

Súd: Okresný súd Piešťany  
Spisová značka: 3C/135/2009  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2509201798  
Dátum vydania rozhodnutia: 20. 11. 2014  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jaroslav Ivan  
ECLI: ECLI:SK:OSPN:2014:2509201798.7

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Piešťany sudcom JUDr. Jaroslavom Ivanom v právnej veci navrhovateľa: JUDr. Stanislav Volár, so sídlom Kukučínova 11, Piešťany, správca úpadcu Vetes Vrbové, s.r.o., so sídlom M. R. Štefánika 174, Vrbové, IČO: 34 145 877, právne zastúpeného: JUDr. Barborou Volárovou, advokátkou so sídlom Kukučínova 11, Piešťany proti odporcovi: D. V., V.. XX.XX.XXXX, P. T. XXXX, XXX XX L.É., právne zastúpenému: FP LEGAL,s.r.o., so sídlom Ružomerská 6, 821 05 Bratislava, IČO: 47 231 599, o zaplatenie 204,37 eura s príslušenstvom, takto

### rozhodol:

Odporca je p o v i n n ý zaplatiť navrhovateľovi sumu 52,84 eura, a to do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

Vo zvyšku návrh z a m i e t a .

O trovách konania súd rozhodne samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

### o d ô v o d n e n i e :

Navrhovateľ sa návrhom doručeným tunajšiemu súdu dňa 26.02.2009 domáhal, aby súd zaviazal odporcu na zaplatenie sumy 281,85 eura spolu s úrokom z omeškania vo výške 7 % ročne zo sumy 217,25 eura od 27.04.2006 do zaplatenia a vo výške 8,5% ročne zo sumy 64,60 eura od 25.05.2007 do zaplatenia a náhrady trov konania. Návrh odôvodnil tým, že uznesením Okresného súdu Trnava č.k. 25K/5/2008 zo dňa 12.6.2008 zverejneným v Obchodnom vestníku č. 117B/2008 dňa 18.6.2008 bol vyhlásený konkurz na majetok úpadcu VETES Vrbové, s.r.o. a za správcu bol ustanovený navrhovateľ. Na základe vyúčtovania nákladov za služby spojené s bývaním za rok 2005 zo dňa 26.4.2006 eviduje úpadca voči odporcovi nedoplatok za rok 2005 vo výške 217,25 € (6.545,-Sk) a na základe vyúčtovania nákladov za služby spojené s bývaním za rok 2006 zo dňa 24.5.2007 eviduje úpadca voči odporcovi nedoplatok za rok 2006 vo výške 64,60 € (1.946,-Sk). Upomienkou zo dňa 21.11.2007 bol odporca úpadcom vyzvaný na úhradu nedoplatkov za roky 2003-2006 vo výške 546,04 €, na výzvu nereagoval. Keďže nedoplatky za rok 2003a 2004 boli ku dňu vyhlásenia konkurzu už premičané, navrhovateľ tieto nedoplatky od odporcu nevymáha. Odporcu opätovne vyzval výzvou zo dňa 30.01.2009 na zaplatenie dlžnej sumy za roky 2005 a 2006 spolu vo výške 281,85 €, ktorý dlh odporca neuhradil. Súd vo veci vydal dňa 19.3.2009 platobný rozkaz pod č.k. 4Ro/41/2008-12, proti ktorému podal odporca včas odpor s odôvodnením vo veci samej, preto súd v zmysle ust. § 174 ods. 2 O.s.p. nariadil pojednávanie a vec prejednal na nariadenom pojednávaní.

Odporca vo svojom odpore proti platobnému rozkazu zo dňa 14.4.2009 (č.l.15) uviedol, že s návrhom nesúhlasí a žiada ho zamietnuť a priznať náhradu trov konania, čo odôvodnil tým, že riadne uhradil určené zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu, avšak navrhovateľ (pozn. súdu - mysliac zrejme úpadcu) nezohľadnil všetky ním zaplatené platby.

V roku 2005 odporca uhradil na základe predpisu úpadcu mesačné zálohové platby, a to v januári vo výške 2.181,-Sk a následne 11 zálohových platieb za mesiace 02-12 vo výške 26.224,-Sk (11 × 2.384,-Sk), teda v roku 2005 uhradil celkovo sumu 28.405,-Sk, no úpadca v predmetnom vyúčtovaní za rok 2005 zohľadnil len sumu 23.840,-Sk. Podľa vyúčtovania boli náklady odporcu za byt vo výške 30.385,19 Sk, a teda nedoplatok mal byť najvyššie 1.980,-Sk (28.405,-Sk - 30.385,-Sk).

V roku 2006 odporca uhradil na základe predpisu úpadcu mesačné zálohové platby vo výške 2.334,-Sk (50,-Sk ak príspevok do fondu opráv a 2.334,-Sk ako zálohové platby spojené s užívaním bytu), celkovo v roku 2006 uhradil celkovo sumu 28.608,-Sk (12 × 2.384,-Sk), no úpadca v predmetnom vyúčtovaní za rok 2006 zohľadnil len sumu 26.274,-Sk. Podľa vyúčtovania boli náklady odporcu za byt vo výške 28.220 Sk, a teda preplatok mal byť 388,-Sk (28.608,-Sk - 28.220,-Sk).

Odporca ďalej uviedol, že vlastníci bytov vyjadrili svoj nesúhlas s vypracovanými vyúčtovaniami za roky 2005 a 2006, no pracovníci VETES im neposkytli žiadne kvalifikované vysvetlenie. Odporca ďalej v odpore namietal, že navrhovateľ nepreukázal omeškanie odporcu s povinnosťou uhradiť žalovanú sumu, keď podľa zmluvy o výkone správy pohľadávky z vyúčtovania zálohových platieb sú splatné do 30 dní od doručenia vyúčtovania, preto nevedno na základe akých právnych skutočností určil navrhovateľ deň splatnosti nedoplatku v roku 2005 na 26.4.2006. Odporca ďalej uviedol, že listom zo dňa 10.7.2008 oznámil navrhovateľovi svoje námietky voči výške uplatňovanej pohľadávky, pričom navrhovateľ jeho námietky ignoruje s odôvodnením, že vychádza z účtovníctva úpadcu.

Právny zástupca navrhovateľa v písomnom vyjadrení k podanému odporu (č.l. 70) zo dňa 15.11.2013 uviedol, že v roku 2005 počnúc mesiacom december sa zmenila splatnosť zálohových platieb, čím došlo k tomu, že z 12 mesačných zálohových platieb zaplatených odporcom v roku 2005 sa na vyúčtovanie za rok 2005 započítalo len 10 platieb. Táto skutočnosť bola pracovníkmi úpadcu vysvetlená všetkým vlastníkom a tento stav nastal novelou zákona č. 182/1993 Z.z., a to zákonom č. 367/2004. Preddavkové platby boli až do roku 2005 hradené mesačne pozadu, preto zálohová platba za január 2005 vo výške 2.181,-Sk nebola preddavkom za mesiac január 2005, ale na mesiac december 2004 a jej úhrada bolo zohľadnená vo vyúčtovaní za rok 2004. Prvá zálohová platba na rok 2005 bola odporcom zaplatená v mesiaci február 2005 (č.l. 18). Počnúc mesiacom december 2005 sa z dôvodu novely č. 367/2004 Z.z. zmenila splatnosť preddavkových platieb tak, že sa hradili mesačne vopred, nie pozadu. Z tohto dôvodu platba vykonaná v mesiaci december 2005 (č.l. 28) bola zaúčtovaná ako preddavok na január 2006, preto úpadca evidoval v roku 2005 od odporcu 10 zálohových platieb uhradených v mesiaci február 2005 až november 2005 po 2.384,-Sk, t.j. spolu 23.840,-Sk. Čo sa týka o zálohové platby v roku 2006, v tejto časti uznal námietku odporcu, že do vyúčtovania neboli zahrnuté všetky zálohové platby, správne mali byť evidované platby vo výške 28.608,-Sk a nie 26.274,-Sk, čo nastalo zrejme nezaúčtovaním celej platby uhradenej odporcom dňa 22.3.2006 do pokladne úpadcu vo výške 2.384,-Sk. Preto správnym výsledkom vyúčtovania nákladov za rok 2006 u odporcu nemal byť nedoplatok vo výške 64,06 €, ale preplatok vo výške 12,88 € (388,-Sk). Navrhovateľ tento preplatok vo výške 12,88 € súčasne započítal so splatnou pohľadávkou voči odporcovi - nedoplatku z vyúčtovania za rok 2005 vo výške 217,25 €, z ktorého tak zostáva pohľadávka voči odporcovi na vyúčtovaní za rok 2005 vo výške 204,37 €. Z uvedeného dôvodu zobral svoj návrh v časti 77,48 € späť a žiadal konanie zastaviť. Súčasne upravil svoj návrh (právne posúdený ako zmena návrhu) i v časti úroku z omeškania tak, že si uplatnil poplatok z omeškania (pôvodne úrok z omeškania) vo výške 0,05 % za každý aj začatý deň omeškania počnúc 10.08.2008, kde vychádzal z toho, že odporca dňa 20.7.2008 v jeho liste adresovanému navrhovateľovi mal obidve vyúčtovania za roky 2005 a 2006 preukázateľne doručené a bol s nimi podrobne oboznámený.

Okresný súd Piešťany uznesením č.k. 3C/135/2009 - 84 zo dňa 27.1.2014 na základe podania navrhovateľa (zo dňa 15.11.2013) konanie v časti o zaplatenie istiny vo výške 77,48 eura a o zaplatenie úrokov z omeškania vo výške 7% ročne zo sumy 217,25 eura od 27.04.2006 do zaplatenia a úrokov z omeškania vo výške 8,5% ročne zo sumy 64,60 eura od 25.05.2007 do zaplatenia zastavil a súčasne pripustil zmenu návrhu tak, že a ďalej bude konať o návrhu v znení: Súd ukladá odporcovi zaplatiť navrhovateľovi sumu 204,37 eura spolu s poplatkom z omeškania vo výške 0,05% za každý aj začatý deň omeškania od 10.08.2008 do zaplatenia ako aj náhradu trov konania, do 3 dní odo dňa právoplatnosti rozsudku. Uznesenia nadobudlo právoplatnosť dňa 1.4.2014 v časti zmeny návrhu a dňa 17.4.2014 v časti zastavenia.

Predmetom konania tak zostalo zaplatenie sumu 204,37 eura (ako nedoplatku za rok 2005) spolu s poplatkom z omeškania vo výške 0,05% za každý aj začatý deň omeškania od 10.08.2008 do zaplatenia.

Právna zástupkyňa navrhovateľa na pojednávaní uviedla, že systém spoločnosti VETES Vrbové bol nastavený tak, že do konca roku 2004 prichádzajúce zálohové platby od vlastníkov bytov boli zarátané na mesiac dozadu, t.j. v prípade, ak platba prišla na účet spoločnosti VETES s.r.o. v decembri 2004, táto bola zarátaná za november 2004. Zmena nastala od decembra 2005, kedy prijatá platba za tento mesiac bola zarátaná na január 2006. Ďalej uviedla, že napriek tomu, že zákon v znení novely č. 367/2004 uvádzal, že zálohové platby sa platia mesačne vopred, zmluva o výkone správy spoločnosti VETES Vrbové zo dňa 1.1.2001 bola v tejto časti v rozpore so zákonným ustanovením vykonaného novelou č. 367/2004. Uvedená novela ustanovovala spôsob započítania platieb mesačne vopred. Nevedela sa však bližšie vyjadriť, prečo boli platby započítavané mesačne pozadu, takto mali nastavený systém v spoločnosti VETES.

Čo sa týka účtovania zálohových platieb zákon č. 182/1993 v znení novely č. 367/2004 Z.z. síce zmenil spôsob platenia záloh od 01.07.2004 mesačne vopred, avšak podľa prechodných ustanovení, ak zmluva o výkone správy bola v rozpore s touto novelou, správca má lehotu 6 mesiacov na danie do súladu. Úpadca v skutočnosti realizoval účtovanie platieb mesačne dopredu až v decembri 2005, kedy úhradu zaúčtoval na január 2006. V tomto období sa aj oddelil fond opráv od úhrad spojených s užívaním bytu. Súčasne poukázala na tú skutočnosť, že samotný odporca v reklamáciách vychádzal z toho, že platba vykonaná v príslušnom mesiaci bola zálohovou platbou na tento mesiac, t.j. mesiac v ktorom bola vykonaná úhrada a nie na mesiac dopredu, teda nasledujúci mesiac, tak ako to tvrdil odporca na pojednávaní.

V záverečnom vyjadrení právna zástupkyňa navrhovateľa poukázala na § 8a ods.1 písm. c) a d) a §10 ods.1 a ods. 4 cit. zákona, že pokiaľ ide o preddavok do fondu prevádzky a údržby, k zmene skutočne nedošlo, tieto sa pred i po novele platili mesačne vopred. Splatnosť úhrad za plnenia bola prvýkrát upravená zákonom až v roku 2004 s účinnosťou od 01.04.2004, dovtedy nebola upravená zákonom, v danom prípade ani zmluvou o výkone správy a má za to, že nakoľko zákon nevyžadoval písomnú formu pre úhrady spojené s užívaním bytu, medzi účastníkmi došlo ku konkludentnej dohode ohľadom splatnosti úhrad za plnenie tak, že odporca od pristúpenia k zmluve o výkone správy so spoločnosťou Vetes Vrbové začal platiť preukázateľne uvedené úhrady za plnenia mesačne pozadu, keď prvá platba zaplatená priamo odporcom správcovi bola vykonaná v 10/2001 za mesiac 09/2001. Až zákonom č. 367/2004 došlo ku zmene v splatnosti uvedených úhrad za plnenie, dovtedy má za to, že je jednoznačne preukázané výpoveďou svedkyne, listinnými dôkazmi a evidenčnými listami odporcu, ktoré boli vydávané so spätnou mesačnou splatnosťou. K námietke neplatnosti zmluvy o výkone správa v jej časti týkajúcej sa úhrady zálohových platieb uviedla, že tento rozpor so zákonom nastal z dôvodu neskoršej právnej úpravy, pričom samotná novela zákona č. 367/2004 tento rozpor predpokladala a právne vzťahy nanovo upravila, § 31 ods.2 zákona č. 367/2004. Má za to, že zákon nevyžadoval zmenu zmluvy o výkone správy ani jej úpravu, vyžadoval od správcov povinnosť zosúladiť svoju činnosť so zákonom v lehote 6 mesiacov., pričom sankciu neplatnosti na rozdiel od ust. § 32c a § 32d zákona č. 182/1993 Z.z. novela vykonaná zákonom č. 367/2004 nestanovila, a preto zmluva o výkone správy zostala naďalej platná v celom rozsahu, nakoľko správca zosúladiť svoju činnosť s týmto zákonom. Pokiaľ ide o námietku odporcu ohľadom toho, že neexistuje dohoda o zmene splatnosti, má za to, že v 1. rade takáto dohoda nebola potrebná, nakoľko ku zmene pokiaľ ide o úhradu za plnenia došlo zo zákona, navyše odporca mal povinnosť aj právo zúčastňovať sa na správe domu formou účasti na schôdzi vlastníkov bytov, ktorá bola podľa svedkyne v danom prípade zvolaná a na ktorej väčšina vlastníkov bola oboznámená zmenou splatnosti zálohových platieb. Odporca sám uviedol, že v byte nebýval, bývala tam jeho matka, svoje práva ani povinnosti z titulu vlastníctva k bytu nevykonával, a preto nemôže namietkať, že na schôdzi vlastníkov, ktorej sa nezúčastnil, mu uvedenú skutočnosť nikto neoznámil. Navyše sám odporca uviedol na pojednávaní dňa 09.09.2014, že o uvedenej zmene o splatnosti vedel z ústneho vyjadrenia aj z vyúčtovania. Pokiaľ ide o námietku premlčania vo vzťahu príslušnosti pohľadávky táto môže byť dôvodná len v časti od 10.8.2008 do 17.11.2013, vo zvyšnej časti nie je premlčané.

Právny zástupca odporcu na pojednávaní uviedol, že súd by sa mal zaoberať platnosťou zmluvy o výkone správy, a to v časti týkajúcej sa platenia zálohových platieb, nakoľko ako právna zástupkyňa navrhovateľa uviedla, táto zmluva bola v rozpore so zákonom. Podľa zmluvy vyplýva, že zálohové platby sa platili mesačne vopred, vždy k 20. dňu, iná dohoda nebola súdu uvedená, resp. predložená. Súčasne vzniesol námietku premlčania vo vzťahu k príslušenstvu, t.j. k poplatku z omeškania, ktoré boli uplatnené v roku 2013. Čo sa týka listinných dôkazov, predložených protistranou, a to dokladov SIPO (č.l. 144-146), na týchto je rukou dopísaný mesiac a rok, tieto nemajú žiadnu vypovedaciu hodnotu, nepreukazujú správny zápis. Čo sa týka ročného vyúčtovania, predmetom tohto konania je ročné vyúčtovanie za rok 2005, ktoré je podľa jeho názoru premlčané, nakoľko uplynula dvojročná premlčacia

doba, keďže z právneho hľadiska je uvedený nedoplatok treba posúdiť ako bezdôvodné obohatenie, súčasne žaloba bola podaná na súd 26.2.2009. Súčasne poukázal na ustanovenie zmluvy o výkone správy, ktoré jednoznačne hovorí o platení preddavkov mesačne vopred, preto si navrhovateľ nemôže uplatňovať nejakú náhradu škody alebo ujmy, ktorá mu vznikla v dôsledku vykonávania prijímania platieb spôsobom mesačne dozadu.

V záverečnom vyjadrení právny zástupca odporcu uviedol, že právny vzťah medzi odporcom ako vlastníkom bytu a navrhovateľom ako správcom bytového domu je vzťahom súkromno-právnym, založeným na základe zmluvy o výkone správy, kde sú uvedené práva a povinnosti účastníkov tohto zmluvného vzťahu, ktorými sú títo povinní sa riadiť. Ako súkromno-právny vzťah sa spravuje občianskym zákonníkom ako *lex generalis* ako i zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov ako *lex specialis*. Z občianskeho zákonníka - §39 vyplýva, že právny úkon ktorý je v rozpore so zákonom je neplatný, teda úvaha právnej zástupkyne navrhovateľa, že navrhovateľ nebol povinný zosúladiť zmluvu o vykonaní správy platným a účinným zákonom, resp. že takto nezosúladená zmluva nestratila platnosť, lebo *lex specialis* výslovne sankciu neplatnosti neuvádza, neobstojí. Zachovanie platnosti zmluvy rozpornej so zákonom o vlastníctve bytov a neb. priestorov by bolo možné len v prípade, že by tento zákon výslovne uviedol, že aj zmluva o výkone správy, ktorá je s ním v rozpore je platná. Keďže takéto ustanovenie tam nie je, postupuje sa podľa § 39 OZ . V priebehu dokazovania bolo preukázané, že za žalované obdobie vykonal odporca 12 -mesačných platieb, avšak účtovnými operáciami navrhovateľa tieto konkrétne platby dodatočne preúčtovali na predchádzajúce obdobie. Z vykonaného dokazovania je zjavné, že navrhovateľ nemal poriadok v evidencii, robili sa tam pochybné účtovné operácie a nemal navrhovateľ jasno v tom, koľko kto akých platieb vykonal a koľko bol v tomto prípade odporca dlžný alebo nedlžný. Toto dokumentuje aj tá skutočnosť, že navrhovateľ niekoľko rokov po podaní návrhu zistil, že pôvodné žalované sumu za čas obdobia odporca uhradil, dokonca mal aj preplatok. Evidencia navrhovateľ je preto nevierohodná. Spochybnil, aby popri niekoľko stranovej relatívne podrobnej písomnej zmluve bola ešte nekajá konkludentná dohoda, na ktorú sa právny zástupca navrhovateľa v záverečnej reči odvolával. Zo skutočnosti, že medzi účastníkmi je uzavretá písomná dohoda o výkone správ vyplýva, že obaja účastníci majú záujem aby ich právne vzťahy boli upravené v písomnej forme, nemajú teda záujem na nejakých konkludentných dohodách, ktorých obsah nie je možné hodnoverne dokázať. Žalovaný nárok žiadal zamietnuť v celom rozsahu a uplatnil si náhradu trov, ktorú vyčíslil v lehote 3 dní.

Súd vykonal dokazovanie výsluchom odporcu a výsluchom svedka, oboznámením sa s listinnými dôkazmi: oznámením o vyhlásení konkurzu, vyúčtovaním za rok 2005, upomienkou, dokladmi SIPO, listinou odporcu zo dňa 10.7.2008, zmluvou o výkone správy, evidenčnými listami, predpismi platieb, listinou zo dňa 16.8.2009, ostatným spisovým materiálom a zistil tento skutkový stav:

Z výsluchu odporcu súd zistil, že podľa jeho názoru zmenou zákona č. 182/93 Z.z. vykonaného novelou č. 367/2004 Z.z. neprišlo k žiadnej zmene ohľadom platenia záloh, zákon už v tom čase predpokladal, že zálohové platby sa platia mesačne vopred. Poukázal na čl. 2 bod 4 Zmluvy o výkone správy, v ktorom je uvedené, že správca môže meniť výšku mesačných preddavkov, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov. Zo zmluvy o výkone správy zo dňa 1.1.2001 nevyplýva, že by zálohové platby sa mali započítavať mesačne dozadu, žiadne takéto ustanovenie sa v nej nenachádza. Podľa jeho názoru platba vykonaná v 1/2005 bola platbou na mesiac 2/2005, t.j. na mesiac vopred. Počas celej bol v tom, že mesačné zálohové platby boli platené na mesiac dopredu, t.j. v januári na mesiac február, je už vecou účtovného systému spoločnosti VETES, že tieto platby účtovala mesačne dozadu. Otázkou účtovania zálohových platieb, t.j. či boli účtované mesačne dopredu alebo dozadu začal riešiť až v roku 2005 na základe ročného vyúčtovania ako i ústneho vyjadrenia od spoločnosti VETES, že mesačné zálohové platby doteraz účtoval mesačne dozadu a prichádza k zmene, tieto budú účtované mesačne dopredu, v dôsledku čoho vznikne nedoplatok na úhradách za rok 2005. Odporca súhlasil s tým, že začal platby vykonávať od septembra 2001, t.j. potom, čo tento byt v rámci dedičstva prešiel na neho, pričom platby vykonával vždy každý mesiac. Čo sa týka vyúčtovania za rok 2005, voči sume 30.385,19 Sk nič nenamieta. Odporca poukázal na rozhodnutie KS Banská Bystrica sp. zn. 13Co/177/2013 zo dňa 22.10.2013, pričom poukazujúc práve na toto rozhodnutie vzniesol námietku premlčania voči celej žalovanej sume, pričom vychádzal z toho, že podľa zmluvy o výkone správy čl. 3 bod 3 bol povinný platby poukazovať najneskôr do 20. dňa príslušného mesiaca a teda platby za rok 2005 v prípade, že by platba za mesiac december 2005 bola účtovaná z novembra 2005, tak k

premlčaniu prišlo 21.11.2008. Vzhľadom k tomu, že návrh bol na tunajší súd podaný dňa 26.2.2009, má za to, že došlo k premlčaniu žalovanej sumy.

Z výsluchu svedka X. K. súd zistil, že bola zamestnancom spoločnosti VETES Vrbové ako referentka bytového hospodárstva, mala na starosti platby a aj ročné vyúčtovanie. Čo sa týka platenia zálohových platieb bol v tom problém, lebo v roku 2005 vyšiel zákon, podľa ktorého sa mali platby platiť mesačne vopred, avšak v spoločnosti VETES boli tieto platby započítané mesiac dozadu, a z tohto dôvodu mohli vzniknúť v ročných vyúčtovaniach nedoplatky, nakoľko po aplikácii zákonnej zmeny, t.j. platenia záloh mesačne vopred. Z toho dôvodu mali vlastníci bytov nezaplatené zálohové platby v počte dvoch mesiacov. Skutočnosť ohľadne zmeny zaúčtovania preddavkov boli vlastníkom/nájomcom oznámené, v tej súvislosti im bolo taktiež oznámené, že majú nezaplatené zálohové platby za dva mesiace. Uvedená zmena spôsobu účtovania bolo oznámená prostredníctvom domových dôverníkov. Svedkyňa mala nariadenie od vedenia spoločnosti ako treba účtovať.

Z oznámenia o vyhlásení konkurzu mal súd preukázané, že na majetok spoločnosti: VETES Vrbové s.r.o., so sídlom M. R. Štefánika 174, Vrbové, IČO: 34 145 877 (Ďalej len „úpadca“) bol Okresným súdom Trnava vyhlásený konkurz a do funkcie správcu bol ustanovený: JUDr. Stanislav Volár, so sídlom Kukučínova 11, Piešťany.

Z listiny označenej ako „Vaše vyúčtovanie“ s dátumom vyhotovenia 26.4.2006 za zúčtovacie obdobie 1.1.2005 - 31.12.2005 (ďalej len „ročné vyúčtovanie 2005“) súd zistil, že odporcovi ako užívateľovi bytu bolo vypracované vyúčtovanie z ktorého vyplýva, že za uvedené obdobie boli spolu náklady 30.385,19 Sk a poskytnuté zálohy 23.840,-Sk, a teda nedoplatok predstavuje suma 6.4545,-Sk (rozdiel záloh a nákladov).

Z upomienky zo dňa 21.11.2007 súd zistil, že úpadcom bola vypracovaná výzva pre odporcu, ktorou ho vyzval na úhradu nedoplatku za nájom m mesačné zálohové platby za služby spojené s bývaním v celkovej čiastke 16.450,-Sk (rok 2005 predstavoval z toho sumu 6.545,-Sk).

Z dokladov SIPO II na č.l. 17 -28 mal súd preukázané, že odporca za obdobie mesiacov 01/2005 až 12/2005 vykonal úhrady, a to v januári 2005 vo výške 2.181,-Sk, februári až decembri 2005 vo výške po 2.384,-Sk, t.j. spolu 28.405,-Sk, čím preukázal odporca svoje tvrdenia o vykonaných úhradách vo vzťahu k úpadcovi, tieto úhrady ani neboli protistranou rozporované.

Z listiny odporcu zo dňa 10.7.2008 adresovanej navrhovateľovi súd zistil, že ňou odporca upozornil na nesprávnosť pohľadávky za rok 2005 (aj 2006 no táto nie je predmetom konania už).

Zo zmluvy o výkone správy zo dňa 1.1.2001 súd zistil, a to z Čl. III. bod 2., že ne zabezpečenie prevádzky, údržby a správy domu sú vlastníci bytov a nebytových priestorov povinní poukazovať mesačne preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, ktoré sú povinní poukazovať správcovi najneskôr do 20. dňa príslušného mesiaca.

Z predložených evidenčných listov pre výpočet úhrady za byt pre odporcu (č.l. 90-94) súd zistil, že ustanovovali výšku mesačnej úhrady a že dátum platnosti v nich uvedený predchádzal dátumu spracovania evidenčného listu. Tieto boli opatrené pečiatkou úpadcu spolu s podpisom. Navyše je tu evidenčný list zo dňa 7.9.2001 s platnosťou od 9/2001 na sumu 1.908,-Sk (č.l. 94) a evidenčný list avšak zo dňa 6.9.2001 s platnosťou od 9/2001 na totožnú sumu 1.908,-Sk (č.l. 141).

Z predložených listín SIPO (č.l. 144-146) súd zistil, že obsahuje udaj o platobnom období (napr. 0901) a rukou je dopísaný ďalší udaj (napr. 8/2001)

Z písomnosti zo dňa 16.8.2009 súd zistil, že v nej užívateľ bytu navrhovateľovi okrem iného uvádza, že v mesiaci január 2005 vykonal platbu za december 2004.

Z rozsudku Krajského súdu v Banskej Bystrici sp. zn. 13Co/177/2013 zo dňa 22.10.2013 na ktoré poukazoval odporca v spojitosti so vznesenou námietkou premlčania, súd zistil, že predmetom konania je zaplatenie dlžnej sumy z titulu mesačných preddavkových (zálohových) platieb vlastními nehnuteľnosťami, pričom súd v nej riešil premlčaciu dobu, keď uviedol, že premlčacia doba za každú preddavkovú platbu začala plynúť vždy samostatne.

Po oboznámení sa s uvedeným rozhodnutím súd konštatuje, že uvedené rozhodnutie nie je možné aplikovať na predmet tohto konania, nakoľko predmetom tohto konania je zaplatenie nedoplatku z titulu ročného vyúčtovania (v ktorom sú zahrnuté preddavkové platby), a nie nedoplatku z titulu nezaplatených preddavkových platieb ako to bolo v tamomšom konaní. Námietka premlčania z tohto dôvodu nebola súdom posúdená ako dôvodná a neprihliadol súd na ňu.

Podľa § 10 ods. 1,2 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom do 30.6.2004, vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní v súlade so zmluvou o spoločenstve alebo so zmluvou o výkone správy prispievať na náklady spojené s prevádzkou, údržbou a opravami spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva, prípadne pozemku. Ak zmluva neustanovuje inak, znášajú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome náklady podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu [§ 5 ods. 1 písm. b)].

Na účel uvedený v odseku 1 poukazujú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv si určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome spravidla vždy na jeden rok dopredu tak, aby boli pokryté predpokladané náklady spojené s prevádzkou domu, údržbou, opravami, prípadne zlepšením spoločných častí domu a spoločných zariadení domu. Spôsob a oprávnenie hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv si určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome v zmluve o spoločenstve [§ 7 ods. 4 písm. f)] alebo v zmluve o výkone správy [§ 8 ods. 1 písm. c)].

Podľa § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom od 1.7.2004, t.j. v znení novely č. 367/2004 (ďalej len „ZOB“), vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní v súlade so zmluvou o spoločenstve alebo so zmluvou o výkone správy poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome spravidla vždy na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Ak zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy neurčuje inak, znášajú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome náklady podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu určeného podľa § 5 ods. 1 písm. b)].

Podľa § 10 ods. 4 ZOB, vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní mesačne vopred uhrádzať na účet spoločenstva alebo správcu úhrady za plnenia. Spoločenstvo a správca vedie prostriedky vo fonde prevádzky, údržby a opráv oddelene od prostriedkov zhromaždených od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na úhrady za plnenia, pričom sa musí zachovať účel použitia týchto prostriedkov. Ak spoločenstvo tvorí viac domov, zriaďuje sa fond prevádzky, údržby a opráv osobitne pre každý dom.

Podľa § 31 ods. 2 ZOB, zmluvy o výkone správy, ktoré boli uzavreté pred nadobudnutím účinnosti tohto zákona, sa považujú za zmluvy o výkone správy podľa tohto zákona. Správcovia, ktorí vykonávali činnosť podľa doterajších predpisov, sú povinní zosúladiť svoju činnosť s týmto zákonom najneskôr do šiestich mesiacov od nadobudnutia jeho účinnosti.

Podľa § 580 Občianskeho zákonníka, 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.

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

Podľa § 697 Občianskeho zákonníka, ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania.

Podľa § 488 Občianskeho zákonníka, záväzkovým vzťahom je právny vzťah, z ktorého veriteľovi vzniká právo na plnenie (pohľadávka) od dlžníka a dlžníkovi vzniká povinnosť splniť záväzok.

Podľa § 489 Občianskeho zákonníka, záväzky vznikajú z právnych úkonov, najmä zo zmlúv, ako aj zo spôsobenej škody, z bezdôvodného obohatenia alebo z iných skutočností uvedených v zákone.

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

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

Podľa § 98 O.s.p., vzájomným návrhom je i prejav odporcu, ktorým proti navrhovateľovi uplatňuje svoju pohľadávku na započítanie, ale len pokiaľ navrhuje, aby bolo prisúdené viac, než čo uplatnil navrhovateľ. Inak súd posudzuje taký prejav len ako obranu proti návrhu.

Z vykonaného dokazovania súd dospel k záveru, že návrh bol podaný dôvodne len čiastočne.

Predmetom tohto konania ako už bolo vyššie uvedené, je zaplatenie sumy 204,37 eura z titulu nedoplatku odporcu vyplývajúceho z ročného vyúčtovania za rok 2005. Preto je potrebné na toto konanie aplikovať právnu úpravu ZOB v znení účinnom v tomto období, t.j. účinnej od 1.7.2004 v znení novely vykonanej zákonom č. 367/2004 Z.z. Medzi účastníkmi konania vznikol záväzkový vzťah, a to navrhovateľa, resp. úpadcu ako správcu a odporcu ako vlastníka bytu, táto skutočnosť nebola ani medzi účastníkmi sporná. Ich vzájomné práva a povinnosti boli upravené jednak samotným zákonom č. 182/1993 Z.z. ale i predmetnou zmluvou o výkone správy zo dňa 1.1.2001, ktorá upravuje ich vzájomné práva a povinnosti. Podstatou tohto sporu bola výška úhrad vykonaných odporcom v roku 2005, ktoré mali byť zaúčtované (zohľadnené) pri vypracovaní ročného vyúčtovania za rok 2005, keď navrhovateľ trval na tom, že účtovne eviduje za toto obdobie od odporcu 10 preddavkových platieb vo výške 23.840,-Sk (uvedená aj vo vyúčtovaní) a odporca trval na tom, že vykonal v roku 2005 úhrady v celkovej výške 28.405,-Sk. Navrhovateľ nerozporoval samotnú existenciu úhrad tak, ako ju preukázal odporca dokladmi SIPO, len tvrdil, že úhradu z januára 2005 zaúčtoval na december 2004 (teda platba bola zohľadnená vo vyúčtovaní za rok 2004) a úhradu za december 2005 zaúčtoval na január 2006, nakoľko systém úpadcu bol nastavený tak, a tak sa aj postupovalo, čo potvrdila i svedecká výpoveď bývalého zamestnanca úpadcu, že úpadca evidoval preddavkové platby mesačne dozadu a že zmena nastala v decembri 2005, kedy úhradu vykonanú v tomto mesiaci evidoval už mesačne vopred na január 2006, v dôsledku čoho v roku 2005 účtovne absentovali 2 úhrady (január a december 2005), čo sa prejavilo pri vypracovaní ročného vyúčtovania. Ako však z ust. Čl. III. bod 3 zmluvy o výkone správy vyplýva, mesačné preddavky (v zmluve tieto neboli označené oddelene za plnenia a do fondu opráv) je vlastník bytu povinný poukazovať správcovi najneskôr do 20. dňa príslušného mesiaca. Uvedené ustanovenie je potrebné vykladať tak, že sa jedná o platby vopred, čomu zodpovedá aj označenie týchto platieb v bod 2 tohto článku zmluvy, kde sú označené ako preddavky, z čoho jednoznačne vyplýva, že sa jedná o predčasnú časť platby zo sumy istého záväzku ([http://sk.wikipedia.org/wiki/Akont%C3%A1cia\\_\(preddavok\)](http://sk.wikipedia.org/wiki/Akont%C3%A1cia_(preddavok))). Napokon takýto výklad je aj v súlade so zákonnou úpravou § 10 ods. 1 a 4 ZOB, v zmysle ktorej úhrady za plnenia a preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv sú povinní vlastníci uhrádzať (poukazovať) mesačne vopred. Skutočnosť, že systém (postup) úpadcu bol iný (mesačne pozadu), nezodpovedá výkladu samotnej zmluvy o výkone správy a ani ustanoveniu ZOB. Čo sa týka argumentácie právneho zástupcu navrhovateľa, že splatnosť úhrad za plnenia (nie do fondu opráv) bola prvýkrát upravená zákonom až v roku 2004 s účinnosťou od 01.04.2004, a že dovtedy nebola upravená zákonom, v danom prípade ani zmluvou o výkone správy a že nakoľko zákon nevyžadoval písomnú formu pre úhrady spojené s užívaním bytu, medzi účastníkmi došlo ku konkludentnej dohode ohľadom splatnosti úhrad za plnenie, teda že sa platia mesačne dozadu (späťne), táto argumentácia neobstojí, nakoľko napriek tomu, že je pravdou, že až novelou č. 367/2004 Z.z. došlo k „oddeleniu“ úhrad vlastníkov bytov správcovi tak, že oddelene sa platili (evidovali) úhrady za plnenie a oddelene úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv, do tohto času (do 30.6.2004) v súlade s ust. § 10 ods. 1, 2 ZOB boli vlastníci povinní prispievať na náklady spojené s prevádzkou, údržbou a opravami, avšak táto v sebe obsahoval aj platbu (zálohu) za plnenia spojené s užívaním bytu. Čo sa týka platnosti predmetnej zmluvy o výkone správy, túto súd považoval za platnú čo do ustanovení upravujúcich platenie

predavkových platieb, nakoľko podľa § 31 ZOB (ako prechodné ustanovenie zavedené novelou č. 367/2004Z.z.), správcovia boli povinní zosúladiť svoju činnosť (nie zmluvy o výkone správy) s týmto zákonom najneskôr do šiestich mesiacov od nadobudnutia jeho účinnosti, t.j. do 1.1.2005, odkedy sa oddelene museli uhrádzať a evidovať platby spojené s užívaním bytu a oddelene platby do fondu. V súlade s vyššie uvedeným výkladom potom bolo potrebné pre účely ročného vyúčtovania pre odporcu za užívanie bytu v roku 2005 zohľadniť platby v celkovej výške 28.405,-Sk, a to v januári v výške 2.181,-Sk a následne 11 zálohových platieb za mesiace 02-12 vo výške 26.224,-Sk (11 × 2.384,-Sk), ktorých úhrady boli preukázané dokladmi SIPO a ktorých úhradu navrhovateľ nespochybňoval, len ich iným spôsobom zaúčtoval. Nakoľko odporca nerozporoval skutočné náklady spojené s užívaním jeho bytu uvedené v ročnom vyúčtovaní za rok 2005 vo výške 30.385,-Sk (po zaokrúhlení samotným úpadcom), tak výsledkom týchto súm mal byť potom nedoplatok vo výške 1.980,-Sk (65,72 €), a nie nedoplatok 6.545,-Sk. Súčasne súd pri rozhodovaní pri tejto sume nedoplatku za rok 2005 zohľadnil aj započítanie vykonané samotným navrhovateľom z titulu preplatku za rok 2006 vo výške 388,-Sk, čoho výsledkom je preto nedoplatok za rok 2005 vo výške 1.592,-Sk, čo je 52,84 €. Táto suma podľa súdu zodpovedá skutočnému nedoplatku odporcu za rok 2005, a preto odporcu zaviazal na úhradu tejto sumy tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozsudku a vo zvyšnej časti istiny preto návrh ako nedôvodný zamietol.

Čo sa týka vznesenej námietky premlčania zo strany právneho zástupcu odporcu, túto súd nepovažoval za dôvodnú a neprihliadol na ňu, nakoľko podľa súdu je potrebné na uvedený vzťah aplikovať všeobecnú trojročnú premlčaciu dobu, pričom súd vychádzal z ust. § 488 a § 489 Občianskeho zákonníka, ani je dvojročnú premlčaciu dobu, nakoľko sa nejedná o bezdôvodné obohatenie, nakoľko medzi úpadcom a odporcom existoval právny vzťah správcu bytu a vlastníka bytu založený zmluvou o výkone správy, v tomto prípade sa jedná o plnenie právne upraveného záväzku (titulom ročného vyúčtovania), kedy plynie premlčacia doba v súlade s § 101 Občianskeho zákonníka v trvaní 3 rokov, a to odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať prvý raz (uvedenou otázkou sa zaoberal i Krajský súd v Trnave vo svojom rozhodnutí 11Co/285/2012 zo dňa 27.11.2013). Nakoľko samotné vyúčtovanie za rok 2005 bolo vypracované dňa 26.4.2006 a návrh bol podaný na súd dňa 26.2.2009, t.j. ešte pred uplynutím doby 3 rokov, pričom premlčacia doba tu začala plynúť neskôr (nie 26.4.2006), a to v závislosti odo dňa doručenia vyúčtovania odporcovi, čo však pre potreby posúdenia uplynutia premlčacej doby nebolo potrebné dokazovať, keďže neuplynula ešte ani doba 3 rokov od samotného vyhotovenia vyúčtovania a podania návrhu na súd.

Za nedôvodný súd považoval aj návrh v časti požadovaného poplatku z omeškania, nakoľko podľa súdu v tomto prípade navrhovateľ nemá právo domáhať sa poplatku z omeškania, nakoľko poplatok z omeškania patrí veriteľovi iba v prípadoch stanovených Občianskym zákonníkom (§ 517 ods. 2 Obč. zák., § 697 OZ - nájomca uvedené). Prípade, kedy sa vlastník bytu dostane do omeškania s platbami podľa zák. č. 182/1993 Z.z., k takýmto prípadom nepatrí, preto návrh v časti požadovaného príslušenstva v podobe poplatku z omeškania ako nedôvodný zamietol, bez potreby riešiť vznesenú námietku premlčania vo vzťahu k nemu.

Podľa § 151 ods. 1 O.s.p., o povinnosti nahradiť trovy konania rozhoduje súd na návrh spravidla v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. Účastník, ktorému sa prisudzuje náhrada trov konania, je povinný trovy konania vyčísliť najneskôr do troch pracovných dní od vyhlásenia tohto rozhodnutia.

Podľa § 15 ods. 3 O.s.p., v zložitých prípadoch, najmä z dôvodu väčšieho počtu účastníkov konania alebo väčšieho počtu nárokov uplatňovaných v konaní súd môže rozhodnúť, že o trovách konania rozhodne do 30 dní po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej; ustanovenie § 166 sa nepoužije. Ustanovenia odsekov 1 a 2 platia primerane s tým, že lehota troch pracovných dní plynie od právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

O trovách konania súd rozhodne samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku v zmysle ust. § 151 ods. 1 O.s.p. a contrario ako i § 151 ods. 3 O.s.p., nakoľko v čase, keď súd vyhlasoval rozhodnutie vo veci, nebola na rozhodnutí o svedočnom ešte doložka právoplatnosti, čiže rozhodnutie o trovách štátu by bolo v tomto smere predčasné a súčasne v danej veci sa pri rozhodovaní o trovách konania bude musieť súd zaoberať trovami za čas pôvodného návrhu, trovami po jeho čiastočnom späťvzťatí a zmene návrhu, a preto rozhodne o trovách konania samostatným uznesením.

## **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia jeho písomného vyhotovenia, cestou podpísaného súdu, ku Krajskému súdu v Trnave, dvojmo.

Odvolanie sa podáva na súde, proti rozhodnutiu ktorého smeruje (§ 204 ods. 1, veta prvá O.s.p.). Odvolanie musí mať náležitosti požadované ustanovením § 42 ods. 3 O.s.p., tzn. musí obsahovať označenie súdu, ktorému je určené, označenie účastníkov konania, prípadne ich zástupcov, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, a musí byť podpísané a datované.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 O.s.p.) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha (§ 205 ods. 1 O.s.p.).

Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1, že konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, že súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, že súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, že doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a) a že rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 205 ods. 2, písm. a/- f/ O.s.p.).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie (§ 205 ods. 3 O.s.p.).

Skutočnosti alebo dôkazy, ktoré neboli uplatnené pred súdom prvého stupňa, sú pri odvolaní proti rozsudku alebo uzneseniu vo veci samej odvolacím dôvodom len vtedy, ak sa týkajú podmienok konania, vecnej príslušnosti súdu, vylúčenia sudcu (prísediaceho) alebo obsadenia súdu, ak má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci samej, ak odvolateľ nebol riadne poučený podľa § 120 ods. 4 a ak ich účastník konania bez svojej viny nemohol označiť alebo predložiť do rozhodnutia súdu prvého stupňa (§ 205a ods. 1 O.s.p.).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona; ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia (§ 251 ods. 1 O.s.p.)