

Súd: Okresný súd Galanta
Spisová značka: 35C/53/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2314219832
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 03. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Zuzana Dojčánová
ECLI: ECLI:SK:OSGA:2015:2314219832.11

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Galanta v konaní pred sudkyňou Mgr. Zuzanou Dojčánovou, v právnej veci navrhovateľa: P. S., J.. XX.X.XXXX, G. N. Č.. X, Š., zast.: Advokátska kancelária - Mgr. Šiagyová, s.r.o., so sídlom Jánošíkova č. 2, 927 01 Šaľa, IČO: 36 868 817, proti odporcovi: Stavebné bytové družstvo, so sídlom Horná č. 926/1, 927 01 Šaľa, IČO: 00 170 747, zast. Advokátska kancelária GOLIAŠOVÁ GABRIELA, s.r.o., so sídlom Piaristická 707/25, 911 01 Trenčín, o zaplatenie 3.756,47 Eur s prísl., takto

rozhodol:

Súd návrh zamieťa.

Navrhovateľ je povinný zaplatiť odporcovi 100% náhrady trov konania, ktorá bude vyčíslená po právoplatnosti tohto rozsudku v samostatnom uznesení.

odôvodnenie:

Navrhovateľ sa svojím návrhom doručeným súdu 12.8.2014 domáhal, aby súd uložil odporcovi povinnosť zaplatiť navrhovateľovi 3.756,47 Eur s 5,25 % ročným úrokom z omeškania od 3.9.2013 do zaplatenia a trovy konania. Návrh odôvodnil tým, že navrhovateľ je otcom M. S., J.. XX.XX.XXXX, G. N. Č.. X, Š., ktorý uzavrel osobitný písomný právny úkon, a to Zmluvu o prevode vlastníctva bytu, ktorej vklad bol povolený dňa 27.12.2011. V zmysle predmetnej zmluvy nadobudol pán M. S. do svojho výlučného vlastníctva byt č. XX J. X.X. I. I. Č.. XX G. O. N..Č.. XXXX J. W. J. I. Š. (ďalej len „byt č. 35“), ako je uvedené vo výpise z listu vlastníctva č. XXXX- čiastočný, k.ú. Š.. Syn navrhovateľa nadobudol byt od predchádzajúceho vlastníka, pána N. K.X., ktorý predmetný byt nadobudol v dobrovoľnej dražbe na základe Notárskej zápisnice N 69/2011 Nz 9173/2011 zo dňa 15.03.2011 od vlastníčky pani S. S.. Odporca pri prevode vlastníctva bytu z predávajúceho pána K. na nadobúdateľa pána S. dňa 07.11.2011 ako správca bytov vydal vyhlásenie, že na prevádzanom byte nie sú žiadne nedoplatky na úhradách za služby spojené s užívaním bytu a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu, v ktorom sa prevádzaný byt nachádza. Následne dňa 25.02.2013 bolo synovi navrhovateľa doručené od dražobnej spoločnosti GAVILA s.r.o. Trenčín oznámenie o výkone záložného práva, a to dobrovoľnou držbou na byt vo výlučnom vlastníctve syna žalobcu. Oznámenie bolo odôvodnené tým, že správca - odporca má pohľadávku voči predchádzajúcej vlastníčke pani S. S. v celkovej výške 3.756,47 EUR a ktorú pohľadávku žiada uhradiť. Na uvedené oznámenie syn navrhovateľa reagoval písomnou výzvou na zdržanie sa konania, nakoľko voči správcovi ako vlastníku bytu nemá žiadne neuhradené pohľadávky, a predmetnú pohľadávku považuje za riadne a včas neuplatnenú v dražbe, ktorá predchádzala nadobudnutiu bytu do jeho výlučného vlastníctva. Napriek viacerým pokusom, a to i nariadením predbežného opatrenia však úkony smerujúce k predaju bytu v dražbe zo strany odporcu ani dražobnej spoločnosti neprestali. Z obavy o svoj majetok uhradil navrhovateľ dňa 02.09.2013 sumu 3.756,47 EUR na účet odporcu, k plateniu však nemal žiaden právny dôvod. Okrem vydania bezdôvodného obohatenia si navrhovateľ uplatnil i nárok na úroky z omeškania.

Odporca vo svojom vyjadrení k návrhu z 10.10.2014 v spojení s jeho doplnením zo 7.12.2014 uviedol, že odporca nemá s navrhovateľom uzatvorenú zmluvu o výkone správy, nakoľko navrhovateľ nie je v bytovom dome vlastníkom bytu. M. S. ako záložca pri realizácii zákonného záložného práva na svoj byt uhradil za dlžníčku S. S. celú dlžnú čiastku a v súčasnej dobe si môže M. S. svoj nárok uplatňovať jedine voči pôvodnej dlžníčke S. S., ktorá dlh spôsobila. Odporca evidoval na byte č. 35 neuhradené pohľadávky za služby spojené s užívaním bytu. Pohľadávky boli po splatnosti už od apríla 2009. Zároveň evidoval odporca ako poverený správca vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s.č. XXXX riadne zriadené a zapísané záložné právo k predmetnému bytu. Existenciu záložného práva zriadeného ako prvé v poradí, preukazuje odpis originálu listu vlastníctva č. XXXX, použiteľný na právne úkony. Odporcovi ako prednostnému záložnému veriteľovi bolo iným záložným veriteľom, druhým v poradí, oznámené, že dňa 21.2.2011 sa bude konať dražba predmetného bytu. Odporca si svoju pohľadávku riadne prihlásil prihláškou zo dňa 25.1.2011. Nakoľko prvé kolo dražby bolo neúspešné, konalo sa druhé kolo dražby a to dňa 15.3.2011. Písomným podaním zo dňa 16.3.2011 si odporca opätovne prihlásil svoju pohľadávku, a to aktualizovaním pôvodnej prihlášky. Na takéto prihlásenie pohľadávok vtedajší dražobník nereagoval a pohľadávku odporcu neuhradil. S poukazom na ust. § 151ma ods. 6 a 8 Občianskeho zákonníka odporca uviedol, že mal nárok uspokojiť si svoju splatnú a nezaplatenú pohľadávku aj z výťažku z predaja zálohu a jeho záložné právo prešlo aj na nového vlastníka bytu. Dražba iným dražobníkom sa teda vykonala, ale pohľadávku odporcu nikto nezaplatil. Nakoľko má odporca ako správca povinnosť vymáhať pohľadávky, ktoré vznikajú pri správe bytového domu, poveril dražobníka GAVILA s.r.o. návrhom zo dňa 22.2.2013, vykonaním dobrovoľnej dražby predmetného bytu. Dražobník GAVILA s.r.o. postupoval v procese dražby v súlade so zákonom č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách. V tomto prípade sa dostal v procese dražby len po prvotné procesné úkony a to: zistenie informácií z registra obyvateľov, výzva na sprístupnenie bytu znalcovi za účelom ohodnotenia a vyčíslenie pohľadávky pre účely upustenia od dražby a upustenie od dražby. Dražobník predložil odporcovi odpoveď z Registra obyvateľov SR, ktorý potvrdil, že vlastníkom bytu M.Á. S. (syn navrhovateľa) ale i pôvodný vlastníkom bytu S. S. majú totožnú adresu trvalého pobytu t.j. J. XXXX/XX, Š., Č. I.M.. Dražobník zaslal pánovi M. S. ako aktuálnemu vlastníkovi bytu ale i pôvodnej vlastníčke pani S. S. písomnú Výzvu na úhradu pohľadávky zo dňa 18.7.2013. Pán M. S. si výzvu prevzal dňa 24.7.2013 a zásielka určená pani S. S. sa vrátila odosielateľovi ako neprevzatá v odbernej lehote. V uvedenej výzve dražobník GAVILA s.r.o. na základe vyčíslenia pohľadávky od žalovaného uviedol sumu 3756,47 EUR, ktorá mala byť zaplatená na účet žalovaného č. XXXXXXXXXX/XXXX N. I.:XXXXXXXXXX. Na tento účet uhradil žalobca sumu 3756,47 EUR s identifikovaním platby: S. M. Š., V.Č.. XXXXXX/XXXX, a to dňa 02.09.2013. Navrhovateľ tak uhradil žalovanú sumu na základe písomnej výzvy, ktorej predchádzal legitímny proces dražby. Odporca je tohto názoru, že platba navrhovateľa nie je bezdôvodným obohatením. Na úhradu sumy 3756,47 EUR existoval právny nárok a listina, ktorú si syn navrhovateľa riadne prevzal, a na základe ktorej asi poveril svojho otca a ten sumu zaplatil o čom svedčí i identifikácia platby: S. M. Š., V.Č.. XXXXXX/XXXX. Po úhrade dlžnej pohľadávky vo výške 3756,47 EUR dražobník GAVILA s.r.o. upustil od ďalších procesných úkonov dražby. Oznámenie o upustení od dražby zo dňa 03.09.2013 doručil dražobník GAVILA s.r.o. i pánovi M. S. ako vlastníkovi bytu, ktorý si takéto oznámenie prevzal dňa 6.9.2013. V zmysle vyššie uvedeného je odporca toho názoru, že platbu vo výške 3756,47 EUR prijatú dňa 2.9.2013 prijal ako zákonný záložný veriteľ, na čo bol oprávnený a teda nejde o bezdôvodné obohatenie ako uvádza navrhovateľ.

Súd vo veci vykonal dokazovanie výsluchom navrhovateľa, prednesmi zástupcov účastníkov a predloženými listinnými dôkazmi: čiastočný výpisom z LV č. XXXX, Potvrdenie správcu zo dňa 7.11.2011, potvrdenie o vklade na účet odporcu z 2.9.2013, výzva na okamžité zdržanie sa úkonov vo veci podaného návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby z 5.3.2013, výzva na okamžité zastavenie podnetu na vykonanie dobrovoľnej dražby z 5.3.2013, výzva na predloženie vyhlásenia správcu podľa ust. § 5 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov z 2.11.2011, Oznámenie o výkone záložného práva a žiadosť o vyznačenie poznámky v evidencii správy katastra z 25.2.2013, uznesenie OS Galanta 8C/241/13-38 zo dňa 26.8.2013, uznesenie Krajského súdu v Trnave sp. zn. 11Co/425/2013 zo dňa 13.12.2013, odpoveď na súčinnosť dražobnej spoločnosti GAVILA, s.r.o. zo dňa 9.4.2013 pre Okresné riaditeľstvo Policajného zboru v Š., Sumárna analýza platieb za obdobie od 1.4.2009 do 31.5.2011, LV č. XXXX - odpis originálu, Potvrdenie z registra obyvateľov SR zo dňa 28.02.2013, Výzva na úhradu pohľadávky zo dňa 18.07.2013 spolu s doručenkami, Oznámenie o upustení od dražby zo dňa 03.09.2013 spolu s doručenkami, oznámenie odporcu adresované N. K. o výške pohľadávky z 5.5.2011, list dražobníka Contract Consulting, s.r.o. z 28.4.2011, list odporcu - zaslanie podkladov k prihláške do dražby z 25.1.2011, výzva odporcu na oznámenie o uspokojení pohľadávky z 19.4.2011, list odporcu -

aktualizácia pohľadávky zo 16.3.2011, notárska zápisnica N 69/2011 z 15.3.2011, oznámenie o konaní opakovanej dražby z 22.2.2011, záverečnými rečami účastníkov, a zistil tento skutkový stav veci:

Na základe sumárnej analýzy platieb za obdobie od 1.4.2009 do 31.5.2011 súd zistil, že odporca ako správca bytov evidoval na byte č. 35 pohľadávku vo výške 3.756,47 Eur ako dlh pôvodnej vlastníčky nehnuteľnosti S. S. voči odporcovi ako správcovi na základe zmluvy o výkone správy predstavujúci nedoplatok na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu a na úhradách preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv.

Z predloženej kópie originálu listu vlastníctva č. XXXX, k.ú. Š., súd zistil, že v časti C-farchy (v spise na č.l. 55) je pod poradovým číslom 3, položka VZ XXXX/XX zapísané záložné právo podľa ust. § 15 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Pod poradovým číslom 12 (v spise na č.l. 56), položka VZ 1160/08 bol vedený zápis - Tatra banka, a.s., Hodžovo námestie 3, Bratislava, IČO: 00 686 930 - Zmluva o záložnom práve podľa č. V XXXX/XX zo dňa 14.7.2008, byt č. XX/I./.. Tento zápis bol vyčiarknutý.

Na základe notárskej zápisnice N 69/2011, Nz 9173/2011, NCRIs 9401/2011 z 15.3.2011 súd zistil, že dražiteľ Contract Consulting, s.r.o. na základe zmluvy o vykonaní opakovanej dražby zo dňa 22.2.2011 uzavretej medzi ním a navrhovateľom dražby Tatra banka, a.s. vykonal dobrovoľnú dražbu, predmetom ktorej bol byt č. 35. Vydražiteľom predmetu dražby sa stal N. K., G. S. XXXX/XX, Š..

Dražobník Construct Consulting, s.r.o. listom z 28.4.2011 (v spise na č.l. 81), na základe potvrdenia prednostného záložného veriteľa - Tatra banka, a.s., ktorého vklad záložného práva bol zapísaný pod V-1360/08 dňa 14.7.2008, oznámil v súvislosti s rozvrhom výťažku dražby odporcovi, že po odpočítaní nevyhnutne a účelne vynaložených nákladov v súvislosti s výkonom záložného práva, výťažok z predaja zálohu neprevýšil pohľadávku zabezpečenú v jeho prospech. Dražobník ďalej oznámil, že zákonné záložné právo odporcu nie je na liste vlastníctva č. XXXX registrované a jeho pohľadávka nemôže byť z výťažku dražby uspokojená.

Odporca listom zo dňa 5.5.2011 oznámil vydražiteľovi N. K., že byt č. 35 vydražil s aktívami aj pasívami a je potrebné aby uhradil záväzok voči odporcovi vo výške 8.172,46 Eur aj s príslušenstvom. Pohľadávku si N. Š. zákonným spôsobom prihlásilo do dražby.

Z vyhlásenia správcu podľa § 5 ods. 2 zák. č. 182/1993 Z.z. zo 7.11.2011 (v spise na č.l. 12) súd zistil, že odporca potvrdil, že p. N. K.Í. je vlastníkom bytu č. XX, J. X. K., J. W. J. XXXX/XX, Š.M. - I.. Uvedený byt je v správe SBD Š.. Vlastník bytu nemá do 31.10.2011 žiadne nedoplatky na úhradách za splnenia spojené s užívaním bytu a tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv. Potvrdenie bolo vydané pre katastrálne účely. Na základe kúpnej zmluvy podľa V. 1853/2011 z 27.12.2011 sa vlastníkom bytu č. XX stal M. S., J.. X.X.XXXX, G. N. X, XXX XX Š. (čiastočný LV na č.l. X spisu).

Listom zo dňa 25.2.2013 - Oznámenie o výkone záložného práva a žiadosť o vyznačenie poznámky v evidencii správy katastra (v spise na č.l. 14, originál s doručenkami v prílohovej obálke na č.l. 98) dražobná spoločnosť GAVILA, s.r.o. ako poverený zástupca správcu bytov oznámila, že prednostný záložný veriteľ vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome s.č. XXXX pristupujú k výkonu zriadeného záložného práva, to dobrovoľnou dražbou. Predmetom dražby mal byť byt č. XX. Vlastníkom predmetu dražby a záložcom je podľa predloženého listu vlastníctva č. XXXX zo dňa 19.2.2013 M. S., nar. X.X.XXXX, N. X, Š.M. v podiele 1/1. Dlžníkom navrhovateľa dražby a predchádzajúcim vlastníkom S. S., J.. X.X.XXXX, J. XXXX/XX, XXX XX Š. - I.. Ku dňu 31.5.2011 správca eviduje nedoplatok na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu a na úhradách preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv voči dlžníkovi vo výške istiny 3756,47 EUR plus príslušenstvo tejto pohľadávky. Dražobník vyzval záložcu na sprístupnenie predmetu dražby za účelom jeho ohodnotenia znalcom. Predmetné oznámenie bolo doručované odporcovi, Správe katastra Š., S. S., M. S. (na adresu N. X, Š. F. J. XXXX/XX, Š.), ČSOB, a.s..

Podľa údajov poskytnutých Registrov obyvateľov SR z 28.2.2013 (v spise na č.l. 59) mali na adrese J. XXXX/XX, Š. - I. registrovaný trvalý pobyt S. S., nar. X.X.XXXX (Q. X.X.XXXX) a M. S., J.. X.X.XXXX (Q. X.X.XXXX)

Vlastník bytu č. XX M. S. prostredníctvom svojej právnej zástupkyne vyzval dňa 5.3.2013 dražobnú spoločnosť GAVILA, s.r.o. na okamžité zdržanie sa úkonov vo veci podaného návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby a odporcu na okamžité zastavenie podnetu na vykonanie dobrovoľnej dražby, z dôvodu, že nemá žiadne neuhradené záväzky voči správcovi SBD Š.. Pohľadávka 3.756,47 Eur vznikla ku dňu 31.5.2011, ku ktorému nebol vlastníkom bytu a nebol s SBD v žiadnom vzťahu.

Listom zo dňa 18.7.2013 (v spise na č.l. 7) adresovaným S. S. a M. S. dražobná spoločnosť GAVILA s.r.o. na základe žiadosti zo dňa 17.7.2013 zaslala vyčíslenie pohľadávky navrhovateľa dražby ku dňa 18.7.2013 spolu vo výške 3.995,47 Eur, ktorá sa skladá z pohľadávky navrhovateľa dražby vo výške

3.756,47 Eur a odmeny dražobníka a nákladov dražby vo výške 239,- Eur a oznámila údaje potrebné pre vykonanie úhrady.

Z potvrdenia VÚB, a.s. o vklade v hotovosti z 2.9.2013 (v spise na č.l. 6) súd zistil, že dňa 2.9.2013 bol realizovaný vklad vo výške 3.756,47 Eur na účet odporcu s uvedením textu: S. M., V.Č.. XXXXXX/xxxx-vklad P.Š. S. V.Č.. XXXXXX/xxxx.

Listom zo dňa 3.9.2013 (v spise na č.l. 65) dražobná spoločnosť GAVILA, s.r.o. oznámila, že upúšťa od dobrovoľnej dražby z dôvodu, že vlastníkom predmetu dražby a zároveň aj záložca navrhovateľa dražby zložil na účet dražobníka a účet navrhovateľa dražby dňa 2.9.2013 v prospech navrhovateľa a dražobníka na účely splnenia dlhu sumu rovnajúcu sa pohľadávke navrhovateľa dražby s príslušenstvom, vrátane nákladov dražby a odmeny dražobníka. Oznámenie o upustení bolo doručované odporcovi, Správe katastra Š., S. S., M. S., ČSOB, a.s..

Okresný súd Galanta, uznesením sp. zn. 8C/241/2013 z 26.8.2013 v právnej veci žalobcu M. S., proti žalovaným 1. SBD Š. a 2. GAVILA, s.r.o. nariadil predbežné opatrenie, ktorým žalovaným nariadil zdržať sa všetkých právnych ako aj faktických úkonov smerujúcich k výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou podľa zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách na uspokojenie pohľadávky žalovaného v 1. rade vo výške 3.756,47 euro s príslušenstvom k bytu č. 35, a to až do nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia v právnej veci zapieracej žaloby.

