

U z n e s e n i e

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozhodol v právnej veci žalobcu : **G. K.**, bývajúcí v K., zastúpený JUDr. K. A., advokátkou v K., proti žalovanému : **S., L.**, **o zaplatenie 1 097,- Sk s prísl.**, vedenej na Okresnom súde Košice II pod sp. zn. 29 C 190/2004, o mimoriadnom dovolaní generálneho prokurátora Slovenskej republiky proti rozsudku Krajského súdu v Košiciach z 5. októbra 2006 sp. zn. 4 Co 120/2005 a rozsudku Okresného súdu Košice II z 24. januára 2005 sp. zn. 29 C 190/2004

t a k t o :

Z r u š u j e rozsudok Krajského súdu v Košiciach z 5. októbra 2006 sp. zn. 4 Co 120/2005 a rozsudok Okresného súdu Košice II z 24. januára 2005 sp. zn. 29 C 190/2004 v jeho vyhovujúcej časti a vec vracia Okresnému súdu Košice II na ďalšie konanie.

O d ô v o d n e n i e

Okresný súd Košice II (súd prvého stupňa) rozsudkom z 24. januára 2005 č.k. 29 C 190/2004-90 uložil žalovanému zaplatiť žalobcovi sumu 1 097,- Sk s 10 % úrokom z omeškania ročne od 19.6.2004 do zaplatenia a náhradu trov konania v sume 2 422,- Sk, to všetko do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku. Konanie v časti žaloby týkajúcej sa úroku z omeškania vo výške 3 % zo sumy 1 097,- Sk za obdobie od 19.6.2004 až do zaplatenia zastavil. Súd prvého stupňa dospel k záveru, že žaloba o splnenie povinnosti vrátiť preplatok na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu je dôvodná, lebo základ a výška uplatneného nároku boli v konaní náležite preukázané. Spornou podľa neho zostala otázka možnosti započítania pohľadávky žalovaného proti žalobou uplatnenej pohľadávkou v zmysle ustanovenia § 580 Občianskeho zákonníka (ďalej OZ). Túto vyriešil tak, že neprihliadol na námietku započítania urobenú zo strany žalovaného, keďže sa týkala sumy 3 627,- Sk

za obdobie január až máj 2004, ktorú žalovaný nebol oprávnený vyúčtovať. Totiž ustanovenie § 8 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení účinnom k 30.6.2004 jednoznačne uvádza, že správca je povinný len predložiť vlastníkom bytov správu o svojej činnosti a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu. Z tohto ustanovenia teda jednoznačne vyplýva, že nič neoprávňovalo žalovaného vykonať aj vyúčtovanie úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty. Takéto oprávnenie dáva správcovi až novela zákona č. 182/1993 Z.z. účinná od 1.7.2004. O náhrade trov konania rozhodol v zmysle ustanovenia § 142 ods. 1 O.s.p. a o čiastočnom späťvzatí návrhu podľa § 96 ods. 1 O.s.p.

Na odvolanie žalovaného Krajský súd v Košiciach (odvolací súd) rozsudkom z 5. októbra 2006 č.k. 4 Co 120/2005-126 potvrdil rozsudok súdu prvého stupňa v jeho napadnutej vyhovujúcej časti a vo výroku o trovách konania. Žalovanému uložil povinnosť zaplatiť žalobcovi trovy odvolacieho konania vo výške 2 277,- Sk do troch dní od právoplatnosti rozsudku k rukám právnej zástupkyne JUDr. K. A.. Odvolací súd sa stotožnil so závermi súdu prvého stupňa, vrátane jeho záveru o nemožnosti započítania pohľadávok účastníkov. Uviedol, že z právnej úpravy platnej v čase skončenia zmluvného vzťahu účastníkov vyplývala pre žalovaného iba povinnosť predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov správu o svojej činnosti a odovzdať písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu. Ak by si žalovaný splnil povinnosť vyplývajúcu z ustanovenia § 8 ods. 2 druhá veta zákona č. 182/1993 Z.z., teda ak by bol odovzdal ku dňu ukončenia svojej činnosti všetky písomné materiály súvisiace so správou domu vlastníkom bytov, nemohol by vyúčtovanie skutočných nákladov na plnenie poskytnuté jednotlivým vlastníkom bytov v období od januára do mája 2004 vyúčtovať a pokiaľ takéto vyúčtovanie uskutočnil, bolo to možné iba preto, že porušil svoju zákonnú povinnosť v súvislosti s odovzdaním písomných materiálov. Keďže žalovaný nebol oprávnený vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov na ústredné kúrenie, teplú úžitkovú vodu a studenú vodu za obdobie od 1.1.2004 do 31.5.2004 z dôvodov vyššie uvedených, nemohla mu z toho titulu vzniknúť ani pohľadávka vo vzťahu k žalobcovi, ktorú by si mohol vzniesť na započítanie a v dôsledku jeho započítacieho prejavu teda nemohlo dôjsť ani k zániku pohľadávky žalobcu. Dodávku ústredného kúrenia, teplej úžitkovej a studenej vody, vyúčtovanie skutočných nákladov bolo povinnosťou žalovaného zrealizovať do 30. apríla nasledujúceho kalendárneho roka, teda mal dostatočný časový priestor do 31. mája kalendárneho roka vykonať konečné vyúčtovanie a použitie fondu prevádzky do ktorého sa uhrádzali zálohy na plnenie spojené s užívaním bytu. V konkrétnom prípade teda k 31. máju 2004 bol žalovaný povinný podať správu o finančnom hospodárení

iba za rok 2003 za predpokladu, že jeho správcovstvo trvalo naďalej, keďže však k tomuto dátumu, t.j. 31. máj 2004 skončilo jeho správcovstvo, zároveň mu vznikla povinnosť odovzdať všetky doklady, ktoré súvisia so správou domu.

Proti rozsudku súdu prvého stupňa, s výnimkou jeho výroku o zastavení časti konania a rozsudku odvolacieho súdu podal generálny prokurátor Slovenskej republiky (dovolaateľ) mimoriadne dovolanie. Navrhol rozhodnutia oboch súdov v napadnutej časti zrušiť a vec vrátiť Okresnému súdu Košice II na ďalšie konanie z dôvodu, že spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci (§ 243f ods. 1 písm. c/ O.s.p.). V odôvodnení mimoriadneho dovolania uviedol, že právne relevantnou skutočnosťou v predmetnej veci je otázka, či je správca domu oprávnený vykonať vo vzťahu k vlastníkom bytov a nebytových priestorov vyúčtovanie skutočných nákladov za poskytované plnenia aj počas kalendárneho roka (v prípade ukončenia správy) alebo je iba povinný predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov správu o činnosti a odovzdať im všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu. Vychádzajúc zo znenia § 8 ods. 2 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom do 30. júla 2004, ktoré konajúce súdy na daný prípad aplikovali ale ho nesprávne vyložili, správcovi nič výslovne nezakazuje pri ukončení svojej činnosti vykonať vyúčtovanie nákladov aj za kratšie časové obdobie ako je celý kalendárny rok. V zmysle článku 2 ods. 3, 4, 5 zmluvy o výkone správy uzavretej medzi žalovaným a žalobcom, skutočné náklady za poskytované plnenia rozúčtuje správca na jednotlivé byty podľa tam uvedených zásad do 3 mesiacov odo dňa zistenia skutočných nákladov. Vlastník bytu je povinný vyúčtovaním zistený nedoplatok na skutočných nákladoch za poskytované plnenia uhradiť do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. Z vykonaného dokazovania vyplynulo, že dňom 31. mája 2004 došlo k ukončeniu zmluvného vzťahu, na základe ktorého žalovaný vykonával správu v zmysle zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Týmto dňom zanikol aj právny vzťah žalovaného voči všetkým dodávateľom služieb. V súvislosti s ukončením výkonu správy žalovaného preto aj žalovaný urobil vyúčtovanie jednak za rok 2003, ale aj vyúčtovanie skutočných nákladov za obdobie správy nasledujúceho roka, teda za január až máj 2004. Toto vyúčtovanie spolu so zaplatenými zálohovými platbami doručil žalobcovi 9. septembra 2004. Žalovaný svoju pohľadávku voči žalobcovi uplatnil na základe zmluvy o výkone správy a v súlade s § 494 a 580 OZ. Ustanovenia § 8 ods. 2 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

v znení účinnom do 30. júna 2004 síce ukladá správcovi povinnosť pri ukončení činnosti predložiť v určenej lehote vlastníkom bytov a nebytových priestorov správu o svojej činnosti a odovzdať im všetky písomné materiály, v žiadnom prípade však doterajšiemu správcovi nezakazuje vykonať (pri zániku zmluvného vzťahu) vyúčtovanie nákladov aj počas roka, ak k takému vyúčtovaniu má dostatočné podklady. Záver súdov, že toto ustanovenie bráni uplatneniu vzájomných pohľadávok nemá oporu v zákone a napokon súdy ho vo svojich rozsudkoch ani presvedčivo neodôvodnili, čím vec nesprávne právne posúdili. V prejednávanej veci bol medzi účastníkmi konania zmluvou o výkone správy založený zmluvný vzťah, na základe ktorého žalovaný ako správca pre žalobcu zabezpečoval služby spojené s užívaním jeho bytu. Za účelom splnenia tejto povinnosti mal žalovaný uzavreté zmluvy s dodávateľmi týchto služieb a na základe ich plnení aj uhrádzal platby. Náklady, ktoré mu takto vznikli, rozúčtoval vlastníkom bytov. Medzi žalovanými a žalobcom teda na základe zmluvy o výkone správy vznikol záväzkový vzťah, ktorý je upravený príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a z ktorého účastníkom zmluvy vzniklo právo na plnenie a súčasne povinnosť splniť záväzok. Rovnako mali súdy posúdiť podľa tohto zákona aj spôsob zániku záväzkov. Ak teda žalovaný urobil prejav adresovaný žalobcovi, smerujúci k započítaniu pohľadávky, mal súd náležite skúmať, či sú tieto pohľadávky spôsobilé na započítanie v zmysle § 580 OZ. Tieto skutočnosti však súdy prehliadli a vzájomné pohľadávky účastníkov konania posúdili podľa právneho predpisu, na ktorý sa sporný prípad nevzťahuje.

Žalobca navrhol mimoriadne dovolanie zamietnuť z dôvodu, že smeruje proti rozsudku, ktorý sa týka peňažného plnenia so zanedbateľnou hodnotou, s hodnotou, ktorá neprevyšuje trojnásobok minimálnej mzdy, proti ktorému rozsudku ustanovenie § 238 ods. 5 O.s.p. dovolanie nepripúšťa. Poukázal na uznesenia Najvyššieho súdu SR z 27. marca 2008 sp. zn. 4 M Cdo 1/2008 a 4 M Cdo 3/2008, ktorými bolo v obdobných veciach zastavené konanie o mimoriadnych dovolaniach generálneho prokurátora Slovenskej republiky. Pre prípad, že dovolací súd mimoriadne dovolanie z tohto dôvodu nezamietne, žalobca navrhol napadnuté rozsudky „potvrdiť“, pretože sú správne. Podľa žalobcu dovolateľ nesprávne pochopil a posúdil právnu skutočnosť zmeny správcu a s tým súvisiace úkony výkonu správy, ktoré kolidujú u dvoch správcov, a to starého a nového. Vo vyjadrení k mimoriadnemu dovolaniu a v jeho doplneniach potom podrobne uviedol dôvody, z ktorých má za to, že závery súdov nižších stupňov sú správne. Tiež poukázal na to, že v desiatkach obdobných

súdnych sporov súdy rozhodli o žalobách vlastníkov bytov proti žalovanému rovnako ako v danej veci.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 10a ods. 3 O.s.p.) po zistení, že mimoriadne dovolanie bolo podané včas osobou oprávnenou na tento opravný prostriedok (§ 243g O.s.p.) preskúmal vec bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 243a ods. 1 O.s.p. v spojení s § 243i ods. 2 O.s.p.) a dospel k záveru, že mimoriadne dovolanie je prípustné a tiež opodstatnené.

Žalobca vo vyjadrení k mimoriadnemu dovolaniu generálneho prokurátora Slovenskej republiky navrhol tento opravný prostriedok zamietnuť z dôvodu, že smeruje proti rozsudkom, ktoré sa týkajú peňažného plnenia so zanedbateľnou hodnotou, s hodnotou, ktorá neprevyšuje trojnásobok minimálnej mzdy (§ 238 ods. 5 O.s.p.). Poukázal pritom na uznesenia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 27. marca 2008 sp. zn. 4 M Cdo 1/2008 a sp. zn. 4 M Cdo 3/2008, ktorými bolo konanie o mimoriadnych dovolaniach generálneho prokurátora Slovenskej republiky v obdobných veciach zastavené.

Senát Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, rozhodujúci o mimoriadnom dovolaní generálneho prokurátora Slovenskej republiky proti rozsudku Okresného súdu Košice II z 21. januára 2005 č.k. 29 C 190/2004-90 a rozsudku Krajského súdu v Košiciach z 5. októbra 2006 č.k. 4 Co 120/2005-126 sa nestotožňuje so záverom iného senátu zaujatým vo veciach uvedených pod sp. zn. 4 M Cdo 1/2008 a 4 M Cdo 3/2008, podľa ktorého „podmienka mimoriadneho dovolania spočívajúca v potrebe ochrany práv a zákonom chránených záujmov fyzických osôb, právnických osôb alebo štátu nie je splnená, ak je na podnet účastníka konania mimoriadnym dovolaním pre nesprávne právne posúdenie veci napadnuté právoplatné rozhodnutie odvolacieho súdu, prípadne v súvislosti s tým aj rozhodnutie prvostupňového súdu o peňažnom plnení neprevyšujúcom trojnásobok minimálnej mzdy a v obchodných veciach desaťnásobok minimálnej mzdy“.

Predmet mimoriadneho dovolania právna úprava vymedzuje jednak pozitívne, keď v ustanovení § 243f ods. 1 O.s.p. uvádza, že týmto opravným prostriedkom možno napadnúť právoplatné rozhodnutia súdu za podmienok uvedených v § 243e O.s.p. (t.j. ak a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 237 O.s.p., b) konanie je postihnuté inou vadou, ktorá mala za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, c) rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom

posúdení vecí) a jednak negatívne, keď v ustanovení druhého odseku tohto § vymedzuje rozhodnutia, proti ktorým mimoriadne dovolanie nie je prípustné (t.j. a) vo veciach upravených zákonom o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov okrem rozsudku o obmedzení alebo pozbavení rodičovských práv a povinností, alebo o pozastavení ich výkonu, o priznaní rodičovských práv a povinností maloletému rodičovi dieťaťa, o určení rodičovstva, o zapretí rodičovstva alebo o osvojení, b) o podmienkach konania o zastavení alebo prerušení konania alebo ktorými sa upravuje vedenie konania, c) o dovolaní alebo o mimoriadnom dovolaní). Citované ustanovenia ani ustanovenia § 243e ods. 1 O.s.p., a ani žiadne iné procesné ustanovenia neobmedzujú generálneho prokurátora v tom smere, že by uplatnenie tohto mimoriadneho opravného prostriedku bolo viazané aj na ďalší procesný predpoklad, napr. na to, aby napadnuté rozhodnutie súdu bolo o peňažnom plnení prevyšujúcom trojnásobok minimálnej mzdy. Zákonom ustanovené podmienky a predpoklady použitia mimoriadneho dovolania generálneho prokurátora nemožno vykladať ani extenzívne ale ani reštriktívne, a to najmä nie použitím procesnej analógie, ktorá je len jednou z metód slúžiacich na vyplňovanie medzier v zákone alebo práve, o ktorý prípad podľa názoru senátu v danej veci nejde.

Vychádzajúc z uvedeného dovolací súd dospel k záveru, že neprichádza do úvahy zastavenie konania o mimoriadnom dovolaní generálneho prokurátora a že treba nim napadnuté rozhodnutia súdov nižších stupňov preskúmať podľa § 242 a nasl. O.s.p. v spojení s § 243i ods. 2 O.s.p. v znení zákona č. 384/2008 Z.z.

V zmysle § 243f ods. 1 O.s.p. mimoriadnym dovolaním možno napadnúť právoplatné rozhodnutia súdu za podmienok uvedených v § 243e ak a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 237 O.s.p., b) konanie je postihnuté inou vadou, ktorá mala za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, c) rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci. Dovolací súd je viazaný nielen rozsahom dovolania, ale i v dovolaní uplatnenými dôvodmi. Obligatórne sa zaoberá procesnými vadami uvedenými v § 237 O.s.p. a tiež tzv. inými vadami konania, pokiaľ mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci (§ 242 ods. 1 O.s.p. v spojení s § 243i ods. 2 O.s.p.). Dovolacie dôvody pritom neposudzuje len podľa toho ako ich dovolateľ označil, ale podľa obsahu tohto opravného prostriedku.

Vzhľadom na zákonnú povinnosť podľa § 242 ods. 1 druhá veta O.s.p. skúmať vždy, či napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu nebolo vydané v konaní postihnutom niektorou

z procesných väd uvedených v § 237 O.s.p., zaoberal sa dovolací súd predovšetkým otázkou, či konanie v tejto veci nie je postihnuté niektorou z väd vymenovaných v § 237 písm. a/ až g/ O.s.p. (t.j. či v danej veci nejde o prípad nedostatku právomoci súdu, nedostatku spôsobilosti účastníka byť účastníkom konania, nedostatku riadneho zastúpenia procesne nespôsobilého účastníka, o prekážku veci právoplatne rozhodnutej alebo už prv začatého konania, prípad nedostatku návrhu na začatie konania tam, kde konanie sa mohlo začať len na takýto návrh, prípad odňatia možnosti účastníka pred súdom konať alebo prípad rozhodovania vylúčeným sudcom či súdom nesprávne obsadeným). V dovolacom konaní ale nevyšla najavo žiadna z týchto väd. Konania súdov nižších stupňov nie sú postihnuté ani vadou, ktorá by mala za následok nesprávne rozhodnutie vo veci.

Generálny prokurátor v mimoriadnom dovolaní vytýka v napadnutej časti rozhodnutia odvolacieho súdu vo veci samej, že spočíva v nesprávnom právnom posúdení (§ 243f ods. 1 písm. c/ O.s.p.). Generálny prokurátor tak robí dôvodne.

Pre rozhodnutie vo veci samej bolo dôležité posúdenie otázky, či žalovaný ako správca bytov v súvislosti s ukončením svojej činnosti mohol alebo nemohol vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov (§ 8 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení účinnom do 30. júna 2004). Od spôsobu jej vyriešenia záviselo aj posúdenie možnosti započítania pohľadávky žalovaného voči pohľadávke žalobcu.

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 (§ 8 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení účinnom do 30. júna 2004).

Ak veriteľ a dlžník majú vzájomné pohľadávky, ktorých plnenie je rovnakého druhu, zaniknú započítaním, pokiaľ sa vzájomne kryjú, ak niektorý z účastníkov urobil voči druhému prejav smerujúci k započítaniu. Zánik nastane okamihom, keď sa stretli pohľadávky spôsobilé na započítanie (§ 580 OZ).

Započítanie v zmysle vyššie citovaného zákonného ustanovenia je forma bezhotovostného vyrovnania, ktoré sa nevykonáva skutočným splnením, ale odpočítaním vzájomných pohľadávok u veriteľa a dlžníka a ktoré súčasne umožňuje ušetrenie dvojakého splnenia vzájomných pohľadávok a zjednodušenie majetkových vzťahov medzi účastníkmi. Jeho význam spočíva najmä v úspore nákladov, ktoré by inak obidvaja účastníci museli vynaložiť pri uskutočnení vzájomného plnenia.

Započítanie znamená zánik vzájomných pohľadávok, ktorý nastáva okamihom, v ktorom sa stretli pohľadávky spôsobilé na započítanie a to za splnenia zákonných podmienok, ktorými sú: a) vzájomnosť (reciprocita) pohľadávok, kedy dve osoby sú si navzájom súčasne veriteľom i dlžníkom, b) skutočnosť, že plnenie rovnakého druhu (najčastejšie ide o započítanie pohľadávok peňažného druhu), c) spôsobilosť pohľadávky na započítanie, t.j. že započítanie nie je vylúčené ani zákonom ani právnym predpisom, ani dohodou účastníkov, ani povahou vzájomných pohľadávok a napokon d) existencia prejavu smerujúceho k započítaniu, ako jednostranného právneho úkonu z obsahu ktorého musí byť zrejmé, ktorá pohľadávka sa uplatňuje na započítanie, v akej je výške a proti ktorej pohľadávke veriteľa smeruje. Tento prejav nemožno urobiť skôr, než sa pohľadávky stretnú. Ak niektorá z vyššie uvedených podmienok chýba alebo ak prejav smerujúci k započítaniu bol urobený skôr, než sa vzájomné pohľadávky stretli, účinky započítania nenastanú.

Podľa čl. 2 ods. 1 písm. c/ Zmluvy o výkone správy z 10. januára 2002 je správca pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv, okrem iného, povinný zabezpečiť aj plnenia spojené s bývaním, a to najmä dodávku teplej a teplej úžitkovej vody, dodávku studenej vody, odvod odpadových vôd. Podľa čl. 2 ods. 3 zmluvy skutočné náklady rozúčtuje správca na jednotlivé byty (nebytové priestory) podľa dohodnutých kritérií. Podľa čl. 2 ods. 4 zmluvy rozúčtovanie vykoná správca do troch mesiacov odo dňa zistenia skutočných nákladov za poskytnuté plnenia, pričom podľa čl. 2 ods. 5 zmluvy vlastník bytu (nebytového priestoru) je povinný vyúčtovaním zistený nedoplatok na skutočných nákladoch za poskytované plnenia uhradiť do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote je správca povinný vrátiť vlastníkovi bytu (nebytového priestoru) vyúčtovaním zistený preplatok. Zo zmluvy o výkone správy čl. 3 ods. 1 tiež vyplýva, že práva a povinnosti vlastníkov sú určené zákonom č. 182/1993 Z.z. V čl. 9 ods. 6 zmluvy je uložená správcovi povinnosť najneskôr do 31. mája nasl. roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov správu o svojej činnosti za

predchádzajúci rok, najmä o finančnom hospodárení, o stave spoločných častí a spoločných zariadení domu, ako aj iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Z článku 11 ods. 1 zmluvy vyplýva, že zmluva je uzavretá na dobu neurčitú, s výpovednou lehotou 6 mesiacov, ktorá začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Z uvedeného a z obsahu spisu vyplýva, že účastníci konania založili svoj právny vzťah na predmetnej zmluve o výkone správy a že k jeho ukončeniu došlo dňom 31. mája 2004. Týmto dňom ale nezanikol iba právny vzťah žalovaného voči žalobcovi ale súčasne zanikol aj jeho právny vzťah voči všetkým dodávateľom služieb (t.j. dodávateľom tepla, teplej vody, elektrárňam, vodárňam a pod.). V súvislosti s ukončením výkonu správy dodávateľa žalovaného urobili vyúčtovanie skutočných nákladov dodaných plnení pre žalovaného, je len logické, že žalovaný mohol následne vyúčtovať skutočné náklady so zálohovými platbami žalobcovi nielen za rok 2003 ale aj za obdobie od 1. januára 2004 do 31. mája 2004, t.j. ku dňu zániku zmluvného vzťahu. Z toho, že žalovaný pri skončení svojej činnosti bol v zmysle § 8 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení do 30. júna 2004 povinný zákonom v stanovenej lehote predložiť žalobcovi ako vlastníkovi bytu správu o svojej činnosti a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu nemožno súčasne vyvodit', že v súvislosti s ukončením správy nemožno vykonať v priebehu kalendárneho roka vyúčtovanie zálohových platieb so skutočnými nákladmi. Žiadny právny predpis výslovne nezakazuje vykonanie takéhoto vyúčtovania, ale naopak jeho vykonanie zjednodušuje vyrovnanie majetkových vzťahov medzi účastníkmi, šetrí ich náklady, ktoré by museli vynaložiť pri uskutočnení vzájomného plnenia a je plne v súlade s významom právneho inštitútu započítania. Navyše, v prípade neuskutočnenia vyúčtovania pri skončení správy v priebehu bežného roka, by bolo prípadne uplatnenie nároku na náhradu skutočných vynaložených nákladov pôvodného správcu (žalovaného) podstatne komplikovanejšie tak voči novému správcovi, ako aj voči vlastníkom bytov. Správca pri výkone svojej činnosti vstupuje ako samostatný subjekt (odberateľ) nevyhnutne aj do ďalších právnych vzťahov a to s inými subjektmi (dodávateľmi tepla, teplej vody, elektrickej energie a pod.). Tieto vzťahy, ktoré už nie sú upravené zákonom č. 182/1993 Z.z., vo svojom dôsledku znamenajú, že správca je špecifickým subjektom, ktorý od svojich dodávateľov odoberá služby pre vlastníkov bytov a nesie zodpovednosť za úhradu týchto služieb (plnení) a to v súlade s obsahom dohodnutých zmluvných podmienok. Tieto podmienky sa môžu odlišovať od podmienok, ktoré má dohodnuté s vlastníkmi bytov, ktoré v konečnom dôsledku môže negatívne vplyvať na jeho

reálnu možnosť uplatniť svoje pohľadávky. Ak pôvodný správca nie je v žiadnom právnom vzťahu s novým správcom, chýba zmluvný dôvod, na základe ktorého by si mohol od neho vymáhať náhradu nákladov, ktoré vynaložil do 31. mája 2004. Rovnako už nie je v zmluvnom vzťahu ani s vlastníkami bytov. Za týchto okolností treba rešpektovať jeho právo, aby v súvislosti s ukončením správcovstva mohol vyúčtovať svoje platby vo vzťahu k vlastníkom bytov, lebo zaniká ich vzájomný vzťah, ktorý treba vzájomne si vyporiadať.

V preskúmvanej veci ide o pohľadávky účastníkov konania, ktoré sú vzájomné; žalobca má voči žalovanému pohľadávku z titulu preplatku za rok 2003 a žalovaný má voči žalobcovi pohľadávku z titulu vyúčtovania skutočných nákladov na ústredné kúrenie, teplú úžitkovú a studenú vodu za obdobie od 1. januára 2004 do 31. mája 2004. Pohľadávky účastníkov sú rovnakého druhu, keď predmetom oboch vyššie uvedených vzájomných pohľadávok je peňažné plnenie.

Z hľadiska účinnosti započítania pohľadávky treba uviesť, že stretnutie vzájomných pohľadávok samo o sebe nemá právne účinky, tieto nastanú až kompenzačným prejavom ku dňu stretnutia pohľadávok (ex tunc). Tento kompenzačný prejav je jednostranným právnym úkonom, na ktorý sa nevyžaduje súhlas druhého účastníka, pretože ho možno vykonať aj proti jeho vôli. Započítaciu námietku (započítací prejav) možno uplatniť po tom, keď sa pohľadávky stretli, a to od okamihu zročnosti pohľadávky, ktorá sa stala zročnou ako posledná. K zániku pohľadávok v dôsledku započítania dôjde v rozsahu, v akom sa pohľadávky navzájom kryjú. Ak je niektorá z nich vyššia, zaniká len do výšky započítavanej protipohľadávky.

Vychádzajúc z uvedeného dovolací súd dospel k záveru, že žalovaný po ukončení správy v priebehu kalendárneho roka bol oprávnený vykonať aj čiastočné vyúčtovanie nákladov na ústredné kúrenie, teplú úžitkovú vodu a studenú vodu. Účinným kompenzačným prejavom žalovaného urobeným na pojednávaní konanom po tom, čo sa jeho peňažná pohľadávka stretla s peňažnou pohľadávkou žalobcu, zanikla pohľadávka, ktorú žalobca voči nemu uplatnil v súdnom konaní (viď stanovisko Občiansko-právneho kolégia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky prijaté 11. decembra 2008 sp. zn. Cpj 23/2006, ktoré bude uverejnené v Zbierke stanovísk Najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že rozhodnutie krajského súdu spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci. Generálny prokurátor Slovenskej republiky preto dôvodne podal mimoriadne dovolanie podľa § 243e O.s.p. v spojení s § 243f ods. 1 písm. c/, keďže to vyžadovala ochrana práv a zákonom chránených záujmov účastníka konania a túto ochranu nebolo možné dosiahnuť inými právnymi prostriedkami.

Najvyšší súd Slovenskej republiky, keďže v preskúmvanej veci v dôsledku nesprávneho právneho posúdenia nebol dostatočne zistený skutkový stav, rozhodnutie krajského súdu v celom rozsahu, a pre tie isté vady i rozhodnutie súdu prvého stupňa v jeho vyhovujúcej časti a v časti o trovách konania, v zmysle § 243b ods. 2, 3 O.s.p. v znení zákona č. 384/2008 Z.z. v spojení s § 243i ods. 2 O.s.p. v znení zákona č. 384/2008 Z.z. zrušil a vec v rozsahu zrušenia vrátil súdu prvého stupňa na ďalšie konanie s tým, že právny názor vyslovený v tomto rozhodnutí je preň záväzný.

V novom rozhodnutí rozhodne súd znova o trovách pôvodného ako i dovolacieho konania (§ 243d ods. 1 O.s.p.).

P o u č e n i e : Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.

V Bratislave 16. decembra 2008

JUDr. Martin V l a d i k, v.r.
predseda senátu

Za správnosť vyhotovenia: