

Súd: Okresný súd Senica
Spisová značka: SI-9C/23/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2718201696
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 06. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Peter Guček
ECLI: ECLI:SK:OSSE:2023:2718201696.13

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Senica sudcom Mgr. Petrom Gučkom v právnej veci žalobcu: Z. S., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom Z. D., proti žalovaným: 1/ Z., žalovaní 1/ až 68/ zastúpený zákonným zástupcom: Prvá teplárenská, a.s., IČO: 36 227 528, so sídlom Holíč, so sídlom J. Čabelku 1469/1, právne zastúpený: ŘEHÁK & TISOŇ spol. s r.o., so sídlom Skalica, Komenského 437/62, o určenie neplatnosti rozhodnutia vlastníkov a zdržanie sa výkonu záložného práva takto

rozhodol:

I. Súd žalobu zamietá.

II. Súd žalovaným v 1. až v 68. rade priznáva nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi v plnom rozsahu.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou podanou na Okresnom súde Skalica dňa 12.11.2018 vo veci samej domáhal určenia neplatnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu súpisné č. XXXX nachádzajúceho sa na C. ulici č. XX-XX v D. tak, ako sú uvedení na LV č. XXXX, vedeným Okresným úradom K., katastrálny odbor okres K., obec D., katastrálne územie D., v zastúpení správcom bytových domov Prvá Teplárenská, a.s., so sídlom na J. Čabelku 1469/1, 908 51 Holíč, IČO: 36 227 528, ktorým sa začal výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby. Súčasne so žalobou podal žalobca aj návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým sa domáhal, aby súd uložil správcovi Prvej teplárenskej, a.s. povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva zriadeného na zabezpečenie pohľadávky vyplývajúcej zo Zmluvy o výkone správy formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností vo vlastníctve žalobcu a dražobníkovi Dražobnej spoločnosti, a.s. povinnosť zdržať sa úkonov smerujúcich k uskutočneniu dobrovoľnej dražby nehnuteľností vo výlučnom vlastníctve žalobcu, a to k bytu č. XX, X. poschodie, vchod XX, v bytovom dome č. XXXX, postavenom na pozemku parcely č. XXXX, č. XXXX, č. XXXX a č. XXXX zapísaným Okresným úradom K., katastrálnym odborom na LV č. XXXX pre obec a katastrálne územie D. v podiele X/X, ako aj k spoločným častiam a spoločným zariadeniam domu súpisné číslo XXXX a k spoluvlastníckemu podielu k pozemkom parc. č. XXXX, č. XXXX, č. XXXX a č. XXXX vo veľkosti 135/10000. Žalobu odôvodnil tým, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - bytu č. XX (v žalobe presne označeného). Dňa 29.11.2017 sa konala schôdza vlastníkov bytov, ktorú zvolal správca. Na tejto schôdzi správca chcel prejednať začatie výkonu záložného práva k bytu žalobcu formou dobrovoľnej dražby a prefinancovanie úveru na zateplenie domu. Žalobca sa na schôdzi zúčastnil na základe vyvesenej pozvánky vo vchode bytového domu, ktorú si prečítal po príchode zo služobnej cesty v deň konania schôdze, takže nemal čas sa pripraviť na túto schôdzu a brániť sa voči tvrdeniam správcu. Správca hrubo porušil práva žalobcu tým, že mu nedoručil oznámenie o konaní schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov, čím porušil ustanovenie § 14 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z.. Výsledkom bolo odsúhlasenie písomného hlasovania o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby. Oznámenie o schôdzi vlastníkov spolu s programom schôdze musí byť v písomnej forme doručené

každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome oproti podpisu, čo správca nevykonával. Na samotnej schôdzi správca uvádzal nesprávnu výšku pohľadávky, na základe ktorej správca žiadal súhlas od vlastníkov k začatiu výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby, neoznámil skutočnú výšku pohľadávky k bytu žalobcu, neuviedol ju ani v zápisnici z danej schôdze. Oklamanie vlastníkov správcom malo za následok prijatie uznesenia o písomnom hlasovaní o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby k bytu žalobcu. Taktiež namietal vyhotovenie samotnej zápisnice, keďže schôdza vlastníkov sa konala 29.11.2018 (správne malo byť 29.11.2017) a zápisnica bola podpísaná a správnosť vyhotovenia overená až dňa 1.12.2018 (správne malo byť 1.12.2017). Namietal tiež výsledok hlasovania a uznesenie vlastníkov k bodu 5 zápisnice. Vlastníci síce schválili uskutočnenie písomného hlasovania, ale neurčili termín. Správca oklamal vlastníkov bytov a uviedol ich do omylu, právny úkon je neplatný podľa § 49a Občianskeho zákonníka. Žalobca v skutočnosti žaluje správcu a dražobníka, pretože sa dopustili konania v rozpore so Zmluvou o výkone správy, pretože neboli oprávnení konať za vlastníkov vo veci začatia výkonu záložného práva. Správca porušil ustanovenie § 14 zákona č. 182/1993 Z.z., ktorý okrem iného uvádza, že pred písomným hlasovaním musia byť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sedem kalendárnych dní vopred informovaní o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať, o termíne a mieste hlasovania, a to spôsobom v dome obvyklým. Dňa 29.3.2018 žalobca prevzal od spoločnosti DRAŽOBNÁ SPOLOČNOSŤ, a.s., IČO: 35 849 703 (ďalej dražobník) oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby spolu so splnomocnením od správcu Prvá teplárenská, a.s.. Hlasovanie o splnomocnení tretej osoby neprebehlo. Dňa 4.4.2018 poslal správcovi a dražobníkovi oznámenie o nesúhlasnom stanovisku a tiež žiadosť o vyčíslenie výšky pohľadávky, príslušenstva a nákladov dražby a sprístupnenie dokumentov týkajúcich sa dražby. Následne zistil, že správcom bolo zriadené záložné právo k nehnuteľnostiam, ktoré žalobca vlastní. Záložné právo bolo zriadené na základe ustanovenia § 15 Zákona o vlastníkoch bytov, tento jednostranný úkon obchádzajúci súdnu kontrolu a určenie skutočnej výšky pohľadávky považuje za nekalú obchodnú praktiku Prvej Teplárenskej a.s., údajnú pohľadávku namieta čo do výšky i dôvodu. Množstvo neprijateľných zmluvných podmienok a systém sankcií sú nastavené tak, že v prípade omeškania s platbami je žalobca v nevýhodnom postavení ako slabšia zmluvná strana, čo zakladá hrubú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v jeho neprospech. Správca použil neprijateľné zmluvné podmienky, a teda porušil § 3 ods. 3 zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa. Výšku údajnej pohľadávky žalobca zistil až v máji 2018, kedy mu správca zaslal vyúčtovanie za dodávky tepla, vodného a stočného a ostatných služieb za byt č. XX, C. XX, D.. Z uvedeného vyúčtovania vyplýva, že mu vznikol preplatok za rok 2017 v sume 237,743 eura a že zostáva k úhrade 3086,21 eura. Tieto sumy sa však nedajú skontrolovať z dodaného vyúčtovania, pretože v ňom chýbajú mesačné úhrady. Správca žalobcovi neoznámil výsledok písomného hlasovania, ani ho neoznámil vlastníkom spôsobom v dome obvyklým. Správca hrubo porušil § 14 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z., čo má za následok neplatnosť právnych úkonov vrátane začatia výkonu záložného práva a splnomocnenie dražobníka na výkon dobrovoľnej dražby. Správca taktiež porušil ustanovenia § 8a ods. 4 a § 8b ods. 2 písm. l) citovaného zákona, preto nemá nárok na úhradu svojich plnení. Zmluva o výkone správy, ktorú navrhol správca, nie je schválená ani podpísaná nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov a preto nemôže byť pre žalobcu záväzná spolu so všetkými dohodnutými zmluvnými podmienkami vrátane mesačných preddavkov za správu. Z uvedených dôkazov je osvedčená spornosť pohľadávky, na základe ktorej správca navrhol výkon záložného práva. Z ustanovenia § 3 ods. 6 zákona o dobrovoľných dražbách výslovne vyplýva, že dražiť nemožno nehnuteľné veci, ak hodnota pohľadávky bez jej príslušenstva zabezpečenej záložným právom ku dňu oznámenia o začatí výkonu záložného práva neprevyšuje 2.000,- eur. Vzhľadom na túto skutočnosť je právne postavenie žalobcu ohrozené, správca a dražobná spoločnosť nerešpektujú zákonom uvedenú povinnosť, vyvíjajú aktivitu na vykonanie dražby, čím je ohrozené ústavné právo žalobcu podľa čl. 20 a čl. 21 Ústavy Slovenskej republiky, a preto je potrebné bezodkladne upraviť pomery. Ďalšia argumentácia žalobcu sa týkala dôvodnosti návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, v rámci ktorej poukazoval na nedostatky inštitútu dobrovoľnej dražby, ktorý vážnym spôsobom zasahuje do ústavných práv (právo vlastníť majetok, nedotknuteľnosť obydlia), a to bez akejkoľvek ingerencie súdnej moci, pričom citoval rozhodnutia českých i slovenských súdov. Ďalej uviedol, že výška pohľadávky ani zďaleka nedosahuje minimálnu výšku pohľadávky bez príslušenstva podľa ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách. Údajný dlh, ktorý má prevyšovať potrebnú minimálnu výšku pohľadávky, žalobca neuznáva a chystá žalobu proti jej výške. Žalobca citoval § 343 ods. 3 CSP. Účelom podania návrhu na vydanie neodkladného opatrenia je zachovanie existujúceho faktického a právneho vzťahu k nehnuteľnosti.

2. V doplnení žaloby doručenom súdu dňa 26.11.2018 žalobca okrem iného spresnil údaje o žalovaných, t.j. vlastníkov bytov a nebytových priestorov, a to uvedením ich mena, priezviska, dátumu narodenia,

bydliska a uviedol, že správca zodpovedná za škodu podľa § 8 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. a môže podať návrh na vykonanie dražby až potom, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (§ 8b ods. 2 písm. i) citovaného zákona), citoval § 7 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách a zároveň oznámil, že dňa 19.11.2018 podal na Okresnom súde Skalica žalobu o určenie výšky pohľadávky a žalobu o určenie zmluvy o výkone správy za neplatnú, ktoré konanie sa vedie pod sp. zn. 7C/22/2018.

3. Uznesením č. k. 9C/23/2018-86 zo dňa 4.12.2018 Okresný súd Skalica nariadil neodkladné opatrenie, ktorým uložil správcovi Prvej teplárenskej, a.s., IČO: 36 227 528 povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva k nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcu, a to do právoplatného skončenia konania vo veci samej o určenie neplatnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Výrokom II. uložil dražobníkovi Dražobná spoločnosť, a.s., IČO: 35 849 703 povinnosť zdržať sa úkonov smerujúcich k uskutočneniu dobrovoľnej dražby dotknutých nehnuteľností. Na odvolanie správcu Prvá Teplárenská, a.s. proti neodkladnému opatreniu Krajský súd v Trnave uznesením č. k. 23Co/30/2019-120 zo dňa 13.3.2019 uznesenie o nariadení neodkladného opatrenia zrušil a vec vrátil súdu prvého stupňa na ďalšie konanie. V odôvodnení uviedol, že súd napriek rozhodným skutočnostiam uvedeným v žalobe uložil povinnosť správcovi nehnuteľností bez toho, aby sa takéhoto nároku domáhal žalobca, ktorý sa domáhal svojho nároku voči vlastníkom bytov a voči Dražobnej spoločnosti a.s. a týmto stranám sporu navrhoval uloženie povinnosti zdržať sa výkonu záložného práva. Súd prekročil návrh žalobcu, keď povinnosť nariadil osobe odlišnej od vlastníkov. Žalobca tiež podľa názoru odvolacieho súdu neosvedčil dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má neodkladným opatrením poskytnúť ochrana. Žalobca neuviedol, v čom vidí nesprávnosť výpočtu dlhu správcom nehnuteľností, nepreukázal, ako si plní svoje povinnosti vlastníka, k čomu by sa mal vyjadriť v zmysle § 150 ods. 2 CSP. Žalobca by mal na výzvu súdu odstrániť vady návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia a žaloby tak, že riadne označí účastníkov konania, opíše rozhodujúce skutočnosti, uvedie presný petit návrhu i žaloby a navrhne vykonať dokazovanie na preukázanie svojich tvrdení.

4. Uznesením č. k. 9C/23/2018-126 zo dňa 4.4.2019 súd v súlade s právnym záverom odvolacieho súdu vyzval žalobcu na odstránenie väd návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, ako aj žaloby.

5. Žalobca reagoval na výzvu súdu písomným podaním doručeným súdu dňa 23.4.2019, v ktorom označil žalovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov tak, ako boli títo zapísaní v LV č. XXXX pre k. ú D.. Opravil petit žaloby tak, že žiadal uložiť žalovaným v 1. až 68. rade povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva a súčasne žiadal určiť, že hlasovanie žalovaných v 1. až 68. rade zo dňa 29.11.2017 je neplatné. Spolu s opravou žaloby doručil samostatné podanie, ktorým opravil a doplnil návrh na vydanie neodkladného opatrenia. K vecnému zdôvodneniu žaloby doplnil, že kvôli námietkam voči platnosti dojednaných podmienok zmluvy o výkone správy a z dôvodu nekalých obchodných praktík zástupcu žalovaných, žalobca ukončil poukazovanie preddavkov na výkon správy. Žalobca auditom zmluvy o výkone správy totiž zistil, že zmluva nie je podpísaná nadpolovičnou väčšinou vlastníkov. Žalovaný začal od žalobcu vymáhať údajný dlh, ktorý doteraz neosvedčil a na základe tohto údajného dlhu zriadil záložné právo podľa § 15 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov. Žalobca pohľadávku namieta čo do výšky i dôvodu. Podľa § 343 ods. 3 CSP výkon záložného práva môže nastať až po tom, ako bola pohľadávka právoplatne priznaná súdnym rozhodnutím. Správca obchádzal toto ustanovenie a začal výkon záložného práva bez pohľadávky priznanej súdom. Údajný dlh si správca vyčíslil v ročnom zúčtovaní, ktoré je neprehľadné, nemá zákonné náležitosti, nedá sa z neho vyčítať skutočná výška dlhu. Uviedol, že zmluva o výkone správy je spotrebiteľskou zmluvou. Podľa ustálenej judikatúry, žalobca ako spotrebiteľ nie je povinný preukazovať naliehavý právny záujem. Súd je povinný z úradnej moci preskúmať prítomnosť neprijateľných podmienok v zmluve. Požiadavka, aby zo žaloby bolo zrejmé, čoho sa žalobca domáha, nemožno vykladať tak, že by bol žalobca povinný urobiť návrh znenia výroku rozsudku súdu. Ide iba o to, aby zo žaloby bolo možné zistiť, čoho sa žalobca domáha. Aktuálna súdna prax sa priklonila k názoru, že naliehavý právny záujem na určenie neplatnosti spotrebiteľskej zmluvy spotrebiteľ preukazovať nemusí. (uznesenie Najvyššieho súdu SR z 28. marca 2019, sp. zn. 6 Cdo 27/2018; právna veta) Žalobca opätovne poukázal na porušenie povinnosti správcu pri zvolávaní schôdze vlastníkov. Podľa žalobcu nebola schôdza vlastníkov dňa 29.11.2017 zvolaná zákonným spôsobom a teda aj následné hlasovania počas tejto schôdze sú neplatné. Správca nedodržal zákonný postup pri zvolávaní schôdze, pri vyhlásení písomného hlasovania ako aj pri oznámení výsledkov hlasovania. Právna úprava podľa § 14 ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z. počíta, že pri zvolávaní schôdze, priebehu schôdze a hlasovaní ako aj pri vyhlásení písomného hlasovaní a jeho oznámení

bol dodržaný zákonný postup, v tomto prípade však dodržaný nebol. Žalobca sa domáha na súde proti porušovaniu jeho práv podľa § 53 ods. 1, ods. 4 a 5 a § 53a Občianskeho zákonníka, § 3 ods. 5 zákona č. 250/2007 Z. z.. Správca mohol získať súhlas na vykonanie dobrovoľnej dražby len schválením tohto súhlasu nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Hlasovanie a schválenie súhlasu na vykonanie dražby je konanie, ktorým vlastníci prejavili vôľu na vykonanie dobrovoľnej dražby žalobcovho bytu. Hlasovaním vlastníci prijímajú uznesenia, ktorými je správca viazaný. Správca nemohol podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby s poukazom na § 36 Občianskeho zákonníka. Na základe nedodržania zákonných povinností správcu sú právne úkony k domu neplatné. Z uvedených dôkazov je osvedčená spornosť pohľadávky, na základe ktorej zástupca žalovaných zriadil zákonné záložné právo, a na základe ktorej žiadal súhlas od vlastníkov na začatie výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

6. Uznesením č. k. 9C/23/2018-143 zo dňa 24.5.2019 súd návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia (v zmysle jeho opravy doručenej súdu dňa 23.4.2019) zamietol. Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 28.6.2019.

7. Žalobca na podanej žalobe trval, a to aj napriek opakovanej výzve súdu, či žalobca trvá na podanej žalobe alebo ju berie späť, a to s poukazom na konanie Okresného súdu Skalica vedené pod sp. zn. 5C/37/2021 o neplatnosť dražby a zistenie súdu, že žalobca už nie je vlastníkom bytu č. XX v bytovom dome v D. na ul. C. XX. Žalobca sa na výzvu súdu nevyjadril, žalobu nezobral späť, teda na podanej žalobe zotrval.

8. Žalovaní sa k žalobe vyjadrili v podaní doručenom súdu dňa 1.10.2019. Navrhli žalobu zamietnuť a zaviazali žalobcu k úplnej náhrade trov konania žalovaných. Uviedli, že popierajú nárok žalobcu v celom rozsahu. Zmluva o výkone správy bola platne uzavretá. Výšku nedoplatku za dodávky tepla, vodného a stočného a ostatných služieb spojených s užívaním bytu č. XX (k 9.5.2018 vo výške 3.086,21 eura) žalobca pozná od mája 2018. To, že spôsobu jej výpočtu nerozumie (či presnejšie nechce rozumieť) ju nerobí spornou. Schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na C. ul. č. XXXX/XX v D. sa uskutočnila 29.11.2017. Zápisnica o nej bola vyhotovená a overená 1.12.2017. V tento deň bola zápisnica obsahujúca výsledky hlasovania zverejnená na výveske v tomto bytovom dome. Nakoľko žalobca bol na dotknutej schôdzi osobne prítomný, o výsledku hlasovania sa dozvedel okamžite. Žalobca nepodal v zákonnej lehote žalobu v zmysle ustanovenia § 14 ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z., jeho právo napadnúť rozhodnutia ostatných vlastníkov z 29.11.2017 sa tak s konečnou platnosťou prekludovalo.

9. Právny zástupca žalovaných sa k žalobe vyjadril na pojednávaní dňa 18.1.2023, navrhol žalobu zamietnuť vzhľadom na to, že cieľ, ktorý žaloba sledovala, bol splnený, t.j. bola zmarená dražba bytu žalobcu pri výkone zákonného záložného práva. Pre prípad, že by žalobca vzal žalobu späť, žalovaní sa vzdávajú náhrady trov konania. Po podaní žaloby došlo k zmenám vo vlastníctve bytov, čo má vplyv na okruh subjektov strán sporu, ktorí sú žalovaní. Ide o žalovaných pod číslami 2, 9, 13, 15, 18, 21, 22, 23, 40, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51. U nich nie je vecná pasívna legitímácia. V prípade žalovaných č. 18 a č. 51 došlo k úmrtiu, t.j. stratili spôsobilosť byť stranou konania. V písomnom vyjadrení zo dňa 26.4.2023 žalovaní prostredníctvom svojho právneho zástupcu doplnili, že žalobca už nie je vlastníkom bytu č. XX, zapísaným vlastníkom je M. E.. Súdu je známa táto skutočnosť z konania vedeného pod sp. zn. SI-5C/37/2021. Dražobník upustil od vykonávania dražby dňa 5.12.2018. Žalovaní 1/ až 68/ nevykonávajú záložné právo k bytu XX, dražobník neuskutočňuje dobrovoľnú dražbu a vo vzťahu k žalobcovi takýto výkon záložného práva ani nemôže nastať, keďže nie je vlastníkom zálohu. Žaloba sa stala v tejto časti nedôvodnou. Nakoľko žalobca už nie je vlastníkom bytu č. XX, nemôže mať v tomto konaní ani naliehavý právny záujem na určení neplatnosti hlasovania vlastníkov bytov o výkone záložného práva. Žalovaní 2, 9, 13, 15, 21, 22, 23, 40, 44, 45, 46, 47, 48, 49 a 50 už nie sú vlastníkami bytu v dotknutom bytovom dome a nemajú v spore pasívnu legitímáciu. A. E. a U. E. zomreli a stratili procesnú subjektivitu, preto žalovaní navrhli voči nim konanie zastaviť. Táto skutočnosť je súdu známa z jeho činnosti (z registra D, sp. zn. 3D/64/2018 a 5D/40/2022). E-mailom doručeným súdu dňa 12.6.2023 právny zástupca žalovaných doplnil, že po podaní žaloby ďalej zomreli vlastníci P. T. (žalovaný 54/) a Q. O. (žalovaný 28/).

10. Žalobca sa na pojednávanie konané dňa 19.6.2023, na ktoré bol riadne predvolaný, nedostavil, svoju neúčast' neospravedlnil, nežiadal odročiť pojednávanie, preto súd konal a rozhodol v jeho neprítomnosti.

11. Súd vykonal dokazovanie oznámením o dražbe, žiadosťou o vyčíslenie výšky pohľadávky, oznámením o začatí výkonu zákonného záložného práva, výpisom z LV č. XXXX pre k. ú. D., zápisnicou zo schôdze vlastníkov, plnomocenstvom, zmluvou o výkone správy, prílohou k zmluve, vyúčtovaním, výpisom z obchodného registra, písomnými vyjadreniami strán sporu, čestným vyhlásením, žalobou a rozhodnutiami vo veci Okresného súdu Skalica sp. zn. 7C/22/2018, žalobou Okresného súdu Skalica sp. zn. 5C/37/2021, žiadosťou okresného riaditeľstva PZ, oznámením o upustení od dražby a zistil tento skutkový stav veci:

12. Z oznámenia o začatí výkonu záložného práva zo dňa 26.3.2018 mal súd preukázané, že Dražobná spoločnosť, a.s. v zastúpení vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome súp. č. XXXX zastúpených správcom, ako záložných veriteľov zo zákonného záložného práva v zmysle § 15 zák. č. 182/1993 Z.z. oznámila žalobcovi ako dlžníkovi a záložcovi v zmysle § 151 písm. l ods. 1 Občianskeho zákonníka, že záložný veriteľ začína s výkonom záložného práva, ktorým je zabezpečená pohľadávka, ktorá vznikla z titulu neuhradených mesačných platieb do fondu prevádzky, údržby a opráv a z titulu neuhradených platieb za služby spojené s užívaním. Výkon záložného práva bude záložný veriteľ realizovať formou dobrovoľnej dražby, ktorej predmetom sú nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcu zapísané na LV č. XXXX, k.ú. D..

13. Zo žiadosti žalobcu zo dňa 3.4.2018 mal súd preukázané, že žiadal správcu o bezodkladné vyčíslenie pohľadávky, prísľušenstva a nákladov dražby, nakoľko obdržal od spoločnosti Dražobná spoločnosť, a.s. oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby. Tiež žiadal oznámiť číslo účtu, na ktorý treba poukazovať mesačné preddavky na výkon správy a predložiť zápisnicu vlastníkov bytov a uznesenie o začatí výkonu záložného práva spolu s povinným počtom podpisov vlastníkov podľa zákona.

14. Z oznámenia o dražbe zn. 342/2018 zo dňa 3.11.2018 mal súd preukázané, že Dražobná spoločnosť, a.s. ako dražobník oprávnený k výkonu dobrovoľných dražieb zverejnila v zmysle § 17 zákona o dobrovoľných dražbách na základe návrhu zákonného záložného veriteľa - Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome so súpisné č. XXXX na ul. C. XX-XX v D., zastúpení správcom Prvá Teplárenská, a.s. v zmysle § 8b ods. 2 písm. i) zákona č. 182/1993 Z. z. oznámenie o dražbe, ktorá sa bude konať dňa 6.12.2018 o 12:00 hod. s miestom konania Dom kultúry K., zasadačka. Predmetom dražby sú nehnuteľnosti evidované na LV č. XXXX, k. ú. D., obec D., okres K., a to byt č. XX vo vchode č. XX na X. poschodí v bytovom dome súpisné č. XXXX postavenom na parcele reg. „C“ parc. č. XXXX, XXXX, XXXX, XXXX a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku parc. reg. „C“ parc. č. XXXX, druh pozemku - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 177 m², parc. č. XXXX, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 177 m², parc. č. XXXX, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 177 m², parc. č. XXXX, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 177 m² o veľkosti 135/10000. Spoluvlastnícky podiel k bytu je 1/1. Predmet dražby sa draží tak ako stojí a leží. Hodnota predmetu dražby stanovená na sumu 27.800,- eur bola zistená podľa znaleckého posudku č. 46/2018 znalca P. R. N. zo dňa 21.6.2018, najnižšie podanie sa rovnalo výške hodnoty predmetu dražby. Oznámením o dražbe bolo stanovené najnižšie podanie vo výške hodnoty nehnuteľnosti.

15. Z listu vlastníctva č. XXXX pre k.ú. D. vyhotoveného dňa 12.11.2018 mal súd preukázaný zápis poznámky - oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome súp. č. XXXX v zastúpení správcom Prvá Teplárenská, a.s. formou dobrovoľnej dražby bytu č. XX vo vlastníctve žalobcu a poznámky - oznámenie o konaní dražby dražiteľom Dražobná spoločnosť, a.s. V časti C: Ťarchy sú na liste vlastníctva u bytu č. XX, ktorého výlučným vlastníkom je žalobca, zapísané viaceré exekučné príkazy na zriadenie exekučného záložného práva, ako aj záložné právo k bytu v prospech ostatných vlastníkov podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z..

16. Zo zápisnice zo schôdze vlastníkov bytových a nebytových priestorov v bytovom dome súpisné č. XXXX na ulici C. XX-XX v D. (ďalej len bytový dom) zo dňa 29. novembra 2017 konanej o 18:00 hod. v spoločných priestoroch bytového domu mal súd preukázané, že programom schôdze v zmysle bodu 5. bolo hlasovanie o podaní návrhu správcom Prvá teplárenská, a.s. na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu č. XX, podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a spoluvlastníckeho podielu k pozemkom, na ktorých je bytový dom postavený z titulu neuhradených mesačných preddavkov. Predsedajúci v zmysle § 14 ods. 7 zákona č. 182/1993 Z. z. predložil návrh rozhodnutia o písomnom

hlasovaní. Podľa prezenčnej listiny sa schôdze zúčastnilo 20 vlastníkov bytov z celkového počtu 48. Zástupca správcu skonštatoval, že je prítomných menej ako 2/3 vlastníkov a v tom prípade je možné v súlade s ustanovením § 14 ods. 3 zákon č. 182/1993 Z. z. prijímať rozhodnutia vrátane rozhodnutia o písomnom hlasovaní až hodinu po oznámenom začatí schôdze. Zároveň bol vlastník bytu S. Z. upozornený o nesúhlase zúčastnených s vyhotovovaním akéhokoľvek zvukového a obrazového záznamu. Po uplynutí hodiny od začatia schôdze, v čase 19:05 hod. schôdza pokračovala. K bodu č. 5 programu prebehlo hlasovanie, z prítomných 20 účastníkov za hlasovalo 19 a proti 1, zdržali sa hlasovania 0. Návrh bol prijatý. Vlastníci bytov a nebytových priestorov po hodine od začatia schôdze schválili písomné hlasovanie s nasledovnými podmienkami: „Súhlasíte s podaním návrhu správcom Prvá teplárenská, a. s., J. Čabelku 1469/1, 908 51 Holíč, SR, IČO: 36 227 528, IČ DPH: SK 2020185222, Registrácia spoločnosti: OR Okresného súdu Trnava, odd. Sa, vložka č.: 10059/T na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu č. XX nachádzajúceho sa v bytovom dome s.č.XXXX, D., a podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a spoluvlastnícky podiel k pozemkom na ktorých je bytový dom postavený z titulu neuhradených mesačných preddavkov.“ Schôdza bola ukončená o 19:35 hod.

17. Z plnomocenstva zo dňa 19.3.2018 mal súd preukázané, že vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome súpisné č. XXXX na ul. C. XX-XX v D., zastúpení správcom Prvá Teplárenská, a.s., IČO: 36 227 528 v zmysle § 8b ods. 2 písm. i) zák. č. 182/1993 Z. z. udelili plnú moc spoločnosti Dražobná spoločnosť, a.s., IČO: 35 849 703 na zastupovanie a konanie v mene splnomocniteľa, a to vo veci vyhotovovania a zasielania oznámení o začatí výkonu záložného práva formou dražby spolu s návrhom na zápis poznámky o tejto skutočnosti adresované príslušným správam katastra nehnuteľností v zmysle ustanovenia § 151 I a nasl. Občianskeho zákonníka v prípadoch zverených Splnomocniteľom, ďalej vo veci registrácie oznámenia o začatí výkonu záložného práva formou dražby v prípadoch zverených Splnomocniteľom, tiež vo veciach výmazu poznámky o výkone záložného práva adresované príslušným správam katastra po vykonaní dražby, resp. upustenia od dražby v prípadoch zverených Splnomocniteľom a vo veci zloženia zvyšku výťažku dražby v prípade úspešnej dražby.

18. Zo Zmluvy o výkone správy uzavretej podľa § 8a zákona č. 182/1993 Z. z. medzi vlastníkami bytov a nebytových priestorov v bytovom dome súpisné č. XXXX na ul. C. XX-XX v D., tak ako sú uvedení v prílohe č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy a správcom Prvá Teplárenská, a.s., IČO: 36 227 528 mal súd preukázané, že predmetom zmluvy je úprava vzájomných práv a povinností vlastníkov a správcu vo veciach týkajúcich správy domu. Podľa čl. III. bod 1. sa správca zaväzuje vykonávať správu domu v zmysle tejto zmluvy a platných právnych predpisov samostatne, v mene a na účet vlastníkov bytov a NP. Správca vypočíta vlastníkom v dome výšku mesačných preddavkov na plnenia podľa skutočných nákladov účtovaných v predchádzajúcich obdobiach a podľa predpokladaných nákladov na nasledujúce účtovacie obdobie. Ostatné plnenia účtuje správca na základe skutočných nákladov z FPÚO.

19. Podľa Článku V. Zmluvy o výkone správy bod 2. Schôdzu je možné zvolať písomnou pozvánkou doručenou každému vlastníkovi minimálne 7 dní vopred s uvedením termínu, miesta a programu schôdze. Podľa tejto zmluvy podmienka doručenia pozvánky každému vlastníkovi je splnená, ak správca, alebo aspoň dvaja vlastníci vodia pozvánku na schôdzu do poštovej schránky vlastníka bytu alebo NP nachádzajúcej sa v bytovom dome. Zároveň ten kto schôdzu zvoláva je pozvánku povinný zverejniť vo vchode bytového domu spôsobom obvyklým. Doručenie pozvánky poštovou prepravou, formou občajnej zásielky na korešpondenčnú adresu vlastníkov, nie je vylúčené. Ak správca pozvánku nedoručuje poštovou prepravou, doručuje pozvánku za účasti ďalšieho vlastníka bytu, alebo NP. bod 3. Pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak ZoB a táto zmluva neustanovuje inak. Ak počet zúčastnených vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome neumožňuje hodinu po začatí schôdze vlastníkov právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených, to neplatí, ak ide o hlasovanie o otázkach uvedených v § 14 odsek 2 ZoB. bod 5. Do 5 pracovných dní odo dňa konania schôdze o priebehu schôdze vlastníkov spíše správca, alebo iná osoba poverená vlastníkmi zápisnicu a overia ju najmenej dvaja vlastníci zúčastnení na schôdzi. Súčasťou zápisnice je prezenčná listina. splnomocnenia a dokumenty o predmetoch rokovania. Po jednom vyhotovení zápisnice obdrží správca a ten kto schôdzu zvolal. Do piatich pracovných dní odo dňa konania schôdze vlastníkov je povinný ten kto schôdzu zvolal jedno vyhotovenie bezodkladne, najneskôr však do 5 pracovných dní odo dňa konania schôdze vyvesiť spôsobom v dome obvyklým. bod 6. Vlastníci môžu hlasovať písomnou formou za podmienok dohodnutých v tejto zmluve, okrem prípadov, keď to ZoB a táto zmluva vylučuje. Pred

hlasovaním písomnou formou musia byť vlastníci 7 dní vopred informovaní o predmete hlasovania, ktorý musí byť formulovaný vecne, zrozumiteľne a určite. Spôsob informovania vlastníkov o predmete hlasovania je totožný s postupom stanoveným v ods. 2 tohto článku. Navrhnuť hlasovanie písomnou formou môžu len, a) správca, b) zástupca vlastníkov, c) na požiadanie vlastníkov disponujúcimi najmenej 25% hlasov vlastníkov v bytovom dome, zorganizuje písomné hlasovanie do 15 dní odo dňa požiadania správca. Ak správca podľa tohto ustanovenia nezorganizuje písomné hlasovanie, sú vlastníci oprávnení zvolať schôdzu vlastníkov podľa zásad uvedených v tejto zmluve. Po vykonaní hlasovania písomnou formou správca alebo zástupca vlastníkov za účasti ďalších dvoch vlastníkov zistí výsledok hlasovania a oznámi ho spôsobom v dome obvyklým do piatich pracovných dní. Na právoplatné hlasovanie písomnou formou je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. V prípade neúspešného hlasovania sa predmet hlasovania prerokuje na schôdzi vlastníkov. Hlasovanie písomnou formou o tej istej veci sa nemôže opakovať. Prehlasovaní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome majú právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol.

20. Podľa Článku VIII. Zmluvy o výkone správy bod 3. Správca je povinný v prípade finančných záväzkov vlastníkov voči účtu domu, ktorí sú v omeškaní s úhradou 60 dní po lehote splatnosti: a) vyzvať vlastníka k úhrade nedoplatku upomienkou správcu na adresu bytu/NP, pokiaľ nie je uvedená iná korešpondenčná adresa. V tomto prípade je dlžník povinný na účet bytového domu uhradiť okrem dlžnej čiastky zmluvnú pokutu v sume 150,- Sk. Správca má nárok za vypracovanie a zaslanie upomienky zúčtovať oproti účtu bytového domu odmenu a náhradu výdavkov v sume 100,-Sk. b) ak vlastník v lehote stanovenej vo výzve na úhradu dlhu dlh neuhradí, môže správca pohľadávku vymáhať sám, alebo postúpiť vymáhanie pohľadávok právnomu zástupcovi správcu. Vlastníci splnomocňujú správcu uzatvoriť zmluvu o poskytovaní právnej pomoci a podpísať plnomocenstvo s advokátom, ktorého správca vyberie. Správca je oprávnený dohodnúť s advokátom tarifnú odmenu v zmysle ustanovenia § 10 a nasl. vyhlášky ministerstva spravodlivosti SR č. 655/2004 Z.z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb. bod 4. Na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, vzniká zo zákona podľa ustanovenia § 15 ZoB k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Vlastníci sa rozhodli, že vznik záložného práva k všetkým bytom a nebytovým priestorom v dome ktoré je zriadené podľa tohto ustanovenia sa zapíše do katastra nehnuteľností. K podaniu návrhu na zápis podľa ZoB poverujú správcu. bod 5. V prípade vzniku pohľadávky z titulu uvedeného v ods. 4 tohto článku (a teda aj neplatenia preddavkov, resp. vyúčtovania za služby spojené s užívaním bytu/NP a príspevkov do FPÚO), ktorej súčet k 1. marcu, alebo 1. októbru presiahne výšku deväť násobku aktuálneho predpisu k uvedeným termínom, vlastníci súhlasia aby správca pristúpil k výkonu záložného práva. Za týmto účelom vlastníci, ako záložní veritelia splnomocňujú správcu k všetkým úkonom na ktoré je oprávnený záložný veriteľ. V prípade realizácie výkonu záložného práva podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v platnom znení, je správca oprávnený podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby a uzatvoriť s dražobníkom zmluvu o vykonaní dražby.

21. Z vyúčtovania dodávky tepla, vodného, stočného a ostatných služieb spojených s užívaním bytu vyhotoveného dňa 9.5.2018 za obdobie od 1.1.2017 do 31.12.2017 za byt č. XX, C. XX, D. mal súd preukázané, že za predmetné obdobie vznikol žalobcovi preplatok vo výške 216,40 eura, avšak ku dňu 31.3.2018 mal žalobca nedoplatok vo výške 3.302,61 eura, preto výsledkom vyúčtovania bol nedoplatok 3.086,21 eura. Nedoplatok z vyúčtovania bol splatný do 30.6.2017.

22. V čestnom vyhlásení zo dňa 22.11.2018 E. N. vyhlásila, že správca bytového domu nepredkladá správu o svojej činnosti, ani ju nezverejňuje v dome na mieste obvyklom. Tiež nezverejňuje dokumenty ohľadom obstarávania podľa § 8b ods. 2 zákona o vlastníkoch bytov a nezverejnil otázky pred písomným hlasovaním ohľadom bytu č. XX, ani neoznámil výsledky tohto hlasovania.

23. Z pripojeného spisu Okresného súdu Skalica sp. zn. 7C/22/2018 súd zistil, že žalobca podal dňa 20.11.2018 žalobu, ktorou sa domáhal proti správcovi Prvá Teplárenská, a.s. určenia neplatnosti zmluvy o výkone a určenia, že výška pohľadávky vzniknutej z právnych úkonov týkajúcich sa bytu č. XX na C. ulici č. XX v D. je nulová. Spolu so žalobou sa žalobca domáhal tiež vydania neodkladného opatrenia proti správcovi Prvá Teplárenská, a.s. ako žalovanému 1/ a spoločnosti Dražobná spoločnosť, a.s.

ako žalovanému 2/, ktorým by žalovanému 1/ uložil povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva zriadeného na zabezpečenie pohľadávky vyplývajúcej zo zmluvy o výkone správy formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností vo vlastníctve žalobcu a žalovanému 2/ povinnosť zdržať sa vykonania dobrovoľnej dražby. Konanie bolo skončené rozsudkom zo dňa 2.6.2020, ktorým súd žalobu voči obom žalovaným zamietol z dôvodu nedostatku pasívnej vecnej legitímácie a samostatnými výrokmi žalovaným priznal nárok na náhradu trov konania 100 %. Rozhodnutie vo veci samej dôvodil tým, že vzhľadom na charakter hmotnoprávneho vzťahu predmetného sporu (§ 14 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z.) ide o tzv. nútené nerozlučné procesné spoločenstvo, preto pasívna vecná legitímácia svedčí všetkým vlastníkom bytov v bytovom dome. Samotné určenie neplatnosti zmluvy sa týka všetkých, ktorí zmluvu uzatvorili, teda jednak správcu a jednak všetkých vlastníkov bytov, a preto aj musia byť všetci účastníci zmluvy aj účastníkmi konania. Nedostatok pasívnej legitímácie na strane žalovaného je v tom, že žalovaným je len jedna strana zmluvy. Súd nemôže rozhodovať o právach a povinnostiach niekoho, kto nie je účastníkom konania. Pre absenciu pasívnej vecnej legitímácie žalovaného v 1. rade bola žaloba zamietnutá aj v časti o určenie pohľadávky za nulovú. V konaní bola okrem iného posudzovaná aj platnosť zmluvy o výkone správy, pričom súd na základe vykonaného dokazovania dospel k záveru, že zmluva bola uzavretá platne a je preto záväzná pre všetkých vlastníkov bytov vrátane žalobcu. Proti rozhodnutiu sa odvolal žalobca. Krajský súd v Trnave ako súd odvolací rozhodol rozsudkom č.k. 26Co/90/2020-289 zo dňa 26.1.2022 tak, že odvolaním napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil a žalovaným 1/ a 2/ priznal voči žalobcovi nárok na plnú náhradu trov odvolacieho konania.

24. Uznesením č. k. 9C/23/2018-173 zo dňa 4.2.2020 Okresný súd Skalica konanie prerušil do právoplatného skončenia konania vedeného na Okresnom súde Skalica pod sp. zn. 7C/22/2018. Uznesením č. k. 9C/23/2018-216 zo dňa 29.3.2022 súd rozhodol o pokračovaní v konaní.

25. Z pripojeného spisu Okresného súdu Skalica sp. zn. 5C/37/2021 (od 1.6.2023 spisu Okresného súdu Senica sp. zn. SI-5C/37/2021) súd zistil, že na tunajšom súde je vedené konanie o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti, ktorej sa týka určovací žaloba aj v tomto spore a o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam na návrh žalobcu Z. S. proti žalovaným 1/ EOS KSI Slovensko, s.r.o., 2/ Aukčná spoločnosť, s.r.o. a 3/ M. E., nar. XX.X.XXXX. Z obsahu žaloby podanej na súde dňa 29.12.2021 vyplýva, že dražbou došlo k výkonu záložného práva zriadeného Zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti žalobcu na zabezpečenie pohľadávky žalovaného 1/ ako veriteľa (odkúpenej od právneho predchodcu ČSOB, a.s.) zo Zmluvy o hypotekárnom úvere uzavretej so žalobcom ako dlžníkom. Dražbu navrhol žalovaný v 1. rade, uskutočnená bola dňa 28.9.2021 žalovaným v 2. rade ako dražiteľom a v dražbe bol udelený príklep žalovanému v 3. rade ako vydražiteľovi. Konanie doposiaľ nie je právoplatne skončené.

26. Z výpisu z LV č. XXXX pre k.ú. D., obec D., okres K. s údajmi aktualizovanými ku dňu 13.6.2023 mal súd preukázané, že ako vlastník bytu č. XX nachádzajúceho sa na X. p. vo vchode č. XX bytového domu súpisné č. XXXX postaveného na parcelách registra „C“ KN parc. č. XXXX, XXXX, XXXX, XXXX je zapísaný M. E., nar. XX.XX.XXXX, XX. B. XXXX/XX, D. v spoluvlastníckom podiele 1/1. Titul nadobudnutia vlastníctva: Osvedčenie o vykonaní a priebehu dobrovoľnej dražby N-XXXX/XXXX zo dňa 28.9.2021 Z-XXXX/XXXX - XXXX/XXXX. Pri predmetnom byte je v liste vlastníctva zapísaná poznámka o podaní žaloby na určenie neplatnosti dražby a určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam na Okresnom súde Skalica pod číslom 5C/37/2021. Ako vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome súpisné č. XXXX sú zapísaní: Z. E., K. G., C. C., A. Z., P. P. a G. P., S. Z., Z. S., M. O. R., B. D., A. A. C., S., E. N., M. E., B. E., P. P. N., Z. E., C. C. a O. C., A. E., H. E. a B. E., B. Z., B. D., Z. C., Z. E., A. E., Z. E., R. D., Q. O., T. O., N. E., Z. E., G. D., S. K., Z. Z., A. T. a A. T., K. U., E. D., S. T. a T. T., P. U., A. U., Z. E., Z. E. a B. E., D. D., B. S., A. E., M. N., B. E., U. E., Z. X., B. E., Q. E., A. Z., B. L., Z. T., S. K. a T. K., N. L. a B. L., S. C. a P. C., S. U., E. U., N. E. a A. E..

27. Z oznámenia o upustení dražby zn. XXX/XXXX mal súd preukázané, že dražobník Dražobná spoločnosť, a.s. dňa 5.12.2018 upustil od dražby nehnuteľností evidovaných na LV č. XXXX, k.ú. D., obec D., okres K. - byt č. XX vo vchode č. XX na X. p. v bytovom dome so súp. č. XXXX postavenom na parcele reg. „C“ parc. č. XXXX, XXXX, XXXX, XXXX (vrátane príslušného podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku), ktorá sa mala konať dňa 6.12.2018 zo začiatkom o 12:00 hod. v Dome kultúry v K. z dôvodov uvedených v súlade s § 19 ods. 1 písm. h) zákona č. 527/2002 Z. z. dobrovoľných dražbách (nariadené neodkladné opatrenie).

28. Nakoľko súd zistil z aktuálneho výpisu z listu vlastníctva č. XXXX pre k.ú. D., že žalobca už nie je vlastníkom bytu č. XX v bytovom dome v D. na ul. C. XX, súd žiadal žalobcu výzvou zo dňa 6.12.2022 o oznámenie, či trvá na podanej žalobe alebo ju berie späť, a to s poukazom na konanie Okresného súdu Skalica sp. zn. 5C/37/2021 o neplatnosť dražby. Žalobca sa na výzvu súdu nevyjadril.

29. Podľa § 137 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku (ďalej len CSP) žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o a) splnení povinnosti, b) nároku na usporiadanie práv a povinností strán, ak určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu, c) určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu, alebo d) určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

30. Podľa § 217 ods. 1 CSP pre rozsudok je rozhodujúci stav v čase jeho vyhlásenia. Ustanovenia o sudcovskej koncentrácii konania tým nie sú dotknuté.

31. Podľa § 75 ods. 1 CSP na strane žalobcu alebo žalovaného môže vystupovať viac subjektov.

32. Podľa § 78 ods. 1, ods. 2 CSP nútené spoločenstvo je procesné spoločenstvo, v ktorom osobitný predpis vyžaduje pre úspech v spore účasť všetkých subjektov právneho vzťahu. Súd žalobu zamietne, ak nie je splnená podmienka účasti všetkých subjektov podľa odseku 1.

33. Podľa § 14 ods. 1 až ods. 9 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom do 31.8.2018 (ku dňu konania schôdze vlastníkov a hlasovania) (1) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a na schôdzi vlastníkov hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku. Oznámenie o schôdzi vlastníkov spolu s programom schôdze musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome minimálne päť pracovných dní pred dňom konania schôdze. Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal, a to do piatich pracovných dní od konania schôdze vlastníkov spôsobom v dome obvyklým. (2) Za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome jeden hlas pripadajúci na byt alebo nebytový priestor v dome. Ak je byt alebo nebytový priestor v dome vo vlastníctve viacerých osôb, môžu uplatniť svoje hlasovacie právo len ako celok. (3) Schôdza vlastníkov je uznášaniaschopná, ak sú prítomní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú aspoň dve tretiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Na prijatie rozhodnutia na schôdzi vlastníkov je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak odseky 4 a 5 neustanovujú inak. Ak schôdza vlastníkov nie je ani hodinu po oznámenom začatí schôdze vlastníkov uznášaniaschopná, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome; to neplatí, ak sa hlasuje podľa odsekov 4 a 5, § 7a ods. 1, § 7c ods. 2 písm. i) a ods. 3, § 8a ods. 1 a 6, § 8b ods. 2 písm. i), § 10 ods. 1 a § 16 ods. 3 a 4. (4) Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o zmluve o úvere a o každom dodatku k nej, o zmluve o zabezpečení úveru a o každom dodatku k nej, o zmluve o nájme a kúpe veci, ktorú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania a o každom dodatku k nej, o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe a o každom dodatku k nim, o zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a o zmene formy výkonu správy; ak sa rozhoduje o nadstavbe alebo o vstavbe v podkroví alebo povale, vyžaduje sa zároveň súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na najvyššom poschodí. Súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa vyžaduje pri rozhodovaní o prevode spoločných častí domu, spoločných zariadení domu alebo príslušenstva alebo ich častí. Ak sa rozhoduje písomným hlasovaním podľa tohto odseku, podpis vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome na hlasovacej listine potvrdia najmenej dvaja overovatelia, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov; podpis vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome môže overiť aj notár alebo obec. (5) Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodli o veci, nové rozhodnutie o tej istej veci nahrádza predchádzajúce rozhodnutie. Pri hlasovaní o tej istej veci do jedného roka od platného hlasovania sa vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v

dome, okrem hlasovania o veci, pri ktorej sa vyžaduje dvojtretinová väčšina. Ak sa o veci rozhodovalo dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, pri hlasovaní do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas štvorpätinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. (6) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome môže v listinnej podobe, s úradne overeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho pri hlasovaní zastupovala. Súčasťou splnomocnenia musí byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach, ak nejde o splnomocnenie na konanie v celom rozsahu práv a povinností vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome. Splnomocnená osoba sa originálom splnomocnenia preukazuje na začiatku schôdze vlastníkov rade alebo zástupcovi vlastníkov alebo na požiadanie aj vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome. Kandidáti na volené funkcie v spoločenstve a na funkciu zástupcu vlastníkov nemôžu byť splnomocnení iným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome, ak ide o hlasovanie o ich voľbe. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže splnomocniť na zastupovanie správcu. (7) Písomné hlasovanie môže vyhlásiť predseda, rada, správca alebo štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak na ich žiadosť nevyhlásil písomné hlasovanie správca alebo rada do 15 dní od doručenia žiadosti.. O písomnom hlasovaní môžu rozhodnúť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome aj hlasovaním podľa odseku 3. Pred písomným hlasovaním musia byť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sedem kalendárnych dní vopred informovaní o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať, o termíne a mieste hlasovania, a to spôsobom v dome obvyklým. Na hlasovacej listine alebo na viacerých listinách, ktoré obsahujú plné znenie schvaľovaného návrhu, musí byť uvedený deň konania hlasovania, meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, otázka alebo otázky; ak je viac otázok, označia sa poradovými číslami. Súhlas alebo nesúhlas vyjadrujú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vlastnoručným podpisom s uvedením dátumu podpisu na hlasovacej listine; zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy môže určiť, kedy je potrebné úradné overenie podpisov pri hlasovaní. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nevyznačí svoj názor na hlasovacej listine, je hlas neplatný. Po vykonaní písomného hlasovania správca, predseda, rada alebo zvolený zástupca jednej štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zistí výsledok hlasovania a oznámi ho do piatich pracovných dní od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým. Aby bolo písomné hlasovanie právoplatné, je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak odseky 4 a 5 neustanovujú inak. V prípade neúspešného písomného hlasovania musí byť predmet hlasovania prerokovaný na schôdzi vlastníkov. (8) Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 kalendárnych dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od hlasovania, inak jeho právo zaniká. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome sa môže zároveň na príslušnom súde domáhať dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa osobitného predpisu.15a) Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa uznášania schopná väčšina podľa odsekov 3 a 4 nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome súd. Platné rozhodnutia sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluvy a ich zmeny schválené vlastníkmi sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak ich za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podpísala nimi splnomocnená osoba. (9) Ustanovenia odsekov 1 až 7 sa rovnako použijú aj na hlasovanie zhromaždenia. Ak spoločenstvo tvorí viac domov, o úvere, rozdelení spoločenstva, súhlase so vstavbou alebo nadstavbou a o použití fondu prevádzky, údržby a opráv hlasujú iba vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorého sa predmet hlasovania týka.

34. Podľa § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, vzniká zo zákona k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome záložné právo v prospech spoločenstva; ak sa spoločenstvo nezriaďuje, vzniká zo zákona záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Vznik a zánik záložného práva sa zapíše do katastra nehnuteľností.

35. Podľa § 8a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov účinnému k 1.10.2008 (uzatvorenie Zmluvy o výkone správy) vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvoria so správcom písomnú zmluvu o výkone správy. Zmluva o výkone správy, jej zmena alebo jej

zánik sa schvaľuje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Schválená zmluva o výkone správy alebo jej zmena, alebo jej zánik je záväzný pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak je podpísaný nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcom.

36. Podľa § 52 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka (ďalej len Občiansky zákonník) spotrebiteľskou zmluvou je každá zmluva bez ohľadu na právnu formu, ktorú uzatvára dodávateľ so spotrebiteľom.

37. Podľa § 3 ods. 5 zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov proti porušeniu práv a povinností ustanovených zákonom s cieľom ochrany spotrebiteľa môže sa spotrebiteľ proti porušiteľovi na súde domáhať ochrany svojho práva. Združenie sa môže na súde proti porušiteľovi domáhať, aby sa porušiteľ zdržal protiprávneho konania a aby odstránil protiprávny stav, a to aj vtedy, ak takéto konanie porušiteľa poškodzuje záujmy spotrebiteľov, ktoré nie sú len jednoduchým súhrnom záujmov jednotlivých spotrebiteľov poškodených porušením spotrebiteľských práv, ale ide o konanie porušiteľa uplatňované voči všetkým spotrebiteľom (ďalej len "kolektívne záujmy spotrebiteľov"). Spotrebiteľ, ktorý na súde úspešne uplatní porušenie práva alebo povinnosti ustanovenej týmto zákonom a osobitnými predpismi, má právo na primerané finančné zadosťučinenie od toho, kto za porušenie práva alebo povinnosti ustanovenej týmto zákonom a osobitnými predpismi zodpovedá.

38. Podľa § 41 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) práva k nehnuteľnostiam sa vpisujú do listu vlastníctva a do súboru popisných informácií katastra; tým sa stávajú hodnovernými, prípadne aj záväznými údajmi katastra.

39. Podľa § 70 ods. 1, ods. 2 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností údaje katastra uvedené v § 7 sú hodnoverné, ak sa nepreukáže opak. Údaje katastra, a to údaje o právach k nehnuteľnostiam, parcelné číslo, geometrické určenie nehnuteľnosti, druh pozemku, geometrické určenie a výmera katastrálneho územia, názov katastrálneho územia, výmera poľnohospodárskej jednotky alebo lesnej hospodárskej jednotky, alebo organizačnej jednotky, údaje o základných a podrobných polohových bodových poliach, údaje o bodových poliach, ako aj štandardizované geografické názvy sú hodnoverné a záväzné, ak sa nepreukáže opak. Záväzným údajom katastra nie je druh pozemku evidovaného ako parcela registra "E".

40. Predmetom konania (v zmysle opravy žaloby doručenej súdu dňa 23.4.2019) je určenie neplatnosti hlasovania žalovaných v 1. až 68. rade ako vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu súpisné č. XXXX v D. zo dňa 29.11.2017 a uloženie povinnosti žalovaným v 1. až 68. rade zdržať sa výkonu záložného práva zriadeného podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. na byt č. XX nachádzajúci sa vo vchode č. XX na X. p. v bytovom dome súpisné č. XXXX, ktorý je zapísaný na LV č. XXXX pre obec a k.ú. D.. Žalobca sa teda podanou žalobou domáha určovacieho výroku v zmysle § 137 písm. c) CSP a splnenia povinnosti v zmysle § 137 písm. a) CSP.

41. Súd sa v prvom rade zaoberal otázkou aktívnej a pasívnej vecnej legitímácie strán sporu, na ktorú žalovaný opakovane poukazoval v rámci svojej právnej argumentácie. Súd zistil z výpisu z listu vlastníctva č. XXXX pre obec a k.ú. D., že podľa tam zapísaných údajov aktuálnych ku dňu rozhodovania súdu (§ 217 ods. 1 CSP) žalobca už nie je vlastníkom bytu č. XX v bytovom dome súpisné č. XXXX v D., ktorý bol predmetom záložného práva, výkonu ktorého sa žalovaní v 1. až 68. rade majú zdržať a vo vzťahu ku ktorému prebiehalo hlasovanie vlastníkov bytov na schôdzi konanej dňa 29.11.2017. Ako vlastníkom bytu je v súčasnosti zapísaný M. E., nar. XX.X.XXXX, ktorý nadobudol vlastnícke právo k bytu v dobrovoľnej dražbe. Pod vecnou legitímáciou (aktívnou alebo pasívnou) sa vo všeobecnosti v občianskom konaní rozumie oprávnenie alebo povinnosť účastníkov vyplývajúce z hmotného práva. Nedostatok aktívnej vecnej legitímácie znamená, že označená strana sporu nie je nositeľom toho hmotno-právneho oprávnenia, o ktoré v konaní ide. Z obsahu žaloby a uplatnených nárokov je zrejmé, že aktívne vecne legitimovaný na podanie žaloby môže byť jedine vlastníkom konkrétneho bytu, ktorého sa výkon záložného práva a hlasovanie vlastníkov bytov týka. Vzhľadom na skutočnosť, že vlastnícke právo k dotknutému bytu ku dňu rozhodovania súdu svedčí inej osobe ako žalobcovi (vlastnícke právo žalobcu zaniklo udelením príklepu licitátora na základe dobrovoľnej dražby inej osobe, ako to vyplýva z listu

vlastníctva č. XXXX, k.ú. D.), žalobca nemá aktívnu vecnú legitímáciu vo vzťahu k obidvom žalobným nárokom, čo samo o sebe predstavuje dôvod na zamietnutie žaloby v celom rozsahu. Pre úplnosť však súd uvádza aj nasledovné dôvody, pre ktoré nebolo možné žalobe vyhovieť:

42. Pri žalobe o určenie, že tu právo je alebo nie je (§ 137 písm. c) CSP), vyžaduje zákon výslovne to, aby na takomto určení bol naliehavý právny záujem. Posúdenie naliehavého právneho záujmu je otázkou právnej kvalifikácie rozhodujúcich skutočností. Pre žalobcu to znamená nielen nevyhnutnosť tvrdiť, ale aj dokázať skutočnosti, z ktorých vyplýva existencia naliehavého právneho záujmu na žiadanom určení, čo je jednou z podmienok na to, aby súd mohol žalobe meritórne vyhovieť. Naliehavý právny záujem je spravidla daný v prípade, ak by bez tohto určenia bolo právo žalobcu ohrozené alebo ak by sa bez tohto určenia stalo jeho právne postavenie neistým (por. R XX/XXXX). Pri skúmaní existencie naliehavého právneho záujmu ide o posúdenie, či podaná žaloba je vhodný, t.j. účinný a správne zvolený procesný nástroj ochrany práva žalobcu, či sa ňou môže dosiahnuť odstránenie spornosti práva a či snáď len zbytočne nevyvoláva konanie, po ktorom bude musieť aj tak nasledovať iné (ďalšie) súdne konanie alebo konania. Procesná povinnosť preukázať, že v čase rozhodovania súdu je naliehavý právny záujem na určení právneho vzťahu alebo práva, zaťažuje toho, kto sa tohto určenia domáha (žalobcu). Ak žalobca neosvedčí svoj naliehavý právny záujem na ním požadovanom určení, ide o prvoradý dôvod zamietnutia návrhu. Existencia alebo neexistencia právneho vzťahu alebo práva nemôže byť určovaná ani za dobu minulú, ani do budúcnosti; rozhodujúci stav je stav v dobe vyhlásenia rozhodnutia (rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 1Cdo/91/2006). Pokiaľ teda súd dospeje k záveru, že ten ktorý určovací návrh nie je z dôvodu nedostatku naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení spôsobilým alebo prípustným prostriedkom ochrany práva, zamietne návrh bez toho, aby sa zaoberal meritom veci.

43. Pokiaľ ide o tvrdenie žalobcu, že ako spotrebiteľ nie je povinný preukazovať naliehavý právny záujem na požadovanom určení neplatnosti hlasovania vlastníkov bytov, nakoľko tento vyplýva priamo z ustanovení zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa, súd konštatuje, že s touto argumentáciou žalobcu v intenciách prejednávaneho prípadu nemožno súhlasiť. V konaní nebolo medzi stranami sporné, že zmluva o výkone správy je zmluvou spotrebiteľskou v zmysle § 52 Občianskeho zákonníka (žalovaný tento právny záver žalobcu nepoprel), čo bolo viackrát potvrdené aj judikatúrou všeobecných súdov a jednoznačné stanovisko k tomu zaujal Najvyšší súd SR v rozhodnutí č. k. 1VCdo/5/2019 zo dňa 28.4.2021, v ktorom bol potvrdený spotrebiteľský charakter zmluvy o výkone správy uzavretej podľa § 8a zákona č. 182/1993 Z. z. dokonca aj v tom prípade, keď na strane vlastníkov bytov a nebytových priestorov vystupuje aj právnická osoba (mesto v postavení vlastníka a prenajímateľa bytu). To však nič nemení na skutočnosti, že len pre spotrebiteľský charakter zmluvy o výkone správy by mal mať vlastníka bytu v postavení spotrebiteľa zo zákona daný naliehavý právny záujem na akomkoľvek určení vo vzťahu k nároku zo zmluvy o výkone správy, resp. právam vlastníka vyplývajúcim zo zákona o vlastníctve bytov.

44. Žalobca nemusí preukazovať naliehavý právny záujem na požadovanom určení v prípade žalôb, ktorými sa žalobca (majúci v právnom vzťahu, ktorého sa vec týka, postavenie spotrebiteľa) domáha vyslovenia (určenia) neprijateľnosti zmluvných podmienok, resp. vyslovenia (určenia) ich neplatnosti z dôvodu neprijateľnosti. Ide o osobitný druh žaloby patriacej spotrebiteľovi s cieľom domáhať sa proti porušiteľovi ochrany svojho práva pred neprijateľnými podmienkami na súde, ktorá má podklad v osobitných predpisoch (§ 53 ods. 1, ods. 4 a 5 a § 53a Občianskeho zákonníka, § 3 ods. 5 zákona č. 250/2007 Z. z.) a nie je určovacou žalobou v zmysle § 137 ods. 1 písm. c/ a d/ CSP. V prípade takejto žaloby nie je preto potrebné tvrdiť a preukazovať naliehavý právny záujem. Vychádza totiž z predpokladu, že dodávateľ porušuje svoju povinnosť nepoužívať neprijateľné podmienky v spotrebiteľských zmluvách. Možno ju uplatniť len v prípade spotrebiteľskej zmluvy a odlišným je aj účel, ktorému má slúžiť (jej cieľom je zabrániť používaniu neprijateľnej zmluvnej podmienky). V súvislosti s ustanovením § 3 ods. 5 zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa sa vyjadril Najvyšší súd SR v rozhodnutí č. k. 6Cdo 389/2015 zo dňa 14.9.2016, v zmysle ktorého pod úspešným uplatnením porušenia práva alebo povinnosti v zmysle tohto ustanovenia treba rozumieť úspešné uplatnenie konkrétneho nároku z porušenia práva alebo povinnosti, napr. nároku na náhradu škody, na vydanie bezdôvodného obohatenia, alebo aj na určenie neprijateľnosti konkrétne vymedzenej zmluvnej podmienky používanej v spotrebiteľskej zmluve. Žalobca si však žiadny takýto konkrétny nárok proti žalovaným neuplatnil. Zároveň zo žiadnych okolností nebolo možné usudzovať, že žalobca sa domáha vyslovenia, že určitá zmluvná podmienka používaná dodávateľom v spotrebiteľskej zmluve je neprijateľná, žalobca len všeobecne konštatoval, že „...správca použil neprijateľné zmluvné

podmienky...“, nepoukázal však na žiadnu konkrétnu zmluvnú podmienku, ktorú by žiadal vyhlásiť za neplatnú ani v čom vidí neprijateľnosť tej ktorej zmluvnej podmienky. Ďalej žalobca nemusí preukazovať naliehavý právny záujem v prípade, ak tento vyplýva z osobitného predpisu. To znamená, že určitý právny predpis musí vyslovene predvídať, že na riešenie určitej situácie je nevyhnutné podať určovaciu žalobu a výsledok konania o nej bude mať priamy vplyv na vyriešenie danej situácie, teda vyrieši sa sporná situácia predpokladaná v danom právnom predpise. Z ustanovenia § 3 ods. 3 zákona č. 250/2007 Z. z. však žiaden takýto následok nevyplýva, teda že žaloba podaná v zmysle tohto ustanovenia by mala slúžiť na riešenie určitého konkrétneho sporu predpokladaného v tomto zákone. Z vyššie uvedených dôvodov žalobca nemá daný naliehavý právny záujem na požadovanom určení neplatnosti hlasovania vlastníkov bytov a je povinný ho preukázať.

45. Súd dospel k právnomu záveru, že súdne rozhodnutie o neplatnosti rozhodnutia, resp. hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov nemôže byť spôsobilým právnym prostriedkom na odstránenie neistoty o skutočných právnych vzťahoch medzi stranami sporu, nemožno ňou dosiahnuť zmenu právneho postavenia žalobcu vo vzťahu k vlastníctvu bytu, ktorý bol predmetom záložného práva. Nemožno dospieť k záveru, že bez požadovaného určení by mohlo byť právo žalobcu ohrozené, nakoľko vlastnícke právo žalobcu k bytu č. XX už zaniklo. Vzhľadom na skutočnosť, že žalobca už nie je vlastníkom bytu, ktorého sa napádané hlasovanie vlastníkov bytov týkalo, určovací žaloba tak, ako bola naformulovaná žalobcom, nemôže privodiť žalobcovi zlepšenie jeho právneho postavenia. Tento účel možno dosiahnuť jedine žalobou o určenie neplatnosti dražby a určenie vlastníckeho práva k dotknutému bytu. Zo spisu Okresného súdu Skalica vedeného pod sp. zn. 5C/37/2021 (od 1.6.2023 spisu Okresného súdu Senica sp. zn. SI-5C/37/2021) súd zistil, že na tunajšom súde už bolo žalobcom iniciované konanie o určenie vlastníckeho práva, a to na základe žaloby doručenej súdu dňa 29.12.2021, konanie doposiaľ nie je právoplatne skončené. Meritórnym rozhodnutím v uvedenom konaní sa odstráni neistota v právnom postavení žalobcu (ako aj vydražiteľa), prípadný vyhovujúci rozsudok môže byť podkladom na vykonanie zmeny v zápise v katastri nehnuteľností, avšak tento účel nemožno dosiahnuť určovacou žalobou o určenie neplatnosti hlasovania vlastníkov bytov vedúceho k podaniu návrhu na výkon záložného práva, a to už vôbec nie v situácii, keď tento konkrétny výkon záložného práva bol pozastavený, k realizácii dražby neprišlo a žalobcove vlastníckeho práva k dotknutému bytu už zaniklo na základe inej právnej skutočnosti. Vyhovenie žalobe na určenie neplatnosti rozhodnutia, resp. hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov tak, ako ju podal žalobca, by nemalo žiaden praktický dopad na individuálne práva žalobcu a neodstránilo by stav neistoty v jeho právnom postavení, preto žalobca naliehavý právny záujem na požadovanom určení nepreukázal. Ak súd dospeje k záveru, že nie je daný naliehavý právny záujem na požadovanom určení, žalobu zamietne bez toho, aby sa zaoberal vecnou stránkou žaloby. Z uvedeného dôvodu súd už neposudzoval správnosť postupu správcu bytového domu pri zvolávaní schôdze vlastníkov, vyhotovovaní zápisnice, realizácii písomného hlasovania a oznamovaní výsledkov z písomného hlasovania, teda súlad jeho konania so zákonom č. 182/1993 Z. z. a zmluvou o výkone správy.

46. Ďalším dôvodom, pre ktorý nebolo možné žalobe o určenie neplatnosti hlasovania vlastníkov bytov vyhovieť, je nesplnenie podmienky účasti všetkých subjektov na strane žalovaných. V danom prípade sa jedná o nútené procesné spoločenstvo na strane žalovaných v zmysle § 78 ods. 1 CSP. Inštitút núteného procesného spoločenstva bol do prijatia novej právnej úpravy v ustanovení § 78 CSP vyjadrovaný len doktrinálne a judikatúrne. O nútené procesné spoločenstvo ide vtedy, keď hmotnoprávna vecná legitímácia svedčí v spore viacerým subjektom, a teda ak je z hľadiska hmotného práva pre úspech v spore nevyhnutné žalovať viacero subjektov. To platí aj pri niektorých nárokoch podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ako je tomu aj v prejednávacom spore. Nakoľko žalobca neoznačil správne všetkých ostatných vlastníkov bytov, resp. nepodal návrh na pripustenie zmeny strany sporu v zmysle § 80 ods. 1 CSP tak, aby označenie žalovaných bolo v súlade s aktuálnym skutkovým a právnym stavom, žalobu bolo potrebné zamietnuť v zmysle § 78 ods. 2 CSP. Zo zisteného skutkového stavu vyplynulo, že viacerí žalobcom označení žalovaní už nie sú zapísaní ako vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome súpisné č. XXXX v D., nakoľko previedli vlastnícke právo k bytom, a to konkrétne žalovaní 2/, 9/, 13/, 15/, 21/, 22/, 23/, 40/, 44/, 45/, 46/, 47/, 48/, 49/, 50/. Uvedení žalovaní ku dňu rozhodovania súde nemajú pasívnu vecnú legitímáciu. Ďalší žalovaní po začatí konania zomreli, t.j. stratili procesnú spôsobilosť, konkrétne žalovaný v 18. rade (A. E.), žalovaný v 28. rade (Q. O.), žalovaný v 51. rade (U. E.) a žalovaný v 54. rade (P. T.). Na uvedené zmeny v osobách žalovaných však žalobca žiadnym spôsobom nereflektoval. Uznesenie schôdze vlastníkov bytov, ktorého neplatnosti sa žalobca domáha, sa dotýka všetkých vlastníkov bytov v bytovom dome,

teda aj tých, ktorí sa schôdze nezúčastnili, ale sú týmto uznesením viazaní. Vzhľadom na charakter hmotnoprávneho vzťahu predmetného sporu ide o tzv. nútené nerozlučné procesné spoločenstvo, preto pasívna vecná legitímácia svedčí všetkým vlastníkom bytov v bytovom dome. Pre rozsudok je rozhodujúci stav v čase jeho vyhlásenia (§ 217 ods. 1 CSP), preto v prípade zmeny v osobe žalovaných vlastníkov bytov počas konania bolo potrebné rozhodnúť o pripustení zmeny strany sporu. Z ustanovenia § 80 ods. 1 a 2 CSP je jednoznačne zrejmé, že navrhnúť súdu, aby do konania na miesto žalovaného vstúpil ten, na koho boli práva prevedené alebo na koho prešli, je oprávnený iba žalobca. Súd na procesné nástupníctvo neprihliada ex offio. Žalobca však napriek tomu, že bol oboznámený so zmenami vlastníkov bytov v bytovom dome súpisné č. XXXX, nepodal návrh v zmysle § 80 ods. 1 CSP. Potom ale nie je splnená podmienka účasti všetkých subjektov, preto súd žalobu o určenie neplatnosti hlasovania vlastníkov bytov zo dňa 29.11.2017 zamietol aj podľa § 78 ods. 2 CSP.

47. Súd má za to, že žalobca sa mal domáhať ochrany svojich vlastníckych práv podaním žaloby v zmysle § 14 ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom do 31.8.2018 (t.j. ku dňu konania hlasovania vlastníkov). Pokiaľ sa žalobca ako vtedajší vlastník bytu č. XX domnieval, že hlasovanie o udelení súhlasu správcovi na podanie návrhu na výkon záložného práva zriadeného k bytu žalobcu prebehlo v rozpore s ustanoveniami zákona č. 182/1993 Z. z., mohol sa v zákonom stanovenej lehote domáhať zrušenia tohto rozhodnutia iba žalobou podanou podľa § 14 ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z., kedy sa môže vlastník domôcť zmeny, resp. zrušenia prijatého rozhodnutia. Pokiaľ uvedená prekluzívna lehota márne uplynula, nemôže sa domáhať určenia neplatnosti hlasovania ako právneho úkonu vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Účelom tejto prekluzívnej lehoty je zamedzenie prieskumu prijatých rozhodnutí so značným časovým odstupom, čo by neprispelo k právnej istote vlastníkov a stabilite právnych vzťahov nastolených prijatými rozhodnutiami. Uplynutím prekluzívnej lehoty dochádza ku konvalidácii prípadných väd rozhodnutia vlastníkov bytov, pričom sa už nemožno iným spôsobom domáhať zrušenia prijatých rozhodnutí. Márnym uplynutím prekluzívnej lehoty sú formálne a vecné nedostatky prijatých rozhodnutí konvalidované a v záujme právnej istoty sa tieto rozhodnutia považujú za platné a záväzné.

48. Ďalej nemožno opomenúť skutočnosť, že rozhodnutia (uznesenia) prijaté na schôdzi vlastníkov bytov nemožno považovať za právny úkon, nakoľko schôdza vlastníkov nie je subjektom práva, ktorý disponuje právnou subjektivitou a spôsobilosťou na právne úkony (tzv. non-subjekt). Uvedené platí aj v prípade písomného hlasovania. Ak by rozhodnutia vlastníkov bytov prijaté písomným hlasovaním mali byť považované za právny úkon, potom by všetky rozhodnutia, prijaté neexistujúcim subjektom, museli byť automaticky považované za neplatné pre rozpor s ustanovením § 38 odsek 1 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého „neplatný je právny úkon, pokiaľ ten, kto ho urobil, nemá spôsobilosť na právne úkony“. K tejto veci už zaujala stanovisko súdna prax, keď Krajský súd v Košiciach rozsudkom č. k. 1Co/192/2009-247 zo dňa 23.9.2010 skonštatoval, že schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov tvoria samotní vlastníci bytov a nebytových priestorov, ktorí majú spôsobilosť mať práva a povinnosti a rozhodnutie je výsledkom procesu tvorby ich kolektívnej vôle a je záväzné pre správcu, ktorý je povinný riadiť sa rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Právnym úkonom sa vôľa vlastníkov bytov a nebytových priestorov stane až tým, že ju správca navonok prejaví. Preto rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov nie sú právnymi úkonmi, nie je možné aplikovať ustanovenia o právnych úkonoch, a teda sa nemožno úspešne dožadovať ich neplatnosti, ale prípustný je len postup v medziach ustanovenia § 14 ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (v znení účinnom do 31.8.2018, t.j. ku dňu konania hlasovania vlastníkov). Z povahy citovaného ustanovenia vyplýva, že výsledkom súdneho konania z pohľadu žalobcu by malo byť dosiahnutie stavu, že nenastanú právne účinky zamýšľané prijatým rozhodnutím na schôdzi vlastníkov bytov. Toto ustanovenie zákona teda neupravuje možnosť vlastníkov dožadovať sa neplatnosti hlasovania - v zmysle uvedeného ustanovenia má vlastník právo obrátiť sa na súd, aby vo veci spornej medzi hlasujúcimi vlastníkmi a prehlasovaným vlastníkom rozhodol, výsledkom súdneho konania má byť teda rozhodnutie nahrádzajúce konkrétny výsledok hlasovania, akého sa domáha prehlasovaný vlastník a takéto konanie sa týka všetkých vlastníkov. Žalobca však takúto žalobu v prekluzívnej lehote nepodal.

49. Vo vzťahu k žalobnému nároku, ktorým sa žalobca domáha splnenia povinnosti, a to zdržania sa výkonu záložného práva, súd ešte dopĺňa, že cieľ sledovaný touto žalobou už bol splnený, žalovaní sa výkonu záložného práva tak, ako ho formuloval žalobca nedomáhajú, ani ho viac nemôžu realizovať (pre zánik vlastníckeho práva žalobcu), žalobca však napriek tomu na žalobe zotrval, čo má potom za následok jeho procesný neúspech. Zo zisteného skutkového stavu, najmä z oznámenia o upustení

dražby, mal súd jednoznačne preukázané, že k výkonu záložného práva zriadeného ex lege k bytu č. XX v prospech žalovaných v zmysle § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. za účelom uspokojenia pohľadávky voči žalobcovi neprišlo, nakoľko dražiteľ Dražobná spoločnosť, a.s. od dražby upustil z dôvodov uvedených v § 19 ods. 1 písm. h) zákona č. 527/2002 Z. z. a v dražbe ďalej nepokračoval. Predmetný byt bol napokon vydražený v dobrovoľnej dražbe za účelom uspokojenia pohľadávky iného záložného veriteľa ako žalovaných (pohľadávky zo zmluvy o úvere), pričom túto dražbu žalobca napadol žalobou o určenie neplatnosti dražby a zároveň určenie vlastníckeho práva žalobcu k bytu. Žalovaní sa viac nemôžu domáhať uspokojenia pohľadávky voči žalobcovi výkonom záložného práva k bytu č. XX v bytovom dome súpisné č. XXXX v D., nakoľko k tomuto bytu je v súčasnosti zo zákona zriadené záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov na zabezpečenie pohľadávok, ktoré prípadne vzniknú z právnych úkonov týkajúcich sa bytu, ktoré urobil nový vlastník bytu (M. E.), nie žalobca.

50. Na základe vyššie uvedených skutkových zistení a právnych záverov súd žalobu v celom rozsahu zamietol, a to primárne z dôvodu absencie aktívnej vecnej legitímácie žalobcu, nepreukázaní naliehavého právneho záujmu žalobcu na požadovanom určení a tiež pre nesplnenie podmienky účasti všetkých subjektov na strane žalovaných v zmysle § 78 CSP.

51. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP a žalovaným v 1. až 68. rade priznal ich plnú náhradu voči žalobcovi, nakoľko boli v konaní úspešní v celom rozsahu. O výške náhrady trov konania súd rozhodne v zmysle § 262 ods. 2 CSP samostatným uznesením, ktoré vydá vyšší súdny úradník, a to po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia.

Poučenie:

Proti rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozsudku na súde, proti ktorého rozsudku smeruje (§ 362 ods. 1 CSP).

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) (§ 363 CSP).

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 (§ 365 ods. 1 CSP).

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej (§ 365 ods. 2 CSP).

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 3 CSP).

Ak povinný dobrovoľne neplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, môže oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z. z.. Exekúciu vykoná ten exekútor, ktorého v návrhu na vykonanie exekúcie označí oprávnený (§ 38 zákona č. 233/1995 Z. z.) a ktorého jej vykonaním poverí súd, ak osobitný predpis alebo tento zákon neustanovuje inak (§ 29 zákona č. 233/1995 Z. z.).