V tej istej veci Krajský súd Trnava, uznesením sp. zn. 11Co/425/2013 z 13.12.2013 uznesenie súdu prvého stupňa zmenil tak, že návrh na nariadenie predbežného opatrenia zamietol. V odôvodnení okrem iného uviedol, že v danom prípade odporca v 1. rade realizuje svoje zákonné záložné právo a v prípade, že by došlo k vyhoveniu návrhu navrhovateľa na nariadenie predbežného opatrenia, ktorým by bolo zakázané odporcovi v I. rade nakladať s nehnuteľnosťou až do právoplatného rozhodnutia konania vo veci samej, mohlo by dôjsť k narušeniu ekonomickej činnosti nevyhnutnej pre plnenie povinností odporcu voči vlastníkom bytov a nebytových priestorov voči tretím osobám. V prejednávanej veci je potrebné uviesť, že z pohľadu výkonu záložného práva je bezpredmetné, kto je vlastníkom bytu, pretože dlžoba sa viaže na byt a je zabezpečená zákonným záložným právom. Odporca v I. rade využil svoje zákonné právo začať výkon záložného práva a realizovať ho prostredníctvom odporcu v 2. rade.

Z výpovede navrhovateľa súd zistil, že keď sa jeho syn nasťahoval do bytu niekedy na jar 2012, v krátkom čase dostal od odporcu výzvu, v ktorej bolo uvedené, že je povinný zaplatiť pohľadávku vo výške 3.756,47 Eur. Následne od dražobnej spoločnosti dostal výzvu, v ktorej bolo uvedené, že ak túto pohľadávku nezaplatia zoberú im byt. Z obavy o synov majetok, keďže ten nemal peniaze na uhradenie tejto pohľadávky, zaplatil ju navrhovateľ z vlastných zdrojov. V čase keď túto pohľadávku uhradil, mal vedomosť o tom, že vznikla pred tým, ako jeho syn nadobudol vlastníctvo vedel i to, že tieto dlžoby spravila pani S.. SBD podľa neho poslalo túto výzvu kvôli tomu, že jeho syn a pani S. mali rovnaké bydlisko. S p. S. sa im nepodarilo skontaktovať, hľadal ju aj p. Prílepok cez OOPZ, podľa jeho informácií odišla asi do Rakúska.

Právna zástupkyňa navrhovateľa v záverečnej reči predloženej v písomnom vyhotovení a doplnenej na pojednávaní dňa 9.3.2015 uviedla, že v konaní bolo preukázané, že navrhovateľ ako ani jeho syn nemal a nemá voči odporcovi žiadnu splatnú pohľadávku, z ktorého dôvodu plnil odporcovi bez právneho titulu, a to výlučne z obavy zo straty majetku v osobnom vlastníctve, a to bytu, voči navrhovateľovi resp. jeho synovi ako výlučnému vlastníkovi bytu v bytovom dome, v ktorom vykonáva správu, neeviduje a v minulosti ani neevidoval žiadnu splatnú pohľadávku. Taktiež uviedol, že vo vzťahu k predmetnému bytu, na ktorom je zriadené zákonné záložné právo v zmysle osobitného právneho predpisu evidoval pohľadávku voči predchádzajúcej (dokonca druhej predchádzajúcej) vlastníčke, z ktorého dôvodu mal za to, že výkonom záložného práva možno predmetný byt postihnúť z dôvodu postavenia odporcu ako prednostného záložného veriteľa. Právny názor navrhovateľa o prednostnom postavení správcu ako záložného veriteľa nemá podľa navrhovateľa oporu v zákone. Uvedenú argumentáciu si taktiež osvojil vykonávateľ dražby Contract Consulting s.r.o. Bratislava v konaní o dobrovoľnej dražbe pri výkone záložného práva prednostného veriteľa Tatra banky a.s. pri uspokojovaní pohľadávky voči pani S., pričom túto skutočnosť písomne oznámil aj odporcovi. Skutočnosť, že výkon záložného práva realizoval prednostný záložný veriteľ potvrdzuje aj samotná Notárska zápisnica sp. zn. N 69/2011, ktorá v súlade so zákonom neobsahuje žiadne vyhlásenie o skutočnosti, že záloh sa nadobúda zaťažený záložným právom prednostného záložného veriteľa, t.j. záloh bol nadobudnutý nezaťažený právom prednostného veriteľa. Právna zástupkyňa citovala z odôvodnení rozhodnutí súdov a z publikovaného stanoviska Notárskej komory. Odkazovala na rozhodnutie Krajského súdu v Banskej Bystrici, sp. zn. 16Co/190/2009, právoplatného 21.12.2009, podľa ktorého vznik záložného práva totiž nemá žiaden vplyv na poradie uspokojovania a aj časovo neskoršie záložné právo môže byť v prípade prednosti registrácie uspokojené pred záložným právom, ktoré vzniklo skôr. Takto je zachovaná zásada rovnosti,

pretože každý veriteľ má rovnaké možnosti zabezpečiť si poradie uspokojenia registráciou záložného práva. Odporca si svoju zákonnú povinnosť pri správe cudzieho majetku neplnil dostatočne starostlivo, nakoľko si svoje pohľadávky voči pani S. na nedoplatkoch na zálohových platbách za služby spojené s užívaním bytu neuplatnil ani v civilnom konaní, ani výkonom dobrovoľnej dražby, hoci tak spraviť mal a mohol, a tým by si následne mohol uplatniť výkon záložného práva či už v rámci exekučného konania alebo samotnej dobrovoľnej dražby, resp. mohol a mal by postihnutý iný jej majetok. Pohľadávky odporcu voči pani S. vznikli od mesiaca september 2009 do mája 2011, takže sú všetky premlčané, čím konaním odporcu ako správcu bytového domu došlo k vzniku škody na majetku ostatných vlastníkov. Pohľadávka Tatra banky a.s. voči p. S. vznikla už v júli 2008, takže časové vznik a registrácia záložného práva predchádzala aj vznik pohľadávok odporcu, takže i z uvedeného pohľadu by odporca nemohol mať postavenie prednostného záložného veriteľa. Na pojednávaní poukázala na to, že na predloženom LV je zákonné záložné právo vlastníkov bytov evidované ako všeobecné a nie je konkrétne špecifikované k jednotlivým bytom. Takúto registráciu nemožno považovať za riadnu, ktorá by odporcovi zabezpečovala postavenie prednostného záložného veriteľa. Keďže odporca takéto postavenie nemal v súvislosti s výkonom dražby nemohlo toto právo prejsť na nadobúdateľa S. K. a následne nemohlo zaťažovať ani ďalšieho nadobúdateľa A. S.. Zo strany navrhovateľa preto k plneniu došlo len za účelom ochrany vlastného majetku pod nátlakom zo strany odporcu, pričom poskytnuté plnenie je plnením bez právneho dôvodu a na strane odporcu ide o bezdôvodné obohatenie. Čiastočný výpis z LV ku konkrétnemu bytu č. XX v časti C neobsahoval a ani neobsahuje registráciu zákonného záložného práva na uspokojenie akejkoľvek pohľadávky.

Právna zástupkyňa odporcu v záverečnej reči predloženej v písomnom vyhotovení a doplnenej na pojednávaní dňa 9.3.2015 uviedla, že odporca preukázal vznik, existenciu a zánik pohľadávky vo výške 3756,47 Eur, ako i to, že táto suma zodpovedala jeho neuhradenej pohľadávke, ktorá viazla na predmetnom byte. Sumu uhradil M. S. ako aktuálny vlastník bytu, ktorý na priamu úhradu sumy poveril svojho otca P. S., ktorý je v tomto spore navrhovateľom. Odporca súdu preukázal, že vzhľadom na obdobie vzniku pohľadávky na neuhradených službách spojených s užívaním bytu a vzhľadom na zápis poradia záložných práv na liste vlastníctva k predmetnému bytu, je zrejmé, že odporca mal v čase konania dražby postavenie prednostného a zákonného záložného veriteľa. Pričom išlo o dve rôzne dražby. V prvom prípade bola navrhovateľom Tatra banka a.s. ako druhý v poradí zapísaný záložný veriteľ a dražobníkom spoločnosť Contract Consulting s.r.o.. V tejto prvej dražbe pohľadávka odporcu nebola uspokojená napriek tomu, že si ju odporca poriadne k dražobníkovi prihlásil. V tomto prípade platia ustanovenia §151ma ods. 6 a ods. 8 OZ. V druhom prípade bol odporca ako navrhovateľ dražby a mal postavenie prednostného záložného veriteľa a dražobníkom bol GAVILA s.r.o.. Z pohľadu výkonu záložného práva prednostným záložným veriteľom je bezpredmetné, kto je vlastníkom bytu, lebo dlžoba sa viaže na byt. Navrhovateľ podľa odporcu nie je aktívne legitimovaný na podanie žaloby z dôvodu, že sumu 3.756,47 Eur na účet odporcu zaplatil na základe poverenia svojho syna M. S.. Neboli naplnené ani znaky bezdôvodného obohatenia, nakoľko M. S. uhradil sumu 3.756,47 Eur na základe odpovede dražobníka GAVILA s.r.o., pričom o vyčíslenie požiadali sami. Obaja tak mali dôvod na úhradu pohľadávky. Odporca súdu preukázal, že poverený dražobník GAVILA s.r.o. zasielal vyčíslenie pohľadávky i na adresu pôvodnej vlastníčka p. S. S.. Navrhovateľ nesprávne označil i pasívne legitimovaného, nakoľko pokiaľ uhradil sumu 3.756,47 Eur ako dlh viaznuci na byte, má si jeho zaplatenie požadovať od osoby, ktorá tento dlh spôsobila, a to je p. S.. Odporca informoval predchádzajúceho vlastníka bytu N. K., ktorý byt vydražil v prvej dražbe po p. S., že na byte viaznu neuhradené pohľadávky zákonného záložného veriteľa. Navrhovateľ má možnosť domáhať sa náhrady škody od toho pôvodného vlastníka, ale nie od veriteľa pohľadávky. Vydaným potvrdením pre N. K. odporca nijako neuznal, že jeho pohľadávky sú zaplatené, resp. že neexistujú. Na pojednávaní doplnila, že predložili originál odpisu LV z ktorého je zrejmé, že zákonné záložné právo podľa § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 v prospech ostatných vlastníkov bytov bolo zaevidované z číslom zmeny XXXX/XXXX, záložné právo Tatra banky je evidované pod č. zmeny XXXX/XXXX. Z uvedeného je zrejmé, že záložné právo Tatra banky bolo zriadené ako druhé v poradí a Tatra banka má postavenie druhého záložného veriteľa. K vyjadreniu, že na LV nie je presne špecifikované predmet zálohu uviedla, že v období zriadenia zákonného záložného práva v zmysle vtedy účinnej právnej úpravy nebolo potrebné špecifikovať presne byt ku ktorému sa zákonné záložné právo vzťahuje, zo zákona sa zriaďovalo pre všetky byty predajom prvého bytu v bytovom dome. Sama právna zástupkyňa navrhovateľa vo svojom vyjadrení uvádza stanovisko notárskej komory, v ktorom sa spomína novela účinná od 1.1.2003, teda až po zriadení zákonného záložného práva. Uvedená právna argumentácia sa preto nevtahuje na zákonné záložné právo odporcu prejednávané v tomto konaní. Pokiaľ ide o čiastočné výpisy z LV je všeobecne známe, že predmetné výpisy zaobstarané z internetu a v nich uvedené zápisy nezodpovedajú často krátko originálu LV.

Podľa § 451 ods. 1 Občianskeho zákonníka kto sa na úkor iného bezdôvodne obohatí, musí obohatenie vydať.

Podľa § 451 ods. 2 Občianskeho zákonníka bezdôvodným obohatením je majetkový prospech získaný plnením bez právneho dôvodu, plnením z neplatného právneho úkonu alebo plnením z právneho dôvodu, ktorý odpadol, ako aj majetkový prospech získaný z nepoctivých zdrojov.

Podľa § 454 Občianskeho zákonníka bezdôvodne sa obohatil aj ten, za koho sa plnilo, čo podľa práva mal plniť sám.

Na základe vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že navrhovateľ poskytol odporcovi dňa 2.9.2013 plnenie vo výške 3756,47 Eur. Súd sa nestotožnil s argumentáciou odporcu, že plnenie poskytol vlastník bytu M. S., ktorý mal len poveriť navrhovateľa vkladom peňažných prostriedkov na účet. Na základe výpovede navrhovateľa na pojednávaní mal súd za preukázané, že plnenie odporcovi poskytol navrhovateľ z vlastných zdrojov z dôvodu, že jeho syn ako vlastník bytu nemal na zaplatenie sumy peniaze. Takémuto záveru zodpovedá i potvrdenie o vklade hotovosti vo VÚB, a.s. z 2.9.2013, z ktorého vyplýva, že vklad uskutočnil P. S..

Súd mal preukázané, že v čase plnenia existoval dlh v stanovenej výške a šlo o dlh pôvodnej vlastníčky nehnuteľnosti S. S. voči odporcovi ako správcovi na základe zmluvy o výkone správy predstavujúci nedoplatok na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu a na úhradách preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv. Sumarizácia tejto pohľadávky, ktorá vznikla za obdobie od apríla 2009 do mája 2011, bola predložená odporcom a je založená na čl. 49, zo strany navrhovateľa nebola rozporovaná. Súd považoval za bezpredmetné vyjadrenia právnej zástupkyne navrhovateľa, že pohľadávky odporcu voči p. S., ktoré vznikli od septembra 2009 do mája 2011 sú v súčasnosti premlčané, keďže predmetom tohto konania nebol nárok uplatňovaný odporcom. Zároveň súd poznamenáva, že ak by aj boli pohľadávky odporcu alebo ich časť v čase plnenia premlčané, plnenie premlčaného dlhu nie je bezdôvodným obohatením (§455 ods. OZ).

Súd poukazuje na ust. § 8a zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, podľa ktorého prevodom alebo prechodom bytu odstupuje pôvodný vlastník od zmluvy o výkone správy, záväzky z tejto zmluvy však zanikajú až ich usporiadaním. Skutočnosť, že došlo k opakovanej zmene vlastníckeho práva k bytu č. 35 a ani realizácia dobrovoľnej dražby, v ktorej bol vydražiteľom N. K., nemala žiadny vplyv na existenciu záväzku vo výške 3.756,47 Eur, keďže pohľadávka odporcu nebola v dobrovoľnej dražbe uspokojená.

Z výpovede navrhovateľa na pojednávaní mal súd jednoznačne preukázané, že navrhovateľ v čase plnenia dlhu mal vedomosť o tom, že neplní svoj dlh, ale dlh niekoho iného (p. S.) a medzi navrhovateľom a odporcom bolo zrejmé, že navrhovateľ plní za niekoho iného. Odporca vyzval na plnenie tak dlžníčku a v súvislosti s existenciou zákonného záložného práva aj aktuálneho vlastníka bytu M. S.Á. a poskytol im údaje pre realizáciu a identifikáciu platby. Dlh za dlžníčku plnil navrhovateľ - P. S., ktorý platbu identifikoval uvedenými údajmi poskytnutými odporcom. Prijatím tohto plnenia zanikol dlh p. S.. Dôvody, ktoré navrhovateľa viedli k splneniu cudzieho dlhu súd nepovažuje za podstatné pre posúdenie veci.

Na základe uvedeného mal súd za preukázané, že prijatím plnenia od navrhovateľa nedošlo na strane odporcu k získaniu majetkového prospechu plnením bez právneho dôvodu. Pohľadávka odporcu z titulu nedoplatku na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu a na úhradách preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv existovala v čase plnenia vo výške, v akej bolo plnenie poskytnuté, a plnením zo strany navrhovateľa došlo k jej zániku.

V zmysle § 454 Občianskeho zákonníka bezdôvodne sa obohatil aj ten, za koho sa plnilo, čo podľa práva mal plniť sám - ide o osobitnú skutkovú podstatu bezdôvodného obohatenia, pri ktorej musia byť splnené základné predpoklady -

1. niekto poskytne plnenie za iného
2. ten za koho bolo plnené, bol povinný podľa práva plniť sám, avšak neplnil
3. ten, kto zaňho plnil, sám túto povinnosť nemal.

V danom prípade vzniklo bezdôvodné obohatenie na strane dlžníčky p. S., a to plnením, ktoré za ňu poskytol navrhovateľ, a v dôsledku čoho jej dlh zanikol. Navrhovateľ, ako ten, kto poskytol plnenie za iného, má právo požadovať vydanie predmetu bezdôvodného obohatenia od toho za koho plnil (od p. S.) a nie od toho, komu plnil (od odporcu). Vzhľadom na uvedené, z dôvodu nedostatku pasívnej vecnej legitímácie, súd návrh zamietol.

V krátkosti sa súd vyjadrí k záložnému právu, napriek tomu, že sa domnieva, že nie je zásadne významné pre posúdenie veci, z dôvodu, že k jeho realizácii zo strany odporcu ani nedošlo, keďže odporca upustil od výkonu záložného práva a zároveň účastníkom tohto konania nie je M. S. ako

nadobúdateľ bytu, na ktorom je zriadené záložné právo. Z predloženého originálu LV č. XXXX, časti C- iné údaje bolo zistené, že k predmetnému bytu bolo zriadené a ako 1. v poradí zapísané zákonné záložné právo podľa § 15 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov a to pod číslom 1685/01. Súd sa stotožňuje s argumentáciou odporcu v tom smere, že výkonom záložného práva Tatra bankou ako záložným veriteľom vedenom ako druhom v poradí v zmysle § 151ma ods. 6 OZ došlo k prevodu zálohu, ktorý bol naďalej zaťažený záložným právom prednostného záložného veriteľa. Na existenciu záložného práva nemal vplyv ani prevod vlastníctva k bytu z nadobúdateľa v dražbe p. K. na p. M. S.. Súd poukazuje na názor Krajského súdu Trnava vyslovený v uznesení z 13.12.2013 sp. zn. 11Co/425/2013, založenom v spise na č.l. 26, podľa ktorého odporca - SBD realizuje svoje zákonné záložné právo. Z pohľadu výkonu záložného práva je bezpredmetné, kto je vlastníkom bytu, pretože dlžoba sa viaže na byt a je zabezpečená zákonným záložným právom. Odporca - SBD využil svoje zákonné právo začať výkon záložného práva a realizovať ho prostredníctvom spoločnosti GAVILA s.r.o.. Ako už bolo uvedené, od výkonu záložného práva bolo upustené, keďže došlo k zániku pohľadávky jej splnením a preto súd nevidel dôvod, prečo sa v podrobnostiach zaoberať predpokladmi pre realizáciu záložného práva.

O trovách konania rozhodol súd podľa § 142 ods. 1 O.s.p., keď odporcovi ako v celom rozsahu úspešnému účastníkovi priznal náhradu trov konania v rozsahu 100% voči navrhovateľovi. Súd v zmysle § 151 ods. 7 O.s.p. vyjadril náhradu trov konania percentom, nakoľko v čase vyhlásenia rozsudku účastníci nevyčísľili uplatnenú náhradu trov konania a súd vo veci rozhodoval v zmysle § 156 ods. 2 O.s.p.. Výška náhrady trov konania bude vyčíslená v samostatnom uznesení, ktoré bude vydané po právoplatnosti tohto rozsudku.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia, cestou tunajšieho súdu na Krajský súd v Trnave, písomne vo dvoch vyhotoveniach..

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§42 ods. 3 O.s.p.) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha.

Odvolanie proti rozsudku možno odôvodniť len tým, že:

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1 O.s.p.,
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa z. č. 233/1995 Z. z. o exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov.