

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 18Co/55/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8714200450
Dátum vydania rozhodnutia: 07. 12. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Daniela Babinová
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2015:8714200450.1

Uznesenie

Krajský súd v Prešove v právnej veci žalobcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytovému domu č. XXXX, blok X., J., ul. J. XX, R. P. R., spol. s r.o., A. XX XXX XXX, J., H. XX/XX, zastúpený advokátom Mgr. Adriánom Bobkom, Poprad, Námestie sv. Egídia 78, proti žalovanému S. R. L. G. J., A. XX XXX XXX, J., H. XXXX, zastúpený advokátskou kanceláriou Hudzík & Partners s.r.o., Poprad, Mnoheľova 830/15, o zaplatenie 4.530,58 eur s prísl., o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu v Poprade č.k. 11C 58/2014-136 zo dňa 14.11.2014 jednohlasne takto

rozhodol:

Zrušuje rozsudok a vracia vec súdu prvého stupňa na ďalšie konanie.

odôvodnenie:

Napadnutým rozsudkom súd prvého stupňa žalobu zamietol. Zaviazal žalobcu zaplatiť žalovanému trovy konania vo výške 676,20 eur v lehote do 3 dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia.

Svoje rozhodnutie odôvodnil tým, že žalovaný nemal dostatok pasívnej legitímácie v spore, a preto sa nezaoberal súd prvého stupňa nárokmi pokiaľ išlo o ich dôvodnosť. Poukázal na zmluvu o postúpení práv a povinností z 24.9.2012, ktorú uzavrel S. a V. R. G., s.r.o. Poprad, na základe ktorej postúpil všetky práva a povinnosti na postupníka. Okrem toho zamietol návrh aj z dôvodu uplynutia premlčacej lehoty.

Výrok o trovách konania odôvodnil ust. § 142 ods. 1 a § 151 ods. 1 a 8 O.s.p..

Proti tomuto rozsudku v zákonom stanovenej lehote podal odvolanie žalobca. Tento vo svojom odvolaní uviedol, že sa domáhal zaplatenia sumy 4.530,58 eur, z dôvodu, že od 1.5.2013 prešla povinnosť vykonávať správu bytového domu „X.“ na nového správcu a to konkrétne na P. R., spol. s r.o. zo žalovaného S. J.. Odôvodnil svoj nárok tým, že žalovaný, ako pôvodný správca bol povinný najneskôr ku dňu skončenia správy previesť zostatok majetku vlastníkov na účet žalobcu zriadeného novým správcom. Nič sa nemení na tejto skutočnosti ani okolnosť, že žalovaný s V. R. G., s.r.o. uzavrel zmluvu podľa § 51, § 524, a § 542 OZ, pretože tak urobil bez súhlasu žalobcu ako veriteľa a nemohol ho zbaviť tejto zákonnej povinnosti podľa § 531 ods. 1 veta 1 OZ. Ďalej tiež považoval zmluvu o postúpení práv a povinností zo zmluvy o výkone správy bytových domov na postupníka za absolútne neplatný právny úkon s poukazom na zákon č. 182/1990 Zb., ktorý jednoznačne upravuje ako môže dôjsť k zmene správcu. O tomto musia rozhodnúť najskôr vlastníci bytov a nebytových priestorov. Poukázal na ustanovenia § 8 ods. 2, 3 zákona č. 182/1993 Zb., § 14 zákona č. 182/1993 Zb. a § 8a ods. 2. Dôvodil tiež tým, že žalobca, zastúpený novým správcom, je aktívne legitimovaný na podanie takéhoto návrhu a prostriedky získané z úhrad za plnenie od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv účelovo viazané sú majetkom vlastníkov. Správca je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov aj pred súdom. Rozhodnutie súdu prvého stupňa tiež považoval za nenáležité odôvodnené, nepresvedčivé, s tým, že citoval uznesenie NS SR 2Ncdo 7/2009. Navyiac, namietal postup súdu aj v tom, že na základe technických prostriedkov bola

pridelená vec pôvodne E.. O. B. a neskôr rozhodoval o veci E.. H. F.. Preto navrhol zrušiť vec a vrátiť vec súdu prvého stupňa na ďalšie konanie.

K odvolaniu žalobcu sa vyjadril žalovaný. Poukázal na to, že súd prvého stupňa správne rozhodol, nakoľko je predovšetkým potrebné skúmať podmienky konania a tým je spôsobilosť byť účastníkom konania. Na základe právnej úpravy zákona č. 182/1993 správcovia nemajú aktívnu legitimáciu na vymáhanie pohľadávok, túto majú len samotní vlastníci bytov. Správca ich priamo zastupuje, len ak to na základe toho, že v ich mene to ukladá samotný zákon. Pokiaľ išlo o premlčanie, rovnako toto považoval za správne rozhodnutie, keďže išlo o platby do poklade za roky 2005 a 2006 a o tomto sa dozvedeli vlastníci bytov a nebytových priestorov najneskôr 31.5.2007, a preto žaloba bola podaná po uplynutí premlčacej lehoty.

Odvolací súd prejednal rozhodnutie, ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo v zmysle zásad uvedených v § 212 ods. 1, 2 O.s.p., a to bez nariadenia pojednávania (§ 214 ods. 2 O.s.p.) a zistil, že odvolanie žalobcov je dôvodné.

Neboli splnené podmienky na potvrdenie, prípadne zmenu súdneho rozhodnutia, keďže súd prvého stupňa rozhodol na základe nezisteného skutočného stavu a vec aj nesprávne právne posúdil. Okrem toho rozhodnutie bolo aj príliš stručné, formálne a nedostatočne odôvodnené, čo spôsobilo nepreskúmateľnosť rozhodnutia.

Z obsahu spisu je zrejme, že žalobca v mene vlastníkov bytového domu X., ako nový správca podal žalobu na zaplatenie sumy, ktorá predstavovala prostriedky uhrádzané vlastními bytov a nebytových priestorov na účet pôvodného správcu, teda žalovaného v rokoch 2005 a 2006. Z obsahu spisu ďalej vyplýva, že protokol o odovzdaní výkonu správy novému správcovi vykonala spoločnosť V. R. G., s.r.o., J., so sídlom J. L. XXX, J., prevádzka H. XX s tým, že išlo o odovzdávajúcu organizáciu ako správcovskú spoločnosť s poukazom na zmluvu o postúpení výkonu správy bytového domu, ktoré sa uskutočnilo medzi S. J. a V. R. G., s.r.o., 24.9.2012. Dňa 20.6.2013 bol spísaný protokol o odovzdaní a prevzatí výkonu správy v obytnom dome 65, bytovej jednotky X. v J., ul. K. XXXX, parcela č. XXXX/XX., kat. úz. J. od pôvodného správcu V. R. G., s.r.o., J., A. XX XXX XXX a preberajúcim P. R., s.r.o. J.. Okrem iného v tomto protokole sú uvedené pohľadávky, pokladňa rok 2005 suma 311,77 eur, rok 2006 suma 1337,58 eur, rok 2005 suma -211,84 eur.

Podľa § 8 ods.3 Zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov; Správca je povinný viesť samostatné analytické účty osobitne za každý dom, ktorý spravuje. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len "majetok vlastníkov") musí správca viesť oddelene od účtov správcu v banke, a to osobitne pre každý spravovaný dom. Majiteľom účtu domu zriadeného správcom v banke sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome; správca je príslušný disponovať s finančnými prostriedkami na účte domu a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa podľa osobitného zákona o ochrane vkladov!2aaa). Majetok vlastníkov nie je súčasťou majetku správcu. Majetok vlastníkov nesmie správca použiť na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou domu. Správca nesmie využiť majetok vlastníkov vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb.

Podľa § 8 ods.5 Zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov; Správca zodpovedá vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich z tohto zákona alebo zo zmluvy o výkone správy.

Podľa § 8a ods.2 Zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov; Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome. Ak správca končí svoju činnosť, je povinný 30 dní pred jej 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 je povinný previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na účty nového správcu alebo spoločenstva.

Podľa § 8a ods.4 Zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov; Ak správca nepredloží vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu a vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia v lehote podľa odseku 2, nemá až do ich predloženia nárok na platby za správu. Ak správca najneskôr v deň skončenia správy neprevedie zostatok finančných prostriedkov na účet domu v banke na účet založený novým správcom alebo spoločenstvom, je povinný zaplatiť na účet domu založený novým správcom alebo spoločenstvom úroky z omeškania.

Podľa § 8a ods. 6 Zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov; Zmluva o výkone správy sa uzatvára so správcom písomne na neurčitý čas. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome môžu vypovedať zmluvu o výkone správy len na základe rozhodnutia podľa § 14. Výpovedná lehota je tri mesiace, ak sa zmluvné strany v zmluve o výkone správy nedohodnú inak. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Podľa § 531 ods. 1 Občianskeho zákonníka; Kto sa dohodne s dlžníkom, že preberá jeho dlh, nastúpi ako dlžník na jeho miesto, ak na to dá veriteľ súhlas. Súhlas veriteľa možno dať buď pôvodnému dlžníkovi, alebo tomu, kto dlh prevzal.

Podľa § 39 ods. 1 Občianskeho zákonníka; Neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

Podľa § 8b ods. 1 Zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov; Správca je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a na ich účet a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom.

Je možné konštatovať, že odvolacie námietky žalobcu sú opodstatnené vzhľadom na citáciu ustanovenia zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, kedy sú na zmenu správcu bytového domu je potrebný súhlas vlastníkov bytov. Preto nebolo možné súhlasiť so žalovaným, že došlo k zmene správcu na základe zmluvy o postúpení práv a povinností. O tejto zmene a daní súhlasu vlastníkami bytov a nebytových priestorov nebolo preukázané a preto nemožno súhlasiť so záverom súdu prvého stupňa, ktorý uviedol, že žalované S. J. nie je pasívne legitimovaný v spore. Žalobca jasne uviedol, že zmluvu o správe bytového domu bola uzavretá so žalovaným a nie je možné nahrádzať postúpením práv a povinností súhlas vlastníkov bytov k zmene správcu. Ide o obchádzanie zákona a preto obstojí argument žalobcu, že takýto právny úkon je absolútne neplatný podľa § 39 Občianskeho zákonníka. Potom na základe takto nesprávneho posúdenia pasívnej legitimácie v spore bolo nesprávne postupované súdom prvého stupňa aj v tom, že sa nezaoberal samotným nárokom žalobcu. Vo vyjadrení žalovaný argumentoval nedostatkom aktívnej legitimácie žalobcu ako správcu bytového domu v tomto konaní s čím sa odvolací súd nestotožňuje, keďže z ustanovení zákona a to konkrétne § 8b č. 182/1993 a § 8b ods. 1 je zrejme, že pred súdom v súvislosti s povinnosťami vykonávať správu domu samostatne, v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov, je oprávnený vystupovať.

Preto odvolací súd zrušil rozhodnutie súdu prvého stupňa podľa § 221 ods. 1 písm. h/ a f/ O.s.p. a vec vrátil súdu prvého stupňa na ďalšie konanie.

V ďalšom konaní bude súd prvého stupňa vykonávať na návrh žalobcu dokazovanie o dôvodnosti tohto nároku, zohľadní námietku premlčania, zistí kedy sa vlastníci bytov mohli najskôr dozvedieť o finančných prostriedkoch, ktoré si žalobou uplatňujú. Po takto vykonanom dokazovaní, ktoré navrhnu obe strany opakovane vo veci rozhodne.

Vo vzťahu k námietke zákonného sudcu odvolací súd poukazuje na to, že v čase podanej žaloby v roku 2014 rozvrh práce Okresného súdu Poprad, súčasťou tohto rozvrhu boli registre, kde je zrejme, že pôvodne návrh bol zapísaný do registra Ro, ako návrh na vydanie platobného rozkazu. Následne bolo potrebné preradiť vec do registra C, keďže žalovaný nárok žalobcu neuznával a po takomto preradení v zmysle pravidiel rozvrhu práce Okresného súdu Poprad vec bola opakovane prideľovaná na základe

technických prostriedkov náhodným výberom a pridelená zákonnej sudkyňi. Nateraz sa odvolaciemu súdu javí, že koná vo veci zákonná sudkyňa. Je potrebné potom, aby súd prvého stupňa reagoval aj na túto námietku s poukazom na platný rozvrh práce súdu prvého stupňa v roku 2014.

Vo svojom rozhodnutí následne rozhodne aj o náhrade trov odvolacieho konania podľa § 224 ods. 3 O.s.p..

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.