene a na vlastnú zodpovednosť za účelom dosiahnutia zisku. Podľa § 2 ods. 2 písm. a) Obchodného zákonníka, podnikateľom podľa tohto zákona je osoba zapísaná v obchodnom registri.

10. Podľa § 3 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom v čase uzavretia zmluvy o výkone správy, ak tento zákon neustanovuje inak, vzťahuje sa na práva a povinnosti vlastníkov domov, bytov a nebytových priestorov Občiansky zákonník a osobitné predpisy.

11. Podľa § 6 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom v čase uzavretia zmluvy o výkone správy, 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.

12. Podľa § 6 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom v čase uzavretia zmluvy o výkone správy, správa domu je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca alebo spoločenstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome

- a) prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku a príslušenstva,
- b) služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru,
- c) vedenie účtu domu v banke,
- d) vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov,
- e) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.

13. Podľa § 8 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení účinnom v čase uzavretia zmluvy o výkone správy, správcom môže byť právnická osoba alebo fyzická osoba podnikateľ, ktorá má v predmete podnikania alebo v predmete činnosti správu a údržbu bytového fondu. Činnosť správcu môže byť vykonávaná len podľa tohto zákona.

14. V zmysle § 8 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, správca je povinný viesť samostatné analytické účty osobitne za každý dom, ktorý spravuje. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len "majetok vlastníkov") musí správca viesť oddelene od účtov správcu v banke, a to osobitne pre každý spravovaný dom. Majetok vlastníkov nie je súčasťou majetku správcu. Majetok vlastníkov nesmie správca použiť na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou domu. Správca nesmie využiť majetok vlastníkov vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb.

15. Podľa § 8a zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení účinnom v čase uzavretia zmluvy o výkone správy, 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.12e) <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/20071001.html>> 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.

16. Podľa § 8b ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení účinnom v čase uzavretia zmluvy o výkone správy, 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.

17. Podľa § 8b ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení účinnom v čase uzavretia zmluvy o výkone správy, pri správe domu je správca povinný

- a) hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy,
- b) dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými,
- c) zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome,
- d) vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
- e) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky,
- f) umožniť vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv,
- g) zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
- h) vypracúvať ročný plán opráv, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhnúť výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na kalendárny rok,
- i) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby12ac) <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/20071001.html>> bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/20071001.html>>, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
- j) podať návrh na exekučné konanie,12ab) <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/20071001.html>>

k) zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so zmluvou o výkone správy a s týmto zákonom.

18. Podľa § 52 ods. 1 Občianskeho zákonníka (v znení účinnom v čase uzavretia zmluvy o výkone správy), spotrebiteľskou zmluvou je každá zmluva bez ohľadu na právnu formu, ktorú uzatvára dodávateľ so spotrebiteľom.

19. Podľa § 52 ods. 2 Občianskeho zákonníka (v znení účinnom v čase uzavretia zmluvy o výkone správy), dodávateľ je osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti.

20. Podľa § 52 ods. 3 Občianskeho zákonníka (v znení účinnom v čase uzavretia zmluvy o výkone správy), spotrebiteľom je osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy nekoná v rámci predmetu svojej obchodnej alebo inej podnikateľskej činnosti.

21. Podľa § 54 ods. 1 Občianskeho zákonníka (v znení účinnom v čase uzavretia zmluvy o výkone správy), zmluvné podmienky upravené spotrebiteľskou zmluvou sa nemôžu odchyliť od tohto zákona v neprospech spotrebiteľa. Spotrebiteľ sa najmä nemôže vopred vzdať svojich práv, ktoré mu tento zákon priznáva, alebo si inak zhoršiť svoje zmluvné postavenie.

22. Podľa § 54 ods. 2 Občianskeho zákonníka, v pochybnostiach o obsahu spotrebiteľských zmlúv platí výklad, ktorý je pre spotrebiteľa priaznivejší.

23. Podľa § 39 Občianskeho zákonníka, neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

24. 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.

25. Podľa § 255 ods. 1 a 2 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

26.1 Súd dospel k záveru, že žaloba žalobcu v rozsahu, ktorý zostal predmetom konania po čiastočnom zastavení konania (t.j. o zaplatenie sumy 450,71 €), nie je dôvodná a preto ju zamietol. Po zrušení predchádzajúceho rozsudku tunajší súd rešpektoval názor odvolacieho súdu, že sporná zmluva o výkone správy vrátane dojednania o zmluvnej pokute boli individuálne dojednané, a teda nejde o neprijateľnú zmluvnú podmienku v spotrebiteľskej zmluve. Predmetný záver však nič nemení na možnosti posúdenia predmetného dojednania o zmluvnej pokute ako absolútne neplatného z iných dôvodov (záver, že sporné dojednanie o zmluvnej pokute nie je neprijateľnou zmluvnou podmienkou s dosahom na jeho neplatnosť podľa § 53 ods. 5 Občianskeho zákonníka nevylučuje posúdenie jeho neplatnosti podľa § 39 Občianskeho zákonníka, preto v tomto smere nešlo o tzv. kasačnú záväznosť rozhodnutia odvolacieho súdu, ktorý sa k možnosti posúdenia neplatnosti sporného dojednania o zmluvnej pokute podľa § 39 Občianskeho zákonníka žiadnym spôsobom nevyjadril). Z vykonaného dokazovania mal súd preukázané, že medzi žalobcom a žalovaným bola uzavretá zmluva o výkone správy zo dňa 05.03.2008, v ktorej okrem iného dojednali aj zmluvnú pokutu vo výške 1,5 ‰ z dlžnej sumy za každý deň omeškania odo dňa, keď dlh vznikol až do zaplatenia, ktorá je výnosom správcu (žalobcu) pre prípad omeškania so zaplatením dojednaných platieb. Podľa názoru súdu (v zhode s názorom odvolacieho súdu v zrušujúcom rozhodnutí) predmetná zmluva o výkone správy je svojou povahovou zmluvou spotrebiteľskou. Žalobca je právnickou osobou zapísanou v obchodnom registri, pričom podniká v rôznych predmetoch činnosti, okrem iného i v oblasti správy a údržby bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností. Funkciu správcu bytového fondu vykonáva v rámci svojej podnikateľskej činnosti, preto má postavenie dodávateľa služieb v zmysle § 52 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Žalovaný nekonal pri uzatváraní zmluvy v rámci svojej podnikateľskej alebo inej obchodnej činnosti, preto je v postavení spotrebiteľa. Na uvedenom postavení žalovaného ako spotrebiteľa nič nemení skutočnosť, že si súčasne plní povinnosti vyplývajúce z osobitného predpisu (zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov). Podľa zmluvy o výkone správy je v nej dojednaná zmluvná pokuta výnosom správcu, a teda nie je ani príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv daného

bytového domu, čo taktiež potvrdzuje, že ide o vzťah medzi dodávateľom a spotrebiteľom. Uvedené súd konštatuje z toho dôvodu, že výklad ustanovení zmluvy o výkone správy súdu ohľadne dojednaní zmluvnej pokuty musí byť v zmysle § 54 ods. 2 Občianskeho zákonníka v prospech spotrebiteľa (pre spotrebiteľa priaznivejší). Zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestoroch v žiadnom svojom ustanovení nepredpokladá dojednanie o zmluvnej pokute ako súčasť zmluvy o výkone správy. Uplatňovanie zmluvnej pokuty nemožno zahrnúť medzi činnosti správcu v rámci tzv. správy domu tak, ako to predpokladá § 6 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. Inštitút zmluvnej pokuty nesúvisí s vlastníctvom bytu a s ním spojenými zákonnými a zmluvnými povinnosťami a tiež tento inštitút nie je v zákone č. 182/1993 Z. z. upravený. Na druhej strane právny poriadok nevylučuje, aby si vlastníci bytov v zmluve o výkone správy dojednali pre prípad porušenia zmluvných povinností zmluvnú pokutu, ktorá podľa názoru súdu by mala byť príjmom vlastníkov bytových a nebytových priestorov (napr. do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu), a teda za istých okolností je dojednaná zmluvná pokuta aj vhodná a účelná, nakoľko vlastníkov núti plniť si svoje peňažné záväzky (preddavky a poplatky do fondu úprav a poplatky správcovi) a teda zmluvná pokuta tak zabezpečuje tvorbu majetku samotných vlastníkov (podľa § 8 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. je majetok vlastníkov tvorený z prostriedkov získaných z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv), čo je na prospech samotných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. To však ale nie je tento prípad zmluvy o výkone správy v prejednávanej spore, pretože zmluvná pokuta v plnom rozsahu predstavuje príjem správcu (žalobcu). Podľa čl. 4 zmluvy o výkone správy je zmluvná pokuta dohodnutá len ako jednostranný záväzok toho vlastníka bytu alebo nebytového priestoru, ktorý nezaplatí riadne a načas preddavky, pričom zmluvná pokuta nie je spoločným výnosom (majetkom) vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ale je výnosom správcu, a teda peňažné prostriedky získané zaplatením alebo vymožením zmluvných pokút nie sú na prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov (netvorí majetok vlastníkov, tak ako to sleduje § 8 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z.), ale podľa zmluvy o výkone správy sú vyslovene výnosom žalobcu ako správcu, ktorý však za výkon svojej činnosti od vlastníkov poberá na mesačnej báze aj poplatky. Zmluvná pokuta v čl. 4 zmluvy o výkone správy nebola dohodnutá takým spôsobom, že by mal aj žalobca ako správca platiť za porušenie jeho povinností zmluvné pokuty, takže z tohto hľadiska je zmluvná pokuta len jednostranne zaväzujúca a sleduje len majetkový prospech správcu (žalobcu), čo spôsobuje medzi spotrebiteľmi na jednej strane a správcom na strane druhej značnú nerovnováhu práv a povinností v neprospech spotrebiteľov, pričom súd považuje výšku tejto zmluvnej pokuty 1,5 ‰ denne (viac ako 54 % ročne) po zohľadnení tejto osobitnej skutočnosti za neprimeranú a preto neplatnú v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka pre rozpor s dobrými mravmi.

