

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 16Co/261/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1317206743
Dátum vydania rozhodnutia: 15. 12. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Roman Majerský
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2020:1317206743.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Romana Majerského a sudcov JUDr. Ing. Maria Dubaňa a JUDr. Ivany Štíftovej, v spore žalobcu: Contesta s.r.o., Vyšehradská 4, Bratislava, IČO: 46 106 511, zastúpeného AKFU LEGAL s.r.o., Havlíčkova 11A, Bratislava, IČO : 47 950 358, proti žalovanému: G.. Q. W., A.. XX.X.XXXX, E. XX, W., o zaplatenie 546,44 eura, na odvolanie žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Bratislava III č.k. 11C/43/2017-122, zo dňa 19.6.2018, takto

rozhodol:

I. Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie mení tak, že žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi sumu 546,44 eura do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

II. Žalobcovi priznáva proti žalovanému plný nárok na náhradu trov konania.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie žalobu zamietol a žalobcovi uložil povinnosť nahradiť žalovanému trovy konania v plnej výške. V odôvodnení uviedol, že žalobca v žalobe tvrdil, že vykonáva správu a údržbu bytového domu a žalovaný bol vlastníkom bytu č. XX v bytovom dome na ulici Č. F.. Žalovaný ako bývalý vlastníkom uzavrel s U. C. (novou vlastníčkou tohto bytu) dohodu, v ktorej sa zaviazal na úhradu všetkých plnení spojených s užívaním bytu počas doby jeho vlastníctva. Zároveň bolo medzi nimi dohodnuté, že záväzky zo zmluvy o výkone správy zanikajú až ich usporiadaním; preto je žalovaný povinný uhradiť nedoplatky z vyúčtovania nákladov, ktoré vznikli v súvislosti s užívaním bytu v čase, keď jeho vlastnícke právo k bytu trvalo.

2. Pokiaľ ide o stručný obsah napadnutého rozhodnutia (§ 393 ods. 2 C.s.p.), súd prvej inštancie konštatoval medzi stranami nespornú skutočnosť, že žalovaný, ako predchádzajúci vlastníkom predmetného bytu previedol kúpnu zmluvou zo dňa 20.12.2013 vlastníctvo na U. C.Ó., pričom rozhodnutie o povolení vkladu nadobudlo právoplatnosť dňa 28.1.2014. Mal za preukázané, že kúpna zmluva v článku IV. bod 10 obsahovala dojednanie medzi zmluvnými stranami, že žalovaný sa zaväzuje hradiť všetky poplatky a dane súvisiace s vlastníctvom a užívaním predmetu kúpy do dňa odovzdania kupujúcej, aj keď tieto budú vyúčtované neskôr. Napriek tomuto ustanoveniu v kúpnej zmluve, ktoré zaväzuje iba zmluvné strany, bol súd prvej inštancie názoru, že žalovaný nie je pasívne legitimovaným subjektom v spore. Poukázal na ustanovenie § 8a ods. 7 zákona o vlastníctve bytov, že prevodom vlastníctva bytu dochádza ku právnomu nástupníctvu, k singulárnej sukcesii všetkých práv a povinností vyplývajúcich zo zmluvy o výkone správy z predchádzajúceho vlastníka na nového vlastníka bytu. Sukcesia nastáva momentom prevodu vlastníckeho práva na nového vlastníka. Momentom nadobudnutia vlastníctva, nadobúda nový vlastníkom všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy. Podľa názoru súdu prvej inštancie právo vymáhať pohľadávky spojené s vlastníctvom bytu musí správca uplatniť len voči súčasnému vlastníkovi bytu, pretože toto právo je nerozlučne spojené s vlastníctvom nehnuteľnosti. K tomuto názoru sa prikláňa aj právna teória, podľa ktorej povinnosti

vyplývajúce z ročného vyúčtovania nákladov za uplynulé obdobie, aj napriek zmenám v subjekte vlastníka počas roka, znáša vždy aktuálny vlastník bytu alebo nebytového priestoru v čase vykonávania ročného vyúčtovania (Valachovič, Grausová, Cirák: Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov Komentár, C.H.BECK, 2012, str. 601). Ustanovenie v kúpnej zmluve následne dáva možnosť súčasnému vlastníkovi vymáhať zaplatený nedoplatok od pôvodného vlastníka.

3. Z uvedených dôvodov za použitia § 8a ods. 1, ods. 2, ods. 7 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, súd prvej inštancie žalobu zamietol. O trovách konania rozhodol podľa § 255 C.s.p. a žalobcu zaviazal k náhrade trov konania žalovaného, ktorý bol v konaní úspešný.

4. Proti rozsudku podal žalobca odvolanie a žiadal napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zmeniť a žalobe v celom rozsahu vyhovieť. Podstatným zhrnutím skutkových tvrdení a právnych argumentov jeho odvolania (§ 393 ods. 2 C.s.p.) bola námietka nesprávneho právneho posúdenia veci, ako aj námietka, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam. Nestotožnil sa so skutočnosťou, že súd prvej inštancie pri aplikácii individuálnej sukcesie vylúčil zákonné ustanovenie § 8a ods. 7 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov za bodkočiarkou a teda, že záväzky vyplývajúce zo zmluvy o správe zanikajú až ich usporiadaním, čo zakladá nespravodlivosť napadnutého rozsudku. Z obsahu tohto ustanovenia vyplýva, že záväzková zodpovednosť žalovaného nezanikla prevodom vlastníckeho práva k bytu, ale až úplným usporiadaním záväzkov. Navyše právny názor súdu prvej inštancie je v rozpore so spravodlivosťou, kedy ľarchu nákladov za spotrebované (užité) médiá má znášať osoba, ktorá ich nespotrebovala, resp. z nich nemala nijaký úžitok a takýto záver by zakladal bezdôvodné obohatenie na strane žalovaného. Žalobca bol názoru, že napadnutý rozsudok nemôže upraviť práva a povinnosti strán takým spôsobom, že zakladá dôvod pre nový právny spor a vymáhanie pohľadávky z titulu bezdôvodného obohatenia. Podotkol, že vo vzťahu k zodpovedaniu otázky o pasívnej legitímácii bol v spore vykonaný dôkaz zmluvou o prevode vlastníctva bytu, v ktorej konkrétne v článku IV. bodu 10, sa zmluvné strany dohodli, že žalovaný sa zaväzuje uhradiť všetky poplatky a dane súvisiace s vlastníctvom a užívaním predmetu kúpy do dňa odovzdania kupujúcej, aj keď tieto budú vyúčtované neskôr. Zastával preto názor, že súd prvej inštancie nemôže svojvoľne obmedzovať, resp. popierať existenciu zmluvnej voľnosti strán, ktorá je založená na súkromnoprávných princípoch právneho poriadku platného na území Slovenskej republiky. V súvislosti s právnou argumentáciou prezentovanou v odvolaní, že ustanovenie § 8a ods. 7 zákona č. 182/1993 Z.z. upravuje, že okamihom prevodu vlastníckeho práva zaniká právny vzťah založený zmluvou o výkone správy medzi správcom (žalobcom) a žalovaným, avšak nezanikajú prípadné záväzky, poukázal na rozhodnutie Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 6Co/74/2016, zo dňa 11.4.2016 a Okresného súdu Prešov sp. zn. 12C/170/2016, zo dňa 19.1.2018. Uvedené odstúpenie od zmluvy o výkone správy je svojou podstatou osobitným druhom odstúpenia (lex specialis vo vzťahu k § 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka) pri ktorom, na rozdiel od účinkov odstúpenia podľa § 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka, platí, že záväzky vyplývajúce zo Zmluvy o výkone správy zanikajú až ich usporiadaním; to znamená, že v takýchto prípadoch nedochádza k zrušeniu Zmluvy o výkone správy od počiatku, ale účinky odstúpenia nastávajú až prevodom vlastníctva bytu s tým, že samotným odstúpením nezanikajú záväzky vyplývajúce z tejto Zmluvy.

5. Žalovaný vo vyjadrení k odvolaniu žiadal napadnutý rozsudok potvrdiť. Zastával opačný názor ako žalobca, že prevodom vlastníctva bytu došlo k prechodu záväzkov zo zmluvy o výkone správy na novú vlastníčku a hoci nedošlo k zániku predmetných záväzkov, tieto musí vysporiadať nová vlastníčka; preto nie je v spore pasívne legitimovaný.

6. Odvolací súd viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379, § 380 ods. 1 Civilného sporového poriadku, ďalej len „C.s.p.“) preskúmal napadnutý rozsudok, prejednal odvolanie žalobcu podľa § 385 ods. 1 C.s.p. na pojednávaní konanom 15.12.2020 v neprítomnosti žalovaného (§ 180 C.s.p.), za splnenia podmienok podľa § 204 C.s.p. veta za bodkočiarkou zopakoval dokazovanie a dospel k záveru, že odvolanie žalobcu je dôvodné; rozhodnutie súdu prvej inštancie zmenil, nakoľko neboli splnené podmienky na jeho potvrdenie, ani na jeho zrušenie (§ 388 C.s.p.).

7. Žalobou doručenou na súd 4.4.2017 sa žalobca domáhal, aby súd uložil žalovanému povinnosť zaplatiť sumu 546,44 eura titulom nedoplatku z vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu č. XX v bytovom dome nachádzajúcom sa na ulici Č. F. X Q. W., za obdobie od 1.1.2013 do 31.12.2013 a od 1.1.2014 do 31.1.2014, počas ktorého bol jeho výlučným vlastníkom; od 1.2.2014 bola na základe zmluvy o prevode vlastníctva bytu novou vlastníčkou pani U. C..

8. Podľa § 8a ods. 7 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, s prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome prechádzajú na nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nadobudol byt alebo nebytový priestor v dome na základe zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe domu, je povinný pristúpiť k zmluve o výkone správy. Prevodom alebo prechodom bytu alebo nebytového priestoru v dome na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome od zmluvy o výkone správy; záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním. Nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome zaväzujú aj právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, prísľušenstva a pozemku vykonané pred prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.

9. V priebehu konania na súde prvej inštancie a napokon aj v odvolacom konaní jednoznačne vyplynulo, že spornou medzi stranami bola interpretácia vyššie citovaného ustanovenia zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov; teda či za nedoplatok z vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome za predchádzajúci kalendárny rok, zodpovedá ten, ktorý bol vlastníkom bytu počas tohto obdobia, alebo už nový vlastník.

10. V konaní tiež nebolo sporným, že žalovaný bol vlastníkom bytu č. XX nachádzajúcim sa v bytovom dome so súpisným číslom XXX na ulici Č. F.J. X Q. W., ktorý na základe zmluvy o prevode vlastníctva bytu zo dňa 20.12.2013 previedol na novú vlastníčku U. C., ktorej vklad vlastníckeho práva bol povolený katastrálnym odborom Okresného úradu dňa 23.1.2014.

11. Žalovaný prevodom vlastníctva bytu na novú vlastníčku U. C. zo zákona odstúpil od Zmluvy o výkone správy uzavretej so žalobcom; uvedené odstúpenie od Zmluvy o výkone správy je osobitným druhom odstúpenia (lex specialis vo vzťahu k § 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka) pri ktorom však na rozdiel od účinkov odstúpenia podľa § 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka, platí, že záväzky vyplývajúce zo Zmluvy o výkone správy zanikajú až ich usporiadaním. To znamená, že v takom prípade nedochádza k zrušeniu Zmluvy o výkone správy od počiatku, ale účinky odstúpenia vo vzťahu ku konkrétnemu vlastníkovi nastávajú až prevodom vlastníctva bytu s tým, že samotným odstúpením nezankajú záväzky vyplývajúce z tejto Zmluvy; tieto zanikajú až ich usporiadaním. Samotná skutočnosť, že vlastník predal byt tretej osobe, ho nezbaňuje záväzkov, ktoré mu vyplývali zo Zmluvy o výkone správy, nakoľko tieto zanikajú *expressis verbis* až ich usporiadaním.

12. V posudzovanej veci žalovaný bol vlastníkom bytu do 23.1.2014; do tohto obdobia bol teda povinný znášať náklady spojené s užívaním bytu a uhrádzať platby do fondu údržby a opráv, pričom samotným prevodom vlastníctva bytu mu tieto záväzky, t.j. prípadný nedoplatok do doby prevodu bytu vyplývajúce zo Zmluvy o výkone správy nezankli. Povinnosť uhradiť nedoplatok z vyúčtovania za obdobie do 23.1.2014 mu v prípade prevodu bytu mohla zaniknúť až jeho usporiadaním, avšak k žiadnemu usporiadaniu vyúčtovaného nedoplatku, ktoré mal žalovaný na službách spojených s užívaním bytu nedošlo. Pod usporiadaním je nutné rozumieť zaplatenie nedoplatku, príp. započítanie s prípadným preplatom, resp. uzavretie inej dohody o vysporiadaní tohto nedoplatku so správcom bytového domu.

13. Odvolací súd je súčasne toho názoru, že od nového vlastníka bytu nemožno požadovať, aby znášal nedoplatky za pôvodného vlastníka; takáto povinnosť nového vlastníka bytu nevyplyva zo zákona č. 182/1993 Z.z. a aj preto sa pri prevodoch vlastníctva bytu vyžaduje potvrdenie správcu, že vlastník nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru v dome a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv (§ 5 ods. 2 zákona). Pokiaľ sa byt prevádza v priebehu kalendárneho roka, vlastník bytu nemusí mať nedoplatky na zálohových platbách, čo však neznamená, že v ročnom vyúčtovaní nákladov za tento rok takýto nedoplatok nevznikne; ročné vyúčtovanie nákladov totiž predstavuje rozdiel medzi výškou zálohových platieb a skutočnými nákladmi za daný rok. Existenciu nedoplatku teda možno vyčíslť až v ročnom vyúčtovaní nákladov, t.j. po ukončení tohto kalendárneho roka a v čase, kedy sú skutočné náklady správcovi známe.

14. Z vykonaného dokazovania vyplýva, že žalovaný za obdobie kalendárneho roka 2013 poukázal správcovi zálohové platby v celkovej sume 1.292,09 eura, pričom skutočný náklad bol v sume 1.823,90 eur; za január 2014 zaplatil zálohovú platbu v sume 113,76 eura a skutočný náklad bol v sume 119,49 eura. Vychádzajúc z nesporného skutkového tvrdenia žalobcu, keďže žalovaný v spore poprel iba právny základ nároku, o výške nedoplatku v sume 546,44 eura pozostávajúceho z rozdielu medzi poukázanými zálohovými platbami vo výške 537,54 eura a poplatkami za upomienky (vrátene poštovného) v sume 8,90 eura, tak celkový nedoplatok žalovaného na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru v dome a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv, predstavuje sumu 546,44 eura.

15. Na uvedenom základe, po zhodnotení všetkých skutkových okolností veci zistených zopakovaním dokazovania odvolací súd dospel k záveru, že žalobca v konaní preukázal dôvodnosť uplatneného nároku, a preto napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie podľa § 388 C.s.p. zmenil tak, že žalovanému uložil povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 546,44 eura do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

16. O nároku na náhradu trov konania pred súdom prvej inštancie ako aj odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 396 ods. 1, ods. 2 C.s.p. v spojení s § 255 ods. 1 C.s.p. a § 262 ods. 1 C.s.p. tak, že žalobcovi priznal proti žalovanému plný nárok na náhradu trov konania, nakoľko mal vo veci plný úspech.

17. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C.s.p.) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 C.s.p.).

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

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 C.s.p.).