

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 9Co/368/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1404115928
Dátum vydania rozhodnutia: 08. 10. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Magdaléna Floreková
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2015:1404115928.2

Rozhodnutie

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Magdalény Florekovej a členov senátu JUDr. Romana Huszára a JUDr. Zuzany Posluchovej v právnej veci navrhovateľa : Správcovské bratislavské družstvo, Bratislava, Drobného 27, IČO : 35803843, zastúpené Advokátska kancelária JUDr. Barbara Holíková, s.r.o., Bratislava, Staré Grunty 162, proti odporcovi : Stavebné bytové družstvo Bratislava IV, Bratislava, Polianky 9, IČO : 00169731, zastúpené JUDr. Jozefom Drvárom, Bratislava, Belinského 16, o zaplatenie 2.462,45 € s príslušenstvom, na odvolanie navrhovateľa proti rozsudku Okresného súdu Bratislava IV zo dňa 28. 3. 2014 č.k. 9C/255/2004 - 548 v spojení s jeho opravným uznesením zo dňa 16. 4. 2014 č. k. 9C/255/2004 - 569 a odvolaniu navrhovateľa proti uzneseniu Okresného súdu Bratislava IV zo dňa 5. 4. 2011 č.k. 9Co/255/2004 - 131, v pomere hlasov 3 : 0, takto

rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa v spojení s opravným uznesením zo dňa 16. 4. 2014 č.k. 9C/255/2004 - 569 z m e ň u j e tak, že odporca je p o v i n n ý zaplatiť navrhovateľovi 2.462,45 € s úrokom z omeškania 17,6 % ročne z dlžnej sumy, od 1. 12. 2001 do zaplatenia, do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

Uznesenie súdu prvého stupňa zo dňa 5. 4. 2011 č.k. 9C/255/2004 - 131 v napadnutej časti p o t v r d z u j e.

odôvodnenie:

Napadnutým rozsudkom súd prvého stupňa zamietol návrh navrhovateľa, ktorým sa domáhal zaplatenia sumy 2.462,45 € s príslušenstvom, titulom dlhu z konečného vyúčtovania fondu prevádzky, údržby a opráv domu, vyplývajúceho z potvrdenia zo dňa 15. 3. 2002. V odôvodnení rozsudku uviedol, že vykonaným dokazovaním zistil, že navrhovateľ na základe Zmluvy o výkone správy č. 76/2001 zo dňa 18. 7. 2001 vykonáva správu bytového domu na Bagarovej ul. 2 - 4 v Bratislave od 1. 9. 2001. Do 31. 8. 2001 vykonával správu bytového domu odporca. Dňa 27. 8. 2001 odporca uznal nevyčerpané prostriedky určené na údržbu a opravy domu, bytov a nebytových priestorov ku dňu 31. 12. 2000. Zároveň v uznaní dlhu uviedol, že tvorba a čerpanie FPÚO od 1. 1. 2001 do 30. 9. 2001 bude predmetom konečného vyúčtovania, ktoré spracuje do 30. 11. 2001. Mandatár odporcu, Správcovské bratislavské družstvo, vyhotovil na základe dokladov k ročnej účtovnej závierke odporcu za r. 2001 dňa 15. 3. 2002 potvrdenie o konečnom finančnom vyúčtovaní fondu za objekt 0404, v ktorom potvrdzuje stav vzájomných pohľadávok ku dňu skončenia správy vo výške 74.183,62,- Sk ako dlh, ktorý mu vznikol v súvislosti s ukončením správy ku dňu 30. 9. 2001.

Z uznania dlhu zo dňa 27. 8. 2001 je zrejmé, že v ňom odporca uznáva, že ku dňu 31. 12. 2000 predstavoval zostatok fondu bytového domu Eisnerova 38, 40 sumu 262.541,72,- Sk a túto sumu sa zaviazal previesť na účet vlastníkov predmetného bytového domu. Z potvrdenia vystaveného dňa 15. 3. 2002 súd prvého stupňa zistil, že ním odporca potvrdzuje, že výška dlhu, ktorý mu vznikol v súvislosti s ukončením výkonu správy bytového domu Eisnerova 38, 40 ku dňu 30. 9. 2001 činí 74.183,62,- Sk. Z tabuľkového prehľadu zostatkov fondu údržby a opráv jednotlivých bytových domov, ktorý bol ku dňu 12. 3. 2003 podpísaný F. A., ekonómkou odporcu a F. Č.H., predsedom predstavenstva odporcu, vyplýva zostatok bytového domu Eisnerova 38, 40 (v riadku 85) v sume 74.183,62,- Sk. Súdom prvého stupňa

vypočutá svedkyňa F. S. A. vypovedala, že u odporcu pracovala s menšou prestávkou do r. 2003 vo funkcii ekonomickej námestníčky. Na základe zadania predsedu SBD Bratislava IV vypracovala tabuľku, ktorá bola predložená do spisového materiálu súdu a v ktorej na základe tých podkladov, ktoré mala k dispozícii - dokladov účtovníctva, bankových výpisov, faktúr - vyčíslila zostatok fondu opráv predmetného objektu sumou vo výške 74.183,62,- Sk. Prvostupňovým súdom vypočutá svedkyňa S. S. uviedla, že od r. 1994 do r. 2001 pracovala u odporcu ako vedúca oddelenia nájomného; od r. 2001 pracuje u navrhovateľa ako obchodná riaditeľka. Vypovedala, že fond opráv je jediný, ktorý si vlastníci v plnej výške prenášajú od jedného správcu k druhému. V predmetnej veci vyčíslila nevyčerpané finančné prostriedky fondu opráv sumou 2.462,45 €.

Prvostupňový súd po právnej stránke posúdil vec podľa § 8 ods. 2 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení ku dňu 30. 9. 2001, ďalej podľa ust. § 451 ods. 1, ods. 2, § 454, § 100 ods. 1, § 107 ods. 1, ods. 2 Obč. zák.

Uviedol, že v prejednávanej veci je predmetom sporu zaplatenie sumy 2.462,45 € (t.j. 74.183,62,- Sk), ktorá predstavuje rozdiel medzi odporcom uhradenou sumou 309.172,71,- Sk a sumou zostatku na účet prevádzky, údržby a opráv ku dňu 30. 9. 2001, t.j. ku dňu, kedy odporca ukončil výkon správy predmetného bytového domu, vo výške 205.423,78,- Sk, ako aj sumou 72.815,55,- Sk (za úhradu dodávateľských faktúr z obdobia správcovskej činnosti odporcu, ktoré navrhovateľ za neho zaplatil po ukončení správy) a napokon sumou 105.117,- Sk (titulom vrátenia zálohových platieb za október 2001). Súd prvého stupňa uviedol, že tieto jednotlivé nároky bolo nutné posudzovať samostatne, nakoľko nepredstavujú všetky zostatok na účte prevádzky, údržby a opráv ku dňu zániku správy vykonávanej odporcom, nakoľko niektoré z nich majú iný právny základ.

Ohľadom nároku vo výške 205.423,78 Sk, ako zostatku na účte prevádzky, údržby a opráv ku dňu 30. 9. 2001 súd prvého stupňa uviedol, že tieto finančné prostriedky sú vo vlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov predmetného bytového domu. Aktívna vecná legitímácia navrhovateľa vyplýva v danom prípade z ust. § 8b ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z.

Keďže odporca v konaní vzniesol námietku premlčania uplatneného práva, súd prvého stupňa sa zaoberal jej dôvodnosťou a dospel k záveru, že táto je opodstatnená. Keďže k ukončeniu výkonu správy došlo ku dňu 30. 9. 2001, súd prvého stupňa na prejednávanú vec aplikoval znenie zákona č. 182/1993 Z.z. v znení účinnom k 30. 9. 2001, a to jeho ust. § 8 ods. 2, ktoré v prípade ukončenia správy okrem povinností bývalého správcu predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov správu o svojej činnosti a odovzdať všetky písomné materiály, súvisiace so správou domu, neukladal bývalému správcovi povinnosť previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na účty nového správcu alebo spoločenstva. Odporca teda v čase ukončenia výkonu správy nemal zákonnú povinnosť previesť zostatok majetku vlastníkov na účty nového správcu. Takáto povinnosť mu prináležala z titulu vydania bezdôvodného obohatenia, podľa § 451 Obč. zák., z dôvodu právneho dôvodu, ktorý odpadol, keďže ukončením výkonu správy odpadol dôvod spravovania majetku vlastníkov.

Rovnako aj zvyšné nároky naplňajú jednotlivé skutkové podstaty bezdôvodného obohatenia, keď napr. nárok na zaplatenie sumy 72.815,55 Sk predstavuje nárok, o ktorom navrhovateľ tvrdí, že ho splnil za odporcu, keďže k plneniu došlo v období od 1. 10. 2001 do 31. 10. 2001, hoci povinnosť plniť mal sám odporca (§ 454 Obč. zák.). V tomto prípade nešlo o povinnosť previesť zostatok majetku vlastníkov na nového správcu, ale o prípad, kedy za bývalého správcu uhradil dodávateľské faktúry za poskytnuté služby (teplo, vodu a pod.) v období výkonu správy odporcu, samotný navrhovateľ, t.j. navrhovateľ plnil za odporcu, hoci povinnosť plniť patrila odporcovi.

V prípade zálohových platieb za mesiac október 2001 vo výške 105.117,- Sk vzhľadom na absenciu zákonnej povinnosti odporcu previesť zostatok majetku (ktorá bola zavedená až od 1. 7. 2004) na účet nového správcu, je aj tento nárok nárokom z bezdôvodného obohatenia, podľa § 451 Obč. zák. Odporca sa o túto sumu bezdôvodne obohatil v deň nasledujúci po dni ukončenia správy, t.j. dňa 1. 10. 2001, pretože v tento deň odpadol dôvod prijímať tieto plnenia (zálohové platby) od jednotlivých vlastníkov, resp. disponovať s platbami vlastníkov poukázaných ešte v mesiaci september 2001. Súd prvého stupňa v tejto súvislosti dodal, že tieto platby už boli poukazované na účet vedený v Tatra banke, a.s., ktorý zriadil samotný navrhovateľ, a po ukončení výkonu správy odporcom s ním naďalej disponoval. Preto sa odporca o túto sumu ani bezdôvodne obohatiť nemohol, keďže po 30. 9. 2001 s týmto účtom disponovať nemohol.

Pri posudzovaní dôvodnosti odporcom vznesenej námietky premlčania súd prvého stupňa poukazoval na Potvrdenie o konečnom finančnom vyúčtovaní fondu prevádzky, údržby a opráv za objekt 0953 Eisnerova 38, 40 v Bratislave zo dňa 15. 3. 2002 (č.l. 17 spisu), ktoré presne vyčísluje navrhovateľom uplatnený nárok v jeho jednotlivých položkách (sú v ňom zahrnuté všetky jednotlivé nároky tvoriace žalovanú sumu). Uvedené Potvrdenie vypracoval a podpísal za odporcu samotný navrhovateľ Ing.

Koloman Černák, v tom čase mandatár odporcu na základe uzavretej mandátnej zmluvy. Z toho súd prvého stupňa vyvodil, že navrhovateľ - bez ohľadu na plynutie objektívnej trojročnej premlčacej doby, ktorá začala plynúť 1. 10. 2001 - sa subjektívne dozvedel o tom, že došlo na úkor vlastníkov k bezdôvodnému obohateniu a aj kto ho získal, najneskôr dňom vystavenia predmetného Potvrdenia (15. 3. 2002). Prípadná neplatnosť tohto Potvrdenia potom nemala vplyv na získanie vedomosti navrhovateľa o existencii bezdôvodného obohatenia, ani o osobe, ktorá sa bezdôvodne obohatila. Dvojiročná subjektívna premlčacia doba sa uplatnenie predmetného nároku tak začala plynúť dňom 16. 3. 2002 a uplynula dňom 15. 3. 2004. Navrhovateľ podal na súde návrh až dňa 28. 9. 2004, t.j. oneskorene. Pretože odporca sa premlčania dovoľal, premlčané právo nebolo možné navrhovateľovi priznať (100 ods. 1 Obč. zák.). K predĺženiu plynutia premlčacej doby nedošlo ani uznaním dlhu odporcom dňa 27. 8. 2001, pretože toto uznanie nespĺňalo náležitosti uznania dlhu v zmysle § 558 Obč. zák., keďže z neho nevyplýva výška práve žalovanej sumy a nie je z neho zrejmy ani neuhradený zostatok. Zároveň toto uznanie nezohľadňuje stav ku dňu skončenia správy odporcom, keď výška dlhu bola vyčíslená ku dňu 31. 12. 2000 a po ukončení správy odporca žiadny dlh neuznal.

V prípade trov konania si súd prvého stupňa vyhradil právo rozhodnúť o nich podľa § 150 ods. 3 O.s.p. až po právoplatnom skončení konania vo veci samej.

Uvedený rozsudok napadol v zákonom stanovenej lehote odvolaním navrhovateľ, v celom rozsahu, domáhajúc sa jeho zmeny tak, že odvolací súd jeho návrhu vyhovie a prizná mu tiež náhradu trov konania, alebo ho zruší a vec vráti súdu prvého stupňa na ďalšie konanie. Vytýkal prvostupňovému súdu, že na základe vykonaných dôkazov dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam a že jeho rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Navrhovateľ v odvolaní poukazoval na to, že súd prvého stupňa vo svojom rozhodnutí aplikoval reštriktívny výklad ust. § 8 ods. 2 zák. č. 182/1993 Z.z. v znení účinnom ku dňu 30. 9. 2001, t.j. že zákon neukladal bývalému správcovi tiež povinnosť previesť zostatok majetku vlastníkov na účet nového správcu alebo spoločenstva, ktorá povinnosť bola zavedená až počnúc 1. 7. 2004. S ohľadom na neexistenciu zákonnej povinnosti potom nárok vlastníkov kvalifikoval ako bezdôvodné obohatenie podľa § 451 a § 454 Obč. zák. navrhovateľ v odvolaní argumentoval tým, že zmluva o výkone správy má charakter zmluvy spotrebiteľskej a že aplikácia reštriktívneho výkladu ust. § 8 ods. 2 cit. zák. by v praxi znamenala hrubý zásah do práv a právom chránených záujmov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytových domoch . fakticky by znamenala právo správcu nevyúčtovať správu a nepreviesť žiadne prostriedky vlastníkom po skončení správy domu v rozhodnom období a tieto si ponechať. Napriek nepresnostiam zákona je nutné pri interpretácii právnej normy vždy zachovať účel, vnútornú logiku a systém zákona. Aj v prípade, že povinnosť vykonať záverečné vyúčtovanie a previesť finančné prostriedky vlastníkov zákon *expresis verbis* v rozhodnom období neupravoval, nemožno nijakým výkladom dospieť k záveru, že vlastníkom nepatrí právo domáhať sa pohľadávky z konečného vyúčtovania a zaplatenia nespotrebovaných prostriedkov, ani že by si ich odchádzajúci správca mohol ponechať. Navrhovateľ poukazoval na ust. § 10 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z., ktoré v znení platnom a účinnom ku dňu 30. 9. 2001 odkazovalo vlastníkov upraviť si spôsob a oprávnenie hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv s odporcom v zmluve o spoločenstve alebo v zmluve o výkone správy. Zmluva o výkone správy medzi vlastníkami a odporcom pritom záväzok odporcu jednoznačne založila, a to v čl. VIII bod 1 písm.b/ a tiež v čl. VIII bod 1 písm. c/. Zo Zmluvy o výkone správy uzavretej medzi jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov a odporcom tak vyplýva povinnosť odporcu vykonať vyúčtovanie a previesť majetok vlastníkov; medzi odporcom a vlastníkami bytov a nebytových priestorov vznikol záväzkový vzťah. existencia takejto povinnosti vyplývala zo zhodného tvrdenia účastníkov, odporcu ju nepopieral, iba tvrdil, že táto povinnosť viazala jeho mandatára, na základe mandátnej zmluvy. Navrhovateľ preto tvrdí, že právnym dôvodom záväzku odporcu bola zmluva a ako pohľadávku z konečného vyúčtovania podľa čl. VIII bod 1 písm.b/ a c/ Zmluvy o výkone správy ju nemožno potom kvalifikovať ako bezdôvodné obohatenie.

Navrhovateľ v odvolaní nesúhlasil so záverom súdu prvého stupňa, že uznanie záväzku zo dňa 27. 8. 2001 nespĺňalo náležitosti v zmysle § 588 Obč. zák., nakoľko z neho nevyplýva výška práve žalovanej istiny a nie je z neho zrejmy neuhradený zostatok. Navrhovateľ uviedol, že takýto právny názor by znamenal, že ak by aj veriteľ disponoval uznávacím prejavom dlžníka, nemohol by ho použiť pri vymáhaní svojej pohľadávky napr. vtedy, ak by po uznaní dlhu dlžník časť dlhu uhradil. Navrhovateľ pritom nespochybňuje, že výška uplatňovanej istiny nekopíruje sumu v Uznaní dlhu. Na základe ust. § 588 Obč. zák. prešlo dôkazné bremeno v tejto časti uplatneného nároku z veriteľa (navrhovateľa) na dlžníka (odporcu); bolo teda procesnou povinnosťou odporcu preukázať, že predmetný dlh v uznaní výške ku dňu 31. 12. 2000 nevznikol, že bol splnený alebo že zanikol inak. Uznanie dlhu odporcu zaväzuje. Navrhovateľ zastáva názor, že nemožno existenciu uznávacieho prejavu dlžníka spochybniť

z dôvodu, že uznaná suma nekopíruje žalovanú istinu. Odporca pohľadávku z Uznania dlhu uhradil, preto je nutné predpokladať, že stav majetku vlastníkov na FÚO bol k 31. 12. 2000 vo výške 262.541,72 Sk a stav ku dňu skončenia výkonu správy potom vyplýva z listinných dôkazov založených v spise za obdobie od 1. 1. 2001 do 30. 9. 2001.

Navrhovateľ pokračoval, že pokiaľ je uplatňovaná pohľadávka pohľadávkou z konečného vyúčtovania podľa čl. VIII bod 1 písm.b/ a c/ Zmluvy o výkone správy, vzťahuje sa na jej uplatnenie súdnou cestou ust. § 101 Obč. zák. Aj v prípade počítania začiatku plynutia premlčacej doby odo dňa nasledujúceho po skončení správy odporcom, t.j. 1. 10. 2001, bol návrh podaný na súde dňa 28. 9. 2004, t.j. ešte v rámci plynutia všeobecnej trojročnej premlčacej doby podľa § 101 Obč. zák., ktorá by uplynula dňa 1. 10. 2004. Navrhovateľ k ďalším právnym záverom prvostupňového súdu namietal, že v prípade zostatku na účte prevádzky, údržby a opráv ku dňu 30. 9. 2001 vo výške 205.423,78 Sk sa nemožno stotožniť s právnou kvalifikáciou plnenia z právneho dôvodu, ktorý odpadol (§ 451 Obč. zák.). Táto suma vychádza z pohľadávky odporcu z Uznania záväzku ku dňu 31. 12. 2000, ktorá bola odporcom čo do výšky 262.541,72 Sk uhradená a zohľadnená v konečnom vyúčtovaní z dôvodu východiska vyúčtovania stavu prostriedkov FÚO k 31. 12. 2000, a pohľadávka vyplývajúca z ust. čl. VIII bod 1 písm.c/ Zmluvy o výkone správy vo výške 205.423,78 Sk tak nie je premlčaná - návrh bol podaný na súde dňa 28. 9. 2004, t.j. v rámci všeobecnej trojročnej premlčacej doby podľa § 101 Obč. zák., ktorá by uplynula dňa 1. 10. 2004. Podľa čl. VIII bod 1 písm.b/ Zmluvy bol odporca povinný pri skončení správy vykonať vyúčtovanie do 31. 5. Nasledujúceho roku, t.j. do 31. 5. 2002, t.j. premlčacia doba pohľadávky vlastníkov by začala plynúť 1. 6. 2002 a uplynula 1. 6. 2005; keď zostatok ROUBF musí byť rovnako predmetom vyúčtovania. V prípade sumy 72.815,55 Sk a sumy 105.117 Sk titulom zálohových platieb za október 2001 obe sú pohľadávkami z konečného vyúčtovania podľa čl. VIII bod 1 písm. b/ Zmluvy o výkone. Ani argumentácia prvostupňového súdu, že neprišlo k bezdôvodnému obohateniu, nakoľko zálohové platby sa poukazovali na účet bytového domu v Tatra banke, a.s. preto nemá právny základ. Súd tiež v tejto súvislosti neprihliadol na skutočnosť, že v tomto období vlastníci platili na viacero účtov. Podľa čl. VIII bod 1 písm.b/ Zmluvy bol odporca povinný pri skončení správy vykonať vyúčtovanie do 31. 5. Nasledujúceho roku, t.j. do 31. 5. 2002, takže premlčacia doba by začala plynúť dňa 1. 6. 2002 a uplynula by 1. 6. 2005. Oporu vo vykonanom dokazovaní nemá záver súdu prvého stupňa o tom, že suma 309.172,71 Sk na účte č. XXXXXXXXXXX/XXXX je odporcom uhradenou sumou. Odporca nikdy na účet bytového domu nepreviedol z pôvodných účtov (ktoré boli jeho podnikateľskými účtami) žiadnu sumu s výnimkou plnenia z Uznania dlhu. Zostatok účtu č. XXXXXXXXXXX/XXXX k 30. 9. 2001 vo výške 309.172,71 Sk sa vysporiada ako záporná položka, nakoľko tento účet si bytový dom ponechal aj u nového správcu, preto finančné prostriedky, ktoré sa na účte č. XXXXXXXXXXX/XXXX ku dňu skončenia správy nachádzali, sa logicky pri konečnom vyúčtovaní numericky odpočítajú od výšky pohľadávky vlastníkov z konečného vyúčtovania k 30. 9. 2001.

Navrhovateľ v odvolaní ďalej argumentoval tým, že v prípade, ak by sa prijal záver o právnej kvalifikácii uplatneného nároku podľa § 451 a § 454 Obč. zák., by bolo nutné posúdiť, či odporca vykonal alebo nevykonal konečné vyúčtovanie a v prípade záveru, že toto vyúčtovanie nevykonal a vyúčtovanie vykonané mandátárom po skončení výkonu správy ako aj po skončení platnosti mandátnej zmluvy odporca namieta ako nulité, vypracované neoprávnenou osobou (Potvrdenie zo dňa 15. 3. 2002), tak by subjektívna premlčacia doba vlastníkom fakticky ani nemusela začať plynúť. V prípade objektívnej premlčacej doby je návrh podaný včas (1. 10. 2001 a uplynula by dňa 1. 10. 2004). V prípade záveru o tom, že odporca vyúčtovanie vypracoval - Potvrdenie o konečnom vyúčtovaní zo dňa 15. 3. 2002 - vypracovaný mandátárom, prihliadnuc k tvrdeniu odporcu, že potvrdenie je nulité, vypracované neoprávnenou osobou, potom k odsúhlaseniu zostatku z konečného vyúčtovania prišlo ekonomickou námestníčkou odporcu F. S. A. až 12. 3. 2003, a teda subjektívna premlčacia doba by uplynula vlastníkom dňa 12. 3. 2005.

Navrhovateľ záverom z dôvodu procesnej opatrnosti namietol rozpor výkonu práva uplatniť námietku premlčania odporcom s dobrými mravmi. Navrhovateľ vyjadril názor, že pre rozhodnutie vo veci je potrebné prihliadať aj na mimoprávne normy správania, t.j. dobré mravy v občianskoprávných vzťahoch najmä s ohľadom na postavenie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na Eisnerovej 38, 40 v Bratislave a správanie odporcu počas správy bytového domu, po skončení správy a v priebehu konania pred súdom, a síce, že odporca počas trvania zmluvného vzťahu preniesol parciálne povinnosti zo Zmluvy o výkone správy na zmluvného partnera a následne sa zbavuje svojich zákonných povinností práve poukazom na tento zmluvný vzťah, do ktorého sám, dobrovoľne a bez súhlasu vlastníkov v bytovom dome vstúpil (mandátna zmluva). Odporca od skončenia správy nikdy nemal v úmysle vyúčtovať správu a previesť nevyčerpané prostriedky vlastníkom, zo žiadnej výpovede či listinného dôkazu takáto snaha a záujem nevyplýva, odporca zostal nečinný. Odporca vlastným mandátárom

vypracované vyúčtovanie považuje za nulitný právny úkon, hoci suma zistená vyúčtovaním bola následne potvrdená a odsúhlasená vlastnou ekonomickou námestníčkou odporcu 15. 3. 2003. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na Eisnerovej 38, 40 v Bratislave márne uplynutie premlčacej doby nijako nezavinili, sami ani prostredníctvom nového správcu (navrhovateľa) nemajú prístup k účtovným dokladom odporcu a teda nie sú schopní vypracovať konečné vyúčtovanie jeho správy, pokiaľ je on sám vo veci nečinný. Z uvedeného dôvodu považuje odporcom vznesenú námietku premlčania v prípade jeho vlastnej nečinnosti pri skončení správy , procesný postup a zvolenú obranu, za v rozpore s dobrými mravmi. V zmysle ust. § 3 Obč. zák. výkon práva nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi, čo platí aj pre výkon práva vzniesť námietku premlčania.

Na odvolanie navrhovateľa sa písomne vyjadril odporca, ktorý žiadal napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa ako vecne správny potvrdiť. Odporca vo vyjadrení poukazoval na to, že medzi identickými účastníkmi je vedených niekoľko desiatok súdnych konaní v právnej zhodných veciach, z toho 5 je vedených identickým samosudcom (sp. zn. 9C 181/2004, sp. zn. 9C 243/2005, sp. zn. 9C 255/2004, sp. zn. 9C 128/2004, sp. zn. 9C 256/2004), z ktorých prvé je právoplatne skončené zamietnutím návrhu navrhovateľa z dôvodu premlčania ním uplatneného práva (potvrdený rozsudkom Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 6Co 722/2013). Odporca je názoru, že právny názor odvolacieho súdu obsiahnutý v odôvodnení rozsudku odvolacieho súdu sa vzťahu na všetkých 5 súdnych sporov a je žiadúce akceptovať ho aj v doposiaľ neskončených 4 veciach, vrátane prejednávanej právnej veci. Odporca poukazoval na písomne uzatvorenú mandátnu zmluvu zo dňa 15. 2. 2001 podľa § 566 a nasl. Obch. zák., ktorou došlo ku komplexnému zmluvnému, odplatnému preneseniu výkonu správy v spomínanom bytovom dome z odporcu ako originálneho správcu, ktorého výkonom správy poverili zmluvne vlastníci, na navrhovateľa ako nového správcu, ktorý do 31. 12. 2001 namiesto odporcu v celom rozsahu reálne vykonával ako mandatár správu pre vlastníkov v bytovom dome na Eisnerovej 38, 40 v Bratislave. terajšie ako aj predchádzajúce predstavenstvo odporcu ako jeho štatutárny orgán sa dištancuje od prejavov vôle tých bývalých členov predstavenstva odporcu z obdobia r. 2001 (uzatvorenie mandátnej zmluvy), podpísanie uznávacích prejavov, ktoré sa nenachádzajú v evidenciách odporcu a pod. tieto osoby odporcu ich vedomým protiprávnym konaním poškodili na jeho ekonomických právach odporcu fakticky postupne cielene zbavili realizácie výkonu správy. Odporca poukazoval na to, že za neho pri uzatváraní mandátnej zmluvy konali bývalí členovia predstavenstva odporcu, ktorým končilo ich 5 ročné funkčné obdobie. Odporca bol len formálno-právnym, nie faktickým správcom. Odporca považuje za právne neúčinné : 1/ písomné uznanie záväzku (dlhu) odporcom zo dňa 2. 10. 2001, 2/ potvrdenie navrhovateľa zo dňa 15. 3. 2002 a konečné vyúčtovanie zo dňa 15. 3. 2003, ktorého spracovateľkou mala byť F.. A. a schvaľujúcim F.. H. Č.. Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov dovoľuje realizovať výkon správy len podľa tohto zákona a na jeho základe a nie na základe mandátnej zmluvy.

Odporca trval na tom, že uznávací prejav zo dňa 27. 8. 2001 so stavom ku dňu 31. 12. 2000 nie je perfektným právnym úkonom, uznanie dlhu nie je nijako označené, nenachádza sa v evidenciách odporcu, ktorý ho dostal k dispozícii až počas súdneho konania. Je na navrhovateľovi, aby preukázal skutočnosti deklarované v uznaní dlhu. Odporca argumentoval znaleckým posudkom č. 5/2010 vypracovaného Znaleckým ústavom Ekonomickej univerzity v Bratislave, ktorý dokladá disproporcie v účtovnom stave k 31. 12. 1999 v porovnaní so stavom k 1. 1. 2000, nerešpektovanie zákona o účtovníctve.

Odporca uviedol, že navrhovateľ ako bývalý mandatár po 30. 9. 2001 nebol 15. 3. 2002 oprávnený zastupovať odporcu na základe mandátnej zmluvy a vydávať v mene odporcu a za neho predmetné potvrdenie. Navrhovateľ po 30. 9. 2001 prestal byť mandatárom a stal sa na zmluvnom základe správcom bytového domu na Eisnerovej 38, 40 v Bratislave. V čase vyhotovenia potvrdenia ešte nebolo spracované ročné vyúčtovanie za r. 2001 za spomínaný bytový dom. Navrhovateľ úhradou zrealizovanou z účtu vlastníkov po 30. 9. 2001 neplnil úhrady faktúr dodávateľom za obdobie pred 30. 9. 2001 za odporcu 72.815,55 Sk, ale plnil za vlastníkov, ktorí prijali naturálne plnenie.

Navrhovateľ si riadne a včas nespĺnil všetky zmluvne prevzaté povinnosti mandatára (čl. XI body 7 a 8 mandátnej zmluvy), neodúčtoval peňažné prostriedky dohodnutým spôsobom a mieni si vynútiť takéto plnenie na základe anonymnej nešpecifikovanej zmluvy o výkone správy. Z doposiaľ vedených súdnych konaní je účastníkom známy spôsob uzatvárania zmlúv o výkone správy odporcom v období rokov 1998 a neskôr, ktorý s odstupom času klasifikujeme ako protiprávny, nekorešpondujúci so zákonom č. 182/1993 Z.z., ktorý ukladá povinnosť uzatvoriť zmluvu o výkone správy jednu, jedinú vlastníckymi konajúcimi spoločne a nerozdielne ako jedna zmluvná strana majúca viacerých účastníkov (všetkých vlastníkov) a správcom, schválenú nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov. Navrhovateľ takouto zmluvou o výkone správy z rozhodného obdobia nedisponuje, v odvolaní ju neoznačil a ako taká

je táto zmluva o výkone správy neakceptovateľná. Podľa navrhovateľa ide o absolútne neplatný právny úkon podľa § 39 Obč. zák., z ktorého dôvodu nemožno akceptovať navrhovateľovo tvrdenie o čl. VIII bod 1 písm.b/ a c/ zmluvy. Po 30. 9. 2001 odporca nebol ako bývalý správca oprávnený ani povinný spracovať ročné vyúčtovanie za r. 2001 a správu o činnosti, pretože nositeľom tejto povinnosti bol navrhovateľ, ktorý mal postupovať aj podľa čl. XI mandátnej zmluvy. Ten bol oprávnený tiež spracovať vyúčtovanie FPÚO ku dňu skončenia správy 30. 9. 2001 ako aj ročné vyúčtovanie so stavom k 31. 12. 2001. Bolo vecou vlastníkov a navrhovateľa, či a kedy si na súde uplatnia zaplatenie žalovanej istiny. Odporca si napokon uplatnil trovy odvolacieho konania.

Opravným uznesením zo dňa 16. 4. 2014 č.k. 9C 255/2004 - 569 súd prvého stupňa opravil písomné vyhotovenie rozsudku zo dňa 28. 3. 2014 č.k. 9C 255/2004 - 548 tak, že sídlo právneho zástupcu navrhovateľa správne znie : Lamačská cesta 3, Bratislava, s poukazom na ust. § 164 O.s.p., keď v písomnom vyhotovení rozsudku v jeho záhlaví chybné uviedol ako sídlo právneho zástupcu navrhovateľa Brnianska 43, Bratislava.

Odvolací súd preskúmal vec v napadnutom, t.j. v celom rozsahu, podľa § 212 ods. 1 O.s.p., na odvolacom pojednávaní, na ktorom zopakoval dokazovanie v zmysle § 129 ods. 1 a § 213 ods. 3 O.s.p. čítaním listinných dôkazov : Zmluvy o výkone správy č. 76/2001 uzavretej medzi vlastníkami bytov a nebytových priestorov a navrhovateľom zo dňa 16. 8. 2001, Potvrdenia o konečnom finančnom vyúčtovaní FPÚO k 30. 9. 2001 zo dňa 15. 3. 2002, Uznanie dlhu SBD Bratislava IV zo dňa 27. 8. 2001 ohľadom bytového domu Eisnerova 38, 40 v Bratislave ku dňu 31. 12. 2000, Mandátnej zmluvy zo dňa 27. 3. 2002 podľa § 566 a nasl. Obch.zák. medzi SBD Bratislava IV a navrhovateľom, ako aj Mandátnej zmluvy medzi navrhovateľom a odporcom zo dňa 15. 2. 2001, Znaleckým posudkom Č.. X/XXXX vypracovaným znalkyňou F.. O. X., ako aj Zmluvou o výkone správy Č.. N.-XXXX/XXX/XXX/XX. Odvolací súd dospel k záveru, že odvolanie navrhovateľa je dôvodné.

V súdnej právnej veci je predmetom konania navrhovateľom uplatňovaný nárok na zaplatenie sumy 2.462,45 € s príslušenstvom, titulom konečného vyúčtovania finančných prostriedkov určených na údržbu a opravy domu vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu na Eisnerovej 38, 40 v Bratislave, a to v súvislosti so zmenou správcu, vykonávajúceho správu bytového domu k 30. 9. 2001. Odporca v konaní argumentoval o. i. v súvislosti s výkonom správy tým, že správu fakticky do 30. 9. 2001 vykonával navrhovateľ, z dôvodu, že medzi účastníkmi bola uzavretá dňa 15. 2. 2001 mandátna zmluva, v zmysle ktorej bol navrhovateľ poverený výkonom správy nehnuteľností (bytov a nebytových priestorov viacerých bytových domov). K uvedenej mandátnej zmluve nutno uviesť, že táto nič nemení na právnom postavení odporcu ako správcu bytového domu vo vzťahu k vlastníkom bytov a nebytových priestorov v predmetnom bytovom dome až do 30. 9. 2001; toto postavenie správcu totiž vyplývalo odporcovi zo zmlúv o výkone správy, uzavretých s jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov. Z týchto právnych skutočností (jednotlivých Zmlúv o výkone správy uzavretých medzi odporcom ako správcom a jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov) vyplýva vecná pasívna legitimácia odporcu v tomto konaní.

Z vykonaného dokazovania ďalej vyplynulo, že výkon správy od 1. 10. 2001 vo vzťahu k predmetnému bytovému domu na základe zmlúv o výkone správy (uzavretých opäť s jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov) vykonáva navrhovateľ. Z dokazovania tiež vyplynulo, že odporca dňa 27. 8. 2001 uznal dlh na nevyčerpaných finančných prostriedkoch, určených na údržbu a opravu domu k 31. 12. 2000 voči navrhovateľovi vo výške 262.541,72 Sk a predmetnú sumu aj uhradil. Sporná zostala výška týchto prostriedkov za obdobie od 1. 1. 2001 do 30. 9. 2001 (t.j. do zmeny správcu predmetného bytového domu), ktorá mala byť predmetom konečného vyúčtovania, ktoré sa odporca zaviazal spracovať do 30. 11. 2001, čo ale neurobil.

K samotnej uplatňovanej pohľadávke uvádza odvolací súd nasledovné.

Podľa § 8 ods. 2 zák. č. 182/1993 Z.z. (v znení účinnom do 30. 6. 2004, t.j. aj v rozhodnom období) správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok, najmä o finančnom hospodárení, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Ak správca skončí svoju činnosť, je povinný 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov správu o svojej činnosti a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu.

Predmetná pohľadávka je uplatňovaná za obdobie (1. 1. 2001 - 30. 9. 2001), kedy v zákone č. 182/1993 Z.z. v tom čase platnom znení ust. § 8 ods. 2, nebola výslovne upravená povinnosť končiaceho správcu previesť zostatok majetku vlastníkov na účet nového správcu (alebo spoločenstva). Takáto povinnosť bola zahrnutá do právnej úpravy v ustanovení § 8a zák. č. 182/1993 Z.z. s účinnosťou od 1. 7. 2004.

Ako však podľa názoru odvolacieho súdu správne upozorňoval navrhovateľ, zákon č. 182/1993 Z.z. (v znení platnom k 30. 9. 2001) odkazoval vo svojom ust. § 10 ods. 2, posledná veta, zmluvné strany zmluvy o výkon správy, t.j. vlastníkov bytov a nebytových priestorov a správcu, aby si v zmluve o výkone správy upravili spôsob a oprávnenie hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv. Jednotliví vlastníci bytov a nebytových priestorov pre prípad ukončenia výkonu správy zaviazali odchádzajúceho správcu (t.j. odporcu) povinnosťou vykonať vyúčtovanie a previesť majetok vlastníkov z konečného finančného vyúčtovania, a to v čl. VIII bod 1, písm.b/ a tiež v čl. VIII bod 1 písm. c/ zmluvy o výkone správy.

Takáto povinnosť teda odporcovi ako končiacemu správcovi - bez ohľadu na to, že nebola v tom čase výslovne pojatá do zákona č. 182/1993 Z.z., ust. § 8 ods. 2 - vyplývala zo zmluvných podmienok dohodnutých v zmluvách o výkone správy, uzavretých medzi odporcom ako správcom a jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov, konkrétne čl. VIII ods. 1 písm. b/ a c/. Ide teda o peňažný záväzok vyplývajúci zo Zmluvy o výkone správy, ktorý podlieha premlčaniu vo všeobecnej trojročnej premlčacej dobe (§ 100 ods. 1, § 101 Obč. zák.), so začiatkom plynutia od 1. 10. 2001 (záväzok mal byť splnený do 30. 9. 2001), ktorá by uplynula 30. 9. 2004. Navrhovateľ v súdnej právnej veci podal návrh na začatie konania na súde dňa 27. 9. 2004, t.j. včas, ešte v rámci plynutia premlčacej doby.

Ohľadom existencie a výšky uplatňovanej pohľadávky v sume 2.462,45 € odvolací súd dospel k záveru, že z vykonaných dôkazov vyplynula navrhovateľom tvrdená výška zostatku ku dňu ukončenia výkonu správy. K tomuto záveru dospel odvolací súd jednak na základe obsahu Uznania dlhu zo dňa 27. 8. 2001, ktoré vyhodnotil ako platné uznanie dlhu v zmysle § 558 Obč. zák., pretože obsahuje všetky náležitosti predpísané zákonom a z vykonaných dôkazov nevyplývala žiadna taká skutočnosť, ktorá by mohla spochybniť jeho obsah. Uznanie dlhu zo dňa 27. 8. 2001 preukazuje výšku dlhu k 31. 12. 2000; prípadné prírastky, či úbytky vo fonde údržby a opráv v nasledujúcom období nie sú relevantné z hľadiska posudzovania platnosti tohto právneho úkonu. Spomínané Uznanie dlhu zo dňa 27. 8. 2001 založilo právnu domnienku existencie dlhu odporcu voči vlastníkom bytov a nebytových priestorov vo výške 262.541,72 Sk ku dňu 31. 12. 2000. Uvedený dlh odporcu zanikol splnením, keďže odporca tento dlh aj uhradil. Navrhovateľ ohľadom výšky žalovanej istiny produkoval dôkazy, ktorými odôvodňoval ním uplatňovanú výšku zostatku, ktorú mal odporca ako končiaci správca poskytnúť (za obdobie od 1. 1. 2001 do 30. 9. 2001). Námitky odporcu voči uplatňovanej výške pohľadávky sa obmedzili len na jej popieranie, tvrdil, že sú to vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu, ktorí mali na úhradách nedoplatky, tieto nebol ale schopný vyčísliť, či inak špecifikovať. Pritom to bol odporca, kto mal mať k dispozícii chýbajúce prvotné doklady. Pokiaľ tieto vlastníkom bytov a nebytových priestorov neboli k dispozícii, nemôže ísť táto skutočnosť na ich úkor. Napokon správnosť výšky uplatnenej istiny navrhovateľ v rámci dokazovania pred súdom prvého stupňa podporil aj svedeckými výpoveďami (svedkyňa F.. A.), ako aj Potvrdením o konečnom finančnom vyúčtovaní zo dňa 15. 3. 2002, vykonanom ku dňu 30. 9. 2001 (t.j. ku dňu skončenia výkonu správy odporcom).

Na základe týchto skutočností potom odvolací súd dospel k záveru, že v konaní bola preukázaná výška zostatku fondu, ktorý bol odporca povinný previesť navrhovateľovi, ako novému správcovi, na účet vlastníkov, v sume 2.462,45 €.

Právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav. Nesprávnym právnym posúdením veci je omyl súdu pri aplikácii práva na zistený skutkový stav. O nesprávnu aplikáciu právnych predpisov ide vtedy, ak súd nepoužil správny právny predpis alebo ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho však interpretoval alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery.

Súd prvého stupňa tým, že návrh navrhovateľa zamietol, vec nesprávne právne posúdil, dospejúc k nesprávnemu právnemu záveru, že uplatnený nárok navrhovateľa má povahu práva na vydanie plnenia z bezdôvodného obohatenia a následne nesprávneho právneho posúdenia odporcom vznesenej námietky premlčania.

Odporca sa s plnením dostal do omeškania, v súlade s § 517 ods. 2 Obč. zák. tak prináleží navrhovateľovi aj úrok z omeškania, kedy výška dvojnásobku základnej sadzby NBS predstavovala 17,6 %. Úrok z omeškania priznal odvolací súd navrhovateľovi od 1. 12. 2001, keďže odporca sa zaviazal vykonať konečné vyúčtovanie do 30. 11. 2001 (nasledujúcim dňom sa s plnením dostal do omeškania).

Odvolací súd z uvedených dôvodov napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa zmenil podľa § 220 O.s.p. tak, že návrhu navrhovateľa vyhovel.

Uznesením zo dňa 5. 4. 2011 č.k. 9C 255/2004 - 131 súd prvého stupňa vo veci nariadil znalecké dokazovanie, v ktorom o.i. uložil ako navrhovateľovi tak i odporcovi povinnosť zložiť na účet prvostupňového súdu preddavok na trovy znalca, každému po 350 € v lehote 8 dní od doručenia uznesenia o nariadení znaleckého dokazovania.

Uvedené uznesenie napadol v zákonnej lehote odvolaním navrhovateľ; jeho odvolanie smerovalo proti výroku, ktorým mu bola uložená povinnosť zložiť preddavok na trovy znalca. Navrhoval v napadnutej časti zmeniť uznesenie tak, že povinnosť zaplatiť preddavok na znalca bude uložená výlučne odporcovi v sume 700 €. Navrhovateľ argumentoval v odvolaní tým, že podľa vyjadrenie odporcu má byť vykonaným znaleckým dokazovaním preukázané, že dlh odporcu z titulu fondu údržby a opráv v čase uznania dlhu neexistoval, nakoľko čiastka zostatku fondu podľa listiny Uznanie dlhu nezohľadňuje nedoplatky vlastníkov. Navrhovateľ poukazoval v odvolaní na to, že odporca v obdobných sporoch znalcom nepredložil žiadne relevantné doklady na vypracovanie posudku. Navrhovateľ preto samotný návrh na nariadenie znaleckého dokazovania zo strany odporcu považuje za zámerné predlžovanie sporu, v snahe vyhnúť sa plneniu splatných záväzkov. Navrhovateľ poukazoval na to, že tvorba FVO bola kumulatívna a teda že sa tento fond naplňal na 100 % svojej účtovnej výšky, že odporca žiadnym procesným úkonom nešpecifikoval ani nevyčíslil konkrétne nedoplatky, takže nie je jasné, v akej výške voči ktorým vlastníkom by mali tieto nedoplatky existovať v čase uznania, nie je jasné, či nejde o nedoplatky bytov vo vlastníctve odporcu samotného, či o nedoplatky, ktoré boli vykázané z predchádzajúcich období, či v neskoršom období tieto neboli uhradené na účet odporcu vedený v Poľnobanke, kam mali vlastníci bytov tieto nedoplatky uhrádzať, či ide o nedoplatky fondu, alebo ide o nedoplatky na platbách na prevádzku. Navrhovateľ zároveň voči tejto uplatnenej pohľadávke odporcu vzniesol námietku premlčania. Navrhovateľ zároveň uviedol, že nepovažuje za správne, že bolo za danej situácie súdom nariadené dokazovanie znalcom, ako ani to, že má ako navrhovateľ znášať náklady spojené s vykonaním takéhoto dôkazu, navrhnutého odporcom.

Odvolací súd preskúmal vec v napadnutom rozsahu (t.j. vo výroku o navrhovateľovi uloženej povinnosti zložiť preddavok na trovy znalca) podľa § 212 ods. 1 O.s.p., bez pojednávania (§ 214 ods. 2 O.s.p.) a dospel k záveru, že odvolaniu navrhovateľa nemožno priznať úspech.

Podľa § 141 ods. 1 O.s.p. súd môže uložiť účastníkovi, u ktorého nie sú podmienky na oslobodenie od súdnych poplatkov, aby zložil preddavok na trovy dôkazu, ktorý navrhol alebo ktorý nariadil súd o skutočnostiach ním uvedených alebo v jeho záujme.

Súd prvého stupňa uložil každému z účastníkov konania povinnosť zložiť preddavok na trovy znaleckého dokazovania v sume po 350 € v súlade s citovaným zákonným ustanovením. Z obsahu spisového materiálu vyplýva, že ani jednému z účastníkov nebolo priznané oslobodenie od súdnych poplatkov. Účelom nariadeného znaleckého dokazovania mali byť zistenia v záujme oboch účastníkov konania, uloženie povinnosti zložiť preddavok preto nebránila žiadna procesná prekážka. Rovnako nebol dôvod na to, aby trovy znaleckého dokazovania preddavkovo znášal štát (t.j. aby súd povinnosť zložiť preddavok na trovy znaleckého dokazovania účastníkom neukladal).

Z uvedených dôvodov odvolací súd uznesenie súdu prvého stupňa v napadnutej časti ako vecne správne potvrdil (§ 219 ods. 1 O.s.p.).

O trovách celého konania rozhodne súd prvého stupňa v samostatnom rozhodnutí (§ 224 ods. 4 O.s.p.).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.