

Súd: Krajský súd Košice  
Spisová značka: 5Co/403/2018  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7916207300  
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 05. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Slávka Zborovjanová  
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2019:7916207300.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Košiciach v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Slávky Zborovjanovej a sudcov JUDr. Andreja Šalatu a JUDr. Jána Slobodníka v spore žalobcu Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bratislava, Bajkalská 30, IČO: 31 335 004, proti žalovaným 1./ Vlastníkom bytov a nebytových priestorov bytového domu, Trebišov, J. Husa 1723/7, zast. na základe mandátnej zmluvy Bytovým podnikom Trebišov, Puškinova 18, IČO: 36 175 706, 2./ VIAM - dražobná spoločnosť, s. r. o. Košice, Brnenská 80, IČO: 44 166 591, práv. zast. JUDr. Mariánom Juskom, advokátom, Košice, Račí potok 3, 3./ S. K., Y., nar. X.XX.XXXX, Z. E. XXXX/X, 4./ S.. Ivete K., nar. XX.XX.XXXX, Y., M. XXXX/XX, práv. zast. Z.. Jánom Balážom, advokátom, Rožňava, Akademia Hronca č. 3, o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, o odvolaní žalobcu proti rozsudku 15C/227/2016-161 z 18.5.2018 Okresného súdu Trebišov

### rozhodol:

P o t v r d z u j e rozsudok.

Žalovaným priznáva náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie (ďalej len súd) I. žalobu zamietol a II. vyslovil, že žalobkyňa je povinná nahradiť žalovaným v 1., 2., 3. a 4. rade trovy konania v plnom v rozsahu s tým, že o výške náhrady trov konania bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

2. V odôvodnení rozsudku o.i. uviedol, čoho sa žalobkyňa žalobou, podanou uňho 20.5.2016 domáhala a ako ju skutkovo a právne odôvodnila, že žalovaní 1./, 2./, 4./ sa k žalobe vyjadrili písomne a žiadali ju ako nedôvodnú zamietnuť. Žalobca v replike doručenej súdu 7.11.2016 uviedol, že pokiaľ žalovaný v 1. rade uviedol, že podal návrh na zápis zákonného záložného práva a Správa katastra Trebišov mu oznámila, že bol vykonaný zápis údajov o právach k nehnuteľnostiam do operátu katastra nehnuteľností na základe listiny č. Z 788/12, z výpisov LV č. XXXX, k. ú. Y., ktoré žalobca doložil k podanej žalobe, toto záložné právo žalovaných v 1. rade na predmetnom liste vlastníctva nebolo zapísané. Pokiaľ žalovaný 2./ uvádza, že záložné právo žalovaného 1./ nebolo zapísané v dôsledku technickej chyby, namietal, že nie je zrejmé, prečo záložné právo nebolo opravou zapísané pred záložným právom žalobcu, keď žalovaný 2./ tvrdí, že zápis žalovaného 1./ bol urobený skôr a potvrdil, že notárom bol vyzvaný na prevzatie zostatku z výťažku dražby. Žalovaná 2./ VIAM - dražobná spoločnosť s.r.o. v duplike doručenej súdu 5.1.2017 uviedla, že je irelevantné, kto predmetný byt vlastnil v r. 2012, zákonné záložné právo vzniklo zo zákona a nezaniklo zmenou vlastníka. Žiadny subjekt nepožiadaval o výmaz zákonného záložného práva, preto nebol na takýto úkon žiaden dôvod. Je absurdné tvrdiť, že zákonné záložné právo vzniká až vznikom zabezpečenej pohľadávky, keďže je zrejmé, že zákonné záložné právo pre všetky byty a nebytové priestory už vzniklo zák. č. 182/1993 Z. z., v zmysle § 15 ods.1. Žalobca v následnom písomnom podaní doručenom súdu 7.5.2018 trval na tom, že záložné právo má akcesorickú povahu, výnimku z tejto zásady akcesority predstavuje § 151c ods.2 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého záložného právo môže zabezpečiť pohľadávku budúcu, no základnou podmienkou je, že pohľadávka musí byť pri zriadení záložného práva dostatočne špecifikovaná a určitá. Ďalej súd uviedol, aké

dokazovanie vykonal a čo z jednotlivých dôkazov zistil. Citoval znenie § 21 ods.2,4, § 7 ods.1,2, § 12 ods.1, § 151e ods.1,2 zák. č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení platnom ku dňu konania predmetnej dražby, t.j. k 21.4.2016, § 151ma ods.1,2,6, § 151k ods.1 Občianskeho zákonníka (ďalej len OZ), § 15 ods.1 zák. č. 182/1993 Z. z., § 34 ods.1 zák. č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a vychádzajúc zo skutkových zistení v predmetnej veci a zhodnotiac vykonané dôkazy vo vzájomnej súvislosti, opierajúc sa o citované ustanovenia zákona považoval žalobu o určenie neplatnosti dražby za nedôvodnú a zamietol ju v celom rozsahu. Po preskúmaní žaloby dospel k záveru, že žalobca má naliehavý záujem na určení neplatnosti dražby s poukazom na § 21 ods.2 zák. č. 527/2002 Z. z. vždy, pokiaľ tvrdí, že bol dotknutý na svojich právach (§ 137 písm. c/ CSP). Ďalej zistil, že žaloba bola podaná včas v zákonnej trojmesačnej lehote, keď namietaná dražba sa uskutočnila 21.4.2016 a žaloba bola podaná na súde dňa 20.5.2016. Žalobca založil dôvody neplatnosti dražby konanej 21.4.2016 na viacerých skutkových tvrdeniach. V prvom rade namietal časové poradie vzniku záložného práva a následne v tejto súvislosti povinnosť dražobníka pri plnení oznamovacej povinnosti o výkone záložného práva dobrovoľnou dražbou. Navrhovateľom dražby bol žalovaný 1./ - Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu J. E. XXXX/X, Y., zast. na základe mandátnej zmluvy Bytovým podnikom Trebišov, Puškinova 18, Trebišov, pričom podľa vyhlásenia navrhovateľa dražby podľa § 7 ods.2 zák. č. 527/2002 Z.z. a § 16 ods.4 zák. č. 527/2002 Z.z., sa navrhovala dražba z titulu záložného práva v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa § 15 zák. č. 182/1993 Z. z. v platnom znení, pričom výška pohľadávky bola stanovená k 30.9.2015 a predstavovala sumu 2 135,39 eur. V tejto súvislosti konštatoval, že výška pohľadávky nebola sporná. Keďže žalovaný 3./ svoju pohľadávku dobrovoľne nesplnil, bolo rozhodnutie žalovaného 1./ navrhnuť dražbu podľa § 8b ods.2 písm. i/ zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov legitímne. Žalovaný 1./ vykonával funkciu správcu na základe mandátnej zmluvy a jeho zákonnou povinnosťou bolo podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu, alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15. Žalobca namietal, že dražobník, resp. navrhovateľ dražby nesplnili povinnosti pri oznámení o dražbe v zmysle § 17 zák. 527/2002 Z. z. v platnom znení a teda došlo k porušeniu § 151l a § 151ma OZ, pretože bolo potrebné oznamovať výkon záložného práva aj prednostným záložným veriteľom. Nedodržanie tejto povinnosti má za následok neplatnosť dražby, keďže prednostné záložné právo na záloh mal žalobca. Takto dražobník neoprávnene vydražil predmet dražby a prostriedky zadržal. S uvedeným názorom sa nestotožnil. Žalobca namietal nespĺnenie povinnosti dražobníkom v zmysle § 151ma OZ, pretože prednostným záložným veriteľom podľa žalobcu je práve on, nie navrhovateľ dražby z titulu zákonného záložného práva, ale žalobca, ktorého záložné právo vzniklo na základe záložnej zmluvy zo 7.4.2014, ktorej vklad záložného práva bol povolený rozhodnutím Správy katastra Trebišov z 15.5.2014 pod V 834/2014. Konštatoval, že v zásade platí, že záložný veriteľ je v prípade súbehu viacerých záložných práv na ten istý predmet zálohu povinný písomne oznámiť začatie výkonu záložného práva všetkým záložným veriteľom, z ktorých záložné právo vzniklo skôr, ako jeho záložné právo, teda majú skoršie poradie pre uspokojenie svojich záložných práv. Splnenie tejto oznamovacej povinnosti je dôležité z toho hľadiska, že OZ v takom prípade vychádza zo zásady prednostného uspokojenia tých záložných veriteľov, ktorých zákonné právo vzniklo skôr (151k ods.1 OZ). Právne významné bolo preto vyriešiť otázku, či žalovaný v 1. rade ako záložný veriteľ a navrhovateľ dražby, mal postavenie prednostného zákonného záložného veriteľa. Citoval znenie § 15 ods.1 zák. 182/1993 Z. z. v platnom znení ku dňu konania dražby. Právne významná bola otázka vzniku záložného práva podľa § 15 ods.1 cit. zák. a teda otázka, či žalovaný v 1. rade má postavenie tzv. „najstaršieho“ záložného veriteľa. Podľa právneho názoru súdu a vychádzajúc aj z právnej teórie, zákonné záložné právo vzniká momentom účinnosti právnej normy, ktorá ho do právneho poriadku zavádza a nepristupuje k jeho vzniku žiadna ďalšia právna skutočnosť, ako je napríklad pri vklade zmluvne dohodnutého zákonného záložného práva. Z hľadiska konkurencie viacerých záložných práv je dôležitý moment vzniku záložného práva a nie moment vzniku zabezpečovanej pohľadávky. Vo všeobecnosti platí, že záložné právo môže zabezpečovať aj v budúcnosti vzniknuté pohľadávky (§151c ods.2 OZ). Podľa názoru súdu práve účelom zákonného záložného práva je predovšetkým zabezpečiť vymoženie všetkých pohľadávok ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov voči neplatičovi, pričom realizačná funkcia záložného práva sa však prejaví, až keď vznikne takto v budúcnosti zabezpečovaná pohľadávka. Len takýto výklad plní zmysel a účel zákonného záložného práva podľa § 15 ods.1 predmetného citovaného zákona. Porovnajúc napríklad zmluvné záložné právo, aj toto vzniká vkladom do katastra nehnuteľností v čase, keď pohľadávka, ktorú zabezpečuje, nie je v štádiu vzniku realizačnej funkcie záložného práva. Záložné právo sa zmluvne dojednáva vtedy, keď dlžník ešte nemá žiaden splatný dlh voči záložnému veriteľovi a je evidentné, že v tomto štádiu ako je to i pri vzniku záložného práva, plní zmluva len zabezpečovaciu funkciu záložného práva. Preto dospel k právnenému názoru, že žalovaný v 1. rade bez

ohľadu na časový moment vzniku svojich pohľadávok je v pozícii tzv. najstaršieho záložného veriteľa a navrhovateľ dražby, alebo dražobník pri procese dražby nemal povinnosť doručovať oznámenie o začatí výkonu záložného práva ostatným záložným veriteľom, teda ani žalobcovi (§ 151 ma OZ). Súd preto námietku žalobcu o nesplnenie si uvedenej oznamovacej povinnosti nezohľadnil. Pokiaľ žalobca poukazoval na rozhodnutie Najvyššieho súdu sp. zn. 6MCdo 8/2010 z 27.7.2011, konštatoval, že v danej veci išlo k posudzovaniu predaja pri existencii záložných práv v exekučnom konaní, zákonné záložné právo nebolo zapísané v katastri nehnuteľností a nebola ani prihlásená do dražby pohľadávka z titulu úhrad spojených s vlastníctvom k bytu. Stotožnil sa právnou argumentáciou žalovanej v 4. rade, ktorá uviedla, že zákonné záložné právo vlastníkov bytov a nebytových priestorov sa zapisuje do katastra nehnuteľností podľa § 34 zák. č. 162/1995 Z. z. záznamom a teda zápis zákonného záložného práva má len deklaratórny charakter a vo svojej podstate existuje aj bez tohto zápisu v katastri nehnuteľností. Za samotný moment vzniku tohto záložného práva sa podľa odbornej praxe v prípadoch zákonného záložného práva považuje už prvé nadobudnutie vlastníckeho práva k bytu a nebytového priestoru. S takýmto právnym názorom sa stotožnil aj Krajský súd v Bratislave v konaní pod sp. zn. 3Cob/233/2013. Navyše poukázal na skutočnosť, že vlastníci bytov a nebytových priestorov podali návrh na zápis vzniku zákonného záložného práva podľa § 15 zák. č. 182/1993 Z.z. už v roku 2012 (ako prví) a to konkrétne listom z 22.2.2012 a Správa katastra Trebišov im 15.3.2012 oznámila, že 15.3.2012 bol tento zápis údajov o právach k nehnuteľnostiam do operátu katastra nehnuteľností na základe listiny Z 788/12 v katastrálnom území Trebišov, list vlastníctva XXXX zapísaný pod číslom zmeny 507/12. V tejto súvislosti uviedol, že pre vznik zákonného záložného práva žalovaného v 1. rade v zmysle § 15 zák. č. 182/1993 Z. z. je rozhodujúce nadobudnutie účinnosti zák. č. 182/1993 Z. z. a zapísanie bytového domu v katastri nehnuteľností. Výkon tohto záložného práva je možný až neplnením záväzkov vlastníka bytu v dobe splatnosti, t.j. prvým dňom omeškania vzniká záložnému veriteľovi právo na výkon záložného práva. Zákon č. 182/1993 Z.z. upravuje len podmienky, za ktorých možno uplatniť právo na výkon záložného práva, nie na jeho vznik. Podstata je teda v tom, že pokiaľ je bytový dom zapísaný v katastri nehnuteľností, jeho zápisom vzniká zákonné záložné právo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v tomto dome. Zákon č. 182/1993 Z.z. upravuje len podmienky začatia výkonu záložného práva. Samotný vznik je podmienený účinnosťou zákona a zápisom bytového domu v katastri. Vychádzajúc z uvedeného je nesporné, že už v čase vzniku zmluvného záložného práva žalobcu 7.4.2014, ktorého vklad bol povolený 15.5.2014 pod V 834/2014 bol bytový dom, aj sporný byt, ktorý bol predmetom dražby, zapísaný v katastri nehnuteľností a teda existovalo už zákonné záložné právo k tomuto bytu a následne došlo k jeho prechodu (záložného práva na jeho právnych nástupcov). Ak by sa na tento prípad malo použiť žalobcom uvádzané rozhodnutie Najvyššieho súdu SR č. 6M Cdo8/2010 z 27.7.2011, potom by permanentne muselo dochádzať k zániku a vzniku záložného práva pri každom omeškaní s úhradou platieb. Citované uznesenie Najvyššieho súdu SR sa v danom prípade na prejednávajúcu vec nevzťahuje, nakoľko z citovaného uznesenia je zrejmé, že bol podaný návrh na vykonanie exekúcie. Ak je podaný návrh na vykonanie exekúcie, nemožno vykonať zákonné záložné právo, možno vykonať len exekučné zákonné právo, ktoré sa zapisuje do katastra nehnuteľností podľa poradia. Dražba sa už následne nevykonáva podľa zák. 182/1993 Z.z. na uspokojenie pohľadávky na základe zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, ale na základe zák. č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekútorského poriadku). Nemožno namietat tvrdenie žalobcu, že za prednostného záložného veriteľa možno považovať len takého záložného veriteľa, ktorého záložné právo je registrované ako prvé v poradí, no nemožno ani obísť skutočnosť, ktorá je v konaní zdôrazňovaná žalovanými, že poradie záložných veriteľov v tom ktorom registri musí zodpovedať objektívite a teda podľa práva správneho poradiu registrácie. Súd na návrh v zmysle § 7 ods.2 OPS (účinnom v čase podania žaloby), t.č. čl. 1 CSP, § 2 ods.2 CSP, má právomoc rozhodnúť aj o tom, aké má byť správne poradie registrácie v registri záložných práv. O správnom poradí registrácie záložných práv súd môže rozhodnúť aj prejudiciálne v inom konaní, kde poradie registrácie záložných práv je rozhodujúce pre rozhodnutie v merite veci. Súd po vykonaní dokazovania mal za preukázané, že pri registrácii záložných práv došlo k administratívnej chybe a záložné právo žalovaného v 1. rade malo byť registrované pred záložným právom žalobcu. Z uvedeného dôvodu vychádzajúc z vyššie uvedených ustanovení právnych predpisov i zistených skutočností súd žalobu žalobcu zamietol v celom rozsahu ako nedôvodnú. O trovách konania rozhodol citujúc znenie § 262 ods.1, § 255 ods.1 CSP a v súlade so zásadou úspechu a priznal žalovaným v 1., 2., 3. a 4. rade právo na náhradu trov konania voči žalobcovi, ktorý v konaní úspech nemal. 3. Rozsudok napadol včas podaným odvolaním žalobca, ktorý citoval zo žaloby a odôvodnenia rozhodnutia súdu a má za to, že okresný súd nepostupoval správne. Má za to, že na to, aby záložné právo existovalo, musí existovať konkrétna pohľadávka, ktorú toto záložné právo zabezpečuje. V zmysle § 151a Občianskeho zákonníka, záložné právo slúži na zabezpečenie pohľadávky a jej príslušenstva.

Záložné právo má akcesorickú povahu, čo znamená, že toto záložné právo je podmienené danosťou pohľadávky veriteľa voči dlžníkovi ako hlavného vzťahu. Záložné právo môže existovať len spolu s pohľadávkou. Záložné právo ako také trvá len dovtedy, kým trvá aj zabezpečovaná pohľadávka. Žalobca má za toto, že toto je podstata záložného práva a to bez ohľadu na to, akým spôsobom toto záložné právo vzniká. V zmysle § 15 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. Má za to, že aj predmetné zákonné ustanovenie hovorí o pohľadávkach vzniknutých, teda takých, ktoré existujú. Žalobcovi sa zdá neprípustné, aby za každých okolností boli prednostnými záložnými veriteľmi vlastníci bytov a nebytových priestorov. V danom prípade by sa strácala samotná podstata záložného práva, nakoľko ak sa nevyžaduje existencia pohľadávky, ktorá je základom existencie záložného práva, vlastníci bytov a nebytových priestorov by získali výhradné postavenie prednostného záložného veriteľa a v zásade by tak mohli brániť ostatným záložným veriteľom vo výkone záložného práva, bez ohľadu na to či vlastníci bytov a nebytových priestorov majú alebo nemajú splatnú pohľadávku. Uvedené považuje za absurdné, v rozpore s dobrými mravmi a platným právnym poriadkom. Nevidí dôvod, prečo by vlastníci bytov a nebytových priestorov, nemuseli naplniť podmienku, ktorú platné právne predpisy spájajú s existenciou záložného práva - existencia pohľadávky. Žalobca uvádza, že záložnou zmluvou z 7.4.2014 bolo zriadené záložné právo k predmetnej nehnuteľnosti. Okresný úrad Trebišov, katastrálny odbor, povolil vklad tohto záložného práva dňa 15.5.2014 pod V 834/14. Tak, ako dokladoval aj v samotnom konaní, na liste vlastníctva v tomto čase neviazalo žiadne iné záložné právo a bol jediný záložný veriteľ. Rovnako poukázal na to, že v čase zriadenia záložného práva vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti bola tretia osoba, ktorá predmetný byt predala žalovanému 3/, ktorý čerpal peňažné prostriedky z úveru na kúpu predmetnej nehnuteľnosti a za účelom zabezpečenia pohľadávky z tohto úveru bolo zriadené jeho záložné právo pod V834/14. Rovnako poukázal na to, že súčasťou zmluvy o prevode vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti je aj vyhlásenie, že na predmetnej nehnuteľnosti neviaznu žiadne nedoplatky voči žalovaným 1/. Nakoľko v čase zriadenia zmluvného záložného práva neexistovala pohľadávka žalovaných 1/, neexistovalo ani záložné právo a teda je vylúčené, aby žalovaný 1/ bol považovaný za prednostného záložného veriteľa. Uvedené by popieralo teóriu záložného práva, ktoré existuje len v súbehu s konkrétnou pohľadávkou. Žalobca má za to, že pre zákonné záložné právo nemôžu existovať iné podmienky, aké platné právne predpisy viažu pre záložné právo ako také. Súd má za to, že rozhodnutie NS SR 6MCdo/8/2010 z 27.07.2011, na ktoré poukazoval žalobca, sa na danú vec nevzťahuje, nakoľko mal za to, že v danom prípade sa rieši exekučné záložné právo. Žalobca má za to, že z odôvodnenia súdu je zrejmé, že si predmetné rozhodnutie nesprávne vyložil. V danom prípade sa rieši exekučné záložné právo, ale práve v súvislosti so zákonným záložným právom zriadeným zákonom č. 182/1993 Z. z. V predmetnom prípade sa riešil spor medzi exekučným záložným právom a zákonným záložným právom vlastníkov bytov a nebytových priestorov. V danej veci sa posudzovalo, či pri výkone exekučného záložného práva bol súdny exekútor povinný doručiť písomnosti aj vlastníkom bytov, keď neexistovala pohľadávka. Najvyšší súd skonštatoval, že sa stotožňuje s názorom generálneho prokurátora v tom, že vznik zákonného záložného práva nemôže nastať pred vznikom zabezpečenej pohľadávky - nemá povahu zábezpeky do budúcnosti. Existencia zákonného záložného práva je podmienená vznikom pohľadávky. Vzhľadom na uvedené, predmetné rozhodnutie sa priamo dotýka prejednávanej veci, nakoľko samotný Najvyšší súd SR má za to, že na vznik záložného práva, a to aj zákonného, sa vyžaduje existencia konkrétnej pohľadávky. Súd ďalej uvádza, že to, že vlastníci mali až dodatočne záznamom zapísané záložné právo, bola len administratívna chyba Okresného úradu, katastrálneho odboru. Žalobca má za to, že toto tvrdenie žalovaní ničím nedoložili, ani okresný súd uvedené nemal preukázané na základe žiadnych relevantných dôkazov. On súdu doložil vyjadrenie Okresného úradu Trebišov, katastrálny odbor, kde samotný okresný úrad uvádza, že žalobca je prednostný záložný veriteľ. Okresný úrad predmetnú situáciu nevyhodnotil tak, ako konštatuje súd, že išlo o administratívnu chybu a nedopatrením bol žalovaný 1/ zapísaný ako záložný veriteľ až za žalobcom, ale uvádza, že záložné právo žalobcu bolo zapísané prvé v poradí, a je teda prednostným záložným veriteľom. Žalobca má za to, že súd len na základe ničím nedoložených skutočností skonštatoval zlyhanie katastra, pričom samotné vyjadrenie katastra nebral do úvahy. Ďalej uviedol, že v čase, keď došlo k vzniku jeho záložného práva, nielen, že na predmetnom liste vlastníctva nebolo zapísané žiadne iné záložné právo, ale v prvom rade neexistovala pohľadávka žalovaného

1/ a teda nemohlo existovať ani záložné právo žalovaného 1/. Vzhľadom na uvedené, má za to, že v danom prípade došlo k porušeniu § 7 ods.2 zákona o dobrovoľných dražbách, podľa ktorého je navrhovateľ dražby povinný písomne vyhlásiť, že predmet dražby je možné dražiť. V danom prípade sa toto vyhlásenie žalovaného 1/ nezakladalo na pravde, nakoľko došlo k porušeniu § 151ma Občianskeho zákonníka a žalovaný 1/ si nesplnil povinnosti, ktoré mal voči nemu, ktorého záložné právo bolo v poradí rozhodujúcom na uspokojenie záložných práv pred záložným právom žalovaného 1/. Na základe vyššie uvedených skutočností „žalovaný“ žiada, aby odvolací súd zmenil napadnuté „uznesenie“ okresného súdu z 18.5.2018, spis, zn. 15C/227/2016 tak, že: Súd určuje, že dobrovoľná dražba konaná 21.4.2016 o 11,30 hod. na Notárskom úrade JUDr. Alexandra Demetera v Trebišove, ul. Námestie Sv. Cyrila a Metoda 150/26, 078 01 Sečovce, ktorej navrhovateľom boli Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu J. E. XXXX/X, Y., SR, zast. na základe mandátnej zmluvy - BP Trebišov, Puškinova 18, 075 01 Trebišov, IČO: 36175706 organizovaná dražobníkom VIAM - dražobná spoločnosť, s. r. o., Brnenská 80, Košice, IČO: 44166591, zap. v OR OS KE I, odd.: Sro, vložka 21836/V, ktorej predmetom bola nehnuteľnosť evidovaná na LV č. XXXX - byt č. XX na X.p. vo vchode č. X v bytovom dome na ul. Z. E. v Y. so spoluvlastníckym podielom 211/10000 na spol. častiach a zariadeniach domu a spoluvl. podiel k pozemku, bytový dom so súp. č. XXXX, na parcele č. XXXX, výmera 440 m<sup>2</sup>, druh: zastavené plochy a nádvoría v okrese Y., obec Y., k.ú. Y., vedené Okresným úradom Trebišov, katastrálny odbor, ktorých predchádzajúcim výlučným vlastníkom bol S. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom Z. E. XXXX/X, XXX XX Y., št. obč. SR, je neplatná. Žalovaní v I., II., III. a IV. rade sú povinní spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobcovi trovy konania, a to všetko do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

4.K odvolaniu žalobcu sa vyjadril žalovaný 2./, ktorý uviedol (č.l. 192), že v plnom rozsahu sa stotožňuje s rozsudkom súdu prvej inštancie a pridržiava sa všetkých svojich písomných i ústnych vyjadrení a preto sa vyjadrí len ku skutočnostiam, ktoré treba zdôrazniť. Žalobca absolútne neberie do úvahy všetky ustanovenia upravujúce záložné právo, selektuje a vytrháva z kontextu ustanovení slovné spojenia, ktoré mu vyhovujú, ale i popiera účel nielen záložného práva ako takého, ale i zákonného záložného práva. Podľa § 151c ods. 2 OZ záložným právom možno zabezpečiť aj pohľadávku, ktorá vznikne v budúcnosti alebo ktorej vznik závisí od splnenia podmienky. Práve uvedené ustanovenie je potrebné aplikovať pri zápise zákonného záložného práva do listu vlastníctva. Vzhľadom na to, že zákonné záložné právo vlastníkov bytov a nebytových priestorov vzniká zo zákona, zápisom do katastra sa už len potvrdzuje poradie vlastníkov bytov ako záložných veriteľov. Pokiaľ by pripustil argumentáciu žalobcu, účel zákonného záložného práva - zabezpečovacia funkcia v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov, by celkom stratil význam. Zároveň zápisom zákonného záložného práva sa určuje poradie zápisov. Pokiaľ by pred zápisom zákonného záložného práva existoval iný zápis záložného práva, vlastníci bytov a nebytových priestorov by sa nestali prednostnými záložnými veriteľmi, avšak v danom prípade preukázali, že žalovaní v 1./ boli prednostnými záložnými veriteľmi a nie žalobca, ako to sám tvrdí. V prípade, že by pre zápis zákonného záložného práva musela existovať pohľadávka, uvedené právo by nebolo možné takmer nikdy realizovať, vzhľadom na časové obdobie zápisu zákonného záložného práva, jeho vyčíslovanie a následné formálne postupy, ktoré spolu trvajú niekoľko mesiacov by bolo neefektívne. Pokiaľ sa žalobca domnieva, že zápisom zákonného záložného práva by vlastníci získali výhradné postavenie prednostného záložného veriteľa, uvedené nie je pravdou a to práve z dôvodu časového hľadiska zápisu jednotlivých záložných práv, kde práve čas zápisu určuje poradie. Takisto nie je pravdou, že vlastníci bytov a nebytových priestorov môžu brániť vo výkone záložného práva bezdôvodne iným záložným veriteľom a to s odkazom na § 151ma ods.1 „Ak vzniklo na zálohu viac záložných práv, záložný veriteľ je povinný písomne oznámiť začatie výkonu záložného práva aj ostatným záložným veriteľom, ktorí sú v poradí rozhodujúcom na uspokojenie záložných práv pred záložným veriteľom vykonávajúcim záložné právo. V oznámení o začatí výkonu záložného práva záložný veriteľ uvedie spôsob, akým sa uspokojí alebo sa bude domáhať uspokojenia zo zálohu.“ Má zato, že žalovaní v 1. rade sú a aj boli zapísaní v poradí ako prví záložní veritelia, o čom informovali žalobcu. Keďže žalovaní v 1. rade sú prednostnými záložnými veriteľmi nebolo potrebné oznámiť začatie záložného práva ostatným veriteľom. Žalobca bol čiastočne uspokojený z výťažku vzhľadom nato, že notár vyzval žalobcu na prevzatie sumy presahujúcej 15 000 eur, s čím žalobca v postavení v poradí druhého záložného veriteľa súhlasil a prevzal túto časť výťažku. Trvá na tom, že tvrdenia žalobcu sú vzhľadom na nimi predkladané dôkazy irelevantné, zákonné ustanovenia boli v celom rozsahu dodržané a preto navrhol odvolaciemu súdu, aby rozsudok vydaný súdom prvej inštancie potvrdil ako vecne správny a zaviazal žalobcu na náhradu trov odvolacieho konania v plnej výške.

5.Žalovaná v 4. rade (č. I. 199-200) uviedla, že v plnej miere sa stotožňuje s oboma výrokmi ako aj odôvodnením Rozsudku Okresného súdu Trebišov, z 20.7.2016, sp. zn. 15C 227/2016. Tento rozsudok považuje žalovaná za spravodlivý a vecne správny. Naopak, nesúhlasí s odvolaním žalobcu, toto

považuje za nedôvodné, v právnych záveroch za nesprávne. Podľa jej názoru nemajú dôvody uvedené v odvolaní žalobcu vplyv na skutkovú ani právnu stránku napadnutého rozsudku a sú irelevantné, pričom žalobca v odvolaní neuviedol žiadnu skutočnosť, s ktorou by sa súd v napadnutom rozsudku nevyporiadal. Predmet návrhu - Z tohto dôvodu nevidí potrebu vyjadrovať sa opätovne uvádzaným a nesprávnym právnym záverom žalobcu uvedenými v odvolaní a zotrváva na svojej právnej argumentácii (obrane), s ktorou sa nakoniec stotožnil aj „prvostupňový“ súd. K veci chce len pre doplnenie uviesť (pre prípad, že by sa odvolací súd nestotožnil s právnymi závermi prvostupňového súdu), že je taktiež potrebné zdôrazniť, že žalobca opiera svoju žalobu de facto na porušení dvoch ustanovení zákonov, a to § 7 ods.2 zákona o dobrovoľných dražbách a § 151 ma ods.1 Občianskeho zákonníka, s ktorými následne spája neplatnosť dražby. Podľa jej názoru však nedošlo k porušeniu žalobcom namietaného § 151ma ods.1, nakoľko je preukázané, že listom z 30.3.2016 a žalobcovi doručenom 1.4.2016 mu bolo písomne oznámené začatie výkonu záložného práva, a to predajom zálohu na dražbe (č. I. 96), čiže podľa názoru žalovanej tak táto namietaná okolnosť splnená bola. Čo sa týka namietaného druhého § 7 ods.2 zák. o dobrovoľných dražbách, podotkla, že ak by aj písomné vyhlásenie v zmysle tohto ustanovenia absentovalo, tak nedodržanie citovaného ustanovenia nebolo takého rozsahu, resp. povahy, že by to malo preukázateľný vplyv na platnosť dražby. Podľa platnej pozitívnej úpravy a rozhodovacej praxe súdov konkrétne porušenie zákona o dobrovoľných dražbách muselo byť takej intenzity, resp. rozsahu, že to malo vplyv na vydraženie predmetu dražby a tým spôsobilo ujmu na právach žalobcu. V tomto kontexte je však prípadné porušenie predmetného ustanovenia podľa názoru žalovanej bez právneho významu, nespôsobuje ujmu na právach žalobcu a teda ani neplatnosť dražby. Práva žalobcu mohli byť (eventuálne) porušené až následne, a to za predpokladu, že by záložné právo žalobcu bolo posúdené ako prednostné, mal byť žalobca z výťažku dosiahnutého dražbou uspokojený prednostne, čo je až však skutočnosť, ktorá nasleduje až po realizácii dražby a teda nemôže mať logický vplyv na platnosť samotnej dražby. Ak sa žalobca domnieva, že mu súvislosti s nedodržaním § 7 ods.2 zákona o dobrovoľných dražbách a následným rozvrhom výťažku z dražby vznikla ujma, mal si ju správne uplatniť voči žalovanému v 1. rade ako záložnému veriteľovi, a to v konaní o náhradu škody podľa § 33 ods.2 zák. o dobrovoľných dražbách žalobou na plnenie a nie v konaní o neplatnosť dražby určovacou žalobou. Navrhla, aby odvolací súd potvrdil rozsudok Okresného súdu Rožňava, z 20.7.2018, sp. zn. 15C/227/2016 a žalovaným v 1./ až 4./ rade priznáva náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%.

6. Žalobca sa vyjadril (č.l. 210), že v zmysle § 151ma ods.2 Občianskeho zákonníka, na porušenie ktorého rovnako poukazuje, je možné predať záloh najskôr po uplynutí 30 dní odo dňa oznámenia o začatí výkonu záložného práva. Oznámenie o vykonaní už samotnej dobrovoľnej dražby bolo zaslané 30.3.2016, doručené žalobcovi 1.4.2016 a dražba sa konala 21.4.2016. Z uvedeného je zrejmé, že aj keby predmetné oznámenie bolo považované za oznámenie v zmysle § 151ma ods.1 Občianskeho zákonníka, nebola dodržaná lehota v zmysle § 151 ma ods.2 Občianskeho zákonníka. K § 7 ods.2 zák. o dobrovoľných dražbách uviedol, že nikde netvrdil, že predmetné vyhlásenie absentovalo. Len uvádza, že došlo k porušeniu predmetného ustanovenia, nakoľko vyhlásenie, ktoré je predpokladom na vykonanie dobrovoľnej dražby sa nezakladalo na pravde. Rovnako sa nedomnieva, že porušením predmetného ustanovenia mu vznikla škoda, len poukazuje na to, že boli porušené zákonné ustanovenia, ustanovenia, ktoré sú hlavným predpokladom na to, aby mohla byť dražba realizovaná.

7. Žalovaná 4./ k doplňujúcemu vyjadreniu žalobcu z 19.9.2018 - o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby (č.l. 217-218) uviedla, že ho považuje za zmatečné, rozporuplné a právne irelevantné s cieľom oddialiť konečné, právoplatné rozhodnutie. Len pre doplnenie žalovaná uvádza, že žalobca v odvolaní, resp. doplňujúcim vyjadrení neuviedol žiadne iné okolnosti alebo dôkazy, ktorými by sa už „prvostupňový“ súd v konaní nebol vysporiadal. Vo svojom vyjadrení (prvá veta prvého odseku vyjadrenia) zmatečne uvádza, že nedošlo k porušeniu § 151 ma ods.1 OZ a poukazuje na oznámenie v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách. Z vetnej skladby tejto argumentácie nie je podľa jej názoru jasné, čo vlastne žalobca namieta. Opakovane poukázala na to, že zákon definuje podmienky, ktoré musia byť splnené kumulatívne preto, aby súd vyslovil neplatnosť dražby. Z § 21 ods.2 zákona o dobrovoľných dražbách vyplýva, že základným predpokladom úspechu žalobcu v konaní o neplatnosť dražby je preukázanie porušenia zákona o dobrovoľných dražbách a v príčinnej súvislosti s tým preukázanie poškodenia práv žalobcu, pričom nepostačí akékoľvek porušenie zákona o dobrovoľných dražbách, ale musí ísť o porušenie takej intenzity, ktorým je zároveň žalobca dotknutý na svojich právach. Inak povedané, súd určí neplatnosť dražby v len prípade, ak porušenie bolo v takom rozsahu, že malo vplyv na vydraženie predmetu dražby. § 21 ods.2 zákona o dobrovoľných dražbách neobsahuje taxatívny výpočet konkrétnych zákonných ustanovení, porušenie ktorých by odôvodňovalo možnosť určenia neplatnosti dražby. Zákonodarca tak ponecháva priestor voľnej úvahe súdu, či závažnosť a

intenzita porušenia zákonných povinností mali taký závažný dosah na právne postavenie dotknutej osoby, že jediným spôsobom, ako je možné vzniknutý stav právnej neistoty odstrániť je rozhodnutie o určení neplatnosti dražby. Porušenie niektorej z mnohých právnych povinností uložených niektorému zo subjektov dražobného procesu, v dražobnom procese podľa zákona o dobrovoľných dražbách nemusí nevyhnutne viesť k nezákonnosti dražby ako celku. Dôvody žalobcu však podľa jej názoru nezakladajú právnu možnosť namietat' a vysloviť neplatnosť dražby. Podstatné je, či bol porušený zákon, a či porušenie zákona malo za následok ujmu na právach žalobcu. V prejednávanej veci podľa jej názoru nedošlo k porušeniu zákona, ktoré by spôsobovalo neplatnosť dražby. V prípade, že by aj došlo k porušeniu § 151ma ods.1,2 OZ, resp. § 7 ods.2 zákona o dobrovoľných dražbách, v prejednávanej veci nemôže mať za následok neplatnosť dražby; takto tvrdené nedodržanie zákona o dražbe sa nedotklo negatívne práv žalobcu, pretože dražby sa žalobca mohol osobne zúčastniť, mohol bezprostredne kontrolovať jej priebeh, proti ktorému mohol vzniesť námietky. Žalobcovi nebolo preukázateľne odňaté právo zúčastniť sa procesu dražby v súlade so zákonom. Žalovaná poukazuje aj na absenciu naliehavého právneho záujmu na určení neplatnosti dražby z dôvodu, že dotknutá osoba mala na ochranu svojich práv k dispozícii žaloby na plnenie (o náhradu škody). Práva žalobcu mohli byť teoreticky porušené až následne, a to za predpokladu, že by záložné právo žalobcu bolo posúdené ako prednostné. V tom prípade mal byť žalobca z výťažku dosiahnutého dražbou uspokojený prednostne, čo je avšak skutočnosť, ktorá nasleduje až po realizácii dražby a teda nemôže mať logicky vplyv na platnosť samotnej dražby. Navrhla, aby odvolací súd potvrdil rozsudok Okresného súdu Trebišov zo 18.5.2018, sp. zn. 15C/227/2016 a žalovaným v 1./ až 4./ rade priznáva náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%.

8.Odvolací súd bez nariadenia pojednávania (§ 385 ods.1 CSP - Na prejednanie odvolania nariadi odvolací súd pojednávanie vždy, ak je potrebné zopakovať alebo doplniť dokazovanie alebo to vyžaduje dôležitý verejný záujem.) prejednal odvolanie v rozsahu vyplývajúcom z § 380 ods.1,2 CSP a rozsudok ako vecne správny potvrdil podľa § 387 ods.1,2 CSP, lebo odvolací súd sa s jeho odôvodnením v celom rozsahu stotožňuje, na čom nič nemení ani podané odvolanie.

9.Žalobca uplatnil odvolací dôvod podľa § 365 ods.1 písm. h) CSP (rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci). Právnym posúdením je činnosť súdu prvej inštancie, pri ktorej aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav, t. zn. vyvodzuje zo skutkového zistenia, aké práva a povinnosti majú účastníci podľa príslušného právneho predpisu a nesprávnym právnym posúdením veci je jeho omyl pri aplikácii práva na zistený skutkový stav (skutkové zistenie), pričom o mylnú aplikáciu právnych predpisov ide, ak použil iný právny predpis, než ktorý mal správne použiť alebo aplikoval správny predpis, ale nesprávne ho vyložil, príp. ho na daný skutkový stav inak nesprávne aplikoval (z podradenia skutkového stavu pod právnu normu vyvodil nesprávne právne závery o právach a povinnostiach účastníkov konania) a použitie správneho ust. neznamena iba opísanie jeho dikcie, ale i jeho správne priradenie k zistenému skutkovému stavu alebo inak vyjadrené posúdením veci po právnej stránke treba rozumieť výklad o tom, z ktorých ust. zák. alebo iného právneho predpisu vychádzal (prečo pod tieto ust. podradil zistený skutkový stav) a ako ho príp. vyložil, a výklad o tom, aké majú účastníci na základe zisteného skutkového stavu podľa týchto ust. vo vzťahu k predmetu konania práva a povinnosti a ako bola preto vec rozhodnutá.

10.Súd použil správny právny predpis, správne ho aj vyložil a na daný skutkový stav ho i správne aplikoval, t. zn. z podradenia skutkového stavu pod právnu normu vyvodil správne závery o právach a povinnostiach strán sporu.

11.Odvolací súd preberá v celom rozsahu súdom prvej inštancie zistený skutkový stav, ktorý vykonal dokazovanie v rozsahu potrebnom na rozhodnutie v danej veci, výsledky dokazovania správne vyhodnotil a dospel i k správnym skutkovým záverom pokiaľ ide o skutočnosti právne rozhodné pre posúdenie žalobcom uplatneného nároku, a odvolací súd zároveň v celom rozsahu zdieľa i právne závery súdu prvej inštancie vo veci a odkazuje na správne a presvedčivé odôvodnenie písomného vyhotovenia rozsudku. Odvolací súd nenachádza dôvod, pre ktorý by sa mal od záverov súdu prvej inštancie odchýliť.

12.Na zdôraznenie správnosti dôvodov napadnutého rozsudku (§ 387 ods.2) možno doplniť nasledovné:

13.Podľa § 151b ods.1 O. z. záložné právo sa zriaďuje písomnou zmluvou, schválenou dohodou dedičov o vyporiadaní dedičstva, rozhodnutím súdu alebo správneho orgánu, alebo zákonom.

14.Podľa § 151c ods.1 O. z. záložným právom možno zabezpečiť peňažnú pohľadávku, ako aj nepeňažnú pohľadávku, ktorej hodnota je určitá alebo kedykoľvek počas trvania záložného práva určiteľná.

15.Podľa § 151c ods.2 O. z. záložným právom možno zabezpečiť aj pohľadávku, ktorá vznikne v budúcnosti alebo ktorej vznik závisí od splnenia podmienky.

16.S poukázaním na citované ustanovenia je potrebné uviesť, že zmluvné záložné právo vzniká na základe záložnej zmluvy jej registráciou v Notárskom centrálnom registri záložných práv alebo v osobitnom registri (napr. ak je predmetom záložného práva obchodný podiel toto vzniká dňom zápisu do obchodného registra, alebo v prípade patentu záložné právo vzniká dňom registrácie Úradom priemyselného vlastníctva v príslušnej evidencii patentov), k nehnuteľnostiam vzniká povolením vkladu záložného práva v katastri nehnuteľností a zákonné záložné právo vzniká priamo zo zákona, pričom vznik zákonného záložného práva nastáva dňom účinnosti právnej normy, ktorá upravuje zriadenie zákonného záložného práva. 17.Základným predpokladom pre vznik zákonného záložného práva je účinnosť právnej normy, pričom k samotnému vzniku zákonného záložného práva dochádza splnením spravidla objektívnych podmienok, ktoré táto norma pre vznik záložného práva predpokladá.

18.Podľa § 15 ods.1 zák. 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 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 ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Existencia záložného práva sa zapíše do katastra nehnuteľností a nemožno ho vymazať počas existencie predmetu záložného práva.

19.Záložné právo k bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome je osobitným druhom záložného práva, lebo vzniká priamo zo zákona. Toto záložné právo slúži na zabezpečenie pohľadávok, ktoré má spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov a ak sa nezriaďuje spoločenstvo, tak ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, voči vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome. Zabezpečené sú pohľadávky vzniknuté z právnych úkonov vlastníka bytu alebo nebytového priestoru, ktoré sa týkajú domu, spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu a zastavaného a príľahlého pozemku a z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru. Zabezpečenie sa vzťahuje najmä na pohľadávky finančného charakteru, ktoré vznikli povinnosťou úhrady na prevádzku opravy a údržbu spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu a pozemku, alebo platieb za dodávku služieb súvisiacich s užívaním bytu a nebytového priestoru ako aj náhrad škôd, ktoré spôsobil vlastník bytu a nebytového priestoru alebo osoby užívajúce byt. Účelom zakotvenia záložného práva priamo v zákone bolo jednak pôsobiť preventívne na vlastníkov bytov a nebytových priestorov s cieľom riadneho a včasného plnenia si zákonných a zmluvných povinností a jednak ochrana ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov voči neplneniu si povinností jednotlivými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome, prípadne ďalších osôb užívajúcich byt alebo nebytový priestor.

20.Samotné zabezpečenie pohľadávky záložným právom spočíva v tom, že ak si dlžník, ktorý je vždy konkrétny vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nesplní svoju platobnú povinnosť riadne a včas, má spoločenstvo alebo ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome ako záložní veritelia právo domáhať sa uspokojenia pohľadávky zo zálohu. Keďže zabezpečenie vyplýva priamo zo zákona, na vznik záložného práva už nie je potrebný akýkoľvek ich právny úkon. V praxi to znamená, že dotknutí vlastníci bytov a nebytových priestorov sa môžu domáhať úhrady vzniknutých nedoplatkov nedisciplinovaného vlastníka neplatiča výkonom záložného práva predajom bytu alebo nebytového priestoru na dražbe.

21.Podľa § 151k ods.1 O. z. ak vzniklo na zálohu viac záložných práv, na ich uspokojenie je rozhodujúce poradie ich registrácie v registri záložných práv počítané odo dňa ich najskoršej registrácie alebo odo dňa ich registrácie v osobitnom registri.

22.Otázka o časovom momente, kedy skutočne vznikne záložné právo podľa § 15 ods.1 je dôležitá, najmä pri realizácii záložného práva v prípade, ak na zálohu viazne okrem zákonného záložného práva aj iné záložné právo zriadené v prospech ďalšieho záložného veriteľa, prípadne veriteľov (ako je to aj v prejednávanej spore), keďže na každom zálohu môže vzniknúť aj viac záložných práv a súčasne platná právna úprava (explicitne vyjadrená v § 151k ods.1 O.z.) dôsledne trvá na uplatnení zásady prior tempore potior iure a neustanovuje nijakú výnimku určenú zákonom.

22.V tejto súvislosti je nutné zaoberať sa otázkou, či vzhľadom na svoju povahu zákonné záložné právo, má prednostné postavenie pri konkurencii viacerých záložných v zmysle § 151k ods.1 O.z., podľa ktorého je pre poradie záložných práv rozhodujúci čas ich registrácie, tzn. v danom prípade zápisu v katastri nehnuteľností. V súdenom spore zápis zákonného záložného práva pre žalovaného v 1. rade, v čase vzniku zmluvného záložného práva (15.5.2014) pre žalobcu neexistoval. V praxi sa však stáva, že nie vždy býva na výpisoch z katastra nehnuteľností ku konkrétnemu bytu alebo nebytovému priestoru v časti „C“ listu vlastníctva uvedená ako ťarcha formulácia „záložné právo podľa § 15 zák. č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov“. Treba zdôrazniť, že tento zápis má len deklaratívny charakter a nie vždy je táto skutočnosť uvedená na príslušnom liste vlastníctva, každý ďalší záložný veriteľ musí

byť uzrozumený, že aj keď by jeho záložné právo bolo zapísané na liste vlastníctva ako prvé v poradí, vzhľadom na záložné právo vznikajúce priamo zo zákona podľa § 15 ods.1 ZoVB, by právo prednosti malo práve zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Toto záložné právo vzniká priamo zo zákona a zabezpečuje aj všetky pohľadávky, ktoré vzniknú v budúcnosti.

23.Rozhodujúca je ale skutočnosť, či v čase realizácie záložného práva ďalším záložným veriteľom, napr. bankou, existuje voči dlžníkovi neplatičovi reálne splatná pohľadávka v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Aj napriek tomu, že vznik zákonného záložného práva nie je podmienený zápisom do katastra nehnuteľností, na jeho aktivovanie sa vyžaduje vždy existencia konkrétnej pohľadávky, tzn. že v prípade, ak pohľadávka ďalšieho záložného veriteľa zapísaného na príslušnom liste vlastníctva v katastri ako prvého, resp. jediného v poradí, nie je riadne a včas splnená, môže si tento záložný veriteľ uplatniť svoje práva, vyplývajúce zo záložného práva bez obmedzení, ktoré ustanovuje § 151ma O.z.

24.Predpokladom pre vznik každého záložného práva je predovšetkým existencia konkrétnej pohľadávky, ktorá v čase realizácie záložného práva iným záložným veriteľom nemusí existovať. Ak by napr. dlžník vlastník bytu plnil všetky úhrady spojené s užívaním bytu, ale nesplácal by úver poskytnutý bankou, výkon záložného práva bankou ako prednostným záložným veriteľom, zapísaným v katastri nehnuteľností by bol možný bez obmedzení stanovených v § 151ma O.z.. Keďže existovala pohľadávka žalovaného v 1. rade musel žalobca strpieť, že pri výkone záložného práva nemal postavenie prednostného záložného veriteľa.

25.Navrhovateľom dražby bol žalovaný v 1. rade, pričom výška pohľadávky žalovaného v 3. rade predstavovala 2 135,39 eur. Súd správne rozhodol o predbežnej otázke, že právo žalovaného v 1. rade malo byť registrované pred záložným právom žalobcu a rovnako správne určil dátum vzniku zákonného záložného práva žalovaného v 1. rade. Pre úspech žalobcu v spore, ktorého predmetom je konanie o neplatnosť dražby, je preukázanie kvalifikovaného porušenia zákona o dobrovoľných dražbách, ktoré je v príčinnej súvislosti poškodením práv žalobcu. Je pravdou, že § 21 ods.2 zákona o dobrovoľných dražbách neobsahuje taxatívny výpočet porušení a preto je na poškodenej strane (žalobcovi), aby preukázal, že porušenie dosiahlo taký stupeň intenzity, že je spôsobilé privodiť neplatnosť dražby. Súd správne zaujal stanovisko, že konaním žalovaných nedošlo k porušeniu práv žalobcu, tak ako to vyžaduje § 21 ods.2 zák. o dobrovoľných dražbách a presvedčivo sa vyporiadal so všetkými námietkami žalobcu.

26.Podľa § 396 ods.1 CSP ustanovenia o trovách konania pred súdom prvej inštancie sa použijú aj na odvolacie konanie.

27.Podľa § 255 ods.1 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

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

29.Podľa § 262 ods.2 CSP o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

30.Žalobca nebol v odvolacom konaní úspešný, preto náhrada trov odvolacieho konania bola priznaná žalovaným v 1 - 4. rade v plnom rozsahu.

31.Pomer hlasov, akým bolo rozhodnutie prijaté: 3 hlasy za (§ 393 ods.2 druhá veta CSP).

## **Poučenie:**

Proti rozsudku odvolacieho súdu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa.

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov, b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu, c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník, d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie, e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky, a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,

b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné.

Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plyní znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy.

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde.

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).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom. Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa, b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa, c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa. Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania.

Dovolanie prípustné podľa § 420 možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení.

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada.

Dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci.

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia.

Dovolací dôvod nemožno vymedziť tak, že dovolateľ poukáže na svoje podania pred súdom prvej inštancie alebo pred odvolacím súdom.

Dovolacie dôvody možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie dovolania.

V dovolaní nemožno uplatňovať nové prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany okrem skutočností a dôkazov na preukázanie prípustnosti a včasnosti podaného dovolania.