

Súd: Krajský súd Žilina  
Spisová značka: 9Co/334/2012  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5111200230  
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 11. 2012  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ján Burik  
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2012:5111200230.1

## Uznesenie

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v právnej veci navrhovateľa Spoločenstvo vlastníkov Šašvárka, so sídlom v Žiline, Jánošíková 15, IČO: 42 213 614, zastúpeného JUDr. Lenkou Šufákovou, advokátkou, so sídlom v A., M. X, proti odporkyni BYTTERMu, a.s., so sídlom v Žiline, Saleziánska 4, IČO: 31 584 705, v konaní o zaplatenie 1.761,08 eur, na odvolanie navrhovateľa proti rozsudku Okresného súdu v Žiline, č.k. 18C/48/2011-112 zo dňa 17.05.2012, takto

### rozhodol:

Rozsudok okresného súdu **z r u š u j e** a vec mu **v r a c i a** na ďalšie konanie.

### odôvodnenie:

Napadnutým rozsudkom Okresný súd v Žiline zamietol návrh navrhovateľa, ktorým sa domáhal voči odporkyni uhradenia sumy 1.761,08 eur (po čiastočnom späťvzatií pôvodného návrhu)

Svoje rozhodnutie odôvodnil ust. § 10 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z., keď konštatoval, že odporkyňa ako správca bytového domu nepoužila finančné prostriedky z fondu prevádzky, údržby a opráv pre seba, ale na preukázané nedoplatky za úhrady na plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov. Z ust. § 8b ods. 2 písm. e) cit. zák. vyplýva povinnosť správcu domu vymáhať vzniknuté nedoplatky a dňom skončenia správy domu prechádzajú všetky práva a povinnosti na nového správcu - navrhovateľa, ktorý si môže tieto nedoplatky vymôcť. Bolo by podľa názoru súdu nespravodlivé zaviazat' odporkyňu na zaplatenie žalovanej sumy, lebo táto suma bola použitá v zmysle § 10 ods. 3 cit. zák., ktorú po prekleníť nedostatku finančných prostriedkov môže nový správca vymôcť od vlastníkov bytov a vrátiť do fondu. Pokiaľ by mala odporkyňa zaplatiť danú sumu, musela by čerpať z iných prostriedkov nesúvisiacich s predmetnými bytmi, keďže už ich nespravuje.

Pri rozhodovaní o trovách konania súd vychádzal z ust. § 150 ods. 1 O.s.p. a nepriznal odporkyni, i keď mala úspech vo veci, náhradu trov konania, keď dôvody hodné osobitného zreteľa videl v prejednávanej veci - uplatnenie zákonných oprávnení a povinností správcu.

Proti tomuto rozsudku podal odvolanie v zákonom stanovenej lehote navrhovateľ. Žiadal rozsudok prvostupňového súdu zmeniť a návrhu v celom rozsahu vyhovieť dôvodiac s tým, že prvostupňový súd nesprávne právne posúdil vec. Ust. § 10 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z. je ustanovením, ktoré dočasne môže realizovať výlučne ten správca bytového domu, ktorý reálne a fakticky vykonáva správu domu, a toto právo môže realizovať len v čase výkonu správy, teda v prejednávanej veci do 30.9.2010. Odporkyňa teda bola povinná dňom 1.10. odovzdať všetok majetok vrátane všetkých finančných prostriedkov, ktoré spravovala, včítne prostriedkov, ktoré boli v tom čase na fonde opráv. Zo žiadneho z ustanovení zákona č. 182/1993 Z.z. ani z Občianskeho zákonníka nevyplýva odporkyni tzv. zádržné právo na zadržiavanie finančných prostriedkov tak, ako to urobila v tomto prípade. V danom prípade údajný dlh ako tvrdila odporkyňa, že vznikol na nájme nebytových a bytových priestorov, bol vytvorený nie titulom toho, že jednotliví nájomcovia bytov a nebytových priestorov do 30.9.2010 a v priebehu roku 2009 riadne mesačné zálohy odporcovi neplatili, ale z dôvodu nezaplatenia vyúčtovania

nedoplatkov, ktoré nevie reálne výpočtom, kalkuláciou a predovšetkým dokladmi preukázať odporkyňa, a preto i výška týchto nedoplatkov je doposiaľ sporná a nie je preukázaná.

Odporkyňa vo svojom vyjadrení žiadala rozsudok prvostupňového súdu ako vecne správny potvrdiť. Poukázala na to, že z jej strany došlo k využitiu základných možností uvedených v § 10 ods. 3 zákona 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, a teda nedošlo ani nemohlo dôjsť na jej strane k bezdôvodnému obohateniu. Správny je názor prvostupňového súdu v tom, že v súčasnej dobe už nie je oprávnenou osobou pre vymáhanie nedoplatkov od neplatičov, aj keby tieto nedoplatky vznikli, keď ešte boli správcom bytového domu a tieto práva prešli na nového správcu - navrhovateľa.

Krajský súd, ako súd odvolací, preskúmal vec v rozsahu mu danom ust. § 212 ods. 1 O.s.p. a bez nariadenia pojednávania (§ 214 O.s.p.) rozhodnutie prvostupňového súdu podľa ust. § 221 ods. 1 písm. h/ O.s.p. zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie.

Ako vyplynulo z doteraz vykonaného dokazovania medzi účastníkmi bolo nesporným, že odporkyňa vykonávala správu bytového domu č. súpisné XXXX postavenom na parcele č. 1479/7 do 30.9.2010, kedy došlo ku skončeniu jej činnosti vo vzťahu k predmetnému bytovému domu.

Vychádzajúc z týchto skutočností je potom potrebné prisvedčiť navrhovateľovi, že odporkyňa bola povinná do 30 dní pred skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti, predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu vrátane vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia. Zároveň bola povinná previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na účty nového správcu alebo spoločenstva (§ 8h ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z.).

V prvom rade bude preto povinnosťou prvostupňového súdu v ďalšom konaní skúmať, aký bol stav finančných prostriedkov na účte ku dňu skončenia výkonu činnosti odporkyne, lebo len potom bude môcť posúdiť, či je návrh navrhovateľa dôvodný. Z dôvodov napadnutého rozhodnutia doposiaľ nie je zrejmé, z ktorých konkrétnych skutočností súd vychádzal, keď konštatoval, že odporkyňa postupovala v súlade s ust. § 10 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z. ani to, kedy malo dôjsť k zaúčtovaniu finančných prostriedkov z fondu opráv, resp. k ich použitiu na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov. Zákonná úprava v citovaných ustanoveniach upravuje práva a povinnosti správcu. Ak došlo ku skončeniu výkonu správy, odporkyňa už nebola oprávnená akýmkoľvek spôsobom nakladať s finančnými prostriedkami na účte, lebo tieto práva a povinnosti prešli na nového správcu.

Z dôvodov napadnutého rozhodnutia taktiež nie je zrejmé, z ktorých konkrétnych dôkazov vychádzal (okrem tvrdenia odporkyne), keď mal preukázanú výšku nedoplatkov vlastníkov bytov.

Navrhovateľ sa v tomto konaní domáha splnenia povinnosti v zmysle § 8a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z., a preto ani nie je rozhodujúce, akým spôsobom prípadne odporkyňa naložila s finančnými prostriedkami a či sa na úkor navrhovateľa bezdôvodne obohatila.

Ak tieto finančné prostriedky použila na úhradu pohľadávok niekoho iného, má právo domáhať sa voči nemu vydania bezdôvodného obohatenia tak, ako každá iná osoba.

V novom rozhodnutí rozhodne prvostupňový súd i o trovách odvolacieho konania (§ 224 ods. 3 O.s.p.).

#### **Poučenie:**

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