

Súd: Okresný súd Revúca
Spisová značka: 6C/14/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6818200748
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 05. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Miroslav Šedivec
ECLI: ECLI:SK:OSRA:2018:6818200748.1

Uznesenie

Okresný súd Revúca v právnej veci žalobcu: Okresné stavebné bytové družstvo v Rimavskej Sobote, IČO: 00 173 916, sídlo: Okružná 50, 979 01 Rimavská Sobota, zastúpený Advokátskou kanceláriou JUDr. Erika Simanová, s.r.o., IČO: 47 258 853, sídlo Edelényska 2027/3, 048 01 Rožňava, proti žalovanému: Slovenská sporiteľňa, a. s., IČO: 00 151 653, sídlo Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, zastúpený AK JUDr. Marek Hic, s. r. o. , IČO: 36 865 036, sídlo P. O. Hviezdoslava 10625/23B, 036 01 Martin, o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, takto

rozhodol:

Nariaďuje neodkladné opatrenie, ktorým žalovanému ukladá povinnosť zdržať sa pokračovania vo výkone záložného práva predajom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v okrese Revúca, v obci Tornaľa, zapísanej na liste vlastníctva č. XXXX, pre k. ú. D.L. ako byt č. XX vo vchode č. XX na 2. poschodí bytového domu č. súp. XXXX postaveného na pozemku parc. reg. „C“ č. 881/7 v k. ú. D. a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu č. súp. XXXX a na pozemku parc. reg. „C“ č. 881/7 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 1770 m² vo veľkosti 72/9762 vzhľadom k celku.

Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

odôvodnenie:

1. Žalobca podal dňa 23.04.2018 návrh na nariadenie neodkladného opatrenia odôvodnený tým, že na základe zmluvy o výkone správy je žalobca správcom bytového domu č. súp. XXXX A. D., v ktorom vlastníkom bytu č. XX vo vchode č. XX na 2. poschodí bytového domu č. súp. XXXX, na základe kúpnej zmluvy povolením vkladu pod sp. zn. V 766/2011 dňa 27.10.2011 bol R. T., C.. XX.XX.XXXX, ktorý zomrel XX.XX.XXXX a jeho dedičmi sú jeho dve maloleté deti: J. T. a Q. T.. Podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. vzniklo k predmetnému bytu prednostné zákonné záložné právo ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktoré bolo zapísané na liste vlastníctva č. XXXX ako v poradí prvé záznamom sp. zn. Z 833/02 - 50/03 a zmluvné záložné právo žalovaného je na liste vlastníctva zapísané ako druhé v poradí pod sp. zn. V 100/2016 - 86/16 dňa 22.02.2016. Žalobca eviduje voči vlastníkovi bytu a jeho dedičom splatnú pohľadávku na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu za dobu od 01.09.2012 do 01.04.2018 vo výške 3.111,88 Eur, a vlastníci bytov za účelom jej vymoženia pristúpili k výkone záložného práva predajom bytu v dobrovoľnej dražbe, pričom oznámenie o výkone záložného práva je zaregistrované aj na liste vlastníctva č. XXXX. Dňa 16.04.2018 bolo žalobcovi doručené oznámenie o dobrovoľnej dražbe na základe návrhu žalovaného ako záložného veriteľa s termínom konania dražby 14.05.2018, žalovaný však žalobcovi predtým nedoručil oznámenie o začatí výkonu záložného práva a vykonáva svoje záložné právo napriek poznámke na liste vlastníctva o výkone prednostného záložného práva žalobcom, z čoho plynie, že žalovaný seba považuje za prednostného záložného veriteľa s právom na upokojenie svojej pohľadávky ako prvej v poradí. Žalovaný nedodrжал zákonný postup pri výkone svojho záložného práva, medzi stranami je sporné poradie záložných veriteľov rozhodujúce pre uspokojenie zabezpečených pohľadávok, čím môže byť ohrozený alebo aj zmarený výkon záložného práva žalobcu. Aby sa predišlo žalobe o neplatnosť dobrovoľnej dražby resp. žalobe o vydanie výťažku z dražby,

navrhol žalobca nariadiť neodkladné opatrenie, ktorým by žalovanému bola uložená povinnosť zdržať sa pokračovania vo výkone záložného práva predajom označenej nehnuteľnosti.

2. Pred rozhodnutím o podanom návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia súd doručil podaný návrh žalovanému, ktorý sa k nemu vyjadril písomným podaním zo dňa 30.04.2018 tak, že namietol miestnu nepríslušnosť Okresného súdu Revúca, poprel aktívnu legitimitáciu žalobcu k podaniu takéhoto návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, a vychádzajúc zo stanoviska, že dlžník nadobudol nehnuteľnosť kúpnu zmluvou s povolením vkladu pod sp. zn. A. XXX/XXXX dňa 27.10.2011, čo vzhľadom na povinnosť prevodcu pri prevode preukázať potvrdením od správcu neexistenciu nedoplatkov, vylučuje, aby v čase povolenia vkladu vlastníckeho práva existovali či už nedoplatky alebo uvedené záložné právo, ktorého existencia je podmienená podľa zákona, i konštantnej rozhodovacej praxe existenciou zabezpečovanej pohľadávky, že zákonné záložné právo podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. nemôže zabezpečovať budúce alebo podmienené pohľadávky, ale iba také, ktoré už vznikli, žalobca sa preto nemôže domáhať uspokojenia svojho záložného práva zapísaného pod sp. zn. Z 833/02, ktoré už neexistuje, a nové záložné právo pre pohľadávky vzniknuté od 01.09.2012 si žalobca nezaregistroval, navrhoval podaný návrh ako nedôvodný zamietnuť.

3. Súd sa pred rozhodnutím o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia oboznámil s obsahom listín predložených žalobcom: zmluva o výkone správy č. I. 6, výpis z LV č. XXXX č. I. 13, oznámenie okruhu dedičov č. I. 14, výkaz nedoplatkov č. I. 15, zmluva o vykonaní dobrovoľnej dražby č. I. 15, oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. I. 18 s doručenkami č. I. 20, oznámenie o dobrovoľnej dražbe so sprievodným listom č. I. 21 a nasl., na základe čoho mal osvedčené nasledovné skutočnosti:

4. Žalobca na základe zmluvy o výkone správy z 27.02.2008 vykonáva správu bytového domu č. súp. XXXX, nachádzajúceho sa na ulici M. A. D.. Na základe kúpnej zmluvy zapísanej pod sp. zn. V 766/2011-680/11 dňa 27.10.2011 sa vlastníkom bytu č. XX vo vchode č. XX na 2. poschodí bytového domu č. súp. XXXX, postaveného na pozemku parc. reg. „C“ č. 881/7 v k. ú. D. a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu č. súp. 1218 a na pozemku parc. reg. „C“ č. 881/7 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 1770 m² vo veľkosti 72/9762 vzhľadom k celku, zapísaného na LV č. XXXX pre k. ú. D. (ďalej len „predmetný byt“), stal R.K. T., C.. XX.XX.XXXX, pričom už v čase povolenia vkladu vlastníckeho práva bolo na LV č. XXXX v časti C zapísané zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov pod sp. zn. H. XXX/XX-XX/XX. Až následne pod sp. zn. A. XXX/XXXX-XX/XX dňa 22.02.2016 bolo v časti C na LV č. XXXX zapísané aj zmluvné záložné právo žalovaného.

5. Podľa predloženého výkazu nedoplatkov ku dňu 01.04.2018 vlastník bytu R. T. nezaplatil poplatky za služby spojené s užívaním bytu, príspevky do fondu prevádzky, údržby a opráv a za výkon správy za obdobie rokov 2015-2018 celkom 3.111,88 Eur. Žalobca ako zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov preto ešte dňa 28.12.2017 uzatvoril zmluvu o vykonaní dobrovoľnej dražby s Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s. r. o., ktorá listom zo dňa 08.01.2018 oznámila vlastníčkovi bytu R. T. začatie výkonu záložného práva pre vymoženie pohľadávky vtedy ešte vo výške 2.961,06 Eur (2.590,88 Eur istina a 370,18 Eur príslušenstvo) a nákladov dražby; oznámenie je zapísané v poznámke na LV č. XXXX pod sp. zn. M. XX/XXXX-XX/XX. Aj žalovaný oznámil vlastníčkovi bytu R. T. začatie výkonu svojho záložného práva; oznámenie je zapísané v poznámke na LV č. XXXX M. O.. H.. M. XX/XXXX-XX/XX. V poznámke na LV č. XXXX pod sp. zn. M. XX/XXXX-XXX/XX je zaregistrované aj oznámenie Dražobnej spoločnosti, a.s. o dobrovoľnej dražbe v rámci výkonu záložného práva žalovaného určenej na deň 14.05.2018 o 13.00 hod. Toto oznámenie o dobrovoľnej dražbe bolo doručené aj žalobcovi dňa 16.04.2018 na základe § 17 ods. 6 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách. Žalovaný nepoprel tvrdenie žalobcu o tom, že oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo strany žalovaného žalobcovi doručené nebolo, a opak tohto tvrdenia žalovaný ani nepreukázal. Z obsahu písomného vyjadrenia žalovaného vyplýva, že neuznáva postavenie žalobcu ako záložného veriteľa vôbec a hlavne ako záložného veriteľa s právom na prednostné uspokojenie pohľadávky zo zálohu ako v poradí prvého.

6. Medzitým vlastník bytu R. T. dňa XX.XX.XXXX zomrel, podľa oznámenia notárskeho úradu JUDr. Miroslava Režňáka so sídlom v Revúcej, dedičské konanie vo veci je vedené pod sp. zn. 8D/66/2018, Dnot 78/2018, doposiaľ nie je skončené a dedičmi poručiteľa sú jeho dve maloleté deti: J. T., C.. XX.XX.XXXX, a Q. T., C.. XX.XX.XXXX.

7. Podľa § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. účinného bez zmeny od 01.09.1993 doposiaľ, 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 (§ 34 zákona č. 162/1995 Z. z.) (s účinnosťou od 01.07.2007 do 31.03.2010 s dovetkom: na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome; návrh na zápis podáva predseda alebo správca.).

Podľa § 15 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. účinného bez zmeny od 01.09.1993 doposiaľ, záložné právo k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome možno zriadiť aj v prospech tretej osoby.

Podľa § 15 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. účinného od 01.08.1995 do 10.10.1999, pohľadávky vlastníkov bytov a nebytových priestorov vzniknuté z neplnenia povinností uvedených v § 10 ods. 1 a § 11 ods. 2 sa pri rozvrhovaní pojednávaní uspokojia z podstaty podľa osobitného predpisu po uspokojení pohľadávok daní a poplatkov pred ostatnými pohľadávkami.

Podľa § 15 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. účinného od 11.10.1999 do 30.06.2007, pohľadávky vlastníkov bytov a nebytových priestorov vzniknuté z neplnenia povinností uvedených v § 10 ods. 1 a § 11 ods. 2 sa pri rozvrhovaní pojednávaní uspokojia z podstaty podľa osobitného predpisu.

Podľa § 151b ods. Občianskeho zákonníka, záložné právo sa zriaďuje písomnou zmluvou, schválenou dohodou dedičov o vyporiadaní dedičstva, rozhodnutím súdu alebo správneho orgánu, alebo zákonom. Zmluva o zriadení záložného práva na hnutelnú vec sa nemusí uzatvoriť v písomnej forme, ak záložné právo vzniká odovzdaním veci podľa tohto zákona.

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

Podľa § 151e ods. 1 Občianskeho zákonníka, na vznik záložného práva sa vyžaduje jeho registrácia v Notárskom centrálnom registri záložných práv (ďalej len "register záložných práv") zriadenom podľa osobitného zákona, ak tento zákon alebo osobitný zákon neustanovuje inak.

Podľa § 151e ods. 2 Občianskeho zákonníka, záložné právo k nehnuteľnostiam, bytom a nebytovým priestorom vzniká zápisom v katastri nehnuteľností, ak osobitný zákon neustanovuje inak.

Podľa § 151k ods. 1 Občianskeho zákonníka, 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. 1 Občianskeho zákonníka, ak vzniklo na zálohu viac záložných práv, záložný veriteľ je povinný písomne oznámiť začatie výkonu záložného práva aj ostatným záložným veriteľom, ktorí sú v poradí rozhodujúcom na uspokojenie záložných práv pred záložným veriteľom vykonávajúcim záložné právo. V oznámení o začatí výkonu záložného práva záložný veriteľ uvedie spôsob, akým sa uspokojí alebo sa bude domáhať uspokojenia zo zálohu.

Podľa § 151ma ods. 2 Občianskeho zákonníka, záložný veriteľ vykonávajúcim 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. 8 Občianskeho zákonníka, ak pohľadávka prednostného záložného veriteľa alebo niektorého z ostatných záložných veriteľov, ktorí sú v poradí rozhodujúcom na uspokojenie záložných práv pred záložným veriteľom vykonávajúcim záložné právo podľa odseku 6, je v čase výkonu záložného práva splatná, môže tento záložný veriteľ začať výkon záložného práva alebo uplatňovať uspokojenie svojej pohľadávky aj z výťažku z predaja zálohu.

Podľa § 324 ods. 1 CSP, pred začatím konania, počas konania a po jeho skončení súd môže na návrh nariadiť neodkladné opatrenie.

Podľa § 325 ods. 1 CSP, neodkladné opatrenie môže súd nariadiť, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená.

Podľa § 325 ods. 2 písm. d) CSP, neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby niečo vykonala, niečoho sa zdržala alebo niečo znášala.

Podľa § 326 ods. 1 CSP, v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia sa popri náležitostiach žaloby podľa § 132 uvedie opísanie rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená, opísanie skutočností hodnoverne osvedčujúcich dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana a musí byť z neho zrejmé, akého neodkladného opatrenia sa navrhovateľ domáha.

Podľa § 332 ods. 1 CSP, neodkladné opatrenie je vykonateľné doručením, ak osobitný predpis neustanovuje inak.

Podľa § 336 ods. 1 CSP, ak súd nariadi neodkladné opatrenie pred začatím konania, môže vo výroku uznesenia uložiť navrhovateľovi povinnosť podať v určitej lehote žalobu vo veci samej. Súd túto povinnosť neuloží najmä vtedy, ak je predpoklad, že neodkladným opatrením možno dosiahnuť trvalú úpravu pomerov medzi stranami.

Podľa § 337 ods. 1 CSP, ak súd nariadi neodkladné opatrenie pred začatím konania a ak navrhovateľovi povinnosť podľa § 336 ods. 1 neuloží, poučí strany, ktorým sa neodkladným opatrením ukladá určitá povinnosť, že môžu podať žalobu vo veci samej a o právnych následkoch s tým spojených. Lehotu na podanie žaloby súd neurčuje.

8. Na základe vyjadrenia žalovaného sa súd pred rozhodnutím o podanom návrhu najskôr zaoberal námietkou miestnej nepríslušnosti, ktorú súd vyhodnotil ako nedôvodnú, keďže predmetom konania je návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ktoré má zabrániť žalovanému v realizácii jeho záložného práva k nehnuteľnosti. Na základe obsahu podaného návrhu a vyjadrenia žalovaného je pritom zrejmé, že ako predbežná otázka je predmetom konania sporná existencia a priorita záložných práv žalobcu a žalovaného - teda vecných práv k nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v obvode Okresného súdu Revúca, ktorého výlučná miestna príslušnosť je tak založená podľa § 20 písm. a) CSP.

9. Žalobca v predmetnej veci podal návrh na nariadenie neodkladného opatrenia týkajúci sa bytu, ktorého žalobca nie je vlastníkom. Z obsahu podaného návrhu však vyplýva, že tento návrh podal žalobca ako správca bytového domu na základe uzatvorenej zmluvy o výkone správy. Podľa § 8b ods. 1 veta prvá zákona č. 182/1993 Z. z., správca je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a na ich účet a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom. Z citovaného ustanovenia (popri špecifických prípadoch uvedených v druhej vete tohto ustanovenia alebo aj na iných miestach v zákone č. 182/1993 Z. z. alebo v špeciálnych predpisoch) vyplýva všeobecné oprávnenie správcu bytového domu zastupovať vlastníkov bytov v súdnych konaniach, pričom správca postupuje samostatne, v mene vlastníkov a na ich účet. Preto v prípade žaloby podanej správcom v mene vlastníkov bytov (resp. aj v prípade žaloby podanej inou osobou proti vlastníkom bytov) v súvislosti so správou bytového domu, koná za vlastníkov bytov pred súdom správca, pričom postačí ak správca sám seba označí ako účastníka konania a len z podanej žaloby alebo návrhu je zrejmé, že spor sa týka vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Pritom nie je vylúčené, že správca bytového domu bude zároveň aj vlastníkom niektorého alebo viacerých bytov v bytovom dome (čo je bežné práve pri stavebných bytových družstvách). Preto ani námietka žalovaného vo vzťahu k nedostatku aktívnej legitimácii žalobcu nie je dôvodná.

10. Žalovaný vo svojom procesnom stanovisku v tejto veci ako aj v procese prípravy dobrovoľnej dražby zjavne vychádza z názoru, že vznik zákonného záložného práva nemôže nastať pred vznikom zabezpečovanej pohľadávky (nemá povahu zábezpeky do budúcnosti) a existencia zákonného záložného práva je podmienená až vznikom tejto pohľadávky (napr. uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 6MCdo/8/2010 zo dňa 27.07.2011). Takéto chápanie obsahu a významu zákonného záložného práva však nie je akceptované jednotne ani jednoznačne, o čom svedčia viaceré rozhodnutia súdov nižších stupňov (napr. rozsudok Okresného súdu Prešov sp. zn. 29C19/2016, uznesenie Krajského súdu v Trnave sp. zn. 11Co/425/2013, uznesenie Krajského súdu Bratislava sp. zn. 3Cob/233/2013, rozsudok Okresného súdu Veľký Krtíš sp. zn. 11C/1/2016-97, uznesenie Okresného súdu Košice II sp. zn. 37C/3/2017, rozsudok Okresného súdu Prešov sp. zn. 29C/19/2016, uznesenie Krajského súdu Prešov sp. zn. 20Co/20/2016, uznesenie Krajského súdu Košice sp. zn. 11Co/452/2016, uznesenie Okresného súdu Prešov sp. zn. 11C/182/2016, rozsudok Okresného súdu Košice II sp. zn. 36C/97/2013), ale najmä rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 10Sžr/144/2012 zo dňa 25.09.2013. Zákonné záložné právo podľa § 15 je súčasťou zákona č. 182/1993 Z. z. už od jeho vzniku takmer bez zmeny, jeho ponímanie ako prednostného záložného práva vyjadрили aj zmeny doplnením tretieho odseku (podľa § 15 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. účinného od 01.08.1995 do 10.10.1999 v znení: pohľadávky vlastníkov bytov a nebytových priestorov vzniknuté z neplnenia povinností uvedených v § 10 ods. 1 a § 11 ods. 2 sa pri rozvrhovaní pojednávaní uspokojia z podstaty podľa osobitného predpisu po uspokojení pohľadávok daní a poplatkov pred ostatnými pohľadávkami; a v znení účinnom od 11.10.1999 do 30.06.2007: pohľadávky vlastníkov bytov a nebytových priestorov vzniknuté z neplnenia povinností uvedených v § 10 ods. 1 a § 11 ods. 2 sa pri rozvrhovaní pojednávaní uspokojia z podstaty podľa osobitného predpisu), išlo však len o doplnenie v zásade nadbytočné, ktoré len zvýraznilo v texte zákona inak prirodzenú vlastnosť tohto

záložného práva, pričom zo zákona č. 182/1993 Z. z. bolo ustanovenie § 15 ods. 3 odstránené iba v nadväznosti na zrušenie ustanovení o súdnom výkone rozhodnutia v Občianskom súdnom poriadku, na ktoré bolo toto ustanovenie previazané odkazom v poznámke pod čiarou (dôvodová správa k zákonu č. 268/2007 bod 36.).

11. Záonné záložné právo podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. slúži na zabezpečenie pohľadávok, ktoré majú ostatní vlastníci bytov (resp. ich spoločenstvo) v bytovom dome proti vlastníkovi bytu, a to najmä pre akékoľvek pohľadávky ostatných vlastníkov bytov proti vlastníkovi bytu súvisiace so správou bytu a bytového domu (spravidla dlhy na úhradách za služby spojené s užívaním bytu, dodávky energií, poplatky do fondu prevádzky údržby a opráv bytového domu, poplatky správcovi a pod. a to do neobmedzenej výšky). Účelom zakotvenia záložného práva priamo v zákone bolo jednak pôsobiť preventívne na vlastníkov bytov s cieľom riadneho a včasného plnenia si zákonných a zmluvných povinností a jednak ochrana ostatných vlastníkov bytov voči neplneniu povinností jednotlivými vlastníkmi bytov v bytovom dome. Samotné zabezpečenie pohľadávky záložným právom spočíva v tom, že ak si dlžník, ktorým je vždy konkrétny vlastník bytu, nesplní svoju platobnú povinnosť riadne a včas, majú ostatní vlastníci bytov v bytovom dome ako záložní veritelia právo domáhať sa uspokojenia svojej pohľadávky zo zálohu napr. predajom bytu na dobrovoľnej dražbe (zhodne napr. uznesenie Okresného súdu Rimavská Sobota sp. zn. 12C/26/2017 zo dňa 28.07.2017, alebo rozsudok Okresného súdu Dunajská Streda sp. zn. 4C/127/2009 zo dňa 21.11.2012).

12. Vzhľadom na osobitný charakter zákonného záložného práva sa potom ustanovenia Občianskeho zákonníka o zmluvnom záložnom práve na toto zákonné záložné právo neaplikujú bezvýnimčne, ale iba primerane, pokiaľ to neodporuje osobitej povahe tohto typu záložného práva. V prvom rade takto zriadenie a vznik ako dva samostatné právne významné okamihy sa rozlišujú len pri zmluvnom záložnom práve, zákonné záložné právo sa len zriaďuje a to priamo zákonom, čím zároveň pri splnení zákonných podmienok aj vzniká; zriadenie a vznik záložného tu teda splyývajú do jedného okamihu (okrem záložného práva podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. takto vzniká napr. aj záložné právo podľa § 672 Občianskeho zákonníka). Záonné záložné právo tak poskytuje pohľadávkam zabezpečenie bez toho, aby sa na jeho vznik vyžadoval akýkoľvek ďalší právny úkon alebo iná právna skutočnosť (preto sa do katastra nehnuteľností zapisuje iba záznamom). Záložné právo zo zákona vzniká, keď sú splnené tie skutočnosti, s ktorými zákon spája jeho vznik. Skutočnosti, ktoré to v tomto prípade sú, vyplývajú z § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. a sú spojené práve a len so vznikom bytu ako predmetu právneho vzťahu (arg. „vzniká zo zákona k bytu“). Súčasne s okamihom vzniku bytu ako predmetu právneho vzťahu (spravidla zápisom novovzniknutej stavby bytového domu do katastra nehnuteľností resp. prvým prevodom bytu, alebo rozdelením existujúcej stavby na bytové jednotky a zápisom tejto skutočnosti do katastra nehnuteľností) preto vzniká zároveň aj zákonné záložné právo k bytu. Voči konkrétnemu vlastníkovi toto záložné právo vznikne okamihom nadobudnutia vlastníckeho práva k bytu (skôr by však v tejto súvislosti pri prevode bytu bolo možné hovoriť o zmene subjektu v osobe záložného dlžníka). Toto právo vzniká a pretrváva bez ohľadu na jeho prípadný zápis do katastra nehnuteľností. A jeho zánik je spojený až so zánikom bytu ako predmetu právneho vzťahu (napr. likvidácia stavby bytového domu). Ani v prípade realizácie zákonného záložného práva ostatnými vlastníkmi bytov (napr. dobrovoľnou dražbou) pri vymáhaní zabezpečenej pohľadávky toto záložné právo nezaniká, len sa naplní jeho zabezpečovacia funkcia vo vzťahu k dlžným pohľadávkam proti pôvodnému vlastníkovi bytu a nový vlastník bytu (vydražiteľ) nadobudne byt zaťažený zákonným záložným právom rovnako ako doposiaľ, avšak bez povinnosti zaplatiť pohľadávky do dňa prevodu/prechodu bytu (napr. do udelenia príklepu), pre ktoré bolo zákonné záložné právo vykonávané (v podstate zhodné stanovisko je obsiahnuté aj v rozsudku Najvyššieho súdu SR sp. zn. 10Sžr/144/2012 zo dňa 25.09.2013).

13. Záložné právo síce môže existovať iba v nerozlučnej spätosti s pohľadávkou z hlavného záväzkového vzťahu, vznik záložného práva až na okamih vzniku konkrétnej pohľadávky však neviaže Občiansky zákonník ani vo všeobecnosti - a to ani v prípade budúcich alebo podmienených pohľadávok. Preto ani prípadná dočasná neexistencia zabezpečenej pohľadávky nemá za následok, že by záložné právo vzniknúť nemohlo. Záonné záložné právo je zriadené bez väzby na konkrétnu pohľadávku, vzniká okamihom vzniku bytu ako predmetu právneho vzťahu a zabezpečuje všetky aj budúce pohľadávky, ktoré spĺňajú podmienky § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. So vznikom budúcej pohľadávky proti vlastníkovi bytu potom nie je spojený vznik záložného práva, ale iba naplnenie zabezpečovacej funkcie záložného práva konkrétnym obsahom aktuálne nezaplatenej pohľadávky. Zánik zabezpečenej pohľadávky jej splnením potom nie je dôvodom zániku tohto záložného práva, ale iba dôvodom

dočasnej suspendácie účinkov jeho zabezpečovacej funkcie, ktorá sa kedykoľvek znova môže obnoviť. Situácia je to veľmi podobná napr. záložnému právu zriadenému k zabezpečeniu záväzkov z kontokorentného úveru, pri ktorom dochádza k jeho priebežnému čerpaniu a zároveň aj splateniu a to bez potreby opakovanej registrácie vzniku a zániku záložného práva s ohľadom na priebežné zmeny a aktuálnu výšku zabezpečeného záväzku - t. j. aj po mnohých rokoch trvania zmluvného vzťahu a niekoľkonásobnej obmene výšky zabezpečenej pohľadávky alebo aj jej prípadného zániku vždy so zachovaním jeho pôvodne zaregistrovaného poradia. Zrkadlovým obrazom je potom napr. zriadenie záložného práva k budúcim pohľadávkam z obchodného styku (často práve pri zabezpečovaní pohľadávok z kontokorentných úverov), kde záložné právo k pohľadávke vzniká a zaniká súčasne so vznikom a zánikom pohľadávky záložného dlžníka z jeho obchodného styku bez toho, aby zároveň bolo potrebné opakovane uzatvárať novú zmluvu o zriadení záložného práva alebo vždy znova registrovať (vždy teda iné) poradie záložného práva, ktoré si takisto zachováva svoje stále rovnaké pôvodne zaregistrované poradie.

14. Na každom zálohu môže vzniknúť aj viac záložných práv (zákonných, zmluvných alebo exekučných), čo vo vzťahu k bytom vyplýva aj z § 15 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. Pri realizácii záložného práva je potom dôležité poradie, v ktorom možno nároky záložných veriteľov zo záložných práv uspokojiť. Súčasná platná právna úprava v Občianskom zákonníku (§ 151k ods. 1) dôsledne trvá na uplatnení zásady prior tempore potior iure, pričom pre poradie záložných práv je v prvom rade rozhodujúci čas ich registrácie - zápisu v katastri nehnuteľností. Vzhľadom na svoju povahu, keďže zákonné záložné právo podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. vzniká a existuje nezávisle od stavu zápisov o tomto práve v katastri nehnuteľností, ako aj vzhľadom k okamihu jeho vzniku spojenému so vznikom bytu, z čoho vyplýva, že žiadne iné (najmä zmluvné) záložné právo nemôže toto záložné právo svojim vznikom predchádzať, má potom toto zákonné záložné právo prednostné postavenie pri konkurencii viacerých záložných práv aj v zmysle § 151k ods. 1 Občianskeho zákonníka, najmä má prednosť pred akýmkoľvek zmluvným záložným právom. Jeho zápis na liste vlastníctva má tak len deklaratórny charakter (pričom ani nie vždy je toto záložné právo na príslušnom liste vlastníctva aj zapísané). Ani z novely Občianskeho zákonníka zákonom č. 526/2002 Z. z. nemožno vyčítať, že by prednostné postavenie tohto záložného práva malo byť obmedzené alebo úplne popreté. Okrem toho je potrebné vziať do úvahy aj skutočnosť, že na základe § 157 ods. 1 písm. b) Exekučného poriadku v prípade exekučnej dražby sa pohľadávky zabezpečené určitým druhom záložných práv uspokojia v prednostnom poradí bez ohľadu na poradie ich registrácie. V niektorých prípadoch zase uspokojeniu zaregistrovaných záložných práv môže predchádzať uspokojenie iných pohľadávok aj bez zriadeného záložného práva (napr. § 157 ods. 1 písm. a) Exekučného poriadku alebo § 175v ods. 2 písm. a) a písm. b) OSP). Poradie upokojenia pohľadávok podľa osobitných predpisov teda nemusí byť vždy zhodné s poradím vyplývajúcim z času registrácie záložných práv. S ohľadom na osobitnú povahu zákonného záložného práva podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. potom ustanovenie § 151k ods. 1 Občianskeho zákonníka je potrebné vykladať tak, že toto ustanovenie rieši len poradie uspokojenia zmluvných záložných práv, ale netýka sa prednostného uspokojenia pohľadávok zabezpečených zákonným záložným právom, ktoré vzniká zo zákona už splnením zákonných podmienok a aj bez jeho registrácie. Každý ďalší záložný veriteľ tak musí byť uzrozumený, že aj keď by jeho záložné právo bolo zapísané na liste vlastníctva ako prvé v poradí, vzhľadom na záložné právo vznikajúce priamo zo zákona podľa § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. by právo prednosti malo práve zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov s prednostným poradím na uspokojenie. Zákonné záložné právo pritom zabezpečuje všetky pohľadávky, ktoré zo zabezpečeného vzťahu môžu vzniknúť bez ohľadu na to v akej výške a kedy konkrétna pohľadávka skutočne vznikne.

15. Banky poskytujú úvery v rámci výkonu svojej podnikateľskej činnosti, s ktorou je spojené aj určité podnikateľské riziko neúspechu. Pri poskytnutí úveru zabezpečeného záložným právom k bytu však banka toto riziko môže zväžiť a vziať do úvahy napr. pri určení najvyššej hodnoty istiny úveru, do ktorej sa pohľadávka zabezpečuje alebo pri určovaní hodnoty zálohu, resp. zvažovaní výšky poskytnutého úveru a pod. bankám nič nebráni, aby svojim dlžníkom vo všeobecných podmienkach uložili povinnosť napr. raz ročne predkladať potvrdenie správcu o nedoplatkoch na byte a jeho nepredloženie alebo zistenie nedoplatku sankcionovať možnosťou predčasného splatenia úveru tak, aby zabránili nárastu prednostnej pohľadávky ostatných vlastníkov bytov (resp. spoločenstva vlastníkov bytov) do výšky, ktorá bankám neprimerane zníži alebo úplne znemožní uspokojenie zo zálohu. Prenášanie tohto podnikateľského rizika banky na ostatných vlastníkov bytov vo forme favorizácie zmluvného záložného práva banky pred zákonným záložným právom ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov by

však nebolo správne, pretože by zaťažovalo ostatných vlastníkov bytov, ktorí skutočnosti súvisiace s poskytnutím úveru a zriadením zmluvného záložného práva na susedný byt nemôžu nijako ovplyvniť (a ktorí ani nie sú „poberateľmi“ zisku z obchodu banky, znášali by však celkom riziko obchodného neúspechu banky). V súčasnosti pritom kúpa a predaj prevažnej väčšiny bytov býva financovaná práve prostredníctvom (bankových a iných) úverov, čo najmä v menších bytových spoločnostiach (často 10-15 bytov alebo aj menej) môže v prípade aj len 1-2-3 dobrovoľných dražieb bytov, z ktorých výťažok nebude prednostne určený na uspokojenie vzájomných pohľadávok ostatných vlastníkov bytov, mať pre nich až likvidačné dôsledky.

16. Napokon je potrebné upozorniť aj na posledné legislatívne zmeny zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností naposledy navrhnutou novelou - návrhom zákona s číslom parlamentnej tlače 905, ktorým sa v bode 30. navrhuje zmena ustanovenia § 35 ods. 2 písm. a) zákona č. 162/1995 Z. z. tak, že: „Prílohou návrhu na vykonanie záznamu je: verejná listina alebo iná listina, ktorá potvrdzuje právo k nehnuteľnosti; ak ide o zápis záložného práva, ktoré vzniká zo zákona, listinu preukazujúcu existenciu pohľadávky nie je potrebné prikladať“. Do pripomienkového konania pritom táto novela vstúpila s návrhom presne opačným: „ak ide o zápis záložného práva, ktoré vzniká zo zákona, prílohou návrhu na záznam je listina preukazujúca existenciu pohľadávky“, pričom k zmene návrhu zákona došlo v rámci pripomienkového konania akceptovaním zásadnej pripomienky Asociácie zamestnávateľských zväzov a združení SR, ktorá tak zrejme iba na poslednú chvíľu zachránila zákonné záložné právo pred jeho výraznou deformáciou. Po schválení tejto novely teda súčasťou zákona s najväčšou pravdepodobnosťou bude pravidlo popierajúce procesné stanovisko žalovaného a naopak vychádzajúce z pojmu a obsahu zákonného záložného práva ako bol vymedzený vyššie (bod 11.-14. odôvodnenia tohto uznesenia a inými rozhodnutiami uvedenými v bode 10. odôvodnenia tohto uznesenia); účelom tejto novelizácie pritom nie je zmeniť súčasne platný stav, ale odstrániť nejasnosti a rozpory v postupe katastrálnych úradov podľa súčasne platných právnych predpisov (a tým nepriamo aj v rozhodovaní súdov).

17. Neodkladné opatrenie možno vydať pred začatím konania alebo po začatí konania, v oboch prípadoch ho možno nariadiť z dvoch dôvodov: jedným je potreba dočasnej úpravy právnych pomerov účastníkov, druhým je potreba zabezpečiť exekúciu, ak by mala byť ohrozená. Spoločným znakom oboch typov neodkladných opatrení je ich predbežný - dočasný charakter. Znamená to, že sa nimi upravujú pomery alebo zabezpečuje exekúcia, do doby, než súd vydá vo veci samej konečné rozhodnutie. Okrem toho musí byť aspoň osvedčený nárok, ktorému má byť poskytnutá dočasná ochrana a jeho navrhovateľ musí osvedčiť potrebu dočasnej úpravy pomerov účastníkov alebo dôvodnosť obavy z ohrozenia výkonu rozhodnutia.

18. Z listín predložených žalobcom mal súd osvedčené, že zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. bolo zapísané na LV č. XXXX M. I.. Ú.. D. k predmetnému bytu pod sp. zn. H. XXX/XX- XX/XX, t.j. ešte predtým, ako sa na základe kúpnej zmluvy zapísanej pod sp. zn. A. XXX/XXXX-XXX/XX dňa 27.10.2011 stal vlastníkom predmetného bytu R. T., nar. XX.XX.XXXX, pričom až následne pod sp. zn. A. XXX/XXXX-XX/XX dňa 22.02.2016 bolo v časti C na LV č. XXXX zapísané aj zmluvné záložné právo žalovaného. Zákonné záložné právo ostatných vlastníkov bytov na zabezpečenie budúcich pohľadávok proti vlastníkovi bytu bolo teda na liste vlastníctva riadne zaregistrované ešte v roku 2003 a táto jeho registrácia je potom aj z hľadiska § 151k ods. 1 Občianskeho zákonníka rozhodujúca pre poradie uspokojenia zabezpečených pohľadávok. Otázka poradia zákonného záložného práva, ktoré nebolo zaregistrované, teda nie je predmetom tohto konania, hoci jej riešenie by bolo rovnaké, pretože zákonné záložné právo podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. je zriadené priamo zákonom a to ku každému bytu bez výnimky. Jeho publicita preto ani priamo nesúvisí až s jeho zápisom na príslušnom liste vlastníctva, ale primárne už s prezumovanou všeobecnou znalosťou publikovaného práva (§ 15 zákona č. 400/2015 Z. z.).

19. Ďalej mal súd osvedčené, že žalobca ako zástupca vlastníkov bytov uzatvoril zmluvu o vykonaní dobrovoľnej dražby s dražobnou spoločnosťou pre vymoženie pohľadávok za obdobie rokov 2015-2018 aktuálne v sume 3.111,88 Eur. Oznamenie o začatí výkonu záložného práva je zapísané aj v poznámke na LV č. XXXX pod sp. zn. M. XX/XXXX-XX/XX. Až následne žalovaný oznámil vlastníkovi bytu R. T. začatie výkonu svojho v poradí druhého záložného práva; oznámenie o tom je zapísané v poznámke na LV č. XXXX pod sp. zn. M. XX/XXXX-XX/XX, a v rámci výkonu záložného práva žalovaného bola aj určená dobrovoľná dražba predmetného bytu na deň 14.05.2018 o 13.00 hod. To všetko bez toho, aby žalovaný ako záložný veriteľ, ktorého záložné právo bolo zaregistrované ako druhé v poradí, doručil

oznámenie o začatí výkonu svojho záložného práva aj žalobcovi, čím došlo k porušeniu ustanovenia § 151ma ods. 1 Občianskeho zákonníka. Podľa § 151ma ods. 2 Občianskeho zákonníka, žalovaný ako záložný veriteľ, ktorého záložné právo bolo zaregistrované ako druhé v poradí, vykonávajúci toto svoje záložné právo, však môže predať záloh najskôr po uplynutí lehoty 30 dní odo dňa oznámenia o začatí výkonu záložného práva všetkým záložným veriteľom podľa odseku 1 - teda žalobcovi. Dobrovoľná dražba, ktorej termín je určený na deň 14.05.2018 o 13.00 hod. tak nemôže byť z tohto dôvodu vykonaná a v prípade jej konania by bola už z tohto dôvodu neplatná. Pri súčasnej praxi katastrálnych úradov, ktoré odmietajú vykonať zápisy zákonného záložného práva s odôvodnením, že zápisu musí predchádzať existencia pohľadávky a rešpektujú zápismi akékoľvek zápisnice o vykonaní dobrovoľnej dražby bez ohľadu na skutočné poradie záložného veriteľa vykonávajúceho dobrovoľnú dražbu, je potom sporné aj prípadné zachovanie prednostného záložného práva žalobcu v prípade realizácie dobrovoľnej dražby žalovaným. Oznámenie o dobrovoľnej dražbe zároveň nedáva záujemcom jasnú informáciu o tom, či v tomto prípade zákonné záložné právo ostatných vlastníkov bytov zostane zachované a vydražiteľ byt preberá s povinnosťou vyplatiť dlh predchádzajúceho vlastníka bytu zabezpečený týmto zákonným záložným právom (keďže v dobrovoľnej dražbe realizovanej žalovaným by k zániku tejto pohľadávky jej uspokojením nedošlo). Na tomto základe potom mal súd dostatočne osvedčené podmienky v rozsahu nevyhnutnom na poskytnutie dočasnej ochrany nariadením neodkladného opatrenia, ktorými sú porušenie prednostného záložného práva ostatných vlastníkov bytov zastúpených žalobcom ako aj možný vznik bezprostredne hroziacej ujmy v prípade realizácie dobrovoľnej dražby žalovaným. Súd preto na základe návrhu žalobcu nariadil navrhované neodkladné opatrenie, ktorého nariadenie je odôvodnené aj tým, že súkromnoprávna zodpovednosť za škodu je vystavaná práve na princípe prednostného predchádzania a zabránenia vzniku hroziacich škôd (§ 415 - § 419 Občianskeho zákonníka) neplatnosťou dobrovoľnej dražby prípadne spôsobených. Toto neodkladné opatrenie preto nebráni žalovanému ani žalobcovi, aby svoje nároky vyplývajúce zo sporného poradia záložných práv vyriešili mimosúdne alebo cestou riadneho súdneho sporu a po odstránení spornosti pristúpili k výkonu toho záložného práva, ktoré bude na takom základe považované za prednostné.

20. Nariadené neodkladné opatrenie je vykonateľné dňom jeho doručenia (§ 332 ods. 1 CSP), s tým, že súčasne bude doručované aj Okresnému úradu Revúca, katastrálny odbor, v zmysle ustanovenia § 48 ods. 6 vyhlášky č. 543/2005 Z. z. o Spravovacom a kancelárskom poriadku, ako aj Notárskemu úradu JUDr. Zuzana Koukalová, Jánošíkova 4989/2, 979 01 Rimavská Sobota. Súd nemusí určiť presnú dobu trvania nariadeného neodkladného opatrenia (arg. „môže“ v § 330 ods. 1 CSP), preto vzhľadom na povahu nariadeného neodkladného opatrenia súd neobmedzil čas trvania nariadeného neodkladného opatrenia. Žalobca zároveň na výzvu súdu oznámil, že žiadnu žalobu vo veci samej podať nemieni. Súd ani z úradnej povinnosti takúto povinnosť žalobcovi neuložil s ohľadom na to, že v dôsledku nariadeného neodkladného opatrenia bude žalovaný povinný zdržať sa výkonu svojho záložného práva a teda k narušeniu ohrozeného prednostného záložného práva ostatných vlastníkov bytov nedôjde. V zmysle § 337 ods. 1 CSP však súd zároveň žalovaného poučuje, že ak ani na základe výsledkov konania o podanom návrhu žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia naďalej nebude uznávať postavenie žalobcu ako záložného veriteľa vôbec a hlavne ako záložného veriteľa s právom na prednostné uspokojenie pohľadávky zo zálohu ako v poradí prvého, odstránenia spornosti existencie a poradia záložných práv sa môže domáhať na Okresnom súde Revúca žalobou o určenie neexistencie záložného práva ostatných vlastníkov bytov zastúpených žalobcom, alebo žalobou o určenie, že záložné právo žalovaného je v poradí rozhodujúcom pre uspokojenie pohľadávok zo zálohu v poradí prvé.

21. Keďže súd neukladal účastníkom konania povinnosť podať žalobu vo veci samej, rozhodol aj o nároku na náhradu trov konania o neodkladnom opatrení. Žalobca bol v konaní v celom rozsahu úspešný, preto podľa § 255 CSP súd o trovách konania rozhodol tak, že žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie na Okresnom súde Revúca do 15 dní odo dňa jeho doručenia písomne v dvoch vyhotoveniach.

Podľa § 363 CSP v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania má uviesť, 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).