26.2 Súd považuje za potrebné v tejto súvislosti zdôrazniť, že neprijateľnosť (neplatnosť) dojednaní o zmluvnej pokute je zvýraznená skutočnosťou, že zmluvná pokuta tak ako bola dojednaná, neslúži výlučne na ochranu splnenia povinností, ktoré majú vlastníci voči správcovi (nezabezpečuje výlučne splnenie povinnosti, ktorú majú vlastníci bytov voči nemu okrem povinnosti zaplatiť poplatok za výkon správy, a to bez ohľadu na to, že správca je platobným miestom jednotlivých plnení), napriek tomu v prípade porušenia povinnosti zaplatiť preddavok na služby spojené s užívaním bytu a do jednotlivých fondov bytového domu (ktorá slúži na ochranu vlastníkov pred tzv. neplatičmi), celá suma zmluvnej pokuty sa podľa zmluvy stáva výlučne majetkom správcu, a napriek tomu, že v dôsledku neplatenia preddavkov sú najviac poškodení jednotliví vlastníci bytov, sankciu za porušenie tejto povinnosti inkasuje výlučne správca, ktorý porušením uvedenej povinnosti nie je takmer vôbec dotknutý na svojich právach (poplatok za výkon správy tvorí len nepatrnú časť platieb oproti výške preddavkov na služby spojené s užívaním bytu a do jednotlivých fondov bytového domu). Z uvedeného je zrejmé, že preventívna, zabezpečovacia ako aj sankčná funkcia posudzovanej zmluvnej pokuty slúži takmer výlučne záujmom správcu (je neproporcionálne vychýlená v jeho prospech), ktorý je však prípadným porušením povinnosti vlastníka bytu (neplatiča) oproti ostatným vlastníkom bytov (majetkovo) dotknutý (relatívne) najmenej. Uvedené podľa názoru súdu zvýrazňuje rozpor dojednaní o zmluvnej pokute s dobrými mravmi. Pokiaľ aj žalobca argumentuje, že s vymáhaním dlžných súm od neplatičov mu vznikajú náklady na vymáhanie takýchto dlhov, to podľa názoru súdu nemá vplyv na záver o neplatnosti o zmluvnej pokute pre rozpor s dobrými mravmi, pretože tieto náklady si žalobca má pokrývať z mesačných poplatkov za výkon správy, pričom v prípade uplatnenia týchto nedoplatkov v danom súdnom či exekučnom konaní sú mu v prípade úspechu všetky nahradené.

26.3 Nebyť neplatnosti dojednaní o zmluvnej pokute podľa § 39 Občianskeho zákonníka pre rozpor s dobrými mravmi, ďalším samostatným dôvodom zamietnutia žaloby v časti o zaplatenie zmluvnej pokuty bola neplatnosť ustanovení zmluvy o výkone správy pre rozpor so zákonom (§ 39 Občianskeho

zákonníka). Súd jednak videl rozpor predmetných ustanovení zmluvy o výkone správy (čl. 4) s ustanovením § 54 ods. 1 Občianskeho zákonníka v znení účinnom v čase uzavretia zmluvy o výkone správy, nakoľko sa podľa názoru súdu vlastníci bytov a nebytových priestorov fakticky vopred vzdali svojho práva na majetok - príjmu (výnosov) zo zaplatených zmluvných pokút. Ako už bolo skôr uvedené, podľa § 8 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. je majetok vlastníkov tvorený z prostriedkov získaných z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv. Analogicky by tento majetok vlastníkov mali tvoriť aj príjmy zo sankcií za porušenie povinností platiť riadne a včas predmetné preddavky, t.j. úroky z omeškania (ako príslušenstvo pohľadávok) i zmluvné pokuty (ako samostatné nároky). V danom prípade má zmluvná pokuta svoj základ nepochybne v neuhradených preddavkoch ako majetku vlastníkov (najskôr je majetkom vlastníkov pohľadávka na zaplatenie preddavkov a po zaplatení sa pohľadávka mení na finančné prostriedky), pričom podľa § 8 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. správca nesmie majetok vlastníkov využívať na svoj prospech. Pokiaľ by čl. 4 zmluvy o výkone správy neobsahoval ustanovenie o tom, že zmluvná pokuta je výnosom správcu, nepochybne by zmluvné pokuty tvorili majetok vlastníkov bytov a nebytových priestorov. V článku 4 zmluvy o výkone správy sa však zmluvné strany dohodli, že zmluvné pokuty sú výnosom správcu (žalobcu), a teda vlastníci sa tak fakticky vzdali nároku na zaplatené zmluvné pokuty, ktoré by inak mali tvoriť tiež ich majetok, tak ako ostatné zaplatené úhrady, a teda vzdali sa vopred práva na majetok, čo je v zmysle § 54 ods. 1 Občianskeho zákonníka v znení účinnom v čase uzavretia zmluvy o výkone správy neprípustné (rovnako aj v zmysle všeobecného ustanovenia § 574 ods. 2 Občianskeho zákonníka).

26.4 Za neplatné v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka považuje súd ustanovenia (čl. 4) zmluvy o výkone správy v časti o zmluvných pokutách aj pre rozpor so zákonom č. 182/1993 Z. z. a pre obchádzanie účelu zákona. Podľa § 6 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. správca okrem iného zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome vymáhanie nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov. Podľa § 8b ods. 1 prvá veta zákona č. 182/1993 Z. z., správca je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene vlastníkov a na ich účet a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom. Podľa § 8 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. je majetok vlastníkov tvorený z prostriedkov získaných z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv. Tento majetok vlastníkov správca nesmie využiť vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb. Podľa § 8b ods. 2 písm. d/ a e/ zákona č. 182/1993 Z. z. pri správe domu je správca povinný vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky. Správca je teda v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. povinný konať len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov, pričom koná v ich mene a na ich účet (takto vymáha aj nedoplatky) a správca nesmie majetok vlastníkov využívať vo svoj prospech. Podľa názoru súdu takto dojednaná zmluvná pokuta v zmluve o výkone správy je v rozpore s účelom sledovaným zákonom č. 182/1993 Z. z., nakoľko (1) správca nekonal v záujme vlastníkov bytov (zmluvná pokuta ako sankcia nesleduje výnos na strane vlastníkov ale výnos správcu), (2) správca nekonal ani na účet vlastníkov (zmluvná pokuta je výnosom správcu) a (3) správca v zásade využíva majetok vlastníkov (nebyť predmetného ustanovenia, bola by zmluvná pokuta majetkom (výnosom) vlastníkom bytov a nebytových priestorov) na svoj vlastný prospech, kedy sankcia za nesplnenie tejto povinnosti je podľa čl. 4 Zmluvy o výkone správy v plnej miere výnosom správcu.

26.5 Súd zamietol žalobu v prevyšujúcej časti (tak v časti zmluvnej pokuty, ako aj v časti vyčíslených úrokov z omeškania a poštovného), po čiastočnom späťvzatí žaloby žalobcom, potom ako žalovaný plnil, keď v čiastočnom späťvzatí žalobca uvádza, že časť jeho plnenia v celkovej sume 881,- € sa započítala na istinu v sume 731,58 € a časť v sume 149,42 € na dlh na nájomnom, ktorý vznikol po podaní žaloby. V prípade, že by žalobca správne započítal plnenia žalovaného na úroky z omeškania, ktoré by správne vypočítal (tieto predstavovali po vyčíslení spolu sumu 18,05 €), tieto úroky ako aj poštovné by už zanikli plnením žalovaného v sume 881,- €. Súd zároveň poukazuje na skutočnosť, že žalovaný plnil 11x, pričom žalobca si vyčísluje a uplatňuje zmluvnú pokutu ako aj úroky z omeškania z celej istiny až ku dňu 30.11.2018, čiže nezohľadňuje jednotlivé čiastočné platby žalovaného pri výpočte úrokov z omeškania. Taktiež tvrdenie žalobcu v čiastočnom späťvzatí, že žalobca sumu z plnenia žalovaného započítal aj na dlh na nájomnom, ktorý vznikol po podaní žaloby, nemal súd nijako preukázaný a vybočoval aj z predmetu tohto konania (t.j. časového ohraničenia sporného obdobia), preto ho súd v tomto konaní nemohol zohľadniť.

26.6 Pre úplnosť súd uvádza, že 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. Na súdoch v SR (vrátane tunajšieho súdu) prebiehali viaceré konania, ktorých predmetom bola obdobná právna otázka ako v prejednávanom spore. Totožný žalobca ako v prejednávanom spore uplatňoval nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty podľa dojednaní v zmluve o výkone správy, pričom tunajší súd v niektorých konaniach pristúpil k moderácii (zníženiu) zmluvnej pokuty. Nakoľko však v týchto rozhodnutiach sa súdy nezaoberali skutočnosťou, že zmluva o výkone správy má spotrebiteľský charakter a ani tým, že zmluvná pokuta je len výnosom správcu, týmito rozhodnutiami sa súd v prejednávanom spore necítil byť viazaný z dôvodu odlišných skutkových zistení a právnych záverov.

27. O nároku na náhradu trov konania rozhodol súd podľa § 255 ods. 2 CSP, podľa ktorého ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo v spojení s § 256 ods. 1 CSP, podľa ktorého ak strana procesne zaviniła zastavenie konania, súd prizná náhradu trov konania protistrane a v spojení s § 262 ods. 1 CSP, podľa ktorého o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. Nakoľko rozhodnutím súdu konanie v prejednávanom spore končí, bol súd povinný rozhodnúť aj o nároku na náhradu trov konania. Pri rozhodovaní o nároku na náhradu trov konania bolo nevyhnutné zobrať do úvahy výsledok celého konania. Podľa výsledku konania bol žalobca v spore pomerne úspešnejší, pretože pri predmete konania v sume 1.157,84 € jeho úspech predstavuje 63,18 % (konanie zastavené v časti o zaplatenie sumy 731,58 € so zavinením na strane žalovaného, ktorý túto sumu zaplatil po podaní žaloby na súd, keď zavinenie na zastavení konania sa pri rozhodovaní o trovách konania prejaví rovnako ako neúspech v spore) a úspech žalovaného predstavuje 36,82 % (zamietnutá suma 426,26 €). Pri rozhodovaní o trovách konania súd nebral do úvahy príslušenstvo istiny, nakoľko predstavovalo len nepatrnú časť predmetu konania. Z hľadiska pomeru úspechu strán vzhľadom na predmet konania a jeho výsledok bol tak žalobca v spore pomerne úspešnejší a vznikol mu proti žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 26,36 % (63,18 % mínus 36,82 %). Z dôvodu vykonateľnosti rozhodnutia o trovách konania formuloval súd výrok o nároku na náhradu trov konania do povinnosti ich náhrady (porovnaj napríklad uznesenia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 6Cdo/222/2016 zo dňa 23.03.2017, sp. zn. 6Cdo/57/2017 zo dňa 30.05.2017, sp. zn. 6Cdo/196/2016 zo dňa 22.06.2017 a sp. zn. 7Cdo/123/2016 zo dňa 04.04.2017). O samotnej výške náhrady trov konania rozhodne súd po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Banskej Bystrici, písomne v 4 vyhotoveniach (§ 362 CSP).

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

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

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

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 (§ 365 ods. 1 CSP).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (Zákon č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti - Exekučný poriadok a o zmene a doplnení ďalších zákonov, v znení neskorších predpisov); ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia (§ 370 ods. 1, § 376 CMP).