

Súd: Okresný súd Bratislava IV
Spisová značka: 9C/243/2005
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1404120025
Dátum vydania rozhodnutia: 14. 01. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Taťána Poláková
ECLI: ECLI:SK:OSBA4:2019:1404120025.30

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava IV sudkyňou JUDr. Taťanou Polákovou v právnej veci žalobcu: Správcovské bytové družstvo, Drobného 27, Bratislava, IČO: 35803843, zastúpený Advokátska kancelária JUDr. Barbara Holíková, s.r.o., Staré Grunty 162, Bratislava, proti žalovanému: Stavebné bytové družstvo Bratislava IV, Polianky 9, Bratislava, IČO: 00169731, zastúpený JUDr. Jozef Drvár, advokát, Belinského 16, Bratislava, o zaplatenie 6.166,13 eur s prísl. takto

rozhodol:

Súd žalobu zamieťa.

Žalovanému sa priznáva nárok na náhradu trov prvoinštančného konania v rozsahu 100%.

Žiadnej zo strán súd nárok na náhradu trov odvolacieho konania nepriznáva.

odôvodnenie:

1. Žalobcovia I. Y. a spol. sa žalobou zo dňa 21.12.2004 domáhali, aby súd zaviazal žalovaného na zaplatenie sumy 6.166,13 eur s prísl. titulom dlhu z konečného vyúčtovania fondu prevádzky, údržby a opráv domu, ktorý vyplýva z potvrdenia zo dňa 15.3.2002.

2. Žalobu odôvodnili tým, že sú vlastníkami bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na u. P. R. 10, 12 v Bratislave. Na základe zmluvy o výkone správy č. 25/2001 uzavretej v zmysle § 8 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi vlastníkami bytov a nebytových priestorov v bytovom dome a Správcovským bratislavským družstvom, Drobného 27, Bratislava, IČO: 358 03 843 vykonáva správca od 1.1.2002 správu tohto objektu. Do 31.12.2001 vykonával správu objektu žalovaný. V zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. bol odporca povinný nevyčerpané prostriedky určené na údržbu a opravy domu, bytu a nebytového priestoru v dome previesť na fond prevádzky, údržby a opráv domu (ďalej len FPÚO), ktorý bol pre navrhovateľa zriadený na samostatnom bankovom účte a vedie ho v zmysle čl. III bod 4.1 písm. a/ zmluvy o výkone správy správca. Dňa 2.10.2001 odporca uznal nevyčerpané prostriedky určené na údržbu a opravy domu, bytov a nebytových priestorov v dome k 31.12.2000 ako svoj dlh voči navrhovateľovi. Zároveň sa v uznaní dlhu zaviazal, že tvorba a čerpanie fondu FPÚO za obdobie od 1.1.2001 do 31.10.2001 bude predmetom konečného vyúčtovania, ktoré spracuje do 30.12.2001. Keďže žalobca lehotu na konečné vyúčtovanie nedodrжал, správca, ako mandatár žalovaného vyhotovil na základe dokladov k ročnej účtovnej závierke žalovaného za rok 2001 dňa 15.3.2002 potvrdenie o konečnom finančnom vyúčtovaní FPÚO, v ktorom potvrdzuje stav vzájomných záväzkov a pohľadávok ku dňu ukončenia správy žalovaného vo výške 6.166,13 eur. Konečné vyúčtovanie bolo zrealizované 12.3.2003 a na jeho základe vznikol žalovanému dlh s výškou uvedenou v potvrdení z 15.3.2002.

3. Platobným rozkazom zo dňa 24.01.2005, č.k. 13Ro/2564/04-22 žalobe vyhovel.

4. Proti platobnému rozkazu podal žalovaný odpor. Namietal kvalifikovanosť právneho zastúpenia žalobcov, keď s poukazom na st. § 24 O.s.p. účastník sa môže dať v konaní zastupovať zástupcom, ktorého si zvolí. Ak nejde o zastupovanie podľa § 26 O.s.p., môže si účastník za zástupcu zvoliť len fyzickú osobu. V tej istej veci môže mať účastník súčasne len jedného zvoleného zástupcu.

5. Podaním zo dňa 31.5.2006 žalobcovia prostredníctvom právnej zástupkyne navrhli zmenu žalobcu.

6. Uznesením zo dňa 17.8.2007 súd pripustil, aby do konania namiesto doterajších žalobcov (jednotlivých spoluvlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. P. R. 10, 12 v Bratislave) vstúpil ako žalobca Správcovské bytové družstvo, Drobného č.27, Bratislava, IČO: 35 803843.

7. Žalovaný podaním doručeným tunajšiemu súdu 20.02.2008 žiadal žalobu zamietnuť. Uviedol, že je pravdou, že žalovaný bol do 31.12.2001 správcom tohto bytového domu, ale faktickú správu domu vykonával žalobca a to na základe mandátnej zmluvy zo dňa 15.2.2001 uzatvorenej medzi SBD BA IV a SBD. V praxi to znamenalo, že žalobca vo februári 2001 vo svojom mene otvoril samostatný bankový účet domu, kde žalobca bol jeho majiteľom a mal ním dispozičné právo a na tento účet č. 2639430174/1100 všetci vlastníci bytov platili mesačné zálohové platby. Bytový dom aj po odchode zo správy žalovaného k 31.12.2001 si ponechal pôvodný účet č. XX.XX.XXXX a novým správcom sa stal žalobca, ktorý aj dovtedy s účtom disponoval. Zostatok na účte domu k 31.12.2001 bol 354.998,18,- Sk, a tieto finančné prostriedky si bytový dom vzal k novému správcovi. Tvrdenie žalobcu, že žalovaný bytovému domu P. R. 10, 12 nepreviedol finančné prostriedky nie je pravdivé. Z obsahu žaloby vyplýva, že Ing. Q. v tom čase ako štatutár žalovaného, dňa 2.10.2001 vystavil uznanie dlhu k 31.12.2000, pričom z neho vyplýva, že odporca uznal dlh voči bytovému domu k 31.12.2000 vo výške 315.613,55,- Sk, ktorý sa zaviazal zaplatiť do 31.10.2001 nedôvodne, lebo v uznaní dlhu sa uvádzali len stavy účtovnej evidencie, bez toho, aby boli zohľadnené nedoplatky. Stav nedoplatkov k 31.12.2000 bol v sume 229.365,-Sk. Je však zrejmé, že sumy uvedené v uznaní dlhu boli podkladom aj pre vystavenie potvrdenia z 15.3.2002 a konečného vyúčtovania z 12.3.2003 opäť Ing. Q. (dnes štatutárom žalobcu), preto taktiež nemôžu byť dôvodné. Z vecnoprávneho hľadiska teda žalovaný namietá skutočnosť, že v listine „uznanie dlhu“ nie sú zohľadnené nedoplatky vlastníkov v sume 229.365,-Sk k 31.12.2000 a preto uznaná suma ako dlh žalovaného nikdy nevznikol. Zároveň pri kontrole účtovnej evidencie v súvislosti s údajmi uvádzanými v žalobe bolo zistené, že účtovný stav fondu údržby a opráv k 31.12.1999 t.j. konečný stav bol v sume -1.996,56-Sk s počiatočný stav k 1.1.2000 bol nesprávne uvádzaný v sume + 64.167,45,-Sk.

8. Podaním zo dňa 31.5.2006 žalobcovia prostredníctvom právnej zástupkyne navrhli zmenu žalobcu.

9. Uznesením zo dňa 17.8.2007 súd pripustil, aby do konania namiesto doterajších žalobcov (jednotlivých spoluvlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. P. R. 10, 12 v Bratislave) vstúpil ako žalobca Správcovské bytové družstvo, Drobného č.27, Bratislava, IČO: 35 803843.

10. Rozsudkom zo dňa 05.04.2011, č.k. 9C/243/2005-110 súd žalobu zamietol.

11. Proti tomuto rozsudku podal žalobca odvolanie.

12. Krajský súd v Bratislave uznesením zo dňa 30.05.2017, č.k. 6Co/367/2014-638 napadnutý rozsudok súd prvej inštancie zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a rozhodnutie.

