

Súd: Okresný súd Žiar nad Hronom
Spisová značka: 27C/25/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6419203971
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 05. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Štefan Juhás
ECLI: ECLI:SK:OSZH:2020:6419203971.6

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Žiar nad Hronom v konaní pred sudcom JUDr. Štefanom Juhásom v právnej veci žalobkyne: Z. K., nar. X. X. XXXX, trvalý pobyt: E., t. č. bytom Y. D. XXX/X, B.-XXXX N., Q. Q., zast.: JUDr. Juraj Špirko, advokát so sídlom v Košiciach, Nerudova 6, proti žalovaným: 1. A. K., nar. X. X. XXXX, trvalý pobyt: N. V. XXX/XX, E., 2. Z. K., nar. XX. X. XXXX, trvalý pobyt: C.Á. L. XXX/X, E., prechodne na adrese: Z. V. X, E., 3. Stanke group s. r. o., Hálova 8, Bratislava, IČO: 45 326 54, všetci zast.: Mgr. JUDr. PhDr. Ivana Merková, advokátka so sídlom v Bratislave, Mierová 183, o vyhlásenie uznesenia prijatého na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov za neplatné, o určenie záložného práva za premlčané a o zdržanie sa výkonu záložného práva, takto

rozhodol:

I. Žalobu **z a m i e t a**.

II. Žalovaným v 1. až 3. rade **p r i z n á v a** nárok na náhradu trov konania voči žalobkyni v plnom rozsahu.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobkyňa sa žalobou, doručenou Okresnému súdu Žiar nad Hronom (ďalej len „okresný súd“ alebo „súd“) 22. 11. 2019, domáhala ako prehlasovaný vlastník bytu č. X, nachádzajúceho sa na X. poschodí obytného domu súp. č. XX, postavenom na pozemku parc. registra „L.“ č. XXX/X, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 293 m², zapísané v liste vlastníctva (ďalej aj „LV“) č. XXXX, k. ú. E., obec E., okres Ž. H. D. (ďalej len „byt“), aby okresný súd vyhlásil uznesenie k bodu č. X, prijaté na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu na H.. K. XX/X N. E., konanej dňa 27. 10. 2019, za neplatné, určil, že záložné právo žalovaných k nehnuteľnosti žalovanej ako záložcu je vo vzťahu k pohľadávkam splatným do 27. 10. 2016 premlčané a uložil žalovaným povinnosť zdržať sa akéhokoľvek výkonu záložného práva k nehnuteľnosti žalobkyne nachádzajúcej sa v k. ú. E., zapísanej v LV č. XXXX, vedenom Okresným úradom Ž. H. D., katastrálnym odborom, a to k bytu č. X, nachádzajúceho sa na X. poschodí obytného domu spolu s podielom na spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu vo výške XXXXX/XXXXX a spoluvlastníckym podielom vo výške XXXXX/XXXXX k pozemkom: parcela registra „L.“ č. XXX/X, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 293 m², parcela registra „L.“ č. XXX/X, zastavané plochy a nádvoria o výmere 36m², parcela registra „C“ č. XXX/X, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 36m², parcela registra „C“ č. XXX/X, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 9m², vo vzťahu k pohľadávkam žalovaných ako vlastníkov bytov a nebytových priestorov na nedoplatkoch na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu a na úhradách za plnenie, ktorých splatnosť nastala pred viac ako 36 mesiacov žaloby, a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej.

2. Svoju žalobu odôvodnila tým, že 28. 5. 2019 sa prvýkrát dozvedela o existencii nedoplatku na byte a o jeho výške z vyúčtovania za rok 2018 vo výške 19 506,42 €. Súčasťou vyúčtovania bol aj nedoplatok

z vyúčtovania za rok 2017 vo výške 17 339,04 €. Žalobkyňa podala v stanovenej lehote reklamáciu ročného vyúčtovania, v ktorom napádala uvedenú výšku nedoplatku. S výškou nedoplatku za rok 2017, nesúhlasila a zároveň poukázala na to, že nárok za obdobie staršie ako 3 roky je premlčaný. Žalobkyni bolo správkyňou, ktorú vykonávala žalovaná v 1. rade, doručené oznámenie o konaní schôdze vlastníkov bytov. Po otvorení schôdze konanej 27. 10. 2019 v priestoroch prevádzky H. L. na prízemí obytného bytu žalobkyňa namietala nezákonnosť konania schôdze, neplatnosť zmluvy o výkone správy a skutočnosť, že správca nie je zapísaný v zozname správcov bytov a zmluva o výkone správy zanikla ku 30. 6. 2018. Takisto vzniesla námietku premlčania výkonu záložného práva vo vzťahu k pohľadávkam žalobkyne starším ako 36 mesiacov. Správkyňa doposiaľ nedoručila žalobkyni zápisnicu z predmetnej schôdze, hoci na schôdzi o jej zaslanie výslovne žiadala.

3. Podľa názoru žalobkyne, žalovaná v 1. rade vykonáva správu bytového domu súp. č. XX, v ktorom sa nachádza aj byt žalobkyne, v rozpore so zákonom, pretože nie je vedená v zozname správcov bytových domov, ktorý vedie Ministerstvo dopravy a výstavby SR podľa z. č. 246/2015 Z. z. o správcov bytových domov a o zmene a doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „z. č. 246/2015 Z. z.“). Vzhľadom na uvedené žalovaná v 1. rade nemohla ani platne zvolať a viesť schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Žalobkyňa však tvrdí, že na predmetnej schôdzi z 27. 10. 2019, po diskusii k bodu 4. pomerom hlasov 5 za a 1 proti, odsúhlasili vlastníci bytov a nebytových priestorov návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu žalobkyne na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 na základe rozhodnutia podľa § 14b ods. 1 písm. o) z. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „z. č. 182/1993 Z. z.“).

4. Podľa žalobkyne je výkon záložného práva žalovanými v značnej časti premlčaný a teda nie je možné pristúpiť k výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou v rozsahu neuhradenej celej pohľadávky, ale len do výšky pohľadávky vzniknutej za posledné 3 roky. Žalobkyňa sa domnieva, že má naliehavý právny záujem na určení, že premlčané záložné právo nie je vykonateľné vzhľadom na dovolanie sa premlčania záložcom. Žalobkyňa postupovala v súlade s § 14a ods. 8 z. č. 182/1993 Z. z. a podala žalobu na súd do 30 dní od oznámenia o výsledku hlasovania. Výsledok hlasovania bol známy ešte 27. 10. 2019, avšak túto skutočnosť nevie žalobkyňa preukázať, pretože si žalovaná v 1. rade, ktorá schôdzu zvolala, nespĺnila svoju zákonnú povinnosť. Preto navrhuje, aby súd vyzval žalovanú v 1. rade, aby predložila zápisnicu zo schôdze, listinu prítomných ako aj splnomocnenie na zastupovanie každého z hlasujúcich, ktorá mala byť prílohou zápisnice, keďže žalobkyňa nie z vlastnej viny ju nemá k dispozícii a nevie taktiež posúdiť ani zákonnosť hlasovania jednotlivých prítomných, keďže ich totožnosť jej nie je známa.

5. Žalobkyňa spolu so žalobou predložila prílohy: výpis z LV č. XXXX k. ú. E., screenshot (snímku) z webovej stránky Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky, ktoré vedie zoznam správcov bytových domov, v ktorom sa žalovaná v 1. rade ako správca bytových domov nenachádza, odpoveď na reklamáciu z vyúčtovania z 27. 6. 2019, odpoveď na žiadosť o vydanie potvrdenia z 7. 3. 2019, oznámenie o konaní schôdze vlastníkov bytového domu súp. č. XX z 27. 10. 2019, reklamácia vyúčtovania nákladov za služby spojené s bývaním z 29. 5. 2019, vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu žalobkyne za obdobie 1. 1. 2018 - 31. 12. 2018, žiadosť o potvrdenie, že vlastníkom bytu nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytov a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv z 23. 1. 2019.

6. K žalobe sa vyjadrili žalovaní v 1. a v 2. rade podaním z 28. 1. 2020, v ktorom uviedli, že schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorá sa konala 27. 10. 2019, bola vyhodnotená ako neplatná z dôvodu skončenia platnosti zmluvy o správe a ex offo vzniku spoločenstva vlastníkov bytu a nebytových priestorov v dome od 1. 7. 2019. Ďalej žalovaní poukazujú na to, že žiadne zákonné ustanovenie neukladá správcovi povinnosť doručovať zápisnicu z konania schôdze. Poukazuje však na § 14a ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z., podľa ktorého zápisnicu a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania musí zverejniť ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal alebo vyhlásil, písomné hlasovanie do 7 dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým, pričom zápisnica zo schôdze z 27. 10. 2019 bola v zákonnej lehote zverejnená v dome obvyklým spôsobom, pričom skutočnosť, že sa žalobkyňa so zápisnicou neoboznámila, len potvrdzuje fakt, že sa o svoj byt dlhodobo nezaujíma a neplní si svoje povinnosti vlastníka bytu. Medzi tieto povinnosti patrí aj uhrádzať platby do fondu prevádzky, údržby a opráv, čo si spoločne so svojou matkou ako predchádzajúcou vlastníčkou predmetného bytu neplnila, v dôsledku

čoho správca navrhol vykonanie dobrovoľnej dražby za účelom uspokojenia neuhradených platieb. Žalobkyňa teda mala možnosť oboznámiť sa so zápisnicou zo schôdze na mieste obvyklom v dome a len svojím nekonaním a vlastným zanedbaním k oboznámeniu nedošlo. Avšak vzhľadom na skutočnosť, že schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome súp. č. XX, konaná 27. 10. 2019, bola vyhodnotená ako neplatná, žalovaní považujú žalobu v celom rozsahu za zjavne nedôvodnú a žiadajú z tohto dôvodu žalobu zamietnuť. K svojmu vyjadreniu pripojili aj kópiu zápisnice zo schôdze vlastníkov z 27. 10. 2019.

7. K vyjadreniu žalovaných v 1. a v 2. rade sa vyjadrila žalobkyňa podaním z 21. 2. 2020, v ktorom uviedla, že zápisnica, ktorá bola predložená do súdneho spisu žalovanými v 1. a v 2. rade, neodráža skutočný priebeh schôdze, pretože zástupca žalobkyne sa jej osobne zúčastnil a jeho námietka o neplatnosti schôdze nebola akceptovaná. Schôdza tak pokračovala prejednaním bodov 2. a 3. a takisto prebehlo hlasovanie o bode 4., ako to žalobkyňa uviedla v žalobe. Ako dôkaz toho predkladá fotokópiu hlasovacieho lístka, ktorý bol pridelený zástupcovi žalobkyne na schôdzi na účely hlasovania. Na schôdzi žalovaná v 1. rade ako správkyňa oznámila, že zápisnicu zo schôdze im pošle. Z dôvodu, že žalovaná v 1. rade zápisnicu neposlala a krátila sa prekluzívna lehota na podanie žaloby, žalobkyňa pristúpila k podaniu žaloby. Ďalej poukazuje na § 14a ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z., podľa ktorého prílohou zápisnice má byť originál prezenčnej listiny alebo hlasovacej listiny s priloženými splnomocneniami. Žalobkyňa navrhla, aby súd vyzval žalovanú v 1. rade ako správkyňu na predloženie prezenčnej listiny za účelom predvolania svedkov, ktorí sa zúčastnili uvedenej schôdze vlastníkov bytov a nebyt. priestorov, ktorých v súčasnosti nevie žalobkyňa identifikovať a taktiež navrhuje vypočúť žalovanú v 1. rade k okolnostiam k priebehu schôdze vlastníkov bytov z 27. 10. 2019. V zápisnici je uvedené, že bola zverejnená 28. 10. 2019. Žalovaní však bližšie neuviedli, akým spôsobom a kde bola táto zápisnica zverejnená, ani o zverejnení zápisnice nepredložili žiadny dôkaz. Poukazuje na § 14a ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z., podľa ktorého spôsob zverejňovania, ktorý sa považuje v dome za obvyklý si vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome upravujú v zmluve o spoločenstve alebo v zmluve o výkone správy. Preto žalobkyňa ďalej navrhuje, aby súd vyzval žalovanú v 1. rade na predloženie zmluvy o výkone správy aj za účelom zistenia, či je obvyklý spôsob zverejňovania upravený v zmluve o výkone správy. Žalobkyňa žije v zahraničí a k svojmu bytu doteraz nemá prístup, pretože jej byt obýva osoba, ktorá nemá podľa nej k užívaniu žiadny právny titul. Brána do bytového domu súp. č. XX je uzavretá z vonku kovaním bez kľučky, žalobkyňa nedisponuje kľúčom od brány a z tohto dôvodu sa ani nemohla so zápisnicou oboznámiť. Žalobkyňa teda trvá na tom, že na predmetnej schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov z 27. 10. 2019 boli prejednané všetky body programu schôdze vrátane bodu 4.

8. K vyjadreniu žalobkyne sa následne vyjadrili žalovaní v 1. a v 2. rade podaním z 2. 3. 2020, v ktorom konštatovali, že schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome súp. č. XX z 27. 10. 2019 bola po vykonaní dodatočnej právnej analýzy vyhodnotená ako ex offio absolútne neplatná, v dôsledku čoho žalovaní považujú za irelevantné vyhotovovať zápisnicu o priebehu neplatnej schôdze, a to okrem iného aj vo vzťahu k plneniu uznesení prijatých na neplatnej schôdzi, ktoré nie sú spôsobilé vyvolať žiadne právne účinky. Jediný možný záver v tomto prípade bolo konštatovať absolútnu neplatnosť schôdze. Akýkoľvek záver, či uznesenie z takejto schôdze je z dôvodov vyššie uvedených absolútne neplatné, v čom sa žalovaní v 1. a v 2. rade zhodujú so žalobkyňou, preto im nie je zrejmé, aké ďalšie skutkové zistenia majú v tomto konaní dokazovať bez toho, aby bola porušená zásada hospodárnosti súdneho konania. Žalovaní v 1. a v 2. rade ďalej poukazujú na tú skutočnosť, že zmluva o výkone správy bola uzatvorená 28. 12. 2012, kedy v tom čase platné a účinné znenie zákona č. 182/1993 Z. z. neobsahovalo ustanovenie § 14a ods. 6, na ktorý sa žalobkyňa odvoláva vo svojom podaní a vzhľadom na tvrdenia žalobkyne, že sa nevie dostať do vlastného bytu, nerozumejú v čom nie je pravdivé ich tvrdenie, že sa žalobkyňa žiadnym spôsobom o svoj byt nezaujíma, pretože aj jej samotné tvrdenie, že byt obýva osoba, ktorá nemá k užívaniu bytu žiadny právny titul, tento fakt len potvrdzuje. Taktiež nie je žalovaným zrejmé, prečo žalobkyňa ak nemá kľúč od vstupných dverí do bytového domu nekontaktovala správkyňu so žiadosťou o poskytnutie kľúča. Takisto o tento kľúč nepožiadala ani zástupca žalobkyne, ktorý sa zúčastnil neplatnej schôdze. Žalovaní v 1. a v 2. rade ďalej poukazujú, že žalobkyňa odmietala akúkoľvek komunikáciu so správcom budovy, nepreberala žiadnu poštu a odmietala aj osobný kontakt so správcom, ktorý ju opakovane dokonca po predchádzajúcom dohovore osobne navštívil v mieste jej trvalého pobytu, napriek tomu však žalobkyňa odmietla komunikovať. Tvrdenie preto, že predošlá vlastníčka bytu sa dozvedela o nedoplatkoch po 8 rokoch neplatenia považujú žalovaní za nepresvedčivé a zavádzajúce.

9. Ďalej žalovaní v 1. a v 2. rade poukazujú na to, že v prípade hlasovania o návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome sa vyžaduje súhlas alebo nesúhlas s vykonaním dražby, v žiadnom prípade sa nerieši rozsah ako to tvrdí žalobkyňa. Zároveň žalovaní v 1. a v 2. rade poukazujú na rozpor medzi petitom žaloby 1. a 3., v ktorých žalobkyňa požaduje vyhlásiť uznesenie k bodu 4. neplatnej schôdze za neplatné a v petite bod 3. navrhuje zdržať sa výkonu záložného práva vo vzťahu k pohľadávkam, ktorých splatnosť nastala pred viac ako 36 mesiacmi od podania žaloby. Neplatnosť schôdze ako celku už bola konštatovaná okrem iného aj v bode 1. vyjadrenia žalovaných v 1. a v 2. rade, a teda aj petit 3. žaloby je vo vzťahu k neplatnosti schôdze bezpredmetný. Pokiaľ ide o petit 2. žaloby, žalovaní v 1. a v 2. rade opakovane poukazujú na to, že schôdza konaná 27. 10. 2019 bola vyhodnotená ako absolútne neplatná, v dôsledku čoho nadväzujúce právne úkony nemôžu byť platné. Preto žalobkyňa nepreukázala žiaden naliehavý právny záujem na určení premlčania záložného práva vo vzťahu k pohľadávkam tam uvedených najviac za situácie, keď žalobkyňa pri nadobudnutí vlastníctva k bytu a nedoplatkoch predchádzajúcej vlastníčky vedela, a to čo do dôvodu i výšky, preto v prípade, že súd bude pokračovať v konaní, navrhujú zabezpečiť dôkaz, a to darovaciu zmluvu vrátane jej prípadných dodatkov a príloh, ktorej vklad bol povolený pod č. N. XXX/XXXX. Okresným úradom Ž. H. D., katastrálny odbor. Žalobkyňa do dnešného dňa nezaplatila žiadnu ani čiastočnú platbu do fondu prevádzky, údržby a opráv. Zároveň predložili kópiu zmluvy o výkone správy z 28. 12. 2012.

10. Žalovaný v 3. rade bol v konaní pasívny, k žalobe ani k následným vyjadreniam sa v priebehu celého konania nevyjadril.

11. Na pojednávaní, ktoré sa konalo 28. 5. 2020, žalobkyňa predložila návrh na zmenu žaloby z 26. 5. 2020, v ktorom upravuje petit žaloby v časti druhého výroku navrhovaného petitu, a to tak, že súd určuje, že právo žalovaných na výkon záložného práva k nehnuteľnosti žalobkyne ako záložcu vo vzťahu k zabezpečeným pohľadávkam, ktoré vznikli v zmysle § 15 ods. 1 zákona č. 183/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktoré sa stali splatnými do 27. 10. 2016 je premlčané. Na predmetom pojednávaní strany sporu zotrvali na svojich doterajších vyjadreniach. Žalobkyňa považuje naliehavý právny záujem na určení výkonu záložného práva za premlčaný a zdržaní sa výkonu záložného práva za preukázaný predloženými listinnými dôkazmi. Určením by sa odstránila právna neistota v súvislosti s vymáhaním predmetných pohľadávok, ktoré sa voči žalobkyňi uplatňujú vzhľadom na vlastníctvo predmetného bytu. Taktiež zástupca žalobkyne preukázal aj originál hlasovacieho lístka, ktorého fotokópiu predložil súdu v rámci vyjadrenia. Z dôvodu právnej istoty a opatrnosti vzniesol v rámci práva záverečnej reči námietku premlčania voči všetkým pohľadávkam, ktoré boli splatné do 27. 10. 2016.

12. Po posúdení skutkových okolností prípadu, okresný súd vychádzal z stranami sporu predložených listín a ich vyjadrení, z ktorých zistil nasledujúce skutočnosti, na ktoré aplikoval nižšie citované ustanovenia zákona.

13. Žalobkyňa a žalovaní a v 1. a v 3. rade sú vlastníckmi bytov a nebytových priestorov, ktoré sa nachádzajú v bytovom dome súp. č. XX. Žalovaná v 1. rade vydala 30. 9. 2019 oznámenie o konaní schôdze vlastníkov ako správca bytového domu súp. č. XX, ktorá sa mala konať 27. 10. 2019 o 9.00 hod. v priestoroch prevádzky H. - L., nachádzajúcej sa na prízemí spravovaného bytového domu, pričom bodom X. programu malo byť schválenie návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby vo vlastníctve žalobkyne. Oznámenie bolo doručené aj žalobkyňi. Na predmetný byt vo vlastníctve žalobkyne bol ešte v čase, keď jeho vlastníkom bola P. B. G. B. vydané vyúčtovanie za obdobie od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018, z ktorého vyplýva, že za uvedený rok 2018 pôvodná vlastníčka neuhradza žiadne platby, resp. zálohové platby splatné každý mesiac a celkový nedoplatok vrátane doplatku z vyúčtovania za rok 2017 predstavoval 19 851,92 €. Toto vyúčtovanie bolo vyhotovené 24. 5. 2019, pričom za správu domu bola podpísaná žalovaná v 1. rade ako správca.

14. Zo zápisnice zo schôdze vlastníkov konanej 27. 10. 2019 v bytovom dome súp. č. XX vyplýva, že zasadnutie schôdze vlastníkov otvorila a viedla správkyňa žalovaná v 1. rade, ktorá konštatovala, že prítomných všetkých 6 vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Následne mal o slovo požiadať zástupca žalobkyne, ktorý vzniesol námietku neplatnosti schôdze z dôvodu, že správca nie je zapísaný v zozname správcov bytových domov vedenom Ministerstvom vnútra SR. Po vyhodnotení vznesenej námietky správkyňa bytového domu sa s touto stotožnila, poukázala na § 32e ods. 2 zákona

č. 182/1993 Z. z. a konštatovala, že zvolená schôdza je neplatná z dôvodu skončenia neplatnosti zmluvy o správe a ex offo vzniku spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome od 1. 7. 2019. Ďalší postup pri správe bytového domu mal byť riešený v zmysle platných právnych predpisov. Zápisnica bola vyhotovená 27. 10. 2019 a je na nej uvedený údaj, že bola zverejnená 28. 10. 2019. Z predloženej zmluvy o výkone správy z 28. 12. 2012 vyplýva, že na základe tejto zmluvy vykonávala činnosť správcu žalovaná v 1. rade, pričom táto zmluva o výkone správy v článku VI. upravovala aj schôdzu vlastníkov, podľa ktorej v bode 7. sa o priebehu rokovania a o prijatých uzneseniach spísala zápisnica, ktorej jedno vyhotovenie uchováva správca a druhé zástupca vlastníkov. Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal do piatich pracovných dní od konania schôdze vlastníkov spôsobom v dome obvyklým.

15. Podľa § 137 písm. c) zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok v znení neskorších predpisov (ďalej len „CSP“), žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu.

16. Podľa § 126 ods. 1 z. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje; najmä sa môže domáhať vydania veci od toho, kto mu ju neprávom zadržuje.

17. Podľa § 15 ods. 1 z. č. 182/1993 Z. z., na zabezpečenie pohľadávok, ktoré vznikli alebo vzniknú v budúcnosti z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok, ktoré vznikli alebo vzniknú v budúcnosti z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, vzniká zo zákona k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Existencia záložného práva sa zapíše do katastra nehnuteľností a nemožno ho vymazať počas existencie predmetu záložného práva.

18. Podľa § 32e ods. 2 z. č. 182/1993 Z. z., zmluvy o výkone správy bytového domu účinné pred 1. januárom 2018 uzatvorené s fyzickou osobou alebo právnickou osobou vykonávajúcou správu bytových domov, ktorá k 31. decembru 2017 nespĺňa podmienky podľa osobitného predpisu, zanikajú najneskôr k 30. júnu 2018; o tomto je fyzická osoba alebo právnická osoba povinná písomne informovať vlastníkov najneskôr 60 dní pred zánikom zmlúv, pričom na vzťah tejto osoby a vlastníkov po 31. decembri 2017 sa uplatní postup podľa § 8a ods. 9 a 10.

19. Podľa § 8a ods. 9 z. č. 182/1993 Z. z., ak bol správca vyčiarknutý zo zoznamu správcov, zmluva o výkone správy bytového domu zaniká dňom účinnosti zmluvy o výkone správy uzavretej s novým správcom alebo dňom vzniku spoločenstva, najneskôr však uplynutím šiestich mesiacov od vyčiarknutia zo zoznamu správcov.

20. Okresný súd na základe vykonaného dokazovania dospel k záveru, že žaloba nie je dôvodná. Žalobkyňa sa v 1. bode svojho žalobného návrhu domáhala vyhlásenia uznesenia k bodu 4., ktorým sa mal schváliť návrh na výkon dobrovoľnej dražby k bytu vo vlastníctve žalobkyne, za neplatné. K tomuto súd uvádza, že ak samotná schôdza bola neplatná, nemožno na neplatnej schôdzi prijať platné a záväzné uznesenie, na základe ktorého by sa mohol začať návrh na výkon dobrovoľnej dražby. Na neplatnej schôdzi, ktorú zvolal niekto, kto na to nebol oprávnený, nie je možné prijať platne akékoľvek rozhodnutie, a to aj s poukazom na to, že zmluva o výkone správy, podľa ktorej bola táto schôdza, ktorá sa mala konať 27. 10. 2019 zvolaná je neplatná v súlade s § 32e ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. Žalovaná v 1. rade v čase zvolania schôdze nebola ani nemohla byť správcom, pretože nespĺňala podmienky stanovené osobitným zákonom (z. č. 246/2005 Z. z. o správcoch bytových domov a o zmene a doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov), a teda nemala právomoc platne zvolať takúto schôdzu. Preto vyhlásiť akýkoľvek prijatý akt na neplatnej schôdzi s účinkami nulitného aktu za neplatný považoval súd za otázku akademickej povahy, ktorej zodpovedanie by nemalo žiaden reálny dôsledok na práva a právom chránené záujmy žalobkyne, pričom cieľom civilného sporového konania je poskytnúť reálnu ochranu práv žalobkyne a nie riešiť teoretické otázky, ktorých výsledok sa nijako nepremietne do právnej sféry strán sporu.

21. Navyše, žalovaní v 1. a v 2. rade a napokon aj žalovaný v 3. rade na pojednávaní uviedli, že v otázke neplatnosti schôdze sa zhodujú so žalobkyňou a taktiež považujú akékoľvek rozhodnutie prijaté na schôdzi za neplatné. V konečnom dôsledku tak v tejto otázke nevznikol medzi procesnými stranami žiaden spor. Narozdiel od žalobkyne, žalovaní zhodne poukazujú na tú skutočnosť, že predmetné hlasovanie neprebehlo, a teda súd pokiaľ ide o túto časť žalobného návrhu nemal o čom rozhodovať, pretože podľa nich na predmetnej schôdzi takéto rozhodnutie ani nebolo prijaté. Žalobkyňa sa naopak domáhala, aby súd ďalej jednak výzvou na predloženie potrebných listín (prezenčnú listinu), ako aj výsluchom žalovanej v 1. rade mal vykonaním týchto dôkazov preukázať, že na predmetnej schôdzi sa hlasovalo tak, ako to žalobkyňa uviedla vo svojej žalobe a pomerom hlasov 5:1 proti mal byť schválený bod 4. programu schôdze, teda návrh na výkon dobrovoľnej dražby bytu žalobkyne. Žalovaní navrhli zabezpečiť darovaciu zmluvu, ktorou žalobkyňa nadobudla predmetný byt. Súd tieto dôkazy nevykonal, pretože to nepovažoval za potrebné vzhľadom na vyššie uvedený záver, ako aj samotné vyjadrenia žalovanej v 1 rade a ostatných žalovaných, ktorí popreli, že by hlasovaním dospeli k takémuto záveru. Akékoľvek dokazovanie o tejto skutočnosti by nebolo ani účelné, ani hospodárne, ak žalobkyňa okrem hlasovacieho lístku nemala žiaden iný dôkaz, ktorým by preukazovala, že predmetná schôdza prebehla tak, ako uvádzala vo svojej žalobe. Žalobkyňa taktiež nepreukázala, že by jej bránila akákoľvek prekážka, pre ktorú sa nemohla oboznámiť s výsledkom hlasovania. Žalobkyňa síce tvrdila, že sa nemohla dostať do bytového domu z dôvodu, že nedisponuje kľúčom od vchodovej brány bytového domu, kde bol oznámený výsledok hlasovania, avšak túto skutočnosť žiadnym spôsobom nepreukázala, ani neoznačila dôkaz na jej preukázanie.

22. Okresný súd zároveň dodáva, že predmetná schôdza, aj keby prebehla tak ako to uvádza žalobkyňa vo svojej žalobe, teda že bol odhlasovaný bod 4. programu schôdze konanej 27. 10. 2019, i tak by bola žaloba nedôvodná. Tento záver opiera súd o skutočnosť, že neboli dodržané zákonné podmienky pre zvolanie a priebeh takejto schôdze, a teda v konečnom dôsledku aj v prípade účasti všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov (žalobkyňa a žalovaní) na uvedenej schôdzi bola by bez akéhokoľvek právneho účinku, pretože zákon neumožňoval osobe, ktorá túto schôdzu zvolala na základe neplatnej zmluvy o výkone správy takúto schôdzu vôbec zvolať a viesť. Podľa názoru súdu tak žalobkyňa ani nespĺnila podmienky na podanie žaloby ako prehlasovaného vlastníka podľa § 14 ods. 8 z. č. 182/1993 Z. z., podľa ktorého sa môže prehlasovaný vlastník domáhať, aby súd vo veci rozhodol. V danom prípade žalobkyňa nebola prehlasovaným vlastníkom a nebola by ani viazaná žiadnym rozhodnutím prijatým na neplatnej schôdzi s poukazom na § 14 ods. 7 z. č. 182/1993 Z. z., podľa ktorého sú záväzné iba platné rozhodnutia prijaté na schôdzi. V bode 1. žalobného návrhu tak nebol preukázaný ani naliehavý právny záujem na takomto určení.

23. V bode 2. svojho žalobného návrhu sa žalobkyňa domáhala určenia, že došlo k premlčaniu výkonu záložného práva. Žalobný návrh v tejto časti bližšie špecifikovala, resp. upresnila až na pojednávaní, súd pritom nerozhodoval o zmene žaloby, ako to navrhovala žalobkyňa pretože podanie, ktoré bolo označené ako zmena žaloby považoval súd len za upresnenie žalobného návrhu žalobkyne uvedeného v žalobe. Napriek tomuto spresneniu naďalej považuje súd v tejto časti žalobu za materiálne nevykonateľnú a taktiež nebol preukázaný ani naliehavý právny záujem na určení premlčania výkonu záložného práva. Súd konštatuje, že premlčať sa môže len právo záložného veriteľa na výkon záložného práva, t. j. možnosť s úspechom realizovať uhradzovaciu funkciu záložného práva. Uvedené platí aj v prípade zákonného záložného práva podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z., ktoré sa z povahy veci nemôže premlčať, pretože sa vzťahuje stále na ten istý byt.

24. V tejto časti žalobného návrhu ani po jeho spresnení nie sú presne vymedzené pohľadávky, voči ktorým má byť výkon záložného práva premlčaný. Označenie tak, ako to uviedla žalobkyňa (premlčanie výkonu záložného práva k pohľadávkam, ktorých splatnosť nastala 36 mesiacov pred podaním žaloby, alebo ktorých splatnosť nastala do 27. 10. 2016), nepovažuje súd za dostatočne určité. V danom prípade môže ísť o akékoľvek pohľadávky, ktoré vznikli v súvislosti s užívaním bytu vo vlastníctve žalobkyne, ktoré nemusia ani existovať, či u ť z dôvodu, že boli uhradené alebo ani nevznikli. Ak žalobkyňa žiada určiť premlčanie výkonu záložného práva, musí byť zrejmé, o aké zabezpečené pohľadávky ide a či vôbec existujú, inak by nie je daný naliehavý právny záujem na takomto určení. Pohľadávky pritom nemusel vôbec vzniknúť, ak vlastníci bytov a nebytových priestorov rozhodli o zvýšení príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv, ktoré bolo prijaté na neplatne zvolanej schôdzi. Napokon, žalobkyňou predložené vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2018 bolo vyhotovené žalovanou v 1. rade, ktorá, ako už bolo uvedené vyššie, na takéto úkony nemala oprávnenie. Z tohto dôvodu takéto

vyúčtovanie nie je možné akceptovať. Ak teda nie je preukázaná existencia zabezpečenej pohľadávky, nemôže existovať ani záložné právo, a tým nie je daný ani naliehavý právny záujem na určení, že došlo k premlčaniu jeho výkonu. Podľa § 15 ods. 1 z. č. 182/1993 Z. z. zákonné záložné právo vzniká iba k pohľadávkam, ktoré vznikli alebo vzniknú v budúcnosti. Presná špecifikácia pohľadávok v žalobnom návrhu je tak podstatnou náležitosťou žaloby o určenie výkonu zákonného záložného práva za premlčané. (obdobne A. Z. N., S., A. Z. Z. S., Niekoľko poznámok k výkonu záložného práva a jeho premlčaniu, 2. časť Bulletin slovenskej advokácie, č. 1, 2019).

25. Pre úplnosť súd uvádza, že ak by schôdza bola platná a na tejto schôdzi by vzniesol námietku premlčania zástupca žalobkyne, na túto námietku premlčania nebolo možné prihliadnuť, pretože dovoliť sa premlčania je hmotnoprávny úkon v súdnom procese voči subjektívnemu právu, teda premlčania sa možno dovoliť len na súde alebo u iného príslušného orgánu. Mimosúdne dovolanie sa premlčania nemá podľa súčasnej právnej úpravy žiadne právne účinky.

26. Napokon zo strany žalobkyne nebol preukázaný ani naliehavý právny záujem na uložení povinnosti žalovaných zdržať sa výkonu záložného práva. Žalobkyňa v konaní nepreukázala, že záložný veriteľ si vôbec môže uplatniť právo na uspokojenie zabezpečenej pohľadávky. Podľa z. č. 182/1993 Z. z. zastupuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov a podáva návrh na výkon záložného práva správca (§ 8b ods. 1 písm. h). Ak osoba, ktorá sa vydávala za správcu týmto správcom podľa zákona nebola, nemala oprávnenie zvolávať schôdze a ak by na takejto schôdzi bolo prijaté akékoľvek rozhodnutie, nebola oprávnená podať návrh na výkon dobrovoľnej dražby a takáto osoba by nebola navrhovateľom dražby podľa § 7 ods. 1 z. č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov. V danom prípade tak nebol zo strany žalobkyne preukázaný naliehavý právny záujem ani pri bode 3. žalobného návrhu. Súd poukazuje na samotné spojenie naliehavý právny záujem. Právny záujem na určení musí byť naliehavý, čo v tomto prípade nebolo vzhľadom na vyššie uvedené splnené. V tomto smere okresný súd poukazuje aj na závery uznesenia Krajského súdu v Bratislave z 22. 11. 2018, sp. zn. 6Co/256/2018, ktorý v obdobnom prípade konštatoval, že „Záložca teda môže podať žalobu o určenie neexistencie záložného práva k nehnuteľnosti, ak je toto premlčané, a dovoliť sa jeho premlčania i v konaní o určenie jeho neexistencie (príp. konaní o zákaz jeho výkonu), ak má na takomto určení naliehavý právny záujem. ... ak preukáže záložný dlžník, že záložný veriteľ uplatnil (môže uplatniť) právo na uspokojenie zabezpečenej pohľadávky z výťažku speňaženia zálohu.“ Uvedené rozhodnutie prešlo aj ústavnoprávnou kontrolou zo strany Ústavného súdu Slovenskej republiky, ktorý uznesením sp. zn. II. ÚS 167/2019 z 27. 6. 2019 ústavnú sťažnosť odmietol ako zjavne neopodstatnenú.

27. Záverom okresný súd uvádza, že naliehavý právny záujem musí žalobkyňa preukázať, čo znamená, že je povinná uviesť v žalobe skutkové tvrdenia o tom, že naliehavý právny záujem je daný a na preukázanie týchto tvrdení je povinná navrhnuť dôkazy. Súd sa musí zaoberať formuláciou právneho záujmu žalobkyňou na požadovanom určení alebo uložení povinnosti, či a ako prípadne vyhovie žaloby odstráni s konečnou platnosťou stav právnej neistoty strán sporu, alebo či bude nevyhnutné na usporiadanie ich vzájomných vzťahov potrebné viesť ešte ďalšie súdne konanie. Podľa väčšinového názoru súdnej praxe je absencia naliehavého právneho záujmu dôvodom zamietnutia žaloby. V danom prípade nebol zo strany žalobkyne preukázaný naliehavý právny záujem, pretože sama žalobkyňa vo svojej žalobe poukázala na to, že žalovaná v 1. rade nie je oprávnená vykonávať správcu v bytovom dome, a preto nemôže byť jej právo ani ohrozené výkonom zákonného záložného práva. V danom prípade nie je preukázaná existencia zabezpečenej pohľadávky, a tým ani existencia zákonného záložného práva (vo vzťahu k neexistujúcej pohľadávke) a taktiež v čase podania žaloby, ani v čase vyhlásenia rozsudku neexistovala osoba, ktorá bola podľa zákona oprávnená podať návrh na výkon dobrovoľnej dražby, preto nemohlo ani dôjsť k ohrozeniu práva žalobkyne výkonom záložného práva. Z uvedených dôvodov preto okresný súd žalobu v celom rozsahu zamietol.

28. Podľa § 255 ods. 1 a 2 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

29. Podľa § 262 ods. 1 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

30. Žalovaní boli v konaní úspešní, preto im súd priznal nárok na náhradu trov konania voči žalobkyňi v plnom rozsahu.

31. O výške náhrady trov konania rozhodne okresný súd po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od jeho doručenia, ktoré je potrebné doručiť Okresnému súdu Žiar nad Hronom v dostatočnom počte rovnopisov s prílohami, v prípade jeho doručenia iným spôsobom ako do elektronickej schránky súdu.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis a spisovú značku tohto konania) 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).

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť a odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie môže meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že:

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil účastníkovi, aby uskutočňoval jemu patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstoí, pretože sú prípustné ďalšie dôkazy alebo tvrdenia, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) 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 § 365 CSP, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

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

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

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