

Súd: Okresný súd Trebišov
Spisová značka: 6C/273/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7914217118
Dátum vydania rozhodnutia: 21. 05. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Diana Bičová
ECLI: ECLI:SK:OSTV:2018:7914217118.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trebišov sudkyňou JUDr. Dianou Bičovou v právnej veci žalobcu: F., so sídlom O. zastúpeného: JUDr. Miroslav Vereb, advokát, so sídlom Šoltésovej č. 5, 040 01 Košice, proti žalovanému: Prvá stavebná sporiteľňa a.s., so sídlom Bajkalská č. 30, 829 48 Bratislava, IČO: 31 335 004, v konaní o určenie prednostného záložného veriteľa, takto

rozhodol:

I. Súd u r č u j e , že žalobca je prednostným záložným veriteľom k predmetu zálohu: bytu číslo XX na X. . poschodí bytového domu na ulici O. pionierov č. XXX/XX, XXX XX I. nad Z., súpisné číslo XXX, ktorý je postavený na parcele registra "C" číslo parcely X - K. plochy a nádvoria o výmere XXX mX ako aj k podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu vo výške XXX/XXXXX, zapísaného na LV č. XXX (pozemok zapísaný na LV č. XX), vedenom Okresným úradom Z. - katastrálnym odborom, okres Z., obec I. nad Z., katastrálne územie I. nad Z..

II. Žalobcovi p r i z n á v a nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

odôvodnenie:

1. Žalobca žalobou doručenu tunajšiemu súdu dňa 24.11.2014 žiadal, aby súd určil, že žalobca je prednostným záložným veriteľom k predmetu zálohu, ktorým je byt číslo XX na X. . poschodí bytového domu na ulici O. P. č. XXX/XX, XXX XX I. nad Z., súpisné číslo XXX, ktorý je postavený na parcele registra "C" číslo parcely X - K. plochy a nádvoria o výmere XXX mX ako aj k podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu vo výške XXX/XXXXX, zapísaného na LV č. XXX (pozemok zapísaný na LV č. XX), vedenom Okresným úradom Z. - katastrálnym odborom, okres Z., obec I. nad Z., katastrálne územie I. nad Z.. Žalobu odôvodnil tým, že žalovaný je zapísaný ako záložný veriteľ k predmetu zálohu ako druhý v poradí, takže v prípade žalovaného sa jedná o záložného veriteľa, ktorý nemá postavenie prednostného záložného veriteľa. Žalovaný oznámil Okresnému úradu Z. - katastrálnemu odboru začatie výkonu dobrovoľnej dražby k predmetu zálohu a uvedené oznámenie bolo zapísané na príslušný list vlastníctva dňa 12.08.2014 pod P-XXX/XXXX. Zo strany žalovaného resp. ním povereného dražobníka Dražobnej spoločnosti a.s. bolo žalobcovi doručené oznámenie o dražbe zn. XXX/XXXX zo dňa 7.11.2014, z ktorého vyplývalo, že prvé kolo dražby bolo určené na deň 17.12.2014. Žalobca z dôvodu neuhrádzania platieb za služby spojené s užívaním bytu zo strany vlastníka tiež pristúpil k výkonu zákonného záložného práva v zmysle ust. § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v aktuálnom znení (ďalej ako „ZVB“) a uvedené oznámenie bolo zapísané na identický list vlastníctva dňa 12.08.2014 pod P-XXX/XXXX. Žalobca voči vlastníčke bytu č. XX evidoval nedoplatok z vyúčtovania za rok 2012 v sume 1.878,80 Eur ako aj z vyúčtovania za rok 2013 v sume 1.591,16 Eur, a preto podal dňa 11.08.2014 návrh na výkon záložného práva, na základe ktorého dražobník P. začala výkon záložného práva.

Po zápise oznámenia o začatí výkonu záložného práva zo strany žalobcu zaslal žalovaný žalobcovi prostredníctvom jeho dražobníka P. e-mailom list zo dňa 29.9.2014, v ktorom argumentuje tým, že má

právo na výkon záložného práva. V predmetnom liste sa žalovaný označuje za prednostného záložného veriteľa, aj keď uvedené tvrdenie nie je pravdivé. Na uvedený list žalobca reagoval prostredníctvom svojho dražobníka P. dňa 29.9.2014, kde oznámil žalovanému, že prednostným záložným veriteľom je žalobca s poukazom na ust. § 151ma ods. 3 Občianskeho zákonníka. Žalovaný napriek tejto komunikácii popiera prednostné postavenie žalobcu ako záložného veriteľa.

