

Súd: Okresný súd Bratislava I
Spisová značka: 40Cb/77/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1118213642
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 06. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Miriama Žáková
ECLI: ECLI:SK:OSBA1:2022:1118213642.7

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava I, sudkyňou JUDr. Miriamou Žákovou, v právnej veci žalobcu: CON AMICO PAGARE s.r.o, Ulica Gyulu Szabóa 6293/64A, Dunajská Streda, 929 01, IČO: 50190016 práv. zást.: HARGAŠ LEGAL, s.r.o., Bajkalská 711/17 Bratislava - mestská časť Ružinov 821 02, IČO: 47 251 361 proti žalovanému 1 : Finlegal services, s.r.o., Štefánikova 23, Bratislava 811 05, IČO: 46283421, a žalovanému 2: SOUTHERM SPRÁVA, s.r.o., Športová 4021/13 A, Dunajská Streda, 929 01, IČO: 44813384 v konaní o zaplatenie 11.693,80 EUR s príslušenstvom, takto

rozhodol:

- I. Žalovaný 1 a žalovaný 2 sú povinní zaplatiť žalobcovi sumu 11693,80 eur spolu s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 11693,80 eur od 20.11.2019 do zaplatenia a to do troch dní od právoplatnosti rozsudku, s tým, že plnením jedného zo žalovaných zaniká v rozsahu poskytnutého plnenia povinnosť druhého zo žalovaných.
- II. Vo zvyšku súd žalobu zamietá.
- III. Žalobca má voči žalovaným nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % s tým, že plnením jedného zo žalovaných zaniká v rozsahu poskytnutého plnenia povinnosť druhého zo žalovaných.

odôvodnenie:

1. Žalobou doručenou tunajšiemu súdu dňa 13.08.2018 sa žalobca voči žalovaným domáhal zaplatenia sumy 11693,80 spolu s úrokom z omeškania titulom náhrady škody, na základe skutkových okolností: Dňa 13.08.2015 sa uskutočnila v Bratislave dobrovoľná dražba nehnuteľností Byt č. XX nachádzajúci sa na 4. p. obytného domu súpisné č. XX, vchod XX, postavaný na parcele č. XXXX/XX, XXXX/XX, Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti XXX/XXXXX. Navrhovateľom dražby bol Žalovaný 2. Dražobníkom bol Žalovaný 1 . Vydražiteľom predmetu dražby sa stala spoločnosť CON AMICO COMPRARE s.r.o., IČO 47753901, so sídlom D. R. U. XXXX/XXA , Dunajská Streda, PSČ 929 01, SR, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava, Oddiel: Sro, Vložka číslo: XXXXX/T (ďalej aj len ako „vydražiteľ“). Predmetnou dobrovoľnou dražbou bol realizovaný výkon záložného práva záložného veriteľa - navrhovateľa dražby, t.j. Žalovaného 2/. Dražobník, t.j. Žalovaný 1/ na štvrtej strane NZ v časti Práva a záväzky viaznuce na predmete dražby, uvádza: „Navrhovateľ má podľa predmetného LV zákonné záložné právo k predmetu dražby Z-XXXX/XX. Záložné právo vzniklo na základe ustanovenia §15 zákona č. XXX/XXXX Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov z titulu neuhradených mesačných platieb do fondu prevádzky, údržby a opráv, ktorý tvorí navrhovateľ na úhradu nákladov spojených s prevádzkou, opravami a údržbou bytového domu, neuhradených mesačných zálohových platieb na plnenie spojené s užívaním bytu a neuhradením poplatku za výkon správy. Poukázal na § 151ma ods. 3, §151ma ods. 5,6,7 zákona č. 40/1964 ZB. Občiansky zákonník (ďalej len „OZ“): Žalovaný 2 však počas vyvolania v zmysle §20 ods. 6 zákona o dražbách neuviedol žiadne záväzky na predmete dražby viaznuce, ktoré by mali prejsť s predmetom

dražby na vydražiteľa, ani túto informáciu neuviedol do notárskej zápisnice. Naopak, vo vyššie citovanom odstavci NZ uvádza, „Záložné právo na zabezpečenie tejto pohľadávky záložného veriteľa bolo zriadené v I. poradí.“, t.j. predmet dražby i s ohľadom na § 151ma ods. 3 OZ sa prevádza nezaťažený záložnými právami ostatných záložných veriteľov. Napriek vyššie uvedenému však zostalo vydražiteľovi na liste vlastníctva k predmetu dražby i naďalej evidované záložné právo: Záložné právo na X. Č..XX/IV. v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., so sídlom Mlynské nivy 1,829 90 Bratislava, IČO:31 320 155 podľa P.-XX/XX -Č..Z..XXX/XX,Č..Z..XXXX/16. Záložný veriteľ, t.j. Žalovaný 1/ však neinformoval v zmysle §151ma ods. 7 prvá veta OZ nadobúdateľa zálohu (t.j. vydražiteľa), že záloh sa prevádza zaťažený záložným právom.“ Predmetné záložné právo bolo naďalej ponechané na liste vlastníctva k predmetu dražby, žalovaní nezabezpečili jeho výmaz ani do doby, keď sa vydražiteľ dňa 24.11.2016 z internetovej stránky dražobnej spoločnosti Platíť sa oplatiť s.r.o. v pripravovaných dražbách dozvedel, že táto dražobná spoločnosť pripravuje dobrovoľnú dražbu bytu vo vlastníctve vydražiteľa (predmetu dražby), ktorý nadobudol dražbou dňa 13.08.2015. Touto dobrovoľnou dražbou sa mal realizovať výkon predmetného záložného práva záložného veriteľa VÚB, a.s. Dňa 29.11.2016 vydražiteľovi oznámila dražobná spoločnosť Platíť sa oplatiť s.r.o. z poverenia záložného veriteľa Všeobecná úverová banka, a.s. vzniknutú škodu, t.j. výšku pohľadávky zabezpečenú záložným právom, ktorú požadovala uhradiť od vydražiteľa, s upozornením, že v prípade neuhradenia pohľadávok formou jednorázovej úhrady alebo formou splátkového kalendára, bude spoločnosť Platíť sa oplatiť s.r.o. pokračovať v procese dobrovoľnej dražby, čím by došlo k opätovnému predaju vydražiteľom nadobudnutého bytu, a tým k ešte podstatne vyššej škode. Vydražiteľ dňa 01.12.2016 uhradil pohľadávku zabezpečenú predmetným záložným právom v prospech VÚB, a.s. bezhotovostným prevodom na zadaný bankový účet v celkovej výške 11 693,80 EUR. Týmto dňom vydražiteľovi vznikla škoda spôsobená porušením právnych povinností žalovanými v celkovej výške 11 693,80 EUR. Poukázal na § 415, § 420, § 33 ods. 3, § 438 ods. 1 OZ. Žalovaný 2/, t.j. dražobník porušil právne povinnosti dané mu okrem iného i v §20 ods. 6, §24 ods. 2 písm. b) zákona o dražbách, kedy neuviedol skutočnosť, že záložné právo prednostného záložného veriteľa VÚB, a.s. prechádza s predmetom dražby na vydražiteľa, práve naopak, uviedol že dražbou vykonáva záložné právo na zabezpečenie tejto pohľadávky záložného veriteľa zriadené v I. poradí. Vydražiteľ zmluvou o postúpení práv a povinností postúpil všetky práva na náhradu škody vzniknutej mu dňa 01.12.2016 v súvislosti s dražbou na žalobcu.

2. Žalovaný 2 v písomnom vyjadrení doručenom súdu dňa 28.11.2019 uviedol, že zabezpečil dražbu predmetných nehnuteľností a poveril dražbou žalovaného I a je presvedčený, že dražba prebehla v súlade so zákonom. Nedopustil sa porušenia právneho predpisu.

3. Žalovaný I v písomnom podaní doručenom súdu dňa 06.12.2019 uviedol, že žiada žalobu zamietnuť. J. D XX/XXXX uskutočnenou dňa 13.08.2015 (ďalej iba ako „dražba“) došlo k vykonaniu zákonného záložného práva v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dotknutom bytovom dome (ďalej iba ako „ostatní vlastníci“), zabezpečujúceho splatnú pohľadávku ostatných vlastníkov vzniknutú z titulu neuhradených mesačných zálohových platieb za služby spojené s užívaním bytu a do fondu prevádzky údržby a opráv. Už v oznámení o predmetnej dražbe bola zo strany dražobníka podaná informácia o tom, aké záložné práva viaznu na predmete dražby - byte č. 11 nachádzajúcom sa na 4. poschodí obytného domu so súpisným č. XX, vchod č. XX v J. U., k. ú. : J. U. (ďalej iba ako „predmet dražby“), v súlade s ust. § 19 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách (ďalej iba ako „ZoDD“), ako aj o tom, že navrhovateľ žiada dražobníka o predaj predmetu dražby tak ako „stojí a leží.“ Poukázal na ustanovenie § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Zákonné ustanovenie hovorí o vzniku zákonného záložného práva v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome priamo zo zákona, za účelom zabezpečenia pohľadávok „vzniknutých“ z právnych úkonov týkajúcich sa bytového domu ako spoločnej nehnuteľnosti všetkých vlastníkov a z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru ako konkrétnej individuálnej jednotky v bytovom dome. Toto záložné právo kontinuálne existuje počas celej existencie predmetu záložného práva, bez ohľadu na prevody, resp. prechody vlastníckeho práva k bytu alebo nebytovému priestoru v bytovom dome. OS Bratislava II vyslovil dňa 30.04.2014 v rozhodnutí zn. 43C/21/2013 nasledovné: „súd mal za to, že momentom vzniku záložného práva zriadeného zákonom v zmysle § 15 zák. č. 182/1993 je vznik pohľadávky spoločenstva voči vlastníkovi bytu a nie uzavretie zmluvy o poskytovaní služieb medzi spoločenstvom a vlastníkom bytu, resp. nebytového priestoru, nakoľko účinnosťou samotnej zmluvy o poskytovaní služieb nevzniká pohľadávka spoločenstva voči vlastníkovi bytu, resp. nebytového priestoru, na vznik ktorej je viazané záložné právo zriadené ex lege.“ S uvedeným právnym názorom sa stotožňujeme v tom zmysle, že zákonné záložné právo vzniká spolu so vznikom pohľadávky,

avšak uvádzame, že pohľadávka, ktorú zákonné záložné právo zabezpečuje, sama o sebe reálne vzniká už v momente nadobudnutia vlastníckeho práva k bytu prvým vlastníkom, napriek tomu, že sa stane splatnou až v budúcnosti. Ide totiž o pohľadávku, ktorá je nerozlučne spätá s existenciou bytu/nebytového priestoru v tom ktorom bytovom dome. S nadobudnutím vlastníckeho práva k bytu a nebytovému priestoru je priamo zo zákona nerozlučne spojený vznik povinnosti vykonávať predmetné úhrady. Takúto povinnosť vlastník nemá pri nadobudnutí vlastníckeho práva k inej nehnuteľnosti ako je byt a nebytový priestor, napr. pri kúpe rodinného domu. Inštitútom zákonného záložného práva sa takto vyzdvihuje spoločenský charakter existencie bytu v bytovom dome a neprelomiteľná súvislosť platobnej disciplíny vlastníka bytu/nebytového priestoru s platobnou disciplínou bytového domu ako celku. Podľa § 34 ods.1 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „katastrálny zákon“): „Práva k nehnuteľnostiam, ktoré vznikli, zmenili sa alebo zanikli zo zákona, sa do katastra zapisujú záznamom, a to na základe verejných a iných listín “. V zmysle ust. § 5 ods. 2 katastrálneho zákona : „Záznam je úkon okresného úradu plniaci evidenčné funkcie, ktoré nemajú vplyv na vznik, zmenu ani na zánik práv k nehnuteľnostiam. “ To znamená, že na vznik zákonného záložného práva podľa ust. § 15 BZ nie je potrebná žiadna iná právna skutočnosť v zmysle ust. § 151ods. 1 OZ. Samotný katastrálny zákon záznamu nepriznáva konštitutívne, ale iba deklaratórne účinky. Nakoľko vznik zákonného záložného práva k bytu nie je podľa § 15 BZ podmienený jeho zápisom v katastri nehnuteľností (záznam plní iba evidenčnú funkciu), toto právo vzniká na základe inej právnej skutočnosti a časovo nie je viazané na moment právoplatnosti rozhodnutia Okresného úradu - katastrálneho odboru, o vykonaní zápisu vo forme záznamu. Tiež neplatí, že neexistenciou záznamu zákonného záložného práva na liste vlastníctva zákonné záložné právo nevzniklo, nakoľko všeobecne záväzné predpisy s jeho zápisom vo forme záznamu nespájajú žiadne právne účinky. Z toho dôvodu sa nemôže ani akékoľvek skutočné poradie zákonného záložného práva odôvodňovať poradiem jeho formálneho zápisu na liste vlastníctva, nakoľko takýmto zápisom nevzniká. Na vznik zákonného záložného práva zápis na liste vlastníctva nie je potrebný, keďže samotný zákon (ako bytový, tak aj katastrálny) určujú, že vzniká na základe inej skutočnosti a záznamom sa len deklaruje jeho vznik. S ohľadom na vyššie citované ustanovenie a v súvislosti s časovým momentom vzniku zákonného záložného práva v prospech ostatných vlastníkov je nepochybné, že zákonné záložné právo k nehnuteľnosti, ktorá bola predmetom dražby, reálne vzniklo a existuje, a zároveň má prednosť pred akýmkoľvek iným záložným právom iného záložného veriteľa. Nezáleží pritom, či pôjde o zmluvné záložné právo, ktoré sa do katastra nehnuteľností zapisuje vkladom s právotvorným účinkom alebo napr. exekučné záložné právo, ktorého moment vzniku príslušné ustanovenia zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) priamo nevymedzujú. Najvyšší súd Slovenskej republiky zaujal aj k tejto problematike stanovisko v rozsudku ISžo 26/2008 zo dňa 22.07.2008, v ktorom konštatuje: „Vôľou zákonodarcu (v ustanoveniach OZ) bolo ustanoviť rovnaké právne postavenie oprávnených zo záložného práva bez ohľadu, či ide o zmluvné záložné právo alebo daňové alebo exekučné záložné právo. “ V uvedenom rozsudku NSSR zo zoznamu záložných práv, ktoré majú vzájomne rovnocenné právne postavenie, zákonné záložné právo vynechal, čím mu nepriamo priznal nadradené právne postavenie oproti ostatným záložným právam. Toto tvrdenie podporuje aj rozsudok Krajského súdu Bratislava zn. 3Cob/233/2013 zo dňa 28.01.2015, v ktorom je uvedené : „ Poradie záložných práv sa zásadne spravuje časom vzniku. Odvolací súd je zhodne so súdom prvého stupňa toho názoru, že ustanovenie § 151k ods. 1 OZ rieši poradie ZMLUVNÝCH záložných práv, pričom poradie uspokojenia viacerých záložných práv k tomu istému zálohu je rozhodujúce poradie ich registrácie v registri záložných práv, alebo v osobitnom registri. To sa týka aj záložného práva k nehnuteľnostiam, bytom a nebytovým priestorom, ktoré sa zapisujú do katastra nehnuteľností. Pri zákonnom záložnom práve je rozhodujúci čas jeho vzniku“. Rovnaký právny názor týkajúci sa poradia zákonného záložného práva zaujal aj Okresný súd Spišská Nová Ves v rozhodnutí 9C 268/2016 - 34 zo dňa 18.10.2016, v ktorom konštatuje: „Súd má za to, že vznik zákonného záložného práva nie je podmienený jeho zápisom do katastra nehnuteľností, ktorý má len deklaratórny charakter. “ Uvedený právny názor okresného súdu bol následne potvrdený rozhodnutím Krajského súdu v Košiciach IICo/452/2016 zo dňa 29.11.2016, A rovnaký právny názor uviedol vo svojom rozsudku č. 11C/1/2016 zo dňa 13.05.2016 aj Okresný súd vo Veľkom Krtíši. Tzv. „superprioritné“ postavenie zákonného záložného práva napokon konštatoval aj Najvyšší súd Slovenskej republiky, ktorý v rozhodnutí 10Sžr/144/2012 zo dňa 25.09.2013, týkajúcom sa konania o oprave chyby v katastrálnom operáte, predmetom ktorého bol výmaz záznamu zákonného záložného práva z dôvodu vydraženia nehnuteľnosti na dražbe, konanej na návrh zmluvného záložného veriteľa, a judikoval nasledovne: „ Odvolací súd jednoznačne uvádza, že správa katastra v konaní o oprave chyby v katastrálnom operáte pochybila, ak pri rozhodovaní vychádzala z ust. § 151 ma ods. 3 OZ, podľa ktorého pri výkone záložného

práva záložným veriteľom, ktorého záložné právo je v poradí rozhodujúcom na uspokojenie záložných práv registrované ako prvé, sa záloh prevádza nezatažený záložnými právami ostatných veriteľov. Odvolací súd uvádza, že zo žiadneho dôkazu, ktorý by bol v konaní o oprave chyby v katastrálnom operáte predložený, nevyplýva skutočnosť (ako to správne uviedol krajský súd), že by došlo k zániku zákonného záložného práva zriadeného podľa § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, nakoľko toto je viazané na nehnuteľnosť, a preto jej prechodom na právneho nástupcu na neho v plnom rozsahu prechádza. „Povahu a charakter zákonného záložného práva podľa § 15 BZ vystihol aj Okresný súd Košice II vo svojom rozsudku zn. 36C/97/2013 zo dňa 09.09.2014, v ktorom uvádza, že „záložné právo v prospech vlastníkov bytov zriadené podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. je špecifickým záložným právom, ktoré vzniklo za účelom zabezpečenia riadnej a efektívnej správy bytového fondu a výklad práva žalovaným (zmluvný záložný veriteľ) ohľadom prednostného záložného veriteľa ako aj jeho následky v danej veci by zrejme obchádzali vyššie citovaný účel zákona“. K problematike zákonného záložného práva sa vyjadrilo ak Ministerstvo financií SR v stanovisku MF/11814/2015-822 zo dňa 21.03.2016, v ktorom sa uvádza : „Domnievame sa, že príslušný registrujúci orgán by nemal posudzovať hmotnoprávne náležitosti vzniku záložného práva, ale len postupovať v zmysle §36 katastrálneho zákona. Realizačná funkcia takto zapísaného záložného práva sa prejaví až vznikom pohľadávky, ktorá je zabezpečená záložným právom Pri uplatňovaní zásady „prior tempore potior iure“, ktorá je explicitne vyjadrená v § 151k ods. 1 OZ, by boli vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vždy ukrátení pri konkurencii viacerých záložných práv viazucích na zálohu (byte alebo nebytovom priestore). Považujeme za dôležité chrániť záujmy vlastníkov v bytovom dome, a preto sa domnievame, že záložné právo podľa § 15 zákona o vlastníctve bytov má osobitné postavenie zákonného záložného práva“. Rovnaký názor vyslovilo MF SR aj v stanovisku MF/11570/2017 zo dňa 19.04.2017, ktoré je ešte doplnené o tvrdenie : „ Preto vnímame osobitné postavenie zákonného záložného práva podľa § 15 BZ ako právo sui generis, ktoré má iné zákonné predpoklady svojho vzniku a spôsobu uplatňovania, než bežné záložné právo Na tomto mieste je ďalej nevyhnutné spomenúť aj skutočnosť, že poradie zákonného záložného práva v čase uskutočnenia dražby v plnej miere korešpondovalo dokonca aj s jeho zápisom na verejne dostupnom liste vlastníctva, v súlade s ust. § 151k zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej iba ako „OZ“). a preto zo strany našej spoločnosti vo vzťahu k účastníkom dražby nemožno namietat klamlivú obchodnú praktiku, resp. uvedenie do omylu ani v tomto smere, napriek tomu, že na LV záznam o zákonom záložnom práve s ohľadom na vyššie uvedené argumenty ani nemusí byť. Pokiaľ mal zmluvný záložný veriteľ - VÚB banka, a. s. na poradie záložných práv iný názor, pričom zánik svojej pohľadávky neuznal, žalobca sa mal z pozície osoby, ktorá má na veci oprávnený záujem, domáhať určenia skutočného poradia cestou určovacej žaloby.

4. Žalobca v písomnom vyjadrení doručenom súdu dňa 17.03.2020 uviedol, že obaja žalovaní vo svojich vyjadreniach opätovne potvrdili, že predmetnú dražbu vykonali v postavení prioritného záložného veriteľa Záložný veriteľ, t.j. žalovaný 2/ však neinformoval v zmysle §151ma ods. 7 prvá veta OZ nadobúdateľa zálohu (t.j. vydražiteľa), ani následne žalovaný 1/, že záloh sa prevádza zatažený záložným právom. Žalobca nadobudol predmet dražby, ako sa neskôr ukázalo, i so záložným právom skutočného prednostného veriteľa (VÚB, a.s.) Záložný veriteľ, ktorý nemá postavenie prednostného záložného veriteľa, je tiež povinný informovať nadobúdateľa zálohu, že prevádzaný záloh je zatažený záložným právom. Pre uspokojenie záložných veriteľov (alebo inak prednostného postavenia záložného práva) v zmysle vtedy platnej právnej úpravy je rozhodujúce výlučne poradie zaregistrovaných záložných práv. Záložné právo v prospech VÚB, a.s. bolo zaregistrované do listu vlastníctva k predmetu dražby na základe dňa 10.01.2005 doručenej na vtedajšiu Správu katastra Dunajská Streda Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg. č. XXX/XXXXXX/XX-XXX/XXX zo dňa 10.01.2005 uzatvorenej v zmysle §151 a až 151 md OZ medzi VÚB, a.s. ako záložným veriteľom a pôvodnými vlastníckmi predmetu dražby ako záložcami. Zápis do operátu katastra nehnuteľností sa uskutočnil pod číslom V-XX/XX, číslo zmeny XXX/XX v súlade so zmluvou správne, t.j. na LV č. XXXX do Č. S.-I. k predmetnému bytu bolo vyznačené v I. poradí: „Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., so sídlom Mlynské nivy 1,829 90 Bratislava,IČO:31 320 155 podľa V-XX/XX -č.Z. XXX/XX“ Dňa 03.10.2005 bola vtedajšej Správe katastra Dunajská Streda doručená „Žiadosť o zápis záložného práva“ na základe ktorej žalovaný 2/ ako správca obytného domu v ktorom sa predmetná nehnuteľnosť (predmet dražby) nachádza s poukazom na ust. §15 zákona č. 182/1993 Z.z. žiadal o zápis záložného práva v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebyt. priestorov v bytovom dome súp. č. XX aj k bytu č. XX, na 3. poschodí vchod XX. Zápis do operátu katastra nehnuteľností sa uskutočnil pod číslom Z-XXXX/XX, č.z. XXX/XX, t.j. na LV č. XXXX do časti S.-I. k citovanému bytu bolo vyznačené v II. poradí: „Záložné právo v prospech

ostatných vlastníkov a nebytových priestorov v bytovom dome „na byt č. XX/...Z. XXXX/XX - č.Z..XXX/XX“ Dňa 21.6.2006 bola vtedajšej Správe katastra Dunajská Streda doručená „Žiadosť o zápis záložného práva“, na základe ktorej žalovaný 2/, ako správca obytného domu v ktorom sa predmetná nehnuteľnosť (predmet dražby) nachádza s poukazom na ust. §15 zákona č. 182/1993 Z.z. žiadal o zápis záložného práva v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebyt. priestorov v bytovom dome ku každému bytu, ktoré sa nachádzajú v bytovom J. U..Č.. XX P. J. U.. Z.Á. J. C. W. B. U. D. L. Č.. Z.-XXXX/XX, Č..Z.. XXX/XX, t.j. na I. Č.. XXXX J. časti C-LV ku každému bytu (pod poradovým číslom 0) bolo vyznačené: Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome-Z-XXXX/XX, č.z. XXX/XX. 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 §41 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z.z. katastrálny zákon Práva k tej istej nehnuteľnosti sa zapisujú v poradí, v akom sa okresnému úradu doručili zmluvy, verejné listiny alebo iné listiny o vzniku, zmene alebo zániku práva k nehnuteľnosti na zápis do katastra. Z vyššie uvedeného je taktiež zrejmé, že záložné právo pod č. V-XX/XX, č.z. XXX/XX v prospech VÚB, a.s. bolo registrované skôr ako Záložné právo Z-XXXX/XX, č.z. XXX/XX v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.

V súlade s judikatúrou Najvyššieho súdu SR ako aj nálezmi Ústavného súdu SR pre uspokojenie záložných veriteľov v zmysle platnej právnej úpravy v čase konania dražby je rozhodujúce výlučne poradie zaregistrovaných záložných práv. Fakt, že právo vzniklo skôr nie je podľa ustanovení Občianskeho zákonníka rozhodný pre určenie poradia uspokojenia, alebo inak prednostného postavenia záložného práva. Vznik záložného práva nemá žiaden vplyv na poradie uspokojovania. V súlade s naším právnym názorom evidentne taktiež postupovala notárka osvedčujúca priebeh predmetnej dražby.

5. Žalovaný I v písomnom vyjadrení doručenom súdu dňa 02.09.2020 uviedol, že žalobca sa však žiadnym spôsobom nevyjadruje k: početným ustanoveniam príslušných ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov podporených judikatúrou ktoré v plnom rozsahu preukazujú tzv. všeobecne prednostné postavenie zákonného záložného práva v zmysle ust. § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej iba ako „BytZ“), a k skutočnosti, že prioritu zákonného záložného práva vo vzťahu k predmetu dražby uznával v čase jej uskutočnenia aj samotný žalobca, pričom zápis o zákonnom záložnom práve s prednostným postavením vo vzťahu k ostatným záložným právam viaznucim na predmete dražby v čase jej uskutočnenia korešpondoval aj s ust. § 151k ods. 1 zákona OZ a k jemu známym informáciám pravdivo podaným zo strany dražobníka v oznámení o dražbe. Naopak, informácia o tom, aké záložné práva viaznu na predmete dražby v čase jej uskutočnenia, bola zo strany dražobníka podaná už v oznámení o dražbe, vydanom v súlade s ust. § 19 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách (ďalej iba ako „ZoDD“), kde bola zároveň uvedená informácia o tom, že navrhovateľ žiada dražobníka o predaj predmetu dražby „tak ako stojí a leží.“ Žalobca vo svojom vyjadrení následne uvádza, že záložný veriteľ a tiež ani dražobník ho ako nadobúdateľa zálohu neinformovali o tom, že sa predmet dražby prevádza zaťažený záložnými právami iných záložných veriteľov. Nakoľko má však zákonné záložné právo podľa ust. § 15 ods. 1 BytZ tzv. absolútnu prednosť pred záložnými právami iných záložných veriteľov, pričom jeho skutočné poradie korešpondovalo v čase uskutočnenia dražby aj s poradím zapísaným na príslušnom liste vlastníctva, máme za to, že žalovaní svoje zákonné povinnosti vo vzťahu k žalobcovi ako nadobúdateľovi zálohu neporušili. V poslednom bode svojho vyjadrenia žalobca uvádza, že nehnuteľnosť v dražbe nadobudol zaťaženú záložným právom zmluvného záložného veriteľa. Ako sme však uviedli už v našom prvom vyjadrení k žalobe, nie je pochybením dražobníka a ani samotného záložného veriteľa, ak vydražiteľ, ktorým je žalobca (pravdepodobne z dôvodu urýchlenia výmazu záložných práv z L. I. L. predaji predmetných nehnuteľností, v rámci výkonu svojej podnikateľskej činnosti) najskôr uzná nárok tretieho podnikateľského subjektu (bez toho aby si ho čo do právneho dôvodu vzniku, resp. existencie a čo do výšky preveril ešte v čase realizácie J. J. XX/XXXX) a následne si od dražobníka, resp. aj od navrhovateľa dražby vymáha spôsobenú škodu súdnou cestou, pričom žalovaní nároky VÚB banky, a. s. nikdy čiastočne a napokon ani konkludentne neuznali. Pokiaľ mal zmluvný záložný veriteľ - VÚB banka, a. s. na poradie záložných práv iný právny názor, mal sa domáhať určenia skutočného poradia záložných práv cestou určovacej žaloby, v súlade s ust. § 137 písm. c) zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok. K rozporu znenia ust. § 15 BytZ namietaného žalobcom iba okrajovo uvádzame, že v čase uskutočnenia dražby bolo jeho znenie nasledovné: „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 právov 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.“ Z dôvodu nejednotnosti výkladu predmetného ustanovenia bolo však novelou BytZ č. XX/XXXX Z. z. (účinnou od 01.04.2019) jeho znenie precizované, a to v tom zmysle, že je ešte výraznejšie deklarovaný vecnoprávny substrát zákonného záložného práva, tzn. predmetom zákonného záložného práva je byt alebo nebytový priestor bez ohľadu na jeho vlastníka, resp. akúkoľvek zmenu v osobe vlastníka.

Aktuálne znenie predmetného ustanovenia znie: „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, ktoré vznikli alebo vzniknú v budúcnosti z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, vzniká zo zákona k bytu alebo 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.“, pričom je doplnené aj o ust. § 15 ods. 3 BytZ, v zmysle ktorého: „Záložné právo podľa odseku 1 trvá počas celej existencie predmetu záložného práva.“

Čo sa týka skutočného poradia záložných práv viazaných na predmete dražby v čase jej uskutočnenia, žalobca síce v závere svojho podania uvádza, že jeho závery o prednostnom záložnom práve zmluvného záložného veriteľa sú v súlade s judikatúrou Najvyššieho súdu SR ako aj s nálezmi Ústavného súdu SR, na podporu svojich tvrdení však v žalobe neuvádza žiaden takýto judikát ani nález.

6. Žalovaný 2 vo svojom vyjadrení doručenom súdu dňa 08.09.2020 zotrval na svojom vyjadrení.

7. Na pojednávaní dňa 07.04.2022 strany zotrvali na svojich vyjadreniach. Žalovaný súdu predložil rozhodnutie Najvyššieho súdu SR 1Cdo/147/2018.

8. Žalobca vo svojom vyjadrení doručenom súdu dňa 10.05.2022 zotrval a svojich vyjadreniach. Pre uspokojenie záložných veriteľov v zmysle vtedy platnej úpravy je rozhodujúce výlučne poradie zaregistrovaných záložných práv. Registrácia záložného práva je jedinou právnou skutočnosťou, s ktorou zákon spája možnosť prednostného uspokojenia, pričom registráciu záložného

9. Súd vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi: Zmluva o postúpení práv a povinností (č.l.6), email zo dňa 02.12.2016 (č.l.9), email zo dňa 25.11.2016 (č.l.11) email zo dňa 29.11.2016 (č.l.12) email zo dňa 25.11.2016 (š.l.13) oznámenie dražobníka (č.l. 15), email zo dňa 24.11.2016 (č.l.16), výpis Z. I. (Č.l.XX) vyjadrenie W. L. Z. L. (č.l.19) oznámenie notárskeho úradu (č.l. 20), notárska zápisnica B. XXX/XXXX (č.l.22), zmluva o vykonaní dražby (č.l. 51), oznámenie o dražbe (č.l.62) výpis Z. I. XXXX (č.l.65) uznesenie NSSR 1Cdo/147/2018 (č.l.104)

10. Súd posúdil vec podľa nasledujúcich právnych predpisov.

11. Podľa § 151ma ods. 3 zákona č. 40/1964 Zb (ďalej aj OZ) „pri výkone záložného práva veriteľom, ktorého záložné právo je v poradí rozhodujúce na uspokojenie záložných práv registrované ako prvé sa záloh prevádza nezaťažený záložnými právami ostatných záložných veriteľov.“

12. Podľa § 151ma ods. 3 OZ účinného (30.09.2013-30.09.2015) Pri výkone záložného práva záložným veriteľom, ktorého záložné právo je v poradí rozhodujúcom na uspokojenie záložných práv registrované ako prvé (ďalej len "prednostný záložný veriteľ"), sa záloh prevádza nezaťažený záložnými právami ostatných záložných veriteľov. Ak výťažok z predaja zálohu prevyšuje pohľadávku zabezpečenú v prospech prednostného záložného veriteľa, ostatní záložní veritelia majú právo, aby ich pohľadávky zabezpečené záložným právom k prevádzanému zálohu boli po odpočítaní nevyhnutne a účelne vynaložených nákladov prednostným záložným veriteľom v súvislosti s výkonom záložného práva uspokojené z výťažku z predaja zálohu podľa poradia rozhodujúceho na uspokojenie záložných práv.

13. Podľa § 151ma ods. 7 OZ záložný veriteľ, ktorý vykonáva záložné právo podľa odseku 6, je povinný informovať nadobúdateľa zálohu, že záloh sa prevádza zaťažený záložným právom. Záložný veriteľ, ktorý vykonáva záložné právo podľa odseku 6, a nadobúdateľ zálohu sú povinní zaregistrovať zmenu v osobe záložcu v registri záložných práv alebo v osobitnom registri, ak sa na vznik záložného práva

podľa tohto zákona alebo podľa osobitného zákona vyžaduje jeho registrácia v osobitnom registri; za škodu spôsobenú porušením tejto povinnosti zodpovedajú spoločne a nerozdielne.

14. Podľa ustanovenia § 15 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (účinný do 10.10.1999): Pohľadávky vlastníkov bytov a nebytových priestorov vzniknuté z neplnenia povinností uvedených v § 10 ods. 1 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/19990716.html>> a § 11 ods. 2 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/19990716.html>> sa pri rozvrhovaní uspokojia z podstaty podľa osobitného predpisu 17a) <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/19990716.html>> po uspokojení pohľadávok daní a poplatkov pred ostatnými pohľadávkami.

15. Podľa ustanovenia § 15 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (účinný od 11.10.1999) Pohľadávky vlastníkov bytov a nebytových priestorov vzniknuté z neplnenia povinností uvedených v § 10 ods. 1 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/19991011.html>> a § 11 ods. 2 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/19991011.html>> sa pri rozvrhovaní uspokojia z podstaty podľa osobitného predpisu 17a) <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/19991011.html>>.

16. Podľa ustanovenia § 15 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (účinný od 01.10.2014 - 31.12.2015) (ďalej aj BZ) 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 16) <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/20141001.html>> 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 zapisuje do katastra nehnuteľností. 17) <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/20141001.html>>

17. Podľa § 20 ods. 6 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1992/323/>> o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov dražba sa otvára vyvolaním (ďalej aj zákon o dražbách) Obsahom vyvolania je označenie a opis predmetu dražby a jeho odhadnutá alebo zistená cena, údaje o právach a záväzkoch na predmete dražby viaznucich a s ním spojených, ak majú podstatný vplyv na hodnotu predmetu dražby, údaje o nájomných zmluvách týkajúcich sa predmetu dražby a záväzkoch z nich vyplývajúcich, najnižšie podania a najnižšie prihodenie. Ak je predmetom dražby kultúrna pamiatka, uvedie licitátor aj túto skutočnosť.

18. Podľa § 33 ods. 3 zákona o dražbách dražobník zodpovedá za škodu, ktorú spôsobil porušením ustanovení tohto zákona. Tejto zodpovednosti sa zbaví, ak preukáže, že škode nemohol zabrániť ani pri vynaložení úsilia, ktoré možno od neho spravodlivo požadovať. Dražobník zodpovedá i za škodu spôsobenú tretím osobám postupom licitátora; tejto zodpovednosti sa nemožno zbaviť.

19. Podľa § 33 ods. 4 navrhovateľ dražby zodpovedá za škodu, ktorú spôsobil porušením ustanovení tohto zákona. Tejto zodpovednosti sa zbaví, ak preukáže, že škode nemohol zabrániť ani pri vynaložení úsilia, ktoré možno od neho spravodlivo požadovať.

20. Súd dospel k nasledujúcim záverom.

21. Medzi stranami nebolo sporné, že dňa 13.08.2015 sa uskutočnila dražba k nehnuteľnostiam: Byt č. XX B. U. na X. L.. C. J. U. Č.. XX, P. XX, postavaný na parcele č. XXXX/XX, XXXX/XX, Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti XXX/XXXXX. Medzi stranami nebolo sporné, že žalovaná 1 bol dražobníkom a žalovaný 2 bol navrhovateľom dražby.

22. Medzi stranami nebol sporné a vyplýva to aj z I. XXXX (Č..I..XX) že na predmetnej nehnuteľnosti boli registrované nasledovné záložní práva: Záložné právo na X. Č..XX/IV. v prospech Všeobecnej úverovej

banky, a.s., so sídlom Mlynské nivy 1,829 90 Bratislava, N.:XX XXX XXX podľa P.-XX/XX -Č..Z..XXX/XX, uvedené ako prvé v poradí a ako druhé v poradí Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov a nebytových priestorov v bytovom dome „na byt č. XX/III.,Z. XXXX/XX - Č..Z..XXX/XX“. Z. I. teda vyplýva, že žalovaný 2 mal na I. XXXX registrované Z. L. Z. -XXXX/XX. Záložné právo vzniklo na základe ustanovenia § 15 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky bolo registrované teda skôr ako zákonné záložné právo žalovaného 2.

23. Medzi stranami nebolo sporné, že predmetné nehnuteľnosti v uvedenej dražbe vydražil CON AMICO COMPRARE s.r.o., IČO 47753901, so sídlom Ulica Gyulu Szabóa 6293/64A, Dunajská Streda, PSČ 929 01, SR. Medzi stranami nebolo sporné, že uvedená spoločnosť dňa 01.12.2016 uhradila pohľadávku zabezpečenú záložným právom v prospech VÚB, a.s. bezhotovostným prevodom na zadany bankový účet v celkovej výške 11 693,80 EUR. Medzi stranami nebolo sporné, že uvedená spoločnosť postúpila predmetnú pohľadávku na žalobcu.

24. Medzi stranami bol sporný nárok žalobcu na náhradu škody, ktorá mala vzniknúť pri realizácii predmetnej dražby, kedy malo dôjsť podľa žalobcu zo strany žalovaného 2 k porušeniu povinnosti vyplývajúcej z § 20 ods. 6, a § 24 ods. 2 písm. b) zákona o dražbách kedy neuviedol, že záložné právo veriteľa VUB, a.s. prechádza z predmetom dražby. Žalovaný 1 porušil právnu povinnosť danú okrem iného § 151ma ods. 7 OZ tým, že neinformoval nadobúdateľa zálohu - že záloh sa prevádza zaťažený.

25. Súd teda skúmal predpoklady vzniku škody a zodpovednosti za škodu.

26. Pre posúdenie vzniku škody a zodpovednosti za jej vznik, súd skúmal naplnenie predpokladov. Škodu má podľa žalobcu predstavovať suma vyplatená vydražiteľom záložnému veriteľovi, ktorého záložné právo ostalo zapísané na I. XXXX (č.l.17) po vykonaní dražby a prevedení vlastníckeho práva a vydražiteľa medzi stranami nebolo sporné, že vydražiteľ zaplatil záložnému veriteľovi, ktorého záložné právo ostalo na I. XXXX (č.l.17) dňa 01.12.2016 bezhotovostným prevodom na účet 11 693,80 eur.

27. Túto sumu musel zaplatiť žalobca (právny predchodca) za účelom vyplatenia pohľadávky záložnému veriteľovi s prednostným postavením, aby došlo k zániku záložného práva, ktoré ostalo na predmetnej nehnuteľnosti po vykonanej dražbe.

28. Podľa § 420 ods. 1 OZ „Každý zodpovedá za škodu, ktorú spôsobil porušením právnej povinnosti.“

29. Podľa §33 ods. 3 zákona o dražbách „Dražobník zodpovedá za škodu, ktorú spôsobil porušením ustanovení tohto zákona. Tejto zodpovednosti sa zbaví, ak preukáže, že škode nemohol zabrániť ani pri vynaložení úsilia, ktoré možno od neho spravodlivo požadovať. Dražobník zodpovedá i za škodu spôsobenú tretím osobám postupom licitátora; tejto zodpovednosti sa nemožno zbaviť.“

30. Predpokladom vzniku zodpovednosti za škodu v zmysle ustanovenia § 420 OZ je porušenie právnej povinnosti.

31. Porušenie právnej povinnosti malo u žalovaného 1 spočívať v tom, že počas vyvolania v zmysle §20 ods. 6 zákona o dražbách neuviedol žiadne záväzky na predmete dražby viaznuce, ktoré by mali prejsť s predmetom dražby na vydražiteľa, ani túto informáciu neuviedol do notárskej zápisnice a u žalovaného 2 v tom že neinformoval v zmysle §151ma ods. 7 prvá veta OZ nadobúdateľa zálohu (t.j. vydražiteľa), že záloh sa prevádza zaťažený záložným právom.“

32. V prípade konkurencie záložných práv sa uplatňuje princíp priority. „Prior tempore potior iure“, skorší do času, silnejší do práva. Platná právna úprava určuje ako rozhodujúce pre poradie záložných veriteľov v prípade konkurencie záložných práv poradie registrácie záložného práva. Uvedené bolo zaverené novelou 526/2002 Z.z. Občianskeho zákonníka účinnou od 01.01.2003. Uvedené platí bez ohľadu na to, či ide o záložné právo, ktoré vzniká zápisom, resp. ide iba o deklaratórny zápis záložného práva. Výnimku z uvedeného pravidla obsahuje napr. ustanovenie § 23 ods. 6 zákona č. 180/1995 Z.z., alebo § 38 zákona 435/2000 Z.z. Úprava ustanovenia § 15 ods. 3 zákona č. 183/1999 Z.z. účinná do 10.10.1999 obsahovala ďalšiu výnimku v podobe že uprednostňovala uspokojenie pred ostatnými pohľadávkami. Zákonom č. 252/1999 Z.z. o bankách došlo k novelizácii uvedeného ustanovenia a k vypusteniu

ustanovenia, ktorým sa zakladalo prednostné uspokojovanie. Touto novelou sa teda zrovnoprávnili záložné práva a zaviedol sa princíp poradia registrácie okrem výnimiek. Úprava platná v rozhodnom období vykonania dražby takú výnimku neobsahovala.

33. Vzhľadom k tomu, že z LV vyplýva, a medzi stranami ani nie je sporné, že záložné právo VUB banky a.s., bolo registrované ako prvé a záložné právo žalovaného 2 bolo registrované až potom, bez ohľadu na okamih jeho vzniku, súd konštatoval, že žalovaný 2 nemal v zmysle ustanovenia § 151ma ods. 3 OZ postavenie prednostného veriteľa a záloh sa tak prevádzal zaťažený záložným právom. (obdobne napr. rozhodnutie Krajského súdu v Prešove 19Co/5/2020). Súd poukazuje aj na závery uvádzané v Katastrálnom buletíne 2/2012, Y. C. L..

34. Z dôvodovej správy k zákonu 252/1999 Z.z. ktorou bolo novelizované ustanovenie § 15 ods. 3 Zákona o bytoch vyplýva „Navrhovanou úpravou § 15 <aspi://module='ASPI'&link='182/1993 Z.z.%252315'&ucin-k-dni='30.12.9999'> odseku 3 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z.z. <aspi://module='ASPI'&link='182/1993 Z.z.'&ucin-k-dni='30.12.9999'> o vlastníctve bytov a nebytových priestorov sa zabezpečuje právna istota pre banky a súčasne pre spoločenstvá bytov a nebytových priestorov, ktorým priamo zo zákona vznikajú pohľadávky zabezpečené zákonným záložným právom. Navrhovaná úprava bezprostredne súvisí s úpravou § 337 <aspi://module='ASPI'&link='99/1963 Zb.%2523337'&ucin-k-dni='30.12.9999'> odseku 1 Občianskeho súdneho poriadku. V prípade, že vzniknú pohľadávky vlastníkov bytov a nebytových priestorov z titulu nesplnenia povinnosti konkrétneho vlastníka bytu podľa zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov hypotekárna banka bude z rozvrhovaného pojednávania uspokojená prednostne pri - už v súčasnosti zákonom určených - pohľadávkach z hypotekárnych úverov a komunálnych úverov, kým pri ostatných svojich pohľadávkach budú banky v zásade uspokojené až v neskoršom poradí.

35. Napriek tomu, že do konania zo strany žalovaného boli predkladané viaceré rozhodnutia, súd sa priklonil k novším citovaným. Uznesenie 6 Mcdo 8/2010 obsahuje inú skutkový stav, neriešilo danú vec a žalovaným 1 predložené uznesenie NSSR 1 Cdo/147/2018 nepredstavuje podľa uznesenia NSSR 1 Obdo /99/2020 ustálenú rozhodovaciu prax, a išlo iba o uvahy „obiter dictum“. Ostatné predkladané rozhodnutia boli na iných skutkových základoch, resp. boli vydávané v správnom súdnictve.

36. Vzhľadom k vyššie uvedenému záveru súdu, že podstatná pre poradie záložných práv je ich registrácia, a teda že žalovaný 2 v danej dražbe nemal postavenie prednostného veriteľa, z čoho pre dražobníka aj dražiteľa plynula oznamovacia povinnosť voči vydražiteľom resp. nadobúdateľom zálohu, posudzoval súd splnenie tejto povinnosti zo strany jednotlivých povinných subjektov.

37. Žalovaný 1 však počas vyvolania v zmysle §20 ods. 6 zákona o dražbách neuviedol žiadne záväzky na predmete dražby viaznuce, ktoré by mali prejsť s predmetom dražby na vydražiteľa, ani túto informáciu neuviedol do notárskej zápisnice. Pokiaľ obrana žalovaného spočívala v tom, že nakoľko uvedené informácie boli uvedené na LV nešlo z jeho strany i nekalú praktiku ani o uvedenie do omylu, súd konštatuje že nárok na náhradu škody v tomto prípade nevyplýva z použitia nekalej obchodnej praktiky, ani z uvedenia do omylu ale z porušenia zákonnej povinnosti, ktorá mu vyplýva z ustanovenia § 20 ods.6 zákona o dražbách. Žalovaný 1 nepreukázal v konaní splnenie predmetnej povinnosti. Žalovaného obrana spočívala v tvrdení, že obsahom zápisnice o dražbe sú informácie o záložnom práve Všeobecnej úverovej banky, a.s., Súd však dospel k záveru, že žalovaný nijako nepreukázal, žeby vydražiteľovi vo vyvolaní dražby oznámil, že predmet dražby, má záväzok, ktorý sa s ním bude prevádzať a ktoré teda mali podstatný vplyv na hodnotu dražby. Informácia, že záložné právo bolo zriadené ako 1 v poradí nemá vplyv na poradie záložných práv v zmysle ustanovenia § 151ma ods. 3 OZ, kde je rozhodujúci moment registrácie.

38. Žalovaný 2 neinformoval v zmysle §151ma ods. 7 prvá veta OZ nadobúdateľa zálohu (t.j. vydražiteľa), že záloh sa prevádza zaťažený záložným právom.“ Porušenie informačnej povinnosti v zmysle uvedeného zákonného ustanovenia môže zakladať zodpovednosť za škodu. Žalovaný 1 nepreukázal, žeby si predmetnú povinnosť splnil. Súd dospel k záveru, že medzi vznikom škody a porušením povinnosti žalovaného 2 ako záložného veriteľa je príčinná súvislosť a tak súd konštatoval zodpovednosť za vznik škody vydražiteľovi, ktorá spočívala vo vynaložení prostriedkov na vyplatenie prednostného veriteľa. Žalovaný 2 síce uzavrel so žalovaným 1 Zmluvu o vykonaní dražby, ktorá ho ale nijako nezbavovala predmetnej zákonnej povinnosti.

39. Vzhľadom k vyššie uvedenému súd dospel k záveru, že je možné konštatovať naplnenie všetkých predpokladov zodpovednosti za škodu na strane žalovaných. Medzi porušením povinnosti uvedených subjektov je príčinná súvislosť so vznikom, škody, nakoľko ak by si splnili svoju zákonnú povinnosť vedel by vydražiteľ o záväzkoch, ktoré mali vplyv na nehnuteľnosť a ním následne nevyhnutné vyplatenie záložného práva prednostného veriteľa. Súd upravil povinnosť plnenia žalovaných tak, že sú povinný plniť s tým, že plnením jedného z nich zaniká v rozsahu poskytnutého plnenia povinnosť druhého z nich.

40. Spolu so žalovanou istinou si žalobca uplatnil aj úrok z omeškania vo výške 5 % ročne zo žalovanej sumy od 01.12.2016. Vzhľadom k tomu, že žalobca nepreukázal skoršie uplatnenie nároku na náhradu škody, priznal súd omeškanie počnúc doručením žaloby žalovaným. Keďže k neskoršiemu doručeniu žaloby došlo u žalovaného 1, dňom 19. 11.2019, súd ustálil omeškanie žalovaných počnúc dňom nasledujúcim po uvedenom dátume.

41. Podľa § 517 ods. 1 OZ dlžník, ktorý svoj dlh riadne a včas nesplní, je v omeškaní. Ak ho nesplní ani v dodatočnej primeranej lehote poskytnutej mu veriteľom, má veriteľ právo od zmluvy odstúpiť; ak ide o deliteľné plnenie, môže sa odstúpenie veriteľa za týchto podmienok týkať aj len jednotlivých plnení.

42. Podľa § 517 ods. 2 OZ ak ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, ak nie je podľa tohto zákona povinný platiť poplatok z omeškania; výšku úrokov z omeškania a poplatku z omeškania ustanovuje vykonávací predpis.

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

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

45. 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.

46. Vzhľadom k tomu, že mal žalobca plný úspech v spore (úrok sa do pomeru úspechu nezapočítava, keďže nepredstavoval samostatne žalovaný predmet konania) priznal mu súd nárok na náhradu trov v rozsahu 100 %. O výške trov bude súd rozhodovať samostatným uznesením, po právoplatnosti rozsudku, ktoré vydá vyšší súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Bratislava I

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.