

Súd: Najvyšší súd SR
Spisová značka: 6Sžrk/1/2017
Identifikačné číslo spisu: 8016200671
Dátum vydania rozhodnutia: 18.10.2018
Meno a priezvisko: JUDr. Jozef Milučký
Funkcia: sudca
ECLI: ECLI:SK:NSSR:2018:8016200671.1

UZNESENIE

Najvyšší súd Slovenskej republiky v právnej veci žalobcu (sťažovateľa): E - Byt správa domov s.r.o., Hraničná 5, 058 01 Poprad, IČO: 36 502 081, zastúpený: JUDr. Marián Jusko, advokát, Račí potok 3, 040 01 Košice, proti žalovanému: Okresný úrad Poprad, katastrálny odbor, Nábřežie Jána Pavla II. 16, 058 44 Poprad, o žalobe proti nečinnosti orgánu verejnej správy, o kasačnej sťažnosti žalobcu proti uzneseniu Krajského súdu v Prešove č. k. 3Sa/15/2016 - 62 zo dňa 14.11.2016, takto

rozhodol:

Najvyšší súd Slovenskej republiky kasačnú sťažnosť z a m i e t a .

Účastníkom n e p r i z n á v a nárok na náhradu trov kasačného konania.

Odôvodnenie

1. Krajský súd v Prešove (ďalej len „krajský súd“) napadnutým uznesením dospel k záveru, že žalovaný v danej veci nie je nečinný, a preto podľa § 249 zákona č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok (ďalej len „SSP“) nečinnosť žalobu žalobcu zamietol.

2. Krajský súd v odôvodnení rozhodnutia konštatoval, že žalobca sa podanou žalobou domáhal uloženia povinnosti žalovanému ako príslušnému správneho orgánu zapísať zákonné záložné právo záznamom vzťahujúcim sa k dotknutým nehnuteľnostiam v zmysle § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, vo veci vedenej u žalovaného pod č. Z-4293/2015.

3. Poukázal na vyjadrenie žalovaného zo dňa 20.10.2016, ako aj na jeho odpoveď na podanú sťažnosť, v ktorej sa zhodne konštatovalo, že záložné právo je akcesorickej povahy a je tak viazané na vznik pohľadávky. Tento názor správneho orgánu podporuje tiež záver vyslovený v uznesení Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 6M Cdo/8/2010, podľa ktorého existencia záložného práva podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. je podmienená vznikom pohľadávky, pričom vznik záložného práva nemôže nastať pred vznikom zabezpečovanej pohľadávky, nemá teda povahu zábezpeky do budúcnosti.

4. Dodal, že ustanovenie § 15 ods. 1 zákona č. 183/1992 Zb. nie je jednoznačné, lebo uvádza slovné spojenie „na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov... vzniká zo zákona záložné

právo“. Podľa gramatického výkladu ide o minulý čas. Predmetné ustanovenie je potrebné vykladať v spojení s ustanovením § 34 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) ako osobitného predpisu, ktorý upravuje, že sa zapisujú práva, ktoré vznikli, zmenili sa alebo zanikli, teda rovnako je použitý minulý čas. Z citovaných ustanovení teda vyplýva, že predmetom zápisu v katastri nehnuteľností musia byť už existujúce práva a nemôže ísť o zápis budúceho práva.

5. Uviedol, že záložné právo je akcesorickým (vedľajším) právom prístupujúcim k pohľadávkam a má subsidiárny (podporný) charakter. Záonné záložné právo podľa zákona č. 182/1993 Z. z. ako zabezpečovací inštitút teda vzniká priamo zo zákona. Na jeho vznik nie je potrebný žiaden ďalší právny úkon a vykonanie záznamu do príslušného katastra nehnuteľností má len deklaratórny charakter, pričom záonné záložné právo existuje aj bez zápisu do katastra nehnuteľností. Na to, aby bol tento záznam príslušným správny orgánom realizovaný, sa však vyžaduje predloženie príslušných listín. Žalovaný preto nemal inú možnosť len vo veci postupovať tak, že zápis záonného záložného práva záznamom nevykonať a príslušné doklady vrátiť. Tento postup žalovaného preto nemohol byť vzhľadom na momentálne okolnosti veci hodnotený ako nečinnosť.

