

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 7Co/105/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8218201260
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 01. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Branislav Breza
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2020:8218201260.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Branislava Brezu a sudcov JUDr. Martina Fiľakovského a JUDr. Anny Kovalovej v právnej veci žalobcu M. G., nar. XX.XX.XXXX, bývajúceho v N. na ul. H. č. XX, právne zastúpeného JUDr. Ivom Babjakom, advokátom so sídlom vo Svidníku na ul. Sov. hrdinov č. 200/33, proti žalovanému: Okresné stavebné bytové družstvo Bardejov, so sídlom v Bardejove na ul. Ťačevskej č. 1660, IČO: 00 170 330, o vydanie potvrdenia, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Bardejov zo dňa 9.5.2019 č. k. 5Csp/55/2018-79 takto

rozhodol:

Potvrďuje rozsudok.

Žalobcovi sa priznáva náhrada trov odvolacieho konania v rozsahu 100%.

odôvodnenie:

1. Prvoinštančný súd napadnutým rozsudkom uložil žalovanému povinnosť vydať žalobcovi písomné vyhlásenie o tom, že žalobca ako vlastník bytu č. XX nachádzajúceho sa na prízemí v bytovom dome súp. č. XXXX, parcela č. XXXX/XX na ul. L. Z. č. XX, N., zapísaného na LV č. XXXX k. ú. N., obec N., okres N., nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním tohto bytu a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv v lehote 3 dní od právoplatnosti rozsudku. Žalobcovi priznal voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

2. Vykonaným dokazovaním má za preukázané, že medzi stranami sporu existuje právny vzťah založený zmluvou o výkone správy. Rovnako bolo preukázané, že pred plánovaným predajom bytu vo vlastníctve žalobcu tento v zmysle ust. § 5 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. požiadal žalovaného ako správcu o vyhlásenie o tom, že ako vlastník bytu nemá žiadne nedoplatky. Na žiadosti žalobcu zo dňa 16.5.2018 a zo dňa 11.6.2018 reagoval žalovaný potvrdením zo dňa 31.5.2018 a zo dňa 29.6.2018, kde uviedol, že na byte vo vlastníctve žalobcu je nedoplatok v sume 4144,76 eur.

3. Žalobca vlastníctvo k bytu nadobudol v roku 2012 v opakovanej dobrovoľnej dražbe. Pokiaľ ide o nedoplatok vo výške 4144,76 eur, sám žalovaný na pojednávaní potvrdil, že tento nedoplatok žalobca ako vlastník bytu nespôsobil, a že tento nedoplatok vytvorili predchádzajúci vlastníci bytu. Žalovaný taktiež potvrdil, že žalobca nemá žiadne nedoplatky a zákonné záložné právo k bytu v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov bolo do katastra nehnuteľností zapísané až v roku 2018.

4. Ak žalobca ako vlastník bytu nemá nedoplatky na platbách spojených s užívaním bytu a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv, žalovaný ako správca je povinný, a to s poukazom na ust. § 5 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z., mu takéto vyhlásenie vydať. Ide o zákonné ustanovenie s rigoróznym

obsahom, teda, ide o právnu normu kategorickú (kogentnú), od ktorej sa nemožno odchýliť. Realizácia kategorických noriem sa uskutočňuje jedine tým spôsobom, ktorý je stanovený v dispozícii právnej normy. V okolnostiach tohto prípadu je podstatný pojem vlastník bytu. To znamená, že nedoplatky na úhradách spojených s užívaním bytu a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv sa v zmysle ust. § 5 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. explicitne viažu na subjekt - osobu vlastníka a nie na objekt - byt, ako sa mylne domnieva žalovaný. Ak teda žalobca nemá nedoplatky, žalovaný je povinný mu vyhlásenie s takýmto obsahom vydať.

5. Čo sa týka tvrdení žalovaného o tom, že na byte viazne nedoplatok po predchádzajúcich vlastníkoch, k tomu prvoinštančný súd poznamenal, že za vzniknutú situáciu nemôže niesť zodpovednosť žalobca. Je nepochybné, že ak by zákonné záložné právo k bytu bolo v čase konania opakovanej dobrovoľnej dražby zapísané, žalobca by v zmysle ust. § 31 zákona č. 527/2002 Z. z. musel túto ťarchu znášať, pretože v zmysle uvedeného zákonného ustanovenia, ak osobitný zákon neustanovuje inak, prechodom vlastníctva alebo iného práva k predmetu dražby nezanikajú záložné práva a majú účinky voči vydražiteľovi. V čase konania opakovanej dražby, čo vyplýva z notárskej zápisnice, bola v ťarchách uvedená len poznámka, že sa vydáva žiadosť žalovaného o zápis tohto záložného práva. Z výpisu, z listu vlastníctva je zrejme, že zákonné záložné právo bolo do katastra nehnuteľností zapísané až v roku 2018.

6. Skutočnosti spojené so zápisom zákonného záložného práva k bytu nemôžu, za daných okolností, ísť na vrub žalobcu. V prípade, ak boli porušené ustanovenia zákona č. 527/2002 Z. z. môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd v lehote stanovenej zákonom, aby určil neplatnosť dražby (§ 21 ods. 2). Ak sa teda žalovaný domnieva, že jeho pohľadávka nebola v opakovanej dražbe uspokojená a že došlo tým k porušeniu zákona, mal možnosť žiadať o súdnu ochranu.

7. Okrem toho, podľa vyjadrenia žalovaného, tento si v inom konaní vedenom na Okresnom súde Bardejov vymáha nedoplatok na byte od predchádzajúcich vlastníkov.

8. S prihliadnutím na uvedené, súd prvej inštancie žalobe vyhovel.

9. Výrok o trovách bol odôvodnený ustanoveniami § 255 ods. 1 a § 262 ods. 2 CSP.

10. Proti tomuto rozsudku podal v zákonom stanovenej lehote odvolanie žalovaný, ktorý ho navrhol zrušiť. Ako dôvod uviedol, že žalobca sa stal vlastníkom nehnuteľnosti ako vydražiteľ opakovanej dobrovoľnej dražby. Pri rozhodovaní o uplatnenom nároku sa vychádzalo len z ust. § 5 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. Pri rozhodovaní sa nezohľadnilo ust. § 8a ods. 7 zákona č. 182/1993 Z. z., podľa ktorého 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. Zároveň v odôvodnení rozhodnutia sa nezohľadnilo ani znenie ust. § 31 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, podľa ktorého, ak osobitný zákon neustanovuje inak, prechodom vlastníctva alebo iného práva k predmetu dobrovoľnej dražby nezanikajú záložné práva a majú účinky voči vydražiteľovi. Zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov v bytovom dome bolo v čase dražby riadne zapísané a žalobca si bol tohto stavu vedomý, čo potvrdila aj správa katastra A. v oznámení o vybavení podania žalovaného. Žalovaný z výťažku dražby uspokojený nebol aj napriek zapísanému záložnému právu. Žalobca preberá nielen práva, ale aj povinnosti prechádzajúce na nového vlastníka bytu, čo vyplýva tiež zo zmluvy o výkone správy.

11. Žalobca navrhol rozsudok ako vecne správny potvrdiť.

12. Odvolací súd v zmysle zásad ust. § 379, 380 a 381 CSP preskúmal napadnutý rozsudok spolu s konaním, ktoré mu predchádzalo, vec prejednal bez nariadenia pojednávania a zistil, že odvolanie žalovaného nie je opodstatnené.

13. Vo veci sa v dostatočnom rozsahu zistil skutkový stav a zo zistených skutočností bol vyvodený správny právny záver. Keďže ani v priebehu odvolacieho konania sa na týchto skutkových a právnych

zisteníach nič nezmenilo, odvolací súd si osvojil náležité a presvedčivé odôvodnenie rozhodnutia prvoinštančným súdom, na ktoré v plnom rozsahu odkazuje.

14. Len na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia je potrebné poukázať na ust. § 5 ods. 2 veta prvá a zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, podľa ktorého prílohou zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru je potvrdenie správcu alebo predsedu spoločenstva vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov v dome, že vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru v dome a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv; to neplatí, ak ide o prvý prevod vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.

15. Vychádzajúc z vyššie uvedeného ustanovenia, potvrdenie správcu sa týka osoby konkrétneho vlastníka bytu, ktorý chce uzatvoriť zmluvu o prevode vlastníctva bytu a len vo vzťahu k tomuto subjektu je potrebné zisťovať, či správca voči nemu eviduje nejaké nedoplatky na úhradách alebo nie. Je pri tom zrejmé, že žalobca si od nadobudnutia bytu do vlastníctva v opakovanej dobrovoľnej dražbe svoje povinnosti vlastníka riadne plnil. Dlh vo výške 4144,76 eur, na ktorý poukazuje žalovaný, spôsobili bez akýchkoľvek pochybností predchádzajúci vlastníci bytu a na jeho vzniku sa žalobca žiadnym spôsobom nepodieľal.

16. Pokiaľ ide o námietku žalovaného, podľa ktorej 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 táto je pre posúdenie uplatneného nároku právne bezvýznamná. Medzi práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy nemožno zaradiť povinnosť žalobcu zaplatiť dlh v dôsledku neplnenia si povinnosti zo strany predchádzajúcich vlastníkov bytu. K zmene v osobe veriteľa alebo dlžníka môže dôjsť iba postupom vyplývajúcim ust. § 524 a nasledujúcich Občianskeho zákonníka. K takejto zmene doposiaľ nedošlo.

17. Ani ust. § 15 ods.1 zákona č. 182/1993 Z. z. upravujúce zákonné záložné právo nemení nič na skutočnosť, že žalobca si svoje povinnosti riadne plnil a žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv nemá. Záložné právo je vecným právom k cudzej veci, ktoré slúži na zabezpečenie a uspokojenie pohľadávky záložného veriteľa prostredníctvom výkonu záložného práva. Aj keď ust. § 31 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách s prechodom vlastníctva alebo iného práva k predmetu dražby nespája za predpokladu, ak osobitný zákon neustanovuje inak, zánik záložného práva, uvedené nič nemení na tom, že žalovaný voči žalobcovi nemá žiadnu pohľadávku, ktorá by mu bránila vydať vyhlásenie vyplývajúce z ust. § 5 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z.

18. S prihliadnutím na uvedené, odvolací súd postupom vyplývajúcim z ust. § 387 CSP rozsudok ako vecne správny potvrdil.

19. Zároveň v odvolacom konaní úspešnému žalobcovi priznal náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 % podľa ust. § 396 ods. 1, § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1, 2 CSP s tým, že o výške náhrady týchto trov rozhodne súd prvej inštancie.

20. Rozhodnutie bolo prijaté v pomere hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C.s.p.) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý

rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 odsek 1 C.s.p.).

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

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