

Súd: Okresný súd Poprad
Spisová značka: 12C/20/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8717205389
Dátum vydania rozhodnutia: 02. 09. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. František Zelený
ECLI: ECLI:SK:OSPP:2020:8717205389.7

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Poprad samosudcom JUDr. Františkom Zeleným, v právnej veci žalobcu: X. Y., Q..X.X.XXXX, W. U. M. XXXXX/XX, U. U. - N., práv. zast. G. X. R. R. Y..N..K.., H.. O. X, U. U., Z.: XX XXX XXX, proti žalovanému: Y. T. U. T. U. D. Y., S.. Y. XXXX/XX, R., Z.: XX XXX XXX, práv.zast. J.. Š. Š., G., Š. XXX, Svit, v konaní o uloženie povinnosti s prísl., takto

rozhodol:

I. Súd u k l a d á žalovanému povinnosť vyhotoviť a doručiť žalobcovi písomné vyhlásenie o tom, že žalobca ako vlastník bytu č. 33 na prízemí, vchod č. 27 v bytovom dome so súpisným číslom XXXX (U. Y., S.. Y., K.. Č.. XX,XX,XX,XX), postavenom na parcele č. C-KN 3009/208, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 683 m², zapísanom na S. Č.. XXXX, X.. Ú.. R., nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv, a to do 3 dní od nadobudnutia právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Žalobca má voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % s tým, že o výške tejto náhrady rozhodne súd I. inštancie samostatným uznesením po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou doručenu súdu dňa 21.4.2017 domáhal, aby nariadil neodkladné opatrenie a uložil povinnosť žalovanému vyhotoviť a doručiť žalobcovi písomné vyhlásenie o tom, že žalobca ako vlastník k bytu č. 33 na prízemí, vchod č. 27 v bytovom dome so súpisným číslom 2669 postavenom na parc. č. C- KN 3009/208, zapísanom Q. S. Č.. XXXX X.. Ú.. R., nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv a v prípade nenariadenia predbežného opatrenia rozhodol vo veci samej v rovnakom znení. Zároveň si uplatnil náhradu trov konania. Žalobu v písomnom podaní odôvodnil tým, že v roku 2014 vydražením, t . j. príklepom licitátora na dobrovoľnej dražbe konanej dňa 22.8.2014, nadobudol v súlade so zák. č. 527/2002 Z. z. vlastnícke právo k nehnuteľnostiam M. Q. S. Č.. XXXX X.. Ú.. R. G. W. U. č. 33 na prízemí, T. Č.. XX T. U. D. Y. v podiele 1/1, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a spoluvlastnícky podiel na zastavaných plochách a nádvoriach. Počnúc dňom nadobudnutia vlastníckeho práva v súlade s platnou zmluvou o spoločenstve a platným mesačným predpisom pravidelne uhrádza príspevky do fondu prevádzky, údržby a opráv a ďalšie plnenia, ktoré sú spojené s užívaním s právom užívania predmetného bytu. Správu bytového domu zabezpečuje žalovaný, ktorý túto činnosť realizuje prostredníctvom Y. Y., Y..N..K.. R.. Koncom roku 2016 žalobca prejavil záujem byt odpredať a preto požiadal splnomocnenca žalovaného o vydanie vyhlásenia, že ako vlastník bytu nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenie sporné s užívaním bytu. Žalovaný požadované vyhlásenie nevydal, a to ani po opakovaných osobných návštevách, urgenciách a písomných žiadostiach. Dôvodom nevydania vyhlásenia má byť skutočnosť, že žalobca ako údajný dlžník neuhradil všetky nedoplatky spojené s užívaním a správou

predmetného bytu. Nedoplatky za služby nie sú záväzkom žalobcu voči žalovanému a tento dlh vznikol ešte predtým, ako žalobca na základe príklepu licitátora na dobrovoľnej dražbe nadobudol vlastnícke právo k predmetnému bytu. Predchádzajúcim vlastníkom bytu bola Magdaléna Molnárová. Ako pôvodná vlastníčka bytu mala povinnosť uhrádzať mesačné zálohy spojené s užívaním bytu. Neplnením si povinnosti jej vznikol voči žalovanému dlh, ktorý údajne do podania žaloby nie je uhradený. Vo vzťahu k predmetnému dlhu žalobca nie je ani nebol dlžníkom žalovaného, a nemá povinnosť dlh uhradiť. Oznámenie o dražbe takýto záväzok predchádzajúceho vlastníka neobsahoval. Navrhovateľom dražby nebol žalovaný z titulu zákonného záložného práva, ale spoločnosť Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., ktorá uplatňovala výkon svojho záložného práva. Po vydražení nehnuteľnosti žalovaný listom zo dňa 5.9.2014 uplatnil svoju pohľadávku evidovanú voči predchádzajúcemu vlastníkovi bytu za účelom jej uspokojenia z výťažku dobrovoľnej dražby. Pravdepodobne pohľadávka bola uplatnená až po tom, čo bol výťažok dobrovoľnej dražby po odpočítaní jej nákladov už vydaný navrhovateľovi dražby. K uspokojeniu pohľadávky žalovaného nedošlo, pretože výťažok dražby nepostačoval ani na úplné uspokojenie jej navrhovateľa. Žalovaný výsledok dražby nespochybnil. Žalobca nadobudol byt nezaťažený záložnými právami ostatných záložných veriteľov predchádzajúceho vlastníka s neskorším poradím na uspokojenie záložného práva, vrátane záložného práva žalovaného. Žalovaný svojim konaním bráni žalobcovi byt odpredať, pretože vyhlásenie tvorí obligatórnu prílohu zmluvy o prevode a jeho vydanie podmieňuje splnením dlhu za iného. Jedinou podmienkou pre vydanie vyhlásenia je reálna neexistencia nedoplatkov na strane vlastníka bytu. Aj napriek ust. § 7a ods.2 zák. č. 182/1993 Z.z. týkajúce sa prechodu práv a povinností vyplývajúcich zo zmluvy o spoločenstve v prípade prechodu vlastníckeho práva, citované ustanovenie zákona nie je možné vykladať extenzívne a to tak, že na nového vlastníka bytu prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o spoločenstve, a teda aj záväzky predchádzajúceho vlastníka. Tu poukázal na rozhodovacie činnosť súdov a to rozhodnutie NS ČR 22Cdo/242/2009 a rozhodnutie ÚS ČR III. ÚS 885/2011. Prevod alebo prechod bytu na nového vlastníka spôsobuje zánik všetkých práv a povinností pôvodného vlastníka vyplývajúci zo zmluvy o spoločenstve, ale povinnosť uhradiť záväzky, ktoré vznikli v minulosti ostáva zachované. Záložné právo záložných veriteľov, ktorí sú v poradí nasledujúcom, poradie záložného veriteľa, ktorý uskutočňuje výkon záložného práva zaniká a títo majú možnosť len uspokojiť svoje pohľadávky z výťažku. Pretože navrhovateľ dražby mal vo vzťahu k žalovanému postavenie prednostného záložného veriteľa, žalobca ako vydražiteľ bytu s poukazom na ust. § 151 OZ a § 31 Zákona o dobrovoľných dražbách nadobudol predmetný byt nezaťažený záložnými právami ostatných záložných veriteľov predchádzajúceho vlastníka, ktorí neboli v poradí rozhodujúcom na uspokojenie záložných práv pred navrhovateľom dražby, vrátane záložného práva žalovaného, ktoré zabezpečovalo pohľadávky voči pôvodnému vlastníkovi bytu. Podľa ust. § 17 Zákona o dobrovoľných dražbách, dražobník bol povinný vyhlásiť konanie dražby oznámením, a uviesť označenie a opis predmetu dražby, práv a záväzkov na predmetné dražby viaznucich a s ním spojených, ak podstatným spôsobom ovplyvňujú hodnotu predmetu dražby. Dražobník zodpovedá za škodu, ktorú spôsobil porušením tohto ustanovenia. V prípade prevodu vlastníckeho práva k bytu tvorí neoddeliteľnú prílohu zmluvy o prevode vlastníckeho práva vyhlásenie správcu. V prípade prechodu vlastníckeho práva k byt zákon takúto podmienku neustanovuje. Oznámenie o opakovanej dražbe, opis záväzku nie je uvedený. Žalobca zo strany dražobníka na daný záväzok nebol upozornený iným spôsobom. Žalobca nemal dôvod domnievať sa, že na draženej nehnuteľnosti viaznu aj iné než oznámením o dražbe označené záväzky. Predmetný byt nadobudol dobromyseľne a preto od neho nie je možné spravodlivo požadovať úhradu tohto dlhu. Žalovaný od času dražby nepodnikol žiadne ďalšie kroky smerujúce k vymoženiu pohľadávky, a to ani súdnou cestou. Naopak, splatenia dlhu sa domáha od žalobcu. Z opatrnosti vzniesol námietku premlčania v podstatnej časti tohto dlhu, nie však z dôvodu uznania nároku. Konanie žalovaného je možné posúdiť tiež ako konanie v rozpore s dobrými mravmi, pretože napriek svojej zákonnej povinnosti odmieta vydať predmetné vyhlásenie. Nespochybnil právnu povinnosť na plnenie predmetnej pohľadávky, ktorá je však pohľadávkou predchádzajúceho vlastníka bytu resp. dražobníka, ktorý dražbu organizoval. Úhradou predmetného dlhu žalobcom by došlo k splneniu dlhu za iného, čím by boli naplnené znaky bezdôvodného obohatenia. Na pojednávaní ďalej uviedol, že žalobkyňa si od 1.9.2014 povinnosti spojené s úhradami plní a do dňa pojednávania má uhradené všetky svoje záväzky, a to až do konca roku 2017. Na podporu svojich tvrdení poukázal na rozhodnutie Krajského súdu Bratislava.

2.V ďalšom písomnom podaní žalobca poukázal na právny názor vyjadrený v rozhodnutí Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 3Cob 233/2013 zo dňa 28.1.2015 a rozhodnutie KS Trnava 23Co 370/2011. Vznik zákonného záložného práva je potrebné odvodiť aj od časového momentu vzniku pohľadávky. Existencia zákonného záložného práva je podmienená vznikom pohľadávky uvedenej v ustanovení (§

15 Zákona o vlastníctve bytov). Záložné právo má akcesorickú povahu, tzn., že ak k vzniku hlavného záväzku nedôjde, nemôže dôjsť ani k vzniku akcesorického záväzku. Žalovaný v čase výkonu záložného práva k bytu zo strany navrhovateľa dražby nebol prednostným záložným veriteľom, pretože prvá pohľadávka žalovaného voči predchádzajúcemu vlastníkovi bytu vznikla až v roku 2012. V súvislosti s údajným prechodom záväzkov na žalobcu s odkazom na singulárnu sukcesiu, žalobca odkázal na rozhodnutie KS Bratislava sp. zn. 6Co 74/2016. Vychádzajúc z vysloveného právneho názoru nedoplatky spojené s užívaním a správou predmetného bytu nie sú záväzkom žalobcu voči žalovanému a ich úhradou zo strany žalobcu by došlo k splneniu dlhu za iného, ktoré by viedlo k vzniku bezdôvodného obohatenia. Odpredajom bytu sa pôvodný vlastník nezbavuje záväzkov, ktoré mu vyplynuli zo zmluvy o výkone správy, pretože tieto zanikajú až ich uspokojením. Povinnosť nového vlastníka bytu uspokojiť záväzky, ktoré vznikli v období, kedy tento ešte nebol vlastníkom bytu, nevyplýva zo zákona o vlastníctve bytov. Zákon ukladá povinnosť poukazovať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv vlastníkom bytov a nebytových priestorov a nie samotnému bytu, alebo nebytovému priestoru. Žalovaný spornú pohľadávku voči žalobcovi dlhú dobu vôbec neevidoval, čo je zrejmé z vyúčtovania za roky 2014 a 2015. Urobil tak až v konečnom vyúčtovaní nákladov za rok 2016. Na informačnej tabuli bytového domu žalobca najneskôr k 20.4.2017 nebol vedený ako dlžník žalovaného. Na preukázanie svojich tvrdení predložil osvedčenie o výsledku dražby, potvrdenie o vydražení predmetu dražby, list vlastníctva, výpis z registra spoločenstiev vlastníkov, informatívny výpis z obchodného registra, konečné vyúčtovania nákladov spojených s užívaním a správou bytu za roky 2014 až 2016, žiadosť o vydanie vyhlásenia o nedoplatkoch, oznámenie výšky dlžnej sumy, oznámenie o opakovanej dražbe, oznámenie spoločnosti Licitor groupe, a.s., rozhodnutie o prerušení konania o návrhu na vklad, reklamácia vyúčtovania nákladov.

3. Žalovaný v písomnom vyjadrení zo dňa 27.9.2017 žiadal žalobu zamietnuť. Poukázal na to, že žalobkyňa je výlučnou vlastníčkou bytu č. 33, ktorý nadobudla v dobrovoľnej dražbe, konanej dňa 22.8.2014. Dobrovoľná dražba bola vykonaná na základe návrhu záložného veriteľa Prvej stavebnej sporiteľne, a.s. Bratislava vo vzťahu k vlastníčke bytu Magdaléne Molnárovej. Existencia zákonného záložného práva v prospech spoločenstva nastala zo zákona a v katastri nehnuteľnosti bolo toto právo zapísané ešte pred vznikom záložného práva na základe zmluvy o zriadení záložného práva v prospech Prvej stavebnej sporiteľne. Žalovaný bol preto prednostným záložným veriteľom. Z výťažku dražby mu ako prednostnému záložnému veriteľovi nebola uhradená žiadna suma, a to napriek oznámeniu dlžnej sumy na predmetnom byte zo dňa 2.6.2014. Žalobkyňa ako nová vlastníčka sa dostala do pozície záložného dlžníka, preto jej nie je možné vydať písomné vyhlásenie o neexistencii nedoplatkov. Žalobkyňa neuhradila svoje záväzky súvisiace s vyúčtovaním nedoplatkov za obdobie rokov 2012, 2013 a obdobie 1-8/2014 v sume 6.183,45 eur. Predmetný záväzok vo forme dlhu je predmetom občianskeho sporového konania vedeného pod č. 11C 19/2017. Ustanovenie § 151 ma ods.3 OZ žiadnym spôsobom neupravuje zánik samotného záväzku, ale iba prípadný zánik záložných práv viažucich sa na predmetný záväzok. Ani toto ustanovenie uskutočnením dobrovoľnej dražby nemá za následok zánik záväzkov súvisiacich s predmetným bytom. Záonné záložné právo žalovaného k predmetnému bytu je zapísané ku dňu 2.7.2008. Záložné právo ďalšieho veriteľa PSS, a.s. Bratislava bolo zapísané dňa 15.3.2011, teda vzniklo neskôr ako zákonné záložné právo žalovaného. Záonné záložné právo predstavuje osobitný druh záložného práva a zabezpečuje všetky pohľadávky, teda i tie, ktoré vzniknú v budúcnosti. Záonná úprava záložného práva v ust. § 151a a nasl. OZ, pre vznik záložného práva nekladie podmienku, aby žalovaný preukázal existenciu pohľadávky ako predpoklad zápisu zákonného záložného práva do katastra nehnuteľností a ani to, že takáto pohľadávka by musela existovať pred zápisom záložného práva iného veriteľa. V súvislosti s dobrovoľnou dražbou došlo k singulárnej sukcesii, ktorá nastáva momentom prechodu vlastníckeho práva z doterajšieho vlastníka na žalovanú (zrejme žalobcu). Z hľadiska hmotného práva nadobudnutím vlastníctva bytu nový vlastník nadobúda všetky práva a zároveň preberá všetky povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o spoločenstve. Zákonodarca použitím výrazu postupuje v právnej norme nemal v úmysle spôsobiť zánik súhrnu práv a povinností vyplývajúcich zo zmluvy o spoločenstve. Záväzky vyplývajúce zo zmluvy zanikajú až ich usporiadaním. Záväzky pôvodného vlastníka v prípade vzniku nedoplatkov môže žalobca (zrejme žalovaný) vymáhať od nového vlastníka aj po prechode vlastníckeho práva. To sa vzťahuje aj na ročné zúčtovanie nákladov, ktoré by za uplynulé obdobie aj napriek zmene v subjekte vlastníka bytu znášal vždy aktuálny vlastník bytu v čase vykonania ročného vyúčtovania. Vznik záväzkov je akcesorický naviazaný nie na osobu vlastníka bytu (personálny substrát), ale na vecný substrát, ktorým je existencia vecného práva k bytu. V tomto smere nie je možné vychádzať z rozhodnutí vydaných súdmi v ČR. Dl

zanikne až jeho splnením. Na preukázanie svojich tvrdení predložil rovnaké listinné dôkazy ako samotný žalobca.

4. Súd na základe dokazovania oboznámením listinných dôkazov a to osvedčenia o výsledku dražby, potvrdenia o vydražení predmetu dražby, listu vlastníctva, výpisu z registra spoločností vlastníkov, informatívneho výpisu z obchodného registra, konečného vyúčtovania nákladov spojených s užívaním a správou bytu za roky 2014 až 2016, žiadosti o vydanie vyhlásenia o nedoplatkoch, oznámenia výšky dlžnej sumy, oznámenia o opakovanej dražbe, oznámenia spoločnosti Licitor groupe, a.s., rozhodnutia o prerušení konania o návrhu na vklad, reklamácie vyúčtovaných nákladov rozsudkom zo dňa 13/12/2017 uložil žalovanému povinnosť vyhotoviť a doručiť žalobcovi písomné vyhlásenie o tom, že žalobca ako vlastník bytu č. 33 na prízemí, vchod č. 27 v bytovom dome so súpisným číslom 2669 (Blok Slatina, L. Svobodu, or. č. 23,25,27,29), postavenom na parcele č. C-KN 3009/208, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 683 m³, zapísanom na LV č. 4003, k. ú. Poprad, nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv, a to do 3 dní od nadobudnutia právoplatnosti tohto rozsudku. Súd vychádzal z ustáleného skutkového stavu, podľa ktorého dňa 22.8.2014 pod č. Nz 31266/2014 vyhotovila notárka H. L. O. Q. M. K. K. K. D. X. D. XX.X.XXXX U. Č. XX T. U. D. Y. Č. XXXX v Poprade. Notár osvedčil, že dražba prebehla s výsledkom: Predmet dražby byt č. 33 s prísl. pôvodná T. J. J., Q. dražby Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., dražobník Y. S. E. Y. W., Ž. R. D. U. T. T. X. Y. M. O. D. Ú. T. T. XX.XXX,- P. R. T. M. K. N. Y. S. E., G.Y. je vedená vo vložke č. 10476/L. Dňa 11.7.2014 bolo vyhotovené oznámenie o opakovanej dražbe k bytu č. 33 v bytovom dome 2669 Poprad s prísl. s tým, že vlastnícke právo prechádza na vydražiteľa o udelením príklepu a prechodom vlastníckeho práva zanikajú ostatné záložné práva v poradí za záložným veriteľom vykonávajúcim záložné právo. Dňa 22.8.2014 notárka H. L. O. T. R. K. T. R. D. R. T. M. S. Č. XXXX X. Ú. R. M. D. X.X.XXXX ako výlučná vlastníčka bytu č. 33 je vedená žalobkyňa s titulom nadobudnutia osvedčenia o priebehu dobrovoľnej dražby. V časti farchy sú poznamenané záložné práva Slovenskej záručnej a rozvojovej banky, a.s. Bratislava a Č., G.Y. U. a záložné právo v prospech vlastníkov bytov D. Y. Č. XXXX. Ž. je evidovaný vo výpise z registra príslušného správneho orgánu. Podľa výpisu z obchodného registra spoločnosť Y., Y.N.K. R. zabezpečuje správu nehnuteľností na základe honoráru alebo kontraktu, prenájom nehnuteľností vrátane bytového hospodárstva a i. Podľa konečného vyúčtovania nákladov spojených s užívaním a správou bytu č. 33 za rok 2014 správca vykazoval nedoplatok vo výške 846,17 eur. Podľa konečného vyúčtovania nákladov za rok 2015 správca evidoval nedoplatok 27,47 eur. Listom zo dňa 19.1.2017 žalobkyňa požiadala spoločnosť Y., Y.N.K. R. K. T. T. K. Q. T. Y. Y. U. Č. XX. S. M. D. X.X.XXXX Y. Y., Y.N.K. R. K. Y.Q. S. E., G.Y. T. Q. Q. U. Č. XX T. Magdalény Molnárovej v sume 7.209,85 eur predstavujúci nedoplatky na mesačnom predpise od mesiaca máj 2012 do mesiaca august 2014 vo výške 4.859,81 eur, nedoplatok z vyúčtovania v roku 2013 vo výške 645,87 eur, zálohu pri predaji bytu 527,94 eur, poplatok pri zmene vlastníka 30,- eur a poplatok z omeškania 1.146,23 eur. V obchodnom T. Č. XXX/XXXX R. Č. C. U. zverejnené oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe bytu č. 33. V bode I. boli zverejnené práva a záväzky viaznuce na predmete dražby a to záložné právo Slovenskej záručnej a rozvojovej banky, a.s., záložné právo v prospech vlastníkov bytov domu, záložné právo Prvej stavebnej sporiteľne, a.s. exekučné záložné právo. Listom zo dňa 13.10.2014 spoločnosť S. E., G.Y. K. K. Y., Y.N.K., že výťažok dražby nepostačoval na úplné uspokojenie navrhovateľa dražby, preto do notárskej úschovy neboli zložené žiadne finančné prostriedky v prospech ostatných záložných veriteľov. Záonné záložné právo mohlo byť realizované prvýkrát po vzniku pohľadávky správcu voči neplatičovi. Táto pohľadávka správcovi vznikla prvýkrát v roku 2012. Prvá stavebná sporiteľňa, a.s. podala návrh na vklad záložného práva dňa 25.2.2011. Pohľadávka navrhovateľa dražby vznikla v roku 2011, a preto dražiteľ nesúhlasí, aby pohľadávka spoločnosti vlastníkov bytov bola uspokojená prednostne. Rozhodnutím zo dňa 7.3.2017 Okresný úrad Poprad prerušil konanie o návrh na vklad vlastníckeho práva, ktorého prílohou je kúpna zmluva uzavretá medzi X. Y. G. J. H., K. iného z dôvodu, že k návrhu nebolo predložené vyhlásenie správcu, že vlastník bytu nemá nedoplatky na úhradách spojených s užívaním bytu. Podľa vyúčtovania nákladov spojených s užívaním a správou bytu za rok 2014, pri byte č. 33 žalovaným bol vykázaný nedoplatok vo výške 6.183,45 eur, za rok 2013 nedoplatok 4.801,76 eur a za rok 2012 nedoplatok vo výške 2.043,03 eur. Podľa účtovného dokladu vyhotoveného ČSOB, a.s. dňa 12.12.2017 v prospech účtu žalovaného bola zaúčtovaná suma 1.107,- eur. Podľa prehľadu úhrad týkajúcich sa bytu č. 33 od mesiaca august 2016 je evidovaný nedoplatok na úhradách vo výške 6.010,92 eur.

5. Na základe takto zisteného skutkového stavu dospel k záveru, že žaloba je dôvodná. Medzi stranami nie je sporným, že žalobkyňa je vlastníkom nehnuteľnosti a to bytu č. 33 bytovom dome súp. č. 2669

s príslušenstvom, všetko zapísané na LV č. 4003 k. ú. Poprad, a to od 22.8.2014. Zároveň medzi stranami nie je sporné, že za dobu, odkedy sa žalobkyňa stala vlastníčkou predmetného bytu, táto uhradila náklady spojené s užívaním bytu a náklady na tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv a ku dňu rozhodnutia súdu za danú dobu nemá nedoplatky na týchto úhradách. Medzi stranami ďalej nie je sporné, že za dobu, kedy vlastníkom bytu bol právny predchodca žalobkyne, žalovaný vykazuje nedoplatky na úhradách spojených s užívaním bytu, nedoplatky súvisiace s vyúčtovaním ročných nákladov za obdobie od roku 2012 do 22.8.2014. Podľa § 8a ods.7 zák. č. 182/93 Z.z., s prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome prechádzajú na nového vlastníka bytu práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy. Prevodom alebo prechodom bytu na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome od zmluvy o výkone správy, pričom záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním. Nového vlastníka bytu zaväzujú aj právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku vykonané pred prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu, alebo nebytového priestoru v dome. Prechodom vlastníctva na žalobkyňu príklepom v dobrovoľnej dražbe sa má za to, že pôvodný vlastník odstúpil zo zákona od zmluvy o výkone správy, uzavretej so žalovaným (resp. jeho splnomocneným zástupcom). Uvedené odstúpenie od zmluvy je svojou podstatou osobitným druhom odstúpenia (lex specialis vo vzťahu k § 48 ods. 2 OZ), pri ktorom na rozdiel od účinkov odstúpenia podľa § 48 ods.2 OZ platí, že záväzky vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy zanikajú až ich usporiadaním. Účinky odstúpenia nastávajú až prevodom vlastníctva bytu s tým, že samotným odstúpením nezanikajú záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy. Tieto zanikajú až ich usporiadaním. Do 22.8.2014 bol povinný znášať náklady spojené s užívaním bytu a uhrádzať platby pôvodný vlastník, pričom samotným prechodom vlastníctva bytu tieto jeho záväzky nezanikli. K usporiadaniu dlhu jeho zaplatením prípadne iným spôsobom pôvodným vlastníkom nedošlo. Preto od nového vlastníka bytu nie je možné požadovať, aby znášal nedoplatky za pôvodného vlastníka resp. nedoplatky, ktoré vznikli v období, kedy žalobca ešte nebol vlastníkom bytu. Ak by nedoplatok mal uhradiť nový vlastník, tak by tento plnil dlh za iného bez právneho dôvodu, čím by došlo k vzniku bezdôvodného obohatenia. Nie je odôvodnené tvrdenie žalovaného, že vznik záväzkov podľa zákona č. 182/1993 Z.z. je akcesoricky spojený nie s osobou vlastníka bytu, ale s vecným substrátom, ktorým je existencia vecného práva k bytu resp., že záväzky sa viažu vždy na byt a nie na vlastníka bytu. Povinnosť uhrádzať preddavky do fondu a zálohové platby za byt je povinnosťou vlastníka bytu a nebytových priestorov, a nie samotného bytu alebo nebytového priestoru. Súd sa osobitne nezaoberal tvrdeniami strán súvisiacimi so zákonným záložným právom, pretože daný právny inštitút slúži k zabezpečeniu pohľadávky. Žalovaný voči žalobkyňi, ako bolo vyššie uvedené, nedisponuje pohľadávkou, ktorá by mala byť zabezpečená záložným právom. Ako nedôvodnú súd vyhodnotil vznesenú námietku premlčania žalobcom. Námietka premlčania bola formulovaná ako námietka premlčania podstatnej časti peňažnej pohľadávky uplatňovanej žalovaným voči žalobcovi. Ak sa námietka netýkala celej pohľadávky, nebola by daná povinnosť žalovaného vydať vyhlásenie správcu alebo predsedu spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, že vlastník bytu nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv.

6. Proti rozhodnutiu súdu podal odvolanie žalovaný. Odôvodnil ho tým, že ak k usporiadaniu záväzkov pôvodného vlastníka po prechode vlastníctva bytu nedošlo. Súd prvej inštancie neriešil otázku, kto zodpovedá za úhradu nevysporiadaných záväzkov, keď vlastníčkou bytu je žalobkyňa ako úspešný vydražiteľ na základe dobrovoľnej dražby konanej dňa 22.8.2014. Ustanovenie § 8a ods. 7 zákona č. 182/1993 Z.z. upravuje zásadu, ktorá vyplýva aj z ďalších ustanovení zákona č. 182/1993 Z.z. a to § 5 písm. g) a §7a ods. 2, na základe ktorých prechodom vlastníctva k bytu dochádza k singulárnej sukcesii všetkých práv a povinností vyplývajúcich zo zmluvy o spoločenstve z doterajšieho vlastníka na nového vlastníka bytu v dome, ktorý pristupuje k zmluve o spoločenstve, v dôsledku čoho po prechode vlastníctva na neho prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy. Žalovaný poukázal, že je nesporné, že v súvislosti s predmetným bytom existujú nedoplatky za plnenia spojené s užívaním bytu, pričom žalobkyňa nepreukázala, že by tento záväzok pôvodného vlastníka zanikol niektorým zo zákonných spôsobov. Poukázal, že v zákone č. 182/1993 v ustanovení § 19 ods. 1 je upravená sukcesia všetkých vecných práv a v § 8a ods. 7 a §7 ods. 2 je upravená sukcesia všetkých obligatórnych práv, ktoré súvisia s vlastníctvom bytu. Na základe čoho po odstúpení od zmluvy o spoločenstve zodpovedá v dôsledku singulárnej sukcesie za nevysporiadané záväzky nový vlastník bytu. Žalovaný zároveň namietal, že súd prvej inštancie sa nevysporiadal s otázkou prednostného záložného veriteľa. Žalovaný mal zákonné záložné právo zapísané podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z.z.

zapísané ku dňu 2.7.2008, pričom záložný veriteľ PSS, .a.s., Bratislava bol zapísaný až ako ďalší v poradí dňa 15.3.2011, teda záložné právo tohto veriteľa vzniklo až neskôr.

7. Na základe odvolania žalovaného Krajský súd v Prešove uznesením zo dňa 25/4/2019 zrušil rozsudok súdu prvej inštancie a vec vrátil súdu na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Rozhodnutie odôvodnil tým, že žalovaný v podanom odvolaní okrem iného vytýkal rozhodnutiu súdu prvej inštancie, že sa nevysporiadal s ním tvrdenou skutočnosťou o jeho postavení ako prednostného záložného veriteľa, v dôsledku čoho pohľadávka na nedoplatkoch pôvodnej vlastníčky bytu zostala zabezpečená záložným právom žalovaného na byte žalobkyne. V dôsledku uvedenej odvolacej námietky sa odvolací súd zaoberal tým, či postupom súdu prvej inštancie nedošlo k takému nesprávnemu procesnému postupu, ktorý by znemožnil stranám uskutočňovať im patriace procesné práva v takej miere, že by došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, resp. či neexistuje taká vada, ktorá by bola spôsobilou mať za následok žalovaným namietané nesprávne rozhodnutie vo veci (§ 365 ods. 1 písm. d/ CSP). Zo spisového materiálu je odvolaciemu súdu zrejmé, že záložné právo v prospech vlastníkov bytov domu s č.2669 bolo registrované v roku 2008 a až následne dňa 15.3.2011 bola registrovaná zmluva o zriadení záložného práva v prospech PSS, a.s. Bratislava, uvedené medzi stranami sporu nebolo sporné. Spornou skutočnosťou však bol samotný vznik záložného práva, keďže podľa žalobkyne vznik zákonného záložného práva nemôže nastať pred vznikom zabezpečovanej pohľadávky. Mala za to, že prvá pohľadávka žalovaného voči pôvodnej vlastníčke bytu vznikla v roku 2012, teda prednostným záložným veriteľom bola PSS, a.s. Bratislava, v dôsledku čoho žalobkyňa v rámci dražby získala byt nezaťažený záložným právom. Žalovaný mal za to, že pre výkon záložného práva je rozhodujúca jeho registrácia v príslušnom registri, preto sa žalobkyňa ako nová vlastníčka dostala do pozície záložného dlžníka a okrem iného aj z uvedeného dôvodu zodpovedá za dlh vzniknutý na predmetnom byte. Súd prvej inštancie po konštatovaní, že za dlhy na byte vzniknuté pred jeho dražbou zodpovedá pôvodná vlastníčka bytu, sa s existenciou záložného práva bližšie nevysporiadal, nakoľko mal za to, že žalovaný voči žalobkyni nedisponuje pohľadávkou, ktorá by mala byť zabezpečená záložným právom.

8. K uvedenému odvolací súd poukazuje na vyššie citované zákonné ustanovenia, v zmysle ktorých na nadobúdateľa zálohu, voči ktorému pôsobí záložné právo, prechádzajú účinnosťou prevodu alebo prechodu všetky práva a povinnosti záložcu zo zmluvy o zriadení záložného práva (§ 151h ods. 2 Občianskeho zákonníka). V uvedenom ustanovení je zakotvené právne nástupníctvo nadobúdateľa zálohu v súvislosti s nadobudnutím zálohu (prevodom či prechodom), ktorý je zaťažený záložným právom. Nadobúdateľ zálohu vstupuje do práv pôvodného záložcu a má všetky práva a povinnosti, ktoré zákon alebo zmluva o zriadení záložného práva zakotvujú. K prevodu alebo prechodu zálohu zaťaženého záložným právom dochádza v prípade, ak výkon záložného práva vykonal záložný veriteľ, ktorý nemal postavenie prednostného záložného veriteľa, preto bude úlohou súdu prvej inštancie sa vysporiadať s charakterom záložného práva zriadeného žalovaným, vysporiadať sa s poradím jednotlivých záložných práv zriadených na predmetnom byte pred uskutočnením dražby a až následne pristúpiť k hodnoteniu, či žalobkyňa je povinná uhradiť pohľadávku pôvodnej vlastníčky bytu a ak áno, tak akým titulom. Súd prvej inštancie odôvodnenie napadnutého rozhodnutia týkajúce sa neexistencie dlhu žalobkyne voči žalovanému oprel o znenie ustanovenia § 8a ods. 7 zákona č. 182/1993 Z.z. (obdobne aj § 7 ods. 2 predmetného zákona), v zmysle ktorého záväzky vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy zanikajú až ich usporiadaním. Uvedené znenie však nadväzuje na vetu pred ňou predchádzajúcu a teda, že prevodom alebo prechodom bytu alebo nebytového priestoru na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome od zmluvy o spoločenstve. Formulácia, že záväzky zanikajú až usporiadaním má teda súvis s tým, že na rozdiel od odstúpenia od zmluvy upravenej v Občianskom zákonníku, kde dochádza k zániku záväzkov od počiatku, v uvedenom prípade sa zmluvy o výkone správy nerušia od počiatku a záväzky je nevyhnutné vysporiadať. Odvolací súd však poukazuje na skutočnosť, že zákonodarca použil slovné spojenie záväzky zanikajú až ich usporiadaním, z uvedeného však nevyplýva, čo je nevyhnutné rozumieť pod pojmom usporiadanie. Nejedná sa ani o žiadny z právny termínov, ktorý by bol špecifikovaný v zákone, teda uvedenému usporiadaniu nebráni, ak záväzky zaniknú uhradením záložcu, t.j. novým vlastníkom bytu. Na základe uvedeného je súd prvej inštancie povinný sa vysporiadať aj s významom slovného spojenia zánik záväzkov usporiadaním a singulárnou sukcesiou práv a povinností vyplývajúcich zo zmluvy o výkone správy. Bez toho, aby sa súd prvej inštancie vysporiadal s vyššie uvedenými otázkami, nemožno považovať napadnuté rozhodnutie za rozhodnutie vydané v súlade s ustanovením § 220 ods. 2 Civilného sporového poriadku, keďže súd prvej inštancie nevysvetlil, ako posúdil právne argumenty žalovaného týkajúce sa jeho postavenia ako prednostného záložného veriteľa a v súvislosti s tým aj argumenty týkajúce sa existencie záložného práva žalovaného na predmetnom byte, ktoré má zabezpečovať pohľadávku pôvodnej vlastníčky bytu.

Na základe uvedeného má odvolací súd za to, že ide o rozhodnutie, ktoré v dôsledku toho, že neobsahuje náležitosti ustanovené v § 220 ods. 2 Civilného sporového poriadku vyvoláva zmätočnosť. Vydanie zmätočného rozhodnutia bez ďalšieho nemá svoje právne opodstatnenie, a preto je vždy nevyhnuté takéto rozhodnutie zrušiť najmä z hľadiska ústavou garantovaného práva na súdnu ochranu a spravodlivé súdne konanie. Riadne odôvodnenie súdneho rozhodnutia ako súčasť základného práva na súdnu a inú právnu ochranu vyžaduje, aby sa súd jasným, právne korektným a zrozumiteľným spôsobom vyrovnal so všetkými skutkovými a právnymi skutočnosťami, ktoré sú pre jeho rozhodnutie vo veci podstatné a právne významné (Nález Ústavného súdu SR, sp. zn. I. ÚS 236/06). Odôvodnenie má obsahovať dostatok dôvodov a ich uvedenie má byť zrozumiteľné. Súd je povinný formulovať odôvodnenie spôsobom, ktorý zodpovedá základným pravidlám logického, jasného vyjadrovania a musí spĺňať základné gramatické, lexikálne a štylistické hľadiská. Odvolací súd považoval za nevyhnutné vyriešiť vyššie uvedené otázky, ktoré sú nevyhnutné k tomu, aby rozhodnutie napĺňalo požiadavku dostatočnej zrozumiteľnosti a presvedčivosti.

9. Po zrušení veci žalobca v písomných podaniach a na pojednávaní viedol, že predmet sporu naďalej trvá, pretože zo strany žalovaného stále nebolo žalobkyni vystavené potvrdenie o neexistencii nedoplatkov. Z tohto dôvodu žalobkyňa s predmetnou nehnuteľnosťou nemôže riadne disponovať, pretože pri nepredložení tohto potvrdenia OÚ Poprad, katastrálny odbor, vkladové konanie preruší a následne zastaví. Je zákonná povinnosť žalovaného takéto potvrdenie žalobkyni vydať. V danom prípade zmluvná strana žalobcu teda kupujúci trval na tom, aby žalobca takéto potvrdenie o neexistencii nedoplatkov predložil. Pre posúdenie dôvodnosti uplatneného nároku okrem iného je dôležité posúdenie, či žalobkyňa má alebo nemá záväzky voči Spoločenstvu vlastníkov bytov, resp. voči ostatným vlastníkom v predmetnom bytovom dome Táto otázka bola riešená pred OS Poprad v konaní 11C 19/2017, kde žalovaný subjekt v tomto konaní žaloval žalobkyňu o zaplatenie 6.183,45 eur. Rozsudkom z 28.2.2019 bolo konanie v časti 1.338,01 eur zastavené, vo zvyšku bola žaloba zamietnutá. Krajský súd zrušil I. stupňové rozhodnutie, nevyslovil svoj právny názor v otázke priority záložného práva, tzn. , že ako účastníci konania tak aj I. stupňový súd naďalej ostáva v stave právnej neistoty v otázke priority či už zmluvného alebo záložného práva. Argumentácia odvolacieho súdu uvedená v odôvodnení tohto uznesenia môže nasvedčovať tomu, že KS ako keby prisvedčoval snahe žalovaného prelomiť právnu teóriu dlhodobu preferovaný výklad záložné práva ako akcesorického právneho inštitútu, existencia ktorého je vždy viazaná na existujúcu pohľadávku. Keď odvolací súd hovoril o singulárnej sukcesii, spomínal ju vždy len vo vzťahu k právnemu postaveniu záložcu, nikdy nie k právnemu postaveniu obligačného dlžníka. KS ako keby chcel povedať, že nový vlastník bytu vstupuje do právneho postavenia žalobcu, teda záložcu, s čím je možné za istých podmienok súhlasiť. KS ani v náznakoch nepovedal to, že nový nadobúdateľ bytu sa súčasne stáva aj dlžníkom namiesto pôvodného dlžníka bytu. Ak by vychádzali z týchto právnych úvah KS, mohla by nastať situácia, kedy žalovaný bude oprávnený uspokojiť pohľadávku, ktorá vznikla voči pôvodnému vlastníkovi bytu, pri predaji, ale nemôže si uplatňovať nárok na zaplatenie tejto pohľadávky voči novému vlastníkovi bytu. Ak by sa prijal tento právny výklad, neexistuje potom žiadna zákonná prekážka, pre ktorú by žalovaný nemal žalobkyni vydať požadované potvrdenie o tom, že ona sama nemá záväzok. Druhá vec je, že existuje záväzok, ktorý je zabezpečeným záložným právom, avšak tento je vždy spojený s pôvodným vlastníkom bytu. Apeloval na vyšší princíp spravodlivosti, kedy súčasná situácia, ktorej je žalobkyňa obeťou, vznikla porušením zákonných povinností žalovaného, jeho neodborným a nezodpovedným postupom, kde v prvom rade žalovaný nechal narásť záväzok pôvodného vlastníka bytu na sumu prevyšujúcu 6.000,-eur. Túto svoju pohľadávku nevymáhal v súdnom konaní, nevymáhal ju výkonom záložného práva napriek tomu, že záložný veriteľ, ktorý začal výkon záložného práva, doručil žalovanému oznámenie o začiatku výkonu. Žalovaný neurobil žiadny úkon predpokladaný objektívnym právom. Svoju pohľadávku do konania dražby neprihlásil, neprihlásil ju ani do okamihu rozvrhu výťažku z dražby a žalobkyňa v dobrovoľnej dražbe nadobudla tento byt v dobrej viere, že zákonné záložné právo zapísané v katastri nehnuteľnosti síce existuje, ale nezabezpečuje žiadnu pohľadávku. Pri takomto konaní žalovaného by bolo absolútne nespravodlivé, keby žalobkyňa ako dobromyseľná nadobúdateľka bytu mala niesť akýchkoľvek duplikačný záväzok, ktorý vznikol na základe konania predchádzajúceho vlastníka bytu a navrhol konanie prerušiť do právoplatného rozhodnutia vo veci vedenej na súde pod sp. zn. 11C 19/2017, v ktorom sa rieši otázka podstatná pre posúdenie sporu, či žalobkyňa má alebo nemá voči žalovanému záväzky.

10. Žalovaný vo svojich podaniach a vyjadreniach poukázal na to, že žalobca nekonkretizoval ani v žalobe, ani vo svojich ďalších podaniach, či vôbec povinnosť v zmysle § 5 ods.2 Bytového zákona

vznikla. Zákonodarca nekoncepuje vyhlásenie správcu ako obligatórnu náležitosť zmluvy podľa odseku 1 § 5 Bytového zákona, ale len ako prílohu tejto zmluvy a nemalo by ísť de jure o neoddeliteľnú súčasť zmluvy, ale len o jej ďalšiu náležitosť. Nielen prostredníctvom ust. § 5 ods.2 Bytového zákona, ale aj prostredníctvom samostanej zmluvy jej účastníci vyhlasujú resp. prevodca vyhlasuje že na prevádzanom byte neviaznu žiadne dlhy, vecné bremena či iné ťarchy. Účelom prílohy zmluvy o prevode vlastníctva je v zmysle aj dostupnej judikatúry zabezpečenie informácií. Príloha má informačný charakter pre záujemcu o kúpu bytu s tým, že toto je zdroj informácií o záväzkoch, resp. pohľadávkach, ktoré viaznu na predávanom byte a ktoré informácie od správcu sú pre záujemcu ťažko dostupné. NS SR v tejto veci ďalej poukazuje na to, že pokiaľ záujemkyňa v tomto prípade J. H., W. informácie nepotrebovala, alebo jej postačovali informácie v miere dostupnej v zmluve o prevode vlastníctva, nemôže byť ani proti jej vôli toto právo štátnym orgánom nanútené. Z toho vyplýva, že informácie od tretej osoby o finančných ťarchách viaznucich na prevádzanom byte a ktoré vychádzajú od osoby, ktorá nie je zmluvnou stranou, nie sú spôsobilé vyvolať občianskoprávne následky neplatnosti zmluvy ako 2-stranného právneho úkonu, uzavretého medzi celkom odlišnými stranami. V zmysle § 31 ka. zákona, Okresný úrad katastrálny odbor okrem iného skúma platnosť zmluvy, povoľuje a vykladá v súlade s interpretačnými pravidlami výklad vôle účastníkov vkladového konania, a v rámci svojej kompetencie odstraňuje vzniknuté spory. V tomto prípade tak urobil, že požiadal navrhovateľa, aby doložil vyhlásenie, ktoré je nevyhnutnou náležitosťou zmluvy. Vzniká otázka, či pokiaľ by žalovaný predložil OÚ vyhlásenie o tom, že žalobkyňa má dlhy na prevádzanom byte, ako by postupoval správny orgán v rámci cit. Ustanovenia. Má za to, že by vklad vl. práva povolil a obdobne správny orgán postupuje aj v prípade, pokiaľ by správca predmetné vyhlásenie nedoložil. Priklonil sa k stanovisku NS SR 1SŽR/10/2011 z 8.11.2011, ktorý prijal záver, že z tejto právnej situácie, teda pokiaľ buď nedoložil správca vyhlásenie, alebo predložil vyhlásenie, predmetom ktorého sú dlhy o prevádzanom byte, nemôže byť dôvodom na prijatie záveru o neplatnosti zmluvy o prevode vlastníctva bytu. Žalobca vo svojom žalobnom návrhu sa opiera o nepravdivé tvrdenia týkajúce sa priority záložných práv, ktoré aj odvolací súd v tomto konaní odmietol s tým, že zákonné záložné právo podľa § 15 Bytového zákona sa vzťahuje aj na pohľadávky, ktoré nie sú splatné do budúcnosti. Ďalej tiež otázka prihlásenia pohľadávky do dobrovoľnej dražby, žalobca uvádza nepravdivé tvrdenia, že žalovaný neuplatnil pohľadávku 2.6.2014 v prvom kole predmetnej dražby. Správa katastra má povinnosť vo vkladovom konaní odstrániť vzniknuté rozpory, a to aj z úradnej moci tak, že požiada správcu o predmetné vyhlásenie. Nie je možné nanútiť správcovi vôľu, aby takéto vyhlásenie v zmysle požadovaného návrhu žalobkyňou, teda o neexistencii nedoplatkov, podal. Je na vôli správcu, že doloží vyhlásenia ku prílohe k zmluve v znení to, že buď predmetné nedoplatky existujú, alebo neexistujú. Záložné právo k bytu vzniká spoločstvu prípadne vlastníkom bytov zo zákona a to pre prípad úkonov, ktoré sa týkajú bytového domu, prípadne bytu alebo nebytového priestoru, ak tieto urobil vlastník sám. Využitie práva na zabezpečenie pohľadávok neplatenia predpísaných mesačných úhrad a tiež na zamedzenie protiprávneho konania je namierený proti ostatným vlastníkom. Poukázal na rozhodnutie NS SR, 10SŽR/144/2012 25.9.2013, ktorý uvádza, že zákonné záložné právo je viazané na nehnuteľnosť a preto aj prechodom n právneho nástupcu prechádza záložné právo naňho v plnom rozsahu. Z tohto rozhodnutia NS vychádza aj rozhodnutie KS Prešov, 2Co 99/2017 zo 14.11.2018. Je zrejme, že záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov vzniká zo zákona a jeho vznik sa zapisuje do katastra nehnuteľnosti. Toto záložné právo sa zriaďuje súčasne s prevodom vlastníctva bytu, a nie je závislé od vôle konkrétneho vlastníka bytu. Jeho cieľom je zabezpečenie existujúcich ako aj budúcich pohľadávok, ktoré vzniknú ostatným vlastníkom bytov voči konkrétnemu dlžníkovi. Je rozhodujúce, či v čase realizácie záložného práva ďalším záložným veriteľom, v tomto prípade prvá stavebná sporiteľňa, existuje voči konkrétnu dlžníkovi v dobe splatná pohľadávka, a túto skutočnosť považuje v tomto konaní za preukázanú a na potvrdenie tejto skutočnosti predložil súdu podací lístok žalovaného zo dňa 2.6.2014, ktorým žalovaný oznámil výšku dlžnej sumy dražobníkovi. Žalovaný uplatnil svoju pohľadávku včas, pred začatím dobrovoľnej dražby a napriek tomu zo zápisnice z vykonanej dražby 22.8.2014 ako aj oznámením dražobníka z 13.10.2014 vyplýva, že pohľadávka zabezpečená zákonným záložným právom nebola z výťažku dražby uspokojená v prednostnom poradí. Keďže žalovaný mal postavenie prednostného záložného veriteľa, čo je zistiteľné porovnaním údajov, o čase registrácie záložného práva Prvej stavebnej sporiteľni a zákonného záložného práva žalovaného, mala byť pohľadávka žalovaného uspokojená prednostne pred ostatnými záložnými veriteľmi. Právo spoločstva vymáhať nedoplatky možno len voči súčasnému vlastníkovi bytu, ktorým je stále žalobkyňa, o čom svedčí aj zápis v katastri nehnuteľnosti. Právo vymáhať nedoplatky je nerozlučne spojené s vlastníctvom bytu a to sa vzťahuje takisto aj na povinnosti vyplývajúceho z ročného vyúčtovania nedoplatkov. KS v Trnave v rozsudku 24Co 191/2014 z 18.2.2015 zaujal stanovisko, že sa prikláňa k výkladu, že z úhradu takýchto záväzkov má zodpovedať výlučne nový

vlastník v dôsledku singulárnej sukcesie. Zároveň odpovedá na otázku voči komu je možné uplatniť existujúce nedoplatky. V odôvodnení svojho rozhodnutia zodpovedá, že je to možné len voči súčasnému vlastníkovi bytu a tým je v podstate aj vytvorená dôležitá zásada, podľa ktorej je podľa akcesorický naviazaný nie na osobu vlastníka, t. j. personálny substrát, ale na vec substrát, ktorým je existencia vecného práva k bytu. Poukázal tiež na bod 24 uzn. odvolacieho súdu na vysvetlenie pojmu, že záväzky zanikajú až ich vysporiadaním, teda postoj a názor odvolacieho súdu, že usporiadaním záväzkov nebráni, ak záväzky zaniknú uhradením nového vlastníka bytu, ktorý sa dostal prechodom vlastníckeho práva do postavenia záložného dlžníka.

Vzhľadom na prechod záložného práva a podľa všeobecných ustanovení OZ a v dôsledku singulárnej sukcesie podľa osobitného predpisu sa stala záložným dlžníkom žalobkyňa a právo vymáhať existujúcu dlh je možné len voči novému vlastníkovi bytu, zapísanému v katastri nehnuteľnosti. Žalovaný nenapadol všeobecné výsledky dražby.

Na preukázanie svojich tvrdení predložil listinné dôkazy, a to oznámenie výšky dlžnej sumy, podací hárok, čiastočný výpis z LV.

11. Uznesením zo dňa 26.9. 2019 v spojení s uznesením KS v Prešove zo dňa 14.1. 2020 súd konanie prerušil do právoplatnosti veci prejednávanej pod sp. zn 11C/19/2017. Po odpadnutí dôvodu na prerušenie konania súd na základe dokazovania vykonaného v súlade s prednesmi strán oznámenia výšky dlžnej sumy, podacieho hárku, čiastočného výpisu z LV zistil nasledovný skutkový stav:

12. Listom zo dňa 2.6.2014 organizácia Y. R., Y.N..K.. K. dražobnej spoločnosti výšku dlžnej sumy - nedoplatku na byte č. 33, ktorého výlučným vlastníkom bola Magdaléna Molnárová spolu vo výške 6.436,66 eur. Z podacieho lístku pošty vyplýva, že organizácia Y. K. D. dražobnej spoločnosti doporučenú zásielku dňa 2.6.2014. Podľa čiastočného výpisu z LV č. 4003 ako vlastníčka bytu č. 33 je P. X. Y. M. W. osvedčenia o priebehu dražby. V časti C je zaznamenaná ťarcha a to záložné právo v prospech vlastníkov bytov domu.

13. Uznesením zo dňa 26.9.2019 súd prerušil konanie do právoplatného rozhodnutia veci vedenej na Okresnom súde v Poprade pod sp. zn. XXC XX/XXXX. Q. základe odvolania žalovaného Krajský súd uznesením zo dňa 14.1.2020 potvrdil prvostupňové rozhodnutie.

14. Rozsudkom Okresného súdu R. Y. M.. XXC XX/XXXX - XX M. D. XX.X.XXXX T. Y. Y. N. X. Y. R. Y. M.. XXCo XX/XXXX - XXX M. D. XX.XX.XXXX, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 3.1.2020 súd zamietol žalobu Spoločenstva vlastníkov bytov v bytovom dome Slatina Poprad proti Ž. X. Y., K. M. 6.183,45 eur.

Podľa § 5 ods. 2 zák. č. 182/1993 Z.z., prílohou zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru je vyhlásenie správcu alebo predsedu spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, že vlastník bytu nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv; to neplatí, ak ide o prvý prevod vlastníctva bytu. Ak ide o prvý prevod vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru, prílohou zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru je aj vyhlásenie prenajímateľa o tom, že nájomca bytu alebo nebytového priestoru nemá žiadne nedoplatky na nájomnom a na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru.

Podľa § 7a ods. 2 uvedeného zákona, s prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome prechádzajú na nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o spoločenstve. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nadobudol byt alebo nebytový priestor v dome na základe zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe domu, je povinný pristúpiť k zmluve o spoločenstve. Prevodom alebo prechodom bytu alebo nebytového priestoru na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome od zmluvy o spoločenstve; záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním. Nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome zaväzujú aj právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku vykonané pred prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.

Podľa § 8a ods. 2, 7 citovaného zákona

(2) Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä

o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome. Ak správca končí svoju činnosť, je povinný 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti, predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu vrátane vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia. Zároveň je povinný previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na účty nového správcu alebo spoločenstva.

(7) S prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome prechádzajú na nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nadobudol byt alebo nebytový priestor v dome na základe zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe domu, je povinný pristúpiť k zmluve o výkone správy. Prevodom alebo prechodom bytu alebo nebytového priestoru v dome na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome od zmluvy o výkone správy; záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním. Nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome zaväzujú aj právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku vykonané pred prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.

Podľa § 24 ods. 1 písm. j) zákona č. 162/1995 Z.z.

(1) Návrh na začatie katastrálneho konania musí obsahovať
i) označenie príloh,

Podľa § 30 ods. 4 uvedeného zákona

(4) Prílohou k návrhu na vklad je zmluva, na ktorej základe má byť zapísané právo k nehnuteľnosti do katastra, v dvoch vyhotoveniach. Ďalšími prílohami <aspi://module='ASPI'&link='162/1995%20Z.z.'&ucin-k-dni='30.12.9999'> sú:

- a) verejná listina alebo iná listina, ktorá potvrdzuje právo k nehnuteľnosti, ak toto právo k nehnuteľnosti nie je vpísané na liste vlastníctva,
- b) identifikácia parciel, ak vlastnícke právo k nehnuteľnosti nie je vpísané na liste vlastníctva,
- c) dohoda o splnomocnení, ak je účastník konania zastúpený splnomocnencom; podpis splnomocniteľa musí byť osvedčený, ak sa osvedčenie podpisu vyžaduje podľa § 42 ods. 3 <aspi://module='ASPI'&link='162/1995%20Z.z.%252342'&ucin-k-dni='30.12.9999'>,
- d) oznámenie podľa odseku 3 <aspi://module='ASPI'&link='162/1995%20Z.z.%252330'&ucin-k-dni='30.12.9999'> v papierovej podobe.
- e) čestné vyhlásenie o splnení podmienok podľa § 59a Obchodného zákonníka alebo čestné vyhlásenie, že sa tieto podmienky na danú obchodnú spoločnosť nevzťahujú,
- f) poverenie právnickej osoby udelené jej zamestnancovi, ak je účastníkom konania o návrhu na vklad právnická osoba, ktorá písomne poverí svojho zamestnanca v rámci svojej podnikateľskej činnosti podaním návrhu na vklad,
- g) listiny, ktoré majú dôkaznú hodnotu pre konanie o návrhu na vklad.

Podľa § 31 ods. 1-3 uvedeného zákona

(1) Okresný úrad preskúma zmluvu z hľadiska, či obsahuje podstatné náležitosti zmluvy, či je úkon urobený v predpísanej forme, či je prevodca oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou, či sú prejavy vôle dostatočne určité a zrozumiteľné, či zmluvná voľnosť alebo právo nakladať s nehnuteľnosťou nie sú obmedzené, či zmluva neodporuje zákonu, či zákon neobchádza a či sa neprieči dobrým mravom. Pri rozhodovaní o vklade prihliada okresný úrad aj na skutkové a právne skutočnosti, 10b) ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu.

(2) Ak ide o zmluvu o prevode nehnuteľnosti, ktorá bola vyhotovená vo forme notárskej zápisnice alebo autorizovaná advokátom, okresný úrad posudzuje zmluvu iba z pohľadu, či je súladná s katastrálnym operátom a či sú splnené procesné podmienky na povolenie vkladu.

(3) Ak sú podmienky na vklad splnené, okresný úrad vklad povolí; inak návrh zamietne.

15. S poukazom na vyššie uvedené skutočnosti, citované zákonné ustanovenia a odôvodnenie rozhodnutia Krajského súdu v Prešove mal súd preukázané, že žaloba je dôvodná. V čase vydania

nového rozhodnutia súd v inom konaní 11C/19/2017 o záväzku evidovanom žalovaným voči žalobkyni, pre ktorý nebolo vydané vyhlásenie, ktorý vznikol neuhrádzaním zálohových platieb a nedoplatku z vyúčtovania zálohových platieb predchádzajúcou vlastníčkou bytu, neúspešne prihlásenom žalovaným v dobrovoľnej dražbe a následne vymáhanom voči žalobkyni ako vydražiteľke nehnuteľnosti- novej vlastníčke, rozhodol tak, že žalobu žalovaného proti žalobkyni právoplatne zamietol. Dôvody zamietnutia žaloby zhrnul súd druhej inštancie v bode 11 odôvodnenia rozsudku sp. zn. 17Co/71/2019, kde uviedol, že zákon č. 182/1993 Z.z. rozlišuje nároky v súvislosti so správou bytu a nároky v súvislosti so správou bytového domu a príslušenstva. V danom prípade by nebolo správne, aby záväzky v súvislosti s bytovým domom ostávali viazané na pôvodného vlastníka. Tu ex lege nový vlastník vstupuje do všetkých práv a povinností jeho právneho predchodcu/. Bez ohľadu na odôvodnenie uvedeného rozsudku a odôvodnenie zrušujúceho rozhodnutia v prejednávanej veci je nepochybné, že žalobkyňa nie je povinná uhradiť záväzok vo výške 6183,45,- eur. Žaloba bola voči nej zamietnutá. Žalovaný voči žalobkyni nedeklaruje ani žiadnu inú pohľadávku súvisiacu s užívaním bytu.

16. Žalobkyňa v konaní teda preukázala, že voči žalovanému ako vlastníku bytu č. 33 nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu, alebo nebytového priestoru a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv. Žalobkyňa má záujem byť odpredať a s treťou osobou uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva bytu. Prílohu zmluvy musí vždy tvoriť vyhlásenie správcu alebo predsedu spoločenstva vlastníkov bytov v dome, že vlastníku bytu nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv. Predmetné vyhlásenie je prílohou zmluvy o prevode vlastníctva bytu, ktorú je povinná predložiť príslušnému správny orgán spolu s návrhom na vklad vlastníckeho práva. Samotnou zmluvou sa však ešte nenadobúda vlastnícke právo a vecnoprávne účinky zmluvy nastávajú až rozhodnutím o povolení vkladu.

17. Žalobkyňa má legitímne právo ako vlastníčka bytu požiadať správcu alebo predsedu spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o vydanie takého písomného vyhlásenia a v prípade nevyhovenia žiadosti domáhať sa splnenia povinnosti. V danom prípade ešte nebola uzavretá kúpna zmluva medzi žalobcom a treťou osobou, nebol predložený návrh na vklad vlastníckeho práva a správny orgán o návrhu nerozhodoval. Ak žalovaný poukazuje na odôvodnenie rozhodnutia NS SR sp. zn. 1SŽR/10/2011 vydaného správny senátom NS, dané rozhodnutie je preto pre prejednanú vec neaplikovateľné, pretože vychádza z iného skutkového stavu.

18. Súd preto neuznal dôvody právnej argumentácie obrany žalovaného o pretrvávajúcej evidencii pohľadávky voči žalobkyni z titulu nedoplatkov bývalého vlastníka s odkazom na existenciu zákonného záložného práva ani poukaz na nedostatok pasívnej vecnej legitímácie žalovaného, ktorú procesnú obranu žalovaný nijako bližšie nezdôvodnil. Argumentácia žalovaného, že takéto potvrdenie je oprávnený vyžadovať iba správny orgán pri rozhodovaní o vklade vlastníckeho práva, ak zmluva takúto prílohu neobsahuje, nie je ničím právne významným odôvodnené.

19. Medzi stranami nie je sporným, že dlh, ktorý eviduje žalovaný voči žalobkyni čo do základu a výšky, bol predmetom súdneho konania 11C 19/2017. Vzhľadom k vyššie uvedenému sa už súd osobitne nezaoberal otázkou záložného práva, prednostného záložného práva, rozsahom prechodu práv a povinností na žalobkyňu tak, ako to súdu I. inštancie uložil súd II. stupňa v zrušujúcom uznesení.

20. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 a 262 CSP tak, že žalobcovi ako úspešnej strane priznal náhradu trov voči žalovanému v rozsahu 100 %. O výške náhrady rozhodne súd I. inštancie samostatným uznesením po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí.

Poučenie:

P o u č e n i e : Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie do 15 dní od doručenia rozsudku na tunajšom súde vo dvoch vyhotoveniach.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

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

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že neboli splnené procesné podmienky, súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak sa týkajú procesných podmienok,

sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,

má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo

ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Ak žalovaný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, žalobca môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku.