

### U z n e s e n i e

Najvyšší súd Slovenskej republiky v právnej veci žalobkyne : **E. R.**, bývajúca v K., v dovolacom konaní zastúpená JUDr. K. A., advokátkou Advokátskej kancelárie A., S. a spol. so sídlom v K., proti žalovanému : **S. B. D. X., K.**, so sídlom L., IČO: X., **o splnenie povinnosti zaplatiť 969,-- Sk s príslušenstvom**, ktorá vec sa viedla na Okresnom súde Košice II pod sp.zn. 41C 81/2005, o mimoriadnom dovolaní generálneho prokurátora Slovenskej republiky proti rozsudku Okresného súdu Košice II z 22. marca 2006 č.k. 41 C 81/05-141 a rozsudku Krajského súdu v Košiciach z 10. októbra 2006 sp.zn. 6 Co 179/2006, takto

### r o z h o d o l :

Rozsudok Krajského súdu v Košiciach z 10. októbra 2006 sp.zn. 6 Co 179/2006 a rozsudok Okresného súdu Košice II z 22. marca 2006 č.k. 41 C 81/05-141 vo výroku o splnenie povinnosti žalovaným zaplatiť žalobkyni 969,-- Sk spolu s úrokom z omeškania a vo výroku o trovách konania **z r u š u j e** a vec v rozsahu zrušenia 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 22. marca 2006 č.k. 41 C 81/05-141 uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobkyni 969,-- Sk, spolu s 10 %-ným ročným úrokom z omeškania od 19. júna 2004 do zaplatenia a náhradou trov konania v sume 2 573,50 Sk, všetko do 15 dní od právoplatnosti rozsudku. Konanie o časti žaloby, týkajúcej sa úrokov z omeškania v rozsahu prevyšujúcom 10 %, 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 pohľadávke v zmysle ustanovenia § 580 Občianskeho zákonníka. Túto vyriešil tak, že započítanie nie je možné, pretože „u žalovaného nejde o pohľadávku vo vzťahu k pohľadávke žalobkyne“. Chýba tak jeden z predpokladov započítania, a to vzájomnosť pohľadávok účastníkov. So zreteľom na to, že k započítaniu v predmetnej veci nemohlo dôjsť, súd prvého stupňa neprihliadol na námietku započítania uplatnenú žalovaným. Zdôraznil, že v zmysle ustanovenia § 8 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení účinnom do 30. júna 2004 správca bol povinný predložiť vlastníkom správu o svojej činnosti a odovzdať všetky písomné materiály súvisiace so správou domu, nebol však oprávnený vykonať aj vyúčtovanie úhrad za plnenia na jednotlivé byty. Takéto oprávnenie mu vzniklo až novelou zákona č. 182/1993 Z.z. účinnou od 1. júla 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 10. októbra 2006 sp.zn. 6 Co 179/2006 potvrdil rozsudok súdu prvého stupňa, okrem jeho výroku o zastavení časti konania. Žalovanému uložil povinnosť zaplatiť žalobkyňi náhradu trov odvolacieho konania v sume 2 277,-- Sk, k rukám jej právnej zástupkyne do troch dní. 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 všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu. Pokiaľ by žalovaný riadne splnil túto svoju zákonnú povinnosť, nemohol by vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov na plnenia poskytnuté jednotlivým vlastníkom bytov v období od januára 2004 do mája 2004. Ak napriek tomu takéto vyúčtovanie vykonal, porušil svoju zákonnú povinnosť v súvislosti s odovzdaním písomných materiálov týkajúcich sa správy predmetného bytového domu. Keďže žalovaný nebol oprávnený vykonať takéto vyúčtovanie, nemohla mu vzniknúť ani pohľadávka spôsobilá na započítanie proti pohľadávke žalobkyne. Ak teda žalovaný tvrdil, že pohľadávka žalobkyne zanikla započítaním, na toto jeho tvrdenie nebolo možné prihliadnuť. Keďže náklady na ústredné kúrenie, dodávku tepla a teplej a studenej vody boli rozpočítané na obdobie jedného roka (od 1. januára do 31. decembra), vyúčtovanie skutočných nákladov mohol vykonať iba nový správca bytov, a to až po uplynutí celého účtovného obdobia. V tejto súvislosti odvolací súd poukázal aj na bod 2, II. časti Smernice Ministerstva financií SR - prílohu č. 4 uverejnenú v oznámení MF SR č. 89/1996 Z.z., ktorý upravuje účtovanie platieb

pre jednotlivých užívateľov bytov alebo nebytových priestorov za vykurovanie a dodávku teplej úžitkovej vody v domoch vybavených ústredným kúrením alebo zariadením pre dodávku teplej vody, v zmysle ktorého sa vyúčtovanie platieb vykonáva raz ročne. Pokiaľ sa žalovaný odvoláva na ustanovenia článku 2 bodu 4 Zmluvy o výkone správy uzavretej medzi účastníkmi konania, podľa ktorého sa rozúčtovanie vykoná do troch mesiacov odo dňa zistenia skutočných nákladov na poskytované plnenia, ide o všeobecne dohodnutú lehotu, ktorú bližšie špecifikuje práve vyššie citovaná smernica, ktorá bola v praxi dodržiavaná a uplatňovaná.

Proti rozsudku súdu prvého stupňa, s výnimkou jeho výroku o zastavení časti konania, a rozsudku odvolacieho súdu podal generálny prokurátor Slovenskej republiky (dovolateľ) mimoriadne dovolanie. Navrhol rozhodnutie odvolacieho súdu zrušiť a vec mu vrátiť na ďalšie konanie z dôvodu, že spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci (§ 243f ods. 1 písm. c/ O.s.p.). V odôvodnení mimoriadneho dovolania uviedol, že sudy nižších stupňov porušili zákon v ustanoveniach § 1 a § 220 Občianskeho súdneho poriadku - zákon č. 99/1963 Zb. v znení neskorších predpisov (O.s.p.), v ustanovení § 8 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení do 30. júna 2004 a v ustanoveniach § 488, § 494 a § 580 Občianskeho zákonníka - zákon č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (O.z.). V odôvodnení mimoriadneho opravného prostriedku 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. Podľa dovolateľa je správca oprávnený pri ukončení svojej činnosti vykonať vyúčtovanie nákladov aj za kratšie časové obdobie ako je celý kalendárny rok. V zmysle čl. 2 ods. 3, 4, 5 Zmluvy o výkone správy uzavretej 14. októbra 2002 medzi žalovaným a žalobkyňou totiž skutočné náklady za poskytované plnenia rozúčtuje správca na jednotlivé byty podľa tam uvedených zásad do troch 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. Žalovaný predložil súdu rozúčtovanie nákladov za ústredné kúrenie, teplú úžitkovú vodu a studenú vodu za obdobie január až máj 2004, z ktorého vyplýva, že tieto náklady spolu s prevádzkovými nákladmi tvorili sumu 10 736,42 Sk, pričom žalobkyňa uhradila za toto obdobie zálohové platby vo výške

9 270,-- Sk. Suma nákladov a zálohových platieb nebola spochybňovaná. Nedoplatok žalobkyne na skutočných nákladoch za obdobie január až máj 2004 bol vyčíslený vo výške 1 466,-- Sk. Po započítaní preplatku za rok 2003 vo výške 969,-- Sk má teda žalobkyňa uhradiť žalobcovi sumu 497,-- Sk. Podľa dovolateľa z vykonaného dokazovania vyplynulo, že dňom 31. mája 2004 došlo k ukončeniu zmluvného vzťahu, na základe ktorého žalovaný vykonával správu v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov. Týmto dňom zanikol aj právny vzťah žalovaného voči všetkým dodávateľom služieb. V súvislosti s ukončením výkonu správy preto 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 doručil žalobkyni 10. septembra 2004. Na základe uvedeného dovolateľ dospel k záveru, že žalovaný svoju pohľadávku voči žalobkyni uplatnil na základe Zmluvy o výkone správy a v súlade s § 494 a § 580 O.z. Interpretácia § 8 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení účinnom do 30. júna 2004 tak, ako to v danom prípade vykonali sudy, je podľa dovolateľa neprijateľná. Predmetné ustanovenie 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 takémuto vyúčtovaniu má dostatočné podklady. Záver súdov, že ustanovenie § 8 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení účinnom do 30. júna 2004 bránilo uplatneniu vzájomných pohľadávok, nemá podľa dovolateľa oporu v zákone a napokon sudy ho vo svojich rozsudkoch ani presvedčivo neodôvodnili. V prejednávanej veci bol medzi účastníkmi konania Zmluvou o výkone správy založený zmluvný vzťah, na základe ktorého žalovaný ako správca pre žalobkyňu zabezpečoval služby spojené s užívaním jej 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 žalovaným a žalobkyňou 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 sudy posúdiť podľa tohto zákona aj spôsob zániku záväzkov. Ak teda žalovaný urobil prejav adresovaný žalobkyni, smerujúci k započítaniu pohľadávky, mal súd náležite skúmať, či sú tieto pohľadávky spôsobilé na započítanie v zmysle § 580 O.z.

Žalobkyňa navrhla 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 ustanovenie § 238 ods. 5 O.s.p. dovolanie nepripúšťa. Poukázala na uznesenia Najvyššieho súdu z 27. marca 2008 sp.zn. 4 MCdo 1/2008 a 4 MCdo 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, žalobkyňa navrhla napadnuté rozsudky „potvrdiť“, pretože sú správne. Podľa žalobkyne 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 uviedla dôvody, z ktorých má za to, že závery súdov nižších stupňov sú správne. Tiež poukázala na to, že v desiatkach obdobných súdnych sporoch súdy rozhodli o žalobách vlastníkov bytov proti žalovanému rovnako ako v danej veci.

Najvyšší súd Slovenskej republiky, ako súd dovolací (§ 10a ods. 1 O.s.p.), postupujúc podľa predpisov účinných od 15. októbra 2008 (prechodné ustanovenie § 372p ods. 1 O.s.p. k úpravám účinným od 15. októbra 2008 na základe zákona č. 384/2008 Z.z.), 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 dôvodné.

Žalobkyňa vo vyjadrení k mimoriadnemu dovolaniu generálneho prokurátora Slovenskej republiky navrhla 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.). Poukázala pritom na uznesenia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 27. marca 2008 sp.zn. 4 MCdo 1/2008 a sp.zn. 4 MCdo 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 22. marca 2006 č.k. 41 C 81/05-141 a rozsudku Krajského súdu v Košiciach z 10. októbra

2006 sp.zn. 6 Co 179/2006, sa nestotožňuje so záverom iného senátu zaujatým vo veciach vedených pod sp.zn. 4 MCdo 1/2008 a 4 MCdo 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 a c/ rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci) a jednak negatívne, keď v ustanovení druhého odseku tohto paragrafu 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 o prerušení konania, alebo ktorými sa upravuje vedenie konania, a c/ o dovolaní alebo o mimoriadnom dovolaní). Citované ustanovenia, ani ustanovenie § 243e ods. 1, a ani žiadne iné procesné ustanovenie, 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. Zákonnom 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 slúžiacou 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 ním

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 rozhodnutie 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 a c/ rozhodnutie spočíva v 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 inou vadou, ktorá by mala za následok nesprávne rozhodnutie vo veci.

Generálny prokurátor v mimoriadnom dovolaní vytyka 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 žalobkyne.

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 urobí voči druhému prejav smerujúci k započítaniu. Zánik nastane okamihom, keď sa stretli pohľadávky spôsobilé na započítanie (§ 580 O.z.).

Započítanie v zmysle vyššie citovaného zákonného ustanovenia je forma bezhotovostného vyrovnania, ktoré sa nevykonáva skutočným splnením, ale odpočítaním vzájomných pohľadávok veriteľa a dlžníka a ktoré súčasne umožňuje ušetrenie dvojakeho 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 predpokladov 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 zo 14. októbra 2002 je správca pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv, okrem iného, povinný zabezpečiť aj plnenia spojené s bývaním, a to najmä dodávku tepla 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 nasledujúceho 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 o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Z čl. 11 ods. 1 Zmluvy vyplýva, že zmluva je uzavretá na dobu neurčitú s výpovednou lehotou šesť 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. máj 2004. Týmto dňom ale nezanikol iba právny vzťah žalovaného voči žalobkyni, ale súčasne zanikol aj jeho právny vzťah voči všetkým dodávateľom služieb (t.j. dodávateľom tepla a teplej vody, elektrárňam, vodárňam a pod.). Ak 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 žalobkyne 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 v zákonom stanovenej lehote predložiť žalobkyni ako vlastníčke bytu správu o svojej činnosti a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu, nemožno súčasne vyvodiť, že

v súvislosti s ukončením správy nemožno vykonať v priebehu kalendárneho roka vyúčtovanie zálohových platieb so skutočnými nákladmi. Totiž nielenže 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 prípadné uplatnenie nároku na náhradu skutočne vynaložených nákladov pôvodného správcu (žalovaného) podstatne komplikovanejšie tak voči novému správcovi, ako aj voči vlastníkom bytov. Totiž, 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 podobne). 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 vlastníkami bytov, ktoré v konečnom dôsledku môže negatívne vplývať 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 vypořadat'.

V preskúmvanej veci ide o pohľadávky účastníkov konania, ktoré sú vzájomné; žalobkyňa má voči žalovanému pohľadávku z titulu preplatku za rok 2003 a žalovaný má voči žalobkyni 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 obidvoch vyššie uvedených vzájomných pohľadávok je peňažné plnenie.

Z hľadiska účinnosti započítania pohľadávky treba uviesť, že stretnutie vzájomných pohľadávok samo osebe 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 potom, čo sa jeho peňažná pohľadávka už stretla s peňažnou pohľadávkou žalobkyne, zanikla pohľadávka, ktorú žalobkyňa voči nemu uplatnila v súdnom konaní (viď stanovisko občianskoprávneho kolégia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky prijaté 11. decembra 2008, sp.zn. Cpj 23/06, 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 zákonnom chránených záujmov účastníka konania a túto ochranu nebolo možné dosiahnuť inými právnymi prostriedkami.

Najvyšší súd Slovenskej republiky, keďže v preskúmanej 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 časti o splnenie povinnosti 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 12. decembra 2008**

**JUDr. Ladislav Górasz, v.r.**  
**predseda senátu**

Za správnosť vyhotovenia : Nina Dúbravčíková