13. Krajský súd v zrušujúcom uznesení uviedol, že súd prvej inštancie bude musieť vykonať dokazovanie na zistenie, či žalobca má skutočne voči žalobcovi nejaký dlh, keď uznanie dlhu zo dňa 02.10.2001, ako i potvrdenie o konečnom vyúčtovaní FPÚO za objekt 0950 ku dňu 31.12.2001 (v tomto potvrdení žalovaný neprejavil vôľu uznať dlh) nezakladajú vyvrátiteľnú právnu domnienku o existencii dlhu a jeho výške, ale môžu predstavovať len jeden z dôkazov preukazujúcich výšku zostatku peňažných prostriedkov na FPÚO k uvedeným dátumom. Skutočnú výšku zostatku však bude možné určiť až po vyhodnotení všetkých dôkazov nachádzajúcich sa v spise, t.j. bude potrebné sa vysporiadať aj s argumentáciou žalovaného, ktorý namietá existenciu ako i výšku tohto zostatku. V tomto smere smerodajným dôkazom

bude výsledok zisťovania, na akom účte sa k dňu ukončenia výkonu správy žalovaným nachádzali peňažné prostriedky vlastníkov bytov a nebytových priestorov, kto mal právo s týmto účtom disponovať, a ako sa s uvedenými prostriedkami vlastníkov bytov naložilo. Bude potrebné zistiť, či išlo o účet vedený v Tatra banke, a.s. č. 2639430174, kedy bol tento účet skutočne zriadený, kto mal právo s týmto účtom disponovať, či na tento účet boli poukazované platby vlastníkov bytov a nebytových priestorov a vysporiadať sa so skutočnosťou, ako je možné, že tento účet mal byť vedený až od 01.01.2002, hoci sa ešte ku dňu 31.12.2001 na ňom nachádzala suma 354.998,18,-Sk. Ak sa zistí, že k dňu zániku správy bytového domu žalovaným boli peňažné prostriedky vlastníkov (FPÚO) vedené na predmetnom účte v M., bude potrebné zistiť ich skutočnú výšku k tomuto dňu, ako aj to, kto s týmto účtom v tomto čase mohol disponovať a ako sa naložilo s peňažnými prostriedkami uloženými na tomto účte po zániku správy bytového domu žalovaným. Rovnaké skutočnosti bude potrebné zistiť aj v prípade, ak by sa v konaní preukázalo, že peňažné prostriedky vlastníkov bytov a nebytových priestorov ku dňu zániku správy žalovaným sa nachádzali na inom bankovom účte napr. bankovom účte v XXX/XXXX.. Výška zostatku FPÚO predmetného bytového domu ku dňu zániku správy žalovaným, resp. akékoľvek pohyby s týmito prostriedkami zo strany žalovaného po ukončení správy by mali byť zaznamenané na výpisoch z týchto účtov. Keďže uznanie dlhu nemožno považovať za platný právny úkon (a teda nenastala ani vyvrátiteľná právna domnienka jeho existencie v čase uznania), dôkazné bremeno preukázania vyššie uvedených skutočností bude v konaní zaťažovať žalobcu. Až v prípade, ak žalobca v konaní preukáže, že na účte fondu (nie v pomocnej evidencii) boli peňažné prostriedky, nastupuje dôkazná povinnosť žalovaného, a to preukázať, či s nimi nakladal v súlade so zákonom, resp. zmluvou. Predtým však bude potrebné, aby žalobca najprv jasne definoval, čoho sa podanou žalobou domáha - právny titul (ak sa bude domáhať uloženia povinnosti žalovanému vyplývajúcej zo zmluvy o výkone správy - čl. VIII bod 1 písm. b) a c) bude potrebné, aby túto zmluvu aj predložil ako i posúdiť, či možno žalovanému z tohto titulu takúto povinnosť (t.j. povinnosť previesť zostatok na fonde ROUBF na účet vlastníkov) uložiť, ak by sa preukázalo, že na účte fondu ku dňu zániku správy neboli žiadne peňažné prostriedky.

14. Krajský súd ďalej uviedol, že ohľadne žalovanej sumy 8.922,60,-Sk (ide o časť zo sumy 185.760,77,-Sk) predstavujúcej podľa potvrdenia o konečnom finančnom vyúčtovaní fond prevádzky údržby a opráv zo dňa 15.03.2002, faktúry SBD BA IV hradené z účtu domu po 31.12.2001, odvolací súd uvádza, že žalobca je povinný v tomto smere bližšie definovať (špecifikovať), čoho konkrétne sa predmetná suma týka, a akým právnym titulom sa domáha jej zaplataenia od žalovaného. Ak by išlo o sumu (platby) za dodávku tepla, vody a pod. do bytového domu v období výkonu správy žalovaným, avšak k ich úhrade došlo až po zániku správy žalovaným, zo strany žalobcu je otázne, prečo táto suma má predstavovať dlh žalovaného. Je predsa jedno, či faktúry za dodávky tepla, vody a pod. do bytového domu uhradí pôvodný alebo nový správca. Ak by sa táto povinnosť výlučne vzťahovala k žalovanému, išlo by o skutkový podstatu bezdôvodného obohatenia podľa § 454 Obč. zákonníka.

15. Po zrušení rozsudku krajským súdom žalovaný podaním zo dňa 10.11.2017 akcentoval, že žalovanému absentovala povinnosť prevod zostatku finančných prostriedkov vlastníkom, po skončení správy ostali účty strany žalobcu ako mandatára v M., a.s. naďalej jeho a potom, ako vo vlastnom mene vykonával pre vlastníkov správu nimi žalovaný ani nedisponoval. V čase skončenia správy 31.12.2001 ani neexistovala zákonná povinnosť previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke novému správcovi (tj. žalobcovi), ktorá bola zavedená až novelou (§ 8a ods. 2 veta druhá ZVB). Ak ktokoľvek tvrdí, že vzájomné vyrovnanie peňažných prostriedkov ROUBF nemá zákonný, ale iný základ - napr. zmluvný, založený individuálnymi ZVS, ignoruje platnú právnu úpravu v rozhodnom čase. Neplatné, právne neúčinné individuálne ZVS nie sú absolútne spôsobilé vyvolať akékoľvek právne účinky pre rozpor so ZVS, resp. obchádzanie ZVS a ako také sú podľa § 39 OZ neplatné.

16. Žalobca v nadväznosti zrušujúce uznesenie krajského súd v podaní zo dňa 10.11.2017 uviedol, že predmetom tohto konania je pohľadávka vyplývajúca z konečného vyúčtovania ku dňu skončenia správy, t.j. za obdobie od 01.01.2001 do 31.12.2001, ktorú preukázali listinným dôkazmi založenými v spise. Poukazuje na položkový rozpis ROUBF jednotlivých bytov, kde na str. 6 je uvádzaný stav 315.613,55,-Sk. Rovnaký celkový stav 78.802,29,88,- Sk súhlasí aj s čiastkou vedenou v Súvahe a výkaze ziskov a strát SBD BA IV k 31.12.2000. Zo súvahy a výkaz ziskov a strát SBD k 31.12.2000 súčasne vyplýva aj stav k 01.01.2000 vo výške 53.054,621,28,-Sk. Rovnaký stav tj. 78.802,291,88,-Sk k 31.12.2001. Založenie bankového účtu č. XX.XX.XXXX bytového dom P. R. 10-12 v Bratislave v M., a.s. (ktorý je bankovým účtom dom doposiaľ) žalobcom ako mandatárom bolo plnením povinnosti mandatára vo vzťahu k žalovanému a súčasne reflektovalo zmenu právnej úpravy, keď prostriedky

