

Súd: Okresný súd Galanta
Spisová značka: 17C/44/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2313224454
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 09. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Marianna Hostovecká
ECLI: ECLI:SK:OSGA:2015:2313224454.8

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Galanta, v konaní vedenom pred sudkyňou JUDr. Mariannou HOSTŤOVECKOU, v právnej veci navrhovateľa: M. C., nar. XX. XX. XXXX, bytom XXX XX Š., G. XXX/XX, proti odporcovi: Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov Kukučínova 533, so sídlom 927 00 Šaľa, Kukučínova s. č. 533, IČO: 36 110 906, zast.: BARKOCI law firm, s.r.o., so sídlom 811 06 Bratislava, Námestie slobody 28, IČO: 47 247 916, o zákaz výkonu zákonného záložného práva, takto

rozhodol:

Súd návrh zamieťa.

O náhrade trov konania súd rozhodne samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

odôvodnenie:

Navrhovateľ sa písomným návrhom zo dňa 18. 9. 2013 pôvodne domáhal, aby súd určil, že výkon zákonného záložného práva odporu v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov k nehnuteľnosti zapísanej na LV číslo XXXX vedenom Správou katastra Šaľa a to k bytu na G. X., vchod XX, číslo bytu XX, súpisné číslo XXX, je neplatný. Ďalej navrhovateľ žiadal, aby súd určil, že výkon dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti uvedenej v predchádzajúcej vete je neplatný. Navrhovateľ si zároveň uplatnil aj náhradu trov konania.

Súd uznesením zo dňa 14. 4. 2015 pod číslom konania XXC/XX/XXXX - XXX, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 28. 4. 2015, pripustil zmenu petitu a to tak, že navrhovateľ žiadal, aby súd zakázal odporcovi výkon zákonného záložného práva k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX vedenom Okresným úradom Šaľa, katastrálny odbor, pre kat. územie Š., obec Š., a to k bytu č. XX nachádzajúcom sa na G. X., vo vchode č. XX, v bytovom dome so súp. číslom XXX, postaveného na CKN parcele č. XXX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1532 m² v podiele 1/1 a k podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku v podiele 129/10000.

Svoj návrh navrhovateľ odôvodnil tak, že je vlastníkom uvedenej nehnuteľnosti, kde výkon správy vykonáva odporca. Výzvou na úhradu nedoplatku zo dňa 14. 1. 2013 sa na právnu predchodkyňu navrhovateľa - jeho matku ako vlastníčku dotknutého bytu, obrátil odporca, pričom vo svojej výzve uviedol, že pri kontrole dokladov k 31. 12. 2012 odporca zistil, že k uvedenému dátumu právna predchodkyňa navrhovateľa neuhradila zálohové platby za služby s bývaním za roky 2011 - 2012, spolu vo výške 21 089,25 eura. Odporca uviedol, že ak svoj dlh riadne neuhradí, bezodkladne pristúpi k výkonu zákonného záložného práva a podá návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby. Pohľadávku vo výške 21 089,25 eura právna predchodkyňa navrhovateľa opakovane rozporovala. Podľa potvrdenia odporcu zo dňa 7. 2. 2012 bol dlh za byt číslo 73 ku dňu 31. 1. 2012 vo výške 8558,31 eura, pričom výška predpísanej zálohovej platby za január 2012 tvorí sumu 256,59 eura. Podľa potvrdenia odporcu ku dňu 11. 3. 2012, t. j. o mesiac neskôr, bol dlh za uvedený byt ku dňu 29. 2. 2012 vo výške 11

324,37 eura. Dlh sa teda o 1 kalendárny mesiac zvýšil o 2763,06 eura, čo je možné považovať v plnom rozsahu za nemožné, nesúladne s akýmkoľvek právnym predpisom a za zjavne nesprávne. Podľa potvrdenia odporcu zo dňa 18. 2. 2013, teda o rok neskôr, bol dlh za uvedený byt ku dňa 31. 12. 2012 vo výške 21 089,25 eura. Predmetný dlh sa teda za 1 kalendárny rok zvýšil o 9764,88 eura, čo je možné považovať v plnom rozsahu za nemožné, nesúladne s akýmkoľvek právnym predpisom a za zjavne nesprávne. Navrhovateľ, aj jeho právna predchodkyňa, uhrádzali každoročne zálohové platby, pričom dlh voči odporcovi paradoxne neklesá, ale podľa jeho potvrdení narastá geometrickým radom. Je zrejmé, že v danom prípade odporca nekonal v súlade so zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov číslo 182/1993 Z.z., pričom v danom prípade sa očividne už nejedná o nedbanlivosť zo strany odporcu, či neznalosť zákona, ale o zrejmú snahu zákonom nesúladným spôsobom uskutočniť dobrovoľnú dražbu predmetnej nehnuteľnosti. Za účelom uhradenia nedoplatkov voči odporcovi, zhromaždenie vlastníkov bytov a nebytových priestorov Kukučínova 533, Šafa, na svojom zasadnutí dňa 28. 5. 2012 na základe predložených nedoplatkov zo strany odporcu, udelilo súhlas s výkonom zákonného záložného práva formou predaja bytu v osobnom vlastníctve navrhovateľa na dobrovoľnej dražbe. Výzvou na umožnenie obhliadky nehnuteľnosti za účelom vypracovania znaleckého posudku zo dňa 6. 3. 2013 bola právna predchodkyňa navrhovateľa vyzvaná spoločnosťou Aukčný dom, s.r.o., (pôvodne odporca 2/ v tomto konaní), aby umožnila obhliadku svojho bytu znalcovi dňa 3. 4. 2013 o 14,10 hodine, vzhľadom na skutočnosť, že spoločnosť Aukčný dom s.r.o. bola, na základe zmluvy o vykonaní dobrovoľnej dražby uzatvorenej s vlastníkami bytov, poverená na výkon dobrovoľnej dražby. Je zrejmé, že dražba predmetnej nehnuteľnosti prebieha/prebiehala na základe neexistujúcej, nepreukázanej a zo zákonom rozpornej pohľadávky odporcu voči navrhovateľovi. Navrhovateľ poukázal na skutočnosť, že zo strany odporcu obdržal list, na základe ktorého mu bolo oznámené, že pri kontrole stavu nedoplatkov k 31. 12. 2012 zo dňa 10. 1. 2013 bol uvedený nesprávny zostatok k úhrade vo výške 21 089,23 eura, pričom správne mal byť uvedený nedoplatok za rok 2012 vo výške 12 122,81 eura. Navrhovateľ poukázal na to, že ani táto výška nedoplatku však nezodpovedá skutočnosti. Dobrovoľná dražba sa mala konať dňa 26. 8. 2013 o 9,00 hodine. K upusteniu od konania dražby došlo zo strany pôvodného odporcu 2/- Aukčný dom, s.r.o. len z dôvodu vydaného Uznesenia Krajského súdu v Trnave pod číslom konania 9Co/259/2013 - 55 zo dňa 30. 7. 2013, na základe ktorého bola odporcovi Spoločenstvu vlastníkov bytov a nebytových priestorov uložená povinnosť zdržať sa výkonu zákonného záložného práva.

K návrhu sa dňa 9. 10. 2013 písomne vyjadril pôvodný odporca 2/ - Aukčný dom, s.r.o., a to tak, že nesúhlasil s návrhom v celom rozsahu, pretože neplatnosť dobrovoľnej dražby nie je možné v danom prípade vysloviť, pretože sa táto nekonala, keďže samotný proces dobrovoľnej dražby bol len vo fáze prípravy. Na vyslovene neplatnosti dražby podľa § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách je jednoznačne potrebný príklep licitátora na dražbe, ktorým prechádza vlastnícke právo k predmetu dražby na vydražiteľa za predpokladu, že sú splnené aj ďalšie podmienky ustanovené v zákone. Mal za to, že voči odporcovi 2/ je návrh bezdôvodný, a preto ho žiadal v celom rozsahu zamietnuť.

K návrhu sa písomne vyjadril aj odporca 1/ a to písomným podaním zo dňa 11. 10. 2013, v ktorom uviedol, že navrhovateľ si plní svoje povinnosti - platiť zálohové platby len sporadicky, po dátume úhrady a nie v riadnej výške. Odporca 1/ evidoval a aj v súčasnosti eviduje voči navrhovateľovi splatnú pohľadávku, pričom navrhovateľ nereaguje na výzvy odporcu 1/ na úhradu dlžnej sumy. Vzhľadom k tomu sa vlastníci bytov uzniesli dňa 28. 5. 2012 na výkone záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti. Odporca 1/ podal návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby a uzatvoril Zmluvu o vykonaní dražby dňa 6. 3. 2013 s odporcom 2/. Nakoľko však odporca 1/ zistil, že došlo k nesprávnemu výpočtu výšky úrokov z omeškania a zároveň aj k prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti z pôvodného vlastníka M. C., nar. XX. X. XXXX na navrhovateľa, odporca 1/ a odporca 2/ uzatvorili Dohodu o ukončení zmluvy o vykonaní dražby zo dňa 6. 3. 2013. Následne bola výška pohľadávky odporcu 1/ proti navrhovateľovi ako aj označenie záložcu v závislosti od zmeny vlastníckeho práva k nehnuteľnosti upravené a odporca 1/ podal nový návrh na vykonanie dražby. Nová Zmluva o vykonaní dražby bola medzi odporcom 1/ a odporcom 2/ uzatvorená dňa 22. 4. 2013, v rámci nej bola upravená výška pohľadávky odporcu 1/ proti navrhovateľovi. Aj odporca 1/ poukázal na to, že od výkonu dobrovoľnej dražby bolo upustené, a teda nie je možné rozhodnúť o platnosti či neplatnosti dražby, keďže dražba nebola vykonaná. Odporca žiadal návrh v celom rozsahu zamietnuť.

Ustanovenie § 101 O.s.p. ukladá účastníkovi tzv. povinnosť tvrdenia. Táto povinnosť však nie je súdom vynútiteľná. Súd nemôže vyzývať (s poukazom na § 101, § 120 O.s.p. a dodržiavanie zásady kontradiktórnosti konania a rovnosti účastníkov konania) účastníka konania na preukázanie svojich

tvrdení, a pri svojom rozhodovaní v merite veci vychádza z toho, čo účastník v konaní preukáže a to ku dňu, kedy rozhoduje. Tu súd poukazuje aj na to, že na dôkazy predložené po vyhlásení rozsudku nie je možné prihliadať.

Súd ďalej uvádza, že v prípade, ak sa v odôvodnení nezaoberal konkrétnou námietkou účastníkov konania, urobil tak preto, že daný argument a taktiež odpoveď naň nepovažoval pre rozhodnutie za rozhodujúce (Ruiz Torija c. Španielsko z 9. decembra 1994, séria A, č. 303-A, s.12, § 29; Hiro Balani c. Španielsko z 9. decembra 1994, séria A, č. 303-B; Georgiadis c. Grécko z 29. mája 1997; Higgins c. Francúzsko z 19. februára 1998).

V závere dáva súd do pozornosti, že do obsahu základného práva podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky a práva na spravodlivý súdny proces podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práva slobôd nepatrí dožadovať sa účastníkom navrhnutého spôsobu hodnotenia vykonaných dôkazov (I. ÚS 97/97), resp. toho, aby súdy preberali alebo sa riadili výkladom všeobecne záväzných predpisov, ktorý predkladá účastník konania (II. ÚS 3/97, II. ÚS 251/03).

Súd vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi - LV číslo XXXX, obsah spisov tunajšieho súdu pod sp. zn. 10/241/2013 a 30C/73/2013, oznámenie o upustení od dobrovoľnej dražby z 12. 8. 2013, upustenie od výkonu zákonného záložného práva na byt jeho predajom na dražbe z 28. 5. 2014, vylúchol účastníkov konania. Súd na základe vykonaného dokazovania zistil nasledovný skutkový a právny stav veci:

Návrh bol podaný tak, ako je vyššie popísané.

Z LV číslo 4418 vedeného Okresným úradom Šaľa, katastrálny odbor, pre kat. územie Š., obec Š., vyhotoveného ku dňu podania návrhu súd zistil, že navrhovateľ je výlučným vlastníkom bytu č. XX nachádzajúcim sa na G. X. v Š., vo vchode č. XX, v bytovom dome so súp. číslom XXX, postaveného na CKN parcele č. XXX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1532 m² v podiele 1/1 a podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku (v podiele 129/10000). Vlastnícke právo nadobudol na základe Darovacej zmluvy podľa S. XXX/XXXX zo dňa 10.4.2013.

Ku dňu podania návrhu, t.j. k 18. 9. 2013 boli na LV zapísané tieto poznámky:

1/ Aukčný dom, s.r.o. - oznámenie o začatí výkonu záložného práva č.j. W. - XXX/XXXX zo dňa 7. 3. 2013 záložným veriteľom zo zákonného záložného práva „Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov Kukučínova 533“

2/ Uznesenie Okresného súdu Galanta 10C/241/2013 zo dňa 19. 8. 2013 - predbežné opatrenie o povinnosti zdržať sa výkonu záložného práva v prospech „Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov Kukučínova 533“ a zákaze nakladania s nehnuteľnosťou Aukčným domom, s.r.o.

V časti „iné údaje“ je zapísané zákonné záložné právo podľa § 15 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. v prospech Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov Kukučínova 533.

Uznesením zo dňa 7. 5. 2013 pod č. k. 30C/73/2013 - 27 tunajší súd zamietol návrh na nariadenie predbežného opatrenia, ktoré Krajský súd v Trnave Uznesením zo dňa 30. 7. 2013 pod č. k. 9Co/259/2013 - 55, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňom 23. 8. 2013, zmenil tak, že uložil odporcovi v 1./ rade (SVB) povinnosť zdržať sa výkonu zákonného záložného práva v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov Kukučínova 533 k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX vedenom Správou katastra Šaľa, k. ú. Š., okres Š. - byt na G. X. vchod č. XX, súpisné číslo XXX, číslo bytu XX, na parcele reg. "Y." č. XXX - dom v podiele 1/1 s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku v podiele 129/10000, a zakázal odporcovi v 2./ rade (Aukčný dom, s.r.o.) nakladať s týmito nehnuteľnosťami, t.j. najmä predať ich, darovať, akýmkoľvek spôsobom scudziť, previesť, prenajať, zaťažiť záložným právom, a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej.

Uznesením zo dňa 19. 8. 2013 pod č. k. 10C/241/2013 - 46, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňom 11. 9. 2013, tunajší súd uložil odporcovi v 1./ rade povinnosť (SVB) zdržať sa výkonu záložného práva v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov Kukučínova 533, IČO: 36 110 906, so sídlom Kukučínova 533, 927 00 Šaľa, Slovenská republika k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č.

XXXX, vedenom Správou katastra Šaľa, k.ú. Šaľa, okres Š. a to byt na G. X., vchod č. XX, číslo bytu XX, na prízemí obytného domu s.č. XXX, na parcele č. XXX v podiele 1/1 a podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku v podiele 129/10000. Zároveň súd zakázal odporcovi v 2./ rade (Aukčný dom, s.r.o.) nakladať s týmito nehnuteľnosťami, t.j. najmä predať ich, darovať, akymkoľvek spôsobom scudziť, previesť, prenajať, zaťažiť záložným právom.

Z oznámenia o upustení od dobrovoľnej dražby zo dňa 12. 8. 2013 mal súd za preukázané, že Aukčný dom, s.r.o. upustil od dobrovoľnej dražby v zmysle § 19 ods. 1 písm. h/ zák. č. 527/2002 Z.z. (Dražobník je povinný upustiť od dražby najneskôr do jej začatia, ak bolo navrhovateľovi dražby alebo dražobníkovi vykonateľným rozhodnutím súdu alebo vykonateľným rozhodnutím orgánu verejnej správy zakázané s predmetom dražby nakladať.)

Listom zo dňa 28. 5. 2014 požiadal odporca - SVB dražobnú spoločnosť Aukčný dom, s.r.o. o upustenie od výkonu zákonného záložného práva, preto listom zo dňa 5. 6. 2014 Aukčný dom, s.r.o. oznámil Okresnému úradu Šaľa, katastrálny odbor, že upúšťa od výkonu záložného práva.

Z LV č. XXXX vyhotovenom ku dňu 16. 9. 2014 mal súd za preukázané, že v poznámke sú vedené len existencia predbežného opatrenia pod sp. zn. 10C/241/2013 zo dňa 19. 8. 2013 a prebiehajúce konanie pod sp. zn. XXC/XX/XXXX.

V časti „iné údaje“ je uvedený:

- 1/ zákonné záložné právo podľa § 15 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. v prospech Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov Kukučínova 533,
- 2/ Aukčný dom, s.r.o. - oznámenie o upustení od dobrovoľnej dražby W.. XXX/XXXX z 12. 8. 2013 - R. XXXX/XXXX,
- 3/ Aukčný dom, s.r.o. - oznámenie o upustení výkonu zákonného záložného práva zo dňa 5. 6. 2014 - R. XXXX/XXXX.

Z LV č. XXXX vyhotovenom ku dňu 14. 4. 2015 mal súd za preukázané, že v poznámke sú vedené len existencia predbežného opatrenia pod sp. zn. 10C/241/2013 zo dňa 19. 8. 2013 a prebiehajúce konanie pod sp. zn. XXC/XX/XXXX.

V časti „iné údaje“ je uvedený:

- 1/ zákonné záložné právo podľa § 15 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. v prospech Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov Kukučínova 533,
- 2/ Aukčný dom, s.r.o. - oznámenie o upustení od dobrovoľnej dražby W.. XXX/XXXX z 12. 8. 2013 - R. XXXX/XXXX,
- 3/ Aukčný dom, s.r.o. - oznámenie o upustení výkonu zákonného záložného práva zo dňa 5. 6. 2014 - R. XXXX/XXXX.

Z LV č. XXXX vyhotovenom ku dňu 24. 9. 2015 mal súd za preukázané, že v poznámke sú vedené len existencia predbežného opatrenia pod sp. zn. 10C/241/2013 zo dňa 19. 8. 2013 a prebiehajúce konanie pod sp. zn. XXC/XX/XXXX.

V časti „iné údaje“ je uvedený:

- 1/ zákonné záložné právo podľa § 15 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. v prospech Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov Kukučínova 533,
- 2/ Aukčný dom, s.r.o. - oznámenie o upustení od dobrovoľnej dražby W.. XXX/XXXX z 12. 8. 2013 - R. XXXX/XXXX,
- 3/ Aukčný dom, s.r.o. - oznámenie o upustení výkonu zákonného záložného práva zo dňa 5. 6. 2014 - R. XXXX/XXXX.

Podľa § 6 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, Na správu domu sa zriaďuje spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len "spoločenstvo"), ak vlastníci bytov a nebytových priestorov neuzavrú zmluvu o výkone správy s inou právnickou osobou alebo fyzickou osobou (ďalej len "správca"), najmä s bytovým družstvom.

Podľa § 7 ods. 1 cit. zák., Spoločenstvo je právnická osoba založená podľa tohto zákona, ktorá spravuje spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu, nebytové priestory, ktoré sú v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej len "spoločné nebytové priestory"), príslušenstvo a príľahlý pozemok vrátane ich údržby a obnovy. Spoločenstvo zabezpečuje plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome. Spoločenstvo vzniká dňom zápisu do registra spoločenstiev vedenom obvodným úradom v sídle kraja (ďalej len "správny orgán") príslušným podľa sídla spoločenstva (ďalej len "register").

Podľa § 15 ods. 1 cit. zák., 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 zapisuje do katastra nehnuteľností.

Podľa § 151a OZ, Záložné právo slúži na zabezpečenie pohľadávky a jej príslušenstva tým, že záložného veriteľa oprávňuje uspokojiť sa alebo domáhať sa uspokojenia pohľadávky z predmetu záložného práva (ďalej len "záloh"), ak pohľadávka nie je riadne a včas splnená.

Podľa § 151b ods. 1 veta prvá OZ, Záložné právo sa zriaďuje písomnou zmluvou, schválenou dohodou dedičov o vyporiadaní dedičstva, rozhodnutím súdu alebo správneho orgánu, alebo zákonom.

Podľa § 151d ods. 1 až 3 OZ, (1) Záloh môže byť vec, právo, iná majetková hodnota, byt a nebytový priestor, ktoré sú prevoditeľné, ak zákon neustanovuje inak. Záloh môže byť aj súbor vecí, práv alebo iných majetkových hodnôt, podnik alebo časť podniku, alebo iná hromadná vec.

(2) Záložné právo sa vzťahuje na záloh, jeho súčasť, plody a úžitky a príslušenstvo, ak zmluva o zriadení záložného práva neurčuje alebo zákon neustanovuje inak. Na plody a úžitky sa záložné právo vzťahuje až do ich oddelenia od zálohu, ak zmluva o zriadení záložného práva neurčuje inak.

(3) Záložné právo možno zriadiť na vec, byt a na nebytový priestor vo vlastníctve záložcu, alebo na právo a na inú majetkovú hodnotu, ktoré patria záložcovi.

Podľa § 151e ods. 2 OZ, Záložné právo k nehnuteľnostiam, bytom a nebytovým priestorom vzniká zápisom v katastri nehnuteľností, ak osobitný zákon neustanovuje inak.

Podľa § 151j ods. 1 a 2 OZ, (1) Ak pohľadávka zabezpečená záložným právom nie je riadne a včas splnená, môže záložný veriteľ začať výkon záložného práva. V rámci výkonu záložného práva sa záložný veriteľ môže uspokojiť spôsobom určeným v zmluve alebo predajom zálohu na dražbe podľa osobitného zákona, (zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov) alebo domáhať sa uspokojenia predajom zálohu podľa osobitných zákonov, ak tento zákon alebo osobitný zákon neustanovuje inak.

(2) Ak pohľadávka zabezpečená záložným právom nie je riadne a včas splnená, môže sa záložný veriteľ uspokojiť alebo domáhať sa uspokojenia zo zálohu aj vtedy, keď zabezpečená pohľadávka je premlčaná.

Podľa § 151mb ods. 1 OZ, Záložné právo k pohľadávke sa vzťahuje aj na dlžné úroky a ostatné jej príslušenstvo.

Záložné právo patrí k najvýznamnejším zabezpečovacím inštitútom, ktorý bol do Občianskeho zákonníka doplnený v roku 1991. Nahradil dovtedajší inštitút obmedzenia prevodu nehnuteľností (pôvodný § 58 OZ). Ustanovenie § 151a vymedzuje funkciu a účel záložného práva. Záložné právo slúži veriteľovi na zabezpečenie pohľadávky a jej príslušenstva. Záložné právo plní svoju funkciu tým, že umožňuje, aby veriteľ uspokojil svoju pohľadávku z predmetu zálohu, ak pohľadávka, ktorá ním bola zabezpečená, nebude riadne a včas splnená. Aj keď to zo znenia § 151a nevyplýva priamo, z hľadiska celkovej úpravy záložného práva však možno vyvodiť, že sa rozlišujú dve základné funkcie záložného práva, a to funkcia zabezpečovacia a funkcia uhradzovacia. Zabezpečovacia funkcia spočíva v tom, že veriteľ do splatnosti pohľadávky má právne svoju pohľadávku zabezpečenú pre prípad, že dlžník nesplní svoj dlh, že sa bude môcť uspokojiť zo zálohu. Uhradzovacia funkcia znamená možnosť záložné

právo vykonať a uspokojiť sa zo zálohu. Záložné právo sa vzťahuje na pohľadávku a jej príslušenstvo. Príslušenstvom pohľadávky sú úroky, úroky s omeškania, poplatok z omeškania a náklady spojené s jej uplatnením (pozri vysvetlivky k § 121).

V § 151e ods. 2 OZ je upravený vznik záložného práva k nehnuteľnostiam, a to zápisom do katastra nehnuteľností. Tento spôsob vzniku záložného práva treba uplatniť vždy vtedy, ak je predmetom záložného práva nehnuteľnosť vrátane bytov a nebytových priestorov. Záložné právo k nehnuteľnostiam vzniká zápisom do katastra nehnuteľností po tom, čo rozhodnutie príslušnej správy katastra (zákonom č. 180/2013 Z.z., účinným od 1. októbra 2013, katastrálneho odboru okresného úradu) o povolení vkladu záložného práva do katastra nehnuteľností nadobudne právoplatnosť.

Podľa čl. 20 ods. 1 a 3 Ústavy SR, (1) Každý má právo vlastniť majetok. Vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu. Majetok nadobudnutý v rozpore s právnym poriadkom ochranu nepožíva. Dedenie sa zaručuje.

(3) Vlastníctvo zaväzuje. Nemožno ho zneužiť na ujmu práv iných alebo v rozpore so všeobecnými záujmami chránenými zákonom.

V zmysle citovaných zákonných ustanovení zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, občianskeho zákonníka a Ústavy SR vyplýva, že odporca je právnickou osobou založenou podľa zákona č. 182/1993 Z.z. zriadenou na účely správy domu, v prospech ktorej vzniklo podľa § 15 ods. 1 záložné právo (tzv. zákonné záložné právo). Navrhovateľ je výlučným vlastníkom bytu č. XX nachádzajúcim sa na G. X. v Š., vo vchode č. XX, v bytovom dome so súp. číslom XXX, postavenom na CKN parcele č. XXX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1532 m² a podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku (v podiele 129/10000), táto nehnuteľnosť je zapísaná na LV č. XXXX vedeného Okresným úradom Šaľa, katastrálny odbor, pre kat. územie Š., obec Š..

Predmetom konania je zakázať odporcovi výkon zákonného záložného práva k nehnuteľnosti vo výlučnom vlastníctve navrhovateľa.

Vlastníctvo zaväzuje. Nemožno ho zneužiť na ujmu práv iných alebo v rozpore so všeobecnými záujmami chránenými zákonom. Záložné právo je jednak upravené priamo v zák. č. 182/1993 Z.z., ako j v Občianskom zákonníku. Podľa § 7b ods. 5 zák. č. 182/1993 Z.z., vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní uhrádzať finančné prostriedky do fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrady za plnenia. Spoločenstvo zodpovedá za záväzky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktoré vznikli pri výkone správy, až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv v príslušnom dome. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovaru, ktoré obstaráva spoločenstvo v rámci zmluvy o spoločenstve, nesie vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, iba ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv spoločenstvu.

Odporca sa z dôvodu nedoplatkov navrhovateľa na zálohových platbách viažucich sa k predmetnej nehnuteľnosti (existencia a výška nedoplatku nie je predmetom tohto konania, preto súd ani nedoplnil dokazovanie v tomto smere z dôvodu hospodárnosti konania, nakoľko určenie výšky pohľadávky by nemalo vplyv na rozhodnutie vo veci samej, najmä z poukazom na to, že zákonné záložné právo sa nevykonáva) rozhodol vykonať zákonné záložné právo a to vzhľadom k tomu, že sa vlastníci bytov uzniesli dňa 28. 5. 2012 na výkone záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti. Odporca podal návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby a uzatvoril Zmluvu o vykonaní dražby dňa 6. 3. 2013 s dražobnou spoločnosťou Aukčný dom, s.r.o. Nakoľko však odporca zistil, že došlo k nesprávnemu výpočtu výšky úrokov z omeškania (príslušenstva pohľadávky) a zároveň aj k prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti z pôvodného vlastníka M. C., nar. XX. X. XXXX na navrhovateľa, odporca a dražobná spoločnosť uzatvorili Dohodu o ukončení zmluvy o vykonaní dražby zo dňa 6. 3. 2013. Následne bola výška pohľadávky odporcu voči navrhovateľovi ako aj označenie záložcu, v závislosti od zmeny vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, upravené a odporca podal nový návrh na vykonanie dražby. Nová Zmluva o vykonaní dražby bola medzi odporcom a dražobnou spoločnosťou uzatvorená dňa 22. 4. 2013 (túto skutočnosť navrhovateľ nerozporoval), v rámci nej bola upravená výška pohľadávky odporcu voči navrhovateľovi.

Ku dňu podania pôvodného návrhu (teda aj vyslovenie neplatnosti dobrovoľnej dražby), t.j. k 18. 9. 2013, ako to vyplýva z predložených LV, Aukčný dom, s.r.o. oznámila upustenie od dobrovoľnej dražby W.. XXX/XXXX z 12. 8. 2013 - Z 2088/2013. K upusteniu od výkonu dražby došlo ešte pred právoplatnosťou Uznesenia Krajského súdu v Trnave zo dňa 30. 7. 2013 pod č. k. 9Co/259/2013 - 55, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňom 23. 8. 2013, ako aj Uznesenia tunajšieho súdu zo dňa 19. 8. 2013 pod č. k. 10C/241/2013 - 46, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňom 11. 9. 2013.

Pred začatím pojednávania vo veci samej, t.j. pred 24. 9. 2015, Aukčný dom, s.r.o. oznámila upustenie od výkonu zákonného záložného práva zo dňa 5. 6. 2014 - R. XXXX/XXXX.

Súd vo veci začal pojednávať dňa 24. 9. 2015. Na pojednávaní konanom dňa 24. 9. 2015 navrhovateľ potvrdil, že v súčasnosti neprebíha výkon zákonného záložného práva k bytu v jeho výlučnom vlastníctve.

Súd sa v plnej miere stotožnil s právnou argumentáciou právneho zástupcu odporcu, ktorý uviedol, že považuje návrh za nedôvodný, predovšetkým z hľadiska skutkového, pretože ako vyplýva z LV, odporca upustil do výkonu dobrovoľnej dražby dňa 12. 8. 2013, pričom pôvodný žalobný návrh bol podaný 18. 9. 2013, teda po upustení výkonu dobrovoľnej dražby a od výkonu zákonného záložného práva upustil dňa 28. 5. 2014, čo bolo oznámené dňa 5. 6. 2014, preto nie je zrejmé, čo je predmetom tohto konania a čoho sa navrhovateľ domáha vo veci samej. V súčasnosti sa teda zákonné záložné právo nevykonáva a nie je možné súdnym rozhodnutím do budúcnosti zakázať odporcovi výkon jeho zákonného záložného práva, v opačnom prípade by bola porušená ako Ústava SR, tak aj zákon č. 182/1993 Z.z.

Súd nespochybnuje vlastnícke právo navrhovateľa k bytu, tomuto právu však zodpovedajú aj povinnosti navrhovateľa, predovšetkým uvedené v § 7b ods. 5 zák. č. 182/1993 Z.z. (riadne a včas uhrádzať finančné prostriedky do fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrady za plnenia). Vlastníctvo zaväzuje. Nemožno ho zneužiť na ujmu práv iných alebo v rozpore so všeobecnými záujmami chránenými zákonom. Vzhľadom k tomu súd nemôže nikomu zakázať uplatňovanie zákonného záložného práva, a už vôbec nie do budúcnosti.

Podľa § 153 ods. 1 O.s.p. súd rozhodne na základe skutkového stavu zisteného z vykonaných dôkazov, ako aj na základe skutočností, ktoré neboli medzi účastníkmi sporné, ak o nich alebo o ich pravdivosti nemá dôvodné a závažné pochybnosti. Podľa § 154 ods. 1 O.s.p. pre rozsudok je rozhodujúci stav v čase jeho vyhlásenia. Ustanovenie § 154 ods. 1 zakotvuje zásadu, podľa ktorej pre rozsudok je rozhodujúci stav v čase jeho vyhlásenia. Súd preto môže pre rozhodnutie vziať do úvahy iba skutočnosti, ktoré tu boli v čase vyhlásenia rozsudku. Vyhlásenie rozsudku má význam aj pre vnútornú viazanosť súdu svojím rozhodnutím (§ 156 ods. 4).

Ako vyplynulo zo zhodných tvrdení účastníkov konania, ale aj z listinných dôkazov, v čase vyhlásenia rozsudku, ako aj v čase začatia pojednávania, odporca nevykonával zákonné záložné právo, teda predmet sporu nebol daný. Podľa § 2 O.s.p. v občianskom súdnom konaní súdy prejednávajú a rozhodujú spory a iné právne veci, uskutočňujú výkon rozhodnutí, ktoré neboli splnené dobrovoľne, a dbajú pri tom na to, aby nedochádzalo k porušovaniu práv a právom chránených záujmov fyzických a právnických osôb a aby sa práva nezneužívali na úkor týchto osôb. Právo domáhať sa ochrany na súde v žiadnom prípade neznamená právo na úspech v súdnom konaní. Všeobecné súdy poskytujú v občianskom súdnom konaní materiálnu ochranu zákonosti tak, aby bola zabezpečená spravodlivá ochrana práv a oprávnených záujmov účastníkov (§ 1 O.s.p.), teda nielen navrhovateľa, ale rovnako aj odporcu.

Vzhľadom k zistenému skutkovému a právnemu stavu potom súd návrh zamietol v celom jeho rozsahu, nakoľko bol v čase rozhodnutia súdu nedôvodný. Súd nemohol zakázať výkon zákonného záložného práva, nakoľko sa nevykonáva, do budúcnosti ho zakázať nemôže, pretože by tým nezákonne zasahoval do vlastníckých práv ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

V závere však súd len pre úplnosť dodáva, že účastníci konania musia jednoznačne špecifikovať, či a v akej výške vznikol dlh navrhovateľa na mesačných zálohových platbách, za aké obdobie a až následne zvoliť zákonné kroky na usporiadanie vzájomných vzťahov.

O náhrade trov konania súd rozhodne podľa § 151 ods. 3 O.s.p., nakoľko pre rozhodnutie je potrebné právoplatne rozhodnúť o predmete sporu, nakoľko sa počas konania menil petit, bude potrebné prihliadnuť na postup účastníkov konania (najmä odporcu) pred začatím konania, na žalobný petit v pôvodnom návrhu ako aj na zmenu petitu a postup účastníkov konania (najmä navrhovateľa) po zmene návrhu. Vzhľadom k tomu, že predmetom konania boli pôvodne viaceré nároky, neskôr už len jeden, súd zvolil postup podľa § 151 ods. 3 O.s.p. a o trovách konania rozhodne do 30 dní po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné podať odvolanie a to do 15 dní odo dňa jeho písomného doručenia cestou podpísaného súdu na Krajský súd v Trnave, písomne alebo ústne do zápisnice.

Z písomne podaného odvolania musí byť zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sa ním sleduje, musí byť podpísané a datované. V odvolaní sa má ďalej 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 (ako má odvolací súd rozhodnúť). Odvolanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis. Ak účastník nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie na jeho trovy.

Podľa § 205 ods. 2 O.s.p. odvolanie 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.

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.