Záložné právo žalobcu k predmetu zálohu vzniklo pôvodne v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov zápisom zo dňa 02.05.2008 zapísané v reg. Z-XXX/XX, č. z. XXX/XX.

Záložné právo žalovaného k predmetnému bytu vzniklo až zápisom dňa 20.01.2012 pod V-XX/XXXX, č. z. XX/XX.

Žalobca ďalej uvádza, že neobstojí tvrdenie žalovaného, že záložné právo žalobcu vzniklo neskôr, nakoľko mohlo vzniknúť až pri existencii pohľadávky s poukazom na akcesoritu záložného práva. Je totiž nespochybniteľné, že záložné právo môže zabezpečovať aj pohľadávku, ktorá vznikne v budúcnosti a navyše v tomto prípade ide o zákonné záložné právo a zo žiadneho ustanovenia platného právneho poriadku nevyplýva, že by sa jeho vznik mal viazať na preukázanie a existenciu pohľadávky. Je preto podľa názoru žalobcu nespochybniteľné, že žalobca je prednostným záložným veriteľom.

Naliehavý právny záujem žalobcu vyplýva z toho, že žalovaný začal výkon záložného práva a pristúpil k dražbe bytu, pričom prvé kolo sa malo uskutočniť dňa 17.12.2014 a spočíva v tom, že bez autoritatívneho rozhodnutia súdu žalobca pre opačný právny názor žalovaného v otázke prednostného záložného veriteľa nevie inak zabrániť výkonu záložného práva žalovaným a nemôže pokračovať vo výkone záložného práva na základe svojho návrhu zo dňa 11.08.2014 a takto sa domôcť aspoň čiastočnej úhrady nedoplatku vlastníčky bytu za tento byt.

2. Súd uznesením č. k. 6C/273/2014-45 zo dňa 9.12.2014 predbežným opatrením prikázal žalovanému zdržať sa pokračovania vo výkone záložného práva k predmetu zálohu špecifikovaného vo výrokovvej časti tohto rozsudku a to až do právoplatného skončenia súdneho konania vo veci samej. Predmetné uznesenie nadobudlo v spojení s uznesením Krajského súdu v Košiciach č. k. 6Co/66/2015-77 zo dňa 12.3.2015 právoplatnosť dňa 24.3.2015.

3. Žalovaný sa k veci písomne vyjadril písomným podaním zo dňa 8.12.2014 a 3.6.2015 /č.l. 48 a č.l. 90 spisu/. Uviedol, že nesúhlasí s tvrdením žalobcu, že je prednostným záložným veriteľom. Žalovaný dňa 20.1.2012 uzavrel s dlžníkom p. V. zmluvu o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere a predmetný záväzkový vzťah zabezpečil záložným právom k nehnuteľnosti na základe záložnej zmluvy zo dňa 20.1.2012 uzatvorenej s pôvodnými vlastníkami bytu V. V. a W. V.. Predmetom záložnej zmluvy bol byt číslo XX na X. poschodí bytového domu na ulici O. P. č. XXX/XX, XXX XX I. nad Z., súpisné číslo XXX. Záložné právo žalovaného bolo povolené rozhodnutím Správy katastra Z. zo dňa 26.1.2012 pod V XX/XX. Dlžníčka W. V. voči ktorej žalobca eviduje pohľadávku z dôvodu neuhrádzania platieb za služby spojené s užívaním bytu sa stala vlastníčkou predmetnej nehnuteľnosti na základe kúpnej zmluvy zo dňa 20.1.2012 uzatvorenej medzi pôvodnými vlastníkami a dlžníčkou. Súčasťou kúpnej zmluvy (článok VII.) bolo zároveň vyhlásenie pôvodných vlastníkov, že voči správcovi bytového domu nemajú žiadne nedoplatky, teda v čase zápisu záložného práva žalovaného a na zabezpečenie pohľadávky vzniknutej zo zmluvy o úvere nemohla existovať žiadna pohľadávka žalobcu. Záložné právo vzhľadom na svoju akcesorickú povahu nemôže existovať bez pohľadávky. Predpokladom na vznik každého záložného práva je predovšetkým existencia konkrétnej pohľadávky. Zákonné záložné právo nie je záložným právom na budúce pohľadávky, nevzniká pred vznikom pohľadávky, ale vznikom pohľadávky. S tvrdením, že existencia zákonného záložného práva je podmienená vznikom pohľadávky sa stotožnil aj Najvyšší súd SR v uznesení zo dňa 27.7.2011, sp. zn. 6MCdo/8/2010. Pohľadávka žalobcu voči dlžníkovi v súlade s § 10 ods. 1 ZVB vznikla prvým dňom nasledujúceho mesiaca po povolení vkladu vlastníckeho práva k bytu do katastra nehnuteľností. Nakoľko návrh na vklad vlastníckeho práva dlžníka k predmetnej nehnuteľnosti bol podaný dňa 20.1.2012 dlžníkovi vznikla povinnosť najskôr 1.2.2012. Záložné právo žalovaného bolo povolené dňa 26.1.2012. Žalovaný zastáva stanovisko, že žalobca nemôže byť prednostným záložným veriteľom, nakoľko v čase vzniku záložného práva žalovaného neexistovala žiadna pohľadávka žalobcu voči dlžníkovi a záložné právo slúži na zabezpečenie existujúcej pohľadávky a nie pohľadávky, ktorá vznikne v budúcnosti.

4. Súd vo veci pojednával dňa 21.5.2018, ktorého pojednávania sa žalovaný nezúčastnil, svoju neúčast' ospravedlnil pracovnou zaneprázdnenosťou a súhlasil s rozhodnutím vo veci bez jeho prítomnosti.

5. Na pojednávaní dňa 21.5.2018 žalobca trval na žalobe a listinných vyjadreniach, ktoré sú obsahom spisu.

6. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s listinnými dôkazmi a to: výpis z katastra nehnuteľností LV č. XXX čl. X-XX spisu, vyúčtovanie služieb za rok 2012 a 2013 čl. XX-XX spisu, návrhom na vymáhanie pohľadávky žalobcu zo dňa 11.8.2014 čl. 19 spisu, začatie výkonu záložného práva žalovaným čl. 20 spisu, oznámenie o dražbe čl. 21-23 spisu, elektronická komunikácia medzi stranami sporu čl. 25-36 spisu, vyjadrenie žalovaného čl. 48 spisu a vyjadrenie žalovaného čl. 90 spisu, zmluvou o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok čl. 91-93 spisu, rozhodnutím správy katastra Z. zo dňa 26.1.2012 čl. 94 spisu, zmluva o prevode vlastníctva bytu čl. 95-97 spisu, vyjadrenie žalobcu čl. 100-101 spisu, zmluva o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere čl. 107-113 spisu, odstúpením od zmluvy zo dňa 7.5.2014 čl. 117-118 spisu, oznámením o vykonaní dobrovoľnej dražby žalovaným čl. 119-121 spisu, rozhodnutím Správy katastra Z. zo dňa 26.1.2012 čl. 122-123 spisu, vyjadrenie žalobcu čl. 154 spisu, vyčíslením pohľadávky žalobcu ku dňu 19.1.2018 čl. 155 spisu a ku dňu 21.5.2018 čl. 164 spisu, ako aj ďalšími listinami, ktoré sú obsahom spisu.

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

8. Žalobca je spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov zapísané v registri spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov, vedenom Okresným úradom M., odbor všeobecnej vnútornej správ s dátumom vzniku 30.4.2007. V zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vykonáva správu bytového domu na ul. O. P. č. XXX/XX, I. nad Z.. Správa zahŕňa vymáhanie nedoplatkov do fondu prevádzky, údržby a opráv a nedoplatkov za služby spojené s užívaním bytu.

Žalobca je záložným veriteľom, ktorého záložné právo vzniklo zo zákona podľa § 15 zákona č. 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Na LV č. XXX vedenom Okresným úradom Z., odbor katastrálny, bolo registrované zákonné záložné právo žalobcu k bytovému domu na ul. O. P. č. XXX/XX, I. nad Z. na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 2.5.2008. Záložné právo žalobcu vzniklo v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov dňa 2.5.2008 a bolo zapísané v reg. Z-XXX/XX, č. z. XXX/XX. Žalobca je záložným veriteľom k označenému obytnému domu a ku všetkým bytom v bytovom dome.

Spor v predmetnej veci súvisí s výkonom záložného práva vo vzťahu k predmetu zálohu a to k bytu číslo XX na X. poschodí bytového domu na ulici O. pionierov č. XXX/XX, XXX XX I. nad Z., súpisné číslo XXX, ktorý je postavený na parcele registra "C" číslo parcely X - K. plochy a nádvoria o výmere XXX mX ako aj k podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu vo výške XXX/XXXXX, zapísaného na LV č. XXX (pozemok zapísaný na LV č. XX), vedenom Okresným úradom Z. - katastrálnym odborom, okres Z., obec I. nad Z., katastrálne územie I. nad Z.. Označený predmet zálohu je vo výlučnom vlastníctve dlžníka žalobcu W. V..

Žalobca voči dlžníčke eviduje pohľadávku za rok 2012 v sume 1.878,80 Eur a za rok 2013 v sume 1.591,16 Eur a to titulom nedoplatkov, ktoré vznikli neuhrádzaním zálohových platieb za byt. Ku dnu 21.5.2018 dlh dlžníčky dosiahol výšku 12.487,05 Eur

Dlžníčka W. V. dňa 12.1.2012 uzatvorila so žalovaným zmluvu o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere č. XXXXXXXXXXXX vo výške 10.200,- Eur. Záväzok dlžníčky z uvedenej zmluvy bol zabezpečený záložným právom zriadeným v prospech žalovaného na základe zmluvy o zriadení záložného práva č. XXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXX zo dňa 12.1.2012.

Vklad záložného práva žalovaného bol rozhodnutím Správy katastra Z. číslo vkladu V XX/XX zo dňa 26.1.2012 k predmetu zálohu povolený dňa 26.1.2012 s tým, že právne účinky vkladu nastali dňa 26.1.2012. /čl. 94 spisu/

Dlžníčka predmet zálohu získala titulom kúpnej zmluvy, ktorej vklad bol povolený Správou katastra Z. pod V-XX/XXXX, č. z. XX/XX. Z dôvodu porušovania zmluvných povinností dlžníčkou žalovaný dňa 7.5.2014 odstúpil od zmluvy o stavebnom sporení č. XXXXXXXXXXXX a zmluvy č. XXXXXXXXXXXX zo dňa 20.1.2012 a žalovanú vyzval na úhradu dlžnej sumy vo výške 17.447,30 Eur v lehote 7 dní od doručenia odstúpenia od zmluvy. Predmetné odstúpenie bolo dlžníčke W. V. doručené dňa 13.5.2014. Listom (nie je možné zistiť dátum jeho vystavenia) ktorý bol doručený dlžníčke dňa 18.6.2014 oznámil žalovaný dlžníčke začatie výkonu záložného práva prostredníctvom dobrovoľnej dražby.

Oznámením zo dňa 12.8.2014 žalovaný oznámil Okresnému úradu Z., katastrálnemu odboru výkon dobrovoľnej dražby na predmet zálohu. Uvedené oznámenie bolo Okresnému úradu Z., katastrálny odbor, pracovisko v M. N. doručené dňa 27.8.2014 a zapísané bolo dňa 28.8.2014 pod položkou výkazu zmien č. 334/2014, ktorá je zaregistrovaná v registri P - XXX/XXXX./čl. 153 spisu/

Oznámením zo dňa 12.8.2014 žalobca prostredníctvom svojho dražobníka P. oznámil začatie výkonu záložného práva. Vyznačenie poznámky o začatí výkonu záložného práva na súbor nehnuteľností, ktoré sú zapísané na LV č. XXX v kat. území I. nad Z. bolo Okresnému úradu Z., katastrálny odbor, pracovisko v M. N. doručené dňa 15.8.2014 a zapísané bolo dňa 15.8.2014 pod položkou výkazu zmien č. XXX/XXXX a je zaregistrované v registri P-XXX/XXXX. /čl. 153 spisu/

Žalovaný po zápise oznámenia o začatí výkonu záložného práva žalobcom v elektronickej komunikácii medzi stranami sporu zo dňa 29.9.2014 argumentoval tým, že má právo na výkon záložného práva, nakoľko je prednostným záložným veriteľom. / čl. 25 - 33 spisu/. Medzi stranami sporu teda existuje stav právnej neistoty v otázke, ktoré záložné právo je v poradí rozhodujúce pre uspokojenie záložných práv registrované ako prvé, a ktorá zo strán sporu je prednostným záložným veriteľom.

9. Podľa § 470 ods. 1, ods. 2 veta prvá zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“), ak nie je ustanovené inak, platí tento zákon aj na konania začaté pred dňom nadobudnutia jeho účinnosti.

Právne účinky úkonov, ktoré v konaní nastali pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona, zostávajú zachované.

10. Z vyššie citovaných zákonných ustanovení je zrejmé, že úprava Civilného sporového poriadku účinná od 1.7.2016 sa použije na všetky konania, a to i konania začaté pred týmto dňom.

11. 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.

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

13. 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.

14. 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.

15. 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.

16. Podľa § 151ma ods. 9; veta druhá OZ; ak prednostný záložný veriteľ alebo iný záložný veriteľ, ktorý je v poradí rozhodujúcom 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, nemôže záložný veriteľ vykonávajúci záložné právo pokračovať vo výkone záložného práva.

17. 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.

18. Podľa § 137 písm. c/ zákona č.160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok /ďalej len „CSP“/ žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu.

19. 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).

20. V prvom rade sa súd musel vysporiadať s tým, či v predmetnom konaní je dostatočne žalobcom preukázaný naliehavý právny záujem. Naliehavý právny záujem žalobca odôvodnil tým, že žalovaný začal výkon záložného práva a pristúpil k dražbe bytu, pričom prvé kolo sa malo uskutočniť dňa 17.12.2014 a spočíva v tom, že bez autoritatívneho rozhodnutia súdu žalobca pre opačný právny názor žalovaného v otázke prednostného záložného veriteľa nevie inak zabrániť výkonu záložného práva žalovaným a nemôže pokračovať vo výkone záložného práva na základe svojho návrhu zo dňa 11.08.2014 a takto sa domôcť aspoň čiastočnej úhrady nedoplatku vlastníčky bytu za tento byt. Medzi účastníkmi teda 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. Súd dospel k záveru, že medzi stranami existuje stav právnej neistoty, ktorý nemožno odstrániť inak ako určovacím výrokou súdneho rozhodnutia. Takéto rozhodnutie môže vytvoriť pevný základ vzťahu medzi stranami sporu a zabezpečiť, aby sa predišlo ďalším sporom. Súd preto právny záujem žalobcu na navrhovanom určení vyhodnotil ako naliehavý.

21. Záonné 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 uzročený 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. Záonné záložné právo tak predstavuje osobitný druh záložného práva, ktoré vzniká priamo zo zákona a zabezpečuje všetky pohľadávky, teda i tie ktoré vzniknú v budúcnosti.

22. 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, teda, ktoré bolo ako prvé zapísané v osobitnom registri (katastri nehnuteľností). Z vykonaných dôkazov vyplýva, že zákonné záložné právo žalobcu v zmysle ustanovenia § 15 zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov na LV č. XXX pre katastrálne územie I. nad Z., obec I. nad Z., okres Z. k obytnému domu so súp. č. X bolo na LV č. XXX zapísané dňa 02.05.2008. Uvedené je zistiteľné z predmetného listu vlastníctva. Porovnaním údajov o čase registrácie záložného práva žalovaného k predmetu zálohu je zistiteľné, že záložné právo žalovaného na LV č. XXX pre k. ú. I. nad Z., obec I. nad Z. a okres Z. bolo povolené dňa 26.1.2012 a na LV č. XXX v časti C.: tarchy je zaznamenané: „K. R. k nehnuteľnostiam v časti A - byt č. XX na X.. poschodí vo vchode

č.. vv bytovom dome č.s. XXX na parc. č. X a podiel XXX/XXXXX na spoloč. Častiach a zariad. domu zo dňa 20.1.2012, zapísané v registri V - XX/XXXX, č.z. XX/XX.

23. 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 žalobcu voči dlžníčke W.j ako vlastníkovi predmetu zálohu, a to v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v obytnom dome na O.. Zákonná úprava záložného práva (§ 151a a nasl. OZ) pre vznik záložného práva nekladie podmienku, aby žalobca 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 práva 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 žalovaného 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 prejednanou 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 žalobcu v čase podania žaloby vo výške 3470,40 Eur / za rok 2012 vo výške 1878,80 €, za rok 2013 vo výške 1591,60 € čl.17,18 spisu/ voči dlžníčke W.. Ide o dlhodobého neplatiča obytného domu, pričom pohľadávka žalobcu voči dlžníčke narastá - ku dňu 21.5.2018 predstavuje jej dlh 12 487,05 Eur /čl. 164 spisu/.

24. V rozhodovanej veci ide o situáciu, keď vlastník bytu, ku ktorému je zapísané záložné právo zo zákona, založil byt na účel získania úveru, čím vzniklo ďalšie záložné právo, ktoré je zmluvným záložným právom. Vzniká otázka, či má vzhľadom na svoju povahu zákonné záložné právo prednostné postavenie pri konkurencii viacerých záložných práv. V konaní bolo preukázané aj s prihliadnutím na znenie ustanovenia § 151k ods. 1 OZ, že zákonné záložné právo bolo registrované skôr. Správne však okresný súd uviedol aj to, že tento zápis má len deklaratórny charakter a táto skutočnosť vôbec nemusí byť zapísaná na príslušnom liste vlastníctva. Odvolací súd zastáva názor, že každý ďalší záložný veriteľ musí byť uzrozumený s tým, že aj keď jeho záložné právo bolo zapísané na liste vlastníctva ako prvé v poradí, vzhľadom na záložné právo vznikajúce priamo zo zákona, by právo prednosti malo mať práve zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Je preto rozhodujúce, či v čase realizácie záložného práva ďalším záložným veriteľom, v danom prípade žalovaným, existuje voči konkrétnemu dlžníkovi v dome reálne splatná pohľadávka v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.. Aj napriek tomu, že vznik zákonného záložného práva nie je podmienený zápisom do katastra nehnuteľností, pričom v rozhodovanom prípade toto právo bolo zapísané, na jeho aktivovanie sa vyžaduje vždy existencia konkrétnej pohľadávky, čo mal okresný súd taktiež preukázané. To znamená, že v prípade, ak pohľadávka ďalšieho záložného veriteľa zapísaného na príslušnom liste vlastníctva v katastri nehnuteľností ako prvá, resp. jediného poradí nie je riadne a včas splnená, môže si tento záložný veriteľ uplatniť svoje oprávnenie vyplývajúce zo záložného práva bez obmedzení ktoré ustanovuje § 151ma OZ. Predpokladom na vznik každého záložného práva je predovšetkým existencia konkrétnej pohľadávky, ktorá v čase realizácie záložného práva iným záložným veriteľom nemusí existovať. Ak by vlastník bytu plnil všetky úhrady spojené s užívaním bytu, ale nesplácal by úver poskytnutý bankou, výkon záložného práva bankou ako prednostným záložným veriteľom zapísaným v katastri nehnuteľností by bolo možný bez obmedzení. (rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici 15Co/13/2017 zo dňa 28.3.2018)

25. Súd na základe vyššie uvedeného uzavrel, že v čase začatia realizácie záložného práva žalovaného existovala konkrétna pohľadávka dlžníka vo výške 3470,40 Eur a je v súlade s právom jej prednostné

uspokojenie z predmetu zálohu výkonom zákonného záložného práva žalobcom. Uvedené právo je v poradí rozhodujúcim pre uspokojenie záložných práv registrované ako prvé, pretože bolo registrované v osobitnom registri ku dňu 02.05.2008 a tento moment je rozhodujúci. Súd žalobe vyhovel a určil, že žalobca 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.

26. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP, podľa ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Keďže žalobca bol v konaní úspešný, súd rozhodol, že má nárok na náhradu trov konania v pomere 100 % proti žalovanému. V súlade s § 262 ods. 1 CSP súd rozhodoval len o nároku na náhradu trov konania, o ich výške podľa § 262 ods. 2 CSP rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia odvolanie na Okresný súd Trebišov (§ 362 ods. 1 C.s.p.).

Podľa ust. §-u 363 C.s.p., v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach 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).

Podľa ust. §-u 364 C.s.p., rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa ust. §-u 365 ods. 1 C.s.p., odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa § 365 ods. 2 C.s.p., odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v ods. 1, ak táto vada má vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Podľa § 365 ods. 3 C.s.p., odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Ak nebude povinnosť uložená týmto rozhodnutím splnená v stanovenej lehote, možno sa jej splnenia domáhať návrhom na vykonanie exekúcie podľa osobitného predpisu.