bytových domov museli byť vedené na osobitných účtoch, na rozdiel od dovtedajšieho stavu, keď sa viedli na spoločnom účte žalovaného, ktorý bol zároveň jeho podnikateľským účtom, účet č. 406 v C.. Aj po otvorení tohto účtu niektorí vlastníci poukazovali platby na účet žalovaného v C., a.s. (účet č. XXX/XXXX), čo v konaní žalovaný nerozporoval. Taktiež, ako vyplýva z ročného vyúčtovania za rok 2001 na tento účet žalovaného vlastníci uhradili nedoplatky z ročného vyúčtovania za rok 2001. Žalobca súd predkladá výpis z účtu č. 406v C. k 31.12.2001, ktorý však bol bankovým účtom pre všetky bytové domy v správe žalovaného. Z uvedeného dôvodu sú pre určenie výšky škody žalovanej sumy smerodajné údaje z pomocnej analytickej evidencie, v ktorej boli vedené samostatné účty pre ten-ktorý bytový dom. Zriadenie účtov nebolo konaním v rozpore s mandátnou zmluvou. Žalobca bol mandátnou zmluvou len poverený vykonávať správu v mene žalovaného a na jeho účet. Vedenie žalovaného rozhodlo vo februári 2001, že na bankové účty bytových domov, ktoré zriadil žalobca na základe mandátnej zmluvy, prevedie ako počiatočný vklad jednu mesačnú zálohovú platbu každého bytového domu presunutú z mesiaca december 2000. Jedinou kreditnou položkou zo strany správcu - žalovaného bolo poukázanie 1-mesačne zálohovej platby pri otvorení účtu. Majetok vlastníkov však ostal nepreúčtovaný na podnikateľskom účte žalovaného, a to aj k dňu skončenia správy. Žalobca súd predložil zmluvu o výkone správy č. S-0950/012/073/98 zo dňa 19.08.1998. Ohľadom sumy 8.922,60,- Sk uviedol, že sa jedná o úhrady faktúr SBD BA IV z účtu domu po 31.12.2001. išlo o úhrady za opravu osvetlenia, havarijnú službu, servis výťahov, čistenie kontajnerov, elektrickú energiu a iné. Bytový dom bol vtedy v správe žalovaného a fakturačné miesto je SBD BA IV. Ide o faktúry do 31.12.2001, ktoré prišli a boli uhradené po 31.12.2001.

17. Žalobca zo vyjadrení zo dňa 19.01.2018 uviedol, že uznanie dlhu zo dňa 02.10.2001 ako i potvrdenie o konečnom vyúčtovaní FPÓ za objekt 0950 k dňu 31.12.2001 môžu predstavovať jeden z dôkazov preukazujúcich výšku zostatku peňažných prostriedkov na FPÚO k uvedeným dátumom. Žalovaným tvrdená údajná disproporcija účtovného stavu finančných prostriedkov k 31.12.1999 a 01.01.2000 nebola ním samotným ničím preukázaná, rovnako ako ani existencia a právny titul ním tvrdených nedoplatkov. Uznaním dlh preukazovali stav zostatku finančných prostriedkov bytového domu k 31.12.2000 a predmetom konania je pohľadávka vyplývajúca z konečného vyúčtovania ku dňu skončenia správy, t.j. za obdobie od 01.01.2001 do 31.12.2001, ktorú žalobca preukázal listinnými dôkazmi v spise. Potvrdenie o konečnom vyúčtovaní z 15.03.2002 vystavil mandatár v mene mandanta na základe vtedy platnej Mandátnej zmluvy z 15.02.2001, ktorá platila do 27.03.2002 a následne podľa Mandátnej zmluvy, ktorá bola uzavretá 27.03.2002, z ktorého ale len podporne vyplýva výška zostatku na fonde opráv ku dňu skončenia správy som žalovaným, a teda samotný základ nároku je nespochybniteľný a vyplýva z účtovnej evidencie a listiny Uznanie dlhu a zostatkov odsúhlasených žalovaným samotným 12.03.2003.

18. Súd vo veci vykonal dokazovanie oboznámením sa so žalobou, zmluvou o výkone správy č. 25/2001 a dodatkom k nej, výpisom z LV č. X.XX.XXXX, uznaním dlhu zo dňa 2.10.2001, potvrdením o konečnom vyúčtovaní zo dňa 15.3.2002, konečným vyúčtovaním zo dňa 12.3.2003, výpisom z Obchodného registra zo dňa 31.5.2006, zostavou výsledkov ročného vyúčtovania žalovaného zo dňa 21.12.2007, zápisnicou žalovaného zo dňa 6.9.1996, znaleckým posudkom č. 0003/2001 zo dňa 7.11.2001, mandátnou zmluvou zo dňa 15.2.2001 a 27.3.2002, zostavou výsledkov ročného vyúčtovania bytov za rok 2001 žalovaného, zápisnicou č. 05/2000 zo zasadania komisie odporcu pre cash flow konanej 29.12.2000, zostavou výsledkov ročného vyúčtovania žalovaného za rok 2000 zo dňa 7.4.2008, bankovými výpismi z U., a.s., listinou - Tvorba a čerpanie fondu za objekt 0950, sumárom preplatiek vlastníkov, výpisom z účtu žalobcu, vyúčtovaniami nákladov za užívanie bytu a služieb s tým spojených, ako aj ostatným obsahom spisu, vypočul zástupcov strán sporu, svedkyne Ing. I. K. a I. I., správou audítora zo dňa 24.11.2003, zmluvami o výkone správy uzatvorenými s jednotlivými vlastníkami, súvahami a výkazmi ziskov a strát žalovaného za rok 1999, 2000 a 2001, výpisom z C. z účtu č. 406/1200, výpisom z LV č. X.XX.XXXX, zmluvami o prevode bytov do vlastníctva, uzneseniami NS SR, rozsudkami a uzneseniami KS v BA, znaleckým posudkom č. 2/2011 znalkyne Ing. J. G., a zistil tento skutkový stav:

19. Žalobca na základe zmluvy o výkone správy č. 25/2001 zo dňa 2.10.2001 vykonáva správu bytového domu na ul. P. R. 10, 12 v Bratislave od 1.1.2002. Do 31.12.2001 vykonával správu bytového domu žalovaný. Dňa 2.10.2001 žalovaný uznal nevyčerpané prostriedky určené na údržbu a opravy domu, bytov a nebytových priestorov v dome vo výške 315.613,55,-Sk ako svoj dlh voči vlastníkom bytov a nebytových priestorov ku dňu 31.12.2000. Zároveň v uznaní dlhu uviedol, že tvorba a čerpanie FPÚO od 1.1.2001 do 30.10.2001 bude predmetom konečného vyúčtovania, ktoré spracuje do 30.12.2001. Keďže v určenej lehote nebolo konečné vyúčtovanie spracované, žalobca ako mandatár žalovaného vyhotovil

na základe dokladov k ročnej účtovnej závierke žalovaného za rok 2001 dňa 15.3.2002 potvrdenie o konečnom finančnom vyúčtovaní fondu za objekt, v ktorom potvrdzuje stav vzájomných pohľadávok ku dňu skončenia správy vo výške 185.760,77-Sk ako dlh, ktorý mu vznikol v súvislosti s ukončením správy ku dňu 31.12.2001.

20. Zástupca žalovaného poukazoval predovšetkým na skutočnosť, že žalobcom predložený uznávací prejav (uznanie dlhu) zo dňa 2.10.2001 so stavom k 31.12.2000, podpísaný Ing. Q.om a Ing. Opaterným, konajúcimi za žalovaného, žalovaný neuznáva, keď žalovaný tvrdí, že uznaný záväzok (dlh) žalovaného ku dňu 31.12.2000 ani k 2.10.2001 v deklarovanej výške neexistoval a ani nemohol existovať z objektívnych dôvodov (napr. existencia nedoplatkov - 229.365,-Sk a ďalšie). Nejedná sa o perfektný uznávací prejav, uznanie dlhu nie je nijako označené, nenachádza sa v evidenciách žalovaného, ktorý ho dôrazne odmieta a neakceptuje. Ďalej uviedol, že je nulité potvrdenie SBD zo dňa 15.3.2002 o tom, že údajne je žalovaný dlžníkom vlastníkom, majúcim status veriteľa. Žalobca po 31.12.2001 nebol oprávnený zastupovať žalovaného na základe mandátnej zmluvy (ako to preukázateľne realizoval) a vydávať v mene a za žalovaného ako mandanta žiadne písomné potvrdenie, pretože prestalo byť po 31.12.2001 mandatárom a stal sa na zmluvnom základe originálnym správcom bytového domu na ul. P. R. 10, 12 v Bratislave, a žalobca evidentne konal v rozpore s objektívnou realitou a oprávnenými záujmami žalovaného. V čase jeho vyhotovenia ešte nebolo spracované ročné vyúčtovanie za rok 2001 a neboli vrátené preplatky vlastníkom v bytovom dome, čo je zrejme z existujúcich listinných dôkazov dokladujúcich reálny stav. Uviedol, že žalobca v rozpore s mandátnou zmluvou nevykonával ako mandatár správu na účet žalovaného, ako mandanta, ale na svoj účet (žalobcu) zriadený vo februári 2001 v M., a.s. kde vlastníci poukazovali v roku 2001 ich peňažné plnenia. Pri zriadení uvedeného účtu v M., a.s. boli naň predisponované peňažné prostriedky z účtu žalovaného, čo nie je zohľadnené, dôkazy o tom sú v dispozícii žalobcu. Žalovaný tiež vzniesol námietku premlčania žalobcom uplatneného nároku. Akcentoval, že povinnosť žalovaného podľa uznania dlhu - spracovať do 31.12.2001 „konečné finančné vyúčtovanie FPÚO“ neobstojí, pretože nositeľom tejto zmluvne prevzatej povinnosti bol podľa mandátnej zmluvy samotný žalobca, ktorý ju evidentne nesplnil riadne a včas, nedôvodne jej splnenie požaduje od žalovaného. Neobstojí tvrdenie žalobcu o tom, že údajne „Konečné vyúčtovanie bolo zrealizované 12.3.2003. Na základe tohto vyúčtovania vznikol žalovanému voči žalobcovi dlh, výška ktorého je totožná s výškou uvedenou v potvrdení zo dňa 15.3.2002“ uviedol, že žalovaný kategoricky odmieta jeho dôvodnosť.

21. Z Mandátnej zmluvy zo dňa 15.02.2001 súd zistil, že strany sporu uzavreli zmluvu, na základe ktorej žalovaný ako mandant poveril žalobcu ako mandatára realizáciou výkonu správy nehnuteľnosti na I. P. R. 10-12 v Bratislave. Zmluva bola uzavretá na dobu určitú od 01.03.2001 do 31.12.2003.

22. Z uznania dlhu zo dňa 2.10.2001 je zrejme, že v tomto uznaní žalovaný uznáva, že ku dňu 31.12.2000 predstavoval zostatok fondu bytového domu na ul. P. R. 10, 12 v Bratislave sumu 315.613,55,-Sk a túto sumu sa zaviazal previesť na účet vlastníkov predmetného bytového domu vedený žalobcom č.ú. U. v peňažnom ústave XX.XX.XXXX., a.s. do 31.10.2001.

23. Z potvrdenia o konečnom vyúčtovaní zo dňa 15.3.2002 je zrejme, že žalovaný potvrdzuje, že výška dlhu, ktorý mu vznikol v súvislosti s ukončením zmluvy o výkone správy bytového domu na ul. P. R. 10, 12 v Bratislave ku dňu 31.12.2001 predstavuje sumu 185.760,77,-Sk.

24. Z tabuľkového prehľadu zostatkov fondu údržby a opráv jednotlivých bytových domov, ktorý bol dňa 12.3.2003 podpísaný Ing. K., ekonómkou odporcu a Ing. Q.om, predsedom predstavenstva žalovaného vyplýva zostatok bytového domu P. R. 10, 12 (riadok 83) vo výške 185.760,77,-Sk.

25. Svedkyňa Ing. I. K. uviedla, že u žalovaného pracovala s menšou prestávkou do roku 2003, zastávala funkciu ekonomickej námestníčky. Uviedla, že tvorba a čerpanie fondu opráv predstavovalo odsúhlasenie každej jednej faktúry, ktorá sa mala uhradiť a bola uhradená. Na základe zadania predsedu SBD BA IV vypracovala tabuľku, ktorá je súčasťou súdneho spisu a v ktorej na základe podkladov, ktoré mala k dispozícii a to, dokladov účtovníctva, bankových výpisov, faktúr vyčíslila zostatok fondu opráv predmetného objektu sumou 185.760,77,-Sk.

26. Svedkyňa I. I. vypovedala, že od roku 1994 do 2001 pracovala u žalovaného ako vedúca oddelenia nájomného. Od roku 2001 pracuje u žalobcu ako obchodná riaditeľka. Uviedla, že fond opráv je jediný,

ktorý si vlastníci v plnej výške prenášajú od jedného správcu k druhému. V predmetnej veci nevyčerpané finančné prostriedky fondu opráv predstavujú sumu 185.760,77,-Sk.

27. Zo znaleckého posudku č. 0003/2011 zo dňa 07.11.2011 znalkyne z odboru Ekonomie a management: odvetvia: účtovníctvo a daňovníctvo Ing. S. W., ktorá odpovedala na súdom zadané otázky, súd zistil:

28. Na otázku, aké účty viedol žalovaný v súvislosti so správou bytového domu na ul. P. R. 10-12 v Bratislave znalkyňa viedla, že to bol účet vedený v M., a.s., číslo účtu XX.XX.XXXX, účet vedený v V. A. a.s. číslo účtu XXXXXXXX/XXXX a účet vedený v C., a.s., číslo účtu 406/1200.

Znalkyňa uviedla, že je zrejmé, že žalovaný bol do 31.12.2001 správcom bytového domu. Skutočnú správu dom vykonával na základe zatvorenej zmluvy žalobca a tento otvoril za uvedený dom samostatný bankový účet v M., a.s. s dispozičným právom pre žalobcu. Na tento účet boli aj nasmerované mesačné zálohové platby vlastníkov bytov. Z informácií uvedených v spise je zrejmé, že bytový dom aj po odchode zo správy žalovaného k 31.12.2001 si ponechal pôvodný účet v M., a.s. a novým správcom sa stal žalobca, ktorý s týmto účtom aj do tejto doby plne disponoval.

29. Na otázku, či existovala povinnosť rozdeľovať prichádzajúce platby vlastníkov a či bol žalovaným osobitne vedený účet fondu údržby a opráv objektu, tzv. „fondový“ bankový účet a osobitne účet fondu prevádzky objektu - tzv. „prevádzkový“ bankový účet. Aká bola výška pohľadávok voči vlastníkom z titulu neplatenia platieb na prevádzku a aká bola výška pohľadávok voči vlastníkom z titulu neplatenia platieb na FÚO.

Znalkyňa uviedla, že v zmysle § 8 zákona 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 musí správca viesť oddelene od účtov správcu v banke a to osobitne za každý spravovaný dom. Znalkyni bola predložená zostava, z ktorej je zrejmý výsledok ročného vyúčtovania bytov za rok 2000. V zostave je uvedený len celkový preplatok /nedoplatok nie je v členení na nedoplatok /z titulu neplnenia platieb na prevádzku a z titulu neplatenia platieb na FÚO. Z predloženej zostavy znalec nie je schopný posúdiť, aká časť pohľadávky sa vzťahuje k neplateniu platieb na FÚO.

30. Na otázku, či v rozhodnom období tvorba FPÓ podliehala rovnako ako úhrady za služby ročnému vyúčtovaniu, alebo bola jej tvorba kumulatívna v 100% účtovnej výške a vyúčtovaniu podliehali výlučne úhrady za služby.

Znalkyňa uviedla, že skutočnosť, že tvorba FPÚO je kumulatívna neznamena, že celá naučtovaná tvorba fondu je splatená a to i v prípade, ak sa fond prevádzky, údržby a opráv naplňa prednostne. V prípade, ak by správca pri výkone správy dodržiaval zákon č. 182/1993 Z.z. a uvedené primerane aplikoval vo svojom účtovníctve, výška prostriedkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv by bola zrejmá zo salda, t.j. z priebežného párovania predpisov na jednotlivé druhy požadovaných úhrad.

31. Na otázku, uviesť v akej výške mal byť vytvorený fond prevádzky, údržby a opráv uvedeného objektu k dňu 30.10.2001 pri zohľadnení príjmov a výdavkov, či zistená výška zodpovedá sume 438.055,86,-Sk ako zostatok ROBF (SBD BA IV) k 31.12.2001 uvedenej v listine - Potvrdenie o konečnom finančnom vyúčtovaní fond prevádzky, údržby a opráv zo dňa 15.03.2002 a porovnať zistenú výšku k 31.12.2001 s výškou odsúhlasených zostatkov ekonomickou námestníčkou žalovaného za dňa 12.03.2003.

Znalkyňa uviedla, že Fond prevádzky, údržby a opráv uvedeného objektu mal byť vytvorený vo výške mesačného predpisu schváleného orgánom družstva. V zmysle § 8 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome. Uvedená skutočnosť však neznamena, že všetky mesačné predpisy platby do fond prevádzky, údržby a opráv boli aj uhradené a teda zúčtovaná výška prostriedkov nemusí byť totožná so skutočnou výškou prijatých finančných prostriedkov. V prípade, ak by družstvo viedlo účtovníctvo spôsobom, ktorý predpokladajú platné právne predpisy, stav týchto finančných prostriedkov by bol zrejmý. K finančnému vysporiadaniu

je potrebné poznať informáciu, ktorá súvisí so skutočnou výškou prijatých a zúčtovaných finančných prostriedkov.

32. Na otázku, uviesť, či suma 315.613,55,-Sk uvedená v listine - uznanie dlhu zo dňa 02.10.2001 zodpovedá stavu finančných prostriedkov uvedeného objektu ku dňu 31.12.2000 na ktoromkoľvek účte vedenom žalovaným, na ktorý boli poukazované prostriedky vlastními bytov.

Znalkyňa uviedla, že znalci neboli za uvedené obdobie predložené žiadne bankové výpisy, ktoré by potvrdzovali skutočnosť, že uvedená suma 315.613,55,-Sk zodpovedá stavu finančných prostriedkov uvedeného objektu ku dňu 31.12.2000.

33. Na otázku, uviesť, či boli zrealizované prevody zostatkov RUOP pri iných domoch v správe žalovaného, v prípade, ak áno, v akej výške, a porovnať vyplatenú výšku s výškou uvedenou v Potvrdení o konečnom vyúčtovaní fond prevádzky, údržby a opráv zo dňa 15.03.2002 a výškou odsúhlasených zostatkov ekonomickou námestníčkou žalovaného zo dňa 12.03.2003.

34. Či existoval a v akej výške k dňu skončenia výkonu správy dlh žalovaného voči vlastníkom bytov z titulu nedoplatkov za byty vo vlastníctve žalovaného.

35. Na otázku, uviesť, či po dátume 20.05.2002 na účet žalovaného 406/1200 vedený v C. boli prijaté platby vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu na ul. P. R. 10-12 v Bratislave z titulu nedoplatkov z ročného vyúčtovania za rok 2001.

36. Na otázku, uviesť, či po dátume 20.05.2002 boli z účtu žalovaného 406/1200 vedeného v C. poukázané platby vlastníkov bytov a NP bytového domu na I. P. R. 10-12 v Bratislave z titulu preplatiek z ročného vyúčtovania za rok 2001.

37. Na otázku, uviesť výšku platieb hradených žalovaným dodávateľom služieb objekt po 01.11.2002 súvisiacich s výkonom správy uvedeného objekt do 30.10.2001.

38. Na otázku, či, a v akej výške konečné vyúčtovanie zohľadňuje zálohovú platbu vlastníkov navyše k 31.12.2000 z dôvodu zmeny spôsobu platenia preddavkov, či táto skutočnosť mala vplyv na vyúčtovanie platieb za obdobie r. 2001.

Znalkyňa dala spoločnú odpoveď na otázky č. 6,7,8,9,10 a 11 a uviedla, že znalec viackrát vyzval obidve zúčastnené strany súdneho sporu k predkladaniu dokladov, aby sa znalec mohol vyjadriť k jednotlivým otázkam uvádzaným v uznesení súdu. Žalovaný na výzvu znalca nereagoval a nepredložil žiadne doklady a neposkytol v tejto veci žiadne informácie. Žalobca vo svojom vyjadrení uvádza, že nikdy nedisponoval s účtom žalovaného č. F.vedeným v C..

39. Znalkyňa záverom zhodnotila charakter podkladov predložených sporovými stranami znalci z hľadiska autenticity a vierohodnosti účtovných podkladov a účtovnej uzávierky a uviedla, že pri vypracovávaní znaleckého posudku vychádzala z predložených dokladov a z dokladov, ktoré sa nachádzajú v súdnom spise. Počas vypracovávania posudku viackrát písomnou korešpondenciou aj telefonickým rozhovorom požadovala predloženie dokladov potrebných k vypracovaniu posudku. Predkladanie dokladov bolo zdĺhavé a viedlo k požiadaniu znalca o predĺženie lehoty na vypracovanie znaleckého posudku. Jednotlivo predkladané doklady nemajú potrebnú vypovedaciu schopnosť a to navyše v situácii, keď účtovníctvo družstva nebolo vedené v súlade so zákonmi. Znalec počas celej doby vypracovávania posudku nemal k dispozícii komplexné informácie o skutočnostiach, ktoré sú predmetom znaleckého posúdenia. Boli mu predkladané len určité časti (doklady), ktoré je možné len veľmi ťažko vzhľadom na vyššie uvedené dôvody posúdiť v širších súvislostiach.

40. Predmetom posúdenia bol nárok žalobcu na zaplatenie sumy 6.166,13 eur s úrokmi z omeškania titulom nevyplatených finančných prostriedkov, ktoré podľa tvrdenia žalobcu žalovaný nevyplatil po skončení vykonávania správy vlastníkom.

41. Žalobca poukazoval predovšetkým na to, že žalovaná suma vyplýva z účtovného stavu ku dňu skončenia správy, t.j. k dňu 31.12.2001 opierajúc sa o Uznanie dlhu zo dňa 02.10.2001, Potvrdenie o

konečnom vyúčtovaní z 15.03.2002, o konečné vyúčtovanie zo dňa 12.03.2002 a ďalšie dôkazy, ktoré boli súdu predložené ako účtovné závierky z rok 1999, 2000, 2001, bankové výpisy a účtovné zostavy. Žalovaná suma ku dňu skončenia správy žalovaného nebola prevedená na účet vlastníkov.

42. Žalovaný poukazoval najmä na dôvodnosť namietaného premlčania, spochybnenú legálnosť uznania dlhu, na ničotnosť potvrdenia o konečnom vyúčtovaní, neplatnosť zmlúv o výkone správy, nelegálne zavretie mandátnej zmluvy z 15.02.2001 a jej nerešpektovanie žalobcom ako mandatárom pri protiprávnom, svojvoľnom zriadení jeho účtu v M., a.s. vo februári 2001, na ktorom aj po skončení správy ostal majetok vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

43. Podľa § 391 ods. 2 C.s.p., ak bolo rozhodnutie zrušené a ak bola vec vrátená na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, súd prvej inštancie je viazaný právnym názorom odvolacieho súdu.

44. Podľa § 8 ods. 1, 2, 3, zák. č. 182/1993 Z.z. (1), Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvoria so správcom písomnú zmluvu o výkone správy. Zmluva o výkone správy obsahuje najmä, a) vzájomné práva a povinnosti správcu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu, b) spôsob správy spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku, c) spôsob a oprávnenie hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv. (2) 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. (3) Zmluva o výkone správy sa uzatvára so správcom písomne na neurčitý čas s výpovednou lehotou šesť mesiacov. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

45. §16 ods. 7 cit. zák., Súčasťou zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome z vlastníctva bytového družstva je vzájomné vyrovnanie prostriedkov určených na financovanie údržby a opráv domu pripadajúcich na bytový a nebytový priestor v dome, ktorý je predmetom 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. Nevyčerpané prostriedky určené na údržbu a opravu domu, bytu a nebytového priestoru v dome prevedie bytové družstvo na fond prevádzky, údržby a opráv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (§ 10). Na použitie uvedených prostriedkov platia ustanovenia § 10.

46. Otázku aktívnej vecnej legitímácie vyriešil súd vydaním rozhodnutia - uznesenia o zámene účastníkov zo 17.08.2007 tak, že namiesto pôvodných žalobcov - vlastníkov bytov a NP pripustil zámenu na strane žalobcu v osobe žalobcu ako správcu. Uvedená zámena reflektuje zmenu v právnej úprave, ku ktorej došlo zák. č. 367/2004 Z.z., § 8b ods. 1 a § 31 ods. 2. Žalobca má teda aktívnu vecnú legitímáciu na uplatnenie nároku, keď ako správca koná za vlastníkov v ich mene a na ich účet. Vlastníci tak vo vlastnom mene a na vlastný účet žiadali zaplatiť predmetné finančné prostriedky od žalovaného, nakoľko sú to finančné prostriedky a majetok vlastníkov bytov a NP.

47. S poukazom na ust. § 8 ods. 2 zák. č. 182/1993 Z.z., účinného k dňu skončenia správy bytového domu žalovaným, nevyplývala zákonná povinnosť žalovaného previesť zostatok majetku vlastníkov na účet nového správcu. Jeho povinnosť previesť tento zostatok teda nebola zákonnou povinnosťou (ako zákonná povinnosť bola zavedená až novelou č. 367/2004 Z.z. s účinnosťou od 01.07.2004 - § 8a ods. 2 posledná veta citovaného zákona).

48. Podľa čl. VIII. bod bod 1. Zmluvy o výkone správy z 17.3.1998, zmluva je uzavretá na dobu neurčitú, pričom ju možno vypovedať ktoroukoľvek zo zmluvných strán a to aj bez udania dôvodu. Pri ukončení správy odovzdá správca vlastníkom: a/ do dňa ukončenia správy všetku projektovú a písomnú dokumentáciu od príslušného objektu, b/ do 31.5. nasledujúceho roka vyúčtovanie za predchádzajúce obdobie, c/ ku dňu ukončenia správy prevedie zostatok na fonde ROUBF na účet vlastníkov.

49. To znamená, že povinnosť žalovaného ako končiaceho správcu, bez ohľadu, že nebola v tom čase výslovne poňatá v zákone č. 182/1993 Z.z. v ustanovení § 8 ods. 2, vyplývala priamo zo zmluvy o výkone správy uzavretej medzi jednotlivými vlastníkami bytov a NP a žalovaným ako správcom. Ide teda o peňažný záväzok vyplývajúci zo zmluvy o výkone správy, ktorý podlieha všeobecnej trojročnej premlčacej lehote podľa § 100, §101 OZ so začiatkom plynutia od 01.01.2002. Záväzok žalovaného mal byť splnený do 31.12.2001, teda lehota by uplynula 31.12.2001. Žalobný návrh bol podaný 21.12.2004 t. j. včas, v rámci plynutia premlčacej lehoty. Nárok žalobcu tak nie je premlčaný.

50. Podľa § 558 OZ, Ak niekto uzná písomne, že zaplatí svoj dlh určený čo do dôvodu aj výšky, predpokladá sa, že dlh v čase uznania trval

51. Predpokladom platnosti právneho úkonu uznania dlhu je skutočnosť, že jeho predmetom je dlh v pravom zmysle slova. Bez existencie dlhu nemôže dôjsť k jeho uznaniu. Uznáním dlhu sa dlžník nezbavuje možnosti uplatňovať v občianskom súdnom konaní námietky týkajúce sa dôvodu a výšky nároku veriteľa. Je právnym úkonom, pre platnosť a právne účinky ktorého sa vyžaduje, aby po formálnej i obsahovej stránke vyhovoval náležitostiam, ktoré zákon predpisuje pre platnosť právnych úkonov. Uznanie dlhu pritom nezakladá právnu domnienku, že uznaná pohľadávka v dobe jej uznania trvala. Má účinky len z hľadiska plynutia a dĺžky premlčacej a doby a nie aj účinky iné. Preto ak je uznaná čo len predpokladaná pohľadávka, prípadne pohľadávka nie je oprávnená čo do výšky, nezbavuje sa dlžník uznáním dlhu práva na námietky týkajúce sa jej existencie. Domnienka existencie dlhu založená uznáním dlhu je vyvrátiteľná. S uznáním nároku teda nie sú spojené osobitné procesné účinky a súd musí skúmať, či z hľadiska existencie hmotného práva obстоjí nárok žalobcu na uznávací prejav žalovaného. Dlžník, ktorý svoj dlh uznal, môže preto namietat, že dlh nevznikol, alebo, že v čase uznania netrval. Táto námietka bude mať v konaní úspech len vtedy, ak sa v konaní preukáže. Dôkazné bremeno vo všeobecnosti znáša dlžník, ktorý svoj dlh uznal.

52. Dlh, ktorý sa má uznávacím prejavom uznať, môže vzniknúť na základe rôznych právnych skutočností medzi dlžníkom veriteľom. Právny dôvod vzniku dlhu musí spočívať na základe platného právneho úkonu alebo zákonom predpokladanej právnej skutočnosti. V prejednávanej veci mal dlh, ktorý je predmetom uznania predstavovať zostatok prostriedkov FPÚO bytového domu v Bratislave, P. R. 10-12 v čase trvania výkonu správy bytového domu žalovaným k 31.12.2001 vo výške 185.760,77,- Sk, ustálenej konečným vysporiadaním z 15.3.2002 s podporou operatívnej evidencie. Podľa žalobcu Uznanie dlhu z 02.10.2001 preukazovalo výšku dlhu k 315.613,55,-Sk a prípadné prírastky, či úbytky vo fonde v nasledujúcom období nie sú relevantné z hľadiska posúdenia platnosti tohto právneho úkonu, keď výška zostatku bola ustálená jednoznačne na základe vydaného potvrdenia o konečnom vysporiadaní z r. 2002.

53. ustanovenia § 6 ods. 1, § 8 ods. 1, 2, § 5 ods.1 písm. b/ , § 8 ods. 1 písm. c/ zák. č. 182/1993 Z.z. vyplýva, že prostriedky získané od vlastníkov bytov a NP, ktorými je tvorený FPÚO predstavuje majetok samotných vlastníkov bytov a NP v bytovom dome. Ide teda o prostriedky vlastníkov bytov a NP a tieto nemôžu byť dlhom správcu. Správca je len subjektom, ktorý s týmito prostriedkami hospodári v súlade s uzavretou zmluvou o výkone správy a vo vzťahu ku nim preto správca nevystupuje ako dlžník, nakoľko zo záväzkovo právneho vzťahu - zmluvy, mu nevyplyva povinnosť vo vzťahu k týmto prostriedkom niečo dať, trpieť, konať. Vzhľadom na uvedené nemôže správca bytového domu uznať dlh ako svoj dlh zostatok finančných prostriedkov na FPÚO, pretože tieto sú vo vlastníctve jednotlivých bytov a NP v bytovom dome. Dlh na FPÚO môžu mať len iba jednotliví vlastníci bytov a NP, ktorí riadne a včas v súlade so zmluvou neprosievali na jeho tvorbu. Správcovi bytového domu, okrem práva a povinnosti hospodárenia s nimi v súlade so zmluvou o výkone správy, vo vzťahu k týmto prostriedkom nevzniká žiadna povinnosť plniť. Správca vo vzťahu k týmto prostriedkom FPÚO teda nemôže mať dlh vo vzťahu k týmto prostriedkom, je len zodpovedný za riadne hospodárenie s nimi, za prípadnú škodu. Správcovi vzniká povinnosť tieto prostriedky previesť na účet nového správcu až v prípade zániku zmluvy a to v čase zániku správy, ak to bolo dohodnuté v zmluve o výkone správy. Dlh žalovaného by mohol vzniknúť najskôr dňom ukončenia správy bytového domu, ak by odmietol previesť nevyčerpané prostriedky FPÚO na účet nového správcu. Zostatok FPÚO nemôže byť dlhom správcu bytového domu v čase riadneho fungovania a výkonu správy vo vzťahu ku vlastníkom bytom a NP, ale predstavuje samotné vlastníctvo jednotlivých vlastníkov bytov a NP.

54. K uznaniu dlhu žalovaným došlo dňa 02.10.2001, teda v čase, keď žalovaný podľa zmluvy vykonával riadnu správu bytového domu, v tom čase teda nemohol byť nič dlžný vlastníkom bytov a nebytových priestorov, povinnosť previesť zostatok mu vznikla až ku dňu ukončenia správy, t.j. 31.12.2001. Uznanie dlhu zakladá vyvrátiteľnú právnu domnienku o jeho existencii v čase uznania. Uznanie dlhu z 02.10.2001 nemôže byť platným právnym úkonom. Žalovaný ako správca nebol k danému dňu povinný previesť zostatok na FPÚO na vlastníkov, resp. nového správcu. Uznanie dlhu je teda neplatné, keďže v čase uznania žalovaný vo vzťahu k žalobcovi (resp. pôvodným žalobcom) žiadny dlh (dlh v právnom zmysle slova) nemal.

55. Je dôvodné však poukázať aj na ďalšie skutočnosti spochybňujúce uznávací prejav žalovaného a to, že tento podpísali Ing. Q. a Ing. Opaterný pôsobiaci v SBD BA IV do 1.8.2002 pričom od 4.12.2002 obaja pôsobili u žalobcu ako predseda a podpredseda. Potvrdenie o konečnom finančnom vysporiadaní z 15.3.2002 však vydal mandatár podpísaný Ing. Q. om ako riaditeľ žalobcu a financie na účte viedol mandatár, teda žalobca. Podľa bodu čl. X bod 1 Mandátnej zmluvy bol mandatár - žalobca splnomocnený len na úkony vykonávané v súvislosti so zabezpečením povinností vyplývajúcich z plnenia predmetu zmluvy z ktorých je zaviazaný priamo mandant. Mandátna zmluva z 15.2.2001 v čl. XI. bod 2 určuje, že výkon správy medzi mandantom a vlastníkami nehnuteľnosti končí skončením platnosti zmluvy o výkone správy medzi mandantom a vlastníkami nehnuteľnosti, k čomu došlo 31.12.2001. Po tomto dátume zaniklo aj oprávnenie mandatára konať za mandanta, čiže akékoľvek prehlásenie či potvrdenie vydané mandatárom po tomto dátume je bez právneho významu. Tiež uznanie práva čo do výšky musí byť vyjadrené tak, aby jeho výška bola objektívne určiteľná, napr. musí byť jednoznačne odvoditeľná z inej listiny, na ktorú listina o uznaní dlhu odkazuje.

56. Ohľadom existencie a výšky uplatňovanej pohľadávky v žalovanej sume súd dospel k záveru, že z vykonaných dôkazov nevyplývala pre žalovaného žalobcom tvrdená povinnosť žalovaným zaplatiť dlh v žalovanej výške. K tomuto záveru súd dospel po vyhodnotení právneho úkonu uznania dlhu ako neplatného právneho úkonu.

57. Pokiaľ teda žalobca opiera svoj nárok o právny úkon - uznanie dlhu uskutočnený správcom bytového domu počas trvania výkonu správy, týkajúce sa prostriedkov FPÚO, jeho nárok vychádza z neplatného právneho úkonu. Predpokladom platnosti právneho úkonu - uznania dlhu je skutočnosť, že jeho predmetom je dlh v pravom zmysle. Bez existencie samotného dlhu nemôže dôjsť k jeho uznaniu. Nie je možné uznať dlh v čase, kedy tento neexistuje.

58. V danom prípade však z vykonaného dokazovania nevyplývalo, že boli splnené zákonné podmienky pre posúdenie právneho základu žaloby pre priznanie samotného nároku na základe uznávacieho písomného prejavu žalovaného z 02.10.2001. S uznaním dlhu, ktorá zakladá právnu domnienku existencie dlhu v dobe uznania, korešponduje aj uznanie práva čo do jeho výšky. Z predmetného uznania dlhu však vôbec nevyplýva práve výška žalovanej sumy. Možno konštatovať, že uznanie dlhu žalovaným na základe len operatívnej evidencie tvorby a čerpania FPÚO bez zohľadnenia nedoplatkov nevyjadruje pravdivý stav záväzkov SBD BA IV voči bytovému objektu zo skutočne prijatých prostriedkov do FPÚO do 31.12.2001. Uznanie práva čo do výšky musí byť teda vyjadrené tak, aby jeho výška bola objektívne určiteľná, napr. musí byť jednoznačne odvoditeľná z inej listiny, na ktorú listina o uznaní dlhu odkazuje. Z uznania dlhu z 02.10.2001 nevyplýva jednoznačne práve výška žalovanej sumy pôvodne 185.760,77,- Sk, ktorá bola ustálená až konečným vysporiadaním z r.2002, vychádzajúc z operatívnej evidencie, ktorú žalovaný spochybňoval, o. i. aj z dôvodu previazanosti vzťahov medzi stranami sporu vyplývajú z mandátnej zmluvy a jej ukončenia.

59. Súd ďalej skúmal, či žalovaný má voči vlastníkom bytov a NP, v spore zastúpených žalobcom, dlh na základe inej skutočnosti, t.j. či je daná existencia jeho povinnosti vrátiť zostatok peňažných prostriedkov FPÚO k 31.12.2001, keď si túto povinnosť nesplnil podľa zmluvy o výkone správy; žalovaný mal preukázať, či v prípade existencie týchto prostriedkov nakladal s nimi v súlade so zákonom, resp. zmluvou. Vychádzajúc podporne z listinných dôkazov - uznanie dlhu z 02.10.2001, ako i potvrdenia o konečnom finančnom vysporiadaní ku 31.12.2001, ktoré v spojení aj ďalšími dôkazmi navrhnutými žalobcom - výsluchy svedkov, znalecký posudok listinné dôkazy predložené žalobcom nebola preukázaná výška dlhu žalovaného.

60. Finančné prostriedky vlastníkov bytov a NP sa nachádzali na účte číslo účtu XX.XX.XXXX, s týmto účtom mal právo disponovať na základe mandátnej zmluvy žalobca, na tento účet boli poukazované finančné prostriedky vlastníkov bytov a NP počas trvania zmluvy o výkone správy so žalovaným. Ku dňu zániku zmluvného vzťahu medzi vlastníkami a žalovaným bola na účte výška 354.998,18,-Sk, ktorú sumu si vzali vlastníci ku novému správcovi ako bolo zistené v priebehu sporu.

61. Zo záverov znaleckého posudku znalkyne Ing. S. W. súd zistil, že čiastku, ktorá by mala byť predmetom finančného vysporiadania tak ako je uvedené v listine - uznanie dlhu nie je možné ustáliť presne a to vo výške, tak ako je uvedené v listine uznanie dlhu. Jednak neboli predložené prvotné účtovné doklady a účtovníctvo žalovaného nebolo vedené riadne a správne. Na tomto mieste nemožno neuviesť, že ide o minimálne neobvyklú situáciu, keďže v súlade s mandátnou zmluvou žalobca viedol účtovníctvo pre žalovaného v roku 2000 a malo vypracovať ročné zúčtovanie preddavkov za rok 2000 a 2001, t.j. malo k dispozícii značnú časť písomností súvisiacich so správou dom ť pred prechodom správy. V tejto súvislosti nemožno neuviesť, že žalobca za kľúčové dôkazy preukazujúce jeho nárok nepochybne považoval uznanie dlhu a konečné vyúčtovanie. Nepredpokladal, že ak bude svoj nárok opierať o právny úkon - uznanie dlhu uskutočneného správcom bytového domu počas trvania výkonu správy, týkajúceho sa prostriedkov na FPÚO, jeho nárok vychádza z neplatného právneho úkonu aj z ktorého dôvodu pravdepodobne znalkyni neboli predložené listinné dôkazy, ktoré žalobca súdu predložil až ex post, v priebehu konania. Obdobne, pokiaľ ide o potvrdenie o konečnom vyúčtovaní. Ani znaleckým dokazovaním sa nepodarilo zistiť skutočnosti relevantné pre posúdenie dôvodnosti žaloby, keď ako znalkyňa uviedla, neboli jej stranami sporu zisťované obdobie predložené žiadne bankové výpisy, ktoré by potvrdzovali skutočnosť, že uvedená suma 315.613,55,-Sk zodpovedá stavu finančných prostriedkov uvedeného objektu ku dňu 31.12.2000. Ani na ďalšie otázky podstatné pre prejednávanú vec sa znalkyňa vyjadriť nemohla, keď ako uviedla, viackrát vyzvala obidve strany sporu k predkladaniu dokladov, aby sa mohla vyjadriť k jednotlivým otázkam uvádzaných v uznesení súdu. Znalkyňa záverom zhodnotila charakter podkladov predložených sporovými stranami znalcovi z hľadiska autenticity a vierohodnosti účtovných podkladov a účtovej uzávierky a uviedla, že pri vypracovávaní znaleckého posudku vychádzala z predložených dokladov a z dokladov, ktoré sa nachádzajú v súdnom spise. Počas vypracovávania posudku viackrát písomnou korešpondenciou aj telefonickým rozhovorom požadovala predloženie dokladov potrebných k vypracovaniu posudku. Predkladanie dokladov bolo zdĺhavé a viedlo k jej požiadaniu o predĺženie lehoty na vypracovanie znaleckého posudku. Jednotlivo predkladané doklady nemajú potrebnú vypovedaciu schopnosť a to navyiac v situácii, keď účtovníctvo družstva nebolo vedené v súlade so zákonmi. Počas celej doby vypracovávania posudku nemala k dispozícii komplexné informácie o skutočnostiach, ktoré sú predmetom znaleckého posúdenia. Boli jej predkladané len určité časti (doklady), ktoré je možné len veľmi ťažko vzhľadom na vyššie uvedené dôvody posúdiť v širších súvislostiach.

62. V prejednávanej veci nebolo možné zistiť dokazovaním presnú výšku nároku, a v takom prípade žalobca neunesol dôkazné bremeno, čo vedie k tomu, že jeho žalobu musí súd zamietnuť.

63. S poukazom na výsledky vykonaného dokazovania, súdu vychádza, že žalobca svoj nárok, čo do presnej výšky dostatočne a vierohodne nepreukázal. Zhodnotenie vykonaných dôkazov, t.j. zhodnotenie jednotlivých svedeckých výpovedí, listinných dôkazov produkovaných žalobcom, aj potvrdenia o zaplatení nedoplatkov z ročného vyúčtovania (RV) za roky 2000, 2001 - nedokázali jednoznačne prispieť k preukázaniu skutočnej výšky finančných prostriedkov na FPÚO bytového domu na ul. P. R. 10-12 v Bratislave, čo neumožnilo súdu prijať záver o existencii konkrétnej výšky nevyčerpaných peňažných prostriedkov určených na údržbu a opravy domu, bytu a nebytového priestoru v dome na účte, ktoré by bol žalovaný povinný v súlade s ustanovením § 16 ods. 7 zákona č. 182/1993 Z..z. previesť na fond prevádzky, údržby a opráv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

64. Z uvedených dôvodov súd žalobný návrh zamietol.

65. K nároku žalobcu na zaplatenie sumy 8.922,60,-Sk (ide o časť zo sumy 185.760,77,-Sk) žalobca uviedol, že sa jedná o úhrady za opravu osvetlenia, havarijnú službu, servis výťahov, čistenie kontajnerových stojísk, elektrickú energiu a iné. Táto pohľadávka z konečného vyúčtovania podľa ust. čl. VIII bod 1 písm. b) Zmluvy o výkone správy. Podľa čl. VIII bod 1 písm. b) Zmluvy o výkone správy uzavretej medzi vlastníkami bytov a nebytových priestorov a SBD BA IV, bol žalovaný povinný po skončení správy vykonať vyúčtovanie do 31.5. nasledujúceho roku, tj. do 31.05.2002, t.j.

premlčacia doba pohľadávky vlastníkov by začala plynúť 01.06.2002 a uplynula 01.06.2005. Dôvodom ich zaúčtovania bola skutočnosť, že žalobca v Potvrdení vyúčtováva práve náklady za obdobie, dokedy bol dom, resp. byty ešte vo vlastníctve a následne v správe žalovaného a teda fakturačné miesto je práve SBD BA IV. Ide o faktúry do 31.12.2001, ktoré prišli a boli uhradené po 31.12.2001. Ide o faktúry, ktoré boli uhradené z účtu vlastníkov vedeného už u nového správcu (žalobcu), avšak fakturačným miestom bol žalovaný. Finančné prostriedky na úhradu týchto faktúr prijal a zaúčtoval vo svojom účtovníctve žalovaný. Žalovaný v tomto smere viedol, že je nezmyselnosť Potvrdenia o konečnom vyúčtovaní v tom, že faktúry žalovaného uhradené z účtu domu po skončení správy budú na ťarchu žalovaného. Rozhodný je dôvod fakturácie idúci na ťarchu samotných vlastníkov, tieto náklady nezaťažujú ani pôvodného ani nového správcu, ktorí zabezpečujú realizáciu úhrad v mene vlastníkov. Tieto faktúry boli v roku 2001 uhrádzané z účtu žalobcu vedeného v M., a.s. Neexistuje žiadny relevantný dôvod na to, aby tieto faktúry po 31.12.2001 boli uhrádzané žalovaným, ako bývalým správcom. Naviac, Ing. K. nebola osobou kompetentnou spracovať konečné vyúčtovanie.

66. Súd sa stotožňuje s argumentáciou žalovaného v tom, že keďže išlo o platby za žalobcom uvedené plnenia do bytového domu v období výkonu správy žalovaným, avšak k ich úhrade došlo až po zánik správy žalovaným, nie je dôvod na to, aby táto suma predstavovala dlh žalovaného. Je predsa jedno, či faktúry za opravu osvetlenia, havarijnú službu, servis výťahov, čistenie kontajnerových stojísk, elektrickú energiu a iné do bytového domu uhradí pôvodný alebo nový správca. Tieto náklady sú na ťarchu samotných vlastníkov v príslušnom dome a správca je len fakturačné miesto. Je právne nerozhodné, kedy boli faktúry splatné a za aké obdobie. Rozhodné je, že nezaťažujú tak končiaceho správcu, ani nového správcu, ale samotných vlastníkov, na ťarchu ktorých predmetné peňažné plnenia sú. Je právne nevýznamné, ktorý zo správcov v rámci dispozície s majetkom vlastníkov na ich účtoch v peňažnom ústave disponuje finančnými prostriedkami, nakoľko sa jedná o disponovanie s cudzou vecou. Žiadny zo správcov (končiaci, ani nový) nie je zaťažený týmito plneniami, ale podľa zákona zabezpečuje správu, t.j. obstarávanie tovaru a služieb pre vlastníkov a na ich ťarchu, t.j. z ich peňažných prostriedkov. Preto fakturované peňažné plnenia na ťarchu vlastníkov nie je možné prenášať na ktoréhokoľvek správcu. Podľa názoru súdu sa nejednalo o pohľadávku, ktorú by subsumoval a ktorá by žalovanému vyplývala z čl. VIII bod 1 písm. b) Zmluvy o výkone správy. Žalovanému takáto povinnosť po skončení výkonu správy ani nevplývala. Po skončení výkonu správy žalovaný ako bývalý správca už podľa zákona nebol oprávnený v prospech vlastníkov bytov na P. R. č. 10-12 v Bratislave čokoľvek realizovať.

67. Súd nemal za preukázané, že by sa táto povinnosť vzťahovala výlučne k žalovanému, avšak plnil by za neho žalobca, vtedy by išlo o skutkovú podstatu bezdôvodného obohatenia podľa § 454 Občianskeho zákonníka. A, keďže sa jednalo o faktúry zaplatené v období od 1.1.2002 do 28.2.2002, jednalo by sa o nárok premlčaný.

68. S poukazom na uvedené, súd návrh zamietol.

69. O trovách konania súd rozhodol podľa § 262 ods.1 v spojení s § 255 ods. 1 C.s.p. Úspešnému žalovanému súd priznal nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu. O trovách odvolacieho konania súd rozhodol podľa § 396 ods. 3 C.s.p. tak, že žiadnej zo strán sporu nepriznal nárok na náhradu trov konania, keď rozsudok súdu prvej inštancie síce bol zrušený, avšak aj v poradí druhým rozsudkom súd žalobu žalobcu ako nedôvodnú zamietol.

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

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.