

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 4Co/376/2016
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1404119723
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 11. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Ingrid Degmová Pospíšilová
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2019:1404119723.2

Uznesenie

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu Mgr. Ingrid Degmovej Pospíšilovej a sudcov JUDr. Valérie Kleinovej a JUDr. Anny Kašajovej v právnej veci žalobcu: Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov LOTOS, so sídlom Jána Poničana 15, Bratislava, IČO: 30 795 621, zastúpený JUDr. Ivanou Tomšovou, advokátkou, so sídlom P. Horova 13, Bratislava, proti žalovanému: Stavebné bytové družstvo Bratislava IV, so sídlom Polianky 9, Bratislava, IČO: 00 169 731, zastúpený JUDr. Jozef Drvárom, advokátom, so sídlom Belinského 16, Bratislava, o zaplatenie 8.914,32 eur s príslušenstvom, na odvolanie žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Bratislava IV zo dňa 13. júna 2016 č.k. 22C 240/2005-518 takto

rozhodol:

Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej vyhovujúcej časti o povinnosti žalovaného zaplatiť žalobcovi sumu 7.651,16 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 16.5 % ročne zo sumy 7.651,16 eur od 01.06.2002 do zaplatenia z r u š u j e a vec mu v tomto rozsahu v r a c i a na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 7.651,16 eur s úrokom z omeškania vo výške 16,5 % ročne zo sumy 7.651,16 eur od 01.06.2002 do zaplatenia do troch dní od jeho právoplatnosti titulom jeho nároku na nevyčerpané prostriedky určené na údržbu a opravu domu, bytov a nebytového priestoru v dome, a vo zvyšku žalobu zamietol, s tým, že o náhrade trov konania rozhodne d 30 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

2. Vychádzal zo žaloby pôvodných žalobcov 1.-86. (jednotlivých vlastníkov bytov v dome na ul. Q. W. Č.. XX, XX M. A.) skutkovo odôvodnenej tým, že sú vlastníkami bytov a nebytových priestorov v uvedenom bytovom dome, keď na základe Zmluvy o výkone správy č. 159/2001, 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, 841 01 Bratislava, IČO: 35 803 843 (ďalej len „správca“), vykonával od 01.01.2002 správu tohto objektu tento správca. V zmysle čl. IX bod 1 Zmluvy o výkone správy bol správca splnomocnený pôvodnými žalobcami na všetky právne úkony, ktoré v ich mene vykoná v súvislosti so zabezpečením povinnosti vyplývajúcich z výkonu správy v rozsahu tejto zmluvy. Správu bytového domu na ul. Q. W. XX,XX M. A. vykonával do 31.12.2001 žalovaný, ktorý bol v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov povinný nevyčerpané prostriedky určené na údržbu a opravu domu, bytu a nebytového priestoru v dome previesť na Fond prevádzky, údržby a opráv domu (ďalej len „FPÚO“), ktorý bol pre žalobcov zriadený na samostatnom bankovom účte a vedie ho podľa čl. III bod 4.1. písm. a) Zmluvy o výkone správy správca. Uvedli, že dňa 26.10.2001 žalovaný uznal nevyčerpané prostriedky, určené na údržbu a opravu domu, bytov a nebytových priestorov v dome k 31.12.2000 ako svoj dlh voči žalobcom v 1. - 86. rade. Zároveň sa v uznaní dlhu zaviazal, že tvorba a čerpanie FPÚO za obdobie od 01.01.2001 do 31.12.2001 bude predmetom konečného vyúčtovania, ktoré spracuje do 31.05.2002. Keďže v určenej lehote nebolo konečné vyúčtovanie spracované, správca, ako mandatár žalovaného,

vyhotovil na základe dokladov k ročnej účtovnej uzávierke žalovaného za rok 2001 dňa 15.03.2002 potvrdenie o konečnom finančnom vyúčtovaní FPÚO, v ktorom potvrdzuje stav vzájomných záväzkov a pohľadávok ku dňu ukončenia správy žalovaným vo výške 8.914,32 eur (268.552,73 Sk). Konečné vyúčtovanie bolo zrealizované 12.03.2003. Tvrdili, že na základe tohto vyúčtovania vznikol žalovanému dlh, výška ktorého je totožná s výškou uvedenou v potvrdení z 15.03.2002 a ktorý nebol uhradený.

3. Uznesením zo dňa 21.07.2006, č.k. 22C 240/2005-40, právoplatným dňa 22.08.2006, súd prvej inštancie pripustil zmenu subjektov na strane žalobcu tak, že namiesto dovtedajších žalobcov v 1. - 86. rade nastúpil ako žalobca: Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov LOTOS, so sídlom Jána Poničana 15, 841 08 Bratislava, IČO: 30 795 621.

4. Poukázal na písomné vyjadrenie žalovaného k žalobe, že bol do 31.12.2001 správcom bytového domu na ul. Q. W. XX, XX M. A., ale faktickú správu vykonávalo na základe mandátnej zmluvy zo dňa 15.02.2001 Správčovské bratislavské družstvo. Správčovské bratislavské družstvo vytvorilo vo februári 2001 samostatný bankový účet a na tento účet platili vlastníci bytov mesačné zálohové platby. S účtom teda nedisponoval a nemal k nemu vôbec prístup. Bytový dom si po jeho odchode zo správy ponechal tento účet, pričom novým správcom sa stalo Správčovské bratislavské družstvo. Zostatok na účte domu k 31.12.2001 bol 373.433,76 Sk a tieto finančné prostriedky si bytový dom vzal k novému správcovi. Keďže do 31.12.2001 bol bytový dom v nepriamej správe Správčovského bratislavského družstva a od 01.01.2002 v priamej správe Správčovského bratislavského družstva, správu o činnosti správcu k 31.12.2001 malo vypracovať Správčovské bratislavské družstvo. Pokiaľ ide o listinu označenú ako „uznanie dlhu“ tvrdil, že táto listina sa uňho nenachádza a nikdy nebola vedená v účtovníctve ako dlh žalovaného voči bytovému domu. Vyjadril názor, že sa nejedná o perfektný uznávací prejav, keď v uvedenej listine nie sú zohľadnené nedoplatky vlastníkov v sume 238.291,- Sk k 31.12.2000. Pokiaľ ide o písomné potvrdenie Správčovského bratislavského družstva zo dňa 15.03.2002, mal za to, že Správčovské bratislavské družstvo nebolo oprávnené zastupovať žalovaného na základe mandátnej zmluvy a vydávať v jeho mene akékoľvek písomné potvrdenia. Poukazoval na vady žaloby spočívajúce v tom, že ju podalo 86 žalobcov (vlastníkov bytov a nebytových priestorov na ul. Q. W. XX, XX M. A.), hoci zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v ustanovení § 14 ods. 5 (vete prvej) upravuje, že na 1 byt a nebytový priestor pripadá vlastníkom jeden hlas. Jedná sa podľa neho o nútené spoločenstvo, keď podľa neho vždy za konkrétny byt alebo nebytový priestor musí vystupovať jeden účastník, ktorý je tvorený prípadne aj viacerými osobami, napr. manželmi, spoluvlastníkmi. Zároveň vzniesol námietku premlčania pohľadávky ku dňu podania žaloby.

5. Pôvodne vo veci súd prvej inštancie rozhodol rozsudkom zo dňa 15.07.2013, č.k. 22C 240/2005-350, ktorým uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 7.651,16 eur so 16,5% úrokom z omeškania ročne od 01.06.2002 do zaplatenia a vo zvyšku žalobu zamietol. Na základe odvolania podaného žalovaným Krajský súd v Bratislave ako súd odvolací uznesením zo dňa 28.04.2015, č.k. 4Co 531/2013-383, zrušil rozsudok súdu prvej inštancie a vec mu vrátil na ďalšie konanie s tým, že v žalobe boli ako žalobcovia uvedení jednotliví vlastníci bytov, ktorí však plnú moc zástupkyňi neudelili. Vytkol súdu prvej inštancie, že sa s uvedeným procesným nedostatkom nevysporiadal. Odvolací súd zároveň vytkol rozsudku súdu prvej inštancie nedostatočné odôvodnenie a to, že rozsudkom priznal žalobcovi špecifikovanú sumu, hoci žalobe predchádzalo uznanie dlhu týkajúce sa uplatneného nároku. Vytkol súdu prvej inštancie, že sa nezaoberal otázkou platnosti resp. neplatnosti uznania dlhu a absolútne sa nevysporiadal so vznesenou námietkou premlčania nároku žalovaným.

6. Z výpovede J.. K. Č., štatutárneho zástupcu Správčovského bratislavského družstva (pôvodného štatutárneho zástupcu žalovaného) súd prvej inštancie zistil, že Správčovské bratislavské družstvo vykonávalo správu bytov pre žalovaného na základe mandátnej zmluvy. Ku dňu skončenia činnosti žalovaného nevypracovali správu o činnosti žalovaného v zmysle § 8 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. Správčovskú činnosť vrátane kompletnej účtovnej agendy pre bytový dom na ulici Jána Poničana 13, 15 vykonávalo Správčovské bratislavské družstvo od 01.03.2001 do 31.12.2001. Správčovské bratislavské družstvo zriadilo pre tento bytový dom osobitný účet v banke. Dispozičné právo s účtom mal svedok J.. Č., J.. V.K., J.. V. ako predstavitelia žalovaného s tým, že každý pohyb na účte musel byť odsúhlasený predsedom Správčovského bratislavského družstva a podpísaný žalovaným. Podľa neho peniaze na tomto účte patrili žalovanému, čo vyvodil z toho, že peniaze boli v účtovníctve žalovaného a teda žalovaný mal podľa neho povinnosť tieto peniaze spravovať a účtovať. Peniaze na účet posielali vlastníci

bytov. K 31.12.2001 bol zostatok na účte 373.076,- Sk. Sumu uvedenú v uznaní dlhu označil za stav účtu údržby a opráv domu.

7. Zo zmluvy o výkone správy č. 159/2001 zo dňa 26.10.2001 uzatvorenej podľa § 8 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov zistil, že túto zmluvu uzavreli vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ulici Q. W. XX,XX M. A. a Správcovské bratislavské družstvo, Polianky 9, 844 37 Bratislava, IČO: 35 803 843. Z čl. III, bod 4.1, písm. a), považoval za zrejmé, že správca je povinný v oblasti ekonomiky a hospodárenia viesť fond prevádzky, údržby a opráv domu (FPÚO) na samostatnom bankovom účte č. XXXXXXXXXXXX v Tatra banke, a.s., ktorý za týmto účelom otvoril správca. Z uvedeného článku mal súd prvej inštancie za nesporne preukázané, že pre žalobcov bol fond zriadený na samostatnom bankovom účte a viedol ho v zmysle citového článku zmluvy správcu. Podľa čl. IX Zmluvy o výkone správy č. 159/2001 vlastníci splnomocnili správcu na všetky právne úkony, ktoré v ich mene vykoná v súvislosti so zabezpečením povinností vyplývajúcich z výkonu správy v zmysle a rozsahu tejto zmluvy, keď z týchto právnych úkonov budú zaviazaní priamo vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome.

8. Z výpisu z LV č. XXXX, vyhotoveného dňa 04.12.2003, vedeného Katastrálnym úradom Bratislava, Správa katastra Bratislava IV, okres Bratislava IV, obec Bratislava - Mestská časť Karlova Ves, katastrálne územie K. M.), súd prvej inštancie zistil, že pôvodní žalobcovia v 1. - 86. rade boli podľa časti „B“ označení ako vlastníci predmetnej nehnuteľnosti, súp. č. XXXX, na parcele č. XXXX/XX, Q. W.P. XX, XX M. A.. Z listiny označenej ako „Uznanie dlhu podľa § 558 Občianskeho zákonníka“ zo dňa 26.10.2001 mal za zrejmé, že Stavebné bytové družstvo Bratislava IV, Polianky 9, 844 37 Bratislava, IČO: 169 731, zastúpené J. K. Č., predsedom predstavenstva a J. B. T. S. - členom predstavenstva, ako správcu, ktorý je povinný v súlade s § 16 ods. 7 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov nevyčerpané prostriedky určené na údržbu a opravu domu, bytu a nebytového priestoru v dome previesť na fond prevádzky, údržby a opráv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, týmto prehlásil, že vlastníkom bytov a nebytových priestorov nachádzajúcich sa v bytovom dome na ulici Q. W. XX, XX ku dňu 31.12.2000 dlhuje čiastku:

základná tvorba 155.246,63 Sk
termostatizácia 158.400,- Sk
odborné skúšky 5.160,- Sk
ciachovanie vodomerov 9.480,- Sk
Spolu 328.286,63 Sk,

ktorá predstavuje zostatok ROUBF bytového domu vedeného u SBD BA IV kumulatívne ku dňu 31.12.2000. Žalovaný uznal tento dlh čo do dôvodu a výšky a prehlásil, že ho prevedie vlastníkom bytov a nebytových priestorov na fond prevádzky, údržby a opráv v dome, pre ktorý je Správcovským bratislavským družstvom ako mandatárom zriadený účet číslo účtu XXXXXXXXXXXX/XXXX, v peňažnom ústave Tatra banka, a.s. Bratislava, a to v nasledovných splátkach a lehotách:

1. splátka - 200.000,- Sk k 31.06.2002
2. splátka - 128.286,63 Sk k 30.09.2002,

keď tvorba a čerpanie FPUO od 01.01.2001 do 31.12.2001 bude predmetom konečného vyúčtovania, ktoré správca spracuje do 31.05.2002. Uznanie dlhu podpísal J. K. Č., predseda predstavenstva, a J. B. S. - člen predstavenstva a listinu opatрили pečiatkou žalovaného.

9. Z listinného dôkazu označeného ako „Potvrdenie o konečnom finančnom vyúčtovaní fondu prevádzky, údržby a opráv za obj. XXXX, Q. W.P. XX, XX ku dňu ukončenia správy 31.12.2001 podľa § 16 zákona č. 182/1993 Z. z. a zmluvy o výkone správy“ zo dňa 15.03.2002 súd prvej inštancie zistil, že žalovaný ako správca, ktorý je povinný v súlade s § 8 bod 2 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov, potvrdil, že vlastníci bytov a nebytových priestorov obj. XXXX na ulici Q. W. XX, XX uvedení v Prílohe č. 1 a žalovaný, majú ku dňu ukončenia správy takýto stav vzájomných záväzkov a pohľadávok:

1. zostatok účtu XXXXXXXXXXXX/XXXX k 31.12.2001 - 373.433,76 Sk
2. zostatok ROUBF (SBD BA IV) k 31.12.2001 + 586.706,31 Sk
3. faktúry SBD BA IV, uhradené z účtu domu po 31.12.2001 + 11.627,18 Sk

4. vyplatené preplatky z RV 2001 za SBD BA IV + 43.653,- Sk
zostatok + 268.552,73 Sk

Z tohto listinného dôkazu ustálil, že Stavebné bytové družstvo Bratislava IV (žalovaný) bolo povinné uhradiť na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov obj. XXXX, Q.. W. XX, XX vedený u Správcovského bratislavského družstva č. XXXXXXXXXXX/XXXX čiastku: 268.552,73 Sk ako svoj dlh, ktorý mu vznikol v súvislosti s ukončením Zmluvy o výkone správy k 31.12.2001, keď prílohu tejto listiny tvoril zoznam vlastníkov bytov. Zároveň na spodnej strane listiny bola uvedená poznámka: zostatok + čiastka patrí vlastníkom, zostatok - čiastka patrí SBD BA IV.

10. Ďalej zistil, že bytový dom Q. W. XX,XX mal stav FOÚ 586.706,31 Sk a doplatok SBD BA IV predstavoval 268.552,73 Sk. Uvedený stav bol spracovaný a odsúhlasený 12.03.2003 a podpísaný J.. K. Č..

11. Z protokolu o ukončení výkonu správy bytového domu Q.. W. XX,XX, A. ku dňu 31.12.2004 zistil, že Správcovské bratislavské družstvo skončilo dňa 31.12.2004 výkon správy bytového domu podľa Zmluvy o výkone správy č. 159/2001.

12. Z výpisu registra spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov vedeného Krajským súdom v Bratislave zo dňa 13.09.2005 zistil, že dňom 21.06.2004 vzniklo spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov LOTOS so sídlom na ul. Q. W. XX M. A..

13. Z listiny označenej ako „Zostava výsledkov ročného vyúčtovania bytov za rok 2000“ zistil, že za objekt označený ako 0918 predstavuje nedoplatok 238.291,- Sk.

14. Z Mandátnej zmluvy zo dňa 15.02.2001 mal za preukázané, že uvedenú zmluvu uzatvorili podľa § 566 a nasl. Obchodného zákonníka (ďalej len „ObZ“) žalovaný (Stavebné bytové družstvo Bratislava IV) ako mandant, zastúpený J.. K. Č., predsedom predstavenstva a J.. Q. Y., členom predstavenstva a Správcovské bratislavské družstvo ako mandatár, D. J.. Q. V., E., predsedom a J.. B. V., podpredsedom, keď uvedenou zmluvou poveril žalovaný Správcovské bratislavské družstvo realizáciou správy nehnuteľností uvedených v Prílohe č. 1. Podľa čl. III bod 3 zmluvy sa Správcovské bratislavské družstvo zaviazalo (okrem iného) vykonávať správu v mene mandanta a na jeho účet viesť FPOÚ na samostatnom bankovom účte. Mandátna zmluva bola uzavretá na dobu určitú od 01.03.2001 do 31.12.2003 s tým, že výkon správy podľa tejto zmluvy pre jednotlivé nehnuteľnosti končí skončením platnosti zmluvy o výkone správy medzi mandantom a vlastníkami nehnuteľnosti, pokiaľ mandant neuzavrel zmluvu novú.

15. Z Dodatku č. 1 zo dňa 02.05.2001 k mandátnej zmluve z 15.02.2001 zistil, že predmetom uvedeného dodatku je doplnenie článku VII - Rozsah správy o nový bod 5 tohto znenia: Mandatár je povinný každú finančnú operáciu súvisiacu so zriadenými samostatnými bankovými účtami každej nehnuteľnosti, na ktorú plynú príspevky do FPÚO bytového domu, vopred odsúhlasiť so štatutárnym zástupcom mandanta, ktorým je J.. K. Č., predseda družstva a predseda predstavenstva. Za týmto účelom mandatár bol povinný bez zbytočného odkladu zriadiť v peňažnom ústave, v ktorom sú zriadené samostatné bankové účty pre bytové domy, aj ďalšie podpisové právo k všetkým úkonom, ktoré súvisia s finančnými operáciami na týchto účtoch, a to pre štatutárneho zástupcu mandanta J.. K. Č., predsedu družstva a predsedu predstavenstva, a to tak, že bez jeho výslovného súhlasu a podpisu nie je možné vykonať akúkoľvek finančnú operáciu na príslušnom bankovom účte.

