

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 9Co/203/2016
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1213230897
Dátum vydania rozhodnutia: 22. 02. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zuzana Posluchová
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2018:1213230897.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Zuzany Posluchovej a členov senátu JUDr. Romana Huszára a JUDr. Magdalény Florekovej v právnej veci žalobcu: Záhrady 9 s.r.o., so sídlom Trenčianska 53, Bratislava, IČO: 46 555 960, proti žalovanému: K. Y. N., W. XX.XX.XXXX, bytom M.K. XX/D, F., zastúpeného spoločnosťou Advokátska kancelária Patassy, s.r.o., so sídlom, Trenčianska č.47, Bratislava, IČO :36 806 412 o zaplatenie 734,46 € s príslušenstvom, na odvolanie žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Bratislava II č.k. 58C/149/2014-985 zo dňa 27. januára 2016 takto

rozhodol:

Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej zamietajúcej časti **p o t v r d z u j e .**

Žalovaný má nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie uložil žalovanému povinnosť zaplatiť právnemu predchodcovi žalobcu SEDRIA.SK, a.s., so sídlom Sedmokrasková 6, Bratislava, IČO: 35 794 101 (ďalej len „žalobca“) sumu 131,15 € s 5,5 % úrokom z omeškania ročne zo sumy 340,24 € od 01.07.2013 do 19.02.2015 a zo sumy 131,15 € od 20.02.2015 do zaplatenia. Vo zvyšku žalobu zamietol. O trovách konania rozhodne po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

1.1. Vychádzal zo zistenia, že žalovaný je výlučným vlastníkom bytu č. XX, nachádzajúcim sa na X. poschodí v bytovom dome na M. G. Č. XX/D, zapísanom na LV č. XXXX pre k. ú. W. s ktorým je spojené právo na trvalé a výlučné užívanie garážového státia č. XXX, v podzemnej halovej garáži J., súpisné č. XXXXX na T. G. zapísanej na LV č. XXXX pre k. ú. W.. Výlučným vlastníkom halovej garáže J., v ktorej sa predmetné garážové státie nachádza je od roku 2009 žalobca, ktorý zároveň zabezpečuje obhospodarovanie, údržbu a opravy v tejto garáži a uhrádza náklady s tým spojené. Žalovaný je oprávneným z vecného bremena spočívajúcim v užívaní predmetného garážového státia v tejto garáži na základe Zmluvy o zriadení vecného bremena zo dňa 13.12.2005, ktorá bola do KN zapísaná v konaní č. U.-XXXX/XX (ďalej len „Zmluva“). V tejto Zmluve bol uvedený záväzok oprávneného z vecného bremena znášať pomernú časť nákladov spojených s užívaním garážového státia a na obhospodarovanie, prevádzku, údržbu a opravy vecným bremenom zaťaženej nehnuteľnosti. Žalovaný si svoj záväzok - znášať pomernú časť nákladov spojených s užívaním garážového státia neplnil a žalobca voči nemu evidoval za rok 2012 nedoplatok na nákladoch za užívanie garážového státia č. XXX vo výške 1.288,35 €. Žalovaný tento nedoplatok neuhradil a ani ho v 30 dňovej lehote nereklamoval.

1.2. Uznesením súdu č. k. 58C/149/2014-53 zo dňa 23.06.2014 bolo konanie zastavené podľa § 96 ods. 1., 2 a 3. O. s. p. v časti zaplatenia sumy 344,80 € a uznesením č. k. 58C/149/2014-960 bolo konanie zastavené podľa § 96 ods. 1., 2. a 3. O. s. p. v časti zaplatenia sumy 209,09 €. Žalobca si naďalej v konaní uplatňoval zvyšnú časť pohľadávky vo výške 734,46 € spolu s príslušenstvom.

1.3. Súd prvej inštancie považoval za rozhodujúcu skutočnosť, že medzi stranami v spore absentovala zmluva, predmetom ktorej by bola presná úprava vzájomných práv a povinností súvisiacich so spôsobom a výškou úhrad nákladov a opráv garážového státia č. XXX. Žalovaný neparticipoval na Zmluve, ani na Zmluve o prevode vlastníctva bytu zo dňa 09.05.2006 medzi spoločnosťou EAST-WEST Development, s.r.o. ako predávajúcim a žalovaným ako kupujúcim nebola obsiahnutá špecifikácia týchto práv a povinností. Žalobca vyúčtoval žalovanému náklady za rok 2010, ktoré obsahovali: 1. fond zachovania majetkovej podstaty vecného bremena (vytvorená analogicky podľa § 10 zákona č. 182/1993 Z. z. žalovaný neuznal faktúry na telekomunikačné služby, právne služby a auditu s tým, že nesúvisia a údržbou a opravou) 2. odmenu správcu vecného bremena (vedenie účtovníctva žalovaný neuznal), 3. spotrebu elektrickej energie, 4. poistenie budovy (žalovaný neuznal), 5. stálu bezpečnostnú službu (žalovaný neuznal s tým, že náklady na strážnu službu nesúvisia s nákladmi na údržbu a opravu nehnuteľnosti), 6. upratovanie garáží a vstupu do nich (žalovaný akceptoval uvedené náklady), 7. deratizáciu (akceptované náklady), 8. ochranu pred požiarmi (akceptované náklady), 9. réžiu prevádzky (žalovaný neakceptoval s tým, že daň z nehnuteľnosti nie je nákladom na údržbu a opravu), 10. protipožiarny systém (akceptované náklady). Náklady za rok 2011 predstavovali: 1. správu objektu (žalovaný neakceptoval s tým, že náklady za služby správcu nesúvisia s nákladmi na údržbu a opravu nehnuteľnosti) 2. fond zachovania majetkovej podstaty vecného bremena (žalovaný akceptoval náklady v časti sumy 483,73 €, neakceptoval náklady za dodávky software, telekomunikačné a právne služby, poštovného, balného a pod.), 3. réžiu prevádzky (opakovane daň z nehnuteľnosti neakceptovaná), 4. správu technologických zariadení (akceptované náklady), 5. spotrebu elektrickej energie (neakceptované z dôvodu zvýšenia skoro o 50%), 6. stálu službu (opakovane neakceptované náklady), 7. upratovanie garáží a vstupu do nich (akceptované náklady), 8. BOZP a PPO (akceptované náklady), 9. deratizácia (akceptované náklady), 10. poistenie budovy (neakceptované náklady). Za rok 2012 náklady predstavovali: 1. správu objektu (žalovaný neakceptoval s tým, že náklady za služby správcu nesúvisia s nákladmi na údržbu a opravu nehnuteľnosti), 2. fond zachovania majetkovej podstaty vecného bremena (žalovaný akceptoval náklady v časti sumy 1.881,23 €), 4. stálu službu (opakovane neakceptované náklady), 5. réžiu prevádzky (opakovane daň z nehnuteľnosti neakceptovaná, zahrnuté aj právne služby, administratívne služby, poštovné a balné)), 6. BOZP a PPO (žalovaný akceptoval), 7. poistenie budovy (neakceptované náklady), 8. prenájom osvetlenia (podľa vyjadrenia odporcu náklady za prenájom LED lúčov nesúvisia s nákladmi na údržbu a opravu nehnuteľnosti), 9. deratizáciu (žalovaný akceptoval), 10. zimnú údržbu (žalovaný akceptoval), 11. spotrebu elektrickej energie (žalovaný namietal jej navýšenie o skoro 50%), 12. údržbu a revíziu technologických zariadení (žalovaný akceptoval do výšky 5.129,15 €), 13. upratovanie garáží a vstupu do nich (žalovaný akceptoval). Žalovaný uznal náklady za rok 2010 v sume 96 €, za rok 2011 v sume 49,81 € a za rok 2012 v sume 63,28 €, celkovo 209,09 €. Dňa 20.02.2015 preto uhradil na bankový účet žalobcu jednotlivé sumy uznaných nákladov, pričom zostatok vymáhanej sumy predstavoval 734,46 €.

1.4. Súd prvej inštancie vzhľadom na absenciu dohody medzi stranami sporu aplikoval na daný právny pomer ustanovenie § 151n ods. 3 Občianskeho zákonníka a položky, ktoré neboli nevyhnutné na zachovanie stavu nehnuteľnosti, resp. na reparáciu poškodených vylúčil z nároku žalobcu. Neobstojí, že v zmysle zásady "vigilantibus iura scripta sunt" mal žalovaný možnosť a povinnosť oboznámiť sa s obsahom Zmluvy a teda aj s právami a povinnosťami, ktoré pre neho ako oprávneného z vecného bremena vyplývali. Žalovaný nepopiera svoju povinnosť uhrádzať platby, ale sporoval ich rozsah s ohľadom na rámec upravený v ust. § 151n ods. 3 Občianskeho zákonníka, ktoré určuje rozloženie nákladov na udržiavanie nehnuteľnosti, ktorá je predmetom vecného bremena, pričom za prioritnú považuje dohodu z vecného bremena o spôsobe hradenia nákladov a opráv užívanej veci, argumentácii ktorej súd prvej inštancie priznal očakávanú váhu. Keďže nebola uzavretá žiadna dohoda, nastupuje zákonná úprava, podľa ktorej je ten, kto je na základe práva zodpovedajúceho vecnému bremenu oprávnený užívať cudziu vec, povinný znášať primerané náklady na jej zachovanie a opravy. Podľa rámca daného ustanovením § 151n ods. 3 Občianskeho zákonníka súd z namietaných položiek uznal ako oprávnený nárok žalobcu položku za spotrebu elektrickej energie za roky 2011 a 2012 vo výške 131,15 € (66,16 € +64,99 €), keďže táto spadá pod režim zachovania a opravy nehnuteľnosti. Žalobca preukázal, že uhradil faktúry, ktoré vyhotovil dodávateľ elektrickej energie na základe reálneho odberu a vykonaných odpočtov. Na uvedenom nič nemení podozrenie z neoprávneného odberu elektrickej energie v garáži "G1". V prípade ostatných položiek akceptoval argumentáciu žalovaného a nároky žalobcu za položky v celkovej výške 601,31 €, ktoré presahovali rámec úpravy danej ustanovením § 151n ods. 3 Občianskeho zákonníka zamietol, keďže vylúčil analogickú aplikáciu príslušných ustanovení zákona č. 182/1993 Z. z. na daný prípad.

1.5. Žalobca vyzval žalovaného na úhradu pomernej časti nákladov v lehote 30 dní listom, ktorý bol žalovanému doručený v máji 2013. Žalovaný nedoplatok v 30dňovej lehote neuhradil, preto si žalobca uplatnil aj úroky z omeškania vo výške 5,5 % ročne od 01.07.2013 do 19.02.2015 zo sumy 943,55 € a od 20.02.2015 do zaplattenia zo sumy 734,46 € (čl. 957). V časti zaplattenia sumy 340,24 € bol však úspešný (dňa 20.12.2015 úhrada 209,09 € a priznaná suma 131,15 €), preto bol žalovaný zaviazaný na úhradu úrokov zo sumy 340,24 € od 01.07.2013 do 19.02.2015, pričom počnúc dňom 20.02.2015 zostala neuhradená pohľadávka žalobcu v sume 131,15 €. Žalovaný je preto povinný od začiatku omeškania zaplatiť žalobcovi úroky z omeškania, ktorých výška je o 5 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu v súlade s § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z.

1.6. V zápisnici o pojednávaní konanom o veci dňa 27.01.2016, na ktorom bol vyhlásený rozsudok, došlo k chybe v písaní v sume týkajúcej sa zaplattenia úrokov z omeškania 5,5% ročne zo sumy 339,64 € od 01.07.2013 do 19.02.2015, ktorú súd opravil na sumu 340,24 € v súlade s § 40 ods. 3 O. s. p.

1.7. O náhrade trov konania rozhodne podľa § 151 ods. 3 O. s. p., súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

2. Rozsudok odvolaním v zákonom stanovenej lehote napadol žalobca. Uviedol, že súd prvej inštancie svoje rozhodnutie odôvodnil tým, že z hľadiska posúdenia právneho pomeru považoval za rozhodujúcu skutočnosť, že medzi stranami v spore absentovala zmluva predmetom ktorej by bola z hľadiska obsahu presná úprava vzájomných práv a povinností súvisiacich so spôsobom a výškou úhrad nákladov a opráv garážového státia. Vzhľadom na absenciu dohody aplikoval súd na daný prípad ustanovenia § 151n ods. 3 O.z. a položky, ktoré neboli nevyhnutné na zachovanie stavu nehnuteľnosti respektíve na reparáciu poškodených vylúčil z nároku žalobcu. Súd akceptoval len položky, ktoré spadali pod režim zachovania a opravy nehnuteľnosti a v prípade ostatných položiek akceptoval argumentáciu žalovaného, pričom vylúčil aplikáciu príslušných ustanovení zákona č. 182/1993 zberky, postup, ktorý považuje žalobca za nesprávny. Odkázal na záver rozsudku Najvyššieho súdu SR sp.zn. 3Cdo 29/2009 v zmysle ktorého v prípade vecných bremien zriadených in rem zmena osoby vlastníka nehnuteľnosti v prospech ktorej bolo vecné bremeno zriadené nemení nič na obsahu zriadeného vecného bremena. V zmysle tohto rozsudku je potrebné obsahom zriadeného vecného bremena rozumieť povinnosť žalovaného platiť náklady spojené s užívaním garážového státia v súlade s ustanovením článku II bod 4 Zmluvy. Súd prvej inštancie pochybil, keď sa nestotožnil s tvrdením žalobcu, že vecné bremeno vzniklo na základe zmluvy z 13.12.2005 a že Zmluva je rovnako záväzná pre žalobcu ako i pre žalovaného, a že právny základ nároku vychádza z článku II bod 4 zmluvy, ktorý oprávneného z vecného bremena zaväzuje znášať náklady nad rámec daný dispozitívnym ustanovením § 151n ods. 3 Občianskeho zákonníka, s tým, že pomernú časť nákladov spojených s užívaním garážového státia na obhospodarovanie prevádzku údržbu opravu vecným bremenom zaťaženej nehnuteľnosti je potrebné analogicky posudzovať podľa zák.č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, § 853 ods. 1 a § 118 ods. 2 Občianskeho zákonníka s ohľadom na skutkový stav veci. Žalovaný je povinný hradiť žalobcovi všetky položky uvedené vo vyúčtovaniach nákladov vyhotovených žalobcom za roky 2010 až 2012 pretože iný výklad by neprístupným spôsobom zvýhodňoval žalovaného a znevýhodňoval žalobcu a vzniká hrubý nepomer medzi vecným bremenom a výhodou oprávneného. Žalovaný uznal časť nákladov vyúčtovaných v položke ako je spotreba elektrickej energie, upratovanie, deratizácia, ochrana pred požiarimi a protipožiarny systém a správu technologických zariadení. Vecne rovnako nevyhnutnými plneniami sú správa objektu s ohľadom na množstvo oprávnených z vecného bremena je činnosť správcu nevyhnutná strážna služba, monitorovanie vstupu, výstupu z garáží, prevádzkovanie vstupu, výstupu z garáží prostredníctvom magnetických kariet, monitorovanie protipožiarného systému, poistenie nehnuteľnosti i podieľanie sa na platení daní z nehnuteľnosti. Žalobca vykonáva pre oprávnených z vecných bremien kompletný servis nevyhnutný k riadnemu užívaniu garážových stojísk. Zabezpečuje riadnu bezpečnú prevádzku hromadných garáží a tieto náklady rozúčtováva medzi oprávnených z vecných bremien oprávnených, preto navrhuje aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie zmenil a žalobe v plnom rozsahu vyhovel alternatívne rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec vrátil na ďalšie konania.

3. Žalovaný v písomnom vyjadrení k odvolaniu žalobcu uviedol, že žalobca v zásade zhrnul svoje doterajšie tvrdenia, ktoré uvádzal počas konania pred súdom prvej inštancie ku ktorým tvrdeniam sa žalovaný aj dostatočne vyjadril. Žalovaný nepopiera skutočnosť, že zmena osoby vlastníka nehnuteľnosti v prospech ktorej vecné bremeno zriadené nemení nič na obsahu zriadeného vecného bremena. Citované rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Cdo 29/2009 skutkovo rieši úplne inú problematiku, právo vstupu na pozemok, pričom ani z odôvodnenia rozhodnutia nie je možné vyvodiť záver, ktorý prijal žalobca. Žalovaný faktúry riadne preskúmal, vyhotovil niekoľko tabuliek z ktorých je zrejme, ktoré položky nákladov uznáva, v akej výške, ktoré nie a prečo. Žalobca sa nepokúsil vysvetliť

tieto nezrovnalosti napriek tomu, že mal dosť času aby preukázal, že faktúry sa týkajú garážového domu J. a boli s veľkou pravdepodobnosťou zo strany žalovaného uznané. Žalobca nedokázal preukázať faktúrami všetky vstupné náklady, ktoré rozúčtováva jednotlivým užívateľom garážových státi. Služby zabezpečoval prostredníctvom personálne prepojených subjektov a sumy boli značne nadhodnotené, napríklad vedenie účtovníctva. Žalobca svoje náklady súvisiace s chodom spoločnosti rozúčtováva jednotlivým užívateľom garážových státi, napríklad právne služby, notárske poplatky, poplatky za vedenie akcií a poistenie svojho podnikateľského rizika rozúčtováva jednotlivým užívateľom garážovým státi. Žalobca je ten, ktorý zhodnocuje svoju nehnuteľnosť na úkor užívateľov garážových státi a preto žalovaný navrhuje aby odvolací súd rozsudok sudu prvej inštancie ako vecne správny potvrdil a priznal náhradu trov odvolacieho konania.

4. Replika zo strany žalobcu nebola podaná.

5. Podaním doručeným odvolaciemu súdu dňa 13.1.2017 žalobca oznámil, že na základe kúpnej zmluvy zo dňa 6.12.2016, ktorej vklad do katastra bol povolený dňa 3.1.2017 sa vlastníkom nehnuteľnosti, ktorá je zaťažená vecným bremenom v prospech žalovaného ako oprávneného z vecného bremena stala spoločnosť Záhrady 9 s.r.o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 8A, Bratislava, IČO: 46 555 960, ktorá sa vkladom do katastra stala povinným z vecného bremena. Žalobca ako postupca a spoločnosť Záhrady 9 s.r.o. ako postupník súčasne uzavreli dňa 6.12.2016 dohodu o postúpení pohľadávok, súčasťou ktorej je aj postúpenie pohľadávky žalobcu voči žalovanému uplatňovanej v tomto konaní. Na základe tejto skutočnosti žalobca podľa § 80 C.s.p. navrhol, aby do konania namiesto neho vstúpila spoločnosť Záhrady 9 s.r.o.. Odvolací súd uznesením č.k. 9 Co 203/2016-1119 zo dňa 2.5.2017, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 12.5.2017 pripustil vstup Záhrady 9 s.r.o., so sídlom Dvořákovo nábrežie 8A, Bratislava, IČO: 46 555 960, do konania na miesto doterajšieho žalobcu SEDRIA.SK, a.s., so sídlom Sedmokrásková 6, Bratislava, IČO: 35 794 101.

6. Krajský súd v Bratislave ako súd odvolací následne preskúmal a prejednal vec v zmysle § 379 a 380 ods. 1 C.s.p. v napadnutom rozsahu (t.j. v zamietajúcej časti) bez nariadenia odvolacieho pojednávania (rozsudok bol odvolacím súdom verejne vyhlásený podľa § 378 ods. 1 v spojení s § 219 ods. 3 C.s.p.) a dospel k záveru, že odvolanie žalobcu nie je dôvodné, pretože rozhodnutie súdu prvej inštancie zodpovedá požiadavkám kladeným na odôvodnenie súdneho rozhodnutia v zmysle § 220 C.s.p.. Súd prvej inštancie v odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol rozhodujúci skutkový stav, primeraným spôsobom opísal priebeh konania a stanoviská strán sporu k veci, citoval právne predpisy, ktoré aplikoval na prejednávany prípad a z ktorých vyvodil svoje právne závery. Prijatý záver o čiastočnej dôvodnosti žaloby z titulu úhrady primeraných nákladov na zachovanie a opravu vecného bremena dostatočne a zrozumiteľne vysvetlil a odôvodnenie odvolaním napadnutého rozsudku dalo odpoveď na skutkovo a právne relevantné otázky. Na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia odvolací súd nemá čo uviesť, pretože by iba zopakoval správnosť skutkových a na jeho podklade správne prijatých právnych záverov prvostupňového súdu (§387 ods. 2 C.s.p.).

7. Žalobca svoju argumentáciu v odvolacom konaní založil na tvrdení, že súd prvej inštancie pochybil, keď sa ..“nestotožnil s tvrdením žalobcu, že vecné bremeno vzniklo na základe Zmluvy a že právny základ nároku vychádza z článku II bod 4 Zmluvy..“, s tvrdením ktorým nemožno súhlasiť, keďže súd prvej inštancie práve existenciu vecného bremena in rem považoval za právny základ uplatneného nároku. Uvedenému záveru nasvedčuje aplikácia ust. § 151n Občianskeho zákonníka, ako aj čl. II bod 4 Zmluvy, ktoré dojednanie je plne súladné s ust. § 151n ods. 3 Občianskeho zákonníka, ponímajúce úhradu primeraných nákladov na zachovanie a opravy zriadeného vecného bremena. Nielen súd prvej inštancie, ale ani žalovaný nespochybujú, že zmena osoby vlastníka nehnuteľnosti, v prospech ktorej bolo vecné bremeno zriadené nemení nič na obsahu zriadeného vecného bremena a teda, že žalovanému vzniklo právo zodpovedajúce vecnému bremenu na základe Zmluvy, v dôsledku čoho je podstatná časť odvolania venovaná výkladu vzniku a existencie vecného bremena in rem nenáležitá.

8. Súd prvej inštancie sa iba nestotožnil s tvrdením žalobcu, že oprávneného z vecného bremena zaväzuje znášať náklady nad rámec daný dispozitívnym ustanovením § 151n ods. 3 Občianskeho zákonníka, a že na pomernú časť nákladov spojených s užívaním garážového státi na obhospodarovanie prevádzku údržbu opravu vecným bremenom zaťaženej nehnuteľnosti je potrebné analogicky použiť zák.č. 182/1993 Z.z..

9. Je potrebné zdôrazniť, že právna kvalifikácia uplatneného nároku vychádza z ust. §151n Občianskeho zákonníka, okolnosť ktorú súhlasne kvalifikujú nielen strany sporu, ale aj súd. Inštitút vecného bremena, ako práva k cudzím veciam je systematicky začlenený do druhej časti, tretej hlavy Občianskeho zákonníka. Zostávajúc v režime vecných bremien si strany (právny predchodcovia) uzatvorením Zmluvy dohodli povinnosť znášať pomernú časť nákladov spojených s užívaním garážového státi, obhospodarovania, prevádzky a údržby a opravy, avšak bez konkretizácie jednotlivých činností a

nákladov (položky). Ustanovenie § 151n ods. 3 Občianskeho zákonníka určuje rozloženie nákladov na udržiavanie nehnuteľnosti, ktorá je predmetom vecného bremena, pričom za prioritnú považuje dohodu účastníkov vzťahu z vecného bremena o spôsobe hradenia nákladov a opráv užívanej veci. Ak v tomto smere nebola uzavretá žiadna dohoda, nastupuje zákonná úprava, podľa ktorej je ten, kto je na základe práva zodpovedajúceho vecnému bremenu oprávnený užívať cudziu vec, povinný znášať primerané náklady na jej zachovanie a opravy .

10. Ustanovenie § 151n ods. 3 Občianskeho zákonníka nerozlišuje, pokiaľ ide o znášanie nákladov v súvislosti s osobnými vecnými bremenami medzi užívacími a požívacími vecnými bremenami. Toto rozlišovanie by bolo potrebné, pretože náklady na užívanú vec sú podstatne vyššie ako náklady súvisiace iba s požívaním (ususfructus), o čom svedčí aj žalobcom uplatnený nárok. Ustanovenie § 151n Občianskeho zákonníka rieši túto otázku jednotne. V prípade zriadenia vecného bremena na základe zmluvy môžu účastníci uvedenú povinnosť oprávneného modifikovať, prípadne aj celkom vylúčiť. Ak sa účastníci zmluvy nedohodnú, je ten, kto je na základe práva zodpovedajúceho vecnému bremenu oprávnený vec užívať, povinný znášať primerane náklady na jej zachovanie a opravy. Ak však zaťaženú vec užíva aj jej vlastník, je povinný prispievať na náklad, a to sumou, ktorá zodpovedá miere jeho spolunažívania. Mierou spoluužívania veci zaťaženej vecným bremenom podľa § 151n ods. 3 Občianskeho zákonníka in fine je pomer, v akom účastníci právneho vzťahu užívajú vec slúžiacu výkonu práva zodpovedajúceho vecnému bremenu. V prípade vecného bremena viažuceho sa k domu sa mierou spoluužívania rozumie podlahová plocha bytu s príslušenstvom v užívaní oprávneného v pomere k ostatným plochám v dome, ktoré oprávnený z vecného bremena nie je oprávnený užívať. Pri určení pomeru sa neprihliada na priestory slúžiace všetkým účastníkom (Rozsudok NS ČR zo 4. 1. 2007, sp. zn. 22 Cdo 2734/2005), právne závery ktoré analogicky možno použiť aj v súdnej veci.

11. Vyplyvajú z vyššie uvedených záverov súdnej praxe, ako aj odbornej literatúry je nutné považovať záver súdu prvej inštancie za vecne správny, keď uzavrel, že za rozhodujúcu skutočnosť považoval absenciu zmluvy, predmetom ktorej by bola presná úprava vzájomných práv a povinností súvisiacich so spôsobom a výškou úhrad nákladov a opráv garážového státia č. XXX. Žalovaný neparticipoval na Zmluve a rovnako ani v Zmluve o prevode vlastníctva bytu zo dňa 09.05.2006 medzi spoločnosťou EAST-WEST Development, s. r. o. ako predávajúcim a žalovaným ako kupujúcim nebola obsiahnutá špecifikácia týchto práv a povinností.

12. Žalobca sám v konaní opakovane odkazuje iba na Zmluvu; z uvedeného vyjadrenia možno vyvodiť, že tejto Zmluve pripisoval primárny význam. Podľa tejto Zmluvy bol uvedený záväzok oprávneného z vecného bremena znášať pomernú časť nákladov spojených s užívaním garážového státia a na obhospodarovanie, prevádzku, údržbu a opravy vecným bremenom zaťaženej nehnuteľnosti. Pokiaľ teda tento úkon (t.j. zmluva o zriadení vecného bremena) zodpovedal jeho predstavám, zámerom a vyjadril jeho skutočnú vôľu, nemá žiadne opodstatnenie argumentácia žalobcu, že zvolil postup účtovania a vyúčtovania nákladov spojených s prevádzkou podzemných garáží analogicky podľa zákona č. 182/1993 Z.z., a že oprávneného z vecného bremena zaväzuje znášať náklady nad rámec daný dispozitívnym ustanovením § 151n ods. 3 Občianskeho zákonníka, keďže tento spôsob výpočtu v Zmluve dojednaný nebol. Súd nemôže svojím rozhodnutím nahradiť vôľu, ktorá nebola v právnom úkone prejavená s odkazom na § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorého právne úkony vyjadrené slovami treba vykladať nielen podľa ich jazykového vyjadrenia, ale najmä tiež podľa vôle toho, kto právny úkon urobil, ak nie je táto vôľa v rozpore s jazykovým prejavom. Ustanovenie § 35 Občianskeho zákonníka predpokladá, že o obsahu právneho úkonu môže vzniknúť pochybnosť z hľadiska jeho určitosti alebo zrozumiteľnosti a pre taký prípad formuluje výkladové pravidlá, ktoré ukladajú súdu, aby tieto pochybnosti odstránil výkladom založeným na tom, že okrem jazykového vyjadrenia právneho úkonu vyjadreného slovne, podrobí skúmaniu i vôľu (úmysel) konajúcich osôb. Výkladom tak možno zisťovať iba obsah právneho úkonu, nemožno ním prejav vôle dopĺňovať.

13. Skutkové zistenia súdu prvej inštancie, z ktorých v danej veci vyvodzoval svoje právne závery, nedávajú žiadny podklad pre pochybnosti o tom, že subjekty v Zmluve slobodne, určito a zrozumiteľne prejavili vôľu znášať pomernú časť nákladov spojených s užívaním garážového státia a na obhospodarovanie, prevádzku, údržbu a opravy vecným bremenom zaťaženej nehnuteľnosti, bez bližšieho spôsobu výpočtu nákladov s odkazom na analógiou zákona č. 182/1993 Zb. Žalovaný ako oprávnený z vecného bremena odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva k bytu t. j. od 22.05.2006 nemal s bývalým vlastníkom podzemnej halovej garáže J. a ani s aktuálnym vlastníkom podzemnej halovej garáže J. podpísanú žiadnu inú dohodu, predmetom ktorej by bola bližšia úprava práv a povinností súvisiacich so spôsobom a výškou hradenia nákladov a opráv garážového státia č. XXX. Keďže medzi stranami neexistuje žiadna dohoda, ktorá by upravovala spôsob a výšku hradenia nákladov a opráv garážového státia môže preto žalobca pri účtovaní primeraných nákladov postupovať

výlučne podľa čl. II bod 4 Zmluvy, ktorý je plne súladný s ust. § 151n ods. 3 Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorého "pokiaľ sa účastníci nedohodli inak, je ten, kto je na základe práva zodpovedajúceho vecnému bremenu oprávnený užívať cudziu vec, povinný znášať primerane náklady na jej zachovanie a opravy; ak však vec užíva aj jej vlastník, je povinný tieto náklady znášať podľa miery spolunažívania." Súd prvej inštancie aj podľa názoru odvolacieho súdu správne uznal iba ako oprávnený nárok žalobcu položku za spotrebu elektrickej energie za roky 2011 a 2012 vo výške 131,15 € (66,16 € +64,99 €), keďže táto spadá pod režim zachovania a opravy nehnuteľnosti.

14. Pokiaľ žalobca zastáva názor, že vecne rovnako nevyhnutnými plneniami sú i tie plnenia, ktoré súd prvej inštancie nevzal do úvahy, t.j. správa objektu, činnosť správcu, strážna služba, monitorovanie vstupu, výstupu z garáží, prevádzkovanie vstupu, výstupu z garáží prostredníctvom magnetických kariet, monitorovanie protipožiarneho systému, poistenie nehnuteľnosti i podieľanie sa na platení daní z nehnuteľnosti nemožno tieto položky bez dohody so žalobcom považovať za náklady primerané, pretože sú v rozpore s ustanovením § 151n ods. 3 Občianskeho zákonníka, ktoré neopravňuje žalobcu svojvoľne zvoliť postup účtovania a vyúčtovania nákladov spojených s prevádzkou podzemných garáží analogicky podľa zákona č. 182/1993 Z. z., o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Absencia dohody o rozsahu, spôsobe a výške úhrad v ktorej je premietnutá miera spoluužívania bráni žalobe v celom rozsahu vyhovieť, keďže ako bolo vyššie uvedené interpretácia obsahu Zmluvy v čl. II bod 4 podľa § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka nemôže byť považovaná za nahradenie už urobených prejavov vôle. Použitie zákonných výkladových pravidiel smeruje iba k tomu, aby obsah právneho úkonu vyjadreného slovami, ktorý urobili strany po vzájomnej dohode bol vyložený v súlade so stavom, ktorý existoval v čase ich zmluvného dojednaní. Spôsob vyúčtovania jednotlivých položiek nákladov, ktoré si žalobca uplatňuje, spôsob výpočtu výšky jednotlivých položiek nákladov a titul nároku na platenie jednotlivých položiek nebol predmetom dohody. Žalovaný v dôsledku absencie dohody nemá možnosť zistiť, aké náklady a v akej výške sú účtované, keďže k tejto povinnosti žalobca nie je viazaný žiadnou dohodou a je zásadne obmedzený v možnostiach spolurozhodovať o vynaložení prostriedkov potrebných k zachovaniu podstaty predmetu vecného bremena, ako i nákladov vynaložených v spojitosti s užívaním predmetu vecného bremena.

15. Žalobca nepochybne vykonáva pre užívateľov garážových stojísk kompletný servis nevyhnutný k ich riadnemu užívaniu, zabezpečuje riadnu bezpečnú prevádzku hromadných garáží, avšak opomenul aktívne sa zaujímať o výkon svojho práva požadovať za tento servis od užívateľa garážového státiu úhradu, ktorá bude vychádzať z dohody predmetom ktorej by bola presná úprava práv a povinností súvisiacich so zabezpečením tohto servisu. Súkromnoprávne vzťahy sú založené na autonómii a zmluvnej slobode subjektov týchto vzťahov, pre konanie ktoré je charakteristická nielen samoregulácia ich záujmov ale aj uplatnenie zásady zodpovednosti samotného subjektu za ochranu svojich práv „vigilantibus iura scripta sunt“ (t.j. 1. zákony sú písané pre bdelych, 2. každý nech si chráni svoje práva, 3. práva patria len bdelym, pozorným, ostražitým, opatrným, starostlivým). Keďže žalobca v súlade s touto zásadou nepostupoval, nedbal s dostatočnou opatrnosťou, starostlivosťou a predvídavosťou o zabezpečenie úhrad za poskytnuté plnenia uzavretím dohody, nemožno tento nedostatok nahradiť súdnym rozhodnutím.

16. Z uvedených dôvodov odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej zamietajúcej časti podľa § 387 ods.1 a 2 C.s.p. ako vecne správne potvrdil.

17. O náhrade trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 396 ods. 1, v spojení s § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 C.s.p.. Nakoľko odvolací súd odvolaniu žalobcu nevyhovел a napadnuté rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdil, mal žalovaný v odvolacom konaní plný úspech a vznikol mu nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. O výške náhrady trov konania v zmysle § 262 ods. 2 C.s.p. rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

18. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3:0 (§ 3 ods. 9 zák. č. 757/2004 Z. z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších zákonov, § 393 ods. 2 C.s.p.).

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C.s.p.).

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

a/ sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,

b/ ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,

c/ strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,

d/ v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,

e/ rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo

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

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

a/ pri riešení ktorej sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,

b/ ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo

c/ je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 C.s.p.).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

a/ napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,

b/ napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,

c/ je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a/ a b/ (§ 422 ods.1 C.s.p.).

Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§424 C.s.p.).

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii (§ 427 ods.1 prvá veta C.s.p.).

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods.2 C.s.p.).

Dovolaťel' musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 C.s.p.).

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

a/ dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

b/ dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná, má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

c/ dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná, má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods.2 C.s.p.).

Dovolanie prípustné podľa § 420 možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení (§ 431 ods.1 C.s.p.).

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada (§ 431 ods.2 C.s.p.).

Dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci (§ 432 ods. 1 C.s.p.).

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia (§ 432 ods.2 C.s.p.).