

Súd: Okresný súd Nové Zámky
Spisová značka: 13C/135/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4412227757
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 12. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Peter Garaj
ECLI: ECLI:SK:OSNZ:2019:4412227757.14

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nové Zámky samosudcom Mgr. Petrom Garajom v právnej veci žalobcu: Novozámocké bytové družstvo, družstvo, Nové Zámky, Nábřežná 22, IČO: 34122711, zast. Judr. Ernest Botka, advokát, Nové Zámky, Bjornsonova 2, proti žalovaným: I.) X. F., nar. XX.X.XXXX, bytom O. K., O. XX a II.) R. F., nar. XX.X.J., bytom Nové K., O. XX, o zaplatenie 15 415,19 € s prísl., takto

rozhodol:

Žalovaní sú povinní zaplatiť žalobcovi 5407,10 € s 5,05 % úrokom z omeškania ročne zo sumy 2204,31 € od 1.4.2015 do zaplatenia a zmluvnú pokutu 0,5 promile denne zo sumy 2204,31 € od 1.4.2015 do zaplatenia, všetko do 3 dní po právoplatnosti rozsudku.

V časti týkajúcej sa 6018,33 € s prísl. súd konanie z a s t a v u j e .

Žiadnej zo strán sporu súd n e p r i z n á v a nárok na náhradu trov konania.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa svojou konečnou žalobou voči žalovaným v I. a II. rade (v zmysle čiastočného späťvzatia zo dňa 10.10.2019) domáhal zaplatenia sumy 5407,10 € ako nepremičanej časti svojho pôvodne uplatneného nároku a to za obdobie od januára 2009 do marca 2015, úroku z omeškania zo sumy 2204,31 € od 1.4.2015 do zaplatenia a zmluvnej pokuty 0,5 promile denne zo sumy 2204,31 € od 1.4.2015 do zaplatenia (v zostávajúcej časti zobrať svoju žalobu späť) a to ako nedoplatku na poplatkoch za výkon správy a na príspevkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv v sume 2204,31 €, kapitalizovaného úroku z omeškania v sume 688,77 € a kapitalizovanej zmluvnej pokuty v sume 2514,02 € a to pokiaľ ide o byt vo vlastníctve žalovaných nachádzajúci sa v Nových K. na ulici O. XX v bytovom dome č. súp. XXXX.

2. Žalovaní v I. a II. rade so žalobou nesúhlasili a uviedli, že nie sú žalobcovi dlžní nič, celé je to nemysliteľné, žalobca udáva rôznu výšku dlhu, ale oni dlhy nemajú, predložili o tom súdu doklady a na časť pohľadávky týkajúcej sa obdobia od 1.1.2004 do 21.12.2008 vzniesli námietku premičania.

3. Okresný súd Nové Zámky rozsudkom 13C/135/2014-341 z 24.2.2017 zaviazal žalovaných v I. a II. rade k zaplateniu sumy 13 870,94 € s príslušenstvom, ktorá istina pozostávala z nedoplatku žalovaných na výkon správy a na príspevkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv v sume 3095,34 €, kapitalizovanej zmluvnej pokuty 7117,51 € a kapitalizovaného úroku z omeškania v sume 2103,61 €, keď žalobu považoval v časti, v ktorej na nej žalobca zotrval, za dôvodnú.

4. Krajský súd Nitra uznesením 8Co/210/2017-431 z 25.4.2019 v napadnutej vyhovujúcej časti rozsudok súdu prvej inštancie zrušil, vrátil mu ho na opätovné prejednanie a rozhodnutie a uviedol, že sa stotožňuje s doposiaľ prijatými skutkovými a právnymi závermi súdu prvej inštancie pokiaľ ide o záver,

že v danej právnej veci došlo v súlade s vyššie citovaným zákonným ustanovením § 8a ods.1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (účinným k 30.09.2014) k uzatvoreniu písomnej zmluvy o výkone správy (k jej zmene) zo dňa 15.03.2011 (č. I. 74- 78 spisu) medzi žalobcom ako správcom a vlastníckmi bytov v bytovom dome na adrese O. č. vchodu XX-XX v O. K., LV č. XXXXX, súp. č. XXXX. V spore bolo nesporne preukázané, že k schváleniu predmetnej zmluvy o výkone správy došlo nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov v bytovom dome, ktorú skutočnosť preukazuje podpis nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov v bytovom dome, ktorá skutočnosť vyplýva z pripojeného menného zoznamu vlastníkov bytov v bytovom dome k predmetnej zmluve o výkone správy (č.l. 79 spisu), keď potom podpis ostatných vlastníkov bytov na predmetnej zmluve (t.j. ani žalovaných v 1.a 2. rade) nie je zákonom o vlastníctve bytov vyžadovaný, a teda ani potrebný a predmetná zmluva o výkone správy je záväzná pre všetkých vlastníkov bytov, t.j. aj pre žalovaných v 1. a 2. rade. Tvrdenie žalovanej v 2. rade, že predmetný menný zoznam (č.l. 79 spisu) vecne a časovo nesúvisí so zmluvou o výkone správy zo dňa 15.03.2011, nebolo ničím v spore preukázané, keď navyš na predmetnej prezenčnej listine sa nachádza pri mene žalovaného v 1. rade (manžel žalovanej v 2. rade) tiež podpis, vo vzťahu k nepravosti ktorého podpisu žalovaní v 1.a 2. rade nenavrhli doplniť dokazovanie, keď žalovaní v 1. a 2. rade v tomto zaťažovalo bremeno tvrdenia. Ďalej uviedol, že z obsahu žaloby zo dňa 06.12.2012, z jeho písomných vyjadrení zo dňa 06.08.2014, 10.04.2015, 28.04.2015, 21.10.2016 nevyplýva predmet konania, keď za predmet konania nemožno považovať len žalobný návrh, ale aj jeho skutkové odôvodnenie, čo spolu so žalobným návrhom vymedzuje predmet žaloby. Navyš z obsahu spisu vyplýva, že žalovaní v 1.a 2. rade od začatia sporu namietali oprávnenosť uplatneného právneho nárok žalobcu, jednak tvrdili, že nemajú dlh voči žalobcovi ako správcovi v súvislosti so žalobcom uplatneným právnym titulom a jednak namietali nedostatok skutkového odôvodnenia žaloby, keď sa nevedeli vyjadriť k žalobe ohľadne tej skutočnosti za aké obdobie (jednotlivé mesiace, roky) a v akej výške mal vzniknúť dlh právnym titulom uplatneným žalobcom v spore. Uviedol, že z odôvodnenia napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie vyplýva, že v ňom absentujú skutkové zistenia, ku ktorým súd prvej inštancie dospel v priebehu konania v súvislosti s uvedením, za aké obdobie (jednotlivé mesiace, roky) a v akej výške (za jednotlivé mesiace, roky) mal vzniknúť dlh právnym titulom uplatneným žalobcom v spore (uplatnená istina s prísl.), ktoré nie je možné vyvodiť ani s odkazom súdu prvej inštancie na znalecký posudok znalca a dodatok znaleckého posudku, keď odvolací súd v tomto smere zdôrazňuje, že znalec môže odpovedať a vyjadrovať sa len ku skutkovým otázkam, nie k otázkam právnym. Právne otázky musí zodpovedať súd, čomu však musí predchádzať uvedenie skutkových zistení zo strany súdu. V tejto súvislosti potom nie je zrejma ani tá skutočnosť, z čoho pozostával uplatnený právny nárok žalobcu (uplatnená istina s prísl.) v tej časti, v ktorej súd konanie zastavil.

5. Súd vykonal dokazovanie výsluchom strán sporu, znaleckým dokazovaním a oboznámením ku spisu pripojených dokladov a správ a zistil tento skutkový a právny stav:

6. Z LV č.XXXX pre kat. územie O. K. súd zistil, že žalovaní sú bezpodielovými spoluvlastníkmi bytu č. X nachádzajúceho sa v O. K. v bytovom dome č. súpisné XXXX na parc. č. XXXX/XX.

7. Zo zmluvy o výkone správy, uzavretej medzi žalobcom ako správcom a žalovanými v I. a II. rade ako vlastníckmi bytu dňa 30.5.1997 súd zistil, že strany sa ňou dohodli na tom, že žalobca bude vykonávať správu predmetného domu a žalovaní budú poukazovať do fondu prevádzky, opráv údržby a správy domu preddavky (čl. 3 ods. 2, 3, 4) vždy do 25-teho dňa v mesiaci a platiť mu príspevok na odmenu za výkon správy a pre prípad omeškania s týmito platbami sa žalovaní zaviazali platiť poplatok z omeškania vo výške 0,5 % denne z dlžnej sumy, pričom od 1.7.1997 je celková výška týchto poplatkov uvedená v predpise nájomného, ktorý tvorí súčasť zmluvy.

8. Zo zmluvy o výkone správy uzavretej medzi žalobcom ako správcom a žalovanými v I. a II. rade ako vlastníckmi bytu dňa 15.3.2011 súd zistil, že žalovaní sa zaviazali uhrádzať príspevky do fondu údržby a opráv preddavkovo (čl. II bod 4) a dohodli sa na tom, že správca vypočíta výšku mesačných preddavkov na úhradu na jednotlivé byty (čl. III bod 6), že vlastníci bytov sú povinní mesačne vopred uhrádzať správcom stanovené príspevky do fondu prevádzky, údržby a opráv (čl. IV bod 1) a že v prípade omeškania s týmito platbami sú vlastníci povinní platiť úrok z omeškania v súlade s § 517 ods. 2 OZ a výška zmluvnej pokuty sa v takom prípade rovná výške poplatku z omeškania (čl. IV bod 3).

9. Žalovaný v I. rade vo svojej výpovedi uviedol, že žaloba je podľa neho nezmyselná a nereálna a to hlavne preto, že žalobca nepreukázal ako a kedy mal tento dlh vzniknúť, oni vždy to čo mali

predpísané riadne platili, žalobca v tom má zmätok a niekde sa tu deje niečo zlé, on nikdy zmluvu so žalobcom nepodpisal. Pokiaľ ide o znalecký posudok, žalovaný v I. rade namietal, že posudok je založený na nezmysloch, pokutu uvádzanú znalcom neuznáva, žalobca menil sumu, ktorú od nich žiadala on nesúhlasí s tým čo uvádza znalec.

10. Žalovaná v II. rade vo svojej výpovedi uviedla, že jej stanovisko je zhodné s vyjadrením žalovaného v I. rade, tvrdí, že žalobcovi nedlhujú nič, všetko majú uhradené a že zmluvu o výkone správy nepodpisali. Pokiaľ ide o znalecký posudok, žalovaná v II. rade namietala, že posudok je nezmyselný, nejasný a neurčitý, nedá sa k nemu vyjadriť, neboli predložené všetky potrebné doklady a zopakovala, že oni majú všetko uhradené a že žalobca neunesol svoje dôkazové bremeno.

11. Zo znaleckého posudku č. 17/2015 z 11.12.2015 vyhotoveného Ing. Milanom Chovanom, znalcom v odbore ekonómia a manažment, odvetvie účtovníctvo a daňovníctvo súd zistil, že znalec na otázky súdu odpovedal tak, že určil, že nedoplatok žalovaných v I. a II. rade za obdobie od 1.1.2004 do 31.3.2015 podľa zmlúv o výkone správy z 30.5.1997 a 15.3.2011 je vo výške 15 415,19 €.

12. Z doplnenia č.1 znaleckého posudku zo dňa 31.3.2016 súd zistil, že žalovaní mali v období od 1.1.2004 do 31.3.2015 podľa zmlúv o výkone správy medzi nimi uzavretých dňa 30.5.1997 a dňa 15.3.2011 uhradiť žalobcovi celkovo 22 111,93 €, úrok z omeškania 2103,61 € a zmluvné pokuty 7117,51 €.

13. Podaním z 10.10.2019 žalobca svoju žalobu zobral späť v časti o zaplatenie 6018,33 € s príslušenstvom, ktorá suma pozostáva z položiek uvedených v bode 1 tohto rozsudku a uviedol, že trvá na zaplatení 5407,10 € s príslušenstvom a to za časť jeho nároku, ktorý vznikol od 1.1.2009 a nie je premlčaný.

14. Z prehľadu platieb žalovaných za obdobie od januára 2009 do marca 2015 (č.l. 465 - 468 spisu) súd zistil, že žalobca tvrdí, že celkový dlh žalovaných za uvedené obdobie bol 2204,31 € (kapitalizovaný úrok z omeškania v sume 688,77 € a kapitalizovaná zmluvná pokuta v sume 2514,02 €), pričom platobná disciplína žalovaných v I. a II. rade bola taká, že za rok 2009 mali nedoplatok 1710,63 €, za rok 2010 nedoplatok 538,80 €, za rok 2011 nedoplatok 90,49 €, za rok 2012 nedoplatok 31,81 €, za rok 2013 preplatok 162,41 €, za rok 2014 preplatok 5,01 € a za rok 2015 (január až marec) bol ich predpis uhradený presne.

15. Z dokladov predložených žalovanými v I. a II. rade, ktoré sa nachádzajú v spise na č.l. 480 a 481 súd zistil, že sa všetky týkajú platieb za obdobie, ktoré po čiastočnom späťvzatí žaloby nie je už predmetom sporu (rokov 2011 - 2012).

16. Podľa § 488 OZ záväzkovým vzťahom je právny vzťah, z ktorého veriteľovi vzniká právo na plnenie (pohľadávka) od dlžníka a dlžníkovi vzniká povinnosť splniť záväzok.

17. Podľa § 489 OZ záväzky vznikajú z právnych úkonov, najmä zo zmlúv, ako aj zo spôsobenej škody, z bezdôvodného obohatenia alebo z iných skutočností uvedených v zákone.

18. Podľa § 696 OZ spôsob výpočtu nájomného, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, spôsob ich platenia, ako aj prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy, ustanovuje osobitný právny predpis. Úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu alebo preddavok na ne sa platí s nájomným, ak sa účastníci nedohodnú alebo právny predpis neustanovuje inak.

19. Podľa § 697 OZ 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.

20. Podľa § 544 ods. 1 OZ ak strany dojednávajú pre prípad porušenia zmluvnej povinnosti zmluvnú pokutu, je účastník, ktorý túto povinnosť poruší, zaviazaný pokutu zaplatiť, aj keď oprávnenému účastníkovi porušením povinnosti nevznikne škoda.

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

22. Podľa § 544 ods. 3 OZ ustanovenia o zmluvnej pokute sa použijú aj na pokutu určenú pre porušenie zmluvnej povinnosti právnym predpisom (penále).

23. Podľa § 545a OZ 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.

24. Podľa § 8a ods. 1 zákona č. 182/1993 Zb. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, 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) 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.

25. Podľa § 517 ods. 2 OZ ak ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, ak nie je podľa tohto zákona povinný platiť poplatok z omeškania; výšku úrokov z omeškania a poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis.

26. Postavenie správcu, práva a povinnosti správcu a vlastníkov bytov ako aj proces uzatvárania zmlúv o výkone správ upravuje osobitný predpis (zák.č.183/1992 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov).

27. Podľa § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Zb., vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní v súlade so zmluvou o spoločenstve alebo so zmluvou o výkone správy poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome spravidla vždy na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu; ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25% z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy.

28. Podľa § 10 ods. 6 zákona č. 182/1993 Zb., úhrady za plnenia sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní mesačne vopred uhrádzať na účet domu v banke. Pri rozúčtovaní úhrad za plnenia sa zohľadňuje miera využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi bytov alebo nebytových priestorov v dome. Okrem služieb a prác, ktoré vlastníci bytu a nebytového priestoru v dome uhrádza priamo dodávateľovi, sa za plnenie spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru považuje najmä osvetlenie spoločných častí domu, odvoz odpadov, čistenie žump, užívanie výťahov, upratovanie, dodávka tepla a teplej vody, dodávka vody od vodárenských spoločností a odvádzanie odpadových vôd.

29. Súd je toho názoru, že zmluva o výkone správy je síce zmluvou spotrebiteľskou v zmysle § 52 nasl. Občianskeho zákonníka, nakoľko navrhovateľ ako správca bytového domu vykonáva funkciu správcu v rámci svojej podnikateľskej činnosti, preto má postavenie dodávateľa služieb v zmysle § 52 ods. 1 OZ

a odporcovia nekonali pri uzatváraní zmluvy v rámci svojej podnikateľskej činnosti, preto sú v postavení spotrebiteľov plniacich si zároveň povinnosti vyplývajúce im z osobitného predpisu, no pri dojednaní zmluvných podmienok so správcom, majú možnosť obsah zmluvy ovplyvniť a vybrať si takého správcu s ktorým dokážu dohodnúť pre obe strany prijateľné podmienky zmluvy. Vlastníci bytov si zmluvu o výkone správy schvaľujú nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, pričom takto schválená zmluva jej zmena, prípadne zánik je záväzná pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak je podpísaná nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov, čo vyplýva z ustanovenia § 8a zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

30. Zákonodarca v § 8a ods. 7 zákona č. 182/1993 Zb. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov upravuje a rieši aj spôsob pristúpenia k zmluve o výkone správy v prípade prevodu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru na nového vlastníka bytu. V takomto prípade je vlastník bytu povinný pristúpiť k zmluve o výkone správy. Nového vlastníka bytu zaväzujú aj právne úkony týkajúce sa domu spoločných častí a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku vykonané pred prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu. Z vyššie uvedeného citovaného zákonného ustanovenia vyplýva, že aj v prípade, že by žalovaní v I. a II. rade nepodpísali zmluvu o výkone správy, v zmluve o prevode vlastníctva bytu svojim podpisom museli vyjadriť súhlas s pristúpením k takto uzavretej zmluve. V uvedenom prípade ide o špeciálnu úpravu riešenia vzťahov medzi vlastníkmi bytov a správcov, ktoré nemožno považovať za odporujúce spotrebiteľskému právu.

31. Pokiaľ ide o zmluvnú pokutu, tú možno charakterizovať ako dohodou určené plnenie pre prípad porušenia zabezpečenej povinnosti, ktoré je oprávnenému subjektu povinný poskytnúť ten, kto zabezpečenú povinnosť poruší. Z uvedeného vyplýva, že zmluvná pokuta môže vzniknúť len na základe konsenzuálneho právneho úkonu tzn., že strany sa musia na zmluvnej pokute dohodnúť. Takáto dohoda o zmluvnej pokute musí mať obligatórne písomnú formu. Musí v nej byť určená výška zmluvnej pokuty alebo spôsob akým sa určí, aby o tom v budúcnosti nevznikli pochybnosti. Pri skúmaní platnosti dojednania zmluvnej pokuty z hľadiska dobrých mravov je nutné zvážiť funkciu zmluvnej pokuty (funkcia preventívna, uhradzovacia, sankčná). Primeranosť výšky zmluvnej pokuty je treba posúdiť s prihliadnutím k celkovým okolnostiam úkonu, jeho pohnútkam a účelu, ktorý sledoval. Do úvahy je treba tiež vziať výšku zaistenej čiastky z ktorej je možné usúdiť neprimeranosť zmluvnej pokuty s ohľadom na vzájomný pomer pôvodnej a sankčnej povinnosti (rozsudok NS ČR sp.zn. 33Odo 438/2005).

32. V tomto prípade si účastníci v zmluve o výkone správy dohodli zmluvnú pokutu vo výške rovnajúcej sa poplatku z omeškania podľa § 517 ods. 2 OZ z dlžnej sumy za každý deň omeškania, pričom primeranosť je potrebné posúdiť predovšetkým z pohľadu zaistenej povinnosti platiť preddavky do fondu, prevádzky údržby a opráv, preddavky na plnenia spojené s užívaním bytu, ďalšie služby a poplatok za výkon správy.

33. Napriek tomu, že Občiansky zákonník neobsahuje právnu úpravu vo veci určenia konkrétnej výšky zmluvnej pokuty (t.j. minimálnu alebo maximálnu výšku zmluvnej pokuty) v zmysle § 545a Občianskeho zákonníka zákonodarca zakotvil princíp tzv. moderačného práva súdu, t.j. právo súdu znížiť neprimerane vysokú zmluvnú pokutu. V tejto súvislosti súd dodáva, že zmyslom každej zmluvnej pokuty je zaistiť plnenie povinnosti, ktoré sú obsahom záväzkov. Jej účelom je donútiť dlžníka pod hrozbou majetkovej sankcie k riadnemu splneniu záväzku. Účastníka, ktorý poruší zmluvnú povinnosť trestá nepriaznivým následkom v podobe vzniku povinnosti zaplatiť peňažnú čiastku v dohodnutej výške (sankčný charakter zmluvnej pokuty).

34. Vzhľadom na vyššie uvedené, súd nepovažuje dohodnutú výšku zmluvnej pokuty z dlžnej sumy za každý deň omeškania z pohľadu zaistenej povinnosti ako aj vo vzťahu k ostatným vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome za neprimeranú a dohodu o zmluvnej pokute nepovažuje za vyjadrenie nerovnováhy v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa podľa § 53 ods. 1 OZ.

35. Z uvedeného dôvodu súd nevyužil ani tzv. moderačné právo a neznížil výšku zmluvnej pokuty rešpektujúc jednak vôľu zmluvných strán pri dojednaní výšky zmluvnej pokuty a jednak cieľ a zmysel zmluvnej pokuty donútiť každého vlastníka bytu v bytovom dome pravidelne si plniť svoje povinnosti a tým chrániť práva ostatných vlastníkov bytov, najmä pred platobnou neschopnosťou správcu uhrádzať platby pre všetkých zmluvných dodávateľov služieb a médií do bytového domu, kedy následky

sústavného porušovania platobnej disciplíny by mohli mať negatívny dopad na ostatných vlastníkov bytov, ktorí si svedomito plnia svoje povinnosti.

36. Z vykonaného dokazovania a to znaleckého dokazovania mal súd za preukázané, že žaloba v rozsahu, v ktorom žalobca na nej zotrval, je dôvodná. Súd pritom vychádzal predovšetkým zo znaleckého posudku a jeho doplnenia, ktoré boli v konaní vyhotovené a mal za to, že medzi stranami boli platne uzavreté zmluvy o výkone správy a to dňa 30.5.1997 (ku ktorej žalovaní pristúpili dňa 2.9.1997) a podľa zmluvy o výkone správy z 15.3.2011, v zmysle ktorých mali žalovaní povinnosť platiť do fondu prevádzky, údržby a opráv. Znaleckým posudkom a jeho doplnením bolo ustálené aké sumy mali žalovaní za žalované obdobie žalobcovi uhradiť a aké sumy uhradili. Znalec určil, že dlh žalovaných za dané obdobie na príspevkoch do fondu bol 6194,07 € (ktorá suma vznikla odpočítaním kapitalizovaných úrokov z omeškania a kapitalizovanej zmluvnej pokuty od celkového dlhu určeného znalcom na sumu 15 415,19 €), jeho nepremiľčaná časť ku dňu 31.12.2008 (keďže námietka premiľčania žalovaných bola vznesená práve do tohto dátumu) predstavuje sumu 1544,25 €, ktorú sumu súd žalobcovi ako nedoplatok žalovaných do fondu opráv priznal.

37. Vychádzajúc z uvedeného je nepochybné a znaleckým dokazovaním preukázané aké sumy na poplatkoch za výkon správy a na príspevkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv v období od januára 2009 do marca 2015 mali žalovaní v I. a II. rade zaplatiť a aké v skutočnosti uhradili, ako i to, že rozdiel medzi týmito sumami je nedoplatok vo výške 2204,31 €, o ktorú sumu žalovaní zaplatili menej, než mali povinnosť zaplatiť a preto ich súd k zaplateniu tejto sumy zaviazal.

38. Pokiaľ ide o námietky žalovaných týkajúce sa podpisu na zmluvách o výkone správy, ktorý podľa neho nie je ich podpisom, pretože oni takú zmluvu nikdy nepodpisali, súd konštatuje, že žalovaní pri tomto svojom tvrdení neunesli svoje dôkazné bremeno a nepreukázali, že by skutočne uvedené zmluvy nepodpisali, neprodukovali (okrem svojho tvrdenia o ich nepodpísaní) žiadne dôkazy, najmä nenavrhovali znalecké dokazovanie na zistenie pravosti podpisu s ich menom na týchto zmluvách, pričom podľa § 207 ods. 1 CSP súd znalecké dokazovanie vykoná iba na návrh.

39. Súd zaviazal žalovaných v I. a II. rade i k zaplateniu kapitalizovaného úroku z omeškania v sume 688,77 € a kapitalizovanej zmluvnej pokuty z dlhu na príspevkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv (2514,02 €) ku dňu 31.3.2015. Nárok na zaplatenie úroku z omeškania má žalobca podľa čl. 3 bod 4 a nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty má podľa § 517 ods. 2 OZ vo výške 0,5 promile denne.

40. Súd zaviazal žalovaných v I. a II. rade i k zaplateniu úroku z omeškania podľa § 3 nariadenia vlády č. 87/1995 Zb. zo sumy, ktorú sú do fondu údržba a opráv dlžní, nakoľko sú s platením peňažného dlhu v omeškani a to od 1.4.2015, teda odo dňa nasledujúceho po dni splatnosti poslednej zo splátok príspevku do fondu opráv a tiež k zaplateniu zmluvnej pokuty (viď bod 39 rozsudku).

41. Pokiaľ ide o výhrady žalovaných ku znaleckému posudku a jeho dodatku týkajúce sa ich tvrdení o tom, že posudok je nezmyselný, nejasný a neurčitý, neďa sa k nemu vyjadriť, neboli predložené všetky potrebné doklady a zopakovala, že oni majú všetko uhradené, na tieto súd neprihliadol, pretože z obsahu znaleckého posudku je zrejmé, že znalec zohľadnil všetky platby, ktoré žalovaní uhradili, resp. ktorých úhradu preukázali a žalovaní okrem svojich tvrdení o tom, že žalobcovi nič nie sú dlžní, neprodukovali žiadne dôkazy, ktoré by zohľadnené neboli a neunesli svoje dôkazné bremeno v tom, že by preukázali, že by pohľadávka žalobcu zanikla splnením.

42. Pokiaľ ide o doklady o platbách, ktoré predložili žalovaní v I. a II. rade a ich obranu v smere preukazovania platieb za žalované služby, súd konštatuje, že predložené doklady sa netýkajú žalovaného obdobia (viď bod 15 tohto rozsudku).

43. Žalovaní namietali tiež premiľčanie nároku uplatneného žalobcom. Súd konštatuje, že po čiastočnom späťvzati žaloby už žalobca voči žalovaným uplatňuje iba nároky, ktoré premiľčané nie sú. Žalobca si svoje nároky na súde uplatnil žalobou dňa 6.12.2012. Na vec sa vzťahuje § 101 OZ a všeobecná 3-ročná premiľčacia lehota, ktorá plynie odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz. Vyúčtovanie predmetných platieb za rok 2009 sa vykonávalo k 31.12.2009, táto lehota preto začala plynúť 1.1.2010, márne by uplynula dňa 1.1.2013, jej plynutie však bolo prerušené podaním žaloby dňa 6.12.2012, preto

nároky žalobcu za obdobie od roku 2009 premičané nie sú. Po čiastočnom späťvzatí týkajúceho sa platieb za obdobie pred rokom 2009 sa týchto žaloba už netýka.

44. Súd zaviazal žalovaných v I. a II. rade i k zaplateniu úroku z omeškania z istiny, s platením ktorej sú žalovaní v omeškaní a to podľa § 517 ods. 2 OZ nárok i na zaplatenie úroku z omeškania vo výške základnej úrokovej sadzby ECB zvýšenej o 8 percentuálnych bodov (t.j. vo výške 8,05 %).

45. V časti o zaplatenie sumy 6018,33 € s príslušenstvom súd konanie podľa § 145 ods. 1 CSP v dôsledku späťvzatia žaloby v tejto časti žalobcom zastavil. Žalovaní voči späťvzatiu žaloby v tejto časti nenamietali.

46. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 2 CSP, keď konštatuje, že žalobca zaviniť (svojím čiastočným späťvzatím v rozsahu 6018,33 € s príslušenstvom zastavenie konania v tejto časti, preto by nárok na náhradu trov konania vznikol v tomto rozsahu žalovaným, v časti o zaplatenie 5407,10 € s príslušenstvom (takmer v totožnom rozsahu) bol naopak žalobca úspešný, preto súd rozhodol tak, že žiadnej zo strán, vzhľadom na takmer totožný rozsah ich prípadného nároku na náhradu trov konania, tento nárok nepriznal.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou podpísaného súdu na Krajský súd Nitra. V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (označenie toho, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpis odvolateľa) 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. Ak žalovaný nesplní povinnosť uloženú týmto rozsudkom, môže žalobca podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku.