

Súd: Krajský súd Košice
Spisová značka: 3CoCsp/3/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7120209642
Dátum vydania rozhodnutia: 01. 02. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ľuboš Kunay
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2024:7120209642.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Košiciach v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Ľuboša Kunaya a členov senátu Mgr. Angeliky Sopoligovej a JUDr. Petra Tutka v spore žalobcu DOM 36, so sídlom v Kremnici, Námestie SNP 36/1, IČO: 52 928 896, zastúpeného Mgr. JUDr. PhDr. Ivanou Merkovou, advokátkou, Bratislava, Mierová 183, proti žalovanej A. B., nar. X.X.XXXX, bytom C. D. XXX/X, E. F., G. G., zastúpenej JUDr. Jurajom Špirkom, advokátom, Košice, Nerudova 6, o zaplatenie zmluvnej pokuty, o odvolaní žalobcu proti rozsudku 42Csp/232/2020-242 z 2.11.2022 Okresného súdu Košice I

rozhodol:

P o t v r d z u j e rozsudok.

Žalobca nemá právo na náhradu trov odvolacieho konania a žalovanej sa ich náhrada nepriznáva.

o d ô v o d n e n i e :

1. Súd prvej inštancie rozsudkom 42Csp/232/2020-160 zo 7.4.2021 zaviazal žalovanú zaplatiť žalobcovi istinu v sume 5.020,92 eur so špecifikovanou zmluvnou pokutou vo výške 0,1% denne a tiež s úrokmi z omeškania vo výške 5% ročne z identifikovaných súm, a to v lehote 3 dní od právoplatnosti rozsudku a žalobcovi voči žalovanej priznal i nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

2. Vychádzal zo žaloby, ktorou sa žalobca voči žalovanej domáhal zaplatenia istiny 5.020,92 eur, zmluvnej pokuty vo výške 0,1% denne zo súm predstavujúcich preddavky za ten ktorý mesiac za obdobie od januára do decembra 2018 a potom za obdobie od januára do decembra 2019 a žiadal tiež zaplatiť úroky z omeškania vo výške 5% ročne zo súm 209,41 eur odo dňa nasledujúceho po splatnosti toho ktorého mesačného preddavku od 26.7.2019 až do zaplatenia, čo odôvodnil tým, že je správcom bytového domu nachádzajúceho sa na H. B. XX F. I., a to ako spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov a žalovaná je vlastníčkou bytu v tomto bytovom dome, s čím súvisí jej povinnosť platiť mesačne vopred do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca mesačné platby podľa predpisu mesačnej zálohovej úhrady pre jednotlivé roky, keď za roky 2018 a 2019 žalovaná nezaplatila žiadnu, ani čiastkovú platbu a nárok na zmluvnú pokutu vo výške 0,1% denne z dlžnej sumy za každý deň omeškania vyplýva z článku IV. ods. 2 Zmluvy o výkone správy zo dňa 28.12.2012. Vzal do úvahy obranu žalovanej ktorá namietala, že spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach domu a príslušný byt nadobudla na základe rozhodnutia Okresného úradu Žiar nad Hronom, katastrálneho odboru zo dňa 29.5.2019, pričom predošlá vlastníčka bytu bola jej matkou a nikdy v minulosti jej nebola doručená zmluva o výkone správy ani žiadne vyúčtovanie a podľa jej názoru správkynia J. B. vykonávala správu bytového domu neoprávnene a nemohla vykonať ani vyúčtovanie za rok 2018 a uplatnenú zmluvnú pokutu vo výške 36,5% považovala za neprímerane vysokú a spôsobujúcu značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach v neprospech spotrebiteľa. Podrobne reprodukoval obsah ďalších vyjadrení žalobcu, ktorý podľa výpisu z Registra spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov vznikol dňa 1.7.2019. Z listu vlastníctva č. XXXX pre kat. územie I. zistil, že žalovaná je vlastníčkou bytu č. X, keď titulom jeho

nadobudnutia je darovacia zmluva zo dňa 17.1.2019. Z vyúčtovania nákladov spojených s užívaním tohto bytu za obdobie roka 2018, vypracovaného J. B. dňa 24.5.2019 zistil, že za tento rok nedoplatok predstavoval 2.512,88 eur, keď žalovaná nezaplatila žiadnu mesačnú platbu predpísanú vo výške 209,- eur. Z vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie roka 2019 vypracovaného za spoločenstvo predsedom A. B. dňa 26.5.2020 zistil, že k bytu č. X za tento rok je evidovaný nedoplatok vo výške 2.490,49 eur, keď žalovaná nezaplatila žiadnu mesačnú platbu vo výške 209,41 eur. Citoval vybrané časti zo Zmluvy o výkone správy z 28.12.2012 a zo Zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov uzatvorenej dňa 22.11.2019 mu vyplynulo, že správca bytového domu č. XX J. B. založila spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov na základe tejto zmluvy. Venoval sa ďalej korešpondencii predchádzajúcej vlastníčky bytu - matky žalovanej so správkynou ohľadom nedoplatkov do roku 2017. Z čestného vyhlásenia matky žalovanej z 27.10.2020 mu vyplynulo, že táto nepodpísala zmluvu o výkone správy z 28.12.2012 a nikdy za obdobie rokov 2012 až 2017 jej nebolo doručené vyúčtovanie nákladov spojených s bývaním a až v roku 2019 sa v súvislosti s darovaním bytu dozvedela o nedoplatku na byte vo výške 19.506,42 eur. Zistený skutkový stav posúdil podľa § 39, § 52, § 53 ods. 1, 2, § 54a, § 544 ods. 1 až 3 a § 545 ods. 1 až 3 Občianskeho zákonníka a tiež podľa § 8 ods. 1, 2 a § 8a ods. 1 až 8 zákona č. 182/1993 Z.z. Mal za to, že s prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome prechádzajú na nového vlastníka bytu práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy a nového vlastníka bytu zaväzujú aj právne úkony týkajúce sa domu a jeho spoločných častí a zariadení vykonané pred prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu. Poukázal na to, že ak správca vypovedá zmluvu o výkone správy nemôže ukončiť výkon správy, ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nemajú ku dňu skončenia výpovednej lehoty uzavretú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo nie je založené spoločenstvo. Zaoberal sa tiež povinnosťami súvisiacimi so založením spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa § 7 ods. 1, 2, § 7a ods. 1, 2 a § 7b ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z. Charakterizoval ďalej situáciu vyplývajúcu z aplikácie § 8a ods. 8 až 10 a § 32e ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení od 30.6.2018 a bol toho názoru, že správca po vyčiarknutí zo zoznamu správcov je povinný o tejto skutočnosti informovať vlastníkov do 7 dní a ak správca nie je zvolený alebo spoločenstvo nevzniklo do 6 mesiacov od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o vyčiarknutí pôvodného správcu zo zoznamu správcov, vzniká spoločenstvo zo zákona a doterajší správca je povinný použiť primerane postup podľa ods. 8. Poukázal na to, že predmetom sporu sú nedoplatky za rok 2018 a 2019 na mesačných zálohových platbách, keď strany sporu dňa 28.12.2012 uzatvorili zmluvu o výkone správy, ktorá svojím charakterom predstavuje spotrebiteľskú zmluvu. Medzi stranami nebolo sporné, že vyúčtovanie za rok 2018 bolo žalovanej doručené dňa 28.5.2019. Hoci žalovaná vzniesla námietku premlčania, tá sa netýkala predmetu sporu, ale záväzkov za rok 2017. Za právne podstatné považoval posúdenie, kedy došlo k zániku výkonu funkcie správcu J. B. a či vyúčtovanie za rok 2018 a 2019 bolo vykonané správnym subjektom. Mal za to, že pokiaľ vyúčtovanie za rok 2018 urobila dňa 24.5.2019 J. B. a toto právnej predchodkyňi žalovanej doručila 28.5.2019, v danom čase táto vykonávala funkciu správcu bytového domu ex lege v zmysle § 8a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z.z. od 1.7.2018 až do 30.6.2019 a jej povinnosťou ako správcu bolo toto vyúčtovanie vykonať a predložiť. Vyúčtovanie nákladov za rok 2019 už vykonal predseda spoločenstva, a to dňa 26.5.2020. Vo vzťahu k možnosti uplatňovania zmluvnej pokuty citoval vybrané časti z rozhodnutí Krajského súdu Nitra a Krajského súdu Žilina a domnieval sa, že zmluvná pokuta bola v zmluve o výkone správy z 28.12.2012 platne dojednaná. Bola naplnená aj podmienka individuálneho dojednania zmluvnej pokuty a to tým, že zmluva o výkone správy sa schvaľovala potrebnou väčšinou vlastníkov a skutočnosť, že žalovaná, resp. jej právna predchodkyňa túto zmluvu nepodpísali je ich právom ale i tak ide o platnú zmluvu, ku ktorej následne po darovaní pristúpila i žalovaná. Obranu žalovanej ktorá tvrdila, že nepoznala číslo účtu, kde mala poukazovať mesačné zálohové platby, že nedisponovala kľúčmi od vchodu, či schránky, nepokladal za náležitú. Dospel k záveru, že žaloba bola podaná dôvodne, že žalovaná si nespĺnila zákonnú povinnosť a nezaplatila nedoplatok z vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie rokov 2018 a 2019, čoho následkom má žalobca nárok aj na uplatnenú zmluvnú pokutu a žalobe preto vyhovel. Nakoľko žalovaná nespĺnila svoj dlh riadne a včas, má žalobca nárok na úroky z omeškania vo výške zodpovedajúcej platnej právnej úprave. O trovách konania rozhodol podľa § 255 ods. 1 a § 262 CSP a úspešnému žalobcovi priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

3. Rozsudok napadla včas podaným odvolaním žalovaná, navrhla ho zrušiť a vec vrátiť na ďalšie konanie alebo rozsudok zmeniť a žalobu v plnom rozsahu zamietnuť alebo ju zamietnuť v rozsahu uplatnenej zmluvnej pokuty, uplatniac pritom odvolacie dôvody podľa § 365 ods. 1 písm. a/, b/, d/, f/ a h/ CSP. Stotožnila sa s názorom súdu, že právne podstatné v spore je posúdenie, kedy došlo k zániku výkonu funkcie správcu J. B. a či vyúčtovanie za rok 2018 a 2019 bolo vykonané správnym subjektom. Zaoberala

sa znením § 32e ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. a mala za to, že súd prvej inštancie si ho vyložil extenzívne, keď do neho zahrnul aj § 8a ods. 8 zákona. Bola toho názoru, že ak zanikla zmluva o výkone správy, zaniklo aj ustanovenie o zmluvnej pokute, a teda žalobca nemá na ňu nárok za obdobie po 1.7.2018. Uviedla, že zmluvná pokuta je nárok so samostatným skutkovým základom a ide o špeciálny zabezpečovací prostriedok, na uplatnenie ktorého, na rozdiel od iných sankcií, je potrebný právny úkon, a to dohoda účastníkov, ktorá musí mať obligatórne písomnú formu. Okrem toho zmluvnú pokutu možno dojednať podľa Občianskeho zákonníka len medzi veriteľom a dlžníkom, pričom správca bytového domu a vlastníci bytov nie sú v takomto vzťahu. Navyše ide o spotrebiteľský vzťah a ona ako slabšia strana má požívať väčšiu ochranu a zmluvná pokuta vo výške 36,5% ročne je neprimerane vysoká. S poukazom na znenie § 220 ods. 2 CSP mala tiež za to, že napadnuté rozhodnutie neobsahuje riadne a presvedčivé odôvodnenie a absenteje v ňom právne korektná odpoveď pre jeho nezrozumiteľnosť.

4. Žalobca vo vyjadrení k odvolaniu žalovanej navrhol napadnuté rozhodnutie potvrdiť a priznať mu náhradu trov konania. Nesúhlasil s názorom odvolateľky o extenzívnom výklade § 32e ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z., keďže odkaz na postup opísaný v § 8a ods. 8 je priamo v zákone uvedený a vyúčtovanie tak bolo vykonané oprávnenou osobou. Zdôraznil, že predchádzajúca vlastníčka bytu za obdobie, ktoré je predmetom sporu nezaplatila ani jedinú platbu do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to ani po predložení riadneho vyúčtovania a opomína tak plnenie svojich vlastných zákonných povinností a neberie do úvahy, že počas jej dlhoročného neplatenia museli všetky náklady spojené s údržbou a opravou spoločných častí domu znášať aj za ňu ostatní vlastníci bytov. Napadnutý rozsudok pokladal za správny a zrozumiteľný, keď žalovaná neprodukovala žiadne dôkazy podporujúce jej tvrdenia.

5. Krajský súd v Košiciach rozsudkom 3CoCsp/48/2021-212 z 21.4.2022 potvrdil rozsudok súdu prvej inštancie zo 7.4.2021 v časti, v ktorej žalovaná bola zaviazaná zaplatiť žalobcovi istinu v sume 5.020,92 eur so špecifikovanými úrokmi z omeškania a zrušil rozsudok v časti, v ktorej žalovaná bola zaviazaná zaplatiť žalobcovi zmluvnú pokutu a v súvisiacom výroku o trovách konania a v rozsahu zrušenia vrátil vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. V časti požadovaných nedoplatkov spojených s užívaním bytu č. 2 na ulici SNP v Kremnici za roky 2018 a 2019 návrh považoval za opodstatnený, vrátane naň sa vzťahujúcich úrokov z omeškania. V časti žiadanej zmluvnej pokuty však odôvodnenie preskúmaného rozsudku pokladal za nedostatočné a nepreskúmateľné podľa § 220 ods. 2 CSP. Vytkol konajúcemu súdu, že sa nevenoval dostatočne otázke, či omeškanie s úhradou preddavkov je porušením zmluvnej povinnosti alebo povinnosti stanovenej zákonom a konkretizovanou rozhodnutím vlastníkov bytov a za podstatné pokladal zodpovedanie otázky, či zmluvná pokuta zapracovaná v zmluve o výkone správy bola dojednaná písomne a to obzvlášť vo vzťahu k žalovanej či jej právnej predchodkyňi.

6. Súd prvej inštancie ďalším rozsudkom 42Csp/232/2020-242 z 2.11.2022 (t.j. teraz preskúmaným rozhodnutím) žalobu v časti o zaplatenie zmluvnej pokuty zamietol a rozhodol, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

7. Zrekapituloval doterajší priebeh konania, zhrnul obsah skutkových tvrdení strán sporu týkajúci sa uplatneného nároku na zaplatenie zmluvnej pokuty a uviedol, že na pojednávaní dňa 2.11.2022 zástupca žalovanej informoval o vykonanej dražbe jej nehnuteľnosti z 28.6.2021. Zo zmluvy o výkone správy z 28.12.2022, z jej čl. III. bodu 8. mu vyplynulo, že každý nový vlastník je povinný pristúpiť k zmluve o výkone správy a podľa čl. IV. bod 2. a 3. vlastník, ktorý nezaplatil v lehote splatnosti dva preddavky na úhrady za plnenia alebo dva preddavky do FPÚaO mal zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,1% z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Zo zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov Dom 36 uzatvorenej 22.11.2019 mu nevyplývalo, aby v zmluve bola dohodnutá zmluvná pokuta. Zistený skutkový stav posúdil podľa § 52, § 544 ods. 1 až 3, § 545 ods. 1 až 3 a § 545a, ako aj § 34 Občianskeho zákonníka a za nesporné pokladal, že dňa 28.12.2012 bola uzatvorená zmluva o výkone správy v zmysle § 8a zákona č. 182/1993 Zb., ktorá svojim charakterom predstavuje spotrebiteľskú zmluvu. Túto zmluvu, v zmysle ktorej má žalobca nárok na zmluvnú pokutu však právna predchodkyňa žalovanej K. L. E. nepodpísala a žalovanej byt č. X bol darovaný 17.1.2019, keď osobitné vyhlásenie o pristúpení k zmluve o výkone správy neurobila. Poukázal na to, že samotný inštitút zmluvnej pokuty vychádza z § 544 a nasl. Občianskeho zákonníka a podľa jeho názoru zmluvná pokuta je zmluvným inštitútom a jej dojednanie je dobrovoľné. Uviedol tiež, že zmluvná pokuta nebola písomne dojednaná, keďže zmluva o výkone správy bola prijatá hlasovaním, pričom právna predchodkyňa žalovanej za jej prijatie nehlasovala a teda nedošlo k dohode o zmluvnej pokute písomnou formou. Nemožno ani prijať záver, že zmluvná pokuta bola prijatá

na základe dohody zmluvných strán, keďže takáto dohoda právnej predchodkyne a vlastníkov chýbala a právna predchodkyňa žalovanej teda neprejavila vôľu vo vzťahu k zmluvnej pokute a keďže žalovaná k tejto zmluve nepristúpila, ani vo vzťahu k nej nebola zmluvná pokuta dojednaná zmluvou o výkone správy z 28.12.2012. Zmluva o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov neobsahovala dojednanie o zmluvnej pokute, preto ani ňou nebolo možné dojednať túto zmluvnú povinnosť. Stotožnil sa s tým, že dohodu o zmluvnej pokute nie je možné nahradiť rozhodnutím prijatým v rámci rozhodovania spoluvlastníkov v bytovom dome a zmluvnú pokutu je možné dohodnúť len pre porušenie povinnosti zmluvných strán. Keďže nedošlo k platnej dohode strán ohľadom zmluvnej pokuty, žalobu zamietol. O nároku na náhradu trov konania rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP tak, že žiadna zo strán nemá na ich náhradu právo, keďže žalobca bol úspešný v spore o zaplatenie istiny vo výške 5.020,92 eur a plne neúspešný v konaní o zaplatenie zmluvnej pokuty, ktorej výšku vypočítal ku dňu vyhlásenia rozhodnutia na 5.585,60 eur a teda úspech strán v spore je porovnateľný.

8. Rozsudok napadol včas podaným odvolaním žalobca, navrhol ho zmeniť a žalobe v celom rozsahu vyhovieť a to s poukazom na odvolacie dôvody podľa § 365 ods. 1 písm. f/ a h/ CSP. Upozornil, že účastníkmi zmluvy o výkone správy zo dňa 28.12.2012 boli vlastníci bytov a nebytových priestorov, ktorými boli fyzické osoby, okrem vlastníka bytu č. 4 a nebytového priestoru č. 1 a 2, ktorým bola a je právnická osoba Stanke group, s.r.o. Citoval § 52 ods. 4 Občianskeho zákonníka a vychádzajúc aj z § 2 písm. a/ zákona č. 250/2007 Z.z. bol toho názoru, že s prihliadnutím na uzavretie zmluvy o výkone správy aj právnickou osobou túto nemožno subsumovať pod príslušné ustanovenia spotrebiteľských zmlúv v zmysle 5. hlavy Občianskeho zákonníka, pričom poukázal i na rozsudok Krajského súdu v Bratislave zo dňa 27.9.2022 sp.zn. 8CoCsp/20/2022. Mal za to, že zmluva o výkone správy bola prijatá zákonným postupom upraveným v ust. § 8a ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a to schválením jej úplného znenia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov, čím sa stala záväznou pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a to zmluva ako celok. Hoci právna predchodkyňa žalovanej zmluvu nepodpísala, bola pre ňu záväzná. Tak ako ostatní vlastníci, i právna predchodkyňa žalovanej mala právo zúčastňovať sa na správe domu a v procese prijímania znenia zmluvy o výkone správy mohla vyjadrovať svoje námietky a v prípade nesúhlasu s ňou obrátiť sa na súd. Nezodpovedanou otázkou zo strany súdu ostala platnosť všetkých ostatných ustanovení zmluvy o výkone správy, t.j. či táto zmluva ako celok neplatí pre žalovanú, resp. jej právnu predchodkyňu vôbec alebo je neplatná len v niektorých ustanoveniach. Citoval opätovne vybranú časť z rozhodnutia Krajského súdu v Bratislave sp.zn. 8CoCsp/20/2022 a konštatoval, že zákonným postupom prijatá zmluva o výkone správy je v celom rozsahu prijatého znenia záväzná pre všetkých vlastníkov bytov a to bez ohľadu na to, či právna predchodkyňa žalovanej ju podpísala alebo nepodpísala. Citoval ďalej § 10 ods. 1 prvú vetu zákona č. 182/1993 Z.z. a zdôraznil, že povinným zo zmluvnej pokuty je vždy vlastník bytu alebo nebytového priestoru, ktorý si riadne neplní svoje povinnosti vyplývajúce mu z príslušného zákonného ustanovenia a to platiť zálohové mesačné platby do fondu prevádzky, údržby a opráv a aj príjmom výnosu zo zaplatenej zmluvnej pokuty nie je správca, ale ide o príjem fondu. V tejto súvislosti znovu citoval z rozsudku Krajského súdu v Bratislave zo dňa 27.9.2022. Nesúhlasil so záverom súdu prvej inštancie, že žalovaná osobitne neurobila vyhlásenie o pristúpení k zmluve o výkone správy, keďže takéto vyhlásenie je obligatórnou obsahovou súčasťou zmluvy o prevode vlastníctva bytu a zákon nevyžaduje robiť žiadne osobitné vyhlásenie o pristúpení. Je tiež otáznou, na základe čoho prvostupňový súd dospel k takémuto záveru, keď darovaciu zmluvu, ktorou žalovaná nadobudla byt od svojej matky do konania nedoložila ani jedna zo sporových strán. Nesúhlasil ani so záverom, podľa ktorého omeškanie s úhradou preddavkov je porušením zmluvnej povinnosti, keďže takáto povinnosť vlastníkovi priamo vyplýva z ust. § 10 zákona o vlastníctve bytov. Nakoľko zmluva o výkone správy bola platne uzavretá príslušným postupom, stala sa záväznou pre všetkých vlastníkov bytov a spĺňa požiadavku individuálnej a písomnej dohody vlastníkov bytov vo vzťahu k zmluvnej pokute. Je nevyhnutné zohľadňovať špecifiká zmluvy o výkone správy, ktorá počas jej trvania bola záväzná pre všetkých vlastníkov bytov a je nerealizovateľné prijímanie individuálnych dohôd pri správe bytového domu, kedy vlastníkov môžu byť rádovo desiatky či stovky. Prehlasovaná vlastníčka pritom mala právo obrátiť sa na príslušný súd a to len postupom podľa § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov a keďže tak neurobila, zmluva zo dňa 28.12.2012 sa stala aj pre ňu záväzná. Domnieval sa, že žalovaná pri nadobudnutí vlastníctva darovacou zmluvou zo dňa 17.1.2019 pristúpila k zmluve o výkone správy v celom vtedy platnom znení. Nakoniec nesúhlasil s konštatáciou, že pojednávania dňa 2.11.2022 sa bez ospravedlnenia nezúčastnil, keďže svoj súhlas s rozhodnutím v neprítomnosti oznámil súdu podaním zo dňa 15.3.2021 a domnieval sa, že tento súhlas je platný počas celého konania.

9. Žalovaná sa k odvolaniu žalobcu nevyjadřila.

10. Z vyššie uvedených skutočností vyplýva, že predmetom sporu zostal nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty, ktorý nebol uhradený ani v dôsledku dražby bytu žalovanej (k tomu viď aj podanie žalobcu na č.l. 276 súdneho spisu).

11. Krajský súd v Košiciach na základe podaného odvolania vec podľa ust. § 385 ods. 1 CSP prejednal bez nariadenia odvolacieho pojednávania a preskúmal rozsudok súdu prvej inštancie v medziach odvolania, t.j. v rozsahu vyplývajúcom z § 380 ods. 1,2 CSP (vymedzenom odvolacími dôvodmi a námietkami žalobcu uvedenými v odvolaní) a § 379 CSP, spolu s konaním, ktoré mu predchádzalo a dospel k záveru, že odvolanie nie je dôvodné, preto rozsudok vrátane výroku o trovách konania potvrdil podľa § 387 ods. 1 CSP, lebo z hľadísk uplatnených odvolacích dôvodov je vecne správny .

12. Rozsudok bol verejne vyhlásený na Krajskom súde v Košiciach, pričom miesto a čas verejného vyhlásenia rozsudku bolo zverejnené minimálne 5 dní na úradnej tabuli Krajského súdu v Košiciach (§ 219 ods. 1, 3 CSP).

13. Žalobca podal odvolanie z dôvodu podľa ust. § 365 ods. 1 písm. f/ a h/ CSP, pretože súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

14. Odvolací dôvod podľa ust. § 365 ods. 1 písm. f/ CSP je daný v prípade nesprávneho postupu súdu prvej inštancie pri hodnotení výsledkov vykonaného dokazovania, teda v prípade, ak súd vzal do úvahy skutočnosti, ktoré z dôkazov nevyplývajú alebo neboli účastníkmi prednesené, prípadne nevyšli počas konania nijak inak najavo. Môže sa jednať aj o prípad, keď súd neprihliadol na skutočnosti, ktoré boli preukázané alebo vyšli počas konania najavo inak. O nesprávne skutkové zistenie môže ísť aj v prípade, ak dôjde k logickému rozporu v hodnotení dôkazov, t.j. skutočnosti, ktoré vyplývajú z prednesov účastníkov alebo vyšli v konaní najavo inak súd vyhodnotil tak, že to vyvolávalo logický rozpor. Skutkové zistenia nezodpovedajú vykonaným dôkazom, ak výsledok hodnotenia dôkazov nie je v súlade s ust. § 191 ods. 1,2 CSP alebo ak výsledok hodnotenia dôkazov nezodpovedá tomu, čo malo byť zistené spôsobom vyplývajúcim z ust. § 192, 193 a 205 CSP, pričom sa jedná o také skutkové zistenia, na základe ktorých súd prvej inštancie vec posúdil po právnej stránke.

15. K odvolaciemu dôvodu podľa ust. § 365 ods. 1 písm. h/ CSP odvolací súd uvádza, že právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav, t. zn. vyvodzuje zo skutkového zistenia aké práva a povinnosti majú strany sporu podľa príslušného právneho predpisu. Nesprávnym právnym posúdením veci je omyl súdu pri aplikácii práva na zistený skutkový stav (skutkové zistenie), pričom o mylnú aplikáciu právnych predpisov ide, ak použil iný právny predpis, než ktorý mal správne použiť alebo aplikoval správny predpis, ale nesprávne ho vyložil, príp. ho na daný skutkový stav inak nesprávne aplikoval.

16. Ani jeden z uplatnených odvolacích dôvodov nebol naplnený. Súd prvej inštancie vykonal vo veci dokazovanie v potrebnom rozsahu a náležite zistil skutkový stav, pričom vykonané dôkazy hodnotil podľa ust. § 191 ods. 1,2 CSP, t.j. každý dôkaz hodnotil jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomných súvislostiach, pričom prihliadol starostlivo na všetko, čo vyšlo počas konania najavo, v hodnotení jednotlivých dôkazov nebol zistený žiaden logický rozpor. Odvolací súd po preskúmaní napadnutého rozsudku z hľadiska skutkových záverov nezistil, že by skutkové zistenia súdu prvej inštancie nezodpovedali vykonaným dôkazom, alebo že by súd vzal do úvahy skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov nevyplývajú alebo v konaní nevyšli najavo. Odvolací dôvod podľa ust. § 365 ods. 1 písm. f/ CSP preto nebol naplnený. Súd prvej inštancie v danom prípade skutkové zistenia podradil pod správne hmotnoprávne predpisy a vyvodil z nich správne právne závery o právach a povinnostiach účastníkov konania, preto nebol naplnený ani odvolací dôvod podľa ust. § 365 ods. 1 písm. h/ CSP.

17. Podrobné a zákonu zodpovedajúce sú aj dôvody napadnutého rozsudku ,v ktorých sa súd prvej inštancie dostatočným spôsobom vysporiadal so všetkými skutkovými okolnosťami potrebnými pre rozhodnutie o uplatnenom nároku, vrátane všetkých tvrdení a námietok strán sporu.

18. Podľa ust. § 387 ods. 2 CSP ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, príp. doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

19. Odvolací súd sa stotožňuje so správnymi skutkovými a právnymi závermi súdu prvej inštancie a s odôvodnením napadnutého rozsudku, na ktoré v celom rozsahu poukazuje a dopĺňa nasledovné:

20. Nie je sporné, že žalobca si voči žalovanej uplatňoval nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,1% z dlžnej sumy za každý deň omeškania, vychádzajúc zo zmluvy o výkone správy zo dňa 28.12.2012 (viď čl. IV. bod 2. zmluvy na čl. 9 a nasl. súdneho spisu), odvodzujúc túto zmluvnú pokutu z nedoplatkov spojených s užívaním bytu č. X na ulici B. F. I. za roky 2018 a 2019.

21. Podľa názoru odvolacieho súdu zmluva o výkone správy uzavretá podľa § 8a a nasl. zákona č. 182/1993 Z.z. predstavuje svojim charakterom spotrebiteľskú zmluvu a sú v nej upravené najmä vzájomné práva a záväzky správcu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu, zásady platenia úhrad za plnenia a hospodárenie s nimi a pod. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní v súlade so zmluvou o výkone správy o.i. poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv (§ 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z.). Na spotrebiteľskom charaktere tejto zmluvy nemení nič ani prípadný fakt, že vlastníkom jedného bytu (či nebytového priestoru) bola (je) právnická osoba. Takáto skutočnosť sama o sebe nemôže oslabiť pozíciu spotrebiteľa, ktorý požíva zvýšenú ochranu vo vzťahu ako slabšia strana.

22. Zmluvná pokuta upravená v § 544 a nasl. Občianskeho zákonníka je zmluvou určená peňažná suma, ktorú je dlžník povinný zaplatiť veriteľovi, alebo veriteľ dlžníkovi, ak dôjde k porušeniu povinností, ktoré na seba zmluvou prevzali. Dohoda o zmluvnej pokute musí mať vždy písomnú formu, pričom príslušné zákonné ustanovenia upravujúce zmluvnú pokutu sú kogentné a nemožno sa od nich v praxi odchyľovať.

23. Už aj zo slovného vymedzenia pojmu zmluvná pokuta a samotného jeho názvu je zrejmé, že zmluvná pokuta musí byť stranami dojednaná – dohodnutá, keď pod zmluvou je nevyhnutné chápať výsledok dvoj či viacstranného rokovania, na obsahu ktorého sa zmluvné strany dohodnú s tým, že prejavia vôľu formulovať záväzok a riadiť sa obsahom zmluvy. V prípade zakotvenia zmluvnej pokuty do zmluvy o výkone správy je sporné, či možno hovoriť o dohodnutí zmluvnej pokuty. Zmluvnou pokutou je možné navyše sankcionovať iba porušenie zmluvnej povinnosti, teda povinnosti prevzatej zmluvou, nie povinnosti stanovenej právnym predpisom. Porušenie zákonnej povinnosti by teda mohlo byť sankcionované zmluvnou pokutou iba v prípade, ak by zákonná povinnosť bola prevzatá do zmluvy a to buď výslovne alebo konkrétnym odkazom na právny predpis. V danom prípade podľa zmluvy o výkone správy vlastník, ktorý nezaplatil v lehote splatnosti dva preddavky na úhrady za plnenia alebo dva preddavky do FPÚaO zaplatí zmluvnú pokutu vo výške 0,1% z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Povinnosť vlastníkov bytov, ako už bolo povedané, uhrádzať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, ako aj uhrádzať preddavky mesačných úhrad za plnenia je upravená zákonom (§ 10, § 14b zákona č. 182/1993 Z.z.), vyplýva teda zo zákona a v tejto časti odvolateľ oprávnené polemizuje s názorom súdu prvej inštancie, podľa ktorého v danom prípade „nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vyplýva zo zmluvného vzťahu“. Z tejto úvahy však vo výsledku plynie záver, že za porušenie povinnosti stanovenej právnym predpisom (zákonom) nemožno stanovovať zmluvnú pokutu okrem prípadu, ak by v zmluve bol konkretizovaný odkaz na právny predpis alebo by zákonná povinnosť bola výslovne prevzatá do zmluvy.

24. V prejednávanom konkrétnom prípade absentuje i podľa názoru odvolacieho súdu dohoda o zafinovaní zmluvnej pokuty ako výsledku porušenia konkretizovanej zmluvnej povinnosti a to ako výsledok nespochybniteľného prejavu vôle zmluvných strán. Chýba atribút „dojednaná zmluvnej povinnosti pre prípad porušenia zmluvnej povinnosti“ a otázná je i písomná forma dohody. Predpokladom dohody je prejav vôle smerujúci k vzniku dohadovaných práv a povinností, realizovaný v dostupnej vnímateľnej forme, keďže len jemu možno priznať právnu relevanciu, uskutočnený v písomnej forme. Právna predchodkyňa žalovanej K. L. E. zmluvu o výkone správy z 28.12.2012 nepodpísala (viď čl. 13 súdneho spisu) a žalovanej byt č. X bol darovaný 17.1.2019 a tak obstoje záver súdu prvej inštancie, že vo vzťahu ku žalovanej „nedošlo k platnému dojednaniu o zmluvnej pokute“, čo bolo dôvodom zamietnutia žaloby. Žalobcu zaťažovalo dôkazné bremeno vo vzťahu ku preukázaniu dojednaní o zmluvnej pokute

písomnou formou so žalovanou, čo naplnené nebolo a v spise sa nenachádza ani darovacia zmluva uzavretá medzi žalovanou a jej právnou predchodkyňou, čo v odvolaní pripúšťa aj žalobca. Tento bol riadne predvolaný na pojednávanie konané 2.11.2022 (viď doručenkú na č.l. 228 súdneho spisu), na toto sa nedostavil a ďalšie dokazovanie nenavrhol vykonať.

25. Vzhľadom na uvedené je preskúmaný rozsudok vecne správny a to vrátane výroku o trovách konania, pri ktorom súd prvej inštancie vychádzal z porovnateľného úspechu oboch sporových strán, berúc do úvahy výsledky celého konania.

26. O trovách odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa ust. § 396 ods. 1 CSP spolu s § 255 ods. 1 CSP a § 262 ods. 1 CSP. Žalobca nemal v odvolacom konaní úspech, preto mu nevznikol nárok na náhradu trov odvolacieho konania a žalovanej preukázateľné trovy v súvislosti s odvolacím konaním nevznikli.

27. Rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Košiciach pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie **n i e j e** prípustné.

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

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 CSP).

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 CSP).

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

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b).

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 1,2 CSP).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 CSP).

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie,

lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy. Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 1,2 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).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 CSP).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 430 CSP).