

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 2Co/91/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8114200024
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 06. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mariana Muránska
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2016:8114200024.1

Uznesenie

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Mariany Muránskej a sudcov JUDr. Daniely Babinovej a Mgr. Miloša Koleka v právnej veci žalobkyne L. C., bytom P., M. XX, zastúpenej L. U. C., bytom P., M. XX proti žalovaným 1./ T. U., P., M. XX, 2./ R. G., P., M. XX, 3./ K. R., P., M. XX, 4./ L. C., P., M. XX, 5./ T. K., P., M. XX, 6./ P. L., P., M. XX, 7./ T. C., P., M. XX, 8./ W. R., P., M. XX, 9./ L. N., P., M. XX, 10./ T. K., P., M. XX, 11./ L. U., P., M. XX, 12./ L. C. P., P., M. XX, 13./ D. W., P., M. XX, 14./ L. T., P., M. XX, 15./ I. C. E., P., M. XX, 16./ U. F., P., M. XX, 17./ L. L., P., M. XX, 18./ F. Q., P., M. XX, 19./ P. U., P., M. XX, 20./ A. B., P., M. XX, 21./ N. T., P., M. XX, 22./ U. Y., P., M. XX, 23./ I. V. F., P., M. XX, 24./ T. B., P., M. XX, 25./ U. N., P., M. XX, 26./ P. A., P., M. XX, 27./ F. F., P., M. XX, 28./ A. C., P., M. XX, 29./ U. N., P., M. XX, 30./ I. P., P., M. XX, 31./ U. D., P., M. XX, 32./ L. B., P., M. XX, 33./ L. L., P., M. 31, 34./ F. W., P., M. XX, 35./ T. P., P., M. XX, 36./ D. U., P., M. XX, 37./ Bc. F. J., P., M. XX, 38./ J. L., P., M. XX, 39./ J. B., P., M. XX, 40./ L. M., P., M. XX, 41./ I. G. P., P., M. XX, 42./ P. P., P., M. XX, 43./ T. T., P., M. XX, 44./ L. C., P., M. XX, 45./ T. L., P., M. XX, 46./ T. B., P., M. XX, 47./ A. K., P., M. XX, 48./ L. F., P., M. XX, 49./ I. T. A., P., M. XX, 50./ N. F., P., M. XX, žalovaní v 2. - 5.rade, 7. - 13.rade, 15. -19.rade, 21. - 26.rade, 28. -31. rade, 33. - 37.rade, 39.rade, 40.rade, 43. - 50.rade zastúpení JUDr. Johanou Bertovou, advokátkou so sídlom v Prešove, Hlavná 29, o neplatnosť hlasovania o dobrovoľnej dražbe bytu s príslušenstvom, o odvolaní žalovaných proti rozsudku Okresného súdu Prešov z 10.12.2014 č. k. 10C/1/2014-93 v spojení s dopĺňacím rozsudkom z 10.12.2014 č.k. 10C/1/2014-97 jednohlasne taktó

rozhodol:

Potvrdzuje rozsudok v spojení s dopĺňacím rozsudkom.

Nepriznáva účastníkom náhradu trov odvolacieho konania.

Pripúšťa dovolanie na otázku, či ustanovenia zákona č. 182/1993 Zb. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, akým je § 14 v spojení s § 8b ods. 2 písm. i/, sa majú vykladať tak, že zákonné podmienky výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou, vrátane dodržiavania princípov súkromného práva, najmä princípu proporcionality, zvýšená ochrana chránených osôb, musia byť splnené už v čase hlasovania vlastníkov bytov v súlade s výkonom záložného práva dobrovoľnou dražbou.

odôvodnenie:

Napadnutým rozsudkom v spojení s dopĺňacím rozsudkom súd prvého stupňa určil, že písomné hlasovanie vlastníkov bytov bytového domu M. XX, P., o dobrovoľnej dražbe bytu č. XXX, v dňoch 12. - 14.12.2013 je neplatné. Zastavil konanie proti žalovanému v 11.rade a náhradu trov konania účastníkov nepriznal.

V dôvodoch rozhodnutia súd prvého stupňa poukázal na to, že sa prejednával návrh žalobkyne, ktorá sa obrátila na súd v zmysle zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, kedy namietala porušenie princípov hlasovania o dobrovoľnej dražbe jej bytu, ktoré bolo vykonávané z dôvodu jej dlhu na úhradách za užívanie bytu. Súd prvého stupňa vychádzal z toho, že základným právnym predpisom, ktorý upravuje práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome je zákon č. 182/1993

Zb. a poukázal na ust. § 11 ods. 5 tohto zákona. Podľa tohto ustanovenia, nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru môže iba súd na návrh spoločenstva, alebo niektorého vlastníka bytu. Zo spisu bolo zistené, že vlastníci bytov vykonali hlasovanie tým spôsobom, že mala byť vykonaná dražba bytu na základe zákona o dobrovoľných dražbách, ktorý platí v podmienkach Slovenskej republiky. Zdôraznil, že je potrebné vziať do úvahy celkový charakter zákona a zásady, ktoré platia v občianskom práve, pričom jednou z týchto zásad je aj zásada proporcionality výkonu záložného práva. V tejto súvislosti poukázal súd prvého stupňa na rozhodnutie Súdneho dvora vo veci Stanková proti Slovenskej republike, v ktorom bolo konštatované, že súd musí ustrážiť proporcionality výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou a otázkou, či je nevyhnutné v demokratickej spoločnosti vykonať záložné právo týmto spôsobom. Ak výkon záložného práva iným spôsobom, napr. podľa tretej časti O.s.p. a následnou exekúciou by nebol spojený s drastickými následkami, nedostatok proporcionality pri dobrovoľnej dražbe by mal viesť podľa okolností konkrétneho prípadu k zdržaniu sa výkonu záložného práva týmto spôsobom, teda dobrovoľnou dražbou, čo súd musí vyhodnotiť. Súd prvého stupňa aplikoval tieto kritériá aj v danej veci, zdôraznil, že je tu zamýšľaný postup podľa zákona o dobrovoľných dražbách, kedy vlastne vzniká záložné právo v zmysle ust. zákona č. 182/1993 Z. z. a následne toto záložné právo sa realizuje podľa zákona o dobrovoľných dražbách. Zistil, že dlh žalobkyne bol v čase vyhlásenia hlasovania asi 2.200,- eur. Preto podrobil preskúmaniu z hľadiska kritéria primeranosti to, či je primerané, aby bol niekto v podstate zbavený svojho obydľia pre dlh vo výške 2.200,- eur, pričom v konaní nebolo preukázané, či vôbec bol súdom priznaný alebo existujúci, a či boli iné prostriedky výkonu rozhodnutia alebo exekúcie neefektívne. Nemožno prisvedčiť skutočnosti, že zodpovedá zásadám primeranosti to, ak dôjde k vykonaniu dobrovoľnej dražby pre vymoženie dlhu 2.200,- eur bez toho, aby bolo preukázané, že ostatné prostriedky a exekučné spôsoby neboli predtým efektívne. Preto dospel k záveru, že písomné hlasovanie zo strany vlastníkov bytov bytového domu o dobrovoľnej dražbe bytu žalobkyne je neplatné. Tomuto záveru zodpovedá podľa súdu prvého stupňa aj systematika citovaného zákona, ktorý priamo v § 11 ods. 5 hovorí, že v prípade neplnenia povinnosti si vlastníka bytu je možné pod pojem porušenia dobrých mravov chápať aj to, že neplatí preddavky na úhrady spojené s užívaním bytu, len v prípade, ak si nesplní túto povinnosť, môže súd nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru. Nemožno obchádzať takéto ustanovenie zákona postupom, ktorý bol použitý v tomto prípade, teda tým, že tu vzniklo záložné právo alebo malo vzniknúť záložné právo v prospech vlastníkov bytov a realizáciou tohto zákona o dobrovoľných dražbách by v podstate bol obidený súd pri realizácii predaja bytu. Takýto postup je podľa súdu prvého stupňa v rozpore s § 39 OZ, a preto mu nemožno priznať právnu ochranu. Preto sa ďalej súd prvého stupňa nezaoberal tým, či písomné hlasovanie bolo ovplyvnené zo strany jeho organizátorov, nakoľko toto vo veci relevantné nebolo, nezaoberal sa teda samotným hlasovaním, aj keď zo strany jedného zo žalovaných boli potvrdené výhrady prezentované žalobkyňou v podanom návrhu na začatie konania. O trovách konania účastníkov rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p. a o zastavení konania proti žalovanému v 11.rade rozhodol súd prvého stupňa podľa § 104 ods. 1 veta prvá O.s.p..

Proti tomuto rozsudku v spojení s dopĺňacím rozsudkom podali včas odvolanie žalovaní v 2. - 5.rade, 7. -13.rade, 15. -19.rade, 21. - 26.rade, 28. -31. rade, 33. -37.rade, 39.rade, 40.rade, 43. - 50.rade, ktorí navrhli, aby odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa zmenil tak, aby žalobu zamietol a zároveň si uplatnili náhradu trov konania. Majú za to, že v konaní bolo vydané prekvapivé rozhodnutie. Obsahom predmetného rozhodnutia je právny názor spočívajúci v tom, že vlastníci bytov nemajú samostatné právo podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu na základe § 15 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v prípade, že niektorému z vlastníkov vzniká dlh na platbách spojených s užívaním bytu, ale môžu podať návrh na súd, aby o dražbe bytu rozhodol na základe § 11 ods. 5 Zákona o vlastníctve bytov. S týmto názorom žalovaní nesúhlasia. V tomto konaní bolo potrebné zaoberať sa formálnou stránkou písomného hlasovania, teda tým, či pri písomnom hlasovaní boli dodržané náležitosti stanovené zákonom a zároveň sa mal zaoberať otázkou prípustnosti žalobného petitu. K tomu súd prvého stupňa nezaujal žiadne stanovisko. Súd prvého stupňa sa zároveň nevysporiadal správne nielen so systematikou citovaného zákona, ale ani s jeho jednotlivými ustanoveniami. Nevyporiadal sa s ust. § 8b ods. 2 písm. i/ tohto zákona, podľa ktorého pri správe domu je správca povinný 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. Toto ustanovenie je v priamom rozpore s názorom súdu vyjadreným v rozhodnutí. Pokiaľ o to, že neplatenie platieb spojených s užívaním bytu je konaním proti dobrým mravom, s týmto sa žalovaní stotožňujú. Majú však za to, že ide aj o právny úkon týkajúci sa bytu, a preto je na danú situáciu aplikované aj ust. § 15 ods. 1 tohto zákona, a teda vzniká záložné právo realizovateľné podľa ustanovení Občianskeho zákonníka a Zákona o dobrovoľných dražbách. Judikát citovaný súdom prvého

stupňa je zameraný na udržanie proporcionality pri výkone záložného práva, je prekonaný novelami právnej úpravy Zákona o dobrovoľných dražbách a Exekučného poriadku, v ktorých sa striktnie určuje hranica primeranosti výkonu záložného práva dražbou bytu tým, že tieto zákony obmedzujú možnosť na ich základe návrh na vykonanie dražby nehnuteľnosti, v ktorej má dlžník trvalý pobyt, pokiaľ dlh na istine je menší než 2.000,- eur. Už toto považujú žalovaní za dostatočnú zákonnú úpravu obmedzenia „drastických riešení“. Zdôrazňujú, že správca vykonáva správu domu v mene vlastníkov. Správca je povinný dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv a pod.. K argumentácii súdu prvého stupňa v tom zmysle, či pohľadávky vlastníkov bola judikovaná, a či boli využité iné možnosti výkonu rozhodnutia, žalovaní uvádzajú, že súd si mohol pripojiť spis súdu 10C/235/2013, z ktorého vyplynulo, že o dlhu žalobkyne bolo právoplatne rozhodnuté a táto svoj dlh neplní. Žiaden právny predpis žalovaným neukladá povinnosť využiť napr. exekučné konanie, preto je táto požiadavka súdu nezákonná. Súd prvého stupňa si podľa žalovaných uzurpoval právo konať vo veci nad rámec právnej úpravy. Rozhodnutím vlastníkov bytov o poverení správcu podať návrh na dobrovoľnú dražbu ešte nie je návrh podaný. Až po podaní takéhoto návrhu správcom, k čomu vôbec nemuselo dôjsť ihneď po rozhodnutí vlastníkov bytov, by bolo namieste použiť úvahu súdu (z ktorej obsahom napriek tomu nesúhlasia), avšak iba za podmienky, že by súd rozhodoval podľa § 21 ods. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách. V zmysle týchto dôvodov žalovaní navrhli podanému odvolaniu vyhovieť.

Žalobkyňa navrhla rozsudok súdu prvého stupňa potvrdiť ako vecne správny.

V priebehu odvolacieho konania vyzval odvolací súd účastníkov podľa § 213 ods. 2 O.s.p., aby sa vyjadrili k možnosti posúdenia veci podľa § 8b ods. 2 písm. i/ a § 14 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení platnom k 14.12.2013. Účastníci sa mali vyjadriť aj k posúdeniu veci z pohľadu toho, či je nevyhnutné v demokratickej spoločnosti, aby bol byt predaný v dobrovoľnej dražbe, ak existuje možnosť výkonu záložného práva prostredníctvom exekučného konania, a to s poukazom na pomer výšky pohľadávky a hodnoty založeného bytu. Odvolací súd v tejto súvislosti dal účastníkom do pozornosti, že nebola doposiaľ riešená otázka, či primeranosť výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou bytu je otázkou relevantnou už v procese hlasovania vlastníkov bytov o schválení vykonania dobrovoľnej dražby bytu podľa § 8b ods. 2 písm. i/ zákona č. 182/1993 Z. z., či je nevyhnutné predat' byt neplatičovi, ktorý predstavuje jeho obydlie, ak sledovaný cieľ sa dá dosiahnuť miernejším spôsobom v procese výkonu exekúcie (č. l. 120 -121 spisu).

Žalovaní v 2. - 5.rade, 7. -13.rade, 15. -19.rade, 21. - 26.rade, 28. -31. rade, 33. -37.rade, 39.rade, 40.rade, 43. - 50.rade uviedli, že možnosť použitia § 8b ods. 2 písm. i/ Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v rozhodovaní v tejto veci považujú za správnu, a to aj s poukazom na obsah podaného odvolania. Majú za to, že súd prekračuje svoje právomoci, pokiaľ akýmkoľvek spôsobom podmieňuje aplikáciu Zákona o vlastníctve bytov v časti rozhodovania o dobrovoľnej dražbe využitím možnosti exekučného konania. Zákonodarcu nepodmienil výkon dobrovoľnej dražby exekučným konaním. Je právom veriteľa rozhodnúť sa, akým spôsobom uplatní svoju pohľadávku, a teda či návrh na vykonanie exekúcie podá. Je zrejmé, že príjmy žalobkyne sú minimálne. Žalobkyňa poberá invalidný dôchodok vo výške 128,- eur mesačne. Krajskému súdu v Prešove musí byť z jeho praxe známe, že v prípade, ak sa oprávnený rozhodne aj u evidentne nemajetného povinného pre podanie návrhu na začatie exekúcie, vystavuje sa vysokému riziku vzniku trov exekúcie s poukazom na § 203 ods. 2 Exekučného poriadku. Je tiež zrejmé ako dlho trvajú exekučné konania. Tu navyše nejde o pohľadávku, ktorej výška je fixná. Výška pohľadávky môže narastať každý mesiac, a to aj po rozhodnutí súdu vo veci o zaplatenie finančných prostriedkov, ako aj po začatí exekúcie. Je teda právom žalovaných rozhodnúť sa, či využijú exekučné konanie. Súd nemá možnosť podmieniť rozhodnutie v tejto veci využitím exekučného konania, najmä, keď nezohľadňuje právo žalovaných z ekonomického a časového hľadiska zvážiť vhodnosť tohto exekučného návrhu. Zároveň súd pri hodnotení veci nezohľadňuje hodnotu predmetného bytu. Ide o byt v P. v atypickej budove, kde z ubytovne bol vytvorený bytový dom a tvrdia, že hodnota tohto bytu je oveľa nižšia ako hodnota štandardného bytu v U.. Navyše v prípade dobrovoľnej dražby, ale aj exekučnej dražby sa vychádza zo všeobecnej hodnoty bytu a navyše táto môže byť v zmysle príslušných právnych predpisov následne znížená. Žalovaným nie je zrejmé, aký praktický rozdiel je v zmysle výzvy odvolacieho súdu medzi výkonom záložného práva prostredníctvom exekučného konania a prostredníctvom dobrovoľnej dražby. V oboch prípadoch výkon záložného práva na byt smeruje k scudzeniu bytu. Majú za to, že nie je aktuálna otázka položená odvolacím súdom, či je nevyhnutné predat' byt' neplatičovi, ak sledovaný cieľ sa dá dosiahnuť miernejším spôsobom v procese

výkonu exekúcie. Považujú exekučné konanie v danom prípade za vysoko neúčelné a je predpoklad jeho neúspešnosti, zároveň je predpoklad ďalšieho narastania pohľadávky a jej príslušenstva počas exekúcie. Žalovaní sa rovnako pýtajú, či je v demokratickej spoločnosti nevyhnutné, aby práve oni znášali prostredníctvom fondu opráv dlh neplatičom. Pokiaľ chce táto spoločnosť chrániť obydlie sociálne slabých, mala by na to využiť sociálne príspevky podľa práva sociálneho zabezpečenia a nie nútiť spoluvlastníkov, aby znášali takéto bremeno. Ak by sa pripustili úvahy odvolacieho súdu o primeranosti dobrovoľnej dražby, vznikol by vysoký predpoklad zneužívania tohto právneho názoru. Pýtajú sa, čo by potom motivovalo neplatičov uhrádzať platby spojené s užívaním bytov. Týmito úvahami sa vytvára vysoký predpoklad, že tí, ktorí poctivo platia úhrady spojené s užívaním bytu budú zneužívaní tými, ktoré tieto platby nehradia, a to napr. aj zo špekulatívnych dôvodov. Práve v demokratickej spoločnosti je potrebné vylúčiť zneužívanie postavenia menších, teda neplatičov, na úkor väčšiny platiacich vlastníkov bytov. Zároveň majú za to, že primeranosť výkonu záložného práva k bytu je otázkou relevantnou už v procese hlasovania vlastníkov bytov o schválení vykonania dobrovoľnej dražby bytu, avšak ide o otázku, ktorá je plne v kompetencii veriteľa, teda v tomto prípade žalovaných, a to aj s poukazom na dôsledky neplatičstva pre ostatných vlastníkov bytov. Nemožno žiadne ustanovenie zákona vykladať tak, že súd je oprávnený posudzovať primeranosť výšky pohľadávky k spôsobu speňaženia predmetu zálohu, okrem posúdenia, či je naplnené ustanovenie Zákona o dobrovoľných dražbách a exekučného poriadku, v ktorých sa určuje hranica primeranosti výkonu záložného práva dražbou bytu tým, že tieto zákony obmedzujú možnosť podať na ich základe návrh na vykonanie dražby k nehnuteľnosti, v ktorej má dlžník trvalý pobyt, pokiaľ dlh na istine je menší než 2.000,- eur. Je potrebné zaoberať sa preto tým, či v čase hlasovania boli naplnené formálne predpoklady pre platnosť hlasovania, samotné posúdenie o primeranosti návrhu na dobrovoľnú dražbu prichádza do úvahy až v procese vykonávania dobrovoľnej dražby.

K výzve odvolacieho súdu sa vyjadrila aj žalobkyňa, ktorá poukazuje na to, že je majiteľkou bytu v danom bytovom dome, je invalidnou dôchodkyňou s mesačným príjmom 132,- eur. Je pravdou, že jej dlh za služby spojené s užívaním bytu do roku 2013 bol v sume 2.257,82 eur. Zdôrazňuje, že tento dlh nevznikol úmyselne, žalobkyňa zo svojho jediného príjmu musela financovať štúdium dcéry na strednej škole, čím sa narušila platobná disciplína zálohových platieb za užívanie bytu. V súvislosti so splácaním dlhu jej zo strany súdu v predchádzajúcom konaní bolo povolené tento dlh vykonať v splátkach a k 10.4.2016 žalobkyňa súbežne s mesačnými splátkami za užívanie bytu v súlade s predchádzajúcim rozhodnutím súdu uhradila po 50,- eur mesačne čiastku celkovo 1.000,- eur. Trvá na podanom návrhu, čo sa týka rozhodnutia o neplatnosti hlasovania, uvádza, že jej dlh v čase vyhlásenia hlasovania predstavoval cca 2.200,- eur. Má za to, že súd prvého stupňa správne podrobil preskúmaniu z hľadiska kritéria primeranosti to, či je primerané, aby žalobkyňa bola v podstate zbavená obydliem pre tento dlh, ktorý v súlade s rozsudkom Okresného súdu Prešov vydanom v konaní sp. zn. 10C/235/2013, riadne a včas spláca. Má za to, že nezodpovedá zásadám primeranosti to, ak dôjde k dobrovoľnej dražbe pre vymoženie dlhu 2.200,- bez toho, aby bolo preukázané, že ostatné prostriedky a exekučné spôsoby neboli predtým efektívne.

Odvolací súd preskúmal napadnutý rozsudok v spojení dopĺňacím rozsudkom v zmysle zásad vyjadrených v § 212 ods. 1, 2 O.s.p. spolu s konaním, ktoré ich vydaniu predchádzalo, vec prejednal bez nariadenia pojednávania (§ 214 ods. 2 O.s.p.) a dospel k záveru, že odvolanie dôvodné nie je.

Je zrejmé, že žalobkyňa je výlučnou vlastníčkou bytu č. XXX, nachádzajúceho sa v bytovom dome súp. č. XXX, zapísaného na LV č. XXXX, kat. úz. P.. Z dôvodu existencie nedoplatkov za služby spojené o užívaním bytu, dlh žalobkyne v tejto súvislosti v mesiaci september 2013 tvoril sumu 2.257,82 eur, preto na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v predmetnom bytovom dome dňa 9.9.2013 sa dohodlo na písomnej forme hlasovania, okrem iného k otázke, či vlastníci bytov a nebytových priestorov v danom bytovom dome súhlasia s tým, ak vlastníci bytu č. XXX (žalobkyňa) neuhradí dlžnú čiastku za služby spojené s bývaním, vrátane poplatkov z omeškania do konca mesiaca október 2013, aby správca zabezpečil vykonanie dobrovoľnej dražby z dôvodu dlhodobej platobnej nedisciplíny. Podnet na túto formu hlasovania bol daný zo strany správcu bytu, ktorým je Q. R. U. a následne dňa 1.12.2013 bolo vydané oznámenie o písomnom hlasovaní vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. M. XX v P. v zmysle § 14 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov Písomné hlasovanie sa malo podľa tohto oznámenia konať v dňoch od 12. - 14.12.2013, v čase od 18:00 hod. k otázke, či jednotliví vlastníci bytov a nebytových priestorov súhlasia s tým, aby bola vykonaná dobrovoľná

dražba bytu č. XXX z dôvodu dlhodobej platobnej nedisciplíny. Výsledkom tohto hlasovania bolo, že z celkového počtu 55 bytov a nebytových priestorov za hlasovalo 40 vlastníkov, proti 9 a nehlasovalo 6.

Výsledok písomného hlasovania bol zverejnený dňa 18.12.2013 a žalobkyňa podala na príslušnom súde žalobu o neplatnosť tohto hlasovania dňa 2.1.2014.

Podľa § 151a Občianskeho zákonníka, 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, ak pohľadávka nie je riadne a včas splnená.

Podľa § 8b ods. 2 písm. i/ zákona č. 182/1993 Z. z. v znení platnom k 14.12.2013, pri správe domu je správca povinný 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.

Podľa § 11 ods. 5 citovaného zákona, ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome svojim konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov alebo nebytových priestorov v tomto dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje byt alebo nebytový priestor, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, spoločné nebytové priestory, príslušenstvo alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome, alebo neplní povinnosti uložené rozhodnutím súdu, môže súd na návrh spoločenstva, alebo niektorého vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru.

Podľa § 14 ods. 1 - 7 citovaného zákona, vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve a pozemku na schôdzi vlastníkov. Oznámenie o schôdzi vlastníkov musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome minimálne 5 dní pred dňom konania schôdze. Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôdzu vlastníkov alebo zhromaždenie zvolal, a to do 5 pracovných dní od konania schôdze vlastníkov alebo zhromaždenia spôsobom v dome obvyklým.

Pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak tento zákon neustanovuje inak. Ak počet zúčastnených vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome neumožňuje hodinu po začatí schôdze vlastníkov právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených; to neplatí, ak ide o hlasovanie podľa ods. 3 § 7a ods. 1, § 7c ods. 2 písm. i/ a ods. 3, § 8a ods. 1 a 6, § 8b ods.2 písm. i/, § 10 ods. 1 a §16 ods. 3, 4.

Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodujú o úvere a o zabezpečení úveru, o zmluve o výstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov v dome a o zmene formy výkonu správy, rozhoduje sa hlasovaním na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak sa rozhoduje písomným hlasovaním podľa tohto odseku, podpis vlastníka potvrdia najmenej dvaja overovatelia, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Overiť písomné hlasovanie môže aj notár alebo obecný úrad.

Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do 3 mesiacov od hlasovania, inak jeho právo zaniká. Pri rovnosti hlasov alebo, ak sa väčšina hlasov pri hlasovaní podľa ods. 2 a 3 nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd.

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. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome môže písomne s úradne overeným podpisom splnomocniť inú osobu, aby ho na schôdzi vlastníkov zastupovala. Súčasťou splnomocnenia môže aj príkaz, ako má splnomocnenec

hlasovať pri konkrétnych otázkach. Splnomocnená osoba sa originálom splnomocnenia preukazuje na začiatku schôdze, rade alebo zástupcovi vlastníkov.

Ak nejde o rozhodovanie o zmluve o spoločenstve alebo o zmluve o výkone správy, môže správca, zástupca vlastníkov alebo predseda vyhlásiť písomné hlasovanie. Pred písomným hlasovaním musia byť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome 7 dní vopred informovaní o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať a o termíne a mieste hlasovania, a to spôsobom v dome obvyklým. Na hlasovacom lístku musí byť uvedený deň konania hlasovania, meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, otázka alebo otázky; ak je viac otázok, označia sa poradovými číslami. Pri každej otázke musia byť rámčeky, z ktorých jeden je nadpísaný slovom Áno a druhý slovom Nie. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru nevyznačí svoj názor, je hlas neplatný. Po vykonaní hlasovania písomnou formou správca, zástupca vlastníkov alebo predseda za účasti ďalších dvoch vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zistí výsledok hlasovania a oznámi ho do 5 pracovných dní od písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým. Aby bolo písomné hlasovanie právoplatné, je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak zákon neustanovuje inak. V prípade neúspešného hlasovania musí byť predmet hlasovania prerokovaný na schôdzi vlastníkov alebo na zhromaždení podľa ods. 2.. Hlasovanie písomnou formou o tej istej veci možno opakovať až po prerokovaní predmetu hlasovania na schôdzi vlastníkov alebo na zhromaždení. Prehlasovaný vlastník bytu a nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, pretože mu nebol oznámený spôsobom v dome obvyklým, má právo obrátiť sa do 3 mesiacov od hlasovania na súd, inak jeho právo zaniká.

Ustanovenia ods. 1 - 6 sa rovnako použijú aj na hlasovanie zhromaždenia podľa § 7c ods. 9. Ak spoločenstvo tvorí viac domov, o úvere, rozdelení spoločenstva, súhlase so vstavbou alebo nadstavbou a o použití fondu prevádzky, údržby a opráv hlasujú iba vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorého sa predmet hlasovania týka.

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

Žalobkyňa sa v danom prípade domáha neplatnosti písomného hlasovania vlastníkov bytov bytového domu v P., na ul. M. XX, o dobrovoľnej dražbe bytu č. XXX, ktorého je výlučnou vlastníčkou namietajúc porušenie princípov hlasovania o dobrovoľnej dražbe tohto bytu, ktoré bolo vykonávané z dôvodu existencie dlhu na úhradách za jeho užívanie. Predovšetkým nie je dôvodná námietka žalovaných, ktorí poukazujú na vydanie prekvapivého rozhodnutia súdu prvého stupňa vo veci, ktorý sa nezaoberal formálnou stránkou písomného hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dňoch 12. - 14.12.2013, keď na tieto predpoklady napokon poukazovala samotná žalobkyňa v podanom žalobnom návrhu.

Odvolaací súd zdôrazňuje, že ust. § 120 ods. 1 O.s.p. priznáva súdu právo vykonať aj dôkazy nenavrnuté účastníkmi a právne posúdenie veci je plne v rukách súdu (podľa § 79 ods. 1 O.s.p. nemusí byť vôbec náležitou žalobou). Z toho možno uzavrieť, že v konaní o neplatnosť písomného hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome súdu nič nebráni vysloviť neplatnosť tohto hlasovania aj na základe takej skutkovej okolnosti, ku ktorej žalobkyňa nenamietala jej rozpor so zákonom ani ju výslovne neoznačila ako dôvod neplatnosti hlasovania. Takýto postup nenaruša kontradiktórnosť konania a s tým spojenú zásadu rovnosti účastníkov konania, pretože súd tu nepomáha jednému z účastníkov v uplatňovaní jeho práv (nedopíňa jeho žalobný prednes a nevyhľadáva zaňho rozhodujúce skutočnosti ani nemení ním uplatnené právo), ale vykonáva to, čo je jeho výlučnou úlohou, teda aplikáciu práva na ten skutkový stav, ktorý v konaní vyšiel najavo (porovnaj ust. § 132 a § 153 ods. 1 O.s.p.).

Je nesporné, že písomné hlasovanie vlastníkov bytov v dňoch 12. - 14.12.2013 o ich súhlase s vykonaním dobrovoľnej dražby bytu žalobkyne pre jej platobnú nedisciplínu bolo realizované po predchádzajúcom podnete zo strany správcu. K akceptovaniu takto navrhovaného postupu žalovanými došlo v súvislosti s dlhom žalobkyne pri uhrádzaní poplatkov a služieb spojených s užívaním bytu, tento dlh v danom období bol v rozsahu asi 2.200,- eur, keď je zároveň zrejmé, že správca - Q. R. U., uplatňovalo voči žalovanej nárok na zaplatenie sumy 2.117,45 eur s prísl., titulom týchto nedoplatkov v konaní Okresného súdu Prešov sp. zn. 10C/235/2013, ktoré začalo dňa 2.9.2013. Rozsudkom zo dňa 20.6.2014 bola žalovanej uložená povinnosť zaplatiť sumu 2.117,45 eur s trovami konania s povolením mesačných splátok po 50,- eur.

Odvolačný súd predovšetkým konštatuje, že súd prvého stupňa sa v závislosti od týchto zistení správnym spôsobom zaoberal dodržaním princípu proporcionality medzi navrhovaným výkonom záložného práva dobrovoľnou dražbou a otázkou, či je skutočne nevyhnutné so zreteľom na všetky okolnosti veci vykonať záložné právo práve týmto spôsobom, a to aj s prihliadnutím na systematiku zákona č. 182/1993 Zb., ktorý okrem iného v ust. § 11 ods. 5 určuje kompetenciu súdu nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru, ak vlastník bytu porušuje dobré mravy, keď pod tento pojem spadá aj neplatenie predavkov.

Žalovaní ďalej v konaní poukazovali na to, že podstata písomného hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výkone dobrovoľnej dražby bytu žalobkyne súvisí s existenciou § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov, v súvislosti s čím ani odvolací súd nepopiera povinnosť správcu podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 v prípade splnenia predpokladov určených § 8b ods. 2 písm. i/ Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v spojení s citovaným § 14 ods. 1 - 7 tohto zákona.

Pokiaľ však ide o primeranú povahu sankcie, osobitnú pozornosť je potrebné venovať okolnosti, že majetok dotknutý konaním o mimosúdnom výkone záložného práva, o ktorý ide vo veci samej, je nehnuteľnosť určená na bývanie žalobkyne a jej rodiny.

Strata rodinného obydľia môže vážne ohroziť nielen práva vlastníka bytu, ale aj uviesť jeho rodinu do osobitne citlivej situácie. V tejto súvislosti Európsky súd pre ľudské práva rozhodol, že strata bývania je jedným z najvážnejších zásahov do práva na rešpektovanie obydľia a každý, komu takýto vážny zásah hrozí, musí mať v podstate možnosť predložiť primeranosť takéhoto opatrenia na súdne preskúmanie. V práve Európskej únie predstavuje právo na obydľie základné právo zaručené čl. 7 Charty, ktoré musí vnútroštátny súd zohľadňovať (do pozornosti rozsudok Súdneho dvora EÚ z 10.9.2014 vo veci C-34/13 Monika Kušionová/Smart Capital, a.s.).

Nemožno opomenúť, že inštitút dobrovoľnej dražby je takým, ktorý vo svojej podstate vážnym spôsobom zasahuje do práva vlastníť majetok podľa čl. 20 Ústavy SR s dosahom na ústavné právo na obydľie podľa čl. 21 ústavy (ako je tomu aj v prejednávanej veci), a to bez akejkoľvek (preventívnej) ingerencie súdnej moci. Záložca je počas trvania záložného práva vystavený jedine konaniu a rozhodovaniu záložného veriteľa, ktorého písomné vyhlásenie o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva, plní na účely výkonu záložného práva funkciu „exekučného titulu“ s priamym dosahom na ústavné právo záložcu. Je tak otáznou, či takáto konštrukcia neodporuje základným súkromnoprávnym zásadám, najmä zásade rovnosti účastníkov súkromnoprávných vzťahov (§ 2 ods. 2 OZ) s dosahom na čl. 20 Ústavy SR, kedy je vlastníckemu právu nadradené iné vecné právo vykonávané bez verifikácie oprávnenosti a dôvodnosti jeho výkonu zmocneným orgánom štátnej moci. Líniu ingerencie súdnej moci pri nútenom výkone súkromného práva podporuje aj ustálená judikatúra Európskeho súdu pre ľudské práva najmä k čl. 8 Dohovoru ochrane základných práv a slobôd v znení jeho dodatkových protokolov.

Ani záujmy veriteľa na uspokojení pohľadávky nemôžu byť hlavným cieľom realizácie právnej úpravy dobrovoľných dražieb a je diskutabilné, či v teste ústavnej súladnosti a konformnosti môže vo všeobecnosti obstať právna úprava, ktorá v podmienkach súkromného procesu nezabezpečuje ochranu ústavných práv účastníkov právnych vzťahov.

V prejednávanej veci nebolo sporné, že zo strany žalovaných v súvislosti s vykonaným písomným hlasovaním je zamýšľaný postup výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou bytu žalobkyne na návrh

správca ako to predpokladá citované ust. § 8b ods. 2 písm. i/ Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Žalobkyňa je pritom invalidnou dôchodkyňou, v predmetnom byte s ňou žijú aj jej rodinní príslušníci, ešte v roku 2013 správca bytového domu uplatnil pohľadávku pozostávajúcu z neuhradených poplatkov za užívanie bytu v konaní Okresného súdu Prešov sp. zn. 10C/235/2013, následne nevyužil možnosť iných prostriedkov smerujúcich k vymoženiu nedoplatkov od žalobkyne, napr. aj výkonom záložného práva v exekučnom konaní, keď navyše žalobkyňa poukazuje na to, že vzniknutý dlh spláca v splátkach určených právoplatným rozhodnutím súdu. Súd prvého stupňa na tom základe správne poukázal na nedodržanie princípu proporcionality pri navrhovanom postupe výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou s prihliadnutím na výšku dlhu v tom čase v sume asi 2.200,- eur k hodnote bytu, ktorý je jediným obydľím žalobkyne a jej rodiny. Vlastníci bytov vždy pri rozhodovaní o podaní návrhu na dobrovoľnú dražbu by mali starostlivo zvážiť, či je uvedené opatrenie najmä vzhľadom na výšku pohľadávky a osobu dlžníka primerané, resp., či nie je priestor napr. na dohodu o splátkach dlžnej sumy či prevzatie dlhu inou osobou, prípadne vymáhanie dlžnej sumy súdnou cestou. Podľa odvolacieho súdu princíp proporcionality, vrátane princípu zvýšenej ochrany chránených osôb musia byť zohľadnené ako zákonné podmienky takto navrhovaného postupu už v čase hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov a nie až pri realizácii samotnej dobrovoľnej dražby. Odvolací súd nemá preto pochybnosť o tom, že podmienkou, ktorú musia vlastníci bytov a nebytových priestorov pri hlasovaní o vykonaní dobrovoľnej dražby, ako jej navrhovatelia, posúdiť a zohľadniť je nielen overenie a potvrdenie pravosti, výšky a splatnosť pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva (ako esencialna podmienka vykonania dražby podľa § 7 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z.), ale aj zohľadnenie aspektu primeranosti a dobrých mravov v súkromnoprávných vzťahoch v súlade s § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Uvedený záver plynie zo skutočnosti, že nie správca bytového domu, ale vlastníci bytov a nebytových priestorov sú iniciátormi vykonania dobrovoľnej dražby a je to práve hlasovanie vlastníkov, ktoré zakladá právny dôvod a zmocnenie pre ďalší postup správca podľa zákona č. 527/2002 Z. z. Niet preto pochybností o tom, že hlasovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov je fázou uplatňovania zákonného záložného práva, ktorá implikuje imanentné posúdenie primeranosti dražby a jej súladu s dobrými mravmi a zákonom (§ 3 ods. 6 zákona č. 527/2002 Z. z.) - súladný výkon (záložného) práva.

So zreteľom na všetky tieto dôvody odvolací súd napadnutý rozsudok v spojení s dopĺňacím rozsudkom potvrdil ako vecne správny. O trovách odvolacieho konania rozhodol podľa § 224 ods. 1 O.s.p. v spojení s § 142 ods. 1 O.s.p.. Žalobkyni v tomto štádiu konania trovy nevznikli a žalovaní vzhľadom na výsledok odvolacieho konania nemajú právo na ich náhradu.

Odvolací súd zároveň vyhovel návrhu žalovaných a samostatným výrokom vyslovil, že proti tomuto rozsudku je prípustné dovolanie (§ 238 ods. 3 O.s.p.). S poukazom na charakter prejednávanej veci za otázku právne zásadného významu považoval otázku, či ustanovenia zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, akým je § 14 v spojení s § 8b ods. 2 písm. i/ sa majú vykladať tak, že zákonné podmienky výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou, vrátane dodržiavania princípov súkromného práva, najmä princípu proporcionality, zvýšená ochrana chránených osôb, musia byť splnené už v čase hlasovania vlastníkov bytov v súlade s výkonom práva dobrovoľnou dražbou.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.