

Súd: Okresný súd Veľký Krtíš  
Spisová značka: 11C/1/2016  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6215208733  
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 05. 2016  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ľuboš Murgaš  
ECLI: ECLI:SK:OSVK:2016:6215208733.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Veľký Krtíš samosudcom JUDr. Ľubošom Murgašom v právnej veci navrhovateľa Spoločenstvo JUH, so sídlom Písecká 5, 990 01 Veľký Krtíš, IČO: 35 653 345, právne zastúpený spoločnosťou Advokátska kancelária JUDr. Atilla Nagy, s.r.o., so sídlom Cibická cesta 2, 900 21 Svätý Jur, proti odporcovi ČSOB stavebná sporiteľňa, a. s., so sídlom Radlinského 10, 813 23 Bratislava, IČO: 35 799 200, o určenie prednostného záložného veriteľa, takto

### rozhodol:

Súd u r č u j e, že navrhovateľ je prednostným záložným veriteľom k predmetu zálohu:

- bytu č. XX, nachádzajúcom sa na X. poschodí bytového domu na ulici O., vo Z. C. vchod číslo X, súpisné číslo XXX, zapísané na LV číslo XXXX katastrálne územie Z.Ý. C., bytový dom, ktorý je postavený na parcele registra R., parcelné číslo XXX spolu so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu vo veľkosti 743618 k pomere celku, katastrálne územie Z. C., obec Z. C., okres Z. C., - k prislúchajúcemu spoluvlastníckemu podielu o veľkosti 95/4680 na pozemku na parcele číslo XXX, parcela registra R./468 m2 zapísaných na LV číslo XXXX katastrálne územie Z. C., obec Z.Č. C., okres Z. C..

Odporca je p o v i n ý zaplatiť navrhovateľovi trovy konania vo výške 132,50 Eur titulom zaplateného súdneho poplatku a trovy právneho zastúpenia vo výške 606,72 Eur na účet právneho zástupcu navrhovateľa spoločnosti Advokátska kancelária JUDr. Atilla Nagy s.r.o., so sídlom v Bratislava, číslo účtu A. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, a to v lehote do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

### o d ō v o d n e n i e :

Navrhovateľ sa návrhom doručeným tunajšiemu súd dňa 28. 12. 2015 domáhal výroku súdneho rozhodnutia, ktorým by súd určil, že navrhovateľ je prednostným záložným veriteľom k predmetu zálohu, ktorý je špecifikovaný v žalobnom návrhu. Návrh na začatie konania odôvodnil návrh tým, že je spoločenstvom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v zmysle zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a vykonáva správu bytového domu na ul. O. Č.. X, vo Z. C.Š.. Jeho záložné právo vzniklo zo zákona podľa § 15 zákona č. 182/1993 a bolo zapísané na LV č. XXXX k bytovému domu na parcele registra R.-C., parcelné číslo XXX, súpisné číslo XXX, vrátane všetkých bytov tohto bytového domu. Záonné záložné právo k pozemku pod bytovým domom na parc. č. XXX, parcela registra R.-C., o výmere 468 m2 je zapísané na LV č. XXXX, pre katastrálne územie, okres a obec Z. C.. Zápis zákonného záložného práva k pozemku pod bytovým domom bol vykonaný v roku 1994. Založené nehnuteľnosti sú vo vlastníctve dlžníka B. O., nar. XX. XX. XXXX, ktorý je dlhodobým neplatičom spoločenstva a voči, ktorému si navrhovateľ uplatnil pohľadávku, ktorá je predmetom exekúcie vedenej súdnou exekútkou JUDr. Ivetou Tóthovou, pod. sp. zn. EX 554/2014 a ktorá bola uplatnená v súdnom konaní na Okresnom súde Veľký Krtíš, sp. zn. 3C/300/2014. Záložné právo odporcu vzniklo dňom 30.10.2010. Odporca dňa 27.07.2015 oznámil, že realizuje výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby, s čím navrhovateľ

nesúhlasil a o svojom stanovisku upovedomil odporcu dňa 21.08.2015. Odporca napriek tomu od výkonu záložného práva neupustil. Medzi účastníkmi preto existuje stav právnej neistoty, ktorý možno odstrániť len určovacím výrokom rozsudku súdu.

Odporca sa k veci písomne vyjadril dňa 21.03.2016. Uviedol na to, že dňa 10.05.2010 uzatvoril zmluvu o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere č. XXXXXXXX/XXXXXXXXXX s dlžníkom B. O., nar. XX.XX.XXXX, ktorej predmetom bolo poskytnutie mimoriadneho medziúveru vo výške 16 700,- Eur. Záväzok dlžníka z úverovej zmluvy bol zabezpečený záložným právom v prospech odporcu zapísaným pod V XXX/XXXX na LV č. XXXX na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a mandátnou zmluvou č. XXXXXXXX/XXXXXXXXXX-G. zo dňa 10.05.2010. Dlžník peňažné prostriedky použil na nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam (bytu) podľa kúpnej zmluvy, ktorej vklad bol povolený do katastra nehnuteľností pod Z. XXX/XXXX na LV č. XXXX. Podmienky z úverovej zmluvy si dlžník neplnil, pretože riadne a včas neuhradzoval splátky úveru, preto odporca vyhlásil okamžitú splatnosť úveru dňa 02.12.2014 a následne dňa 27.07.2015 oznámil okresnému úradu začatie realizácie výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou v zmysle zák. č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách. O tomto postupe informoval navrhovateľa dňa 05.08.2015, ktorý si najskôr nárokoval uspokojenie svojej pohľadávky v rozvrhovom konaní a požiadal odporcu o oznámenie termínu dobrovoľnej dražby. Následne dňa 21.08.2015 doručil odporcovi oznámenie o začatí výkonu záložného práva z postavenia prednostného záložného veriteľa. K zápisu záložného práva odporcu k predmetu zálohu došlo dňa 24.06.2010 pod Z. XXX/XX na LV č. XXXX a LV č. XXXX a k zriadeniu záložného práva v prospech navrhovateľa došlo následne na základe žiadosti z 30.10.2010 pod J. XXXX/XXXX na LV č. XXXX a LV č. XXXX. Existencia záložného práva je podmienená vznikom pohľadávky. V čase vzniku pohľadávky voči dlžníkovi, neexistovala pohľadávka navrhovateľa, ku ktorej platne mohlo vzniknúť záložného právo navrhovateľa. V čase vzniku záložného práva odporcu a v čase prevodu vlastníckeho práva z pôvodného vlastníka na dlžníka nebola na nehnuteľnosti, ktorá bola predmetom prevodu a je zároveň predmetom zálohu, žiadna pohľadávka zabezpečená záložným právom. Navrhovateľ nemá postavenie prednostného záložného veriteľa.

Na pojednávaní dňa 13.05.2016 navrhovateľ trval na návrhu. Právny zástupca uviedol, že záložné právo navrhovateľa k predmetu zálohu vzniklo zápisom v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov dňa 28.06.1994. Zapísané záložné právo bolo kontinuálne bez zmeny v poradí záložných práv pozmenené v prospech navrhovateľa zápisom č. J. XXXX/XXXX zo dňa 15.12.2010, pretože došlo k vzniku spoločenstva vlastníctva bytom. Formálna zmena zápisu nemení nič na podstate záložného práva a na tom, že vzniklo už 28.06.1994. Zmenu v osobe veriteľa v prospech spoločenstva vlastníkov možno zapísať na návrh predsedu spoločenstva s tým, že práva doterajšieho veriteľa prechádzajú na vzniknuté spoločenstvo. Riešením zmeny veriteľa sa nemení poradie zápisov záložných práv v katastri nehnuteľnosti. Kataster potvrdil, že podľa § 151c ods.3 OZ záložné právo navrhovateľa vzniklo a odvodzuje sa od záložného práva zapísaného v katastri nehnuteľnosti v roku 1994 a má prednosť pred záložným právom odporcu, ktoré vzniklo v roku 2010. Záložným právom možno zabezpečiť pohľadávky, ktoré vzniknú v budúcnosti a rozhodujúci je okamih registrácie záložného práva v osobitnom registri.

Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa listinnými dôkazmi a to výpisom z obchodného registra č. I.11, výpis z registra spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov na č. I. 13, vyčíslenie pohľadávky č. I. 14, výpis z Katastra nehnuteľnosti z LV č. XXXX a LV č. XXXX na č. I. 16-29, oznámenie o začatí výkonu záložného práva dražbou č. I. 30, oznámenie začatia výkonu záložného práva na č. I. 31 a 32, fotokópia poštovej doručenky č. I. 33, žiadosť o vyznačenie poznámky na začatie výkonu záložného práva č. I. 36, oznámenie o dražbe Aukčná spoločnosť s.r.o. č. I. 40 a nasl., Rozhodnutie Okresného súdu Rimavská Sobota sp. zn. 13C/458/2013 č. I. 45 a nasl., Vyjadrenie odporcu č. I. 68, Zmluva o mimoriadnom medziúvere o stavebnom úvere č. XXXXXXXX/XXXXXXXXXX č. I. 70 a nasl., Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a Mandátna zmluva č. XXXXXXXX/XXXXXXXXXX-G. č. I. 74 a nasl., Odstúpenie od úverovej zmluvy č. I.77, oznámenie o začatí výkonu záložného práva na č. I.78, Poskytnutie informácie z katastra nehnuteľnosti Okresným úradom Veľký Krtíš č. I. 79, Oznámenie na č. I. 80.

Súd na základe vykonaných dôkazov zistil vo veci nasledovný skutkový stav:

Navrhovateľ je spoločenstvom vlastníkom bytov a nebytových priestorov a v zmysle zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vykonáva správu bytového domu na ul. O. X, vo Z. C..

Správa zahrňuje vymáhanie nedoplatkov do fondu prevádzky, údržby a opráv a nedoplatkov za služby spojené s užívaním bytu. Navrhovateľ je záložným veriteľom, ktorého záložné právo vzniklo zo zákona podľa § 15 zákona č. 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Na LV č. XXXX vedenom Okresným úradom Veľký Krtíš, odbor katastrálny, bolo registrované zákonné záložné právo navrhovateľa k bytovému domu na ul. O. Č.. X vo Z. C., súpisné č. XXX, na parcele registra R.-C., parc. č. XXX, ku dňu 15.06.1994. Záložné právo navrhovateľa k pozemku pod bytovým domom na parcele registra R.-C., parc. č. XXX, o výmere 468 m<sup>2</sup>, je zapísané na LV č. XXXX vedenom Okresným úradom Veľký Krtíš, odbor katastrálny. Zápis zákonného záložného k pozemku pod bytovým domom bol uskutočnený v roku 1994. Záložné právo vzniklo zápisom dňa 28.06.1994 v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov a kontinuálne bez zmeny v poradí záložných práv bolo pozmenené v prospech žalobcu zápisom J. XXXX/XXXX zo dňa 15.12.2010 na LV č. XXXX a LV č. XXXX, pretože došlo k registrácii subjektu spoločenstva vlastníkov bytov - Spoločenstva JUH (navrhovateľ). Navrhovateľ je záložným veriteľom k označenému bytovému domu a k všetkým bytom v bytovom dome. Spor v predmetnej veci súvisí s výkonom záložného práva vo vzťahu k predmetu zálohu a to bytu č. XX, v bytovom dome na ulici O., vo Z. C., vo vchode č. X, na X. poschodí, zapísaný na LV č. XXXX pre katastrálne územie obec a okres Z. C., vrátane podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu o veľkosti 74/3618 v pomere k celku a spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 95/4680 na pozemku nachádzajúceho sa na parc. č. XXX registra „R.“ o výmere 468 m<sup>2</sup>, zapísané na LV č. XXXX pre katastrálne územie okres a obec Z. C.. Označené nehnuteľnosti (ďalej len „predmet zálohu“) sú vo výlučnom vlastníctve dlžníka navrhovateľa B. O.. Navrhovateľ voči nemu eviduje pohľadávku vo výške 7 821,39 Eur a to z dôvodu nedoplatkov, ktoré vznikli neuhrádzaním zálohových platieb za byt. Pohľadávka je predmetom exekúcie vedenej súdnou exekútkou JUDr. Ivetou Tóthovou, Exekútorský úrad vo Veľkom Krtíši, pod sp. zn. EX 554/2014 a bola uplatnená sčasti v súdnom konaní na Okresnom súde Veľký Krtíš, pod sp. zn. 3C/300/2014, ktoré konanie nebolo skončené. Dlžník dňa 10.05.2010 uzatvoril s odporcom Zmluvu o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere č. XXXXXXXX/XXXXXXXXXX, ktorého predmetom bolo poskytnutie mimoriadneho medziúveru vo výške 16 700,- Eur. Záväzok dlžníka z úverovej zmluvy bol zabezpečený záložným právom zriadeným v prospech odporcu na základe Zmluvy o zriadení záložného práva č. XXXXXXXX/XXXXXXXXXX-G. zo dňa 10.05.2010. Záložné právo odporcu bolo zapísané k predmetu zálohu dňa 30.04.2010 pod Z. XXX/XXXX zo dňa 24.06.2010-670/10 na LV č. XXXX. Dlžník predmet zálohu získal do vlastníctva titulom kúpnej zmluvy, ktorej vklad bol povolený OÚ Veľký Krtíš, odbor katastrálny pod Z. dňa 24.06.2010-676/10 na LV č. XXXX. Z dôvodu porušovania zmluvných povinností dlžníkom, odporca vyhlásil okamžitú splatnosť úveru dňa 02.12.2014 a listom zo dňa 27.07.2015 odporcovi oznámil začatie výkonu záložného práva prostredníctvom dobrovoľnej dražby v zmysle zák. č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov. Uvedené odporca oznámil navrhovateľovi dňa 27.07.2015, ktorý mu dňa 21.08.2015 oznámil začatie výkonu záložného práva s tým, že toto realizuje ako prednostný záložný veriteľ a požiadal odporcu o upustenie od výkonu záložného práva. Odporca od dražby neupustil a oznámil navrhovateľovi termín dobrovoľnej dražby v zmysle oznámenia č. 127/2015 zo dňa 04.12.2015, s konkrétnym termínom na 26.01.2016. Medzi účastníkmi preto existuje stav právnej neistoty v otázke, ktoré záložné právo je v poradí rozhodujúce pre uspokojenie záložných práv registrované ako prvé, a ktorý z účastníkov ma postavenie prednostného záložného veriteľa. Vyriešenie právnej otázky medzi účastníkmi predstavuje predmet sporu. Do právoplatného rozhodnutia súdu vo veci samej súd nariadil predbežné opatrenie uznesením č. k. 11C/1/2016-59 zo dňa 20.01.2016 a odporcovi uložil povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby k nehnuteľnostiam označeným v žalobnom návrhu. Podľa § 151a Občianskeho zákonníka; záložné právo slúži na zabezpečenie pohľadávky a jej príslušenstva a 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.

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

Podľa § 151e ods. 2 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“); záložné právo k nehnuteľnostiam, bytom a nebytovým priestorom vzniká zápisom v katastri nehnuteľností, ak osobitný zákon neustanovuje inak.

Podľa § 151k ods. 1 OZ; 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.

Podľa § 151ma ods. 2 OZ; záložný veriteľ vykonávajúci záložné právo môže predať záloh najskôr po uplynutí lehoty 30 dní odo dňa oznámenia o začatí výkonu záložného práva všetkým záložným veriteľom podľa odseku 1.

Podľa § 151ma ods. 9; veta druhá OZ; ak prednostný záložný veriteľ alebo iný záložný veriteľ, ktorý je v poradí rozhodujúcim na uspokojenie záložného práva pred záložným veriteľom vykonávajúcim záložné právo, oznámi začatie výkonu záložného práva záložnému veriteľovi vykonávajúcemu záložné právo pred uplynutím lehoty podľa odseku 2 <aspi://module='ASPI'&link='40/1964 Zb.%2523151ma'&ucin-k-dni='30.12.9999'>, nemôže záložný veriteľ vykonávajúci záložné právo pokračovať vo výkone záložného práva.

Podľa § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov; 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.

Podľa § 80 písm. c) O.s.p.; návrhom na začatie konania možno uplatniť, aby sa rozhodlo najmä o určení, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem.

V konaní, či tu právo alebo právny vzťah je alebo nie je zaťažuje navrhovateľa dôkazné bremeno, ktoré spočíva v jeho povinnosti preukázať, že na určení právneho vzťahu v čase rozhodovania súdu existuje naliehavý právny záujem. Preukázanie právneho záujmu je predpokladom úspešnosti určovacej žaloby. Naliehavý právny záujem je daný tam, kde je bez navrhovaného určenia ohrozené právo navrhovateľa alebo kde by sa bez tohto určenia právne postavenie navrhovateľa stalo neistým alebo ak by požadované určenie práva priaznivo alebo nepriaznivo mohlo ovplyvniť právne postavenie navrhovateľa voči odporcovi, alebo ak týmto spôsobom možno predísť žalobe na plnenie (rozhodnutie Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 1Cdo/69/2003, sp. zn. 1 Obo/23/2008). Uvedené predpoklady úspešnosti určovacej žaloby posudzoval súd v prvom rade aj v predmetnej veci vzhľadom na zásadu hospodárnosti súdneho konania. Z dokazovania vyplýva, že navrhovateľ doručil odporcovi dňa 21. 08. 2015 písomné oznámenie a nesúhlasil, aby odporca pokračoval vo výkone záložného práva k predmetu zálohu. Navrhovateľ postupoval podľa § 151ma ods. 9 OZ, vychádzajúc z presvedčenia, že má postavenie prednostného záložného veriteľa a že oznámením z 20.08.2015 prevzal výkon záložného práva a odporca už nemá zákonný dôvod pokračovať vo výkone záložného práva. Z oznámenia o konaní dobrovoľnej dražby č. 127/2015 zo dňa 04. 12. 2015 s určeným termínom dražby na 26. 01.2016 dražobníkom Aukčná spoločnosť, s.r.o., so sídlom v Bratislave a navrhovateľom dražby - ČSOB stavebná sporiteľňa a.s., je zrejmé, že odporca vychádza zo stanoviska, že jeho záložné právo podľa registrácie záložných práv zapísaných v osobitnom registri (kataster nehnuteľností) k predmetu zálohu vzniklo ako prvé v poradí (24.06.2010), pred vznikom záložného práva navrhovateľa (30.11.2010). Odporca popiera postavenie navrhovateľa ako prednostného záložného veriteľa. Za danej situácie sa navrhovateľ ocitol v stave právnej neistoty, pretože opodstatnene mohol nadobudnúť pochybnosť, či jeho záložné právo, ktoré je zapísané na LV č. XXXX a LV č. XXXX, v časti R.: Ľarchy, je v poradí práv rozhodujúcim pre uspokojenie záložných práv registrovaných ako prvé a teda, či navrhovateľ skutočne je oprávneným subjektom preto, aby uskutočnil postup podľa § 151ma OZ. Súd preto dospel k záveru, že medzi účastníkmi existuje stav právnej neistoty, ktorý nemožno odstrániť inak ako určovacím výrok súdneho rozhodnutia. Takéto rozhodnutie môže vytvoriť pevný základ vzťahu medzi účastníkmi a zabezpečiť, aby sa predišlo ďalším sporom. Súd preto právny záujem navrhovateľa na navrhovanom určení vyhodnotil ako naliehavý.

Zákonné záložné právo k bytu alebo nebytovému priestoru v bytovom dome upravuje ustanovenie § 15 zák. č. 182/93 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a predstavuje osobitný druh záložného práva, ktoré vzniká priamo zo zákona a zabezpečuje všetky pohľadávky, teda i tie ktoré vzniknú v budúcnosti. Zabezpečenie spočíva v tom, že ak si dlžník ako konkrétny vlastník bytu v dome nesplní svoju platobnú povinnosť riadne a včas, spoločenstvo alebo ostatní vlastníci bytov v bytovom dome ako záložní veritelia majú právo domáhať sa uspokojenia pohľadávky zo zálohu. Zabezpečenie vyplýva priamo zo zákona a na vznik záložného práva nie je

potrebný právny úkon ostatných vlastníkov. Na každom zálohu môže vzniknúť viacero záložných práv a pri ich uspokojení sa vychádza zo zásady „prior tempore potior iure - časovo skorší právne silnejší“ vyjadrenej explicitne v § 151k ods. 1 OZ, podľa ktorej je rozhodujúce poradie registrácie v osobitnom registri (katastri nehnuteľností) a to od najstaršej registrácie tzn. v predmetnej veci od okamihu zápisu v katastri nehnuteľností. Zápis zákonného záložného práva v katastri nehnuteľností má deklaratórny charakter a každý ďalší záložný veriteľ je na základe zápisu uzrozumený s tým, že i keby jeho záložné právo bolo zapísané na liste vlastníctva ako prvé v poradí, vzhľadom na záložné právo vznikajúce priamo zo zákona podľa § 15 ods. 1 Zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov, by právo prednosti malo práve zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Pritom predpokladom pre naplnenie podstaty inštitútu zákonného záložného práva je existencia konkrétnej pohľadávky spoločenstva vlastníkov voči inému vlastníkovi bytu - neplatičovi (dlžníkovi), ktorá v čase realizácie záložného práva, musí existovať.

Z uvedeného právneho základu súd vychádzal aj v predmetnej veci. Rozhodujúce medzi účastníkmi bolo vyriešenie otázky, ktoré záložné právo k predmetu zálohu označeného v žalobnom návrhu vzniklo skôr, tzn. bolo ako prvé zapísané v osobitnom registri (katastri nehnuteľností). Z vykonaných dôkazov vyplýva, že zákonné záložné právo navrhovateľa v zmysle ustanovenia § 15 zák. č. 182/1993 Z.z. na LV č. XXXX pre katastrálne územie, obec a okres Z. C., k bytovému domu so súp. č. XXX, nachádzajúceho sa na parcele registra C C., parc. č. XXX, bolo na LV č. XXXX zapísané dňa 15. 06. 1994. Uvedené je zistiteľné z LV č. XXXX kde v časti R.: ťarchy je uvedené: „záonné záložné právo v zmysle § 15 ods. 1 zák. č. 182/1993 Zb. v znení neskorších predpisov, v prospech spoločenstva JUH, ul. Písecká 5, 990 1 Veľký Krtíš IČO: 35653345 zo dňa 15. 6. 1994 - 192/94, J. XXXX/XX - XXXX/XX, J. XXXX/XX - XXXX/XX“. Záonné záložné právo navrhovateľa k pozemku nachádzajúceho sa pod bytovým domom evidovaného na LV č. XXXX pre k. ú., obec a okres Z. C. bolo registrované v roku 1994, spolu so záložným právom k bytom v bytovom dome, čo vyplýva zo zápisu na LV č. XXXX v časti R.: ťarchy, kde je zapísané: „záonné záložné právo v zmysle § 15 ods. 1 zák. č. 182/1993 Zb., v znení neskorších predpisov, v prospech spoločenstva JUH, ul. Písecká 5, 990 01 Veľký Krtíš - J. XXXX/XXXX - 192/94, 1350/10 “. Porovnaním údajov o čase registrácie záložného práva odporcu k predmetu zálohu je zistiteľné, že záložné právo odporcu na LV č. XXXX, pre k. ú., obec a okres Z. C. k predmetu zálohu bolo zapísané dňa 24. 06. 2010 na LV č. XXXX a v časti R.: ťarchy je zaznamenané: „záložné právo v prospech ČSOB stavebná sporiteľňa, a.s. Radlinského 10, 813 23 Bratislava, IČO: 35 799 202 zriadené zmluvou č. XXXXXXXX / - G. zo dňa 30.04. 2010 - Z. XXX/XXXX zo dňa 24. 06. 2010 - 670/10 “. Záložné právo odporcu bolo zapísané a vzniklo neskôr ako zákonné záložné právo navrhovateľa. K obdobnému záveru je možné dospieť aj po preskúmaní zápisu na LV č. XXXX, pre k. ú., obec a okres Z. C. vo vzťahu k predmetu zálohu - pozemku, nachádzajúceho sa pod bytovým domom a v časti R.: ťarchy je zapísané: „záložné právo v prospech ČSOB stavebná sporiteľňa, a.s., Radlinského 10, 813 23 Bratislava, IČO: 35 799 200 zriadené zmluvou č. XXXXXXXX/XXXXXXXXXX - G. zo dňa 30.04. 2010 - Z. XXX/XXXX zo dňa 24. 06. 2010 - 670/10 “. Aj tento zápis v osobitnom registri svedčí, že záložné právo navrhovateľa vzniklo skôr, pretože bolo registrované pred záložným právom odporcu. Uvedenú časovú postupnosť registrácie záložných práv na predmete zálohu podľa zápisov na LV č. XXXX a LV XXXX pre k. ú., obec a okres Z. C. potvrdzuje aj stanovisko poskytnuté Okresným úradom Veľký Krtíš, odbor katastrálny zo dňa 02. 10. 2015 (č. I. 79). Oznámenie OÚ Veľký Krtíš odporca interpretuje nesprávne. Z oznámenia OÚ Veľký Krtíš z 02.10.2015 nevyplýva, že k zriadeniu záložného práva v prospech navrhovateľa došlo neskôr ako k zriadeniu záložného práva v prospech odporcu. V listinnom doklade Okresný úrad Veľký Krtíš, odbor katastrálny uviedol že: dňa 15. 12. 2010 bolo zapísané na LV č. XXXX, XXXX zo k. ú. Z. C., spoločenstvo JUH, ul. Písecká 5, 990 01 Veľký Krtíš IČO: 35653345, na základe žiadosti zo dňa 30. 11. 2010....“, ale zároveň v prvej časti oznámenia potvrdil, že zákonné záložné právo v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, ktorý je predmetom zálohu bolo zapísané dňa 28. 06. 1994. Podstatou zákonného záložného práva je zabezpečenie pohľadávky, ktorú má spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov, a ak sa nezriaďuje spoločenstvu, tak ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome voči vlastníkovi bytu, ktorý si neplní povinnosti. Podľa výpisu z registra spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov (č. I. 13) vyplýva, že spoločenstvo JUH, so sídlom na ul. Písecká 5, 990 01 Veľký Krtíš k, IČO: 35 653345 vzniklo ku dňu 10. 10. 1995. Záonné záložné právo vlastníkov teda vzniklo pôvodne v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov ku dňu 28.06. 1994, pretože spoločenstvo JUH bolo zaregistrované až 10.10. 1995. Zápis zákonného záložného práva na LV č. XXXX a aj na LV č. XXXX v časti R.: ťarchy svedčí o vzniku zákonného záložného práva vlastníkov bytov k dňu 15. 06. 1994 a tento zápis bol pozmenený po vzniku spoločenstva, na základe žiadosti navrhovateľa zo dňa 30.11.2010 zápisom : „ J. XXXX/XX " v roku 2010. Uvedená zmena je

formálna a korešponduje so zmenou v zmysle zriadenia spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov (navrhovateľa) a so zákonným ustanovením § 15 Ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, pritom povaha zákonného záložného práva tak ako bolo zaznamenané sa od roku 1994 nemenila. Zmena zápisu nemá vplyv na poradie zápisov záložných práv a nemožno z nej vyvodzovať, že k vzniku záložného práva navrhovateľa došlo na základe žiadosti navrhovateľa k 30.11.2010. Zákonné záložné právo vlastníkov bytov vzniklo k 15.06.1994. Tento názor súdu má oporu aj v stanovisku Úradu geodézie a kartografie Slovenskej republiky ako ústredného orgánu štátnej správy zo dňa z 15.02.2010 (č. I. 90).

Zákonné záložné právo slúži na zabezpečenie pohľadávky, ktorá vznikne v súvislosti s právnymi úkonmi týkajúcimi sa bytu, ak si vlastník bytu pohľadávku riadne a včas nesplnil a môže zabezpečovať aj pohľadávku, ktorá vznikne v budúcnosti. S prihliadnutím na povahu záložného práva, súd sa zaoberal otázkou, či existuje konkrétna splatná pohľadávka navrhovateľa voči dlžníkovi B. O., ako vlastníkovi predmetu zálohu, a to v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome ul. O. Č.. X, XXX XX Z. C.. Zákonná úprava záložného práva (§ 151a a nasl. OZ) pre vznik záložného práva nekladie podmienku, aby navrhovateľ preukázal existenciu pohľadávky ako predpoklad zápisu zákonného záložného práva do osobitného registra (kataster nehnuteľností), a ani to, že takáto pohľadávka by musela existovať pred zápisom záložného práva iného záložného veriteľa. Občiansky zákonník pripúšťa priamo túto formu zabezpečenia pre budúce pohľadávky spoločenstva resp. vlastníkov bytov a voči vlastníkovi, ktorý si neplní povinností a neuhrádza plnenia do fondu prevádzky údržby a opráv, resp. plnenia spojené s užívaním bytu. V ustanovení § 15 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov sa zvyrazňuje právne špecifický charakter zákonného záložného oproti ďalším záložným právam veriteľov, pretože inak by sa stratil zmysel tohto inštitútu. Účelom ustanovenia § 15 ods. 1 zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je zabezpečenie pohľadávok spoločenstva a vlastníkov bytov pre budúcnosť, pretože potom by prednosť malo vždy len uspokojenie pohľadávky z úveru zabezpečenej záložným právom zriadeným na nehnuteľnosti v prospech ďalšieho záložného veriteľa. Z týchto dôvodov sa súd nestotožnil s názorom odporcu a považoval ho za účelový výklad zákona. Poukaz na uznesenie Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 6 M Cdo 8/2010 zo dňa 27. 07. 2011 je nenáležitý, pretože nemá vzťah s prejednávanou vecou. Predmetom rozhodnutia Najvyššieho súdu SR bolo posúdenie zákonnosti exekúcie v kontexte existencie zákonného záložného práva (§ 15 ods. 1 zák. č. 183/1993 Z.z.) vlastníka, resp. spoluvlastníka bytu, ktorého sa exekúcia týka, čo je podľa súdu iná situácia ako sa posudzuje v predmetnom konaní. Odhliadnuc od uvedeného obsahom spisu je preukázaná aj existencia konkrétnej pohľadávky navrhovateľa vo výške 7821,39 Eur voči dlžníkovi B. O., nar. XX.XX. XXXX, bytom O. XXX/XX, XXX XX Z. C. ako vlastníkovi zálohu. Jedná sa o dlhodobého neplatiča bytového domu, pričom pohľadávka navrhovateľa voči dlžníkovi narastá. Výška pohľadávky ku dňu 20. 08. 2015 sčasti je predmetom uspokojenia v exekučnom konaní vo výške 4410,56 EUR. Pohľadávky si navrhovateľ čiastočne nárokuje v súdnom konaní vedenom na tunajšom súde pod sp. zn. 3C/300/2014, ktoré doposiaľ nebolo skončené. Súd na základe vyššie uvedeného uzavrel, že v čase začatia realizácie záložného práva odporcom existovala konkrétna pohľadávka dlžníka vo výške 7821,39 Eur a je v súlade s právom jej prednostné uspokojenie z predmetu zálohu výkonom zákonného záložného práva navrhovateľom. Uvedené právo je v poradí rozhodujúcom pre uspokojenie záložných práv registrované ako prvé, pretože bolo registrované v osobitnom registri ku dňu 15.06.1994 a tento moment je rozhodujúci. Súd žalobe vyhovel a určil, že navrhovateľ je prednostným záložným veriteľom k predmetu zálohu a z jeho prednostného postavenia mu vyplýva zákonné oprávnenie, aby realizoval výkon záložného práva, ktoré zabezpečuje jeho splatnú pohľadávku. Naopak na strane odporcu po oznámení mu doručenom dňa 21.08.2015 nie je daná zákonná možnosť, aby vo výkone svojho záložného práva pokračoval napriek nesúhlasu navrhovateľa (§ 151ma ods. 9 OZ).

O náhrade trov konania účastníkov súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 O. s. p., na základe zásady úspechu v konaní. Navrhovateľ v konaní mal plný procesný úspech a vzniklo mu právo na náhradu trov proti odporcovi. Navrhovateľovi vznikli trovy z dôvodu zaplatenia súdneho poplatku vo výške v roku 33 Eur za návrh na nariadenie predbežného opatrenia a 99,50 Eur z návrhu na začatie konania. Z dôvodu právneho zastúpenia vznikli navrhovateľovi trovy, ktoré si právny zástupca vyčísľil v zákonnej lehote za dva úkony právnej služby po 64,53 Eur a úkon v roku 2015, za jeden úkon právnej služby vo výške 66 eur v roku 2016 (za prevzatie a prípravu zastúpenia, písomné podanie na súd - žaloba, za konanie pred súdom - účasť na pojednávaní dňa 13. 05. 2016), spolu odmena za úkony právnej služby vo výške 220,42 Eur. K úkonom si právny zástupca nárokoval režijný paušál za rok 2015 spolu vo výške 16,78

Eur (2 x 8,39 Eur) a v roku 2016 vo výške 8,58 Eur (1 x 8,58 Eur) a z odmeny a náhrady výdavkov 20 % DPH, pričom spolu žiadal odmenu a náhradu výdavkov s 20 DPH vo výške 264,50 Eur. Ďalšej si právny zástupca odporcu uplatnil právo na náhradu cestovných výdavkov za pracovnú cestu zo dňa 13. 05. 2016 na pojednávanie na Okresnom súde Veľký Krtíš z Bratislavy do Veľkého Krtíša a späť (412 km) a žiadal nahradiť cestovné výdavky za spotrebované pohonné hmoty vo výške 23,88 eur a základnú náhradu za km vo výške 75,40 Eur. Nárokoval si tiež náhradu za stratu času vo výške 14,30 eur za každú začatú polhodinu, celkom za 13 začatých polhodín vo výške 185,90 Eur (13 x 14,30 Eur). Celkovo vyčíslil cestovné náhrady a náhradu za stratu času spolu s 20 % DPH v sume 342,22 Eur. Súd preskúmal vyčíslenie trov právneho zastúpenia a dospel k záveru, že trovy boli uplatnené v súlade s ustanoveniami vyhlášky MS SR č. 655/2004 Z.z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnej služby § 11 ods. 1 písm. a) adv. tarify a aj v súlade s rozsahom poskytnutej právnej pomoci a boli účelne v požadovanom rozsahu potrebné na uplatňovanie práva navrhovateľa v súdnom konaní. Výška cestovných náhrad a náhrady za stratu času zodpovedá účelne vynaloženým nákladom s prihliadnutím na druh použitého motorového vozidla, cenu pohonných hmôt, povahu a dĺžku trasy. Súd preto odporcovi uložil povinnosť nahradiť navrhovateľovi trovy konania za zaplatený súdny poplatok vo výške 132,50 Eur a trovy právneho zastúpenia v celkovej výške 606,72 Eur a to na účet právneho zástupcu navrhovateľa v zmysle § 149 ods. 1 O.s.p. a to v lehote do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

### **Poučenie:**

Poučenie: Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia. Odvolanie sa podáva na Okresný súd vo Veľkom Krtíši písomne v 3 vyhotoveniach a rozhoduje o ňom Krajský súd v Banskej Bystrici.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach ( § 42 ods. 3 ) 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 alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. I, konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené ( § 205a), 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 (§ 205 ods.3 O.s.p.).

Ak nebude povinnosť stanovená týmto rozsudkom dobrovoľne splnená, možno podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.