

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 2Co/22/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8114200024
Dátum vydania rozhodnutia: 31. 05. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mariana Muránska
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2022:8114200024.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Mariany Muránskej a sudcov JUDr. Evy Šofrankovej a JUDr. Karola Krochtu, v právnej veci žalobkyne L. proti žalovaným H. 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 takto

rozhodol:

Potvrďuje rozsudok v spojení s dopĺňacím rozsudkom.

Nepriznáva stranám náhradu trov odvolacieho konania.

odôvodnenie:

1. 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.

2. 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 obydla 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 obídnený 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..

3. 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 uplatnil 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 striktno 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 správcem, 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.

4. Žalobkyňa navrhla rozsudok súdu prvej inštancie potvrdiť ako vecne správny.

5. Odvolací súd o odvolaní žalovaných rozhodol rozsudkom z 29.06.2016, č. k. 2Co/91/2015 - 193, ktorým potvrdil rozsudok v spojení s dopĺňacím rozsudkom, nepriznal účastníkom náhradu trov konania.

6. Najvyšší súd Slovenskej republiky uznesením zo dňa 29.03.2021, sp. zn. 7cdo/21/2020 rozsudok odvolacieho súdu zrušil a vrátil mu vec na ďalšie konanie.

7. Odvolací súd opätovne preskúmal napadnutý rozsudok v spojení s dopĺňacím rozsudkom v zmysle zásad vyjadrených v § 379 a nasl. zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku (ďalej len CSP), spolu s konaním, ktoré ich vydaniu predchádzalo, vec prejednal bez nariadenia pojednávania (§ 385 CSP) a dospel k záveru, že odvolanie opodstatnené nie je.

8. Ako vyplynulo z vykonaného dokazovania, žalobkyňa je výlučnou vlastníčkou bytu č. XXX, ktorý sa nachádza v bytovom dome sup. č. XXX, zapísaného na LV č. XXXX, kat. úz. P..

9. 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 sa dňa 09.09.2013 dohodlo na písomnej forme hlasovania, okrem iného k otázke, či vlastníci bytov a nebytových priestorov v tomto bytovom dome súhlasia s tým, pokiaľ 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 Bytové družstvo U. a následne dňa 01.12.2013 bolo vydané oznámenie o písomnom hlasovaní vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. M. XX v P. podľa § 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. do 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.

10. Výsledok písomného hlasovania bol zverejnený dňa 18.12.2013 a žalobkyňa podala žalobu o neplatnosť tohto hlasovania dňa 02.01.2014.

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 § 11 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení platnom k 14.12.2013, ak vlastníci 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, vlastníci 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 päť dní pred dňom konania

schôdze. Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôdzu vlastníkov alebo zhromaždenie zvolal, a to do piatich 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 odseku 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 a 4.

Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodujú o úvere a o zabezpečení úveru, o zmluve o vstavbe 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 priestoroch. 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 troch mesiacov od hlasovania, inak jeho právo zaniká. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina hlasov pri hlasovaní podľa odsekov 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 byť 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 sedem 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 dva rámečky, 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 piatich 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 odseku 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 troch mesiacov od hlasovania na súd, inak jeho právo zaniká.

Ustanovenia odsekov 1 až 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.

11. Je zrejme, že žalobkyňa sa v danom prípade domáha neplatnosti písomného hlasovania vlastníkov bytov bytového domu v P., 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. 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 zrejme, že správca - Bytové družstvo U., uplatňoval voči žalobkyni (ako 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 02.09.2013. Rozsudkom zo dňa 20.06.2014 bola žalovanej uložená povinnosť zaplatiť sumu 2.117,45 eur s trovami konania s povolením mesačných splátok po 50,- eur.

12. Súd prvej inštancie správnym spôsobom poukázal na to, že základným právnym predpisom, ktorý upravuje práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, je spomínaný zákon č. 182/1993 Z. z., ktorý v ust. § 11 ods. 5 výslovne určuje, že nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru môže iba súd na návrh spoločenstva alebo niektorého vlastníka bytu. Podstata písomného hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výkone dobrovoľnej dražby bytu žalobkyne však súvisela s postupom podľa § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov. Súd prvej inštancie sa preto v závislosti o takýchto 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 Z. z., ktorý v spomínanom ustanovení § 11 ods. 5 určuje kompetenciu súdu, nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru, ak vlastníkom bytu porušuje dobré mravy, keď pod tento pojem nepochybne možno zaradiť aj neplatenie preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv.

13. Aj keď podstata písomného hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výkone dobrovoľnej dražby súvisela i s postupom podľa § 15 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, 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 obydlie podľa čl. 21 ústavy (ako je tomu aj v prejednávanej veci), a to bez akejkoľvek (preventívnej) ingerencie súdnej moci, napriek existencii spomínaného ust. § 11 ods. 5 citovaného zákona. 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 otázne, či táto 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 o ochrane základných práv a slobôd v znení jeho dodatkových protokolov.

14. Súd prvej inštancie sa tiež správnym spôsobom zaoberal dodržaním princípu proporcionality medzi navrhovaným výkonom záložného práva dobrovoľnou dražbou a skutočnosťou, či je nevyhnutné vykonať záložné právo práve takýmto spôsobom. Správne zdôraznil, že ak výkon záložného práva iným spôsobom 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 (do pozornosti rozhodnutie Súdneho dvora EÚ vo veci Stanková c/a Slovenská republika z 09.10.2007).

15. Pokiaľ 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.

16. Strata rodinného obydlija 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 najväznejších zásahov do práva na rešpektovanie obydlia a každý komu takýto vážny zásah hrozím musí mať v podstate možnosť predložiť primeranosť takéhoto opatrenia na súdne preskúmanie. V práve Európskej únie predstavuje právo na obydlie základné právo zaručené čl. 7 Charty, ktoré musí vnútroštátny súd zohľadňovať (do pozornosti rozsudok Súdneho dvora EÚ vo veci C - 34/13).

17. Súd prvej inštancie v tejto súvislosti podstatným spôsobom zohľadnil, že žalobkyňa je 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 OS 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 zdôrazňovala, že vzniknutý dlh spláca v splátkach určeným právoplatným rozhodnutím súdu. Prvoinštančný súd preto opodstatnene poukázal na nedodržanie princípov proporcionality pri navrhovanom postupe výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou s prihliadnutím na výšku dlhu v tom čase asi 2.200,- Sk k hodnote bytu, ktorý je jediným obydliem žalobkyne a jej rodiny. Takýto postup súd prvej inštancie správne vyhodnotil ako rozporný podľa § 39 Občianskeho zákonníka, ktorému nemožno priznať právnu ochranu, žalobu opodstatnene so zreteľom na uvádzané dôvody zamietol a odvolací súd za tejto situácie rozsudok v spojení s dopĺňacím rozsudkom potvrdil postupom podľa § 387 CSP.

18. O trovách odvolacieho konania bolo rozhodnuté podľa § 396 ods. 1 CSP v spojení s § 255 a nasl. CSP. Žalobkyni v tomto štádiu konania trovy nevznikli a žalovaní vzhľadom na výsledok odvolacieho konania nemajú právo na ich náhradu.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolateľ musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 ods.2 v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).