

Súd: Okresný súd Prievidza
Spisová značka: 4C/39/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3813203391
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 12. 2013
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ľubica Chmelanová
ECLI: ECLI:SK:OSPD:2013:3813203391.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prievidza sudcom JUDr. Ľubicou Chmelanovou v právnej veci navrhovateľa: Ing. E. D., nar. XX. 5. XXXX, bytom Y., G. XX/X, občan SR, zast. I.. Janou Bezákovou, advokátkou, AK Prievidza, Bakalárska 6, proti odporcovi: HANDIMEX - BYT, spol. s.r.o., so sídlom Handlová, Mostná 71, IČO: 36 295 248, zast. JUDr. Gabrielom Olšovským, advokátom, AK Prievidza, G. Švéniho č. 6, o určenie, že odporca nie je oprávnený navrhnuť vykonanie dražby takto

rozhodol:

Súd u r č u j e, že odporca nie je oprávnený navrhnuť vykonanie dobrovoľnej dražby na výkon záložného práva k bytu č. M.vo vchode č. XXX,XX na prvom poschodí obytného domu súpisné číslo XXX, zapísanom na LV č. XXXX pre k. ú. Y..

Odporca je p o v i n n ý nahradiť navrhovateľovi trovy právneho zastúpenia vo výške 397,91 eur a ostatné trovy konania vo výške 99,50 eur, všetko do troch dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia.

o d ô v o d n e n i e :

Navrhovateľ sa návrhom podaným dňa 25. 2. 2013 domáhal určenia, že odporca nie je oprávnený navrhnuť vykonanie dobrovoľnej dražby na výkon záložného práva k bytu č.X/XXXXX, prvom poschodí vo vchode č. XX obytného domu s. č. XXX v k. ú. Y.. Návrh odôvodnil tým, že navrhovateľ je vlastníkom bytu č.XXX/XXXXX,, vo vchode č. XX, na prvom poschodí obytného domu súpisné číslo XXX s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach obytného domu vo veľkosti 618/22529, zapísaného na LV č. 3D.re k. ú. XXX. Správu obytného domu č. s. G. od roku 2006 zabezpečuje odporca, dovtedy správu tohto obytného domu zabezpečovalo OSBD Prievidza. Povinnosťou odporcu ako správcu bytového domu bolo zabezpečovať prevádzku a údržbu spoločných častí a zariadení domu. Prislúchajúcou časťou domu je rozvod teplovodných potrubí položených popri obytnom dome, ktoré nie sú zaizolované a zabezpečené voči tepelným stratám. Z tohto dôvodu navrhovateľ opakovane od roku 2004 reklamoval ročné vyúčtovania z dôvodu, že tepelné straty sú zavinené konaním odporcu. O výšku vyčíslených strát ponížil úhradu nedoplatku vyúčtovania. Nezaplatený rozdiel sumy si odporca cestou súdu neuplatnil a odporca mal za to, že ním ponížené vyúčtovania odporca akceptoval. Odporca správu domu nezabezpečoval v súlade so Zmluvou o výkone správy, preto navrhovateľ odmietol platiť do fondu údržby, prevádzky a opráv plnenia spojené s užívaním bytu. Odporca napokon upravil odporcovi navrhovateľovi výšku zálohových úhrad, odkedy navrhovateľ preddavky uhrádza. Odporca oznámil navrhovateľovi, že eviduje voči nemu pohľadávku vo výške 6 602,36 eur, ktorá má pozostávať z istiny 3 408,46 eur a príslušenstva dlhu 3 193,90 eur. Do tohto príslušenstva odporca zahrnul dlh zo zmluvnej pokuty vyčíslenej podľa článku IV. odsek 2 Zmluvy o výkone správy. Podľa tohto ustanovenia tejto zmluvy si mali účastníci dohodnúť zmluvnú pokutu vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania s platením preddavkov, príspevkov a poplatkov podľa zmluvy. Navrhovateľ má za to, že Zmluva o výkone správy je s poukazom na § 52 spotrebiteľskou zmluvou a že zmluvná pokuta dohodnutá v Zmluve o výkone správy je neprimeranou zmluvnou podmienkou, pretože dojednanie zmluvnej pokuty

v rozsahu 91,25 % ročne je neprimerane vysokou zmluvnou sankciou. Navrhovateľ poukázal na to, že odporca nemal právo na vyúčtovanie zmluvnej pokuty a že Zmluvu o výkone správy zo dňa 28. 12. 2007 nepodpísal. Odporca podal dňa 7. 11. 2012 návrh na vykonanie dražby predmetného bytu a dražobník začal výkon záložného práva. Zákonné záložné právo bolo na predmetnú nehnuteľnosť zriadené v prospech vlastníkov bytov v obytnom dome. Zmluvu o vykonaní dražby uzavrel odporca s PRVOU BRATISLAVSKOU DRAŽOBNOU, s.r.o. dňa 7. 11. 2012. Odporca v tejto zmluve odôvodňuje svoje postavenie „navrhovateľa dražby“ tým, že ako správca domu koná v mene vlastníkov bytov v predmetnom obytnom dome s tým, že vykonanie dobrovoľnej dražby bolo schválené na schôdzi vlastníkov bytov v obytnom dome dňa 13. 6. 2012. Navrhovateľ má za to, že uznesenia prijaté na schôdzi vlastníkov bytov konanej dňa 13. 6. 2012 sú neplatné a o určení neplatnosti uznesenia sa vedie súdne konanie pod sp. zn. 17C/16/2013. Navrhovateľ má za to, že odporcovi nepatria oprávnenia zo zákonného záložného práva v prospech vlastníkov bytov predmetného obytného domu, pretože je potrebné rozlišovať oprávnenie, ktoré patrí odporcovi ako správcovi domu vo svojom mene vymáhať nedoplatky a zákonné záložné právo vlastníkov domu, ktoré majú voči tým vlastníkom bytu v dome, ktorým vznikli nedoplatky. Odporca ako správca bytu nie je zákonným záložným veriteľom k predmetnému bytu, a teda k podaniu návrhu odporcu na dobrovoľnú dražbu je potrebný súhlas vlastníkov bytov v dome. Podkladom na vykonanie dražby je písomné vyhlásenie odporcu o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky, pričom podľa vyhlásenia odporcu k 7. 11. 2012 eviduje voči navrhovateľovi pohľadávku spolu s príslušenstvom vo výške 13 425,67 eur pozostávajúcu z istiny dlhu vo výške 2 792,44 eur, úrokov z omeškania v sume 2 301,50 eur a zmluvnej pokuty v sume 8 212,89 eur. Navrhovateľ takéto vyhlásenie odporcu o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky považuje za nepravdivé. Dražba bytu navrhovateľa sa vykonáva za účelom uspokojenia pohľadávky, ktorej existencia je sporná. Odporca nemá žiadne právoplatné rozhodnutie súdu, ktoré by zaviazovalo navrhovateľa zaplatiť čo i len časť tejto pohľadávky. Návrh zdôvodnil ustanoveniami § 7 ods. 2, § 16 ods. 2, § 19 ods. 1 písmeno b/ zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách.

Navrhovateľ svoj naliehavý právny záujem na predmetnej žalobe zdôvodnil tým, že bez tohto určenia je ohrozené právo navrhovateľa a jeho právne postavenie je neisté, že toto postavenie navrhovateľa nemožno iným právnym prostriedkom odstrániť, pokračovaním vo výkone záložného práva hrozí navrhovateľovi ujma, ktorú by nebolo možné dodatočne napraviť a že následkom vykonania dobrovoľnej dražby môže byť strata vlastníckeho práva navrhovateľa k bytu v jeho vlastníctve.

Odporca s návrhom nesúhlasil a žiadal ho v celom rozsahu zamietnuť. Svoje stanovisko odôvodnil tým, že Zmluva o výkone správy bola platne uzavretá a že odporca si riadne plní povinnosti z tejto zmluvy. Postup navrhovateľa, ktorým si ponížil úhradu nedoplatku vyúčtovania o výšku vyčíslených strát nemá oporu v zákone. Tepelné straty neboli spôsobené zavinením odporcu. Navrhovateľ mal uhradiť nedoplatok v plnej výške po tom, ako bola odmietnutá jeho reklamácia. Výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby je uplatnením pohľadávky voči navrhovateľovi. Navrhovateľ nevykonával zálohové platby v plnej výške. V oznámení o začatí záložného práva a aj v osobitnom podaní na požiadanie navrhovateľa odporca vyčíslil svoju pohľadávku voči navrhovateľovi. Namietol, že by dohodnutá výška zmluvnej pokuty by bola neprimeranou zmluvnou podmienkou. Skutočnosť, že navrhovateľ tvrdí, že nepodpísal zmluvu o výkone správy, nemá za následok neplatnosť tejto zmluvy. Navrhovateľ vedel každoročne výšku nedoplatku, pretože každý rok v súlade so zákonom mu bola zasielané vyúčtovanie, z ktorého vyplýva presná výška jeho záväzku. Pohľadávka odporcu voči navrhovateľovi bola čo do pravosti a výšky správne určená, a preto bol odporca oprávnený navrhnúť vykonanie dobrovoľnej dražby. Odporca nepochybuje o tom, že nie je záložný veriteľ navrhovateľa a že má oprávnenia vyplývajúce zo zákonného záložného práva ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Záložné právo vykonával na základe splnomocnenia od ostatných vlastníkov, ktorí túto formu uspokojenia pohľadávky zvolili na schôdzi prijatím uznesenia. Odporca namietol svoju pasívnu legitímáciu z dôvodu, že navrhnúť vykonanie dražby sú oprávnení len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí sú jediní oprávnení konať zo zákonného záložného práva. Z tohto dôvodu mal návrh smerovať voči týmto osobám. K spornosti výšky pohľadávky odporcu doplnil, že výška tejto pohľadávky nebola sporná až do momentu, kým navrhovateľ nepodal žalobný návrh. Navrhovateľ neuvádza, v čom je odporcom kvantifikovaná pohľadávka nesprávna a aká je jej pravá výška. Svoje tvrdenia by mal preukázať dôkazmi. Pre začatie výkonu záložného práva nie je potrebné mať judikovanú pohľadávku, čo vyplýva zo zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestoroch zo Zákona o dobrovoľných dražbách a OZ.

Súd vo veci vykonal dokazovanie výsluchom navrhovateľa, vyjadrením štatutárneho zástupcu odporcu, oboznámením sa s čiastočným výpisom z LV č. XXXX pre k. ú. Y., X. o výkone správy zo dňa 28. 12. 2007, predžalobnou výzvou zo dňa 28. 2. 2012, stanoviskom navrhovateľa z 25. 3. 2012, predpisom mesačnej úhrady za užívanie bytu od 1. 8. 2012, od 1. 1. 2011, PPD zo dňa 26. 7. 2012, 27. 8. 2012, 26. 9. 2012, 30. 10. 2012, 26. 11. 2012 a 17. 12. 2012, Oznámením o dražbe zo dňa 10. 1. 2013, návrhom na vykonanie dražby zo dňa 7. 11. 2012, Zmluvou o vykonaní dražby zo dňa 7. 11. 2012, vyúčtovaním pohľadávky zo dňa 7. 11. 2012, vyhlásením záložného veriteľa zo dňa 7. 11. 2012, správami o činnosti správcu v bytovom dome za roky 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, Zápisnicou z domovej schôdze konanej dňa 23. 2. 2008, prílohou, listom odporcu z 22. 8. 2008, výpisom z OR OS Trenčín týkajúceho sa odporcu, obsahom spisu sp. zn. 7C/305/2012 a to návrhom podaným dňa 5. 11. 2012, 30. 11. 2012, oznámením o schôdzi vlastníkov bytov zo dňa 20. 5. 2012, poštovým podacím hárkom, zápisnicou z konania schôdze vlastníkov bytov zo dňa 13. 6. 2012, prezenčnou listinou z tejto schôdze, splnomocneniami vlastníkov bytov, listom navrhovateľa z 24. 8. 2012, obsahom spisu sp. zn. 17C/16/2013 tunajšieho súdu, na základe čoho zistil tento skutkový stav:

Podľa výpisu z LV č.J. je navrhovateľ výlučným vlastníkom bytu č. X vo vchode č. XX na prvom poschodí spolu s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v XXX/XXXXX. V poznámke na tomto LV je uvedené, že k tomuto bytu sa viaže Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dražby- HANDIMEX - BYT, spol. s r.o. Handlová a oznámenie o vykonaní dobrovoľnej dražby - Prvá dražobná spol. s r.o. Bratislava. Titulom nadobudnutia predmetnej nehnuteľnosti je zmluva o prevode vlastníctva družstevného bytu. V ťarchách je na tomto LV uvedené okrem iného záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov podľa § 15 zákona č. 182/93 Z. z.

Dňa 28. 12. 2007 bola uzatvorená Zmluva o výkone správy podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a to medzi správcou: HANDIMEX - BYT, spol. s r.o., so sídlom Handlová, Mostná 71, IČO 36 295 248 a vlastníckmi bytov a nebytových priestorov bytového domu na ulici C.Y.. Predmetom zmluvy je komplexné zabezpečenie výkonu správy domu. V článku I. je vymedzený predmet zmluvy - zabezpečenie výkonu správy domu konkrétnymi úkonmi. Medzi ne patrí okrem iného aj vymáhanie škody, nedoplatkov vo фонде prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov. V článku III. sú upravené práva a povinnosti správcu, v článku IV. práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Tieto práva a povinnosti sú upravené okrem iného tak, že vlastníci bytov a nebytových priestorov sú povinní poukazovať na účet správcu mesačne príspevky do fondu prevádzky, údržby a opráv a ostatné poplatky, ďalej výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu a tiež úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu a poplatok za výkon správy. Podľa článku IV. bod 2 tejto zmluvy za porušenie horeuvedenej povinnosti a omeškanie s platením preddavkov, príspevkov a poplatkov si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Zmluva bola uzatvorená na dobu neurčitú. Súhlas s touto zmluvou vyjadrili vlastníci bytov a nebytových priestorov svojím podpisom, pričom pri byte č. 31/7 absentuje podpis navrhovateľa.

Predžalobnou výzvou zo dňa 28. 2. 2012 bol vyzvaný navrhovateľ na úhradu dlhu z titulu neuhrádzania preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške 3 408,46 eur a príslušenstva dlhu vo výške 3 193,90 eur.

Podľa predpisu mesačnej úhrady za užívanie bytu bola od 1. 1. 2011 predpísaná úhrada odporcom navrhovateľovi vo výške 129 eur a od 1. 8. 2012 vo výške 102 eur. Doložené PPD zo dňa 26. 7. 2012, 27. 8. 2012, 26. 9. 2012, 30. 10. 2012, 26. 11. 2012 a 17. 12. 2012 svedčia o vykonanej platbe vo výške 102 eur navrhovateľom v prospech odporcu v horeuvedených dňoch.

PRVÁ BRATISLAVSKÁ DRAŽOBNÁ, s.r.o. Bratislava oznámila oznámením zo dňa 10. 1. 2013 konanie dražby s dátumom konania dražby 20. 2. 2013 a to na návrh navrhovateľa dražby HANDIMEX - BYT, spol. s r.o. (osoba totožná s odporcom), pričom predmetom dražby mal byť predmetný byt. V oznámení o dražbe sa uvádza, že sa koná ako prostriedok výkonu záložného práva zriadeného podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov na vymoženie pohľadávky zabezpečenej zákonným záložným právom, ktorá vznikla z titulu nedoplatkov podielových spoluvlastníkov predmetu dražby na úhradách spojených s tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv a z nedoplatkov na úhradách

za plnenia spojených s užívaním bytu. Navrhovateľ dražby je správcom bytového domu, v ktorom sa predmet dražby nachádza a koná v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Vykonanie dobrovoľnej dražby bolo schválené na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov konanej dňa 13. 6. 2012.

Návrh na vykonanie dražby podal odporca ako navrhovateľ dražby a to u dražobníka PRVÁ BRATISLAVSKÁ DRAŽOBNÁ, s.r.o. Bratislava. Z návrhu na vykonanie dražby zo 7. 11. 2012 vyplýva, že navrhovateľ dražby je obchodnou spoločnosťou, ktorá vykonáva správu bytového a nebytového fondu, že navrhovateľ dražby koná v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov nachádzajúcich sa v predmetnom bytovom dome a že vykonanie dobrovoľnej dražby bolo schválené na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. V návrhu na vykonanie dražby sa ako predmet dražby uvádza predmetný byt, ktorý je vo výlučnom vlastníctve navrhovateľa. V článku IV. je identifikovaná pohľadávka navrhovateľa dražby tak, že táto vyplýva z nedoplatku dlžníka na úhradách spojených s tvorbou fond prevádzky, údržby a opráv a z nedoplatkov na úhradách za plnenia spojených s užívaním bytu, že ku dňu 31. 10. 2012 činí dlh dlžníka na úhradách spojených s tvorbou fond prevádzky, údržby a opráv a na úhradách za plnenia spojených s užívaním bytu spolu čiastku 2 792,44 eur, že dlžník je s plnením dlhu dlhodobo v omeškaní, že detailné vyúčtovanie dlhu tvorí prílohu tohto návrhu a že ku dňu 31. 10. 2012 predstavuje príslušenstvo pohľadávky sumu na úrokoch z omeškania celkom 2 301,50 eur a zmluvná pokuta ku dňu 31. 10. 2012 predstavuje celkom sumu 8 212,89 eur. Príslušenstvom dlhu sú aj náklady vynaložené v súvislosti so začatím výkonu záložného práva, ktoré ku dňu 31. 10. 2012 predstavujú sumu vo výške 118,84 eur. Pohľadávka spolu s príslušenstvom predstavuje k tomuto dňu sumu celkom 13 425,67 eur. Článok V. návrhu na vykonanie dražby obsahuje vyhlásenie navrhovateľa dražby, že predmet dražby je možné dražiť, že nesplnená pohľadávka navrhovateľa dražby je pravá a splatná vo výške uvedenej v článku IV. tohto návrhu, že začatie výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti na dražbe podľa zákona č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách písomne oznámil dlžníkovi listom zo dňa 24. 9. 2012 a že navrhovateľ oznámil začatie výkonu záložného práva aj príslušnej správe katastra.

K návrhu na vykonanie dražby patrí vyúčtovanie pohľadávky voči navrhovateľovi ku dňu 31. 10. 2012 zo dňa 7. 11. 2012, z ktorého vyplýva, že odporca voči navrhovateľovi eviduje pohľadávku vo výške a) 2792,44 eur z titulu neuhradenia preddavkových platieb za služby spojené s užívaním bytu, fondu prevádzky, údržby a opráv za obdobie 9/2009 až júl 2012, b) 3 615,81 eur zmluvná pokuta za vyúčtovania za rok 2009, 2010, 2011, 2012, c) 4 597,08 eur z titulu zmluvnej pokuty za nezaplatené preddavkové platby za služby spojené s užívaním bytu, fondu prevádzky, údržby a opráv za obdobie december 2009 až júl 2012, d) 831,09 eur poplatok z omeškania za vyúčtovania za rok 2009, 2010, 2011, 2012, e) 1 470,41 eur poplatok z omeškania za preddavky za služby spojené s užívaním bytu, fondu prevádzky, údržby a opráv za obdobie 9/2009 až júl 2012, f) 118,84 eur ku dňu 31. 10. 2012 - náklady na právne služby advokáta týkajúce sa uplatnenia a začatia výkonu záložného práva.

Dňa 7. 11. 2012 bola medzi navrhovateľom dražby: HANDIMEX - BYT, spol. s.r.o., so sídlom Y., C. XX, IČO: 36 295 248 (osoba totožná s odporcom v tomto konaní) a dražobníkom: PRVÁ BRATISLAVSKÁ DRAŽOBNÁ, s.r.o. Bratislava, so sídlom Tobrucká 7, Bratislava, IČO: 35 850 183 uzatvorená Zmluva o vykonaní dražby. Predmetom dražby mal byť predmetný byt a to pre pohľadávku z nedoplatkov dlžníka, pričom táto je identifikovaná v tejto zmluve rovnako ako v návrhu na vykonanie dražby. Prílohou tejto zmluvy je Vyhlásenie záložného veriteľa zo dňa 7. 11. 2012, ktorým navrhovateľ dražby - odporca vyhlásil, že predmet dražby je možné dražiť, že záložný veriteľ vyhlasuje pravosť, sumu a splatnosť pohľadávky v dôsledku nedoplatkov vlastníka bytu na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv a nedoplatkov vlastníka bytu za plnenia spojené s užívaním bytu v celkovej výške 2 792,44 eur + príslušenstvo. Príslušenstvom sú úroky z omeškania, ktoré ku dňu 31. 10. 2012 predstavujú sumu 2 301,50 eur, zmluvná pokuta, ktorá ku rovnakému dňu predstavuje celkom sumu 8 212,89 eur a náklady vynaložené v súvislosti so začatím výkonu záložného práva k rovnakému dňu vo výške 118,84 eur, celkom ku dňu 31. 10. 2012 činí pohľadávka s príslušenstvom 13 425,67 eur. Vo vyhlásení sa tiež uvádza, že výkon záložného práva predajom predmetu dražby na dražbe bol schválený na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome konanej dňa 13. 6. 2012, že rozhodnutie bolo prijaté nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a že pohľadávka je

zabezpečená zákonným záložným právom zriadeným podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Vo vzťahu ku schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov je dôležité oznámenie o schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorá sa uskutočnila 13. 6. 2012. V oznámení odporcu je uvedený program a v ňom pod bodom 6. rozhodovanie o začatí zákonného záložného práva v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ulici XX/Xna uspokojenie pohľadávky vzniknutej z titulu riadneho neuhrádzania služieb spojených s užívaním bytu č. XX. formou vykonania dobrovoľnej dražby. K oznámeniu patrí poštový podací hárok o doručovaní tohto oznámenia okrem iného aj navrhovateľovi. Zo zápisnice z tejto schôdze zo dňa 13. 6. 2012 vyplýva, že schôdza vo svojom programe mala pod bodom 6. horeuvedený bod programu a vo vzťahu k tomuto bytu 27 vlastníkov hlasovalo tak, že súhlasilo s tým, aby vlastníci bytov a nebytových priestorov v zastúpení odporcu začali a vykonali zákonné záložné právo vo vzťahu k predmetnému bytu na uspokojenie pohľadávky vzniknutej z titulu neuhrádzania služieb a plnení spojených s jeho užívaním formou dražby. Uznesením č. 6 vlastníci bytov a nebytových priestorov obytného domu vzali na vedomie výšku dlhu vlastníka predmetného bytu a schválili začatie a výkon zákonného záložného práva vo vzťahu k predmetnému bytu formou dražby. K zápisnici patrí prezenčná listina a splnomocnenia J. D., X. E., J. A., C.. J. D., X. E..

Z vyjadrenia zástupcu navrhovateľa vyplýva, že hlavným dôvodom podaného návrhu je spornosť výšky pohľadávky odporcu voči navrhovateľovi, pohľadávka, ktorú navrhovateľ voči odporcovi eviduje je pre výkon záložného práva sporná. Odporca síce pohľadávku voči navrhovateľovi vyčíslil, ale jej spornosť je minimálne v prípade zmluvnej pokuty vyčíslenej na 3 615,81 eur za vyúčtovania za roky 2009 - 2012, nie je zrejmé ako k jej výške odporca dospel. Väčšina pohľadávok odporcu voči navrhovateľovi je premlčaná. Zopakoval, že dojednanie o zmluvnej pokute vzhľadom na charakter Zmluvy o výkone správy ako zmluvy spotrebiteľskej je neprimeranou zmluvnou podmienkou. Spornosť pohľadávky spočíva i vo vyčíslení poplatku z omeškania, keď odporca vo vzťahu k navrhovateľovi nie je prenajímateľom, preto nemá právo na poplatok z omeškania. Spornosť výšky pohľadávky odporcu voči navrhovateľovi nie je v súčasnosti predmetom iného súdneho konania. Dražba voči navrhovateľovi neprebíha, keď odporca rešpektuje nariadené predbežné opatrenie vo veci sp. zn. 17C/16/2013.

Z vyjadrenia zástupcu odporcu vyplýva, že záväzok navrhovateľa voči odporcovi bol exaktne určený na základe vyúčtovania služieb za roky 2008 až 2012, odporca vykonával predpisy úhrad spojených s užívaním bytu, na základe predpisov mali vlastníci poukazovať preddavky na služby, každoročne do 31. 5. nasledujúceho roka. Od roku 2008, odkedy je odporca správcom predmetného bytového domu, vykonával vyúčtovania služieb a vyčíslil preplatky, prípade nedoplatky konkrétnym vlastníkom. Z vyúčtovaní za roky 2008 až 2012 vyplýva, že v roku 2008 mal navrhovateľ nedoplatok 329,36 eur, v roku 2009 nedoplatok vo výške 581,02 eur, v roku 2010 nedoplatok 436,20 eur, pričom v rokoch 2008, 2009 navrhovateľ neuhradil na preddavkoch nič. V roku 2011 uhradil až v decembri 820,13 eur. V prípade príslušenstva dlhu vo výške 3193,90 eur je týmto príslušenstvom zmluvná pokuta a poplatok z omeškania. Táto zmluvná pokuta bola dojednaná v Zmluve o výkone správy. Je vysoká, ale slúži na donucovanie vlastníkov k platbám preddavkov. V prípade poplatku z omeškania je tento vypočítaný na základe nariadenia vlády č. 87/95 Zb. vo výške 0,2 promile, najmenej 0,81 eur denne a bol účtovaný ako zákonný poplatok z omeškania. Podľa odporcu predmetná zmluva o výkone správy je platná, boli splnené podmienky zo strany odporcu podľa zákona č. 182/1993 Z. Z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, keď návrh na vykonanie dražby bol schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov. Zápis záložného práva na LV navrhovateľa bol vykonaný v súlade so zákonom. Zákon o dobrovoľných dražbách nepredpisuje pre výkon dražby požiadavku, aby záložný veriteľ mal judikovanú pohľadávku. Tiež neupravuje a nepodmieňuje výkon dražby primeranosťou dlhu. Reklamácie navrhovateľa proti vyúčtovaniu služieb boli zamietnuté. Navrhovateľ sa voči odporcovi nedomáha určenia výšky svojho záväzku. Odporca doručil navrhovateľovi oznámenie o začatí výkonu záložného práva listom zo dňa 24. 8. 2012. Z neho vyplýva, že dlh navrhovateľa voči odporcovi ku dňu 24. 8. 2012 bol vo výške 13 306,83 eur. Dlh navrhovateľa vo výške 13 425,67 eur bol vyčíslený v liste zo 7. 11. 2012 ku dňu 31. 10. 2012. Dražba voči navrhovateľovi sa nevykonáva.

Z výsluchu navrhovateľa bolo zistené, že má za to, že nemá voči navrhovateľovi žiaden dlh, naopak eviduje pohľadávku voči odporcovi. Vo veci sp. zn. 7C/305/2012 si uplatňuje pohľadávku voči odporcovi, ktorá vznikla z tepelných strát z toho, že tepelné rozvody neboli zaizolované a zabezpečené voči tepelným stratám, čo súvisí s porušovaním povinností zákona o bytovej správe a tiež zo zákona o tepelnej energetike. Preddavky začal platiť od 1. 7. 2012 z dôvodu, že jeho námietkam bolo vyhovené, keď predpis platby bol od 1. 7. 2012 vyčíslený na 102 eur. Potvrdil, že oznámenie zo dňa 24. 8. 2012 mu bolo doručené. Potvrdil, že vedel výšku pohľadávky vyčíslenej odporcom, ale túto ním evidovanú pohľadávku považoval za nepravdivú.

Štatutárny zástupca odporcu XXXX uviedol v súvislosti s vyúčtovaním pohľadávky voči navrhovateľovi zo dňa 7. 11. 2012, že v sume 2 792,44 eur sú zahrnuté vyúčtované nedoplatky za roky 2009, 2010, 2011 a nedoplatky na predpísaných preddavkových platbách od januára do júla 2012. V prípade zmluvnej pokuty odporca túto účtoval do dátumu vyúčtovania z jednotlivých preddavkových predpísaných úhrad a po vyúčtovaní z vyúčtovania preddavkov. Suma 3615,81 eur je zmluvná pokuta z vyúčtovaných úhrad a suma 4 597,08 eur zmluvná pokuta z preddavkových platieb. V prípade písma d/ suma 831,09 eur je poplatok z omeškania, tento je vypočítavaný v súlade s nariadením vlády č. 87/1995 Z. z., pričom odporca zohľadňoval zmenu výšky tohto poplatku z omeškania neskoršími novelami. V prípade ZP a poplatku z omeškania do vyúčtovania tieto vypočítaval z jednotlivých mesačných predpísaných preddavkov a vyčíslil ich len do dňa vyúčtovania služieb a následne do dlhu započítaval ZP a poplatok z omeškania zo sumy zistenej z vyúčtovania služieb s počiatkom omeškania odo dňa nasledujúceho po splatnosti vyúčtovania. Náklady na právne služby sú nákladmi súvisiacimi s prípravou na vykonanie dražby.

Má za to, že schôdza vlastníkov bytov dňa 13. 6. 2012 prebehla v súlade so zákonom, že hlasovala absolútna väčšina vlastníkov bytov a zápis zo schôdze zodpovedá skutočnosti ako je v zápisnici uvedené. Každému vlastníkovi bytu bolo prostredníctvom pošty doručované oznámenie spolu s programom a oznámenie bolo vyvesené aj na vchodových dverách. Na schôdzi vlastníkov bytov oboznámil s výškou dlhu navrhovateľa a to v tej výške, ako je uvedené v oznámení o začatí výkonu záložného práva. Vlastníci boli oboznámení s tým, z čoho dlh pozostáva, z akých položiek, s výnimkou trov právneho zastúpenia. Vlastníkov bytov informoval, v akej výške je dlh z neuhradených preddavkov, zmluvnej pokuty, poplatku z omeškania, t. j. presne podľa oznámenia z 24. 8. 2012. Tiež vlastníkom bytov povedal príčinu vzniku nedoplatkov tak, že navrhovateľ od roku 2008 neplatil zálohové predpisy a že za rok 2008 si sám vypočítal vyúčtovanie, ktoré v decembri 2008 zaplatil, obdobne tak tomu bolo v rokoch 2009, 2010, 2011 a do júna 2012. V rokoch 2009, 2010, 2011 navrhovateľ celý rok neplatil preddavky na úhradu služieb a v týchto rokoch 2009 a 2011 zaplatil na konci roka ním vypočítanú sumu z vyúčtovania. V roku 2012 do júna 2012 rovnako neplatil predpísané preddavky, začal ich platiť až po predmetnej schôdzi v júni 2012. Pred hlasovaním vysvetlil vlastníkom bytov možnosti vymáhania nedoplatku a to vo forme vymáhania prostredníctvom písomného upozornenia, pokusu o zmier, platobného príkazu a tiež dobrovoľnej dražby. Následne prebehla diskusia a z diskusie vyplynula požiadavka dať hlasovať o súhlase vlastníkov s vykonaním dražby.

V Oznámení o začatí výkonu záložného práva zo dňa 24. 8. 2012 je identifikovaná pohľadávka navrhovateľa voči odporcovi zhodne tak, ako je uvedená vo vyúčtovaní pohľadávky zo dňa 7. 11. 2012 s rozdielom údaju o výške trov konania súvisiacich s vymáhaním pohľadávky.

Z obsahu spisu sp. zn. 17C/16/2013 tunajšieho súdu vyplýva, že uznesením č. k. 17C/16/2013 - 473 zo dňa 1. 7. 2013, ktoré nadobudlo právoplatnosť 21. 8. 2013, súd konanie vo veci navrhovateľov: E. D., W. N., proti odporcovi: Y. - J., spol. s r.o. zastavil podľa § 96 ods. 1 O.s.p. Ďalej uznesením č. k. 17C/16/2013 - 373 okrem iného súd predbežným opatrením nariadil, že odporca predbežne nie je oprávnený navrhnuť vykonanie dobrovoľnej dražby na výkon záložného práva k predmetnému bytu, pričom vedľajšiemu účastníkovi na strane odporcu: PRVÁ BRATISLAVSKÁ DRAŽOBNÁ s.r.o. nariadil predbežne upustiť od dražby, ktorá sa má konať 20. 2. 2013, ktorej navrhovateľom je odporca a ktorej predmetom je predmetný byt. Súčasne navrhovateľovi VT.D. súd uložil podať návrh na začatie konania, ktorým sa bude proti odporcovi domáhať určenia toho, že odporca nie je oprávnený navrhnuť vykonanie dobrovoľnej dražby na výkon záložného práva k predmetnému bytu. Krajský súd v Trenčíne svojím

uznesením č. k. 19Co/125/2013 - 395 zo dňa 16. 4. 2013 uznesenie okresného súdu okrem iného vo výroku, ktorým súd predbežným opatrením na návrh E. D. nariadil, že odporca predbežne nie je oprávnený navrhnuť vykonanie dobrovoľnej dražby na výkon záložného práva k predmetnému bytu, potvrdil.

Vo veci sp. zn. 7C/305/2012 sa navrhovateľ spolu s W. N. domáha voči odporcovi zaplata 129 100,91 eur a prísl. a to na základe návrhu podaného dňa 5. 11. 2012, 30. 11. 2012, pričom v tejto veci rozhodnuté nie je.

Podľa § 80 písm. c) Občianskeho súdneho poriadku návrhom na začatie konanie možno uplatniť, aby sa rozhodlo najmä o určení, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem.

Podľa § 19 ods. 1 písmeno b) zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách dražobník je povinný upustiť od dražby najneskôr do jej začatia, ak je dražobníkovi preukázané vykonateľným rozhodnutím, že navrhovateľ dražby nie je oprávnený navrhnuť vykonanie dražby.

Po zhodnotení výsledkov dokazovania súd dospel k záveru, že návrh navrhovateľa je dôvodný. Navrhovateľ sa v tomto konaní domáha určenia, že odporca nie je oprávnený navrhnuť vykonanie dobrovoľnej dražby na výkon záložného práva k bytu č.Y.vo vchode č. XXX/XX obytného domu s. č.XXX/XX k. ú. C.á. V konaní nebolo sporné, že navrhovateľ je vlastníkom predmetného bytu a to v celosti, o čom svedčí výpis z LV č. XX. pre k. ú.XX.a že v ťarchách u tejto nehnuteľnosti je na LV zapísané záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov podľa § 15 zákona č. 182/93 Z. z. Medzi odporcom a vlastníkami bytov a nebytových priestorov predmetného obytného domu bola uzatvorená dňa 28. 12. 2007 Zmluva o výkone správy. Skutočnosť, že navrhovateľ túto zmluvu nepodpísal, nespôsobuje samo o sebe jej neplatnosť a navrhovateľ je touto zmluvou viazaný. Nesporné v konaní je tiež, že vo vzťahu k predmetnému bytu po podanom návrhu na vykonanie dražby odporcom, po uzavretí Zmluvy o vykonaní dražby zo dňa 7. 11. 2012, Oznamení o začatí výkonu záložného práva a napokon Oznamení o dražbe zo dňa 10. 1. 2013, sa má vykonať dražba predmetného bytu, ktorý je vo vlastníctve navrhovateľa a to podľa zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách. Dátum konania dražby bol určený oznámením o dražbe na deň 20. 2. 2013. Odporca i dražobník rešpektujú uznesenie súdu o nariadení predbežného opatrenia a v čase rozhodovania v tejto veci sa dražba nevykonáva.

Zákon č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách upravuje dobrovoľné dražby, kontrolu MS SR nad dodržiavaním podmienok organizovania a priebehu dražieb a vznik, trvanie a zánik niektorých právnych vzťahov s tým súvisiacich. Tento zákon vo svojom ustanovení § 3 ods. 8 v znení platnom v čase výkonu dražby upravuje, že navrhovateľ, ktorý nie je záložným veriteľom, nemôže bez súhlasu záložného veriteľa navrhnuť dražbu predmetu dražby, ku ktorému bolo zriadené záložné právo. Ustanovenie § 7 tohto zákona vo svojom odseku 1 upravuje kto je navrhovateľom dražby a ním podľa tohto ustanovenia je vlastník predmetu dražby, osoba, ktorá vykonáva záložné právo alebo iná osoba, ktorá je oprávnená navrhnuť vykonanie dražby podľa osobitného zákona. Je nepochybné, že odporca nie je vlastníkom predmetu dražby, ani nie je osobou, ktorá vykonáva záložné právo, t. j. záložným veriteľom. Je však inou osobou, ktorá je oprávnená navrhnuť vykonanie dražby podľa osobitného zákona. Týmto osobitným zákonom podľa odkazu v § 7 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z. z. je aj zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. V zmysle § 7 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. navrhovateľ dražby je povinný písomne vyhlásiť, že predmet dražby je možné dražiť a ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, je tento povinný písomne vyhlásiť aj pravosť, výšku a splatnosť pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva podľa tohto zákona (§ 16 ods. 3). Zmluva o vykonaní dražby okrem iného musí podľa § 16 zákona č. 527/2002 Z. z. obsahovať v prílohe písomné vyhlásenie navrhovateľa dražby, že predmet dražby je možné dražiť. V konaní nebolo sporné, že odporca je správcom predmetného obytného domu, ktorá činnosť správcu môže byť vykonávaná len podľa zákona č. 182/1993 Z. z. Vo vzťahu k predmetnej Zmluve o výkone správy súd uvádza, že takúto zmluvu uzatvárajú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome so správcom, pričom samotná zmluva, jej zmena alebo jej zánik sa

schvaľuje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Schválená zmluva o výkone správy je záväzná pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak je podpísaná nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcom. Túto skutočnosť súd uvádza v súvislosti s nedôvodnou obranou navrhovateľa, že predmetnú Zmluvu o výkone správy nepodpísal. Správcovi zo zákona č. 182/1993 Z. z. vyplývajú povinnosti uvedené v § 8b zákona č. 182/1993 Z. z. a to tak, že je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a na ich účet a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom a okrem iného pri správe domu je povinný podľa § 8b ods. 2 písmeno e) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky a podľa § 8b ods. 2 písmeno i) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Pri § 8b ods. 2 písmeno i) je pri povinnosti správcu podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby odkaz na zákon č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách. Pre toto konanie je podstatná úprava v § 14 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z., ktorý upravuje, že za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome alebo spoluvlastníci jeden hlas pripadajúci na ich byt alebo nebytový priestor v dome, že vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome môže písomne s úradne overeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho na schôdzi vlastníkov zastupovala, že súčasťou splnomocnenia môže byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach, že splnomocnená osoba sa originálom splnomocnenia preukazuje na začiatku schôdze rade alebo zástupcovi vlastníkov. Pre toto konanie je dôležité ustanovenie § 15 zákona č. 182/1993 Z. z., na ktorý odkazuje § 8b ods. 2 písmeno i) v súvislosti s povinnosťou správcu podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok za splnenia zákonom stanovených podmienok. Ustanovenie § 15 upravuje, že 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 nebytového 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 zapisuje do katastra nehnuteľností na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Návrh na zápis podáva predseda alebo správca. V konaní nebolo sporné, že podľa tohto ustanovenia je v KN zapísané záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov vo vzťahu k predmetnému bytu.

Záložné právo upravené v § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. je zákonným záložným právom, t. j. vzniká priamo zo zákona. Toto záložné právo slúži na zabezpečenie pohľadávok, ktoré má spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov, a ak sa nezriaďuje spoločenstvo, tak ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome voči vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome. Zabezpečené sú pohľadávky vzniknuté z právnych úkonov vlastníka bytu alebo nebytového priestoru, ktoré sa týkajú domu, spoločných častí a spoločných zariadení a príslušenstva domu alebo pozemku a z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru. Zabezpečenie sa vzťahuje najmä na pohľadávky, ktoré vznikli povinnosťou úhrad za prevádzku, opravy a údržbu spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu a pozemku alebo platieb za dodávku služieb, súvisiacich s užívaním bytu a nebytového priestoru. Účelom zavedenia záložného práva priamo v zákone bolo jednak pôsobiť preventívne na vlastníkov bytov a nebytových priestorov s cieľom riadneho a včasného plnenia si zákonných a zmluvných povinností a jednak ochrana ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov voči neplneniu si povinností vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Samotné zabezpečenie pohľadávky záložným právom spočíva v tom, že ak si dlžník - konkrétny vlastník bytu nesplní svoju platobnú povinnosť riadne a včas, má spoločenstvo alebo ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome ako záložní veritelia právo domáhať sa uspokojenia pohľadávky zo zálohu. Keďže zabezpečenie vyplýva priamo zo zákona, na vznik záložného práva už nie je potrebný akýkoľvek ich právny úkon. Dotknutí vlastníci bytov a nebytových priestorov sa môžu domáhať úhrady vzniknutých nedoplatkov neplatíča výkonom záložného práva predajom bytu alebo nebytového priestoru na dražbe. Záložné právo nemôže vzniknúť skôr ako samostatný záväzok, ktorý má zabezpečovať. Platne teda nemôže vzniknúť záložné právo k neexistujúcej pohľadávke. S poukazom na právnu úpravu zákona č. 182/1993 Z. z., ktorý je vo vzťahu k Občianskemu zákonníku zákonom *lex specialis*, vlastníci bytov

a nebytových priestorov v postavení záložných veriteľov rozhodujú absolútnou väčšinou o výkone záložného práva vzniknutého podľa § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. Zákonom č. 182/1993 Z. z. je priamo určený jeden zo spôsobov výkonu záložného práva, ktorým je predaj zálohu na dražbe. Tento spôsob výkonu záložného práva má oproti exekučnému konaniu na záloh výhodu v tom, že záložný veriteľ nepotrebuje exekučný titul na dosiahnutie uspokojenia svojej pohľadávky. Zo zákona však vyplýva povinnosť navrhovateľovi dražby vyhlásiť, že predmet dražby je možné dražiť a v prípade záložného veriteľa aj povinnosť písomne vyhlásiť aj pravosť, výšku a splatnosť pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva. V danom prípade nebolo sporné, že predmetná Zmluva o vykonaní dražby obsahuje vyhlásenie záložného veriteľa podľa § 7 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, že predmetnú nehnuteľnosť je možné dražiť a súčasne záložný veriteľ vyhlásil pravosť, sumu a splatnosť pohľadávky, určenú ku dňu 31. 10. 2012, celkom na sumu 13 425,67 eur. Táto suma zodpovedá sume pohľadávky odporcu voči navrhovateľovi uvedenú v Zmluve o vykonaní dražby, pričom pohľadávka odporcu voči navrhovateľovi je konkretizovaná sumou dlhu a dôvodom dlhu. V konaní nebolo sporné a to od začiatku, že navrhovateľ namieta pravosť, výšku pohľadávky, ktorú eviduje odporca voči navrhovateľovi. Vyhlásenie odporcu o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky považuje navrhovateľ za nepravdivé a existenciu odporcom evidovanej pohľadávky označil za spornú. Treba uviesť, že navrhovateľ dražby zodpovedá za to, že vyhlásenie o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky zodpovedá danému právnomu stavu ku dňu návrhu na vykonanie dražby. Z vykonaného dokazovania je zrejmé, že výška, pravosť a splatnosť pohľadávky bola navrhovateľom podstatným spôsobom spochybnená, pričom tieto spochybnenia navrhovateľ konkretizoval a to okrem iného aj v prípade zmluvnej pokuty, či poplatku z omeškania. Súd je toho názoru, že ak je podstatným spôsobom spochybnená výška, pravosť a splatnosť pohľadávky vo vzťahu k navrhovateľovi, tak za daných okolností by bolo aj sporné to, či bol dôvod na podanie návrhu na vykonanie dražby alebo na vykonávanie dražby vo vzťahu k navrhovateľovi.

K návrhu na vykonanie dražby bolo odporcom doložené vyúčtovanie pohľadávky voči navrhovateľovi ku dňu 31. 10. 2012 zo dňa 7. 11. 2012, z ktorého vyplýva, že odporca voči navrhovateľovi eviduje pohľadávku vo výške a) 2792,44 eur z titulu neuhradenia preddavkových platieb za služby spojené s užívaním bytu, fondu prevádzky, údržby a opráv za obdobie 9/2009 až júl 2012, b) 3 615,81 eur zmluvná pokuta za vyúčtovania za rok 2009, 2010, 2011, 2012, c) 4 597,08 eur z titulu zmluvnej pokuty za nezaplatené preddavkové platby za služby spojené s užívaním bytu, fondu prevádzky, údržby a opráv za obdobie december 2009 až júl 2012, d) 831,09 eur poplatok z omeškania za vyúčtovania za rok 2009, 2010, 2011, 2012, e) 1 470,41 eur poplatok z omeškania za preddavky za služby spojené s užívaním bytu, fondu prevádzky, údržby a opráv za obdobie 9/2009 až júl 2012, f) 118,84 eur ku dňu 31. 10. 2012 - náklady na právne služby advokáta týkajúce sa uplatnenia a začatia výkonu záložného práva.

Prílohou Zmluvy o výkone záložného práva je vyhlásenie záložného veriteľa zo dňa 7. 11. 2012, ktorým navrhovateľ dražby - odporca vyhlásil, že predmet dražby je možné dražiť, že záložný veriteľ vyhlasuje pravosť, sumu a splatnosť pohľadávky v dôsledku nedoplatkov vlastníka bytu na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv a nedoplatkov vlastníka bytu za plnenia spojené s užívaním bytu v celkovej výške 2 792,44 eur + príslušenstvo. Príslušenstvom sú úroky z omeškania, ktoré ku dňu 31. 10. 2012 predstavujú sumu 2 301,50 eur, zmluvná pokuta, ktorá ku rovnakému dňu predstavuje celkom sumu 8 212,89 eur a náklady vynaložené v súvislosti so začatím výkonu záložného práva k rovnakému dňu vo výške 118,84 eur, celkom ku dňu 31. 10. 2012 činí pohľadávka s príslušenstvom 13 425,67 eur.

Pri porovnaní týchto dvoch vyúčtovaní bolo zistené, že ide o totožný dôvod dlhu, rovnako tak výška, keď vo vyhlásení záložného veriteľa uvedená suma titulom zmluvnej pokuty 8 212,89 eur predstavuje súčet súm zmluvnej pokuty podľa vyúčtovania pohľadávky zo dňa 7. 11. 2012 - 3 615,81 eur a 4 597,08 eur a keď vo vyhlásení záložného veriteľa uvedená suma titulom príslušenstva, úroku (poplatku z omeškania) 2 301,50 eur predstavuje súčet súm poplatku z omeškania podľa vyúčtovania pohľadávky zo dňa 7. 11. 2012 - 831,09 eur a 1 470,41 eur. V súvislosti s týmto vyúčtovaním pohľadávky štatutárny zástupca odporcu uviedol, že v prípade zmluvnej pokuty odporca túto účtoval do dátumu vyúčtovania z jednotlivých preddavkových predpísaných úhrad a po vyúčtovaní z vyúčtovania preddavkov, v prípade poplatku z omeškania je tento vypočítavaný v súlade s nariadením vlády č. 87/1995 Z. z., pričom odporca zohľadňoval zmenu výšky tohto poplatku z omeškania neskoršími novelami. V tejto súvislosti zástupca odporcu uviedol, že poplatok z omeškania bol vypočítaný vo výške 0,2 promile, najmenej 0,81 eur denne

za každý deň omeškania. Štatutárny zástupca odporcu doplnil, že v prípade zmluvnej pokuty a poplatku z omeškania do vyúčtovania tieto vypočítaval z jednotlivých mesačných predpísaných preddavkov a vyčíslil ich len do dňa vyúčtovania služieb a následne do dlhu započítaval zmluvnú pokutu a poplatok z omeškania zo sumy zistenej z vyúčtovania služieb s počiatkom omeškania odo dňa nasledujúceho po splatnosti vyúčtovania. Tento postup odporcu nie je správny. Súd k tomu uvádza, že vlastník bytu nie je v omeškaní s úhradou preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu pred vykonaním vyúčtovania týchto platieb, pred vyúčtovaním táto úhrada totiž ešte nie je splatná, a teda nemôže vzniknúť nárok na úrok z omeškania. Ak teda odporca vypočítaval poplatok z omeškania aj z jednotlivých mesačných predpísaných preddavkov a vyčíslil ich do dňa vyúčtovania služieb, tento jeho postup nebol správny. Navyše súd uvádza, že v prípade vzťahu medzi navrhovateľom a odporcom nejde o vzťah medzi nájomcom a prenajímateľom (v ktorom prípade je sankciou poplatok z omeškania), ale ide o vzťah medzi vlastníkom a správcom domu, kedy má veriteľ právo požadovať popri peňažnom dlhu úrok z omeškania v zmysle § 517 ods. 2 OZ. Je nepochybné, že výška zákonného úroku z omeškania je iná ako výška zákonného poplatku z omeškania, a teda ak odporca účtoval navrhovateľovi poplatok z omeškania vo výške uvedenej vyššie, rovnako jeho postup nebol správny. Táto skutočnosť má za následok spornosť vo výške prípadnej pohľadávky odporcu voči navrhovateľovi, čo podľa názoru súdu má za následok spornosť, či tu je dôvod na vykonávanie dražby vo vzťahu k navrhovateľovi. Za stavu, že dražba doteraz nezačala, podľa názoru súdu, navrhovateľ sa oprávnenne domáha určenia, že navrhovateľ dražby nie je oprávnený navrhnuť vykonanie dražby, pričom navrhovateľom dražby je odporca. Podľa názoru súdu, že ak dražobník je povinný upustiť od dražby najneskôr do jej začatia, ak je dražobníkovi preukázané vykonateľným rozhodnutím, že navrhovateľ dražby nie je oprávnený navrhnuť vykonanie dražby, potom podľa názoru súdu navrhovateľ nemusí preukazovať naliehavosť právneho záujmu ak upustenie od dražby je upravené v zákone č. 527/2002 Z.z.

Vzhľadom na horeuvedené súd návrhu navrhovateľa v plnom rozsahu vyhovel.

O náhrade trov konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p. vzhľadom na plný úspech navrhovateľa vo veci. Priznané trovy konania pozostávajú zo zaplateného súdneho poplatku z návrhu vo výške 99,50 eur a náhrady trov právneho zastúpenia. Trovy právneho zastúpenia pozostávajú z odmeny za tieto úkony právnej služby: prevzatie a príprava zastúpenia zo dňa 25. 2. 2013 (§ 14 ods. 1 písm. a) vyhlášky č. 655/2004 Z. z.) vo výške 60,07 eur, písomné podanie na súd vo veci samej - návrh na začatie konania zo dňa 25. 2. 2013 (§ 14 ods. 1 písm. b) vyhlášky č. 655/2004 Z. z.) vo výške 60,07 eur, zastupovanie na pojednávaní dňa 17. 12. 2013 (§ 14 ods. 1 písm. c) vyhlášky č. 655/2004 Z. z.), ktoré trvalo viac ako 2 hodiny vo výške 2 x 60,07 eur a zastupovanie na pojednávaní dňa 19. 12. 2013 vo výške 60,07 eur (§ 14 ods. 1 písm. c) vyhlášky č. 655/2004 Z. z.), z RP za 4 úkony po 7,81 eur, spolu 331,59 eur, k čomu treba pripočítať 20 % DPH vo výške 66,32 eur. Trovy právneho zastúpenia sú celkom vo výške 397,91 eur.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné odvolanie do 15 dní od doručenia rozhodnutia na súde, proti rozhodnutiu ktorého smeruje.

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

Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že:

a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1,

- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 205 ods. 2 O.s.p.)

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