16. Vychádzal z obsahu znaleckého posudku č. 4/2012 zo dňa 27.03.2012 znalca J.. Z. B. - znalkyne z odboru Ekonomia a manažment, odvetvie: Účtovníctvo a daňovníctvo, podľa ktorého účtovníctvo žalovaného nebolo zo strany mandatára vedené v súlade s platnými právnymi normami. Prvotné doklady týkajúce sa účtovania fondu opráv a údržby za obdobie rokov 2001 a 2002 neboli k znaleckému skúmaniu doložené. Z tohto dôvodu použila znalkyňa pri vypracovaní posudku dostupné doklady zo súdneho spisu, doklady doložené žalobcom. Tiež vychádzal zo záverov znaleckého posudku č. 5/2010 Znaleckého ústavu pri Ekonomickej univerzite v Bratislave, ktorého predmetom bolo aj vyčíslenie účtovného zostatku fondu opráv a údržby jednotlivých domov v správe žalovaného k 31.12.2001. Označil ho za kľúčový podklad, ktorý nahrádza inventarizáciu účtu FOU k 31.12.2000, 2001 a 2002, preukazuje nadväznosť syntetického účtu FOU za celé SBD BA IV na analytické účty jednotlivých domov, ktoré

boli v jeho správe k 31.12.2000 - 2001. Znalecký posudok konštatoval, že účtovný stav FOU bol podľa zistení k 31.12.2000 vo výške 328.286,63 Sk a k 31.12.2001 vo výške 586.706,31 Sk. Tento účtovný stav mal za v znaleckom posudku totožný s účtovným stavom predloženým zástupcom vlastníkov bytov a nebytových priestorov žalobcu, keď suma 19.475,08 eur (586.706,31 Sk) predstavuje zostatok na účtovnom konte fondu opráv domu za obdobie spravovania domu žalovaným do 31.12.2001. Nemalo ísť však o sumu skutočne usporených prostriedkov na bankovom konte. Mal za to, že v účtovnom zostatku nie sú premietnuté nedoplatky a preplatky vlastníkov bytov k 31.12.2001. Pri vysporiadaní zostatku FOU považoval znalec za nevyhnutné upraviť dlžnú sumu aj o úhradu záväzkov po 01.01.2002, ktoré však súviseli s rokom 2001. Skutočný nevyčerpaný zostatok FOU vo finančnom vyjadrení, ktorý mal žalovaný previesť na účet vlastníkov po 31.12.2001, t. j. po skončení správy domu, bol podľa znaleckého posudku vo výške 7.651,16 eur.

17. Zo zápisnice č. 05/2000 zo zasadania komisie pre cash flow konanej dňa 29.12.2000 za účasti prítomných J.. K. Č., J.. V. X. P. J.. Q. V., E.. súd prvej inštancie zistil, že J.. X. predložila komisii informácie o rokovaní s Tatra bankou, a.s. s tým, že pre každý spravovaný samostatný objekt bude v banke otvorený samostatný účet. K účtu bude zriadené dispozičné právo družstva a zástupcu vlastníkov príslušného domu. Na danom účte mal prebiehať kompletný ekonomický život domu podložený podrobným mesačným výpisom predkladaným zástupcovi vlastníkov na kontrolu. Komisia zároveň odporučila, aby v záujme zachovania finančnej stability SBD BA IV boli na nové účty zriadené pre domy k 01.03.2001 prevedené prostriedky tvorené v analytickej evidencii na účte ROUBF len do výšky 50% plánovanej tvorby k 31.12.2000 zníženej o výšky nedoplatkov za príslušný bytový dom.

18. Zo zápisnice zo sedemdesiatehodruhého mimoriadneho zasadania Predstavenstva konaného dňa 09.01.2001 v zasadačke SBD IV Polianky 9 súd prvej inštancie zistil, že v bode 3 označenom ako „Účasť SBD BA IV v Správčovskom bratislavskom družstve“ boli prijaté nasledovné uznesenia schválené jednomyselne:

uznesenie č. 72/3/1 - P-SBD IV schvaľuje, aby sa SBD Bratislava IV stalo zakladajúcim členom družstva s obchodným menom Správčovské bratislavské družstvo, súhlasí s predloženým návrhom Stanov tohto družstva a s uzatvorením Zmluvy o budúcej zmluve o nájme nebytových priestorov v budove družstva (Polianky 9), kde bude mať nové družstvo svoje sídlo.

uznesenie č. 72/3/2 - P-SBD IV splnomocňuje v plnom rozsahu predsedu družstva - J.. K. Č., aby zastupoval družstvo na ustanovujúcej schôdzi družstva, ktorá sa uskutoční 10.01.2001, ako aj ku všetkým úkonom, ktoré bude potrebné vykonať za SBD BA IV ako jedného so zakladajúcich členov nového družstva v súvislosti so založením a vznikom tohto družstva. Pre prípad, že na určité úkony bude potrebné v mene družstva podpisy dvoch členov predstavenstva, splnomocňuje v plnom rozsahu na vykonanie týchto úkonov aj člena predstavenstva J.. Q. Y..

uznesenie č. 72/4/3 - P-SBD IV schvaľuje prevody finančných prostriedkov vedených v analytickej evidencii na účtoch ROUBF jednotlivých domov na novozriadené bankové účty príslušných domov v reálnej výške rovnajúcej sa 50% plánovanej tvorby k 31.12.2000, zníženej o výšky nedoplatkov za dom podľa finančných možností SBD BA IV k 31.03.2001.

19. Vychádzal tiež zo vzorovej zmluvy o výkone správy č. S-0918/015/015/00 zo dňa 13.06.2000 uzavretou medzi žalovaným a vlastníkami bytov, z článku VIII ods. 1, podľa ktorej pri ukončení správy odovzdá správca vlastníkom:

a/ do dňa ukončenia správy všetku projektovú a písomnú dokumentáciu od príslušného objektu,

b/ do 31.05. nasledujúceho roku vyúčtovanie za predchádzajúce obdobie,

c/ ku dňu ukončenia správy prevedie zostatok na fonde ROUBF na účet vlastníkov.

20. Takto ustálený skutkový stav právne posúdil podľa ust. § 8 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (účinného v čase uzatvorenia Zmluvy o výkone správy), § 8a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. (účinného od 01.07.2004), § 10 ods. 1, 2 zákona č. 182/1993 Z. z. (účinného v čase uzatvorenia Zmluvy o výkone správy), § 16 ods. 7 zákona č. 182/1993 z. z. (účinného do 30.06.2004), § 100 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“), § 110 ods. 1, 2 a 3 OZ, § 451 ods. 1, 2 OZ, § 558 OZ a ohľadom príslušenstva podľa ust. § 517 ods. 2 OZ v spojení s ust. § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Zb. platného k prvému dňu ustáleného omeškania žalovaného.

21. Súd prvej inštancie právne dôvodil, že vecná legitímácia vyjadruje postavenie účastníka konania (aktuálne strany sporu) v hmotnoprávnom vzťahu (niekedy aj v procesnoprávnom vzťahu), ktoré v

konečnom dôsledku vedie k úspechu alebo neúspechu v konaní. Uviedol, že účastník konania (aktuálne strana sporu), ktorý je nositeľom hmotnoprávnej povinnosti (záväzku), má pasívnu legitímáciu. V predmetnom konaní otázku pasívnej vecnej legitímácie posudzoval podľa zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov, ako aj s ohľadom na Zmluvu o výkone správy, keď dospel k záveru, že podľa nej voči vlastníkom bytov a nebytových priestorov zodpovedá žalovaný ako bývalý správca, ktorý ukončil výkon správy ku dňu 31.12.2001, t.j. subjekt pasívne vecne legitimovaný v predmetnom konaní.

22. K žalovaným namietanej aktívnej vecnej legitímácii žalobcov, najmä v súvislosti s tým, že v konaní vystupovalo pôvodne 86 žalobcov, hoci v bytovom dome na ulici Q. W. XX,XX je len 72 bytov, súd prvej inštancie konštatoval, že aktívnu vecnú legitímáciu na podanie žaloby, ktorou sa vlastníci bytov domáhajú od bývalého správcu vydania nevyčerpaných prostriedkov určených na údržbu a opravu domu, mali v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov účinného do 30.06.2004 len vlastníci bytov a nebytových priestorov vo svojom mene, keď novelou zákona č. 367/2004 Z. z. účinnou od 01.07.2004 sa do zákona ustanovilo oprávnenie správcu vystupovať pri výkone správy majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov vo svojom mene a na účet vlastníkov bytov vymáhať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov vo fondu prevádzky, údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Skutočnosť, že v žalobe bolo označených 86 pôvodných žalobcov, hoci bytov v bytovom dome na ulici Q. W. XX,XX je len 72, posúdil ako neopodstatnenú, keďže nespôsobuje nedostatok aktívnej vecnej legitímácie žalobcov. Argumentácia žalovaného spochybňujúca aktívnu vecnú legitímáciu žalobcov s odkazom na § 14 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. podľa neho neobstojí, keď v zmysle § 14 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. pri hlasovaní sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, inak je rozhodnutie neplatné; za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník jeden hlas. Ak ide o dôležité rozhodnutie týkajúce sa spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a príslušeného pozemku, môžu sa prehlasovaní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome obrátiť na súd, aby o veci rozhodol. Prihliadol na to, že toto ustanovenie sa týka hlasovania v prípade využívania práva vlastníkov bytov zúčastňovať sa na správe bytového domu, kedy aj v prípade podielových spoluvlastníkov, prípadne manželov za jeden byt majú takíto vlastníci len jeden hlas, avšak v danom súdnom konaní na strane žalobcov vystupovali vlastníci jednotlivých bytov. V prípade, ak je vlastníkov jedného bytu viac, právne posúdil, že to neznamená, že za jeden byt má v konaní vystupovať len jeden vlastník resp. spoluvlastník, ale za každý byt musia v konaní vystupovať všetci jeho vlastníci, v prípade podielových spoluvlastníkov všetci spoluvlastníci jedného bytu a v prípade manželov, ktorí majú byt v bezpodielovom spoluvlastníctve, obaja manželia na strane žalobcov.

23. Pokiaľ ide o procesné nedostatky týkajúce sa toho, že vlastníci bytov (ktorí v konaní vystupovali ako pôvodní žalobcovia) neudelili plnú moc advokátke na zastupovanie, ktoré boli vytýkané krajským súdom, súd prvej inštancie poukázal na znenie čl. IX Zmluvy o výkone správy č. 159/2001, podľa ktorého vlastníci splnomocnili správcu na všetky právne úkony, ktoré v ich mene vykoná v súvislosti so zabezpečením povinností vyplývajúcich z výkonu správy v zmysle a rozsahu tejto zmluvy. Z týchto právnych úkonov mali byť zaviazaní priamo vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome. Konštatoval, že zákon č. 182/1993 Z. z. v znení účinnom v čase uzavretie zmluvy o výkone správy výslovne neumožňoval, aby správca vo svojom mene alebo v zastúpení vlastníkov bytov a nebytových priestorov konal na súde vo veciach týkajúcich sa správy domu. Zaujal názor, že uvedený zákon však nevylučoval, aby si zmluvné strany v zmluve o výkone správy dohodli, že správca je oprávnený zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov a vykonávať aj hmotnoprávne úkony v rozsahu dohodnutom v zmluve o výkone správy a k výkonu tomu zodpovedajúcich procesných práv. Z vyššie uvedeného článku IX zmluvy o výkone správy považoval za zrejmé, že vlastníci bytov na ulici Q. W. XX, XX splnomocnili správcu na všetky právne úkony súvisiace so zabezpečením povinností vyplývajúcich z výkonu správy. Súd prvej inštancie preto dospel k záveru, že správca bol oprávnený splnomocniť v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov advokátku, ktorá týchto vlastníkov bytov zastupovala v predmetnom konaní a v ich mene aj podala žalobu. Zároveň poukázal na skutočnosť, že dňom 21.06.2004 vzniklo Spoločenstvo vlastníkov bytov LOTOS na ulici Q. W. XX,XX M. A., ktoré tiež plnomocenstvom zo dňa 15.12.2004 splnomocnilo advokátku Q. F. C. na zastupovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v konaní vedenom proti žalovanému Stavebné bytové družstvo Bratislava IV o zaplatenie 268.552,73 Sk. Vzhľadom na uvedené súd prvej inštancie dospel k záveru, že advokátka Q. F. C. bola oprávnená zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v predmetnom konaní a následné uznesenie o pripustení zámeny na strane žalobcu (z dôvodu, že od 01.01.2005 začalo realizovať výkon správy spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov LOTOS namiesto pôvodného správcu - Správcovského bratislavského družstva)

postačovalo zaslať len tejto právnej zástupkyňi. Podľa názoru súdu prvej inštancie tak došlo k účinnej zámene na strane žalobcu.

24. Súd prvej inštancie zhrnul, že predmetom posudzovanej veci je žalobcom uplatnený nárok na zaplatenie sumy 8.914,32 eur (268.552,73 Sk) titulom nevyčerpaných prostriedkov určených na údržbu a opravy domu vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu Q. W.Č. XX, XX M. A. neprevedených bývalým správcom (žalovaným) na fond prevádzky, údržby a opráv v súvislosti s ukončením jeho správy, keď žalovaný v konaní okrem iného argumentuje tým, že faktickú správu bytového domu vykonávalo na základe mandátnej zmluvy zo dňa 15.02.2001 Správčovské bratislavské družstvo. Vyhodnotil, že uvedená mandátna zmluva však nič nemení na právnom postavení žalovaného ako správcu bytového domu v rozhodnom období vo vzťahu k vlastníkom bytov a nebytových priestorov na základe zmluvy o výkone správy a vo vzťahu k jeho povinnostiam zo zmluvy vyplývajúcim. Prenesenie niektorých povinností súvisiacich s výkonom správy bytového domu na ulici Q. W.P. XX,XX zo žalovaného na Správčovské bratislavské družstvo na základe mandátnej zmluvy považoval za vec obchodno-závazkového vzťahu medzi žalovaným ako mandantom a Správčovským bratislavským družstvom ako mandatárom, kde mandatár zodpovedá za plnenie povinností z mandátnej zmluvy mandantovi. Právny vzťah z mandátnej zmluvy, ktorým žalovaný poveril výkonom správy v jednotlivých bytových domoch Správčovské bratislavské družstvo, sa tak podľa súdu prvej inštancie týka iba žalovaného a Správčovského bratislavského družstva, nie však vlastníkov bytového domu na ulici Q. W. XX, XX, preto vyjadril názor, že vo vzťahu k vlastníkom bytu v bytovom dome na ulici Q. W. XX,XX žalovaný naďalej zodpovedal za svoje záväzky na základe zmluvy o výkone správy uzatvorenej s jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov, keď navyše akékoľvek úkony, ktoré uskutočňovalo Správčovské bratislavské družstvo na základe mandátnej zmluvy, tieto uskutočnilo v mene a na účet žalovaného.

25. Zopakoval, že predmetom konania je pohľadávka uplatňovaná ku dňu 31.12.2001, kedy v § 8 zákona č. 182/1993 Z. z. v tom čase platnom znení nebola výslovne upravená povinnosť končiaceho správcu previesť zostatok majetku vlastníkov na účet nového správcu alebo spoločenstva, keď takáto povinnosť bola do zákona zavedená až s účinnosťou od 01.07.2004 v ustanovení § 8a ods. 2. Dospel k záveru, že žalovanému však ako končiacemu správcovi vyplývala povinnosť previesť zostatok finančných prostriedkov na fonde opráv a údržby bytového domu na účet vlastníkov zo zmluvných podmienok dohodnutých v zmluvách o výkone správy medzi žalovaným ako správcom a jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov, konkrétne z čl. VIII bod 1 písm. c/ zmluvy.

26. Z vykonaného dokazovania ustálil, že medzi vlastníkami bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. Q. W. XX, XX M. A. a Správčovským bratislavským družstvom, Polianky č. 9, Bratislava, došlo k uzatvoreniu Zmluvy o výkone správy č. 159/2001 zo dňa 26.10.2001. Následne dňa 26.10.2001 došlo k písomnému Uznaniu dlhu podľa § 558 OZ. Žalovaný zastúpený J.. K. Č., predsedom predstavenstva a J.. B.T. S., členom predstavenstva, ako správca uznal dlh, t.j. povinnosť v súlade s § 16 ods. 7 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov nevyčerpané prostriedky určené na údržbu a opravu domu, bytu a nebytového priestoru v dome previesť na fond prevádzky, údržby a opráv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a prehlásil, že vlastníkom bytov a nebytových priestorov nachádzajúcich sa v bytovom dome na ulici Q. W. XX, XX ku dňu 31.12.2000 dlhuje čiastku 10.897,12 eur (328.286,63 Sk), ktorú uhradí v dvoch splátkach, a to prvú splátku 6.638,78 eur (200.000,- Sk) do 31.06.2002 a druhú splátku 4.258,34 eur (128.286,63 Sk) do 30.09.2002.

27. Podľa súdu prvej inštancie uznanie dlhu je samostatným zabezpečovacím inštitútom. Zabezpečovaciu funkciu plní tým, že zakladá vyvrátiteľnú právnu domnienku existencie dlhu v dobe uznania. Možnosť uznania dlhu je právom dlžníka voči veriteľovi, nie je to však povinnosť. Uznanie dlhu posilňuje pôvodný záväzkový vzťah medzi dlžníkom a veriteľom, nakoľko dlžník nezávisle od pôvodného právneho dôvodu vzniku záväzku dáva prísľub na splnenie dlhu bez toho, aby sa súčasne urobilo nahradenie doterajšieho záväzku. Zmyslom uznania dlhu je to, že poskytuje veriteľovi nesporný právny základ pri vymáhaní jeho pohľadávky, pričom dôkazné bremeno prenáša na dlžníka. Skutočnosť, že dlh tu existuje, možno preukázať jedinou listinou. Uznanie dlhu zákon vymedzuje ako jednostranný právny úkon dlžníka adresovaný veriteľovi, ktorým dlžník dáva veriteľovi najavo, že svoj záväzok uznáva. Možno ho urobiť až potom, čo dlh vznikol. Uznanie dlhu dlžníkom má pre veriteľa význam spočívajúci predovšetkým v tom, že sa tým potvrdzuje, že v dobe uznania dlhu dlh trval, t.j. dlžník uznaním dlhu potvrdzuje jeho existenciu. Pre platnosť uznania dlhu je potrebná písomná forma, vyjadrenie prísľubu

zaplatiť dlh a uvedenie dôvodu dlhu a jeho výšky. Pokiaľ ide o vymedzenie dlhu čo do dôvodu a výšky, toto vymedzenie nemožno prísne formalizovať. Je však nevyhnutné, aby z úkonu dlžníka bolo možné dôvod a výšku dlhu stanoviť určito a zrozumiteľne. Vymedzením dlhu sa rozumie určenie jeho právneho titulu, z ktorého vznikol (napr. zmluva, ustanovenie zákona, bezdôvodné obohatenie....). Uznáním záväzku považoval za založenú vyvrátiteľnú právnu domnienku o trvaní uznaného záväzku v okamihu jeho uznania, pričom dôkazné bremeno trvania záväzku v dobe uznania sa tak presúva na dlžníka, ktorý, ak sa má zbaviť povinnosti plniť, musí preukázať, že uznaný záväzok neexistuje. Ak založilo uznanie dlhu vyvrátiteľnú domnienku, podľa ktorej sa má za to, že záväzok v dobe uznania trval, potom v konaní, v ktorom sa veriteľ domáha splnenia tohto záväzku, spočíva dôkazné bremeno ohľadom neexistencie záväzku na dlžníkovi. Za situácie platného uznania záväzku nemožno urobiť záver, že oprávnený veriteľ neunesol ohľadom skutočnosti, ktorej svedčí vyvrátiteľná právna domnienka, dôkazné bremeno, a to ani vtedy, ak popiera dlžník takúto skutočnosť negatívnymi tvrdeniami.

28. V posudzovanej veci dospel súd prvej inštancie k záveru, že prejav označený ako „uznanie dlhu“ zo dňa 26.10.2001 obsahuje všetky náležitosti potrebné pre platné uznanie dlhu v zmysle § 558 OZ, nakoľko bol spísaný v písomnej forme, obsahuje vyjadrenie prísľubu zaplatiť dlh a uvedenie dôvodu a výšky. Zo samotnej listiny označenej ako uznanie dlhu mal za zrejmé, že bola urobená v písomnej forme tak, ako to má na mysli § 558 OZ, pričom tento uznávací prejav obsahuje prísľub žalovaného zaplatiť dlh a jeho záväzok splatiť dlh v dvoch splátkach. Pokiaľ ide o dôvodnosť a výšku dlhu, z uznávacieho prejavu považoval za zrejmy odkaz na ustanovenie § 16 ods. 7 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení účinnom v čase vykonania uznávacieho prejavu, podľa ktorého je správca povinný nevyčerpané prostriedky určené na údržbu a opravu domu, bytu a nebytového priestoru v dome previesť na fond prevádzky, údržby a opráv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Výšku dlhu posúdil v uznávacom prejave ako jednoznačne určenú, a to sumou 328.286,63 Sk. Samotné uznanie dlhu považoval za správne podpísané dvoma členmi štatutárneho orgánu žalovaného. V tejto súvislosti poukázal na výpis z obchodného registra žalovaného, podľa ktorého J. K. Č. bol predsedom predstavenstva žalovaného od 26.5.1996 do 1.8.2002 a členom predstavenstva od 2.8.2002 do 10.3.2004 a J. B. S. členom predstavenstva od 26.5.1996 do 1.8.2002. Dospel k záveru, že v čase podpisu uznania dlhu boli obaja k takémuto úkonu oprávnení. Prípadné prírastky či úbytky vo fonde údržby a opráv nemajú podľa súdu prvej inštancie žiadny vplyv na platnosť tohto právneho úkonu.

29. Za spornú v konaní označil výšku nevyčerpaných prostriedkov, ktoré mal správca po ukončení správy previesť vlastníkom bytov a nebytových priestorov, keď žalovaný v konaní namietal, že prejav označený ako uznanie dlhu nezohľadňuje nedoplatky vlastníkov bytov za rok 2001. Súd prvej inštancie samotný uznávací prejav považoval za platný, keď považoval za potrebné ustáliť, akú sumu bol žalovaný povinný previesť po ukončení správy bytového domu vlastníkom. V tomto smere mal za potrebné vyhodnocovať uznávací prejav aj v kontexte s obsahom potvrdenia o konečnom finančnom vyúčtovaní fondu zo dňa 15.03.2002 a najmä so znaleckým posudkom vypracovaným znalkyňou z oboru účtovníctvo a daňovníctvo. Z obsahu Znaleckého posudku 4/2012 zo dňa 27.03.2012 a jeho záverov zistil, že účtovný stav FOU bol k 31.12.2000 vo výške 328.286,63 Sk a k 31.12.2001 vo výške 586.706,31 Sk. Suma 19.475,08 eur (586.706,31 Sk) podľa posudku predstavuje zostatok na účtovnom konte fondu opráv domu za obdobie spravovania domu žalovaným do 31.12.2001, ktorú sumu však nepovažoval za skutočne uspokojené prostriedky na bankovom konte, keď v účtovnom zostatku nie sú premietnuté nedoplatky a preplatky vlastníkov bytov k 31.12.2001. Pri vysporiadaní zostatku FOU bolo preto nevyhnutné upraviť dlžnú sumu aj o úhradu záväzkov po 01.01.2002, ktoré však súviseli s rokom 2001. Skutočný nevyčerpaný zostatok FOU vo finančnom vyjadrení, ktorý mal žalovaný previesť na účet vlastníkov po 31.12.2001, t. j. po skončení správy domu, bol znaleckým posudkom ustálený vo výške 7.651,16 eur.

30. Súd prvej inštancie mal za preukázané, že domnienka existencie uznaného záväzku v posudzovanom konaní nebola žalovaným vyvrátená, a preto mal túto skutočnosť za preukázanú, nakoľko v konaní nevyšiel najavo opak (§ 133 Občianskeho súdneho poriadku platného do 30.06.2016, ďalej len „OSP“, rozhodnutie NS ČR, sp. zn. 32Odo/1160/2003). Obranu žalovaného vyhodnotil ako účelovú a namietanú otázku personálnych sporov medzi bývalými a terajšími štatutárnymi zástupcami žalovaného pre posúdenie dôvodnosti nárokov uplatnených žalobcom v konaní za irelevantnú, preto sa týmito námietkami nezaoberal.

31. Ku dňu vydania preskúmaného rozhodnutia nepovažoval za žiadnym listinným dôkazom preukázané, že žalovaný, v spornom období v postavení správcu, si ku dňu skončenia správy splnil svoju povinnosť, a to vykonať vyúčtovanie fondu prevádzky, údržby a opráv a nevyčerpané prostriedky v konkrétnej výške ním zisteného zostatku na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov previesť. Preto zaviazal žalovaného na zaplatenie sumy nevyčerpaných prostriedkov fondu údržby vo výške ustálenej na základe znaleckého posudku. Právne posúdil, že bolo na žalovanom, aby vyvrátil právnu domnienku o existencii jeho dlhu vo vzťahu k žalobcovi. Uzavrel, že dôkazné bremeno, ktoré na ňom spočívalo, neunesol. Na záver skonštatoval, že žalovaný porušil svoju zákonnú povinnosť, keď nepreviedol zostatok z fondu prevádzky, údržby a opráv predmetného bytového domu do ukončenia výkonu správy. Právne posúdil, že mu vzniklo bezdôvodné obohatenie vo výške žalovanej sumy (nevyplatených finančných prostriedkov vo vlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov), ktoré musí vydať.

32. Pokiaľ ide o námietku žalovaného, že nemohol previesť zostatok finančných prostriedkov na fonde prevádzky, údržby a opráv bytového domu na nového správcu (ktorým sa od 01.01.2002 stalo Správcovské bratislavské družstvo), nakoľko tento správca už bol vlastníkom predmetného účtu, poukázal na znenie zmluvy o výkone správy - čl. VIII bod 1 písm. c/, z ktorej vyplýva povinnosť končiaceho správcu previesť finančné prostriedky na účet vlastníkov. Zároveň poukázal na výpoveď svedka J.. K. Č., podľa ktorého Správcovské bratislavské družstvo zriadilo pre bytový dom na ulici Jána Poničana 13,15 osobitný účet v banke. Dispozičné právo s týmto účtom mal svedok J.. Č., J.. V., J.. V., teda predstavitelia žalovaného s tým, že každý pohyb na účte musel byť odsúhlasený predsedom Správcovského bratislavského družstva a podpísaný žalovaným. Peniaze na tomto účte patrili žalovanému, čo vyvodil z toho, že peniaze boli v účtovníctve, a teda mal žalovaný povinnosť tieto peniaze spravovať a účtovať. Vzhľadom na uvedené dospel súd prvej inštancie k záveru, že s finančnými prostriedkami vlastníkov bytov vedenými na uvedenom účte Správcovské bratislavské družstvo nemohlo disponovať, nakoľko dispozičné právo s účtom mali iba predstavitelia žalovaného a zároveň každý pohyb na účte musel byť podpísaný žalovaným. Poukázal aj na zápisnicu č. 05/2000 zo zasadania komisie pre cash flow konanej dňa 29.12.2000, podľa ktorej komisia odporučila, aby v záujme zachovania finančnej stability SBD BA IV (žalovaného) boli na nové účty zriadené pre domy k 01.03.2001 prevedené prostriedky tvorené v analytickej evidencii na účte ROUBF len do výšky 50% plánovanej tvorby k 31.12.2000 zníženej o výšky nedoplatkov za príslušný bytový dom. Toto odporúčenie bolo následne schválené formou uznesenia č. 72/4/3 na 72. mimoriadnom zasadnutí Predstavenstva žalovaného konaného 09.01.2001. Z uvedeného mal súd prvej inštancie za preukázané, že žalovaný nepreviedol celú sumu finančných prostriedkov na účet zriadený pre bytový dom Q. W. XX,XX M. A..

33. Konštatoval, že žalovaný bol povinný v zmysle Uznania dlhu zo dňa 26.10.2001 svoj dlh uhradiť, resp. previesť žalobcovi na účet fondu prevádzky, údržby a opráv domu. Označil za nesporné, že ku dňu podania žaloby z celkového dlhu nebola uhradená žiadna finančná hotovosť, ktorým konaním žalovaný porušil svoju zákonnú povinnosť, pretože nepreviedol predmetný zostatok na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Žalobca si uplatnil úrok z omeškania z dlžnej sumy - z neprevedených, nevyčerpaných prostriedkov z fondu prevádzky, údržby a opráv, ktoré zostali na podnikateľských účtoch žalovaného, ktoré tam vlastníci bytov a nebytových priestorov Q. W. XX, XX M. A. poukazovali. Úrok žalobca požadoval vo výške 16,5% ročne odo dňa 1.6.2002 do zaplatenia. Súd prvej inštancie vychádzal z toho, že v uznaní dlhu sa žalovaný zaviazal, že tvorba a čerpanie FPÚO za obdobie od 1.1.2001 do 31.12.2001 bude predmetom konečného vyúčtovania, ktoré spracuje do 31.05.2002. S poukazom na uvedené ustálil, že sa žalovaný dostal s plnením dlhu do omeškania, nakoľko ku dňu rozhodnutia nepreukázal, že vykonal vyúčtovanie a nevyčerpané prostriedky poukázal na účet vlastníkov. Preto mu súd prvej inštancie uložil povinnosť zaplatiť dlžnú sumu spolu s úrokom z omeškania vo výške 16,5% ročne z dlžnej sumy odo dňa 1.6.2002 (deň nasledujúci po tom, ako mal žalovaný urobiť vyúčtovanie) do zaplatenia.

34. K námietke premlčania uplatnenej žalovaným uviedol, že písomný uznávací prejav žalovaného označený ako „uznanie dlhu podľa § 558 Občianskeho zákonníka“, ktorý vyhodnotil ako platný, vo vzťahu k plynutiu premlčacej doby znamená jej predĺženie na desaťročnú dobu, ktorá sa počíta odo dňa uznania t.j. od 26.10.2001. Žalovaným vznesenú námietku premlčania vyhodnotil za nedôvodnú, nakoľko vlastníci bytov a nebytových priestorov si žalobou zo dňa 21.12.2004, doručenou súdu dňa 21.12.2004, uplatnili predmetný nárok riadne a včas. Aj v prípade, ak by nedospel k záveru o platnosti uznávacieho prejavu, vyslovil, že žalovaný bol v zmysle zmluvy o výkone správy povinný najneskôr

ku dňu ukončenia správy previesť zostatok na fonde ROUBF na účet vlastníkov, keď ukončil správu v bytovom dome na ulici Q. W. XX,XX dňom 31.12.2001. Ustálil, že najneskôr týmto dňom bol povinný previesť zostatok na účte ROUBF na účet vlastníkov. Nakoľko tak neurobil, vlastníci bytov sa mohli domáhať zaplataenia týchto prostriedkov na súde najskôr nasledujúci deň, t.j. 01.01.2002. Ak by v danom prípade platila všeobecná trojročná premlčacia lehota na uplatnenie pohľadávky vlastníkov bytov, premlčacia lehota by uplynula 01.01.2005. Vzhľadom k tomu, že vlastníci bytov si svoju pohľadávku uplatnili podaním žaloby dňa 21.12.2004 (teda včas), ich pohľadávka nepovažoval za premlčanú.

35. Proti tomuto rozsudku v rozsahu jeho vyhovujúcej časti podal riadne a včas prostredníctvom svojho právneho zástupcu odvolanie žalovaný a žiadal konanie v tejto časti zastaviť, resp. rozsudok v tejto časti zmeniť a žalobu žalobcu aj v tomto rozsahu zamietnuť. V prípade úspechu v odvolacom konaní žiadal priznať nárok na náhradu trov odvolacieho konania. Za vady prvoinštančného konania označil absentujúce právne posúdenie okruhu žalobcov a právne neúčinné zastúpenie pôvodných 86 žalobcov a nesprávne označenie spoločenstva LOTOS v platobnom rozkaze, preferovanie tvrdení mandátára oproti tvrdeniam žalovaného, nerešpektovanie procesného ustanovenia § 100 ods. 1 OSP súdom prvej inštancie, nerozlišovanie medzi vzájomne si odporujúcimi termínmi súdom prvej inštancie, nerešpektovanie rovnakého postavenia strán sporu podľa ust. § 18 OSP, neúplnú aplikáciu ust. § 145 ods. 2 OZ a nejestvujúcu povinnosť žalovaného podľa čl. VIII. bod 1 písm. c) Zmluvy o výkone správy. Poukázal na nedostatky žaloby v súvislosti s neudelením plnej moci právnej zástupkyňi všetkými pôvodnými žalobcami -vlastníkmi jednotlivých bytov a nebytových priestorov. Tvrdil, že mandátna zmluva bola uzatvorená bez vedomia a súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov, keď zmluva predstavuje podľa neho škandalózne komplot bývalých členov predstavenstva žalovaného. Ich konanie označil za rozporné s čl. 67 ods. 2 písm. e) Stanov žalovaného a za zámerné ekonomické devastovanie žalovaného. Kolízia záujmov sa potom podľa neho prejavila aj v relevantnom uznaní dlhu žalovaným. Vytkol súdu prvej inštancie, že nulitosť a právnu neúčinnosť tohto právneho úkonu prehliadol a počas konania protežoval mandátára. Mal za nenáležitý právny záver súdu prvej inštancie, že právny vzťah z mandátnej zmluvy sa týkal iba žalovaného a Správcovského bratislavského družstva a netýkal sa vlastníkov bytového domu, ktorí boli podľa neho manipulovaní účastníkmi mandátnej zmluvy. Namietal, že súd prvej inštancie nepostupoval podľa ust. § 103 a nsl. OSP platného do 30.06.2016 a neverifikoval aktívnu legitimáciu pôvodných 86 žalobcov u manželov majúcich byt v dome a nekonfrontoval ich s listom vlastníctva doloženým k žalobe podanej v roku 2004, ktorý bol z roku 2003. Za nesprávny postup označil to, že pri udeľovaní plnej moci advokátke pôvodní vlastníci bytov a nebytových priestorov v prípade manželov nepostupovali solidárne. Spochybnil ich aktívnu legitimáciu i z dôvodu, že predmetná žaloba nemala súvis s výkonom správy v zmysle a rozsahu zmluvy o výkone správy. Tvrdil, že správca nebol legitimovaný na konanie za vlastníkov bytov v danom konaní. Splnomocnenie správcu zo strany vlastníkov nemal za generálne. Plnomocnenstvo udelené advokátke správcom preto označil za neplatné. Po vzniku spoločenstva vlastníkov LOTOS toto nezosúladiť svoje právne pomery s režimom zákona č. 367/2004 Z.z., ktorým sa zmenil a doplnil zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Tvrdil, že nástupca pôvodných vlastníkov nie je v zmysle jeho názvu označený správne, v rozpore s výpisom z registra spoločenstiev, keď v tomto registri je jeho názov len „LOTOS“. Nestotožnil sa s vysloveným názorom súdu prvej inštancie, že ním vydané uznesenie o zámene subjektov na strane žalobcu bolo postačujúce zaslať len právnej zástupkyňi pôvodných žalobcov. Pri postupe podľa ust. § 103 OSP mal podľa neho súd prvej inštancie konanie zastaviť. Na uvedenom právnom posúdení procesného stavu veci podľa neho nič nemení ani skutočnosť, že súdu prvej inštancie bola zaslaná plná moc udelená advokátke predsedom LOTOSu, ktoré opäť označil za právne neúčinné. Súdu prvej inštancie vytkol, že sa v tomto smere neriadil intenciami odvolacieho súdu a konanie zaťažil procesnou vadou. Vytkol mu, že nezisťoval vlastníctvo pôvodných žalobcov k bytom a nebytovým priestorom počas konania vždy podľa aktuálneho listu vlastníctva. Zopakoval právnu argumentáciu odvolacieho súdu uvedenú v zrušujúcom uznesení zo dňa 28.04.2015 č.k. 4Co 531/2013-383. Zaujal názor, že odôvodnenie napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie nekorešponduje s ust. § 157 ods. 2 OSP a je nezákonné. Nedodržanie intencií odvolacieho súdu namietal aj vo vzťahu k právnomu posúdeniu platnosti právneho úkonu uznania dlhu žalovaným. Vytkol súdu prvej inštancie nevysporiadanie sa s numerickou rozdielnosťou výšky uznaného dlhu ku dňu 26.10.2001 a výškou zostatku v potvrdení zo dňa 15.03.2002 o konečnom finančnom vyúčtovaní FPÚO ku dňu skončenia správy 31.12.2001. Namietal, že súd prvej inštancie pri rozhodovaní vo veci nezohľadnil tvrdenie súdnej znalkyne uvedené na strane 13 znaleckého posudku, že suma 586.706,31 Sk predstavuje zostatok na účtovnom konte FO domu za obdobie spravovania domu žalovaným do 31.12.2001, keď to však nie je suma skutočne nasporených finančných prostriedkov na bankovom konte a znalkyňa upozornila i na o, že finančné prostriedky FOU

sú majetkom vlastníkov bytov a správca ich len spravuje. Vyjadril názor, že individuálne zmluvy o výkone správy uzatvorené spôsobom nekorešpondujúcim s kogentnými ustanoveniami Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov nie sú spôsobilé vyvolať nimi zamýšľané právne účinky a zaväzovať ho na konanie, ktoré je v rozpore s ust. § 16 ods. 7 uvedeného zákona. Vytkol súdu prvej inštancie, že ním doložené dôkazy a prezentované tvrdenia ignoroval. Nedostatočne podľa neho právne posúdil aj platnosť uznávacieho prejavu podľa ust. § 558 OZ, nakoľko k uvedenému právnomu úkonu nebol oprávnený, keďže nemal žiaden vlastný dlh a nemal teda ani status dlžníka k cudzím prostriedkom. Tvrdil, že rozsudok súdu prvej inštancie je nepresvedčivý a jeho odôvodnenie nie je založené na objektívnej realite a platných právnych predpisoch. Súd prvej inštancie podľa neho nerozhodol vo veci podľa ust. § 253 ods. 1 OSP, t. j. podľa skutkového stavu zisteného z vykonaných dôkazov alebo na základe nesporných skutočností. Žalobou uplatnený nárok je nárokom podľa ust. § 8a ods. 2 Zákona č. 182/1993 Z.z., ktorú povinnosť nemohol mať žalovaný ku dňu skončenia jeho správy domu (31.12.2001). Uznanie dlhu zo dňa 26.10.2001 podľa neho neriešilo prostriedky FPÚO vlastníkov v dome ako také, ale riešilo prostriedky ROUBF k 31.12.2000, ktoré v čase uznávacieho prejavu neboli účtovne a ani inak vyrovnané a preto nemohlo dôjsť podľa neho k platnému a právne účinnému uznaniu. Mal za to, že absencia vzájomného vyrovnania prostriedkov ROUBF medzi žalovaným ako prevádzajúcim vlastníkom a novými vlastníkmi absolútne vylučuje možnosť konečného vyúčtovania prostriedkov ROUBF, ak tieto neboli zúčtované postupom podľa kogentného ust. § 16 Zákona č. 182/1993 Z.z. Pre posúdenie dôvodnosti ním vznesenej námietky premlčania žalobného nároku označil za relevantné, kedy vlastníci bytov a nebytových priestorov vlastníctvo k bytom a nebytovým priestorom nadobudli. Poukázal na povinnosť vlastníkov poukazovať preddavky mesačne vopred do FPÚO od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, pričom súčasťou zmluvy o prevode je vzájomné vyrovnanie prostriedkov ROUBF pripadajúcich na byt alebo nebytový priestor v dome, ktorý je predmetom prevodu vlastníctva. Tvrdil, že súdom deklarovaná povinnosť ku dňu 31.12.2001, kedy ukončil správu domu, neexistovala. Poukázal na právny záver Krajského súdu v Bratislave vyslovený v konaní so sp. zn. 6Co 722/2013, v ktorom odvolací súd vyhodnotil námietku premlčania rovnakého nároku žalobcu za dôvodnú, nakoľko uznávací prejav žalovaného posúdil ako neplatný. Do pozornosti dal aj iné rozhodnutia Krajského súdu v Bratislave podporujúce jeho právne názory. Namietal nesplnenie zákonných náležitostí uznávacieho prejavu zo dňa 26.10.2001, pretože z neho nevyplýva výška práve žalovanej sumy a nie je zřejmý neuhradený zostatok. Poukázal na to, že i podľa týchto rozhodnutí bol mandatár splnomocnený len na právne úkony vykonané v súvislosti so zabezpečením povinností vyplývajúcich z plnenia predmetu zmluvy, z ktorých je zaviazaný priamo mandant, keď však platnosť zmluvy o výkone správy zanikla ku dňu 31.12.2001. Ďalej uviedol, že operatívna (účtovná, pomocná) evidencia nie je dôkazom preukazujúcim reálnu sumu peňažných prostriedkov. Namietal, že súd prvej inštancie ho nesprávne zaťažil dôkaznou povinnosťou. Napokon tvrdil, že mu postupom súdu prvej inštancie bola odňatá možnosť konať pred súdom tým, že súd prvej inštancie nedostatočne skúmal splnenie podmienok konania podľa ust. § 103 a nasl. OSP, až do zámeny subjektu na strane žalobcu neskúmal počet bytov v dome a konkrétnych osôb v rozsahu ich vlastníckych práv. Vytkol súdu prvej inštancie, že sa nedostatočne riadil závermi znaleckého posudku. Namietal, že disponuje diametrálne odlišnými rozhodnutiami súdov v identických veciach.

36. Žalobca písomnú odvoláciu repliku nepodal.

37. Písomným podaním doručeným súdu prvej inštancie dňa 23.02.2018 žalovaný doložil do spisu rozhodnutie NS SR sp. zn. 7Cdo 90/2016 v obdobnej veci a písomným podaním doručeným súdu prvej inštancie dňa 15.03.2018 rozhodnutie Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 2Cob 362/2016-457 taktiež v obdobnej veci.

38. Ďalšie písomné podania v rámci odvolacieho konania podané neboli.

39. Podľa § 470 ods. 1 Civilného sporového priadku (ďalej len „CSP“) ak nie je ustanovené inak, platí tento zákon aj na konania začaté pred dňom nadobudnutia jeho účinnosti.

40. Podľa § 470 ods. 2 CSP, veta prvá, právne účinky úkonov, ktoré v konaní nastali pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona, zostávajú zachované.

41. Krajský súd v Bratislave ako súd odvolací (§ 34 CSP) prejednal vec podľa § 378 ods. 1, § 379 a § 380 CSP a dospel k záveru, že rozsudok súdu prvej inštancie je potrebné v napadnutej vyhovujúcej časti zrušiť a vec mu v tomto rozsahu vrátiť na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

42. Odvolací súd vo svojom uznesení zo dňa 28.04.2015 č.k. 4Co531/2013-383, ktorým pôvodne vo veci vydaný vyhovujúci rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, konštatoval, že v prejednávanej veci sa pôvodní žalobcovia - vlastníci bytov - domáhali žalobou proti žalovanému zaplata sumy 8.914,32 eur s prislúšenstvom titulom plnenia žalovaným ako správcom bytového domu na ul. Q. W. XX-XX M. A. uznaného dlhu, ktorý žalovaný po ukončení správy domu dňa 31.12.2001 nepreviedol na účet vlastníkov bytov. V uznesení odvolací súd konštatoval, že v žalobe boli uvedení ako žalobcovia jednotliví vlastníci bytov, ktorí však plnú moc na zastupovanie právnej zástupkyňi neudelili, pričom súd prvej inštancie sa s uvedeným procesným nedostatkom zastúpenia nevysporiadal. Preto nemal za zrejmé, či na základe písomného podania zo dňa 11.11.2005 došlo k účinnému návrhu na zmenu subjektov na strane žalobcu a k právoplatnosti uznesenia, ktorým došlo k pripusteniu tejto zámene na strane žalobcu, keďže uvedené uznesenie bolo doručené Q.. C., ktorú pôvodní žalobcovia na zastupovanie v konaní nespĺnomocnili. Odvolací súd pripomenul, že od 01.07.2004 Z. z. je síce správca oprávnený uplatňovať práva vlastníkov bytov a nebytových priestorov na súde, ktoré oprávnenie však nie je totožné s udelením plnej moci na zastupovanie v súdnom konaní. Za úlohu pre súd prvej inštancie označil vysporiadať sa s možnosťou udelenia plnej moci na konanie za žalobcov správcom. Taktiež súdu prvej inštancie uložil povinnosť právne posúdiť platnosť právneho úkonu uznaniu dlhu žalovaným zo dňa 26.10.2001 a vysporiadať sa so žalovaným vznesenou námietkou premičania žalobou uplatneného nároku.

43. Súd prvej inštancie riadiac sa intenciami odvolacieho súdu v novom rozhodnutí vo veci, ktoré bolo v dôsledku odvolania žalovaného proti jeho vyhovujúcej časti predložené odvolaciemu súdu, právne posúdil, že aktívnu legitímáciu na podanie žaloby s posudzovaným predmetom sporu mali v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. účinného do 30.06.2004 len vlastníci bytov a nebytových priestorov vo vlastnom mene, keď novelou zákona č. 367/2004 Z. z. účinnou od 01.07.2004 sa do zákona ustanovilo oprávnenie správcu vystupovať pri výkone správy majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov vo svojom mene a na účet vlastníkov bytov vymáhať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Pokiaľ ide o udelenie plnej moci advokátke, poukázal na znenie čl. IX Zmluvy o výkone správy č. 159/2001, podľa ktorého vlastníci splnomocnili správcu na všetky právne úkony, ktoré v ich mene vykoná v súvislosti so zabezpečením povinností vyplývajúcich z výkonu správy v zmysle a rozsahu tejto zmluvy. Súd prvej inštancie vyjadril názor, že zákon č. 182/1993 Z. z. v znení účinnom do 30.06.2004 nevylučoval, aby si zmluvné strany v zmluve o výkone správy dohodli, že správca je oprávnený zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov a vykonávať aj hmotnoprávne úkony v rozsahu dohodnutom zmluvou o výkone správy. Oprávnenie správcu na udelenie plnej moci advokátke odvodil práve zo znenia čl. IX relevantnej zmluvy o výkone správy. Zároveň poukázal na skutočnosť, že dňom 21.06.2004 vzniklo spoločenstvo vlastníkov bytov LOTOS na ulici Q. W. XX,XX M. A., ktoré tiež plnomocenstvom zo dňa 15.12.2004 splnomocnilo advokátku Q.. C. na zastupovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v konaní vedenom proti Stavebnému bytovému družstvu Bratislava IV o zaplata 268.552,73 Sk. Dospel k záveru, že uvedená advokátka bola oprávnená zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov a že uznesenie o pripustení zámene na strane žalobcu postačovalo zaslať len nej. Samotnou aktívnou vecnou legitímáciou uvedeného spoločenstva vo vzťahu k žalobou uplatnenému nároku sa nezaoberal.

44. Na to, aby sa niekto stal stranou sporu, netreba, aby bol účastníkom hmotnoprávneho vzťahu, o ktorý v konaní ide. Stačí, ak podá žalobu alebo aby bola proti nemu podaná žaloba. Či však bude žalobca v spore úspešný, závisí od toho, či je účastníkom hmotnoprávneho vzťahu, z ktorého vyvodzuje žalobou uplatnený nárok, alebo či takýmto účastníkom hmotnoprávneho vzťahu je žalovaný. Ide o posúdenie tzv. vecnej legitímácie (aktívnej alebo pasívnej) v spore. Nie je pritom rozhodujúce, či a na základe čoho fyzická alebo právnická osoba subjektívne cíti, kto má byť účastníkom nejakého hmotnoprávneho vzťahu, ale vždy iba to, či je jeho účastníkom objektívne. Nedostatok aktívnej legitímácie znamená, že ten, kto o sebe tvrdí, že je nositeľom hmotnoprávneho oprávnenia, jeho nositeľom nie je. O nedostatok pasívnej legitímácie ide vtedy, ak za žalovaného označený subjekt nie je nositeľom povinnosti vyplývajúcej z hmotnoprávneho predpisu. Ide teda o stav vyplývajúci z hmotného práva, ktorý konajúci súd posudzuje ex off. Dôsledkom zistenia nedostatku aktívnej alebo pasívnej legitímácie v spore je zamietnutie žaloby bez potreby jej vecného prejednanja (t. j. bez vykonania dôkazov).

45. Podľa ust. § 6 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. na správu domu sa zriaďuje spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len „spoločenstvo“), ak vlastníci bytov a nebytových priestorov neuzavrú zmluvu o výkone správy s inou právnickou osobou alebo fyzickou osobou (ďalej len „správca“), najmä s bytovým družstvom.

46. Podľa ust. § 7 ods. 1 tohto zákona spoločenstvo je právnická osoba založená podľa tohto zákona, ktorá spravuje spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu, nebytové priestory, ktoré sú v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej len „spoločné nebytové priestory“), príslušenstvo a príľahlý pozemok vrátane ich údržby a obnovy. Spoločenstvo zabezpečuje plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome. Spoločenstvo vzniká dňom zápisu do registra spoločenstiev vedenom obvodným úradom v sídle kraja (ďalej len „správny orgán“) príslušným podľa sídla spoločenstva (ďalej len „register“).

47. Podľa ust. § 7b ods. 1 zákona spoločenstvo môže vykonávať len činnosti vymedzené týmto zákonom. Hospodári s úhradami vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru okrem úhrad za tie služby a práce, ktoré vlastníč bytu a nebytového priestoru v dome uhrádza priamo dodávateľovi (ďalej len „úhrady za plnenia“), a s fondom prevádzky, údržby a opráv, ktorý sa tvorí z príspevkov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ako aj s majetkom získaným svojou činnosťou.

48. Podľa ust. § 7b ods. 2 zákona spoločenstvo uzatvára zmluvy v rozsahu svojej činnosti podľa tohto zákona, najmä o dodávke plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov, o poistení domu alebo o prenájme podľa odseku 1. Spoločenstvo rozhoduje o rozúčtovaní nákladov na správu domu a úhrad za plnenia na jednotlivých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak to nevylučuje osobitný predpis. Spoločenstvo môže vo vlastnom mene vymáhať plnenie povinností vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podľa tohto zákona.

49. Podľa ust. § 8 ods. 1 uvedeného zákona správcom môže byť právnická alebo fyzická osoba podnikateľ, ktorá má v predmete podnikania alebo v predmete činnosti správu a údržbu bytového fondu, správca, ktorý spravuje bytové domy, musí spĺňať aj podmienky podľa osobitného predpisu. Činnosť správcu môže byť vykonávaná len podľa tohto zákona.

50. Podľa ust. § 8b ods. 1 zákona správca je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a na ich účet a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom. Správca zastupuje v konaní na súde vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, proti ktorým smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome, návrh na začatie konania o určenie platnosti zmluvy o výkone správy podaný iným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome alebo návrh na začatie konania o zdržanie sa výkonu záložného práva alebo zákaz výkonu záložného práva podaný iným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome, toto zastupovanie trvá, kým sa v konaní pred súdom nepreukáže rozpor záujmov správcu so záujmom zastupovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

51. Z citovaných právnych ustanovení vyplýva, že na správu domu sa zriaďuje spoločenstvo alebo správu domu vykonáva správca na základe zmluvy o výkone správy. Činnosť a oprávnenia oboch subjektov upravuje zákon č. 182/1993 Z. z. kogentne, keď v ich zmysle spoločenstvo je oprávnené vo vlastnom mene vymáhať len plnenie povinností od vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Činnosť spoločenstva je výslovne vymedzená zákonom. Správca je na rozdiel od spoločenstva oprávnený konať za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v širšom rozsahu, rovnako však aj jeho oprávnenia sú explicitne upravené zákonom. Spoločenstvo aj správca domu teda môžu vykonávať správu bytového domu, keď však zákon osobitne upravuje práva a povinnosti toho-ktorého subjektu a zveruje im odlišné oprávnenia.

52. Po opätovnom predložení veci odvolaciemu súdu za účelom posúdenia správnosti rozsudku súdu prvej inštancie v jeho napadnutej vyhovujúcej časti dospel odvolací súd k záveru, že súd prvej inštancie sa jednak jeho intenciami uvedenými v zrušujúcom uznesení zo dňa 28.04.2015 č.k. 4Co531/2013-383 neriadil dostatočne a taktiež, že právne neposúdil aktívnu legitimáciu aktuálneho žalobcu v danom

konaní, keď nevzal do úvahy vyššie citované ustanovenia zákona č. 182/1993 Z. z. Otázku udelenia plnej moci Q.. C. a tým aj otázku právoplatnosti uznesenia o zámene subjektov na strane žalobcu nepodrobil právnomu posúdeniu aplikujúc tieto citované právne normy a jeho právny záver vyjadrený k tejto odvolacím súdom vytknutej procesnej vade pôvodného konania ostal nedostatočný a nepreskúmateľný. Súd prvej inštancie nesprávne oprávnenie správcu na udelenie plnej moci advokátke na zastupovanie v tomto konaní odvodil od čl. IX Zmluvy o výkone správy č. 159/2001, nakoľko v zmysle tohto článku bol správca oprávnený na všetky právne úkony, ktoré v mene vlastníkov vykoná v súvislosti so zabezpečením povinností vyplývajúcich z výkonu správy v zmysle a rozsahu tejto zmluvy, teda nie k udeleniu plnej moci advokátke na zastupovanie v súdnom konaní, ktorého predmetom je vymáhanie dlhu od predchádzajúceho správcu. Taktiež uvedené právne normy nepoužil pre účely posudzovania aktívnej vecnej legitímácie aktuálneho žalobcu v konaní, ktorého aktívnu legitímáciu odvodil výlučne a nesprávne z čl. VIII. ods. 1 písm. c) Zmluvy o výkone správy, podľa ktorého pri ukončení správy správca ku dňu ukončenia správy prevedie zostatok na fonde ROUBF na účet vlastníkov, keď uvedený článok zmluvy o výkone správy upravuje prevod zostatku na fonde ROUBF, a to dokonca výslovne na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Navyše v záhlaví uvedený žalobca nekorešponduje s názvom daného spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na ul. Q. W. XX, XX M. A. v registri spoločenstiev.

53. Keďže právne posúdenie splnenia podmienok konania je otázkou prioritnou pred prejednaním veci a existenciu vecnej legitímácie subjektov civilného sporového konania skúma konajúci súd ex offa a záver o jej nedostatku má za následok neúspech v konaní bez jej vecného prejednanja, odvolací súd nepovažoval v danom štádiu konania za hospodárne a potrebné zaujímať právny názor vo vzťahu k vyhodnoteniu dokazovania a k právnomu posúdeniu súdu prvej inštancie pokiaľ ide o platnosť uznávacieho prejavu žalovaného zo dňa 26.10.2001 a vo vzťahu k námietke premlčania žalobou uplatneného nároku vznesenej žalovaným. Stotožnil s však s tým, že aktívne legitimovaní na podanie predmetnej žaloby sú všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, keď právna argumentácia žalovaného v tomto smere o tom, že za jeden byt by mal byť v konaní zastúpený len jeden jeho vlastník, nie je správna, nakoľko predmetom daného konania nie je právo prehlasovaného vlastníka podľa ust. § 14 ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z.

54. Na základe vyššie uvedeného odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej vyhovujúcej časti, v ktorej žalovanému uložil povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 7.651,16 eur s príslušenstvom zrušil podľa ust. § 389 ods. 1 písm. c) CSP, keďže súd prvej inštancie jeho nedostatočným právnym posúdením veci, konkrétne otázky aktívnej legitímácie žalobcu v konaní a otázky možnosti udelenia plnej moci advokátke správcom, porušil právo strán sporu na spravodlivý súdny proces, ktorý nedostatok v záujme zachovania dvojinštančnosti občianskeho súdneho konania nie je účelné naprávať súdom odvolacím. Zároveň toto právo stranám sporu porušil nedostatočným odôvodnením napadnutého rozhodnutia v tomto smere, nakoľko týmto neprávny procesným postupom znemožnil stranám sporu možnosť realizácie svojho procesného práva brániť sa proti vysloveným právnym argumentom súdu prvej inštancie v rámci konania odvolacieho, pričom opäť vzhľadom na dvojinštančnosť civilného sporového konania nie je účelné nahrádzať nezákonné odôvodnenie súdneho rozhodnutia súdom odvolacím. Z uvedeného dôvodu odvolací súd zrušil napadnutý rozsudok aj podľa ust. § 389 ods. 1 písm. b) CSP. K záväznému právnemu posúdeniu týchto právnych otázok vzhľadom na dvojinštančnosť civilného sporového konania odvolací súd nie je oprávnený, a to v záujme predídenia neprípustnému vydaniu prekvapivého rozhodnutia vo veci bez možnosti podania riadneho opravného prostriedku stranami sporu. V danom prípade uvedená zásada o práve strán sporu na realizáciu svojich procesných práv prevláda nad zásadou hospodárnosti civilného sporového konania.

55. Podľa ust. § 391 ods. 1 C.s.p. odvolací súd vrátil vec súdu prvej inštancie v zrušenom rozsahu na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, keď v ďalšom konaní bude súd prvej inštancie viazaný vyššie uvedenými intenciami súdu odvolacieho (§ 391 ods. 2 C.s.p.). Jeho úlohou bude postupovať v zmysle týchto intencií, t. j. opätovne skúmať a právne posúdiť otázku právoplatnosti uznesenia o zámene subjektov na strane žalobcu a ex offa skúmať a právne posúdiť otázku aktívnej legitímácie aktuálneho žalobcu v konaní a nové rozhodnutie vo veci odôvodniť zákonu zodpovedajúcim spôsobom podľa ust. § 220 ods. 2 CSP za účelom jeho preskúmateľnosti stranami sporu a prípadne i súdom odvolacím (§ 391 ods. 3 C.s.p.).

56. V novom rozhodnutí o veci rozhodne súd prvej inštancie aj o náhrade trov odvolacieho konania (§ 396 ods. 3 C.s.p.).

57. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).