6. Proti uzneseniu krajského súdu podal žalobca v zákonnej lehote kasačnú sťažnosť, a to z dôvodu podľa § 440 ods. písm. g) SSP, že krajský súd rozhodol na základe nesprávneho právneho posúdenia veci. Mal za to, že je jednoznačne možné skonštatovať, že podľa § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. vzniká záložné právo v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Nakoľko záonné záložné právo vzniká zo zákona, akcesorická povaha záonného práva spočíva najmä v jeho výkone, nie v jeho vzniku, kedy samozrejme až vznikom pohľadávky môže dôjsť k samotnému výkonu záložného práva. Poukázal na to, že okrem už existujúcej platnej pohľadávky možno záložným právom zabezpečiť aj pohľadávku, ktorá vznikne až v budúcnosti, ale výkon záložného práva závisí na skutočnom vzniku budúcej pohľadávky. Namietal, že uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 6M Cdo/8/2010 a jeho čiastočná citácia, na ktoré odkazuje žalovaný a krajský súd je vytrhnuté z kontextu celého odôvodnenia a týka sa exekučnej veci. Nie je preto možné ho použiť. V zásade jediným spôsobom výkonu záonného záložného práva je dražba bytu alebo nebytového priestoru na návrh vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Je zrejmé, záložné právo zapisované na listy vlastníctva môže vzniknúť i iným spôsobom a častokrát ide o zmluvné záložné práva v prospech iných subjektov ako sú banky alebo iné subjekty poskytujúce pôžičky.

7. Konštatoval, že v súvislosti s výkonom záložného práva a vymáhaním pohľadávky je potrebné záonné záložné právo zapísať na list vlastníctva. Ide o deklaratórny charakter tohto zápisu. Mal za to, že takýto zápis je povinný vykonať na návrh vlastníkov bytov každý príslušný správny orgán bez skúmania toho, či pohľadávka vznikla alebo nie práve z dôvodu, že ide o záonné záložné právo. Pokiaľ by bol správny výklad uvedených ustanovení tak, ako ho vykladá žalovaný spolu s krajským súdom, vlastníci bytov a nebytových priestorov by sa dostali do situácie, kde by pri každom dlhu, ktorý vznikol, museli podávať návrh na zápis záonného záložného práva jednotlivo pre každého dlžníka a tento neustále aktualizovať. Zároveň za tejto situácie by sa častokrát dostali do pozície v poradí za iný subjekt, ktorý už záložné právo má zapísané na liste vlastníctva na základe zmluvy a i v prípade, že by dlh presiahol 2 000,- eur, bez súhlasu prednostného záložného veriteľa by nemohlo dôjsť k jeho výkonu. Za danej situácie by mohlo následne dôjsť k neúnosnému nárastu dlhu na úkor ostatných vlastníkov bez možnosti jeho reálneho vymoženia.

8. Sťažovateľ bol toho názoru, že v súvislosti s ustanovením § 151c ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“) záonné záložné právo podľa § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. má zabezpečovať najmä pohľadávky, ktoré vzniknú v budúcnosti, a to bolo i účelom a cieľom tohto ustanovenia. Katastrálny zákon a ani zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov neupravuje, aké listiny je potrebné predložiť na zápis záonného záložného práva do katastra nehnuteľností, len konštatuje, že zápis sa vykoná na základe verejnej alebo inej listiny. V tomto prípade však nebolo potrebné predložiť žiadne listiny a už v žiadnom prípade nebolo povinnosťou navrhovateľov preukazovať žalovanému vznik a výšku pohľadávky. Podľa jeho názoru žalovaný nie je oprávnený

vyžadovať uvedené informácie, a preto trvajú na tom, že správny orgán bezdôvodne nekoná a je teda preukázaná jeho nečinnosť.

9. Žalovaný vo svojom vyjadrení ku kasačnej sťažnosti zo dňa 31.01.2017 uviedol, že sa stotožňuje s uznesením krajského súdu, ktorým sa zamietla žaloba proti nečinnosti vo veci nezapísania zákonného záložného práva, považuje ho za vecne správne, pretože okresný úrad v katastrálnom konaní č. Z 4293/2015 konal, dňa 27.11.2015 vyzval žalobcu na odstránenie nedostatkov tak, aby boli splnené všetky podmienky na zápis v zákonnej 60-dňovej lehote a až následne dňa 25.02.2016 po neodstránení nedostatkov podania listinu vrátil.

10. Senát Najvyššieho súdu Slovenskej republiky konajúci ako kasačný súd (§ 438 ods. 2 SSP) preskúmal napadnuté uznesenie krajského súdu spolu s konaním, ktoré predchádzalo jeho vydaniu a jednomyseľne (§ 3 ods. 9 zákona č. 757/2004 Z. z. o súdoch) dospel k záveru, že kasačná sťažnosť nie je dôvodná.

11. Podľa § 3 ods. 1 písm. d) SSP nečinnosťou orgánu verejnej správy je stav, keď orgán verejnej správy protiprávne nepokračuje v začatom administratívnom konaní, alebo stav, keď orgán verejnej správy protiprávne z úradnej povinnosti nezačal administratívne konanie.

12. Podľa § 242 ods. 1 SSP žalobca sa môže žalobou domáhať odstránenia nečinnosti orgánu verejnej správy v začatom administratívnom konaní.

13. Podľa § 244 ods. 1 SSP žalobcom je fyzická osoba alebo právnická osoba, ktorá ako účastník administratívneho konania namietajúci nečinnosť orgánu verejnej správy neúspešne vyčerpala sťažnosť podľa osobitného predpisu alebo podnet na prokuratúre.

14. Podľa § 4 ods. 1 katastrálneho zákona práva k nehnuteľnostiam sa do katastra zapisujú vkladom práv k nehnuteľnostiam do katastra (ďalej len "vklad"), záznamom práv k nehnuteľnostiam do katastra (ďalej len "záznam") a poznámkou o právach k nehnuteľnostiam v katastri (ďalej len "poznámka").

15. Podľa § 4 ods. 2 katastrálneho zákona zápisom práv k nehnuteľnostiam sa rozumie vklad, záznam a poznámka.

16. Podľa § 4 ods. 3 katastrálneho zákona zápisy práv k nehnuteľnostiam majú právotvorné, evidenčné alebo predbežné účinky podľa tohto zákona.

17. Podľa § 5 ods. 2 katastrálneho zákona záznam je úkon okresného úradu plniaci evidenčné funkcie, ktoré nemajú vplyv na vznik, zmenu ani na zánik práv k nehnuteľnostiam.

18. Podľa § 34 ods. 1 katastrálneho zákona práva k nehnuteľnostiam uvedené v § 1 ods. 1, ktoré vznikli, zmenili sa alebo zanikli zo zákona, rozhodnutím štátneho orgánu, príklopom licitátora na verejnej dražbe, vydržaním, prírastkom a spracovaním, práva k nehnuteľnostiam osvedčené notárom, ako aj práva k nehnuteľnostiam vyplývajúce z nájomných zmlúv, zo zmlúv o prevode správy majetku štátu alebo z iných skutočností svedčiacich o zverení správy majetku obce alebo správy majetku vyššieho územného celku sa do katastra zapisujú záznamom, a to na základe verejných listín a iných listín. Záznamom sa zapisuje i zmena poradia záložných práv z dohody záložných veriteľov o poradí ich záložných práv rozhodujúcim na ich uspokojenie.

19. Podľa § 34 ods. 3 katastrálneho zákona na vykonanie záznamu sa nevzťahujú všeobecné predpisy o správnom konaní.

20. Podľa § 35 ods. 1 katastrálneho zákona okresný úrad vykoná záznam bez návrhu, prípadne na návrh vlastníka alebo inej oprávnenej osoby.

21. Podľa § 35 ods. 2 katastrálneho zákona návrh na vykonanie záznamu sa musí podať písomne a musí obsahovať
- a) meno (obchodný názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) navrhovateľa,
 - b) názov okresného úradu, ktorému je návrh adresovaný,
 - c) verejnú listinu alebo inú listinu, ktorá potvrdzuje právo k nehnuteľnosti,
 - d) označenie príloh.
22. Podľa § 36 ods. 2 katastrálneho zákona ak je verejná listina alebo iná listina spôsobilá na vykonanie záznamu, okresný úrad vykoná záznam do katastra.
23. Podľa § 41 ods. 1 katastrálneho zákona práva k nehnuteľnostiam sa vpisujú do listu vlastníctva a do súboru popisných informácií katastra; tým sa stávajú hodnovernými, prípadne aj záväznými údajmi katastra.
24. Podľa § 42 ods. 5 katastrálneho zákona ak verejná listina alebo iná listina obsahuje chyby v písaní alebo počítaní alebo iné zrejme nesprávnosti, alebo ak neobsahuje náležitosti podľa odsekov 1 a 2, okresný úrad ju vráti vyhotoviteľovi alebo tomu, kto podal návrh na záznam, a určí lehotu na vykonanie opravy.
25. Podľa § 43 ods. 1 písm. b) katastrálneho zákona okresný úrad vykoná zápis podľa § 41 do 60 dní od doručenia verejnej listiny alebo inej listiny spôsobilých na záznam, ktoré potvrdzujú alebo osvedčujú vznik, zmenu alebo zánik práva k nehnuteľnosti.
26. Podľa § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých 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 spoločenstva; ak sa spoločenstvo nezriaďuje, vzniká zo zákona záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Vznik a zánik záložného práva sa zapíše do katastra nehnuteľností.
27. Podľa § 151a OZ záložné právo slúži na zabezpečenie pohľadávky a jej príslušenstva tým, že záložného veriteľa oprávňuje uspokojiť sa alebo domáhať sa uspokojenia pohľadávky z predmetu záložného práva (ďalej len „záloh“), ak pohľadávka nie je riadne a včas splnená.
28. Podľa § 151b ods. 1 OZ, prvá veta, záložné právo sa zriaďuje písomnou zmluvou, schválenou dohodou dedičov o vyporiadaní dedičstva, rozhodnutím súdu alebo správneho orgánu, alebo zákonom.
29. Podľa § 151e ods. 2 OZ záložné právo k nehnuteľnostiam, bytom a nebytovým priestorom vzniká zápisom v katastri nehnuteľností, ak osobitný zákon neustanovuje inak.
30. Podľa § 151g ods. 1 OZ žiadosť o registráciu záložného práva v registri záložných práv alebo žiadosť o registráciu v osobitnom registri, ak sa na vznik záložného práva vyžaduje podľa tohto zákona alebo podľa osobitného zákona registrácia v osobitnom registri, podáva v prípade vzniku záložného práva na základe písomnej zmluvy záložca, v ostatných prípadoch záložný veriteľ, ak osobitný zákon neustanovuje inak. Ak záložné právo vzniká rozhodnutím súdu alebo správneho orgánu, registrácia sa vykoná na základe rozhodnutia príslušného súdu alebo správneho orgánu, ktorý záložné právo zriadil.
31. Predmetom kasačnej sťažnosti bolo uznesenie krajského súdu, ktorým zamietol ako nedôvodnú nečinnosť žalobu, ktorou sa žalobca domáhal, aby správny súd uložil žalovanému povinnosť v lehote 3 dní od právoplatnosti uznesenia konať o žiadostiach na zápis zákonného záložného práva v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov polyfunkčnej budovy Slovenka - objekt A. Najvyšší súd Slovenskej republiky ako kasačný súd preskúmal uznesenie krajského súdu ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo.

32. Predmetom konania podľa štvrtej časti prvej hlavy SSP je konanie o žalobe proti nečinnosti orgánu verejnej správy (§ 242 a nasl. SSP). Legálna definícia nečinnosti orgánu verejnej správy je obsiahnutá § 3 ods. 1 písm. d) SSP. Podľa nej sa nečinnosťou rozumie stav, keď orgán verejnej správ protiprávne nepokračuje v začatom administratívnom konaní, alebo stav, keď orgán verejnej správy protiprávne z úradnej povinnosti nezačal administratívne konanie. Správny súd na základe návrhu, ktorým sa žalobca domáhal preskúmania nečinnosti orgánu verejnej správy, preskúmava zákonnosť postupu správneho orgánu, t. j. skúma, či jeho činnosť, ktorou realizuje svoju právomoc vymedzenú osobitnými zákonmi, je alebo nie je v súlade s týmito zákonmi. Pri preskúmaní zákonnosti činnosti správneho orgánu súd skúma, či správny orgán vykonal zákonom predpísané úkony, alebo ich opomenul, resp. odmietol vykonať, prípadne či nevykonal chybný úkon.

33. Z obsahu administratívneho spisu mal kasačný súd za preukázané, že dňa 30.09.2015 podala VIAM - dražobná spoločnosť s.r.o. 20 žiadosť o zápis zákonného záložného práva podľa § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. Y. súp. č. XXX.

34. Žalovaný výzvou zo dňa 27.11.2015 vyzval v priebehu konania VIAM - dražobnú spoločnosť s.r.o., aby preukázala vznik pohľadávky na byty, pretože pohľadávka môže existovať len v nerozlučnej spätosti so záložným právom. Dražobná spoločnosť na výzvu správneho orgánu nereagovala.

35. Listom zo dňa 25.02.2016 žalovaný vrátil žiadateľovi vyššie uvedené žiadosti o zápis zákonného záložného práva v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v predmetnom bytovom dome z dôvodu, že ich nebolo možné zapísať do katastra nehnuteľností, a to preto, že neboli preukázané pohľadávky na byty. V liste dôvodil, že záložné právo má akcesorickú povahu a až so vznikom pohľadávky vzniká záložné právo, ktoré sa má zapísať do katastra nehnuteľností záznamom podľa § 34 katastrálneho zákona. Správny orgán pre potvrdenie správnosti svojho postupu argumentoval tým, že sa s týmto postupom stotožnil aj Okresný úrad Prešov, odbor opravných prostriedkov v Odpovedi k Upozorneniu prokurátora č. Upo/1/2015/Lu zo dňa 22.04.2015 a zároveň sa pri posudzovaní žiadostí oprel aj o stanoviská Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, ktorý riadi výkon štátnej správy na úseku katastra a zjednocuje postup orgánu štátnej správy na úseku katastra.

36. Žalobca v podanej kasačnej sťažnosti namietal tvrdenie, že predmetom zápisu v katastri nehnuteľností musia byť už existujúce práva a nemôže ísť o zápis budúceho práva. Kasačný súd sa s názorom žalobcu nestotožňuje a uvádza, že bytový zákon je k Občianskemu zákonníku vo vzťahu *lex specialis*, čo znamená, že v prípade, ak osobitný predpis ustanovuje inak ako predpis všeobecný, prednostne sa použije úprava špeciálna. Nadväzujúc na tento vzťah, ustanovenie § 15 ods. 1 bytového zákona predpokladá na vznik zákonného záložného práva už vzniknuté, t. j. existujúce pohľadávky, nie pohľadávky budúce, a preto v tomto prípade nemožno použiť všeobecnú úpravu, ktorá umožňuje zabezpečiť aj budúcu pohľadávku (§ 151c ods. 2 Občianskeho zákonníka). Ide jednoznačne o uplatnenie aplikačného pravidla *lex specialis derogat legi generali*. V prípade uvedenom v § 15 bytového zákona vzniká zákonné záložné právo k bytu až vznikom pohľadávky. Dôvodom je najmä to, že záložné právo je subsidiárne a má najmä zabezpečovaciu funkciu. Úlohou záložného práva je zabezpečovať pohľadávku a nemôže vzniknúť skôr ako vznikne pohľadávka, a preto i kasačný súd dáva za pravdu krajskému súdu, ktorý správne poukázal na právny záver vyslovený v uznesení Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 6MCdo/8/2010, kde najvyšší súd dôvodí, že existencia záložného práva podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. je podmienená vznikom pohľadávky. Predmetné ustanovenie je potrebné vykladať v spojení s ustanovením § 34 katastrálneho zákona, ktorý stanovuje, že práva k nehnuteľnostiam, ktoré vznikli, zmenili sa alebo zanikli zo zákona sa do katastra zapisujú záznamom. V odkaze na citované ustanovenia je rovnako použitý minulý čas, z čoho vyplýva, že predmetom zápisu v katastri nehnuteľností musia byť už existujúce práva a nemôže ísť o zápis budúceho práva. Záložné právo je akcesorickým právom prístupujúcim k pohľadávkam a môže existovať len v nerozlučnej spätosti s pohľadávkou.

37. Cieľom sťažovateľovej žiadosti o zápis zákonného záložného práva záznamom bolo najmä dosiahnutie výhodného poradia, nakoľko sa pri uspokojovaní pohľadávok vychádza z princípu priority. Poradie záložných práv sa zásadne spravuje časom ich vzniku.

38. Taktiež je podľa názoru kasačného súdu nevyhnutné, ak by malo dôjsť k zápisu zákonného záložného práva k bytu/nebytovému priestoru, aby zákonné záložné právo v zmysle § 15 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov i predpokladalo zápis vo vzťahu napr. ku konkrétnemu bytu/nebytovému priestoru, pretože má to svoju vnútornú logiku, lebo ak by v praxi vznikla reálna pohľadávka vo vzťahu ku konkrétnemu vlastníkovi, mala by sa táto skutočnosť logicky „preklopiť“, premietnuť a viazať sa iba na konkrétnu nehnuteľnosť tohto vlastníka a nemôže logicky smerovať a dotknúť sa nehnuteľností iných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. V tejto súvislosti si kasačný súd dovoľí poukázať na legislatívnu nedokonalosť predmetného zákona, čo by bolo vhodné de lege ferenda okrem iného v bytovom zákone legislatívne dopracovať.

39. V súvislosti s vyššie uvedenými otázkami je potrebné dotknúť sa i otázky súvisiacej s povahou zákonného záložného práva. Na otázku, že kedy dochádza k vzniku zákonného záložného práva, existujú rôzne právne názory. Pokiaľ ide o to, či zákonné záložné právo vzniká účinnosťou zákona alebo právnou skutočnosťou, ktorú zákon predpokladá, sa kasačný súd prikláňa k názoru, že zákonné záložné právo nevzniká účinnosťou zákona, ale až právnou skutočnosťou, ktorú zákon predpokladá, a teda v prípade uvedenom v § 15 ods. 1 bytového zákona v podstate až vznikom reálnej pohľadávky. Dôvodom je najmä skutočnosť, že záložné právo je subsidiárne a má zabezpečovaciu funkciu.

40. Kasačný súd opakovane poukazuje na skutočnosť, že úlohou záložného práva je zabezpečovať pohľadávku. V tejto súvislosti si kasačný súd dovoľí hypoteticky polemizovať, že akú pohľadávku by zabezpečovalo predmetné zákonné záložné právo (zapísané v katastri nehnuteľností...) v prípade, ak by si vlastník bytu riadne plnil svoje povinnosti a riadne a včas si platil zálohové platby... S touto otázkou preto súvisí aj akcesorická povaha záložného práva, čo znamená, že záložné právo sleduje osud pohľadávky a nemôže vzniknúť skôr ako vznikne pohľadávka.

41. V súvislosti s otázkami riadneho a včasného si platenia zálohových platieb, poukazuje kasačný súd i na publikáciu JUDr. Valachoviča (zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, komentár I. vydanie, C.H. Beck 2012), podľa ktorého platenie mesačných preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv ako aj úhrad za plnenia je totiž zákonná povinnosť každého vlastníka bytu, či nebytového priestoru v dome, ktorá vyplýva ex lege už od momentu nadobudnutia vlastníckeho práva k bytu alebo nebytovému priestoru. JUDr. Valachovič dodáva, že je potrebné zdôrazniť to, že iba úhrady za plnenia majú charakter opakujúcich sa pravidelných zálohových platieb za služby spojené s užívaním nehnuteľnosti, a preto tu nemožno hovoriť o vzniku pohľadávky, keďže vznik pohľadávky prichádza teoreticky do úvahy až po ročnom zúčtovaní.

42. S vyššie uvedeným názorom autora JUDr. Valachoviča sa stotožňuje i kasačný súd, pretože vznik pohľadávky môže logicky prichádzať teoreticky do úvahy až po ročnom zúčtovaní, nakoľko až vtedy bude zrejmé, či zálohové platby boli postačujúce na úhradu týchto služieb alebo nie (§ 10 zákona o vlastníctve bytov). V tejto súvislosti kasačný súd poukazuje na povinnosť Správcu domu, ktorého povinnosťou je najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu 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. Z toho vyplýva tiež jednoznačne, že nie preddavky na plnenia, ale až reálna pohľadávka z vyúčtovania by mohla byť zabezpečená zákonným záložným právom v zmysle § 15 bytového zákona (§ 8a ods. 2 bytového zákona).

43. Ďalšou zo skutočností, ktoré žalobca opakovane namietal bolo, že správny orgán je v konaní nečinný, pričom s touto otázkou sa podľa názoru kasačného súdu dostatočne vysporiadal správny orgán aj krajský súd. Žalovaný vyzval dražobnú spoločnosť na odstránenie väd návrhu, avšak spoločnosť na

výzvu nereagovala a požadované doklady nepredložila. Argumentácia žalobcu o nečinnosti správneho orgánu nie je správna, keďže správny orgán vo veci konal a dodatočnou výzvou žiadal žalobcu o odstránenie väd jeho návrhu, ktorým sa domáhal zápisu zákonného záložného práva k bytu. Z uvedeného je preto potrebné vyvodit' záver, že v prípade, ak orgán verejnej správy vo veci postupuje v súlade so zákonom, nemôže vzhľadom na okolnosti veci jeho postup byť hodnotený ako nečinnosť, resp. nemôže ísť o nezákonnú nečinnosť. Žalovaný nemal inú možnosť, len vo veci postupovať tak, že zápis zákonného záložného práva záznamom nevykonať a príslušné doklady vrátiť žiadateľovi o predmetný zápis. O pasivitu správneho orgánu ide vtedy, keď niet zákonnej alebo faktickej prekážky na to, aby správny orgán konal a rozhodol, pričom v tomto prípade takáto faktická prekážka existovala v podobe väd, ktorých existencia neumožňovala správne mu orgánu vykonať predmetný zápis do katastra nehnuteľností.

44. Námiety sťažovateľa uvedené v kasačnej sťažnosti vyhodnotil Najvyšší súd Slovenskej republiky ako neopodstatnené, ktoré neboli spôsobilé spochybnit' vecnú správnosť rozhodnutia, pretože krajský súd sa v rozhodnutí riadne so všetkými vysporiadal a nenechal otvorenú žiadnu spornú otázku, riešenie ktorej by zostalo na kasačnom súde. Z uvedeného dôvodu kasačný súd kasačnú sťažnosť podľa § 461 SSP ako nedôvodnú zamietol.

45. O náhrade trov konania rozhodol kasačný súd podľa § 467 ods. 1 SSP v spojení s § 167 ods. 1 veta prvá SSP tak, že žalobcovi, ktorý nebol v konaní úspešný, nepriznal náhradu trov kasačného konania. Žalovanému ich nepriznal, keďže nebola splnená podmienka výnimočnosti (§ 467 ods. 1 SSP v spojení s § 168 veta druhá SSP).

46. Senát Najvyššieho súdu Slovenskej republiky prijal uznesenie jednomyselne (§ 139 ods. 4 SSP).

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu opravný prostriedok nie je prípustný.