

Súd: Krajský súd Trenčín
Spisová značka: 6Co/497/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3813203391
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 10. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Stanislava Marková
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2014:3813203391.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedníčky JUDr. Stanislavy Markovej a členov JUDr. Aleny Záhumenskej a Mgr. Martiny Trnavskej v právnej veci navrhovateľa W. E. D., štátneho občana Slovenskej republiky bytom Y., G. XX/X, zastúpeného JUDr. Janou Bezákovou, advokátkou, AK Prievidza, Bakalárska 6, proti odporcovi HANDIMEX - BYT, spol. s.r.o., so sídlom Handlová, Mostná 71, IČO: 36 295 248, zastúpenému JUDr. Gabrielom Olšovským, advokátom, AK Prievidza, G. Švéniho č. 6, o určenie, že odporca nie je oprávnený navrhnuť vykonanie dražby na odvolanie odporcu proti rozsudku Okresného súdu Prievidza zo dňa 19. decembra 2013 č. k. 4C/39/2013- 126 jednohlasne, takto

rozhodol:

Rozsudok okresného súdu p o t v r d z u j e .

Odporca je p o v i n n ý nahradiť navrhovateľovi trovy odvolacieho konania- trovy právneho zastúpenia vo výške 83,75 Eur zaplatením advokátke navrhovateľa do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku

odôvodnenie:

Rozsudkom Okresného súdu Prievidza zo dňa 19. decembra 2013 č. k. 4C/39/2013- 126 bolo určené, že odporca nie je oprávnený navrhnuť vykonanie dobrovoľnej dražby na výkon záložného práva k bytu č. X, vo vchode č. XX, na prvom poschodí obytného domu súpisné číslo XXX, zapísanom na LV č. XXXX pre k. ú. Y., a bolo uložené odporcovi 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. V okresný súd uviedol, že návrh navrhovateľa je dôvodný. V konaní nebolo sporné, že navrhovateľ je vlastníkom bytu a to v celosti, o čom svedčí výpis z LV č. XXXX pre k. ú. Y. 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. 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, Oznámení o začatí výkonu záložného práva a napokon Oznámení 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. 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. Záložné právo upravené v § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. je zákonným záložným právom, t. j. vzniká priamo zo zákona. 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 dražbu. 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. 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 omeškani 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.

Proti tomuto rozsudku podal odporca včas odvolanie. Navrhol, aby odvolací súd zrušil rozsudok okresného súdu a vec vrátil okresnému súdu na ďalšie konanie a rozhodnutie. Uplatnil odvolací dôvod podľa § 205 ods. 2 písm. f) O.s.p.. Uviedol, že výrok rozsudku bez uvedenia pohľadávky vo výške 13.452,67 Eur má také právne účinky, že odporca nebude nikdy oprávnený navrhnuť vykonanie dobrovoľnej dražby tohto bytu. Ďalej namietal správnosť odôvodnenia rozsudku okresného súdu, podľa ktorého „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“. Tento argument súdu o značil za nesprávny s poukazom na § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z.. Súhlasil so záverom okresného súdu, že navrhovateľ sa dostal do omeškania so zaplatením, a preto je povinný zaplatiť úrok z omeškania a nie poplatok z omeškania.

Navrhovateľ sa k odvolaniu odporcu písomne vyjadril. Navrhol, aby odvolací súd rozsudok okresného súdu potvrdil a uplatnil si náhradu trov odvolacieho konania vo výške 83,75 Eur. Uviedol, že pohľadávka odporcu voči navrhovateľovi je sporná a poukázal na

§ 697 Občianskeho zákonníka s tým, že odporca nie je vo vzťahu k navrhovateľovi prenajímateľom, preto nemá právo na poplatok z omeškania. Zmluvná pokuta dohodnutá v zmluve o výkone správy je podľa jeho názoru neprímeranou zmluvnou podmienkou, ktorá je absolútne neplatná.

Krajský súd, ako súd odvolací, vec preskúmal v rozsahu a z dôvodov odvolania podľa § 212 ods. 1 O.s.p. bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 214 ods. 2 O.s.p. a dospel k záveru, že rozsudok okresného súdu je potrebné podľa § 219 ods. 1 O.s.p. ako vecne správny potvrdiť z týchto dôvodov:

Odvolací súd sa stotožňuje s námietkou odvolateľa a rovnako považuje za nesprávny záver okresného súdu, podľa ktorého vlastník bytu nie je v omeškaní s úhradou preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu pred vykonaním vyúčtovania týchto platieb, a teda nemôže vzniknúť nárok na úrok z omeškania. Tento záver okresného súdu je v rozpore s ustanovením § 10 ods. 1 veta prvá a druhá a ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a na jeho základe prijatým článkom IV. bod 2 zmluvy o výkone správy. Citované zákonné ustanovenia určujú povinnosť vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súlade so zmluvou o výkone správy poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome spravidla vždy na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Úhrady za plnenia sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní mesačne vopred uhrádzať na účet domu v banke. Pri rozúčtovaní úhrad za plnenia sa zohľadňuje miera využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníckymi bytov alebo nebytových priestorov v dome. Okrem služieb a prác, ktoré vlastník bytu a

nebytového priestoru v dome uhrádza priamo dodávateľovi, sa za plnenie spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru považuje najmä osvetlenie spoločných častí domu, odvoz odpadov, čistenie žump, užívanie výťahov, upratovanie, dodávka tepla a teplej vody, dodávka vody od vodárenských spoločností a odvádzanie odpadových vôd.

Danou zákonnou úpravou je jednoznačne určená povinnosť uhrádzať dohodnuté preddavky na úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu a do fondu prevádzky, údržby a opráv mesačne vopred a túto povinnosť je zaviazaný na základe zákona v súlade so zmluvou o výkone správy (o spoločenstve) každý z vlastníkov bytu a nebytového priestoru v dome plniť a v dohodnutom dni v mesiaci preddavok zaplatiť. Týmto dňom nastáva splatnosť záväzku plniť preddavok. Ak tak vlastník včas neurobí, porušuje svoju povinnosť nielen zo zmluvy o výkone správy, ale aj zo zákona, dostáva sa tak do omeškania najneskôr do dňa splatnosti vyúčtovania preddavkov a skutočných nákladov, ktoré je správca povinný predložiť vlastníkovi do 30.05. nasledujúceho roka. Odvolací súd preto uznal uvedený argument odporcu proti správnosti odôvodnenia rozsudku okresného súdu za správny.

To však nič nemení na správnosti výroku rozsudku okresného súdu. Odvolací súd sa stotožňuje s ostatnými dôvodmi, pre ktoré okresný súd návrhu vyhovel. Odporca skutočne viedol dražbu na byt navrhovateľa pre pohľadávku, na ktorú nemá voči odporcovi právny nárok, a to pre pohľadávku z titulu poplatku z omeškania (uvedené vo vyúčtovaní pohľadávky ku dňu 21.10.2012 a v zmluve o vykonaní dražby). V danej veci odporca v odvolaní sám skonštatoval, že bol oprávnený od navrhovateľa požadovať len úrok z omeškania, nie poplatok z omeškania.

Ak sa ocitne dlžník v omeškani s plnením peňažitého záväzku, rozmnožuje sa jeho platobná povinnosť tak, že je zaviazaný platiť okrem vlastného dlhu ešte úrok z omeškania alebo poplatok z omeškania. Všeobecný inštitút v tomto smere predstavuje úrok z omeškania. Naproti tomu poplatok z omeškania je špeciálnou sankciou, ktorá musí byť zákonom upravená zvlášť. Pokiaľ sa tak stane, môže veriteľ požadovať len poplatok z omeškania, nie už úrok z omeškania. Pre prípad omeškania so zaplacením nedoplatku vlastníka bytu či už na preddavku alebo na vyúčtovaní neustanovuje žiaden právny predpis, ani osobitný zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov ani všeobecný Občiansky zákonník, právo veriteľa požadovať poplatok z omeškania (nejde o prípad omeškania s platením nájomného podľa § 697 Občianskeho zákonníka). Napokon výška zákonného úroku z omeškania a poplatku z omeškania (§ 3 a § 4 nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka) je rozdielna.

Odvolací súd sa stotožňuje so záverom okresného súdu, že spornosť vo výške pohľadávky plynúca z nesprávne požadovaného poplatku z omeškania má za následok neexistenciu dôvodu na podanie návrhu na vykonanie dražby za účelom uspokojenia takejto spornej pohľadávky (podobne rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici sp.zn. 14Co/277/2012)

Pokiaľ ide o odvoláciu námietku odporcu voči zneniu výroku rozsudku, odvolací súd poukazuje na § 159 ods. 3 O.s.p. a platnú judikatúru, podľa ktorej totožnosť veci v zmysle ustanovenia § 159 ods. 3 O.s.p. je daná nielen totožnosťou účastníkov konania (žalobcu a žalovaného), ale aj totožnosťou predmetu konania. Ten istý predmet konania je daný vtedy, ak ten istý nárok alebo stav vymedzený v petite (konečnom návrhu) vyplýva z rovnakých skutkových tvrdení, ktorými bol uplatnený (z rovnakého skutku). Pokiaľ dôjde k zmene skutkových okolností, netvorí právoplatný rozsudok prekážku veci právoplatne rozsúdenej. Z uvedených dôvodov je názor odporcu o absolútnej nemožnosti navrhnuť v budúcnosti vykonanie dobrovoľnej dražby na byt navrhovateľa v dôsledku znenia výroku rozsudku nesprávny.

Podľa § 219 ods. 1 O.s.p. odvolací súd rozhodnutie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne. S poukazom na vyššie uvedené odvolací súd, súc viazaný rozsahom a dôvodmi podaného odvolania, potvrdil napadnutý rozsudok okresného súdu tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohto rozsudku.

O trovách odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 224 O.s.p. v spojení s § 142 ods. a § 151 ods. 1, 2 O.s.p. Z výsledku odvolacieho konania vyplýva, že navrhovateľ bol v odvolacom konaní úspešný, a preto mu v zmysle § 142 ods. 1 O.s.p. patrí právo na náhradu trov odvolacieho konania. Toto právo si v zmysle § 151 ods. 1 O.s.p. uplatnil, preto odvolací súd rozhodol, že mu proti odporcovi priznáva náhradu trov odvolacieho konania, ktoré pozostávajú z trov právneho zastúpenia v zmysle vyhlášky č. 655/2004 Z.z. /§ 13a ods. 1 písm. c) a § 11 ods. 1 písm. a), § 16 ods. 3, § 18 ods. 3/- odmeny a náhrady hotových výdavkov advokáta za jeden úkon právnej služby- vyjadrenie k odvolaniu vrátane 20% DPH spolu 83,75 Eur. Ich náhradu je odporca podľa § 149 ods. 1 O.s.p. povinný zaplatiť advokátke navrhovateľa. Lehota na plnenie bola určená v súlade s § 160 ods. 1 O.s.p. veta pred bodkočiarkou - 3 dni od právoplatnosti rozsudku.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.