

Súd: Mestský súd Bratislava IV
Spisová značka: 9C/299/2009
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1408208432
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 06. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Taťána Poláková
ECLI: ECLI:SK:MSBA4:2024:1408208432.20

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Mestský súd Bratislava IV sudkyňou JUDr. Taťanou Polákovou v právnej veci žalobcov: 1/ V. V., rod. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom B. XX, A., 2/ V. S., nar. XX.XX.XXXX, bytom B. XX, A., 4/ J. T., nar. XX.XX.XXXX, bytom X. 1, A., 5/ J. W., rod. M., nar. XX.XX.XXXX, bytom A. B. Q. XXX, 6/ Q. A., nar. XX.XX.XXXX, bytom B. XX, A., 7/ Q. M., nar. XX.X.XXXX, bytom B. XX, A., 8/ M. M., rod. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom B. XX, A., 9/ V. W., rod. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom T. 8, A., XX/ J. B. L., nar. XX.XX.XXXX, bytom B. XX, A., XX/ V. M., rod. V., nar. XX.XX.XXXX, bytom B. XX, A., XX/ J. V., nar. XX.XX.XXXX, bytom B. XX, A., 13/ J. P. Y., nar. XX.XX.XXXX, bytom T. X A., 14/ Q. D. E., rod. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XXX/XXXA, XXX XX, M., 16/ V. C. P., rod. A., nar. XX.XX.XXXX, bytom B. XX, A., 17/ W. V. C., rod. R., nar. XX.XX.XXXX, bytom B. XX, A., 18/ V. V., nar. XX.XX.XXXX, bytom K. 2, M., 19/ J. F. D., rod. A., nar. XX.XX.XXXX, bytom B. 6, A., XX/ Ing. V. W., nar. XX.XX.XXXX, bytom B. XX, A., 21/ W. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom B. XX, A., 22/ R. B., rod. V., nar. XX.XX.XXXX, bytom V. V. 6, A., 23/ Z. W., rod. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom B. XX, A., 24/ M. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom B. XX, A., XX/ V. Q. B., rod. Q., nar. XX.XX.XXXX, bytom B. XX, A., 26/ J. M., nar. XX.XX.XXXX, bytom B. XX, A., XX/ T. M., nar. XX.XX.XXXX, bytom M. C. B. XX, A., XX/ B. S., rod. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom T. XX, A., XX/ V. M. T., nar. XX.XX.XXXX, bytom B. XX, A., XX/ J. Q. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom B. XX, A., XX/ V. K., rod. X., nar. XX.XX.XXXX, bytom B. XX, A., XX/ J. P. F. N., rod. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XXX/XXX, XXX XX M., XX/ V. Q. N., rod. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom Y. XXXX/XX, XXX XX B., XX/ B. T., rod. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom B. 6, XXX XX D. V., žalobcovia 1, 2, 4, X až XX, XX až XX, XX až XX, XX, 34 právne zastúpení: JUDr. Annou Ščepkovou, advokátkou so sídlom Saratovská 2/ A, Bratislava, žalobcovia 14, 32, 33 právne zastúpení advokátskou kanceláriou bnt attorneys - at - law, s.r.o. so sídlom Cintorínska 7, Bratislava, IČO: 35 886 978, proti žalovanému: Stavebné bytové družstvo Bratislava IV, Polianky 9, Bratislava, IČO: 00 169 731, zastúpený: Mgr. Matej Vida, advokát, Papradňová 3, Bratislava, o zaplatenie 21.039,33 eur s príslušenstvom, takto

rozhodol:

I. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcom sumu 8.317,38 eur s úrokom z omeškania 8% ročne zo sumy 8.317,38 eur od 01.07.2006 do zaplatenia, všetko do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Žalobcom sa vo vyhovujúcej časti priznáva proti žalovanému nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

III. Vo zvyšku sa konanie zastavuje.

IV. V zastavujúcej časti sa stranám sporu náhrada trov konania nepriznáva.

odôvodnenie:

1. Žalobcovia sa žalobou doručenu tunajšiemu súdu 25.06.2008 domáhali zaviazať žalovaného na zaplatenie sumy 21.039,33 eur (633.830,81,-Sk) s úrokom z omeškania 8% ročne z dlžnej sumy od 01.07.2006 do zaplatenia a na náhradu trov konania.

2. Žalobu odôvodnili tým, že podľa zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov boli prevedené družstevné byty a nebytové priestory na B. XX-XX v A. do vlastníctva fyzických osôb, ktoré vystupujú na strane žalobcu. Do nadobudnutia vlastníctva bytov a nebytových priestorov žalovaný bol povinný rezervu na opravu a údržbu bytového fondu (ROBF) viesť účtovne na osobitnom účte v analytickom členení podľa jednotlivých ekonomických jednotiek a jednotlivých objektov samosprávy. Z uvedeného teda vyplýva, že členovia družstva do prevodu bytov do ich vlastníctva mali prehľad o výške prostriedkov nachádzajúcich sa na ROUBF.

Po vklade vlastníckeho práva žalovaný uzavrel so žalobcami zmluvu o výkone správy. V súlade s § 16 ods. 7 zákona č. 182/1993 Z.z. bol žalovaný povinný vykonať vzájomné vyrovnanie prostriedkov určených na financovanie prevodu vlastníctva. Vzájomným vyrovnaním sa rozumie vyrovnanie nevyčerpaných zostatkov a vyrovnanie nedoplatkov na obytný dom zo strany budúceho vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome. Po tomto vyrovnaní nevyčerpané prostriedky ROUBF mal žalovaný previesť tieto prostriedky určené na údržbu a opravu domu, bytu a nebytového priestoru v dome na fond prevádzky, údržby a opráv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Tieto prostriedky tvoria základ fondu prevádzky, údržby a opráv, ktorý sa po uzavretí zmluvy tvorí v súlade s § 10 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov. Fond prevádzky, údržby a opráv je správca povinný viesť oddelene od účtov správcu v banke, a to osobitne pre každý spravovaný dom. V súlade s ust. § 8a ods. 2 zák. č. 182/1993 Z.z. žalobcovia skončili výkon zmluvy o výkone správy so žalovaným k 30.06.2006. Novým správcom bytového domu na B. XX-XX v A. sa stala Y. V. - P. F., F. 2, A.. Vzhľadom na to, že medzi žalovaným a žalobcami došlo k platnému skončeniu zmluvy o výkone správy k 30.06.2006, bol žalovaný povinný podľa § 8a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. previesť 30 dní pred skončením správy, najneskôr v deň skončenia činnosti zostatok majetku vlastníkov - fond prevádzky, údržby a opráv na účet vedený novým správcom, v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov B. XX-XX v A., č.ú. M., a.s., A., č.ú. XXXXXXXXXXX/XXXX. Žalovaný uhradil na účet vlastníkov na fond prevádzky, údržby a opráv, vedený novým správcom dňa 21.12.2006 iba sumu 17,023 eur (512,86,-Sk), čo žalobcovia zohľadnili a započítali pri stanovení žalovanej istiny - fondu prevádzky, údržby a opráv. Žalovaný nepredložil vlastníkom vyúčtovanie fondu prevádzky, údržby a opráv k 30.06.2006. Požitie fondu prevádzky, údržby a opráv určuje zákon a zmluva na taxatívne určené účely. Nie je daný dôvod na zadržanie finančných prostriedkov zo strany žalovaného, nemôže ich použiť na iné účely. Žalovaný v písomnom vyjadrení - „výpise z účtov od 01.01.2004 do 31.12.2004 a od 01.01.2005 do 31.12.2005 vyčísluje, že na účte fondu, prevádzky, údržby a opráv vlastníkov objektu na B. XX-XX A. k 31.12.2004 je zostatok vo výške 489.044,71,-Sk a k 31.12.2005 je zostatok vo výške 590.036,82,-Sk. Tvorba a použitie fondu prevádzky, údržby a opráv podľa výpisu za obdobie 30.01.2006 až 30.06.2006, t.j. ku dňu skončenia správy predstavuje sumu 44.306,85,-Sk. Žalovaný zaplatil žalobcom z dlžnej sumy 21.12.2006 sumu 512,86,-Sk. Žalovaná suma teda predstavuje 633.830,81,-Sk, ktorú žiadajú vlastníci titulom vydania bezdôvodného obohatenia vydať. Zároveň si žalobcovia uplatňujú nárok na zaplatenie úrokov z omeškania od 01.06.2006 do zaplatenia. Žalovaný nevydal žalobcom riadne vyúčtovanie fondu, ktoré by preukazným spôsobom vykázalo prevod financií z „ROUBF“ na fond prevádzky, údržby a opráv, jeho skutočný stav ku dňu skončenia správy.

Žalobcovia záverom žaloby zrekapitulovali:

Stav fondu opráv k 31.12.2005	+ 590.036,82,-Sk
Stav fondu opráv od 01.01.2006 - 30.06.2006	+ 44.306,85,-Sk
Zostatok fondu opráv spolu k 30.06.2006	+ 634.343,67,-Sk
Žalovaný poukázal na fond opráv 21.12.2006	- 512,86,-Sk
Vyčíslený zostatok fondu opráv	+ 633.830,81,-Sk

Žalovaný neoprávnene zadržava finančné prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv žalobcov, pretože skončením zmluvy o výkone správy odpadol právny dôvod na držanie finančných prostriedkov.

3. Platobným rozkazom č.k. 25Ro/224/2008-33 zo dňa 16.12.2008 súd žalobe vyhovel.

4. Proti platobnému rozkazu podal žalovaný odpor. V ňom argumentoval predovšetkým tým, že žalobcovia svoj nárok i výšku žalovanej istiny opierajú o priložené listiny:

tvorba a čerpanie fondu za obj. č. 0735 za rok 2014 s vyčísleným konečným stavom k 31.12.2004 v sume 489.044,71,-Sk,

z výpisu účtov za obdobie roku 2005 s počiatočným stavom 489.044,71,-Sk a konečným stavom 590.036,82,-Sk,

z výpisu účtu po dokladoch za rok 2006 so zostatkom 44.306,85,-Sk, pričom zohľadnili čiastku 512,86,-Sk, ktorú im žalovaný vrátil titulom zrušeného účtu bytového domu dňa 21.12.2006.

Žalovaný voči takto uplatnenému a vyčíslenému nárok namieta skutočnosť, že obidve listiny uvádzané vyššie ako 1.a 2. sú výsledkom operatívnej účtovnej evidencie a nepredstavujú reálny stav finančných prostriedkov na účte domu a to z toho dôvodu, že v konečných stavoch nie sú zohľadnené nedoplatky. Napr. k 31.12.2005 bol stav nedoplatkov 421.891,30,-Sk a k 30.06.2006 boli nedoplatky vyčíslené v sme 669.953,-Sk. Po zohľadnení uvedených námietok, kedy účtovná evidencia vychádzala len z predpisov zálohových platieb a nie z reálneho stavu finančných prostriedkov, ktoré vlastníci skutočne na účet domu zaplatili, po odpočítaní nedoplatkov, žalovaný nemá voči žalobcom žiadny záväzok. Navrhol žalobu ako nedôvodnú zamietnuť.

5. Žalovaný v písomnom vyjadrení zo dňa 27.06.2010 uviedol, že súd by si mal prejudiciálne riešiť neplatnosť žalobcami predloženej zmluvy o výkone správy z 10.01.1996 (čo sa týka aj ostatných analogických zmlúv po výkone správy uzavretými s jednotlivými navrhovateľmi) pre zjavný rozpor so zákonom. Nesporným je fakt, že žalovaná istina vychádza z predpísaných mesačných zálohových platieb (podkladov z operatívnej účtovnej evidencie) a nie z reálneho stavu finančných prostriedkov na účte bytového domu - v tej podobe ako je žalovaná istina ku dňu skončenia správy (30.06.2006) neexistovali, ani nikdy predtým. Uvedené zmluvy sú absolútne neplatnými právnymi úkonmi. Žalovaný, hoci oneskorene, ale 21.12.2006 previedol zostatok peňažných prostriedkov na fondovom účte, konkrétne sumu 512,86 eur, čím si dodatočne splnil zákonom stanovenú povinnosť.

6. Žalobcovia v písomnom vyjadrení zo dňa 28.07.2010 uviedli, že žalovaný ako správca nepredložil vlastníkom bytov a nebytových priestorov na B. XX-XX v A. správu o svojej činnosti za rok 2004 týkajúcej sa domu ani do 23.11.2005, kedy sa uskutočnila schôdza vlastníkov, čím porušil § 8a ods. 2 zákona 182/1993 z.z. v znení zákona č. 377/2004 Z.z. Na schôdzi vlastníkov konanej dňa 23.11.2005 sa vlastníci rozhodli zmluvu o výkone správy vypovedať. Výpovedná lehota uplynula 30.06.2006. Žalovaný bol povinný najneskôr do 30.06.2006 previesť zostatok majetku vlastníkov na bežnom prevádzkovom účte, ako aj na účte prevádzky, údržby a opráv na príslušné účty vedené novým správcom. Žalovaný ani doposiaľ nepredložil vlastníkom vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv. Dňa 25.10.2006 bol žalovaný listom novým správcom, aby si splnil svoju povinnosť podľa § 8a ods. 2 tretej a štvrtej vety zák. č. 182/1993 Z.z. Následne dňa 21.12.2006 žalovaný uskutočnil prevod sumy 512,86,-Sk na účet fond prevádzky, údržby a opráv domu vedený novým správcom bez toho, aby predložil vyúčtovanie. Na ďalšiu písomnú výzvu správcu žalovaný už nereagoval. Skončením výkon správy k 30.06.2006 žalovanému odpadol právny dôvod zadržiavať finančné prostriedky na fonde prevádzky, údržby a opráv žalobcov - vlastníkov a tento stav ako aj pretrvávajúce nepredloženie vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv je v rozpore s treťou a štvrtou vetou zákona č. 182/1993 Z.z. Žalobcovia pri určení žalovanej istiny, ktorá má predstavovať zostatok na fonde prevádzky, údržby a opráv vychádzali z písomných vyhotovení žalobcu. Žalobcovia vo vyjadrení ďalej uviedli, že žalovaný tvrdí, že celková výška nedoplatkov ku dňu skončenia správy žalovaného predstavovala sumu 669.952,96,-Sk. Jediné dôkazy, ktoré žalovaný predložil na podporu svojho tvrdenia o nedoplatkoch žalobcov predstavuje písomné vyhotovenie „Zoznam nedoplatkov k 31.12.2005 a Zoznam nedoplatkov k 31.12.2006, ktoré žalovaný predložil k odporu proti platobnému rozkazu. Žalovaným predložené „zoznamy nedoplatkov“ nemajú ako dôkaz relevanciu ani hodnovernosť. Z písomných „zoznamov neplatičov“ nie je jasné ani, či ide o nedoplatky na bežnom prevádzkovom účte alebo na fonde prevádzky, údržby a opráv domu. Skutočný stav fondu prevádzky, údržby a opráv ku dňu skončenia výkonu správy žalovaným môže a musí byť preukázaný jedine vyúčtovaním použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, ktoré bol žalovaný podľa zákona povinný predložiť vlastníkom najneskôr do 30.06.2006 a ktoré nepredložil doposiaľ. „Zoznamy neplatičov“ k 31.12.2005 a k 31.12.2006 nemožno považovať za riadne vyúčtovanie a tieto listiny v žiadnom prípade ani nemôžu riadne vyúčtovanie nahrádzať. Žalovaný bol povinný najneskôr do 31.mája nasledujúceho roku predložiť vlastníkom 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. Ak žalovaný nie je ž 4 roky ochotný alebo schopný predložiť vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, je možné vychádzať len z účtovných evidencií. Pokiaľ sa jedná o zmluvu o výkone správy medzi žalovaným a vlastními bytov a nebytových priestorov na B. XX-XX v A. bola až do jej vypovedania k 30.06.2006 nepochybne platná. K žalovaným uplatnenej námietke premlčania žalobcovia uvádzajú, že

k bezdôvodnému obohateniu objektívne došlo dňa 01.07.2006, teda po tom, ako porušil svoju povinnosť podľa § 8a ods. 2 štvrtej vety zákona č. 182/1993 Z.z. Týmto dňom začala plynúť objektívna i subjektívna premlčacia doba. Žalobcovia podali predmetnú žalobu 25.06.2008, teda nepochybne včas. Žalobcovia na podanej žalobe trvajú.

7. Žalobcovia v písomnom podaní zo dňa 07.12.2011 uviedli, že žalovaný predložil súdu iba vyúčtovanie fondu prevádzky, údržby a opráv za rok 2006, ktorá listina nekorešponduje s listinou „Tvorba a čerpanie fondu opráv objektov“ za rok 2006. Zo strany žalovaného absentuje založenie vyúčtovaní za rok 2004 a 2005. Vyúčtovanie za rok 2006 predstavuje vyúčtovanie za obdobie od 01.01.2006 do 30.06.2006. Žalovaný toto vyúčtovanie odovzdal novému správcovi. Nový správca vyhotovil vyúčtovanie za rok 2006 za obdobie od 01.07.2006 do 31.12.2006. a vykonal zúčtovanie preplatiek a nedoplatkov. Na základe uvedeného zúčtovania za rok 2006 vyšiel nasledovný výsledok: za vchod B. XX nedoplatok predstavuje 75.534,-Sk a za vchod B. XX nedoplatok predstavuje 161.279,60,-Sk. Tieto nedoplatky zaplatili vlastníci na účet domu novému správcovi. Žalobcovia uviedli, že žalovaný v zozname nedoplatkov ich vyčísluje na sumu 669.952,96,-Sk, žalobcovia žalujú zostatok fond opráv k 30.06.2006 sumu 633.830,81,-Sk. Vlastníci zaplatili novému správcovi nedoplatky za obdobie 1-6/2006 v sume 236.813,60,-Sk. Rozdiel medzi žalovanou sumou a nedoplatkami predstavuje sumu 397.017,21,-Sk., ktorú je povinný žalovaný naďalej žalobcom zaplatiť.

8. Žalovaný v písomnom vyjadrení zo dňa 21.11.2012 uviedol, že žalobcami predložené listiny vychádzajú z tzv. pomocnej (operatívnej) účtovnej evidencie, ktorá nezohľadňuje evidentný fakt - neuhradenie všetkých zálohových (preddavkových) platieb vlastními a preto takéto listiny ako dôkaz sú neakceptovateľné. Je potrebné zohľadniť tie peňažné prostriedky, ktoré preukázateľne vlastníci hradili v rozhodnom období do skončenia výkonu správy žalovaným ako správcom do 30.06.2006, pričom je evidentné, že žalovaná istina je nižšia ako nedoplatky vlastníkov.

9. Okresný súd Bratislava IV rozsudkom zo dňa 15.05.2019, č.k. 9C/299/2009-680 rozhodol tak, že žalovaný je povinný zaplatiť žalobcom sumu 8.317,38 eur s úrokom z omeškania 8% ročne zo sumy 8.317,38 eur od 01.07.2006 do zaplatenia, všetko do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku, výrokom II rozhodol, že žalobcovia majú vo vyhovujúcej časti nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%, výrokom III vo zvyšku konanie zastavil a výrokom IV v zastavujúcej časti stranám sporu náhradu trov konania nepriznal.

10. Proti tomuto rozsudku vo vzťahu k výrokom I, II a III podal žalovaný odvolanie.

11. Krajský súd v Bratislave uznesením zo dňa 13.10.2022, č.k. 7Co/242/2019-906 rozsudok Okresného súdu Bratislava IV zo dňa 15.05.2019, č.k. 9C/299/2009-680 zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie.

12. V zrušujúcom uznesení krajský súd uviedol, že po predložení veci prvoinštančným súdom odvolací súd zistil, že žalobca 5/ M. M., nar. XX.XX.XXXX, naposledy bytom B. XX, A., zomrela XX.XX.XXXX, žalobca 14/ J. M. K., nar. XX.XX.XXXX, naposledy bytom B. XX, A., zomrel 17.03.2016, žalobca 4/ M. R., rod. X., nar. XX.XX.XXXX, naposledy bytom B. zomrela XX.XX.XXXX a žalobca 15/ V., naposledy bytom B.

13. Vychádzajúc z toho, že žalobca 5/ M., žalobca 14/ M., žalobca 4/ M. a žalobca 15/ V. zomreli počas konania na súde prvej inštancie v čase, kedy konanie nebolo právoplatne skončené, došlo na ich strane k strate procesnej spôsobilosti ako aj k nedostatku podmienky konania. Súdom prvej inštancie za daných okolností mohol pokračovať v konaní len za účelom vykonania vhodných opatrení na odstránenie predmetného nedostatku procesnej podmienky, t.j. vydať rozhodnutie o pokračovaní v konaní s dedičmi, na ktorých prešlo podľa výsledku dedičského konania právo, o ktoré v konaní ide (v posudzovanom prípade sa jednalo o majetkový spor). Súdom prvej inštancie však pri absencii uvedeného postupu dňa 15.05.2019 vyhlásil rozsudok vo veci samej, konajúc naďalej s pôvodnými žalobcami a ich právnym zástupcom, i napriek tomu, že plnomocenstvo udelené právnemu zástupcovi smrťou žalobcov zaniklo. Súdom prvej inštancie teda konal a rozhodol vo veci samej v čase, kedy nemal splnené všetky procesné podmienky, nakoľko uvedení žalobcovia v tom čase už nemali procesnú spôsobilosť, čím zaťažil svoje rozhodnutie vadou, pre ktorú je nevyhnutné toto rozhodnutie v zmysle ustanovenia § 389 ods. 1 písm. a) C.s.p. zrušiť.

14. Na základe vyššie uvedeného odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie podľa § 389 ods. 1 písm. a) C.s.p. zrušil a podľa § 391 ods.1 C.s.p. vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie s tým, že úlohou prvoinštančného súdu bude pri ďalšom prejednaní veci všetkých žalobcov, ktorí doposiaľ vstúpili do konania ako právni nástupcovia žalobcov (uznesenie Krajského súdu v Bratislave zo dňa 12.09.2022, č.k. 7Co/242/2019-889), a zároveň neboli už predtým sporovými stranami, poučiť v zmysle § 75 ods. 2 C.s.p., následne vo veci nariadiť pojednávanie, na ktoré predvolá strany sporu, resp. ich zástupcov, vo veci opätovne rozhodnúť a nové rozhodnutie vo veci odôvodniť spôsobom súladným s ust. § 220 ods. 2 C.s.p. V novom rozhodnutí o veci súd prvej inštancie rozhodne o náhrade trov konania (§ 396 ods. 3 C.s.p.).

15.Po zrušení rozsudku krajským súdom, súd nariadil pojednávanie na ktoré predvolal strany sporu, resp. právnych zástupcov, vo veci vykonal dokazovanie prednesmi právnych zástupcov strán sporu, vyjadreniami žalobcov, výpisom z Obchodného registra, výpisom z listu vlastníctva č. XXXX, výpoveďou Zmluvy o výkone správy zo dňa 15.12.2005, výpoveďou zmluvy o výkone správy zo dňa 15.12.2005, Zmluvou o výkone správy zo dňa 10.01.1996, oznámením Y. zo dňa 16.06.2008, Tvorbou a čerpaním fondu za objekt 0735, výpismi z účtov, zoznamom nedoplatkov k dátumu 31.12.2005 a 31.12.2006, vyúčtovaniami spracovanými správcom Y. Znaleckým posudkom č. 9/2014, znalkyne J. zo dňa 05.10.2015, ako aj s ostatným obsahom spisu a zistil tento skutkový stav:

16.Právna zástupkyňa žalobcov na pojednávaniach navrhovala žalobe vyhovieť, keď nárok žalobcov je dôvodný. Poukazovala na všetky jej písomné vyjadrenia, kde sa podrobne vyjadrila k skutkovej a právnej stránke sporu.

17. Právny zástupca žalovaného poukazoval predovšetkým na svoje písomné vyjadrenia k predmetu sporu na základe ktorých navrhoval žalobu ako nedôvodnú zamietnuť.

18.Žalobkyňa v 5. rade na pojednávaní uviedla, že žalobe navrhuje vyhovieť.

19.Právna zástupkyňa žalobcov v 14., 32. a 33. rade navrhla žalobe vyhovieť.

20.Žalobcovia v 21. a 22. rade navrhli žalobe vyhovieť.

21.Uznesením zo dňa 02.09.2014 súd nariadil znalecké dokazovanie. Na vykonanie úkonov znaleckej činnosti poveril znalkyňu J.

22.Zo záverov znaleckého posudku J. znalkyne z odboru Ekonomie a manažmentu, odvetvia účtovníctvo a daňovníctvo č. 9/2014 zo dňa 05.10.2015 súd zistil:

Znalkyňa na otázky súdu,

- otázku č. 1, aby sa vyjadrila, či čiastka 21.039, 33 eur (633.830,8,-Sk) ku dňu 30.06.2006 tak, ako je vyšpecifikované v žalobe, v spojitosti so založenými dokladmi „výpis účtov od 01.01.2005 do 31.12.2005“ s vyčísleným počiatočným a konečným stavom, dokladom „tvorba a čerpanie fondu opráv objektov od 01.01.2006 do 30.06.2006“ mala byť skutočnou finančnou hodnotou na účte objektu B.,

- znalkyňa uviedla, že: podľa predložených dokladov podrobne popísaných a porovnaných v tabuľke č. 1 a č. 2 v časti Posudok, je možné za zostatok fondu prevádzky, údržby a opráv objektu B. považovať zostatok uvedený v tabuľke č. 1, čiastku 634.343,67,-Sk, t.j. 21.056,35 eur. Táto čiastka je zostatok podľa dokladov z účtu v zmysle evidencie všetkých pohybov (príloha č. 2-4). Zostatok uvedený v zostave k 31.12.2006 je bez počiatočného stavu, ktorý je vo výslednej čiastke zohľadnený. Evidencia fondu prevádzky, údržby a opráv a ani jeho vyúčtovanie nebolo ukončené k 30.06.2006. Zostatok je uvedený k 31.12.2006, keďže po 30.06.2006 boli evidované niektoré pohyby. Oprávnenosť, či neoprávnenosť jednotlivých výdavkov však nie je možné bez podrobnej dokumentácie posúdiť,

- na otázku č. 2, aby sa vyjadrila, aká čiastka mala byť predmetom finančného vysporiadania fondu prevádzky, údržby a opráv po zúčtovaní s „ROUBF“ v súlade s § 16 ods. 7 zák. č. 182/1993 Z.z. k 30.06.2006 medzi stranami sporu,

- znalkyňa uviedla, že na základe predložených dokladov nebolo možné zistiť, aká čiastka mala byť predmetom finančného vyrovnania fondu prevádzky, údržby a opráv po ukončení zmluvy vlastníkov s SBD BA IV, keďže neboli predložené oddelene podrobné doklady týkajúce sa vyúčtovania fondu prevádzky, údržby a opráv a druhej časti platieb, ktorými sú platby za plnenia. V dokladoch týkajúcich

sa rozúčtovanie nákladov na byt ako i v zoznamoch zostatkov (nedoplatkov i preplatkov) sú údaje o finančných prostriedkoch a platbách uvedené spolu za oba typy platieb. Výsledný údaj je údaj, ktorý bolo možné zistiť z predložených dokladov. V prípade predloženia doplňujúcich dokladov môže byť prehodnotený.

Znalkyňa zhrnula, že:

- zostatok fondu prevádzky, údržby a opráv mal byť vyrovnaný zo strany SBD BA IV,
- zostatok Účtu za plnenia mal byť vyrovnaný, tento údaj však nebol k dispozícii a preto žiadna hodnota nebola započítaná,
- zostatky podľa rozúčtovania mali byť vyrovnané zo strany vlastníkov, ich časť bola vyrovnaná a započítaná s novým správcom P.,
- časť prostriedkov zo strany SBD BA IV bola vyrovnaná prevodom na účet (Platba za fond prevádzky, údržby a opráv), - - časť prostriedkov zo strany SBD BA IV bola vyrovnaná prevodom na účet (Platba za plnenia).

Znalkyňa ďalej v posudku uviedla, že:

31.12.2006 - Konečný stav účtu „Fondu prevádzky, údržby a opráv“ 634.343,67 eur,

Konečný stav účtu za plnenia - nezistené,

30.06.2006 - Zostatky vlastníkov podľa rozúčtovania - 610.358,96,-Sk

30.06.2006 - Zostatky vlastníkov započítané novým správcom - 236.813,60,-Sk,

31.12.2006 - Finančné prostriedky na vyrovnanie - 260.798,31,-Sk,

21.12.2006 Platba za fond prevádzky, údržby a opráv - -512, 86,-Sk,

21.12.2006 - Platba za plnenia - - 9.716,03,-Sk,

Finančné prostriedky na vyrovnanie po úhrade v Sk

250.569,42,-Sk,

Finančné prostriedky na vyrovnanie v Eur - 8.317,38 eur.

Výšku finančného vyrovnania zo strany SBD BA IV voči vlastníkom objektu B. znalkyňa z dostupných údajov vyčíslila na sumu 250.569,42,-Sk, 8.317,38 eur.

23. Žalovaný k znaleckému posudku uviedol, že znalkyňa neuskutočnila preverovanie správnosti poskytnutých podkladov a informácií. Žalovaný uviedol, že má výhrady k odpovedi znalkyne na otázku č. 2 a teda jej tvrdeniu, podľa ktorého uvedená rezerva (rezerva na oprav a údržbu bytového fondu (ROUBF) je predchádzajúcim označením prostriedkov, ktoré sú prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv podľa ZVBNP. V prípade ROUBF (FPÚO) sa jedná o druhovo odlišné peňažné prostriedky, v prvom prípade nájomcov bytov (nebytových priestorov) v predmetnom bytovom dome, kým v druhom prípade (FPÚO) sa jedná o prostriedky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v tom istom dome vytvárané iným odlišne. Súdna znalkyňa vecne správne konštatuje v ďalšom texte v ZP vzájomné vyrovnanie prostriedkov určených na financovanie údržby a opráv domu pri prevode bytu (nebytového priestoru) je predmetom § 16 ods. 6 ZVBNP. Súdna znalkyňa v ďalšom texte na str. 5 uviedla, že vzájomným vyrovnaním podľa zákona sa rozumie vyrovnanie nevyčerpaných zostatkov a vyrovnanie nedoplatkov na bytový dom zo strany nájomníkov ako budúcich vlastníkov prevádzaného bytu v bytovom dome. Nevyčerpané prostriedky ROUBF prevedie bytové družstvo na FPÚO vy bytovom dome. Žalovaný zvyrazňuje, že splnenie tejto zákonom stanovenej povinnosti nevyhnutne vyžaduje individuálne vyúčtovanie prostriedkov ROUBF v zmluve o prevode vlastníctva bytu (nebytového priestoru) s budúcim vlastníkom - k čomu nielen v posudzovanom prípade žalobcov, ale aj u ďalších bytových domov spravovaných žalovaným preukázateľne nedošlo zákonom ustanoveným spôsobom - vôbec neboli prostriedky ROUBF individuálne zmluvne vyrovnané - čo znemožňuje seriózne, kvalifikované posúdenie prostriedkov FPÚO od vzniku tohto fondu. Znalkyňa konštatuje tiež nesporný fakt, že nie je možné vyjadriť sa k otázkam súvisiacim so zúčtovaním „ROUBF“ a prevodom prostriedkov do FPÚO. S týmto žalovaný súhlasí, no neguje to ďalšiu časť posudku ako neobjektívnu, nezohľadňujúcu absenciu vzájomného vyrovnanie prostriedkov ROUBF a prevod nevyčerpaných prostriedkov ROUBF do FPÚO. Správne je konštatovanie znalkyne, podľa ktorého pre zistenie správnosti stavu prostriedkov k určitému dátumu by bolo potrebné predloženie dokladov o čerpaní prostriedkov, ich použití, súhlasy vlastníkov a pod. Žalovaný má za to, že nariadenie znaleckého dokazovania nebolo potrebné. Rozhodnutie súdu o zastavení konania alebo zamietnutí žaloby bolo možné aj bez neho. Upriamoval pozornosť na rozhodnutia Krajského súdu v Bratislave, podľa ktorých operatívna evidencia vedená žalovaným nie je dôkazom, ktorý by preukazoval reálnu sumu peňažných prostriedkov (FPÚO, ROUBF a iné). Pomocná evidencia je podľa názoru krajského súdu len fiktívnym stavom tvorby fondu, nezohľadňuje prípadné nedoplatky a iné skutočnosti (napr. nevykonané vzájomné vyrovnanie ROUBF a prevod nevyčerpaných prostriedkov do FPÚO). Znalecký posudok je založený na týchto údajoch účtovnej evidencie, pomocnej

(operatívnej) evidencie, ktorá nie je evidentne založená na reálnom stave peňažných prostriedkov, ale vychádza (je založená) na údajoch účtovníctva.

24. Žalobcovia vo vyjadrení k znaleckému posudku uviedli, že do nadobudnutia vlastníctva bytov a nebytových priestorov žalovaný bol povinný rezervu na opravu a údržbu bytového fondu (ROUBF) viesť účtovne na osobitnom účte v analytickom členení podľa jednotlivých ekonomických jednotiek a jednotlivých objektov samosprávy. Z uvedeného vyplýva, že členovia družstva do prevodu bytov podľa zákona č. 182/1993 Z.z. mali prehľad o výške prostriedkov nachádzajúcich sa na ROUBF. Po vklade vlastníckeho práva jednotlivých vlastníkov žalovaný uzavrel s jednotlivými vlastníkmi zmluvu o výkone správy. V súlade s § 16 ods. 7 zákona č. 182/1993 Z.z. bol povinný vykonať vzájomné vyrovnanie prostriedkov určených na financovanie predmetu prevodu vlastníctva. Vzájomným vyrovnaním sa rozumie vyrovnanie nevyčerpaných zostatkov a vyrovnanie nedoplatkov na obytný dom zo strany budúceho vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome. Po tomto vyrovnaní nevyčerpané prostriedky ROUBF mal žalovaný previesť ako prostriedky určené na údržbu a opravy domu, bytu a nebytového priestoru v dome na fond prevádzky, údržby a opráv vlastníkov v dome. Tieto prostriedky tvoria základ fondu prevádzky, údržby a opráv, ktorý sa po uzavretí zmlúv tvorí v súlade s § 10 zákona č. 182/1993 Z.z. Fond prevádzky, údržby a opráv je správca povinný viesť oddelene od účtov správcu v banke, a to osobitne pre každý spravovaný dom. Žalobcovia skončili výkon zmluvy o výkone správy so žalovaným k 30.06.2006. Žalovaný nevykonal vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia. Takéto vyúčtovanie vykonala v znaleckom posudku č. 9/2014 znalkyňa J. a dospela k záveru, že žalovaný má uhradiť žalobcom sumu 8.317,38 eur (250.569,42,-Sk). S touto sumou je zo strany vlastníkov možné súhlasiť a v tejto súvislosti bude daný dôvod na čiastočné späťvzatie žaloby v časti istiny i príslušenstva. Znalkyňa vykonala vyúčtovanie, ktoré mal vykonať žalovaný, avšak toto nezrealizoval. Žalobcov t.č. spravuje F. a.s. A., IBANSK XXX XXXX XXXX XXXXXXXXXXXX. - účet domu žalobcov.

25. Žalovaný vo vyjadrení zo dňa 05.01.2016 uviedol, že žalobcovia požadujú od žalovaného zaplataenie žalovanej istiny s príslušenstvom nedôvodne, pretože zostatok prostriedkov FPÚO na účtoch v peňažnom ústave bol (aj keď oneskorene) prevedený novému správcovi, ako to zhodne tvrdia obidve strany. Žalovaný previedol zostatok majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na B., tým zanikla jeho zákonná povinnosť (§8a ZVBNP) splnením aj keď nie do 30 dní pred skončením správy, najneskôr v deň jej skončenia, ale neskôr s omeškaním. Tvrdenie žalobcov, že súdna znalkyňa vykonala vyúčtovanie použitia FPÚO je zavádzajúce s poukazaním na vyššie uvedené skutočnosti, navyše povinnosťou končiaceho správcu vo všeobecnosti je previesť zostatok nevyčerpaných prostriedkov FPÚO na účtoch v peňažnom ústave (a nie fiktívne, virtuálne prostriedky zistené z účtovníctva ako pomocnej, operatívnej evidencie nezohľadňujúcej v celom rozsahu všetky rozhodné skutočnosti).

26. Podaním doručeným tunajšiemu súdu 27.09.2016 vzali žalobcovia žalobu čiastočne späť. Uviedli, že aktuálne si v predmetnom konaní uplatňujú zaplataenie sumy 8.317,38 eur s úrokom z omeškania 8% ročne z dlžnej sumy od 01.07.2006 do zaplataenia a náhrady trov konania.

27. Žalovaný v podaní zo dňa 25.12.2016 poukazoval na st. § 8a ods. 2 tretiu vetu zák. č. 182/1993 Z.z., podľa ktorej je končiaci správca povinný zároveň previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na účty nového správcu alebo spoločenstva (ak bolo zriadené). Nový správca, resp. spoločenstvo sú podľa žalovaného aktívne legitimovaní vo všeobecnosti v prípade, ak si končiaci správca riadne a včas nesplní zákonom (§8a ods. 2 vety tretej ZVBNP) uloženú povinnosť previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke novému správcovi (spoločenstvu) Absentuje aktívna vecná legitimácia vlastníkov v dome) žalobcov v 1. až 30. rade na iniciovanie občianskeho súdneho konania návrhom v záležitosti prevodu zostatku majetku vlastníkov na účtoch v banke podľa citovaného zákonného ustanovenia- čoho sa žalobca v konaní primárne domáha. Žalobcovia konali v rozpore so zákonnou úpravou v prípade manželov majúcich byt v bezpodielovom spoluvlastníctve. V súdnej veci ide o konanie, zjavne idúce nad rámec bežných vecí (§ 145 ods. 2 OZ). V prípade právneho nástupníctva nových žalobcov po jeho právnom predchodcovi žalovaný uplatňuje námietku premičania práva nového žalobcu na žalovanú istinu s príslušenstvom.

28. Žalobcovia v písomnom vyjadrení zo dňa 10.03.2017 na základe pomerne rozsiahlej právnej argumentácie dôvodili tým, že trvajú na tom, že zmluva o výkone správy bola medzi vlastníkmi bytov a

nebytových priestorov v dome na B. a žalovaným uzavretá platne. Na jej základe vykonával žalovaný správu bytového domu do 30.06.2006. V tejto súvislosti poukazovali na rozsudok Krajského súdu v Bratislave č.k. 9Co 62/2015-451 zo dňa 09.02.2017. Takisto, na toto rozhodnutie krajského súdu žalobcovia poukazujú, pokiaľ ide o žalovaným namietanou aktívnu legitímáciu. Taktiež poukazovali na tú skutočnosť, že z ustanovenia § 8a ods. 2 poslednej vety zák. č. 182/1993 Z.z. v znení účinnom k 30.06.2006 nepochybne vyplývalo, že správca bol pri skončení svojej činnosti povinný previesť zostatok majetku vlastníkov, tvoreného okrem iného prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv (§ 8ods. 3), na účty nového správcu alebo spoločenstva. Formulácia „na účty nového správcu alebo spoločenstva“ pritom predstavuje iba platobné miesto pre vydanie zostatku majetku vlastníkov, neznamená však, že by sa majetok vlastníkov mal stať súčasťou majetku nového správcu, resp. že by malo ísť o pohľadávku nového správcu voči končiacemu správcovi. Ustanovenie § 8 ods. 3 zák. č. 182/1993 Z.z. jasne vymedzovalo, že prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv predstavujú majetok vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a tento nie je súčasťou majetku správcu. Prijatie záveru, že jednotliví vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nemajú aktívnu legitímáciu na domáhanie sa vydania zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv, by znamenalo, že osoby s hmotnoprávnou a procesnoprávnou subjektivitou (navyše spravidla aj s plnou procesnou spôsobilosťou) nie sú oprávnené požadovať vydanie prostriedkov, ktoré zákon výslovne definuje ako ich majetok, čo je koncepcia neakceptovateľná. Žalobcovia nespochybňujú súdnu prax, keď v niektorých sporoch sú priznávané nároky analogické nároku uplatnenému v tomto konaní aj novým správcom domov, ako žalobcom, to však samo osebe automaticky nemôže vylučovať aktívnu vecnú legitímáciu priamo jednotlivých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ide o ich majetok. Pokiaľ žalovaný poukazoval na skutočnosť, že manželia mali byť jedným účastníkom konania, aj v tejto súvislosti poukazujú na vyššie uvedený rozsudok krajského súdu. Žiadna zákonná prekážka nebránila tomu, aby za určitý byt alebo nebytový priestor v dome podal žalobu ako jeden spomedzi žalobcov iba niektorý zo spoluvlastníkov (či už podielových alebo bezpodielových), alebo aby podali žalobu za takýto byt alebo nebytový priestor prípadne aj viaceri, či všetci podieloví alebo bezpodieloví spoluvlastníci. Pokiaľ ide o tvrdenie žalovaného v tom, že jeho záväzok previesť zostatok majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov údajne zanikol splnením, žalobcovia uviedli, že žalovaný si nielen že nespĺnil svoju povinnosť podľa § 8a ods. 2 zák. č. 182/1993 Z.z. k 30.06.2006, ale ani doposiaľ. Až 21.12.2006 uskutočnil prevod „symbolickej“ sumy 512,86,-Sk na účet fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu vedený novým správcom bez toho, aby predložil vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv. Suma 512,86,-Sk zo strany žalovaného nemôže byť považovaná za riadne a úplné splnenie si povinnosti žalovaného. K vznesenej námietke premlčania žalobcovia uviedli, že nárok žalobcov premlčaný nie je. Povinnosť, ktorej splnenia sa žalobcovia domáhajú voči žalovanému mu v čase skončenia správy vyplývala zo zákona (§ 8a ods. 2 veta posledná zák. č. 182/1993 Z.z. a zo zmluvy o výkone správy. Preto ide o povinnosť zákonnú a zmluvnú. Poukazovali na čl. VIII bod 1 písm. c) zmluvy o výkone správy uzavretej medzi vlastníkmi bytov a žalovaným, pri končení správy správcu ku dňu ukončenia správy prevedie zostatok na fonde ROUBF na účet vlastníkov. Ak si žalovaný túto svoju povinnosť v celom rozsahu nespĺnil, nedošlo na jeho strane k bezdôvodnému obohateniu, ale k porušeniu zmluvnej povinnosti, ktorej zodpovedá právo na plnenie (pohľadávka), ktoré sa premlčiava vo všeobecnej trojročnej premlčacej dobe v zmysle § 101 OZ. Keďže žalovaný bol povinný vydať zostatok fondu prevádzky, údržby a opráv do 30.06.2006, právo žalobcov sa mohlo prvý krát vykonať 01.07.2006, odkedy začala plynúť premlčacia doba. Žaloba bola súdu doručená 25.06.2008. Nárok žalobcov nie je premlčaný. Žalovaný v písomnom vyjadrení zo dňa 08.03.2018 uviedol, že opätovne akcentuje skutočnosť, že žalobcovia nie sú v predmetnom spore aktívne legitimovaní. Ďalej skutočnosť, že žalovaný si ako končiaci správca svoju povinnosť splnil, čo znemožňuje vyhovieť žalobe založenej na povinnosti končiaceho správcu podľa ZVB, ktorá bola preukázateľne žalovaným splnená.

29. Podľa § 8 ods. 3 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov správca je povinný viesť samostatné účtovníctvo 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. 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.

30. Podľa § 8a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov platného a účinného do 30.06.2007 (ďalej len zákon č. 182/1993 Z.z.) 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 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 fond 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.

31. Podľa § 8a ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov 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 šesť mesiacov, ak sa zmluvné strany v zmluve o výkone správy nedohodnú inak. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

32. Podľa § 8b ods. 2 písm. b/ zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov pri správe majetku vlastníkov je správca povinný najmä dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať ich záujmy pred inými.

33. Podľa čl. VIII bod 1 písm. c) Zmluvy o výkone správy ku dňu ukončenia správy správca prevedie zostatok na fonde ROUBF na účet vlastníkov.

34. Podľa § 100 ods. 1 Občianskeho zákonníka právo sa premlčí, ak sa nevykonalo v dobe v tomto zákone ustanovenej (§ 101 až 110). Na premlčanie súd prihladne len na námietku dlžníka. Ak sa dlžník premlčania dovoľá, nemožno premlčané právo veriteľovi priznať.

35. Podľa § 101 Občianskeho zákonníka pokiaľ nie je v ďalších ustanoveniach uvedené inak, premlčacia doba je trojročná a plynie odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz.

36. V predmetnej veci je predmetom posúdenia žalobcami uplatňovaný nárok na zaplatenie sumy 8.317,38 eur s príslušenstvom titulom nevyčerpaných prostriedkov určených na údržbu a opravy domu vlastníkov a nebytových priestorov bytového domu na ul. Studenohorská 22-24 v Bratislave (ROUBF) na fond prevádzky, údržby a opráv (FPÚO) a to v súvislosti so zmenou správcu - žalovaného vykonávajúcou správou bytového domu do 30.06.2006, keď žalobcovia zohľadnili aj platbu žalovaného v sume 512,86,- Sk, ktorú uskutočnil dňa 21.12.2006.

37. Na základe vykonaného dokazovania súd dospel k záver, že nárok žalobcu na zaplatenie sumy 8.317,38 eur je dôvodný.

38. Súd mal za preukázané, že medzi stranami sporu bola platne uzavretá Zmluva o výkone správy, ako aj skutočnosť, že na základe tohto platného právneho úkonu došlo ku dňu 30.06.2006 k platnému skončeniu tohto právneho vzťahu (písomná výpoveď zo dňa 15.12.2005 doručená žalovanému 15.12.2005. Súd mal preukázané, že žalovaný neodovzdal všetky finančné prostriedky a teda vznikol žalobcom osobitný nárok na ich vrátenie v zmysle čl. VIII ods. 1 písm. c) Zmluvy o výkone správy a § 8a ods. 2 posledná veta zákona č. 182/1993 Z.z. v znení účinnom do 30.06.2007. S poukazom na uvedené súd zaviazal žalovaného na zaplatenie sumy 8.317,38 eur žalobcom ktorú mal preukázanú znaleckým posudkom znalkyne J. titulom neoprávnene zadržovaných prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv žalovaným.

39. Žalobcom uplatnený nárok premlčaný nie je, keď v prejednávanej veci vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. B. v Zmluve o výkone správy pre prípad ukončenia správy zaviazali odchádzajúceho správcu ku dňu končenia správy previesť zostatok na fonde ROUBF na účet vlastníkov a to v čl. VIII bod 1 písm. c) Zmluvy o výkone správy. Z uvedeného dôvodu záväzok vyplývajúci z

ukončenia výkonu správy predstavuje peňažný záväzok, ktorý podlieha premlčaniu vo všeobecnej trojročnej lehote (§ 100 ods. 1, § 101 Občianskeho zákonníka) so začiatkom plynutia od 01.07.2006, záväzok mal byť splnený do 30.06.2006), ktorá uplynula 30.06.2009. Keďže žalobcovia v súdnej právnej veci podali žalobu 25.06.2008, je možné konštatovať, že žaloba bola podaná včas. Inými slovami, vzhľadom na právny titul, ktorým si žalobcovia uplatňujú svoj nárok začala vzhľadom k ukončeniu správy (30.06.2006) všeobecná 3 ročná premlčacia doba v zmysle § 101 Občianskeho zákonníka plynúť dňom 01.07.2006. Žaloba bola podaná včas, námietka premlčania dôvodná nie je.

40. K aktívnej legitímácii súd uvádza, že od účinnosti novely zákona č. 182/1993 Z.z. v o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vykonanej zákonom č. 367/2004 Z.z. účinným od 1. júla 2004 je správca oprávnený pri výkone správy majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov vo svojom mene na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov vymáhať úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a úhrady preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorého správu vykonáva. Vychádzajúc z uvedeného možno uzavrieť, že až do účinnosti zákona č. 367/2004 Z.z. (účinný od 1. júla 2004) správca mohol v zastúpení vlastníkov bytov a nebytových priestorov uplatniť ich práva na súde len vtedy, ak mu takéto právo vyplynulo zo zmluvy o výkone správy. Súd aktívnu legitímáciu žalobcov posudzoval podľa zákona č. 182/1993 Z.z. ako aj s ohľadom na Zmluvu o výkone správy, podľa ktorej voči vlastníkom bytov a nebytových priestorov zodpovedá žalovaný ako bývalý správca, ktorý ukončil výkon správy ku dňu 30.06.2006, t.j. subjekt pasívne vecne legitimovaný v predmetnom konaní. K žalovaným namietanej aktívnej legitímácii a procesnej spôsobilosti súd uvádza, že predmetom sporu sú finančné prostriedky vo vlastníctve žalobcov ako vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, žalobcovia sú označení v súlade s listom vlastníctva a takto označená strana konania má procesnú spôsobilosť, ktorí podali návrh prostredníctvom ich právnej zástupkyne a súd s nimi konal a koná ako so stranou sporu. V tejto súvislosti súd poukazuje na rozsudok Krajského súdu v Bratislave, napr. rozsudok sp. zn. 9Co/62/2015 zo dňa 09.02.2017. Žiadna zákonná prekážka nebránila ani tomu, aby za určitý byt alebo nebytový priestor v dome podal žalobu ako jeden spomedzi žalobcov iba niektorý zo spoluvlastníkov (či už podielových alebo bezpodielových), alebo aby podali žalobu za takýto byt alebo nebytový priestor prípadne aj viacerí či všetci podieloví spoluvlastníci.

41. K námietke žalovaného, že neexistuje žiadna zákonná povinnosť plniť žalobcom, pretože on, ako končiaci správca si dodatočne túto povinnosť splnil, zaplatil žalobcom sumu 512,86 eur, existencia dlhu žalovaného ako aj jeho výška bola v konaní preukázaná žalobcami produkovanými dôkazmi, predovšetkým tvorbou a čerpaním fondu za obj. č. 0735 za rok 2014 s vyčísleným konečným stavom k 31.12.2004 v sume 489.044,71,-Sk, výpisom z účtov za obdobie roku 2005 s počiatočným stavom 489.044,71,-Sk a konečným stavom 590.036,82,-Sk, výpisu účtu po dokladoch za rok 2006 so zostatkom 44.306,85,-Sk a Znaleckým posudkom č. 9/2014, vypracovaným znalkyňou J.. Žalovaný skutočnosti, ktoré uvedené listinné dôkazy a znalecký posudok preukazujú, nevyvrátil, príp. relevantne spochybnil a jeho obrana zostala v rovine tvrdení.

42. Pokiaľ žalovaný namietal absolútnu neplatnosť zmluvy o výkone správy z dôvodu, že došlo k uzatvoreniu viacerých individuálnych zmlúv, keďže zmluva o výkone správy nie je jediná. V tejto súvislosti súd uvádza, že z ust. § 6 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z. vyplýva, že na správu domu môže byť uzavretá len jedna zmluva o výkone správy alebo jedna zmluva o spoločenstve. Na účel správneho výkladu tohto ustanovenia je potrebné ustáliť, že písomná zmluva o výkone správy je právnym titulom na výkon správy v dome správcom, ktorú uzatvárajú vlastníci bytov a nebytových priestorov na jednej strane s osobou, ktorú si zvolili za správcu na strane druhej. Nie je teda možné, aby vlastníci uzavreli viaceré zmlúvy o výkone správy s viacerými správcami na výkon správy toho istého domu, keďže zákon explicitne vylučuje, aby vlastníci zverili správu viacerým správcami. Takýto postup by bol v rozpore s kogentným ustanovením zákona a obchádzal by účel správy, ktorá sa chápe ako komplexná a sústavná činnosť, ktorou správca zabezpečuje činnosti vymedzené v ustanovení § 6 ods. 2 citovaného zákona. Skutočnosť, že v danom prípade došlo k vyhotoveniu individuálnych zmlúv o výkone správy s každým jednotlivým vlastníkom samostatne za predpokladu, že obsah zmluvy je pre všetkých vlastníkov rovnaký, nemá teda vplyv na platnosť zmluvy. Akcent jedinečnosti nespočíva v jedinom písomnom vyhotovení zmluvy o výkone správy, ale v zverení výkonu správy jedinému správcovi.

43. Z uvedených dôvodov súd rozhodol tak, ako je to uvedené vo výroku tohto rozsudku a žalobe v časti istiny 8.317,38 eur vyhovel.

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

45. Podľa ust. § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Zb. platného ku dňu omeškania je dvojnásobok diskontnej sadzby určenej Národnou bankou Slovenska platnej k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

46. Žalovaný sa dostal s plnením peňažného dlhu do omeškania, má preto žalobca nárok aj na zaplatenie úrokov z omeškania od 01.07.2006, na druhý deň po skončení výkonu správy, keď žalovaný bol povinný svoj dlh uhradiť, resp. previesť žalobcom na účet fondu prevádzky, údržby a opráv domu do 30.06.2006. ktorých výšku súd určil v súlade s nariadením vlády SR č. 87/1995 Zb.

47. O trovách konania vo vyhovujúcej časti súd rozhodol podľa § 262 ods.1 v spojení s § 255 ods. 1 C.s.p. Žalobcovia boli v spore o istine 8.317,38 eur úspešní, súd im preto v tejto časti priznal nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

48. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie, po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením vydaným súdnym úradníkom.

49. Podaním doručeným tunajšiemu súdu 27.09.2016 vzali žalobcovia žalobu čiastočne späť. Uvedli, že aktuálne si v predmetnom konaní uplatňujú zaplatenie sumy 8.317,38 eur s úrokom z omeškania 8% ročne z dlžnej sumy od 01.07.2006 do zaplatenia a náhrady trov konania.

50. Právny zástupca žalovaného s čiastočným späťvzatím žaloby súhlasil.

51. Podľa § 144 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len CSP), žalobca môže vziať žalobu späť.

52. Podľa § 145 ods. 1 a 2 CSP, ak je žaloba vzatá späť celkom, súd konanie zastaví. Ak je žaloba vzatá späť sčasti, súd konanie v tejto časti zastaví. O čiastočnom späťvzatí žaloby rozhodne súd v rozhodnutí vo veci samej.

53. Podľa § 146 ods. 1 CSP, súd konanie nezastaví, ak žalovaný so späťvzatím žaloby z vážnych dôvodov nesúhlasí. Na nesúhlas žalovaného so späťvzatím žaloby sa neprihliada, ak dôjde k späťvzatiu žaloby skôr, než sa začalo predbežné prejednanie sporu podľa § 168 alebo pojednávanie.

54. Dispozícia žaloby patrí medzi základné procesné oprávnenia žalobcu. Späťvzatím žaloby prejavuje vôľu voči súdu, aby sa o jeho žalobe nekonalo a nerozhodovalo. Procesným dôsledkom späťvzatia žaloby je zastavenie konania. Procesným dôsledkom čiastočného späťvzatia žaloby je čiastočné zastavenie konania.

55. Vzhľadom na skutočnosť, že žalobcovia vzali predmetnú žalobu sčasti, v časti prevyšujúcej sumu 8.317,38 eur späť a žalovaný s týmto čiastočným späťvzatím žaloby súhlasil, súd konanie v tejto časti zmysle ustanovenia § 145 ods. 1 C.s.p. zastavil.

56. O trovách konania v zastavujúcej časti súd rozhodol podľa § 257 C.s.p., podľa ktorého výnimočne súd neprizná náhradu trov konania, ak existujú dôvody hodné osobitného zreteľa.

57. Súd dôvody hodné osobitného zreteľa videl v záveroch znaleckého posudku, keď ako uviedla znalkyňa podľa predložených dokladov je možné za zostatok fondu prevádzky, údržby a opráv objektu B. považovať zostatok 21.056,35 eur Evidencia fondu prevádzky, údržby a opráv a ani jeho vyúčtovanie nebolo ukončené k 30.06.2006. Na základe predložených dokladov nebolo možné ustáliť, aká čiastka mala byť predmetom finančného vyrovnania fondu prevádzky, údržby a opráv po ukončení zmluvy vlastníkov s SBD BAIV, keďže neboli predložené oddelene potrebné doklady týkajúce sa vyúčtovania fondu prevádzky, údržby a opráv a druhej časti platieb, ktorými sú platby za plnenia. V dokladoch týkajúcich sa rozúčtovania nákladov na byť ako i zoznamoch zostatkov (nedoplatkov i preplatiek) sú

údaje o finančných prostriedkoch a platbách uvedené spolu za oba typy platieb. Výška finančného vyrovnania zo strany žalovaného voči vlastníkom objektu znalkyňa z dostupných údajov určila sumou 8.317,38 eur.

Poučenie:

Proti rozsudku súdnej prvej inštancie je prípustné odvolanie, ak to zákon nevyklučuje.

Odvolanie sa podáva v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na súde, proti ktorého rozhodnutiu smeruje. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej úpravy.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha.

(1) Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

(2) Odvolanie proti rozsudku vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

(3) Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.