

Súd: Okresný súd Banská Bystrica
Spisová značka: 17C/51/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6118291029
Dátum vydania rozhodnutia: 20. 02. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mária Kováčiková
ECLI: ECLI:SK:OSBB:2020:6118291029.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Banská Bystrica, v konaní pred sudkyňou JUDr. Máriou Kováčikovou, v právnej veci žalobcu Š. T., nar. XX. XX. XXXX, bytom Y. W., F. Č.. XXXX/X, štátny občan SR, v konaní zast. JUDr. Róbertom Lakatošom, advokátom AK so sídlom ul. Daxnerova 5, Rimavská Sobota, proti žalovanému Spoločenstvo vlastníkov bytov Tulsá 5319, so sídlom Tulsá č. 73, 75, 77, súp. číslo 5319, Banská Bystrica, IČO: 37 894 765, v konaní zast. JUDr. Michalom Badinským, advokátom AK so sídlom ČSA 20, Banská Bystrica, o určenie výšky pohľadávky, takto

rozhodol:

Súd návrh žalobcu **z a m i e t a .**

Žalovaný **m á n á r o k** na náhradu trov konania proti žalobcovi v rozsahu 100 %, ktoré je žalobca povinný žalovanému zaplatiť v lehote 3 dní od nadobudnutia právoplatnosti uznesenia, ktorým súd rozhodne o ich výške.

O výške náhrady trov konania súd rozhodne po právoplatnosti tohto rozhodnutia samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa podanou žalobou domáhal určenia, že pohľadávka žalovaného voči žalobcovi ku dňu oznámenia o začatí výkonu záložného práva nehnuteľnosti vedenej v katastri nehnuteľností u Okresného úradu v Banskej Bystrici, katastrálneho odboru pre okres Banská Bystrica, obec Banská Bystrica a kat. územie Y.Ň. na LV č. XXXX, a to bytu č. 2 nachádzajúceho sa na 1. poschodí vo vchode č. 77 bytového domu súp. čísla 5319 v O. O. K. T. I. Č..R.. XX, XX U. XX situovaného na C-KN parc.č. 2107, 2108 a 2109 k tomuto bytu prislúchajúceho 310/20553-inového podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu súp.číslo 5319 v Banskej Bystrici na ul. I. Č..R.. XX, XX U. XX situovaného na C-KN parc.číslo 2107, 2108 a 2109 a v pomere k celku 310/20553-inového spoluvlastníckeho podielu z pozemkov parciel reg. „C“ evidovaných na katastrálnej mape ako parc.č. 2107 zastavané plochy a nádvoria o výmere 286 m², parc.č. 2108 zastavané plochy a nádvoria o výmere 273 m² a parc.č. 2109 zastavané plochy a nádvoria o výmere 286 m², na ktorých je bytový dom súp. čísla 5319 (bytový dom - 36 b.j.) situovaný neprevyšuje sumu 2 000 Eur. Zároveň sa domáhal priznania nároku na náhradu trov konania.

2. Žalobca žalobu odôvodnil tým, že na základe návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia tunajší súd uznesením zo dňa 02. 05. 2018 č.k. 14Csp/62/2018-53 vo výroku III. uložil žalobcovi, aby v lehote 30 dní podal žalobu odo dňa právoplatnosti uznesenia o určenie výšky pohľadávky žalovaného voči žalobcovi ku dňu oznámenia o začatí výkonu záložného práva. Uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 26. 05. 2018. Žalobca na základe listu vlastníctva č. 4247 pod poradovým číslom B 60, kat. územie Y.Ň. bol výlučným vlastníkom bytu č. 2 nachádzajúceho sa na 1. poschodí vo vchode č. 77

bytového domu súp. čísla 5319 v Banskej Bystrici na I. T. Č.. XX, XX U. XX situovaného na C-KN parc.č. 2107, 2108 a 2109. Zároveň mu prislúchal podiel o veľkosti 310/20553 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu súp. čísla 5319 a podiel 310/20553 k pozemkom - parc. reg. „C“ evidovaných na kat. mape ako parc. číslo 2107 zastavané plochy a nádvoria o výmere 286 m², parc.č. 2108 zastavané plochy a nádvoria o výmere 273 m² a parc. č. 2109 zastavané plochy a nádvoria o výmere 286 m², na ktorých je bytový dom súp. čísla 5319 situovaný. Vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam žalobca nadobudol do svojho vlastníctva kúpnu zmluvou zo dňa 11. 03. 2011 č. V 711/2011. Dňa 27. 02. 2013 vtedajší vlastníci bytov v predmetnom bytovom dome uzavreli zmluvu o spoločenstve vlastníkov bytov a nebyt. priestorov s názvom „Spoločenstvo vlastníkov bytov I. XXXX“, ktoré bolo dňa 12. 03. 2003 zapísané v registri spoločenstiev vlastníkov bytov a nebyt. priestorov vedenom Ministerstvom vnútra SR. Na základe vyhlásenia žalobcu o pristúpení k spoločenstvu stal sa účastníkom zmluvy o spoločenstve. Ako vlastníkov bytu žalobcovi vznikla povinnosť uhrádzať finančné prostriedky do fondu prevádzky, údržby a opráv, ako aj úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu. Mesačné preddavky v súlade s § 7b ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z. podliehajú v lehote najneskôr do 31 mája nasledujúceho kalendárneho roka zúčtovaniu a v rovnakej lehote je spoločenstvo povinné vykonať vyúčtovanie použitia jednak fondu prevádzky, údržby a opráv, ako aj úhrady za plnenia na jednotlivé byty a nebyt. priestory v dome. Žalobca uznal, že svoju povinnosť platiť preddavky spojené s užívaním bytu si riadne neplnil, následkom čoho mal neustály dlh na preddavkových platbách. Napriek tomu, že išlo o platby, ktoré mali preddavkový charakter, v mesiaci júl 2017 potom ako jeho voči žalovanému ním evidovaným dlh prekročil sumu 2 000 Eur, žalovaný ihneď po prekročení tejto sumy pristúpil k realizácii svojho zákonného záložného práva a listom zo dňa 10. 07. 2017, ktorý žalobcovi nikdy nebol doručený, oznámil začatie výkonu záložného práva predajom jeho bytu na dobrovoľnej dražbe. Podľa tvrdenia žalovaného, úhrnný nedoplatok žalobcu mal ku dňu 10. 07. 2017 predstavovať sumu 2 010,44 Eur. Podľa názoru žalobcu, suma 2 010,44 Eur sa skladá z dvoch samostatných súm, pričom jej časť vo výške 1 789,56 Eur predstavuje stav konta žalobcu k 31. 12. 2016 pred vyúčtovaním za kalendárny rok 2016, avšak následkom preplatku za tento kalendárny rok vo výške 221,44 Eur predstavoval potom k 31. 12. nedoplatok žalobcu len sumu 1 568,12 Eur. Ďalšou časťou sú neuhradené zálohové platby za mesiace január až jún 2017 vo výške 6 x 73,72 Eur = 442,32 Eur, ohľadom ktorých vzhľadom na ich zálohový charakter však nemožno tvrdiť, že išlo o pohľadávku, na zabezpečenie ktorej vzniklo v prospech žalovaného v súlade s § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Zb. zákonné záložné právo. Podľa názoru žalobcu, pohľadávka žalovaného voči nemu z titulu riadneho neuhrádzania zálohových platieb za kalendárny rok 2017 vznikla až vykonaním ročného vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2017, ktoré bolo uskutočnené v jeho prospech s preplatkom 134,06 Eur, následkom čoho nedoplatok žalobcu voči žalovanému po vyúčtovaní k 31. 12. 2017 predstavoval sumu 1 898,70 Eur a len túto sumu možno považovať za pohľadávku, na zabezpečenie ktorej vzniklo v prospech žalovaného v súlade s § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 zákonné záložné právo. Neuhradené mesačné zálohové platby tak žalobca nepovažuje za pohľadávku, na zabezpečenie ktorej vzniklo v prospech žalovaného zákonné záložné právo, pretože za takúto pohľadávku je možné považovať len nedoplatok po uskutočnení riadneho ročného vyúčtovania a taktiež, vzhľadom na výšku jeho preplatku, na základe vyúčtovania zálohových platieb za kalendárny rok 2017 vo výške 134,06 Eur, pričom alikvotná časť tohto preplatku pripadajúca na 1 kalendárny mesiac predstavuje 11,17 Eur a má za následok, že jeho skutočný záväzok voči žalovanému predstavoval každý kalendárny mesiac v roku 2017 sumu o 11,17 Eur nižšiu, než bola ním evidovaná suma v sumárnej analýze predpisu. Ku dňu datovania oznámenia o začatí výkonu záložného práva predajom bytu žalobcu na dobrovoľnej dražbe, evidoval žalovaný dlh žalobcu vo výške 2 010,44 Eur, a tak po odpočítaní sumy 11,17 Eur, predstavoval rozdiel sumu 1 999,27 Eur. Poukázal na § 3 ods. 6 zákona č. 527/2002 Z.z., v zmysle ktorého nemožno dražiť nehnuteľné veci, ak hodnota pohľadávky bez jej príslušenstva zabezpečenej záložným právom ku dňu oznámenia o začatí výkonu záložného práva neprevyšuje sumu 2 000 Eur. Podľa názoru žalobcu, záložné právo nemôže vzniknúť skôr ako samostatný záväzok, ktorý má zabezpečovať a teda platne nemôže vzniknúť záložné právo k neexistujúcej pohľadávke a tak tvrdil, že pohľadávka žalovaného vo výške prevyšujúcej 2 000 Eur, ktorá v danom prípade pohľadávka v tejto výške sumu 2 000 Eur nepresiahla, a teda pohľadávka mohla vzniknúť až po vykonaní ročného zúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2017. Žalobca ešte pred začatím opakovanej dražby bytu dňa 02. 05. 2018 na notárskom úrade JUDr. Zory Belkovej vzniesol námietky voči uskutočneniu dražby, avšak táto dražba sa uskutočnila a predmet dražby vydražil účastník dražby s dražobným číslom 2 za sumu 33 000 Eur, ktorému bol aj udelený príklep.

3. Žalobca k žalobe pripojil výpis z LV č. XXXX kat. územie Y., Zmluvu o spoločenstve zo dňa 27. 02. 2003, výpis z registra spoločenstiev, sumárnu analýzu predpisu za obdobie od 01. 01. 2013 do 28. 02.

2018, vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2016 a za rok 2017, Notársku zápisnicu č. N 777/2018 Nz 13952/2018 z 02. 05. 2018.

4. Žalovaný v písomnom vyjadrení k podanej žalobe zo dňa 04. 12. 2018 uviedol, že každý vlastník bytu je v zmysle zákonnej úpravy obsiahnutej v zákone č. 182/1993 Z.z. povinný uhrádzať platby súvisiace s užívaním bytu tak, že v súlade so zmluvou o spoločenstve alebo so zmluvou o výkone správy je vlastník bytu povinný preukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a uhrádzať úhrady za plnenia sú vlastníci bytov povinní uhrádzať mesačne vopred na účet domu v banke. Priamo zákon o vlastníctve bytov odkazuje na zmluvu o spoločenstve a v danom prípade Zmluva o spoločenstve vlastníkov bytov a nebyt. priestorov I. XX, XX U. XX v znení Dodatku č. 1 čl. IX, ods. 3 obsahuje dojednanie, že člen spoločenstva je povinný najmä:

a/ prispievať v súlade so zmluvou na náklady spojené s prevádzkou, údržbou a opravami spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu (fond opráv a údržby) a uhrádzať mesačné preddavky na plnenia spojené s užívaním bytu,

b/ platby uvedené pod písm. a/ poukazovať na účet spoločenstva mesiac vopred, a to najneskôr do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca a v prípade omeškania zaplatiť spoločenstvu úrok z omeškania vo výške dvojnásobku diskontnej sadzby vyhlásenej Národnou bankou SR.

V čl. XII. ods. 1 zmluva ďalej uvádza, že výšku mesačného preddavku na úhradu za plnenia a služby spojené s užívaním bytu a nebyt. priestoru vypočíta predseda spoločenstva alebo ním poverený člen vlastníkom jednotlivých bytov a nebyt. priestorov. Pri výpočte vychádza zo skutočných nákladov vyúčtovaných za predchádzajúci rok, nákladov predpokladaných na nasledujúci rok a v zmysle čl. XII ods. 4, rozúčtovania vykoná predseda spoločenstva alebo ním poverený člen, resp. správca do dvoch mesiacov od zistenia skutočných nákladov za poskytnuté plnenia, najneskôr do 31. 05. za predchádzajúci kalendárny rok. Z tohto vyplýva, že povinnosť platiť zálohové preddavkové platby, ako aj ich splatnosť je zakotvené jednak v zákone o vlastníctve bytov a v danom prípade bola aj dojednaná v zmluve. Poukázal taktiež na skutočnosť, že hlavným zmyslom platenia preddavkových platieb je zabezpečiť plynulý chod bytového domu a v tejto súvislosti poukázal na rozhodnutie Krajského súdu v Nitre, sp.zn. 9Co 324/2017, z ktorého vyplýva, že splatnosťou každej jednej zálohovej platby sa záloha stáva vymáhateľná. Uviedol, že v prípade, ak niektorí vlastníci príspevky riadne neplatia a neprispievajú do spoločných fondov, sú ostatní, riadne platiaci vlastníci nútení znášať podiel neplatičov na spoločných nákladoch domu. Spoločenstvo nemôže zo zákona prestávať dodávať služby spojené s užívaním bytu jednotlivým vlastníkom. Za roky 2013 - 2017 žalobca chronicky neplatil zálohové platby, kedy mal za roky 2013, 2014, 2016 a 2017 nedoplatky na ročných vyúčtovaniach a preplatok mu účtovne vznikol len v roku 2015, ktorý bol započítaný na staršie nedoplatky. Ani v prípade rokov 2016 a 2017 nie je pravdou, že žalobca mal preplatky tak, ako uvádza v žalobe, nakoľko pokiaľ mal v roku 2016 skutočný náklad vo výške 722,72 Eur a počas roka 2016 uhradil na účet spoločenstva 200 Eur a v roku 2017 skutočný náklad 750,78 Eur a na účet spoločenstva uhradil v dvoch platbách sumu 420 Eur mal v roku 2016 nedoplatok vo výške 522,72 Eur a v roku 2017 vo výške 330,58 Eur, nie preplatky 221,44 Eur (2016) a 134,06 Eur (2017). Sumy "preplatkov" 221,44 a 134,06 Eur predstavujú informáciu o stave jeho osobného účtu, keby žalobca riadne platil predpísané zálohy. Pokiaľ by pripustili, že dané nároky sú splatné až ich vyúčtovaním, tak uviedol, že žalovaný nezaplatil ani nároky vyúčtované. Je nesporné, že žalobca pravidelne neuhrádza platby na účet spoločenstva a z tohto dôvodu mu pravidelne vznikajú nedoplatky, ktoré rovnako neuhrádza. Vlastník bytu je povinný plniť svoje záväzky spojené s vlastníctvom na základe ustanovení zákona o vlastníctve bytov formou preddavkových platieb na zabezpečenie plynulého fungovania bytového domu. Z ustanovení zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov a nebyt. priestorov I. XX, XX U. XX vyplývajú konkrétne termíny splatnosti jednotlivých preddavkových platieb každého vlastníka bytu. Žalovaný je toho názoru, že jednotlivé preddavkové platby sa stávajú splatnými v zmluve o spoločenstve dohodnutých termínoch a ako také sa dňom po ich splatnosti stávajú pohľadávkami, na zabezpečenie ktorých sa vzťahuje zákonné záložné právo v zmysle § 15 ods. 1 zákone o vlastníctve bytov. Nároky z titulu nedoplatkov na mesačných preddavkoch sú právne vymáhateľné na súde od momentu ich splatnosti a nezanikajú ani vyhotovením vyúčtovania za príslušný rok. Navrhol žalobu zamietnuť a žalovanému priznať nárok na náhradu trov konania.

5. Žalovaný k vyjadreniu pripojil Dodatok č. 1 k Zmluve o zriadení spoločenstva vlastníkov bytov a nebyt. priestorov I.Á. XX, XX U. XX zo dňa 27. 02. 2003, výpis z registra spoločenstva vlastníkov bytov a nebyt. priestorov.

6. Žalobca prostredníctvom právneho zástupcu vo vyjadrení zo dňa 11. 02. 2019 k vyjadreniu žalovaného uviedol, že žalobca naďalej v celom rozsahu na podanej žalobe trvá. V danej veci je nesporné, že správu bytu, ktorého vlastníkom je žalobca vykonáva Spoločenstvo vlastníkov bytov I. XXXX a žalobcovi vznikla povinnosť uhrádzať finančné prostriedky do fondu prevádzky, údržby a opráv, ako aj úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu. Žalobca považuje za nesporné, že výšku mesačného preddavku vypočítava predseda spoločenstva alebo ním poverený člen, resp. správca. Žalobca ale naďalej tvrdí, že mesačné preddavky v súlade s § 7b ods. 3 zákona č. 182/1993 Zb. podliehajú v lehote najneskôr do 31. 05. nasledujúceho kalendárneho roka zúčtovaniu a v rovnakej lehote je spoločenstvo povinné vykonať vyúčtovanie použitia jednak fondu prevádzky, údržby a opráv, ako aj úhrad za plnenia na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome. Opakovane uznal, že svoju povinnosť platiť preddavky si riadne neplnil, následkom čoho mal neustály dlh na preddavkových platbách. Poukázal na rozhodnutie Krajského súdu Bratislava, sp. zn. 4Co 404/2016 zo dňa 25. 10. 2017, na rozsudok Krajského súdu Trnava, sp. zn. 11Co 11/2010 zo dňa 27. 02. 2012, rozsudok Krajského súdu Žilina, sp. zn. 6Co/314/2013 zo dňa 11. 12. 2013, z ktorých vyplýva, že jednotlivé preddavky sú plneniami predbežnými, ktoré podliehajú vyúčtovaniu a pred vykonaním vyúčtovania platieb jednotlivé preddavky nie sú ešte splatné, pretože preddavky sú plneniami predbežnými a pohľadávka je splatná až vykonaním zúčtovania. Žalobca tak považuje za potrebné, aby súd v prvom rade vyriešil problematiku, či pohľadávka, pre ktorú možno pristúpiť k výkonu záložného práva v zmysle § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. vzhľadom na zákonom predpokladanú výšku záväzku prevyšujúceho sumu 2 000 Eur môžu tvoriť aj samotné zálohové platby v úhrnnej výške prevyšujúcej sumu 2 000 Eur (ktoré ale podliehajú ročnému zúčtovaniu aj s možným preplatkom) alebo ju môže tvoriť len pohľadávka predstavujúca nedoplatok vo výške prevyšujúcej sumu 2 000 Eur po uskutočnení riadneho ročného vyúčtovania zálohových platieb za predchádzajúci kalendárny rok.

7. Dňa 01. 07. 2019 žalobca prostredníctvom právneho zástupcu tunajšiemu súdu doručil vyjadrenie zo dňa 28. 06. 2019, ktorým tunajšiemu súdu oznámil, že žalobcovi bolo dňa 28. 06. 2019 doručené oznámenie Okresného úradu Banská Bystrica, katastrálneho odboru č. Z-2438/2018 zo dňa 12. 06. 2019, ktorým mu bolo oznámené, že dňa 12. 06. 2019 bol vykonaný zápis údajov o právach k nehnuteľnostiam do operátu katastra nehnuteľností na základe listiny Z 2438/2018 - Notárska zápisnica č. N 777/2018, Nz 13952/2018 NCRIs 14225/2018 v kat. území Y. na LV č. XXXX a ktorý zápis spočíval v zápise vlastníckeho práva v prospech spoločnosti K4 International s.r.o. v 1/1 k bytu č. 2 nachádzajúcemu sa na 1. poschodí vo vchode č. 77 bytového domu súp. čísla 5319 v Banskej Bystrici na I. T. Č.. XX, XX U. XX situovaného na C-KN parc. číslo 2107, 2108 a 2109 a k tomuto bytu prislúchajúce 310/20553-inovému podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu súp. čísla 5319 v Banskej Bystrici na ulici I. Č.. XX, XX U. XX situovaného na C-KN par. číslo 2107, 2108 a 2109 a v pomere k celku 310/20553-inovému spoluvlastníckemu podielu z pozemkov parciel reg. „C“ evidovaných na kat. mape ako parcela č. 2107 zastavané plochy a nádvoria o výmere 286 m², parcela č. 2108 zastavané plochy a nádvoria o výmere 273 m² a parcela č. 2109 zastavané plochy a nádvoria o výmere 286 m², na ktorých je bytový dom súp. čísla 5319 situovaný. Zároveň zo záznamov vlastníckeho práva bol vykonaný aj výmaz neodkladného opatrenia sp. zn. 14Csp/62/2018 zo dňa 02. 05. 2018. K vyjadreniu pripojil oznámenie Okresného úradu Banská Bystrica, katastrálneho odboru zo dňa 12. 06. 2019 a výpis z LV č. 4247 kat. územie Radvaň zo dňa 28. 06. 2019.

8. Žalovaný vo vyjadrení zo dňa 12. 07. 2019 uviedol, že v súlade s § 15 Zákona o vlastníctve bytov, zákonným záložným právom sú zabezpečené akékoľvek pohľadávky týkajúce sa správy bytového domu a pokiaľ judikatúra uznáva preddavkové platby ako platné a vymáhateľné pohľadávky, je nesporné, že aj tieto sú zabezpečené zákonným záložným právom v prospech spoločenstva. Má za to, že jednotlivé zálohové platby s poukazom na rozsudok Krajského súdu Trenčín, sp. zn. 6Co 72/2017 sú riadnymi vymáhateľnými pohľadávkami, ktoré síce podliehajú zúčtovaniu, ale do jeho vykonania je možné ich úspešne vymáhať súdne. Po vykonaní vyúčtovania je možné potom uplatňovať len pohľadávku z neho vyplývajúcu. Je nesporné, že zálohové platby podliehajú zúčtovaniu, ale táto skutočnosť nemá vplyv na fakt, že do doby jeho vykonania samy osebe predstavujú splatné a vymáhateľné pohľadávky. Obdobný postoj konštatoval aj rozsudok Krajského súdu Bratislava, sp. zn. 4Co 404/2016. Poukázal aj na skutočnosť, že po zúčtovaní zostáva zachovaný nárok na úroky z omeškania, príp. zmluvnú pokutu z jednotlivých omeškaných preddavkových platieb, ktorý nárok vzniká dňom nasledujúcim po omeškaní každej platby a končí dňom vykonania vyúčtovania, od ktorého je možné uplatniť nároky na úroky z omeškania už len z celkovej sumy nedoplatku. Celý systém správy bytových domov v zmysle zákona č. 182/1993 Zb. je postavený na povinnosti vlastníkov bytov platiť priebežne počas roka mesačné zálohové

platby. Podľa jeho názoru, názor žalobcu, že pohľadávka správcu zabezpečená zákonným záložným právom podľa § 15 zákona č. 182/1993 Zb. vzniká až vykonaním ročného zúčtovania nákladov, nemá oporu ani v právnej úprave ani v judikatúre. V danom prípade v čase oznámenia o začatí výkonu záložného práva, ročné vyúčtovanie nákladov na byt žalobcu ešte vykonané nebolo, a teda bolo možné realizovať zákonné záložné právo aj vo vzťahu k splatným a neuhradeným zálohovým platbám, ktoré ešte zúčtované neboli. Záverom poukázal na vyjadrenie zo dňa 04. 12. 2018 a navrhol žalobu ako nedôvodnú zamietnuť.

9. Právny zástupca žalobcu v konaní uviedol, že takto formulovaná a podaná žaloba zo strany žalobcu nebola podaná svojvoľne, ale na základe uznesenia Okresného súdu Banská Bystrica o nariadení neodkladného opatrenia. So žalobcom danú situáciu preberali a uvedomili si aj to, že po dobrovoľnej dražbe žalobca podal žalobu o neplatnosť dražby, avšak nezaplatil súdny poplatok. Aj napriek tejto skutočnosti na podanej žalobe naďalej trvá, i keď si uvedomujú, že nejakým zásadným spôsobom sa právne postavenie žalobcu nezmení a trvá na tom a považuje to za otázku zásadného významu z toho dôvodu, aby do budúcnosti nedochádzalo k takýmto dražbám. Zmenila sa právna situácia, čo akceptujú, ale na podanie tejto žaloby bol žalobca odkázaný súdom. Naliehavosť právneho záujmu na takejto určovacej žalobe právny zástupca žalobcu uviedol, že v tejto súvislosti poukazuje na nariadené neodkladné opatrenie tunajšieho súdu. Poukázal na § 137 písm. c/ C.s.p., podľa ktorého by mali síce preukazovať naliehavý právny záujem, ale nakoľko na podanie žaloby bol žalobca odkázaný, má za to, že je tu daná výnimka z preukazovania naliehavého právneho záujmu, pretože v danom prípade ide o splnenie povinnosti uloženej súdom bez ohľadu na ďalšie skutkové udalosti, ktoré medzičasom nastali. Žalobca síce nemusel podať žalobu, ale citoval neodkladné opatrenie, z ktorého vyplýva, že súd uložil žalobcovi povinnosť, aby podal žalobu a to je doslovné znenie neodkladného opatrenia a čo sa týka presahovania sumy 2 000 Eur, žalobcovi nikdy nebolo doručené oznámenie o začatí výkonu záložného práva a žalovaný nedisponuje žiadnym dôkazom o tom, že by mu toto oznámenie doručoval. Oznámenie žalovaný ani nevydal žalobcovi. Následkom absencie týchto okolností nepoznajú presný dátum vystavenia oznámenia o začatí výkonu záložného práva a k tomuto dátumu sa dopracovali len na základe zápisnice o vykonaní dražby a nepoznajú ani sumu, pre ktorú bol tento výkon záložného práva realizovaný. Petit žaloby bol formulovaný, že pohľadávka žalovaného voči žalobcovi nepresahuje sumu 2 000 Eur. Navrhol žalobe vyhovieť s poukazom na tú skutočnosť, že neodkladné opatrenie bolo vydané podľa § 336 a nie § 337 C.s.p. a pre prípad úspechu si uplatnil náhradu trov konania.

10. Žalobca v konaní vo svojej výpovedi uviedol, že platby, ktoré boli ako platby započítané a ktoré si osobne kontroloval k dátumu 25. 07. 2017 aj 2016, tak zistil, že boli vždy neskôr zaúčtované, ako peniaze prišli na účet a bol tam časový rozdiel minimálne od 15 do 30 dní, a to v jeho neprospech. Súdny poplatok z podanej žaloby o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby nezaplatil z dôvodu, že nemal dostatok finančných prostriedkov a nevedel o možnosti, že môže požiadať o oslobodenie od platenia súdneho poplatku. Všetky účty mal zablokované, situáciu sa snažil riešiť, vyzýval aj žalovaného, aby vec nejakým iným spôsobom vyriešili, a to tak, aby nedošlo k dobrovoľnej dražbe. Zo strany žalovaného na základe jeho listov mu nebolo vyhovené. Výzvu na zaplatenie súdneho poplatku mu jeho právny zástupca odovzdal.

11. Právny zástupca žalovaného v konaní uviedol, že čo sa týka nadobudnutia vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti žalobcom, a to kúpnej zmluvy, jedna z náležitostí kúpnej zmluvy je vyhlásenie kupujúceho, že pristupuje k zmluve o spoločenstve vlastníkov bytov, pretože keby takéto vyhlásenie kúpna zmluva neobsahovala, tak by nedošlo k povoleniu vlastníckeho práva. Má za to, že petit danej žaloby je neurčitý a to jednak čo do výšky konkrétnej sumy, ako aj k chýbajúcemu, resp. upresneniu dňa, ku ktorému sa má táto suma určiť. Myslí si taktiež, že nie je daný naliehavý právny záujem a nie je toho názoru, že by to bola zákonná výnimka v zmysle § 137 písm. c/ C.s.p. Čo sa týka splnenia povinnosti zo strany uloženej mu súdom, domnieva sa, že sa to nevzťahuje na tento konkrétny prípad, nakoľko žalobca nebol povinný podať túto žalobu, mohol sa rozhodnúť aj ju nepodať a čo sa týka otázky zásadného právneho významu, je toho názoru, že táto otázka by sa v tomto konaní ani riešiť nemohla, nakoľko petit je postavený výlučne na určení výšky pohľadávky a nie aké druhy pohľadávok spadajú pod ustanovenie § 15. Je pravdivé tvrdenie žalobcu, že sa rokovalo o splátkových kalendároch, a to zdĺhavo. Nakoniec to došlo do nejakej podoby, ale žalobca dohodnutý termín splátkového kalendára neprišiel podpísať. Z toho žalovaný usúdil, že zo strany žalobcu nebol úprimný záujem riešiť pohľadávku. Navrhol žalobu v celom rozsahu zamietnuť, a to jednak z dôvodov procesných, čím spochybňujú danosť naliehavého právneho záujmu, ako aj s určitosťou formulácie petitu žaloby. Má za to, že výška pohľadávky k rozhodnému dňu

v tomto konaní sporná nie je. Sporné je len to, či sa do tejto výšky majú započítavať aj predpísané zálohové platby alebo nie a má za to, že svojimi písomnými vyjadreniami dostatočne preukázali, že aj v zmysle zákonnej úpravy, ako aj v zmysle zmluvy, že v čase oznámenia o začatí výkonu záložného práva bola pohľadávka žalovaného voči žalobcovi prevyšujúca sumu 2 000 Eur. Žiadal priznať náhradu trov konania.

12. Štatutárny zástupca žalovaného v konaní uviedol, že sa pripája k výpovedi právneho zástupcu a uviedol, že žalobca aj neskôr, keď ešte vlastnil byt, neplatil zálohové platby na činnosť spoločenstva vlastníkov, to znamená na prevádzku.

13. Súd z pripojeného spisu 14Csp/62/2018 zistil, že na základe návrhu žalobcu tunajší súd uznesením zo dňa 02. 05. 2018 pod č.k. 14Csp/62/2018-53 vydal neodkladné opatrenie, ktorým:

I. uložil žalovanému 1/, a to Spoločenstvu vlastníkov bytov a nebyt. priestorov I. XXXX, so sídlom I. XX, XX U. XX, Banská Bystrica zdržať sa výkonu zákonného záložného práva v zmysle § 15 zákona č. 182/1993 Z.z.

II. uložil žalovanému 2/, a to Debt Management s.r.o., so sídlom Na Troskách 3, Banská Bystrica, IČO: 36 776 190 povinnosť zdržať sa realizácie dobrovoľnej dražby nehnuteľností vedených Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálny odbor na LV č. XXXX pre okres Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, kat. územie Y. ako byt č. 2 nachádzajúci sa na 1. poschodí bytového domu súp. čísla 5319 na ulici I. XX v Banskej Bystrici postavenom na pozemku parc.č. C-KN č. 2107 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 286 m², na pozemku parc.č. C-KN č. 2108 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 273 m², na pozemku parc.č. C-KN č. 2109 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 286 m², spoluvlastnícky podiel 1/1 a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku vo veľkosti 310/20553.

III. uložil žalobcovi, aby v spore žalobcu Š. T., nar. XX. XX. XXXX, bytom F. XXXX/X, Y. W., proti žalovanému Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebyt. priestorov I. XXXX, so sídlom I. XX,XX U. XX, Banská Bystrica, IČO: 37 894 765 podal v lehote 30 dní odo dňa právoplatnosti tohto uznesenia žalobu o určenie výšky pohľadávky žalovaného voči žalobcovi ku dňu oznámenia o začatí výkonu záložného práva. Uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 26. 05. 2018.

14. Žalobca podal žalobu o určenie, že pohľadávka žalovaného voči nemu neprevyšuje sumu 2 000 Eur dňa 20. 06. 2018.

15. Súd z čiastočného výpisu z LV č. XXXX, kat. územie Y. zo dňa 02. 05. 2018 zistil, že v poznámke je uvedené oznámenie SVB I. XXXX, I. XX, XX U. XX, Banská Bystrica, IČO: 37894765 o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby zo dňa 10. 07. 2017 - č.z. 2536/2017.

16. Súd z fotokópie notárskej zápisnice N 777/2018, Nz 13952/2018, NCRIs 14225/2018 zistil, že dňa 02. 05. 2018 bola vykonaná dobrovoľná dražba, predmetom ktorej bol súbor nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX, kat. územie Y., obec Banská Bystrica, pričom vlastníkom predmetu dražby je T. Š., nar. XX. XX. XXXX, bytom F. XXXX/X, Y. W.. Navrhovateľom dražby bolo SVB I. XXXX, O. O., I. súp. číslo 5319, orientačné číslo 73, 75, 77, IČO: 37894765. Príklep bol udelený účastníkovi dražby s dražobným číslom 2, a to spoločnosti K4 International, s.r.o., so sídlom Bakossova 6, Banská Bystrica.

17. Súd zo zoznamu verejnosti na dražbe zistil, že dražby dňa 02. 05. 2018 sa ako verejnosť zúčastnil aj žalobca.

18. Súd z výpisu z LV č. XXXX, kat. územie Y. zo dňa 28. 06. 2019 zistil, že spoločnosť K4 International, s.r.o., so sídlom Bakossova 6, Banská Bystrica je vedená ako vlastník bytu č. 2 nachádzajúceho sa na 1. poschodí vchodu č. 77 bytového domu súp. čísla 5319 na parc. č. 2107, 2108 a 2109 a titulom nadobudnutia vlastníckeho práva je notárska zápisnica č. N 777/2018, Nz 13952/2018, NCRIs 14225/2018 zo dňa 02. 05. 2018 + opravná doložka zo dňa 02. 05. 2018 - č.z. 2073/2019.

19. Podľa § 137 písm. c/ C.s.p., 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.

20. Žalobca má naliehavý právny záujem na určení, či tu právo je alebo nie vtedy, ak je tvrdené právo neisté alebo ohrozené za predpokladu, že vyhovujúcim určovacím rozsudkom možno túto neistotu alebo ohrozenie odstrániť. Naopak, naliehavosť nie je daná, ak má žalobca k dispozícii iný spôsob ochrany tvrdeného práva. Z doktríny preventívneho charakteru určovacej žaloby vyplýva, že naliehavý právny záujem absentuje, ak má žalobca možnosť žalovať na splnenie povinnosti. Je to tak v prípadoch, keď tvrdené právo už nie je v štádiu neistoty alebo ohrozenia, ale kedy už došlo k jeho porušeniu. Naliehavý právny záujem musí žalobca preukázať. Povinnosť žalobcu preukázať naliehavý právny záujem logicky znamená aj to, že žalobca je povinný uviesť v žalobe skutkové tvrdenia o tom, že naliehavý právny záujem je daný. Na preukázanie týchto tvrdení je povinný navrhnuť dôkazy.

21. V danom prípade sa žalobca podanou žalobou domáha určenia, že pohľadávka žalovaného voči nemu nepresahuje sumu 2 000 Eur. V písomne podanej žalobe žalobca neuviedol žiadne skutkové tvrdenia o tom, že je daný naliehavý právny záujem. Taktiež v priebehu konania, a to ani v rámci výpovede na pojednávaní dňa 20. 02. 2019 právny zástupca žalobcu ani žalobca naliehavý právny záujem nepreukázali a naliehavosť právneho záujmu odôvodnili len tým, že v konaní 14Csp/62/2018 na tunajšom súde, a to uznesením o nariadení neodkladného opatrenia bola žalobcovi uložená povinnosť, okrem iného, aby podal v lehote 30 dní odo dňa právoplatnosti tohto uznesenia žalobu o určenie výšky pohľadávky žalovaného voči žalobcovi ku dňu oznámenia o začatí výkonu záložného práva. Návrh nevydanie neodkladného opatrenia bol podaný dňa 25. 04. 2018 a súd neodkladné opatrenie nariadil uznesením zo dňa 02. 05. 2018. Uznesenie o nariadení neodkladného opatrenia nadobudlo právoplatnosť dňa 26. 05. 2018. Súd mal v konaní preukázané, že dražba sa konala dňa 02. 05. 2018 a žalobca teda podal žalobu o vydanie neodkladného opatrenia 7 dní pred dňom konania dražby a uznesenie o nariadení neodkladného opatrenia bolo vydané dňa 02. 05. 2018, t.j. v deň konania dražby. Žaloba na tunajší súd v zmysle nariadeného neodkladného opatrenia bola podaná dňa 20. 06. 2018, t.j. po realizácii dražby, ktorej sa žalobca zúčastnil. Tunajší súd má v danom prípade za to, že žalobca už po realizácii dobrovoľnej dražby nemal naliehavý právny záujem na určení, že pohľadávka žalovaného voči nemu nepresahuje sumu 2 000 Eur, jeho právne postavenie sa nestalo neisté s poukazom aj na tú skutočnosť, že žalobca mal k dispozícii iný spôsob ochrany tvrdeného práva, a to podanie žaloby o neplatnosť dobrovoľnej dražby. Žaloba o neplatnosť dobrovoľnej dražby je určovacou žalobou, ktorej špecifikom je, že v žalobe nie je povinnosťou osvedčiť naliehavý právny záujem, keďže tento sa ex lege prezumuje. Potreba extenzívneho výkladu inštitútu žaloby o neplatnosť dražby je daná tým, že táto predstavuje jediný právny prostriedok ochrany vlastníckeho práva a iných osôb dotknutých dražbou. Okrem tohto žalobného inštitútu neexistuje v slovenskom právnom poriadku iný priamy a konkretizovaný hmotnoprávny nárok a procesný inštitút, ktorý by umožňoval ochranu pred dražbou. Žalobca podal návrh na neplatnosť dražby, avšak konanie bolo zastavené pre nezaplatenie súdneho poplatku zo strany žalobcu. Tunajší súd preto návrhu žalobcu nevyhovel a žalobu zamietol pre nepreukázanie naliehavého právneho záujmu, ktorý v danom prípade už v čase podania žaloby absentoval, právo žalobcu nebolo v štádiu neistoty alebo ohrozenia, keďže už k porušeniu jeho práva vykonaním dobrovoľnej dražby, resp. realizáciou dobrovoľnej dražby došlo.

22. Súd sa v danom prípade nestotožnil ani s tvrdením právneho zástupcu žalobcu, že v danom prípade nie je potrebné preukazovať právny záujem, pretože vyplýva z osobitného predpisu, a to ustanovenia § 336 ods. 1 C.s.p., a teda ide o výnimku. Tunajší súd síce žalobcovi uložil povinnosť podať žalobu na súd v zmysle § 336 ods. 1 C.s.p., ale súd sa nestotožňuje s tým, že ide o výnimku, kedy už žalobca nemá povinnosť preukazovať naliehavý právny záujem, nakoľko v danom prípade právny záujem nevyplýva z osobitného predpisu. Žalobca žalobu podával v čase, keď už bolo po realizácii dobrovoľnej dražby. Žalobu o určenie pohľadávky nemusel podať, pretože už jeho právo bolo porušené, a teda výrok neodkladného opatrenia o uloženie povinnosti podať žalobu o určenie výšky pohľadávky nebol pre neho záväzný a jediným prostriedkom v danom prípade, ako zvrátiť danú situáciu bolo podanie žaloby o neplatnosť dobrovoľnej dražby. V konaní o neplatnosť dražby bolo možné spochybníť pravosť a splatnosť pohľadávky, ako aj výšku a charakter pohľadávky, čo žalobca nevyužil.

23. Súd preto návrhu žalobcu nevyhovel a žalobu v celom rozsahu zamietol.

24. Keďže súd žalobu zamietol pre nedostatok naliehavého právneho záujmu na takomto určení, preto súd už žalobu nepreskúmaval z vecnej stránky.

25. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol v zmysle § 255 ods. 1 C.s.p., a to podľa pomeru úspechu vo veci. Žalobca v konaní úspešný nebol, a preto mu nárok na náhradu trov konania nevznikol. Žalovaný bol v konaní úspešný v celom rozsahu, a preto mu súd priznal nárok na náhradu trov konania proti žalobcovi v rozsahu 100 %.

26. O výške náhrady trov konania súd rozhodne po právoplatnosti tohto rozhodnutia samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom Okresného súdu Banská Bystrica na Krajský súd v Banskej Bystrici, písomne vo vyhotovení dvojmô.

V odvolaní musí byť uvedené, ktorému súdu je určené, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, kto ho robí - odvolateľ, ktorej veci sa týka, v akom rozsahu odvolateľ napáda rozhodnutie, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody), čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh), odvolanie musí byť podpísané (§ 363 v spojení s § 127 C. s. p.). Odvolanie treba predložiť v dvoch rovnopisoch, inak súd zhotoví kópie na trovy odvolateľa.

Odvolanie možno odôvodniť (odvolacie dôvody) len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej 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 neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 365 ods. 1 C. s. p.).

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 (§ 365 ods. 2 C. s. p.).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, môže oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Zák. č. 233/95 Z.z. a noviel - Exekučný poriadok.