

Súd: Okresný súd Prievidza  
Spisová značka: 12C/168/2015  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3814222092  
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 04. 2017  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Róbert Matulák  
ECLI: ECLI:SK:OSPD:2017:3814222092.6

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prievidza sudcom JUDr. Róbertom Matulákom v právnej veci žalobcu: BYTOS - správa bytov PRIEVIDZA, s.r.o., M. Mišíka 42, Prievidza, IČO: 36313009, zastúpený Advokátskou kanceláriou JUDr. Ľubica Lukáčová, s.r.o., so sídlom v Prievidzi, M. Hodžu 10/3 proti žalovanému: Bc. G. Y., nar. XX.XX. XXXX, bytom T., Pod E. XXX/XX, zastúpený splnomocneným zástupcom Mgr. Petrom Hortulánim, nar. 26.5. 1961, bytom Kanianka, Pod Vinicou 404/19, o zaplatenie 1.284,52 eur s prísl., takto

### rozhodol:

I. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi istinu vo výške 1284,52 eur spolu s ročným úrokom z omeškania vo výške 5,25% zo sumy 56,35 eur od 1.3.2014 do 31.3.2014, zo sumy 167,62 eur od 1.4.2014 do 30.4.2014, zo sumy 278,89 eur od 1.5.2014 do 31.5.2014, zo sumy 390,16 eur od 1.6.2014 do 30.6.2014, ročným úrokom z omeškania vo výške 5,15% zo sumy 728,17 eur od 1.7.2014 do 31.7.2014, zo sumy 839,44 eur od 1.8.2014 do 31.8.2014, zo sumy 950,71 eur od 1.9.2014 do 30.9.2014, ročným úrokom z omeškania vo výške 5,05% zo sumy 1061,98 eur od 1.10.2014 do 31.10.2014, zo sumy 1173,25 eur od 1.11.2014 do 30.11.2014 a zo sumy 1284,52 eur od 1.12.2014 do zaplatenia, všetko do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

II. Žalobca má voči žalovanému právo na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

### odôvodnenie:

1. Žalobou podanou na tunajší súd dňa 16.12. 2014 sa žalobca domáhal, aby súd uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 1.284,52 eur spolu so zákonným úrokom z omeškania s odôvodnením, že žalovaný je výlučným vlastníkom bytu č. X vo vchode č. XX na ulici D. v G.. X. na základe dohody s vlastníkmi, zmluvy o výkone správy zo dňa X.X. XXXX zabezpečuje v uvedenom bytovom dome výkon správy, prevádzky a údržby spoločných častí a zariadení domu podľa zákona č. 182/1993 Z.z.. V zmysle zmluvy sú vlastníci povinní pravidelne mesačne platiť na účet žalobcu preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv domu, zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu a poplatok za výkon správcovskej činnosti. Splatnosť platieb je do posledného dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca. Žalobca ako správca vykonáva do 31.5. vyúčtovanie služieb poskytnutých za predchádzajúci kalendárny rok. Žalovaný platby riadne a včas neplatil a ku dňu podania žaloby žalobca vedie voči nemu pohľadávku v sume 1.284,52 eur, ktorá pozostáva z nezaplatených mesačných platieb za mesiac marec 2014 v sume 56,35 eur, za mesiace apríl až december 2014 v sume 111,27 eur mesačne, k čomu bol pripočítaný nedoplatok z vyúčtovania služieb za rok 2013 v sume 226,74 eur.

2. Súd v predmetnej veci priznal žalobcovi ním v konaní uplatnený nárok platobným rozkazom č. k. 13Ro/283/2014-10 zo dňa 5.1. 2015.

3. V zákonnej lehote podal proti platobnému rozkazu žalovaný odpor, ktorým žiadal návrh v celom rozsahu ako nedôvodný zamietnuť. Uviedol, že žalobca svoje tvrdenie opiera o výlučné vlastnícke právo žalovaného nadobudnuté v dobrovoľnej dražbe, ktorá sa konala dňa 28.10. 2013. Vlastnícke

právo žalovaného bolo v odôvodnení rozsudku Okresného súdu Prievidza sp. zn. 15C/19/2014 zo dňa 12.1. 2015 spochybnené na základe nedoručenia oznámenia o dražbe účinným spôsobom vlastníkovi predmetu dražby podľa § 17 ods. 5 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, dražobník bol povinný upustiť od dražby v súlade s § 19 ods. 1 písm. d/ citovaného zákona. Súd ako predbežnú otázku ustálil, že žalovaný nenadobudol platne vlastnícke právo k predmetnému bytu udelením príklepu a zaplatením dražobnej ceny, pretože dražobník sa v procese dražby dopustil porušenia § 17 ods. 5, § 19 ods. 1 a § 24 ods. 7 cit. zákona, ktoré majú za následok to, že k platnej dražbe nedošlo. Žalovaný teda nenadobudol k predmetnému bytu vlastnícke právo, pretože k platnému udeleniu príklepu nedošlo, i keď zaplatil cenu dosiahnutú vydražením.

4. Po vykonanom dokazovaní na pojednávaní, vypočutím právnej zástupkyne žalobcu a splnomocneného zástupcu žalovaného, oboznámením s obsahom Zmluvy o výkone správy zo dňa 1.1. 2005 vrátane prílohy č. 1 Zmluvy o výkone správy, výpisom z konta odporcu, písomným vyjadrením žalobcu zo dňa 18.5. 2015, čiastočným výpisom z listu vlastníctva č. XXXX pre k.ú. Prievidza, . obsahom spisu tunajšieho súdu sp. zn. 15C/19/2014 a ďalšími dôkazmi tvoriacimi obsah spisu, súd rozsudkom č.k. 12C/168/2015-36 zo dňa 30.7.2015 žalobu v celom rozsahu zamietol a uložil žalobcovi povinnosť zaplatiť žalovanému náhradu trov konania.

5. V odôvodnení vyššie uvedeného rozsudku súd prvej inštancie uviedol, že dospel k právnomu záveru, že žaloba žalobcu dôvodná nebola. Je síce pravda, že žalovaný je v katastri nehnuteľností zapísaný ako výlučný vlastník predmetného bytu, tento byt však nikdy neužíval, užíva ho iný subjekt (..), ktorý za jeho užívanie neplatí žalobcovi, ktorý na základe zmluvy o výkone správy zo dňa 1.1. 2005 zabezpečuje v uvedenom bytovom dome výkon správy, prevádzky a údržby spoločných častí a zariadení domu podľa zákona č. 182/1993 Z.z.. Žalovaný mal predmetný byt nadobudnúť do vlastníctva v dražbe. Súd prvej inštancie však vychádzal z odôvodnenia rozsudku súdu v konaní vedenom pod sp. zn. 15C/19/2014, v ktorom súd prejudiciálne konštatoval, že dražba bola neplatná, a preto žalovaný nenadobudol vlastnícke právo k bytu a teda ani nemal byť na liste vlastníctva ako vlastník bytu zapísaný. Súd prvej inštancie pri vydaní vyššie uvedeného rozsudku vychádzal aj z obsahu spisu tunajšieho súdu sp.zn. 15C/19/2014 a právne uzavrel, že žalovaný nenadobudol platne vlastnícke právo k predmetnému bytu o udelení príklepu a zaplatením dražobnej ceny, pretože dražobník sa v procese dražby dopustil porušenia § 17 ods. 5, § 19 ods. 1 a § 24 ods. 7 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v platnom znení, ktoré majú za následok to, že k platnej dražbe nedošlo. Je pravdou, že žalobu o neplatnosť dražby nepodala žiadna osoba, avšak za stavu, že neboli náležite doručené písomnosti v procese od začiatku dražby, príklep bol udelený neplatne. Súd vyslovil názor, že skutočnosť, ak oprávnená osoba nepodá žalobu o neplatnosť dražby v situácii, ako je v prejednávanej veci, ešte neznamená, že dražba zostáva platná. Súd zastal stanovisko, že žalovaný nenadobudol vlastnícke právo, pretože k platnému udeleniu príklepu nedošlo, i napriek tomu, že zaplatil cenu dosiahnutú vydražením. Vzhľadom na to, že žalovaný nielen že nie je vlastníkom bytu, ale tento byt ani nikdy neužíval a nemal žiaden iný zmluvný vzťah k tomuto bytu, žalobu žalobcu zamietol s tým, že nič na tom nemôže zmeniť ani fakt, že žalobca žalovanému ako domnelému užívateľovi sporného bytu zriadil konto, že žalovaný žalobcovi zaplatil sumu 500 eur a ani to, že žalovaný sa po vydražení nehnuteľnosti aj cítil byť vlastníkom sporného bytu.

6. Uznesením č.k. 6Co/1048/2015-46 zo dňa 30.11.2016 súd druhej inštancie rozsudok prvej inštancie zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

7. Podľa právneho názoru krajského súdu, v danej veci je pre právne posúdenie žalobcovho nároku rozhodné ustanovenie § 10 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a ustanovenie § 8 b ods. 2 písm. e) citovaného zákona. Podľa § 8 b ods. 2 písm. e) zákona č. 182/1993 Z.z., pri správe domu je správca povinný sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov a vymáhať vzniknuté nedoplatky. Podľa § 10 ods. 6 veta prvá veta prvá zákona č. 182/21993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov úhrady za plnenia sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní mesačne vopred uhrádzať na účet domu v banke. Podľa odseku 1 citovaného ustanovenia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní v súlade so zmluvou o spoločenstve alebo 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. Predmetné ustanovenie § 10 zákona č. 182/21993 Z.z. obsahuje odkaz č. 10, ktorým odkazuje na zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov. Z uvedeného odkazu je možné vyvodiť, že zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov za vlastníka bytu, ktorý je v právnom vzťahu so správcom, obsahom ktorého je jeho povinnosť (vlastníka) úhrady za plnenia a poukazovania preddavkov, považuje vlastníka zapísaného v katastri nehnuteľností. Súd druhej inštancie

v tejto súvislosti ako podporný argument pre jeho záver poukázal na rozhodným zákonom odkazovaný katastrálny zákon a jeho ustanovenie § 70. Podľa § 70 ods. 1 a 2 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov, údaje katastra uvedené v § 7 sú hodnoverné, ak sa nepreukáže opak. Údaje katastra, a to údaje o právach k nehnuteľnostiam, parcelné číslo, geometrické určenie nehnuteľnosti, druh pozemku, geometrické určenie a výmera katastrálneho územia, názov katastrálneho územia, výmera poľnohospodárskej jednotky alebo lesnej hospodárskej jednotky, alebo organizačnej jednotky, údaje o základných a podrobných polohových bodových poliach, údaje o bodových poliach, ako aj štandardizované geografické názvy sú hodnoverné a záväzné, ak sa nepreukáže opak. Hodnovernosť údajov katastra znamená, že každý môže veriť, že údaje obsiahnuté v katastri zodpovedajú právu a skutočnosti, a že každý sa na tieto údaje môže spoliehať, pokiaľ sa nepreukáže opak. V danom prípade žalobca nebol účastníkom konania (stranou sporu) vo veci vedenej Okresným súdom Prievidza pod sp.zn. 15C/19/2014 vec žalovaného proti S. o vypratanie bytu, v ktorom súd v rámci predbežnej otázky (nie výrokom) vyriešil, že žalovaný nie je vlastníkom bytu, ktorého správu vykonáva žalobca. Zo žiadneho spisového podkladu však nevyplývalo, že by žalobca v čase podania žaloby mal vedomosť o predmetnom právnom posúdení predbežnej otázky vlastníctva v súdnom konaní, ktorého nebol účastníkom (stranou sporu). Za daných okolností je zrejmé, že konal v dobrej viere v zápis vlastníckeho práva v prospech žalovaného v katastri nehnuteľností. Bez ohľadu na vyššie uvedené skutočnosti, považoval súd druhej inštancie za významné to, že v danom spore nejde o ochranu vlastníckeho práva a žalobca ako správca nevystupuje v spore ako skutočný vlastník, domáhajúci sa svojich práv vyplývajúcich mu z vlastníckeho práva. Vykonáva len správu pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu. Druhou stranou tohto právneho vzťahu je vlastník a to vlastník zapísaný v katastri nehnuteľností. Na podporu tohto záveru súd druhej inštancie uviedol okrem jazykového aj teleologický argument. Je totiž zrejmé, že od správcu nemožno rozumne požadovať, aby pri výkone svojej povinnosti podľa citovaného § 8b zákona detailne skúmal nadobúdaci titul vlastníka k bytu, a zisťoval, či došlo k porušeniu procesných pravidiel dražby, ktorá príklepu predchádzala. Pre správcu pri realizovaní povinností tak musí (a môže) byť rozhodujúci len zápis vlastníka v katastri nehnuteľností. Pokiaľ sa žalovaný stotožňuje so záverom o neexistencii jeho vlastníckeho práva k bytu (viď odpor proti platobnému rozkazu zo dňa 15.02.2015, č.l. 14 spisu), bolo jeho povinnosťou, vychádzajúc z požiadavky náležitej starostlivosti a obozretnosti, zabezpečiť odstránenie nesprávneho zápisu svojho vlastníctva v katastri nehnuteľností. Zo spisu však nevyplývalo, že by tak vykonal (robil úkony k tomu smerujúce). Z uvedených dôvodov je v tomto spore na základe žaloby správcu o zaplatenie úhrad a preddavkov podľa názoru súdu druhej inštancie bez významu, kto je skutočným vlastníkom bytu, rozhodujúci je zapísaný vlastník v katastri nehnuteľností. K vyššie uvedenej argumentácii súd druhej inštancie doplnil, že sa nestotožnil s právnym posúdením predbežnej otázky vlastníctva bytu, ako ho vykonal súd prvej inštancie, ktorý žalovaného označil za nevlastníka z dôvodu porušenia ustanovenia § 10 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, a to vzhľadom na ustanovenie § 21 ods. 2 veta prvá a druhá zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, podľa ktorého v prípade, ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy alebo boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. V prípade, ak dôvody neplatnosti dražby súvisia so spáchaním trestného činu a zároveň ide o dražbu domu alebo bytu, v ktorom má predchádzajúci vlastník predmetu dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu; v tomto prípade je možné domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty. Zo spisu ani z pripojeného spisu nevyplývalo, že by sa S. resp. jej opatrovníčka alebo iná osoba dotknutá na svojich právach domáhali určenia neplatnosti dražby v prekluzívnej trojmesačnej lehote. Pritom z uvedeného ustanovenia vyplýva, že ak v tejto lehote dražbu z dôvodu porušenia procesných pravidiel nikto nenapadne, je už ďalej nenapadateľná.

8. Po zopakovaní dokazovania, vypočutím strán sporu a oboznámením s listinnými dôkazmi založenými v spise, mal súd zistený tento skutkový stav veci:

9. Žalovaný je v katastri nehnuteľností zapísaný ako výlučný vlastník nehnuteľnosti - bytu č. X na prvom poschodí vo vchode č. XX nachádzajúcom sa v obytnej budove súpisné číslo XXXXX, postavenom na pozemku parc. č. XX. G. byt je zapísaný na liste vlastníctva č. XXXX pre k.ú. G.. G. výpisu z predmetného listu vlastníctva, žalovaný mal byť nadobudnúť do vlastníctva prostredníctvom dobrovoľnej dražby v októbri roku XXXX.

XX. Žalobca na základe X. o výkone správy zo dňa X.X. XXXX zabezpečuje v uvedenom bytovom dome výkon správy, prevádzky a údržby spoločných častí a zariadení domu podľa zákona č. XXX/XXXX Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. V zmysle zmluvy sú vlastníci povinní pravidelne mesačne platiť na účet žalobcu preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv domu, zálohové platby za služby

spojené s užívaním bytu a poplatok za výkon správcovskej činnosti. D. platieb je do posledného dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca. V čase uzatvorenia vyššie uvedenej zmluvy bola na katastri nehnuteľností zapísaná ako výlučná vlastníčka vyššie uvedeného bytu S. T..

XX. Ku dňu podania žaloby na súd žalobca mal voči žalovanému pohľadávku v sume X.XXX,XX eur, ktorá pozostáva z nezaplatených mesačných platieb za mesiac marec XXXX v sume XX,XX eur, za mesiace apríl až december XXXX v sume XXX,XX eur mesačne, k čomu bol pripočítaný nedoplatok z vyúčtovania služieb za rok XXXX v sume XXX,XX eur.

XX. V konaní vedenom na tunajšom súde pod sp. zn. XXC/XX/XXXX sa žalovaný ako žalobca domáhal vypratania vydraženého bytu na adrese G., D. XX/X proti S. T., nar. XX.X. XXXX. O. č. k. XXC/XX/XXXX zo dňa XX.X. XXXX súd žalobu zamietol. O. nadobudol právoplatnosť dňa XX.X. XXXX. V odôvodnení svojho rozhodnutia súd uviedol, že po zhodnotení vykonaného dokazovania dospel k záveru, že žaloba žalobcu nie je dôvodná, pretože žalovaný nenadobudol vlastnícke právo k predmetnému bytu, pretože k platnému udeleniu príklepu nedošlo i keď zaplatil cenu dosiahnutú vydražením.

XX. Právna zástupkyňa žalobcu aj po podanom odpore žalovaného na podanej žalobe zotrvala. V písomnom podaní zo dňa XX.X. XXXX poukázala na zápis v liste vlastníctva č. XXXX pre k.ú. G., podľa ktorého výlučným vlastníkom predmetného bytu je žalovaný, ktorý byt nadobudol do vlastníctva na základe dobrovoľnej dražby zo dňa XX.XX. XXXX. M., ktorá tvrdí, že porušením ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách boli dotknuté jej práva sa môže podľa § 21 zákona domáhať určenia neplatnosti dražby na súde v lehote do troch mesiacov odo dňa príklepu, inak toto právo zaniká. P. žaloba podaná nebola, preto ani nebolo rozsudkom súdu právoplatne rozhodnuté o neplatnosti dražby. V konaní sp. zn. XXC/XX/XXXX súd rozhodoval o žalobe na vypratanie bytu a priebehom dražby sa zaoberal nad rámec žaloby podanej vydražiteľom, výrokom tohto rozsudku však vlastníctvo vydražiteľa dotknuté nebolo. Z predmetného konania, ale i z iných konaní vedených na tunajšom súde je zrejmé, že opatrovníčka ustanovená dlžníčke S. T., jej dcéra S. T., nemá záujem riadne plniť povinnosti opatrovníka a hájiť záujmy nesvojprávnej S. T.. G. jej nečinnosťou sa stalo, že úhrady za byt predpísané správcom neboli riadne a včas poukazované, nespolupracuje s úradmi, nepreberá poštu, neotvára dvere, aj keď sa v byte zdržiava, resp. aj v prípade prevzatia platobného rozkazu, z neho ani neplní ani proti nemu nepodá opravný prostriedok. L. tomu súd nevyhovел jej žalobe na zrušenie opatrovníctva, čo malo za následok aj to, že zásielky dražobníka neboli doručené. Za existujúceho stavu, keď nikto v predpísanej lehote nespochybnil platnosť dražby, je vlastníkom bytu žalovaný a jedine on má povinnosť zaplatiť pohľadávku žalobcu.

XX. Právna zástupkyňa žalobcu na pojednávaní pred súdom ďalej uviedla, že od podania žaloby, doteraz, nebola žalovaná suma uhradená ani čiastočne, naopak za ďalšie mesiace neboli zaplatené za predmetný byt ďalšie sumy. G. žalobcu sa tým zvýšila, náklady na bývanie neplatí ani vlastník bytu a takisto ani jeho užívateľka. X. v konaní nespochybnil žalovanú sumu, spochybnil akurát vlastnícke právo k predmetnej nehnuteľnosti, čo však nie je predmetom tohto konania. G. legitimitáciu žalovaného v konaní vyvodili zo zápisu na liste vlastníctva predmetného bytu, doposiaľ na tomto liste vlastníctva nie je uvedená žiadna zmena a ani žiadna poznámka o nejakom inom konaní. G. tunajší súd v inom konaní vedenom na tunajšom súde ako predbežnú otázku riešil vlastnícke právo žalovaného k predmetnému bytu, pričom sa zaoberal platnosťou dražby, o tomto konaní sa dozvedeli následne, po tom, ako im bol doručený odpor proti PR spolu s prílohou rozsudku sp.zn. XXC/XX/XXXX. G. ide o toto konanie, navrhovateľ dražby a ani dražobníkom nebol účastníkom konania o vypratanie nehnuteľnosti, pričom nemá vedomosť o tom, že by sa v tomto konaní k meritu veci vyjadrili. P. zo spisu XXC/XX/XXXX vzhľadom na vyznačenú doložku právoplatnosti je zrejmé, že žalovaný proti rozhodnutiu prvostupňového súdu v konaní XXC/XX/XXXX odvolanie ani nepodal. P. poukázala na to, že nebola v zákonnej lehote samotná dražba, jej priebeh, napadnutá. Do dnešného dňa nebolo spochybnené vlastnícke právo žalovaného k bytu, pretože na súde nebol podaná žiadna žaloba ohľadne určenia vlastníckeho práva k bytu. Za daného stavu treba vychádzať zo stavu v čase, keď súd vyhlási rozhodnutie, na liste vlastníctva je ako vlastník predmetného bytu uvedený žalovaný, ktorého povinnosťou je plniť si svoje povinnosti vyplývajúce mu zo zákona č. XXX/XX Z.z. G. ide o žalovaného, tento v konaní nespochybnil základ nároku, ktorý si žaloba v konaní uplatnil a ani vyčíslenie tohto nároku. G. žalovaný zaplatil sumu XXX eur, táto suma bola riadne žalobcom zaúčtovaná, čo vyplýva z prehľadu, ktorý súdu predložili. M. je žalovaný vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti, má vedené vlastné konto a za obdobie vlastníctva vedú voči nemu samostatné účtovanie.

XX. Splnomocnený zástupca žalovaného na pojednávaní pred súdom uviedol, že so žalobou žalobcu nesúhlasí, poukazujúc na tú skutočnosť, že žalovaný nie je vlastníkom predmetného bytu, o čom sa dozvedel až v neskoršom období, v konaní, v ktorom žaloval S. T. o vypratanie bytu. G. bol on i jeho syn, žalobca, toho názoru, že dražba predmetného bytu prebehla v zmysle exekučného poriadku a z

tohto dôvodu nemali ani dôvod podávať žalobu kvôli dražbe. Až v konaní XXC/XX/XXXX sa tunajší súd zaoberal spôsobom nadobudnutia vlastníckeho práva žalovaného k predmetnému bytu, pričom zistil závažné pochybenia. S rozsudkom súdu vo veci sp. zn. XXC/XX/XXXX sa stotožnil a z tohto dôvodu nebolo z ich strany ani podané odvolanie proti rozsudku. Je zrejmé, že pri dražbe došlo k pochybeniu, pretože upovedomenie od exekútora nebolo povinnému doručené do vlastných rúk, pričom náhradné doručenie je vylúčené. L. vyššie uvedeným skutočnostiam až do podania návrhu o vypratanie predmetného bytu bola z ich strany zaplatená žalobcovi titulom nedoplatku za bývanie suma XXX eur. Je pravda, že jeho syn i v súčasnej dobe je zapísaný na liste vlastníctva ako majiteľ predmetného bytu, súčasný stav ohľadne tohto bytu je však pre neho neúnosný a preto v budúcnosti ohľadom predmetného bytu podnikne ďalšie právne kroky. M. predmetného bytu mu vznikli len zbytočné náklady, chcel sa ísť a preto zaplatil poisťku a takisto daň z nehnuteľnosti.

XX. Právny zástupca žalobcu na pojednávaní dňa XX.X.XXXX uviedol, že sa v celom rozsahu stotožňuje s rozhodnutím T. súdu v P. zo dňa XX.XX.XXXX, poukazujúc osobitne na bod XX vyššie uvedeného rozhodnutia a takisto aj na rozhodnutie L. sp.zn. XCdo/XXX/XXXX. X. žalobe v celom rozsahu vyhovieť s tým, že medzi stranami nie je sporná žalovaná pohľadávka, pričom žalovaným zaplatená suma XXX eur je už zohľadnená vo vyčíslenej žalovanej pohľadávke žalobcu. G. vecnú legitimitáciu žalovaného vyvodzujú z listu vlastníctva. G. sa na tunajšom súde vedie konanie vo veci určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby (sp.zn. XC/X/XXXX), o tomto konaní sa dozvedeli až na pojednávaní, napriek tomu však podľa § 21 zákona č. XXX/XXXX Z.z. o neplatnosti dražby, sa neplatnosti dražby možno domáhať v prekluzívnej trojmesačnej lehote, pričom dražba prebehla v októbri XXXX.

XX. Splnomocnený zástupca žalovaného na pojednávaní dňa XX.X.XXXX poukázal takisto na uznesenie T. súdu P. s tým, že pre súd nie je rozhodujúci čas podania žaloby, ale čas rozhodnutia o nej. Žalobca má už vedomosť o konaní sp.zn. 6C/8/2016 o neplatnosti dražby. Tiež má vedomosť o tom, že prebehlo konanie sp.zn. 15C/19/2014 o vypratanie bytu, kde súd vyslovil názor, že žalovaný nie je vlastníkom bytu. Súd nemohol v konaní rozhodnúť o neplatnosti dražby, pretože to nebolo predmetom žaloby. Žalovaný nemôže za pochybenie dražobníka, resp. nemôže niesť právne následky za jeho konanie. Žalovaný sa fakticky v zmysle rozhodnutia 15C/19/2014 nemohol ujať svojho vlastníckeho práva k bytu. Nemal možnosť vec držať, užívať ju, a požívať plody a úžitky predmetu svojho vlastníctva. Článok 2 ods. 1 a 2 CSP stanovuje, že ochrana ohrozených alebo porušených práv a právom chránených záujmov má byť spravodlivá a účinná tak, aby bol naplnený princíp právnej istoty, t.j. stav, v ktorom každý účastník môže očakávať legitímne, že jeho spor bude rozhodnutý spravodlivo v súlade s ustálenou rozhodovacou praxou. Konanie o neplatnosti dražby na základe podanej žaloby vo veci sp.zn. 6C/8/2016 doposiaľ skončené nie je a bolo prerušené z dôvodu, že vo veci sp. zn. 12Ps/1/2015 nebolo doteraz právoplatne rozhodnuté. Poukázal na to, že aj keď žalovaný je de iure vlastníkom bytu, de facto ním nie je. K dnešnému dňu dlžné nájomné na nájomnom v byte sústavne užívaného pani T., je asi 4.000 eur, pričom táto suma je navyše navýšená správcom bytov o úroky z omeškania a iné nedoplatky, súvisiace s užívaním bytu. Vyššie uvedený byt žalovaný doposiaľ neužíval. Žalovaný ako úspešný dražiteľ bytu nemal v prekluzívnej dobe troch mesiacov od vykonania dražby vedomosť o nedostatku, resp. o pochybnostiach, ktoré v priebehu dražby vznikli. Nemal teda žiaden dôvod v prekluzívnej lehote podávať žalobu na neplatnosť dražby. Tieto pochybnosti sa preukázali až v priebehu konania o vypratanie bytu, kedy žaloba bola podaná po už uvedenej prekluzívnej lehote troch mesiacov.

18. Žalovaný sa žalobou doručenou tunajšiemu súdu dňa 18.1.2016 domáha voči nesvojprávnej S. T., nar. XX.X.XXXX, neplatnosti dražby vyššie uvedeného bytu, zapísaného na liste vlastníctva na žalovaného. Konanie sa vedie pod sp. zn. 6C/8/2016. Uznesením zo dňa 17. marca 2017 bolo konanie prerušené podľa § 164 CSP do právoplatne skončeného konania vo veci sp. zn. 12Ps/1/2015, v ktorom konaní súd ustanovil S. T., čiastočne pozbavenej spôsobilosti na právne úkony, za opatrovníka Mesto Prievidza. Voči uzneseniu Mesto Prievidza podalo odvolanie.

19. Podľa § 8b ods. 2 písm. e/ zákona č. 182/21993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, pri správe domu je správca povinný 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.

20. Podľa § 10 ods. 1 veta prvá zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní v súlade so zmluvou o spoločenstve alebo 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.

21. Podľa § 10 ods. 6 veta prvá veta prvá zákona č. 182/21993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, úhrady za plnenia sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní mesačne vopred uhrádzať na účet domu v banke. Podľa odseku 1 citovaného ustanovenia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní v súlade so zmluvou o spoločenstve alebo 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.

22. Podľa Čl. III bod 3.2 Zmluvy o výkone správy, uzavretej medzi vlastníkami bytov a nebytových priestorov a spoločnosťou BYTOS správa bytov Prievidza, s.r.o., so sídlom v Prievidzi zo dňa 1.1. 2005, na zabezpečenie prevádzky, údržby, opráv a správy domu sú vlastníci povinní: pravidelne platiť mesačné preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv domu; pravidelne platiť zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu a pravidelne platiť poplatok za správcovskú činnosť.

23. Podľa Čl. III bod 3.3 Zmluvy o výkone správy, uzavretej medzi vlastníkami bytov a nebytových priestorov a spoločnosťou BYTOS správa bytov Prievidza, s.r.o., so sídlom v Prievidzi zo dňa 1.1. 2005, platby uvedené v bode 3.2 sú vlastníci povinní poukazovať správcovi mesačne vopred, najneskôr do posledného dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca na účet správcu podľa § 10 ods. 4 zákona č. 367/2004 Z.z.

24. Podľa § 70 ods. 1 a 2 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov údaje katastra uvedené v § 7 sú hodnoverné, ak sa nepreukáže opak. Údaje katastra, a to údaje o právach k nehnuteľnostiam, parcelné číslo, geometrické určenie nehnuteľnosti, druh pozemku, geometrické určenie a výmera katastrálneho územia, názov katastrálneho územia, výmera poľnohospodárskej jednotky alebo lesnej hospodárskej jednotky, alebo organizačnej jednotky, údaje o základných a podrobných polohových bodových poliach, údaje o bodových poliach, ako aj štandardizované geografické názvy sú hodnoverné a záväzné, ak sa nepreukáže opak.

25. Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov za vlastníka bytu, ktorý je v právnom vzťahu so správcom, obsahom ktorého je jeho povinnosť (vlastníka) úhrady za plnenia a poukazovania preddavkov, považuje vlastníka zapísaného v katastri nehnuteľností. Vychádzajúc aj z právneho názoru súdu druhej inštancie, ktorým je tunajší súd viazaný, dospel súd k právnomu záveru, že žaloba žalobcu bola podaná dôvodne. Hodnovernosť údajov katastra znamená, že každý môže veriť, že údaje obsiahnuté v katastri zodpovedajú pravu a skutočnosti a že každý sa na tieto údaje môže spoľahnúť, pokiaľ sa nepreukáže opak. V danej veci, ako to konštatoval i súd druhej inštancie, nejde o ochranu vlastníckeho práva a žalobca ako správca nevystupuje v spore ako skutočný vlastník domáhajúci sa svojich práv vyplývajúcich mu z vlastníckeho práva, vykonáva len správu pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu. Druhou stranou tohto právneho vzťahu je vlastník, ktorý je zapísaný v katastri nehnuteľností. Od žalobcu v postavení správcu nemožno rozumne požadovať, aby pri výkone svojej povinnosti podľa § 8b zákona č. 182/1993 Z.z. podrobne skúmal nadobúdaci titul vlastníka k bytu a zisťoval, či došlo k porušeniu procesných pravidiel dražby, ktorá k príklepu predchádzala. Pre správcu pri realizovaní povinnosti je rozhodujúci len zápis vlastníka v katastri nehnuteľností. Žalovaný síce v priebehu konania tvrdil, že nie je vlastníkom predmetného bytu, v prekluzívnej trojmesačnej lehote však on, ani iná osoba, neplatnosť dražby nenapadla, preto dražba bytu, na základe ktorej sa žalobca stal výlučným vlastníkom predmetného bytu, je už nenapadnuteľná. Nič na to nemení ani skutočnosť, že až po uplynutí trojmesačnej prekluzívnej lehoty podal žalovaný na tunajšom súde dňa 18.1. 2016 proti S. T. žalobu o určenie neplatnosti dražby.

26. Nie je teda podstatné, kto je skutočným vlastníkom predmetného bytu, rozhodujúci je vlastník zapísaný v katastri nehnuteľností. Žalovaný v priebehu konania výšku žalobcom uplatneného nároku nijako nespochybnil. Z vyššie uvedených dôvodov uložil súd žalovanému zaplatiť žalobcovi žalovanú istinu vo výške 1284,52 eur, pozostávajúcu z nezaplatených mesačných platieb za mesiac marec 2014 vo výške 56,35 eur, za mesiace apríl až december 2014 vo výške 111,27 eur mesačne (1.001,43 eur), spolu s nedoplatkom z vyúčtovania služieb za rok 2013 v sume 226,74 eur.

27. Žalovaný si svoje zmluvné povinnosti riadne a včas nesplnil, dostal sa do omeškania a preto žalobca si voči nemu dôvodne v konaní uplatnil aj úroky z omeškania podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ktoré boli uplatnené žalobcom správne v súlade s ust. § 3 Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z., dňom nasledujúcim po splatnosti jednotlivých súm, tak, ako sú špecifikované vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

28. Žalobca bol v konaní v celom rozsahu úspešný a preto mu súd priznal voči žalovanému podľa § 255 ods. 1 CSP náhradu trov konania v plnom rozsahu. O výške náhrady trov konania rozhodne súd po právoplatnosti tohto rozhodnutia samostatným uznesením vydaným vyšším súdnym úradníkom (§ 262 ods. 2 CSP).

**Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu je odvolanie prípustné v lehote 15 dní od jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Trenčíne, písomne, v dvoch rovnopisoch.

Odvolanie musí okrem všeobecných náležitostí (označenie súdu, ktorému je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, spisovú značku súdu) obsahovať oznámenie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa toto rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha. Odvolanie môže byť odôvodnené len skutočnosťami uvedenými v § 365 ods. 1 a 2 CSP.

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