

Súd: Okresný súd Bratislava I
Spisová značka: 7C/143/2012
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1112223408
Dátum vydania rozhodnutia: 03. 10. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Mgr. Miriam Plavčáková
ECLI: ECLI:SK:OSBA1:2016:1112223408.12

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava I sudkyňou Mgr. Mgr. Miriam Plavčákovou v právnej veci žalobcov: 1/ T. X., narodená XX.XX.XXXX, bytom U. X, U., 2/ Z.. D. X., narodený XX.XX.XXXX, bytom U. X, U., proti žalovanému: Ing. Stanislav Polák - Stavcentrum, IČO: 17 352 738, so sídlom Odborárske námestie 1, Bratislava, zastúpenému: IKRÉNYI & REHÁK, s. r. o., IČO: 36 854 808, so sídlom Šoltésovej 2, Bratislava, o zaplatenie istiny 3.670,90 € s príslušenstvom, takto

rozhodol:

Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcom v 1/ a 2/ rade sumu 3,42 € spolu s úrokom z omeškania vo výške 9,25 % ročne zo sumy 3,42 € od 29.06.2011 do zaplatenia.

Vo zvyšku súd žalobu zamietla.

Žalobcovia v 1/ a 2/ rade sú povinní zaplatiť žalovanému 100 % náhrady trov konania v lehote 3 dní od právoplatnosti rozhodnutia, ktorým súd rozhodne o výške náhrady trov konania.

odôvodnenie:

1. Žalobou doručanou súdu dňa 28.05.2012 sa žalobcovia proti žalovanému domáhali zaplatenia istiny 3.670,-90 € spolu s úrokom z omeškania vo výške 8 % zo sumy 3.670,-90 € od 1.06.2011 do zaplatenia.
2. Žalobcovia tvrdili, že zaplatili žalovanému spoločne sumu 5.000,- €, pričom ako účel týchto platieb uviedli záloha na služby FO za rok 2010 za byt č. 10. Podľa vyúčtovania nákladov na služby spojené s užívaním bytu č. 10 za rok 2010 boli náklady na predmetný byt vo výške 1.384,90 €, kde si žalovaný účtoval aj odmenu za správu domu vo výške 55,80 €, ktorá mu nepatrí, pretože nedoručil v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z., § 8a ods. 2 správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok 2010 a prehľad o finančnom hospodárení domu. Po odpočítaní vyúčtovania a neoprávnene účtovanej odmeny žiadali vrátiť preplatok vo výške žalovanej istiny.
3. Na preukázanie svojich tvrdení žalobcovia označili nasledujúce dôkazy: Príkaz na úhradu zo dňa 26.02.2010 (čl. 2), Doklad o vklade na účet zo dňa 28.2.2010 (čl. 3), Vyúčtovanie nákladov na služby spojené s užívaním priestoru na rok 2010 (čl. 4), ktoré boli pripojené k žalobe.
4. Písomným podaním zo dňa 22.12.2012 žalobcovia upresnili svoju žalobu tak, že sa domáhajú zaplatenia sumy 2.660,- € titulom vzájomných pohľadávok za roky 2010 a 2011. Zároveň žiadali o zliúčenie tohto konania s konaním vedeným na Okresnom súde Bratislava IV pod sp. zn. 11C/86/2012. Pôvodne uplatnený nárok znížili o nedoplatok za rok 2011, ktorý mali podľa vlastných tvrdení vo výške 1.010,99 €. Úrok z omeškania žiadali priznať vo výške 8,5 % ročne zo sumy 2.660,- € od 1.06.2011 do zaplatenia.
5. Na preukázanie svojich tvrdení žalobcovia pripojili nasledujúce dôkazy: Vyúčtovanie nákladov na služby spojené s užívaním priestoru na rok 2011 (čl. 26).

6. Uznesením č.k. 7C/143/2012-32 zo dňa 15.5.2013 súd zrušil uznesenie č.k. 7C/143/2012-22 zo dňa 5.12.2012, ktorým konanie zastavil pre nezaplatenie súdneho poplatku, zastavil konanie v časti o zaplatenie istiny 1.010,90 € a zamietol procesný návrh žalobcov na spojenie vecí.

7. Na pojednávaní dňa 2.10.2014 sa žalovaný k žalobe vyjadril tak, že so žalobou nesúhlasí. Podanie žaloby považoval za účelové a nedôvodné z dôvodu, že žalobcovia ako vlastníci bytu č. 10 na U.F. X T. U. neuskutočňujú platby záloh pravidelne. V čase uskutočnenia platieb žalobcovi v priebehu obdobia 26.02.2010-2.3.2010 predstavoval nedoplatok žalobcov na mesačných zálohách spolu 4.085,63 € a vzhľadom na túto skutočnosť podľa neho došlo k započítaniu platby uskutočnenej zo strany žalobcov s pohľadávkou vyplývajúcou z nedoplatkov na uvedených platbách. O započítaní boli žalobcovia upovedomení upomienkou zo dňa 04.1.2010. Z predmetnej upomienky vyplýva, že dlh žalobcov prevyšoval sumu 4.000,- €, pričom zaplatením sumy 5.000,- € a pri existencii navyšovania záväzkov žalobcov dochádzalo k úprave vzájomných pohľadávok. O započítaní resp. znížení nedoplatku žalobcov svedčí upomienka zo dňa 19.07.2011, v ktorej je výška nedoplatkov na mesačných platbách už len niečo nad 1.000,- €. Vzhľadom na tieto skutočnosti považoval pohľadávku žalobcov za zaniknutú a žiadal žalobu zamietnuť. Záverom uviedol, že na schôdzach vlastníkov bytov boli pravidelne prejednávané opatrenia voči žalobcom a napokon bolo prijaté uznesenie k zabezpečeniu pohľadávky voči žalobcom záložným právom. Podľa názoru žalovaného, práve na základe predmetného uznesenia vykonali žalobcovia v prvom štvrtroku 2010 úhradu vo výške 5.000,- €, aby bolo upustené od výkonu záložného práva. Na uvedené reagoval žalobca v 2/rade tak, že zálohové platby v každom roku je potrebné uhrádzať vopred, pričom je možné ich uhrádzať vopred aj niekoľko mesiacov. V danom prípade dňa 26.02. zaplatili zálohy vopred. Výšku dlžoby za bytné a fond opráv tvrdenú žalovaným považoval za spornú, pričom poukázal, že o tejto veci prebieha na Okresnom súde Bratislava IV súdne konanie pod sp. zn. 11C/86/2012. Bol toho názoru, že tvrdenú dlžobu ako neosvedčenú pohľadávku nie je možné započítať. Trval na tom, že za rok 2010 patrí žalobcom preplatok vo výške 3.670,90 €, z ktorého uznali započítanie vo výške 1.010,90 €. Žalovaný reagoval tak, že započítanie pohľadávok vyplýva aj z vyúčtovania nákladov za obdobie 2010, pričom povinnosť započítania vyplýva správcovia aj zo zákona. Započítací úkon bol uskutočnený ako jednostranný právny úkon, na ktorý sa súhlas nevyžaduje - preto považoval započítací úkon za platný. Žalobca v 2/rade započítanie za správne nepovažoval z dôvodu, že nebolo ničím podložené a radil sa aj s účtovníkmi, ktorí mu povedali, že záloha sa do budúceho roka prenášať nemôže, ale musí sa zúčtovať do mája nasledujúceho roka. K námietke žalobcov vo vzťahu k oprávnenosti účtovania sumy 55,80 € pre nesplnenie povinnosti podľa § 8a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z., žalovaný uviedol, že doručenie týchto listín vyplýva zo zápisnice, ktorú súdu na predmetnom pojednávaní predložil. Žalobca v 2/rade sa s týmto názorom nestotožnil, pretože podľa jeho názoru namietané listiny mu mali byť doručené osobne spolu s ročným vyúčtovaním, čo sa nestalo, pričom sám žalobca v 2/rade potvrdil, že správy boli odreferované. Žalobca v 2/rade odreferovanie správ nenamietal, avšak podľa jeho názoru, oboznámenie so správami bolo stručné, v nedostatočnej šírke bez odovzdania popisu účtovných položiek, ktoré musia byť podľa jeho názoru v písomnej forme; zotrval na tom, že mu dokumenty mali byť následne doručené v písomnej forme.

8. Na preukázanie svojich tvrdení žalovaný pripojil nasledujúce dôkazy: Prehľad predpisov a úhrad - Konto (čl. 75), Upomienka zo dňa 04.1.2010 s pripojenou doručenkou (čl. 78), Upomienka zo dňa 19.07.2011 s pripojenou doručenkou (čl. 69), Zápisnica schôdze vlastníkov bytov zo dňa 18.12.2009 (čl. 70), Zápisnica schôdze vlastníkov bytov zo dňa 14.11.2013 (čl. 80), Zaslanie zápisnice zo schôdze vlastníkov konanej 14.11.2013 s pripojenou doručenkou (čl. 85).

9. Písomným podaním zo dňa 3.12.2014 žalovaný doplnil svoje predchádzajúce vyjadrenia na základe výzvy súdu, aby sa vyjadril kedy a vo vzťahu k akým pohľadávkam došlo k započítaciemu úkonu, nasledovne: Medzi stranami sporu existovali vzájomné pohľadávky z titulu správy bytu vo vlastníctve žalobcov, pričom žalovaný uskutočnil započítanie listom zo dňa 19.07.2011, ktorý bol žalobcom doručený dňa 27.07.2011. V podaní špecifikoval pohľadávky žalobcov, ktoré boli podľa jeho názoru započítané a to uvedením vlastných jednotlivých pohľadávok s príslušnou špecifikáciou (napr. preddavok vo výške 184,65 € za mesiac január 2010, splatný 1.1.2010). Vo vzťahu k námietke žalobcov, že žalovanému nepatrí odmena za správu domu vo výške 55,80 € poukázal žalovaný na § 8a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. s tým, že z predmetného zákonného ustanovenia nevyplýva povinnosť žalovaného zasielať jednotlivým vlastníkom bytov a nebytových priestorov dotknuté správy. Povinnosť uloženú v tomto zákonnom ustanovení si splnil jej odprezentovaním na zhromaždení vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome ako aj vyvesením na obvyklom mieste v dome

10. Na preukázanie svojich tvrdení žalovaný pripojil nasledujúce dôkazy: Prehľad predpisov a úhrad - Konto za obdobie od 31.12.2009 do 30.06.2011 (čl. 100), Prehľad predpisov a úhrad - Konto za obdobie

od 31.12.2007 do 31.12.2009 (čl. 101), Prehľad predpisov a úhrad - Konto za obdobie od 31.12.2009 do 14.11.2013 (čl. 102).

11. Na pojednávaní dňa 16.03.2015 žalovaný súdu predložil listinu Jednostranné započítanie pohľadávok zo dňa 03.03.2015, bez pripojenej doručky, v ktorej listine žalovaný špecifikoval vzájomné pohľadávky strán konania, vo vzťahu ku ktorým bol vykonaný započítací úkon.

12. Písomným podaním zo dňa 12.3.2015 žalobcovia doplnili svoje predchádzajúce vyjadrenia tak, že predmetom konania je iba nárok na vrátenie účtovného preplatku za rok 2010, pričom správca uvádza aj iné roky 2008, 2009, čo podľa ich názoru nie je predmetom tohto konania. Podľa ich názoru zálohy za roky 2008, 2009 už nemôžu byť predmetom žiadneho sporu, lebo každý rok bol uzavretý vyúčtovaním a prípadné nedoplatky za roky 2008 a 2009 a skôr sú nepravdivé. Konto platieb za roky 10 rokov dozadu je nepreskúmateľné, nepodložené a ak by aj vznikli za roky 2009 a predchádzajúce nedoplatky, žalobcovia namietli ich premlčanie, pričom podľa ich názoru premlčané pohľadávky nemôžu byť započítané.

13. V písomnom podaní zo dňa 18.05.2015 žalobcovia opätovne namietli premlčanie pohľadávok započítavaných žalovaným, predmetné pohľadávky neuznali, pretože podľa ich názoru nie sú osvedčené.

14. Na pojednávaní dňa 18.2.2016 súd uviedol, že započítavané pohľadávky žalovaného voči žalobcom nepovažuje za preukázané vzhľadom na námietku žalobcov v podaní zo dňa 18.05.2015 a vyzval žalovaného, aby dotknuté pohľadávky preukázal. Vo vzťahu k vznesenej námietke premlčania sa vyjadril žalovaný tak, že námietku premlčania vzájomných pohľadávok možno podľa neho s úspechom uplatniť iba v prípade, ak vzájomná pohľadávka bola premlčaná už dobe, kedy sa pohľadávky stretli; teda vo vzťahu k premlčaniu pohľadávky je podľa neho rozhodujúce, kedy vo vzťahu k okamihu stretnutia pohľadávok došlo k premlčaniu. Pretože v čase stretnutia pohľadávok neboli dotknuté pohľadávky premlčané, námietku premlčania, vznesenú žalobcami považovali za nedôvodnú.

15. Písomným podaním zo dňa 18.2.2016 žalobcovia „upresnili“ petit žaloby tak, že žiadali voči žalovanému priznať sumu 3.670,90 € spolu s úrokom z omeškania 9 % ročne od 1.06.2011 do zaplatenia ako preplatku za rok 2010 za byt č. 10 v dome na U. X T. U..

16. Dňa 03.3.2016 žalovaný súdu doručil nasledujúce listiny: Prehľad predpisov a úhrad - Konto za obdobie od 31.12.2007 do 31.12.2009, Prehľad predpisov a úhrad - Konto za obdobie od 31.12.2009 do 01.12.2015; Výpočtový list zo dňa 12.02.2007, Výpočtový list č. 1 zo dňa 18.11.2008; Vyúčtovanie nákladov na poskytované služby za obdobie: 01 - 12/200; Vyúčtovanie nákladov na poskytované služby za obdobie: 01 - 12/2008; Vyúčtovanie nákladov na poskytované služby za obdobie: 01 - 12/2009.

17. Z listu Okresného súdu Bratislava IV zo dňa 11.11.2015 (čl. 164) súd zistil, že konanie vedené na ich súde pod sp. zn. 11C/86/2012 bolo právoplatne skončené zastavením konania.

18. Na pojednávaní dňa 21.04.2016 žalobca v 2/rade zopakoval svoje skoršie námietky k započítavaniu pohľadávok a trval na tom, aby sa súd zaoberal výlučne obdobím, ktoré je špecifikované v žalobe.

19. V písomnom podaní zo dňa 07.06.2016 žalovaný uviedol ďalšie špecifikácie k započítavanim pohľadávkam, uvedením úhrad žalobcov, nákladov a končného stavu za obdobie rokov 2008, 2009 a 2010. Vo vzťahu ku konaniu, vedenému na Okresnom súde Bratislava IV uviedol, že v tomto konaní si uplatnili nezaplatené zálohy za rok 2011, ponížené o preplatok z roku 2010. K podaniu boli pripojené Vyúčtovania nákladov za roky 2007, 2008, 2009, 2010 (čl. 184-187).

20. Na pojednávaní dňa 27.06.2016 súd pripustil zmenu žaloby v súlade písomným podaním žalobcov zo dňa 25.06.2016.

21. Písomným podaním zo dňa 23.07.2016 žalovaný z opatrnosti predložili súdu kompenzačnú námietku - uplatnil si na započítanie vlastné pohľadávky voči pohľadávke žalobcov. K podaniu priložil okrem iného nasledujúce listiny: Prehľad predpisov a úhrad od 01.01.2006 do 31.12.2009 (čl. 212), Výpisy z účtu z období od 08/2006 do 11/2011 (čl. 216 a nasl.), Zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov bytového domu U.É. X zo dňa 15.02.2006 (čl. 217), Rozsudok Okresného súdu Bratislava IV sp. zn. 23C/27/2006 zo dňa 04.2.2009 (čl. 224), Opravné vyúčtovanie nákladov na služby spojené s užívaním bytov za obdobie roka 2006 (čl. 230), Výpočtový list zo dňa 12.02.2007 (čl. 237), Vyúčtovanie nákladov na služby spojené za obdobie roka 2007 (čl. 238), Zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov bytového domu U. X zo dňa 02.10.2008 (čl. 241), Vyúčtovanie nákladov na služby spojené za obdobie roka 2008 (čl. 249), Vyúčtovanie nákladov na služby spojené za obdobie roka 2009 (čl. 253), Náklady plnení a úhrady zo obdobie 2006-2010 (čl. 261), Vyúčtovanie nákladov na služby spojené za obdobie roka 2011 (čl. 264), Zmluva č. 0610 o výkone správy zo dňa 1.7.2000 (čl. 268), Dodatok k záznamu z kontroly zo dňa 04.11.2008 (čl. 269), Inšpekčný záznam zo dňa 03.2.2009 (čl. 271).

22. Písomným podaním zo dňa 1.10.2016 žalobca žiadal rozšíriť žalobu o zaplatenie finančného zadostučinenia za neodstránenie závad na zateplení bytového domu. O tomto procesnom návrhu súd rozhodol na pojednávaní dňa 3.10.2016 tak, že rozšírenie žaloby nepripustil.

23. Vo veci súd vykonal dokazovanie všetkými listinami, tvoriacimi obsah súdneho spisu.

Z vykonaného dokazovania mal súd za preukázaný nasledovný skutkový stav:

24. Z Príkazu na úhradu zo dňa 26.02.2010 a Dokladu o vklade na účet zo dňa 28.2.2010 (čl. 2, 3) a mal súd za preukázané že žalobcovia vložili na účet žalovaného týmito dvoma úkonmi spolu 5.000,- € na účel zálohy na služby za byt č. 10 na rok 2010

25. Z Vyúčtovania nákladov na služby spojené s užívaním priestoru na rok 2010 mal súd za preukázané, že náklad na byt žalobcov za rok 2010 bol vo výške 1.384,90 €.

26. Z Opravného vyúčtovania nákladov na služby spojené s užívaním priestoru na rok 2006 mal súd za preukázané, že náklad na byt žalobcov za rok 2006 bol vo výške 60.193,- Sk a jeho splatnosť bola 15 dní od 21.12.2007, t.j. 5.1.2008 a mimoriadna splátka vo výške 23.104,- Sk, splatná 31.08.2006.

27. Z Vyúčtovania nákladov na služby spojené s užívaním priestoru na rok 2007 mal súd za preukázané, že náklad na byt žalobcov za rok 2007 bol vo výške 64.869,90 Sk a jeho splatnosť bola 15 dní od 05.08.2008, t.j. 20.08.2008.

28. Z Vyúčtovania nákladov na služby spojené s užívaním priestoru na rok 2008 mal súd za preukázané, že náklad na byt žalobcov za rok 2008 bol vo výške 54.005,22 Sk a jeho splatnosť bola 15 dní od 10.06.2009, t.j. 25.06.2009.

29. Z Vyúčtovania nákladov na služby spojené s užívaním priestoru na rok 2009 mal súd za preukázané, že náklad na byt žalobcov za rok 2009 bol vo výške 1.498,39 € a jeho splatnosť bola 15 dní od 14.06.2010, t.j. 29.06.2010.

30. Z Vyúčtovania nákladov na služby spojené s užívaním priestoru na rok 2011 mal súd za preukázané, že náklad na byt žalobcov za rok 2011 bol vo výške 380,09 € a jeho splatnosť bola 15 dní od 7.06.2012, t.j. 22.06.2012.

31. Zo zápisnice schôdze vlastníkov bytov zo dňa 02.10.2008 (čl. 241) mal súd za preukázané, že podľa bodu 5 zápisnice si vlastníci schválili výmenu termostatických ventilov, pričom na byt žalobcov pripadla podľa prílohy k Zápisnice suma za ventily vo výške 5.040,- Sk a prevzatie termostatických ventilov žalobcovia písomne potvrdili (248).

32. Z prehľadu prepisov a úhrad z 20.07.2016 v spojení s výpismi z účtu mal súd za preukázané, že žalobcovia zaplatili :

- v roku 2006 3x8.194,- Sk, spolu 24.582,- Sk, pričom tieto platby boli špecifikované ako bytné za konkrétne mesiace roku 2006

- v roku 2007 sumy 8.194,- Sk, 35.377,- Sk, 10.374,- Sk, 19.383,- Sk a 1.364,60 Sk spolu 74,693 Sk, pričom tieto platby vo výške 40.683,60 Sk boli špecifikované ako bytné za konkrétne mesiace roku 2007 a suma 34.012,40 Sk ako doplatok za rok 2006

- v roku 2008 jeden krát sumu 46.683,- Sk pričom táto platba bola špecifikované ako bytné za konkrétne mesiace roku 2008

- v roku 2009 nezaplatili žiadnu sumu na služby spojené s užívaním bytu

- v roku 2011 jeden krát sumu 200,- €, pričom táto platba bola špecifikované ako bytné na rok 2011

33. Zo zhodného tvrdenia strán sporu mal súd za preukázané, že správa o činnosti správcu a o finančnom hospodárení domu za rok 2010 bola odprezentovaná na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

34. Skutočnosti vyplývajúce z ostatných listín súd nesumarizoval, pretože pre rozhodnutie neboli relevantné.

Súd vec právne posúdil nasledovne:

35. Predmetom konania je nárok žalobcov na vrátenie preplatku na službách spojených s užívaním bytu na U. I. Č.. XX T. Bratislava za rok 2010 s príslušenstvom.

36. Medzi stranami nebolo sporné, že žalobcovia mali preplatok na službách spojených s užívaním bytu za rok 2010, ani výška preplatku za tento účtovný rok, t.j. 3.615,10 €. Sporné bolo:

- či majú žalobcovia nárok na zaplatenie sumy 55,80 € ako sumy za neoprávnene vyúčtovanú odmenu za správu bytu

- či má žalovaný povinnosť preplatok z príslušného vyúčtovania vrátať odmenu za správu za rok 2010 vrátiť žalobcom.

37. Podľa § 8a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom v rozhodujúcom období, správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je

povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome. Ak správca končí svoju činnosť, je povinný 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti, predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu vrátane vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia. Zároveň je povinný previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na účty nového správcu alebo spoločenstva.

38. Podľa § 8a ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom v rozhodujúcom období, ak správca nepredloží vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu a vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia v lehote podľa odseku 2, nemá až do ich predloženia nárok na platby za správu. Ak správca najneskôr v deň skončenia správy neprevedie zostatok finančných prostriedkov na účte domu v banke na účet založený novým správcom alebo spoločenstvom, je povinný zaplatiť na účet domu založený novým správcom alebo spoločenstvom úroky z omeškania.

39. Podľa § 11 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom v rozhodujúcom období, vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv.

40. V súlade s § 8a ods. 2, 4 zákona č. 182/1993 Z.z. má správca bytového domu povinnosť najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok. Zo žiadneho ustanovenia tohto zákona nevyplýva správcovi povinnosť zaslať predmetnú správu o činnosti jednotlivým vlastníkom. Obe strany zhodne potvrdili, že správa o činnosti bola predložená/odprezentovaná na schôdzi vlastníkov. Zákon neupravuje podrobne ani obsah predmetnej správy o činnosti správcu. Na druhej strane v ustanovení § 11 ods. 6 citovaného zákona je zakotvené právo vlastníka bytu nahliadať do dokladov, týkajúcich sa správy domu, ktoré je možné využiť aj v prípade, že vlastník bytu s rozsahom údajov, predložených správcom domu nie je spokojný. Na základe týchto skutočností súd nárok žalobcov na zaplatenie sumy 55,80 € s príslušenstvom titulom neoprávnené účtovanej odmeny správcu vyhodnotil ako nedôvodný v celom rozsahu.

41. Napriek skutočnosti, že žalobcom vznikol v účtovnom roku 2010 preplatok na službách spojených s užívaním bytu vo výške 3.615,10 €, bolo sporné, či má žalovaný povinnosť preplatok z príslušného vyúčtovania vrátiť žalobcom.

42. Súd vyhodnotil ako neopodstatnenú námietku žalovaného, že pohľadávka žalobcov na vrátenie preplatku za rok 2010 zanikla započítaním voči jeho pohľadávkam na základe rôznych listín (stav konta, upomienka a pod), vyhotovených pred začatím konania.

43. Podľa § 580 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, 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.

44. Podľa § 581 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, započítať nemožno premlčané pohľadávky, pohľadávky, ktorých sa nemožno domáhať na súde, ako aj pohľadávky z vkladov. Proti splatnej pohľadávke nemožno započítať pohľadávku, ktorá ešte nie je splatná.

45. Podľa § 581 ods. 3 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, dohodou účastníkov možno započítaním vyrovnáť aj pohľadávky uvedené v odsekoch 1 a 2.

46. Žalovaný nepredložil súdu listiny, vyhotovené pred začatím konania, z ktorých by vyplývalo uskutočnenie započítacieho úkonu, tak ako to predpokladá § 580 Občianskeho zákonníka. Je pravdou, že správanie žalovaného na základe listín predložených súdu indikovalo, že pohľadávka žalovaného voči žalobcom bola upravená, avšak na začiatku konania žalovaný nepredložil súdu dôkaz, z ktorého by vyplývalo aké konkrétne pohľadávky žalovaného mali byť voči pohľadávkam žalobcov započítané. Započítací úkon, tak ako všetky iné právne úkony pre svoju platnosť vyžaduje, aby bol dostatočne určitý, t.j. pri započítacom úkone je nevyhnutné, aby z neho bolo zrejmé, aké konkrétne pohľadávky sú jeho predmetom. Na základe týchto skutočností súd uzatvára, že žiadnu z listín, vyhotovenú žalovaným pred začatím konania nemožno považovať za dostatočne určitú ako započítací úkon a teda ani platnú.

47. Rovnako súd nemohol vyhodnotiť ako platný započítací úkon Jednostranné započítanie pohľadávok zo dňa 03.03.2015 (čl. 110). Tento úkon je dostatočne určitý na to, aby bolo možné jednoznačne určiť aké pohľadávky hodlal žalovaný započítať, avšak žalovaný si uplatnil na započítanie pohľadávky na zaplatenie preddavkov na služby spojené s užívaním bytu žalobcov v čase, keď už za rovnaké obdobie bolo vykonané vyúčtovanie služieb. Z povahy preddavkov vyplýva, že nárok na zaplatenie preddavkov nie je dôvodný v čase, keď už bolo uskutočnené vyúčtovanie služieb za obdobie, na ktoré sa preddavky na služby vzťahujú (porovnaj napr. Rozhodnutie Krajského súdu v Hradci Králové sp. zn.

17Co/398/2001). Preto súd úkon Jednostranného započítania pohľadávok zo dňa 03.03.2015 vyhodnotil ako neplatný.

48. Napokon sa súd zaoberal tým, či k zániku pohľadávky žalobcov nedošlo na základe listiny Započítanie pohľadávky kompenzačnou námietkou zo dňa 27.07.2016. Táto listina je dostatočne určitá vo vzťahu k započítavaným pohľadávkam a obsahuje pohľadávky žalovaného, vyplývajúce z vyúčtovaní z jednotlivých rokov. Súd sa preto zaoberal jednotlivými pohľadávkami žalovaného, špecifikovanými v tomto započítacom úkone s prihliadnutím na ich dôvodnosť, splatnosť a námietku premĺčania, vznesenú žalobcami.

49. Žalovaný si na započítanie uplatnil nasledujúce pohľadávky:

- z vyúčtovaní plnenia za rok 2006 vo výške 60.193,- Sk, splatnú dňa 21.12.2007
- za mimoriadny príspevok do fondu opráv vo výške 23.104,-Sk, splatnú dňa 31.08.2006
- z vyúčtovania plnení za rok 2007 vo výške 64.869,90 Sk, splatnú dňa 20.08.2008
- z vyúčtovania plnení za rok 2008 vo výške 54.005,22 Sk, splatnú dňa 25.06.2009
- náklady na termostatické ventily vo výške 5.040,- Sk splatné dňa 25.06.2009
- z vyúčtovania plnení za rok 2009 vo výške 1.498,39 €, splatnú dňa 29.06.2010
- z vyúčtovania plnení za rok 2011 vo výške 380,09 €, splatnú dňa 23.06.2012

Predmetné pohľadávky žalovaného súd vyhodnotil ako oprávnené s prihliadnutím na skutočnosť, že žalovaný každú z vyššie uvedených pohľadávok preukázal príslušným vyúčtovaním s pripojenými doručenkami od žalobcov. Žalobcovia síce výšku uplatnených pohľadávok všeobecne namietali, avšak neuviedli žiadne tvrdenie a nepredložili žiaden dôkaz, ktorý by tieto pohľadávky sponchyboval.

50. Žalobcovia si svoje povinnosti, vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy plnili nepravidelnými platbami, avšak pri jednotlivých platbách vždy uvádzali aj účel, na aký platbu poskytujú. Pri plnení viacerých dlhov je potom rozhodujúca vôľa dlžníka, ktorý dlh hodlá splniť. Po preskúmaní platieb žalobcov z príslušných období a ich spárovaní na účel špecifikovaný žalobcami súd dospel k záveru, že

- v roku 2006 žalobcovia zaplatili spolu 24.582,- Sk, ako zálohy na služby spojené s užívaním bytu na rok 2006
- v roku 2007 žalobcovia zaplatili spolu 40.683,60 Sk ako zálohy na služby spojené s užívaním bytu na rok 2007
- v roku 2007 žalobcovia zaplatili spolu 34.012,40 Sk ako doplatok za rok 2006
- v roku 2008 žalobcovia zaplatili spolu 46.683,- Sk,- ako zálohy na služby spojené s užívaním bytu na rok 2008
- v roku 2009 nezaplatili žiadnu sumu na služby spojené s užívaním bytu
- v roku 2011 žalobcovia zaplatili spolu 200,- € ako zálohy na služby spojené s užívaním bytu na rok 2011

51. Po spárovaní jednotlivých platieb na základe špecifikácie žalobcov súd dospel k záveru, že oprávnené pohľadávky žalovaného sú nasledovné:

Rok Skutočné náklady Zaplatené preddavky Nezaplatená časť vyúčtovania Nezaplatená časť vyúčtovania v € Splatnosť nezaplatenej časti

2006	83.297,90 Sk	58.594,40 Sk	24.700,50 Sk	819,91 €	5.1.2008
2007	64.869,90 Sk	40.683,60 Sk	24.186,30 Sk	802,84 €	20.08.2008
2008	54.005,22 Sk	46.683,- Sk	7.322,22 Sk	243,05 €	25.06.2009
2008	5.040,- Sk	0,- Sk	5.040,- Sk	167,30 €	25.06.2009
2009	1.498,39 €	0,- €	1.498,39 €	1.498,39 €	29.06.2010
2010	1.384,90 €	5.000,- €	Žalovaný preplatok		
2011	380,09 €	200,- €	180,09 €	180,09 €	22.06.2012

Vo vzťahu k pohľadávkam žalovaného za rok 2006 súd uvádza, že platby uskutočnené žalobcami v roku 2007, špecifikované ako doplatok za rok 2006 bolo potrebné priradiť prednostne na mimoriadny príspevok do fondu opráv, pretože táto pohľadávka mala skoršiu splatnosť ako pohľadávka na zaplatenie vyúčtovania príslušného roka a zvyšok na vyúčtovanie z tohto roka.

V súvislosti s plnením viacerých dlhov súd poukazuje na to, že na rozdiel od predchádzajúcej právnej úpravy (Občiansky zákonník v znení účinnom do 31.12.1991) súčasný Občiansky zákonník neobsahuje ustanovenie, ktoré by riešilo otázku, ktorý z viacerých dlhov je splnený v prípade, ak dlžník poskytol veriteľovi plnenie, ktoré nestačí na splnenie všetkých jeho dlhov, ktoré voči nemu má. Podľa predchádzajúcej právnej úpravy platilo, že v takomto prípade je splnený dlh, o ktorom dlžník najneskôr pri plnení prehlási, že ho chce splniť a ak tak neurobí, je splnený najskôr dlh najskôr splatný. Táto úprava vychádzala zo zásady, že rozhodnutie o tom, ktorý dlh bude splnený patrí dlžníkovi, nie veriteľovi, za predpokladu, že najneskôr pri plnení dlžník špecifikuje, ktorý z dlhov plní (R 13/1990). Súdna prax

dovodila, že v občianskoprávných vzťahoch táto zásada platí aj naďalej (napr. rozhodnutie NS ČR sp. zn. 21 Cdo 326/2004, Komentár k Občianskemu zákonníku C.H.Beck).

52. Pohľadávky uvedené v predchádzajúcom odseku pod položkou Nezaplatená časť vyúčtovania súd vyhodnotil ako existujúce pohľadávky žalovaného, spôsobilé na započítanie voči pohľadávkam žalobcov. Vo vzťahu k týmto pohľadávkam žalovaného súd skúmal, či nie je dôvodná námietka premlčania, ktorú vzniesli žalobcovia. Je pravdou, že v čase vykonania započítacieho úkonu dňa 27.07.2016, boli všetky pohľadávky žalovaného, spôsobilé na započítanie, uplatnené posledným započítacím úkonom už premlčané, s prihliadnutím na skutočnosť, že od splatnosti najneskôr splatnej pohľadávky žalovaného už uplynula všeobecná trojročná premlčacia doba, avšak pri vzájomných pohľadávkach možno námietku premlčania vzájomnej pohľadávky úspešne uplatniť iba v prípade, ak bola vzájomná pohľadávka premlčaná už v dobe, keď sa pohľadávky stretli (napr. R 156/1953, R 69/1972). Pohľadávky žalovaného spôsobilé na započítanie sa stretli s pohľadávkou žalobcov na vrátenie preplatku dňom 26.2.2010 (kedy žalobcovia vložili na účet žalovaného sumu prevyšujúcu skutočný náklad za príslušný rok) a neskôr (vo vzťahu k neskôr vzniknutým pohľadávkam žalovaného - k tomuto dňu žiadna z pohľadávok žalovaného ešte premlčaná nebola, preto súd na námietku premlčania žalobcov prihliadnuť nemohol.

53. Sumár všetkých pohľadávok žalovaného, ktoré boli spôsobilé na započítanie a ktoré súd vyhodnotil čo do výšky za dôvodné predstavoval 3.611,68 €, pričom nárok žalobcov na vrátenie preplatku vyhodnotil súd za dôvodný čo do výšky 3.615,10 € (ako rozdiel medzi skutočnými nákladmi za rok 2010 a zaplatenými preddavkami). Z uvedeného dôvodu súd vyhodnotil ako dôvodný nárok žalobcov na zaplataenie sumy 3,42 €. Vo zvyšku uplatneného nároku súd žalobu ako nedôvodnú zamietol.

54. Nárok na vrátenie preplatku za rok 2010 bol splatný uplynutím 15 dní od doručenia vyúčtovania, t.j. 28.6.2011, preto súd priznal žalobcom od nasledujúceho dňa aj nárok na zaplataenie úroku z omeškania vo výške ustanovenej v § 517 Občianskeho zákonníka v spojení s § 3 nariadením vlády SR č. 87/1995 Z.z.. Základná úroková sadzba ECB k prvému dňu omeškania bola vo výške 1,25%.

55. Podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

56. Žalovaný bol v spore úspešnejší - jeho neúspech v spore bol menší ako jedna desatina percenta, preto mu súd podľa § 255 ods. 1 C.s.p. priznal právo na náhradu trov konania v plnej výške.

Poučenie:

P o u č e n i e : Proti rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozsudku na súde, proti ktorého rozsudku smeruje.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

a) neboli splnené procesné podmienky,

b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,

c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,

d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,

e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,

f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,

g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo

h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku.