

Súd: Krajský súd Banská Bystrica
Spisová značka: 12Co/219/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6918201611
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 07. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Katarína Katková
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2018:6918201611.1

Uznesenie

Krajský súd v Banskej Bystrici, v senáte zloženom z predsedníčky senátu Mgr. Kataríny Katkovej a členov senátu Mgr. Janky Benkovičovej a JUDr. Ing. Jána Gandžalu, PhD., v spore žalobcu Okresné stavebné bytové družstvo v Rimavskej Sobote, so sídlom Okružná 50, 979 01 Rimavská Sobota, IČO: 00 173 916, právne zastúpeného Advokátska kancelária JUDr. Erika Simanová, s. r. o., so sídlom Edelenýska 2027/3, 048 01 Rožňava, IČO: 47 258 853, proti žalovanému N. N., a. s., so sídlom, Y. XX, XXX XX G., F.: XX XXX XXX, právne zastúpenému AK JUDr. Marek Hic, s. r. o., so sídlom P. O. Hviezdoslava 10625/23B, 036 01 Martin, IČO: 36 865 036, o nariadenie neodkladného opatrenia, o odvolaní žalovaného proti uzneseniu Okresného súdu Rimavská Sobota č. k. 16C/9/2018-29 z 27. apríla 2018, takto

rozhodol:

I. Uznesenie Okresného súdu Rimavská Sobota p o t v r d z u j e .

II. Žalobca má voči žalovanému n á r o k na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

o d ô v o d n e n i e :

1.1 Okresný súd Rimavská Sobota (ďalej aj „súd prvej inštancie“, resp. „prvoinštančný súd“) odvolaním napadnutým uznesením zo dňa 27. 04. 2018 uložil povinnosť žalovanému N. N., a. s., so sídlom v G., Y. XX, F.: XX XXX XXX, zdržať sa pokračovania vo výkone záložného práva predajom nehnuteľností, nachádzajúcich sa v V. N. na Ul. L. N. č. XXXX, evidovaných na Okresnom úrade, Katastrálnom odbore Rimavská Sobota pre Okres Rimavská Sobota, Obec V. N., kat. úz. Y. na X. vlastníctva č. XXX, bytový dom so súp. č. XXXX, na parcele XXX/XX, vchod X, X. poschodie, byt číslo XX v celosti, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku XXXX/XXXXXX pod G., ktorých vlastníkom je N. I., nar. XX. XX. XXXX, bytom V. N., L. N. XXXX/X (I. výrok). Žalobcovi neuložil povinnosť podať žalobu vo veci samej (II. výrok). Zároveň poučil žalovaného, že je oprávnený iniciovať voči žalobcovi, žalobu o prípadné určenie neplatnosti dražby pri výkone jeho záložného práva predajom nehnuteľností, nachádzajúcich sa v V. N. na Ul. L. N. č. XXXX, evidovaných na Okresnom úrade, Katastrálnom odbore Rimavská Sobota pre Okres V. N., Q. V. N., kat. úz. Y. na X. vlastníctva č. XXX, bytový dom so súp. č. XXXX, na parcele XXX/XX, vchod X, X. poschodie, byt číslo XX v celosti, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku XXXX/XXXXXX pod G. (III. výrok). O trovách prvoinštančného konania okresný súd rozhodol tak, že žalobca má nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100% (IV. výrok).

1.2 V odôvodnení rozhodnutia prvoinštančný súd poukázal na to, že v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia žalobca uviedol, že podľa zmluvy o výkone správy je správcom bytového domu, v ktorom sa nachádza byt č. XX vo vlastníctve N. I.. Podľa ustanovenia § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu vzniklo zo zákona k uvedenému bytu dlžníka zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktoré je zapísané v katastri nehnuteľností v časti "C" Ťarchy ako prvé v poradí záznamom Z XXX/XXXX-XXX/XXXX. Zmluvné záložné právo N. N., a. s. (ďalej aj ako "banka"), je zapísané na LV XXX ako druhé v poradí a vzniklo vkladom do KN rozhodnutím V XXX/XXXX dňa 25. 03. 2014.

Žalobca ako prednostný záložný veriteľ (ktorý eviduje voči dlžníkovi splatnú pohľadávku, a to nedoplatok na úhradách za plnenie poskytované s užívaním predmetného bytu za obdobie od 01. 10. 2012 do 01. 04. 2018 v celkovej výške 2.936,67 Eur istiny pristúpil k výkonu záložného práva predajom bytu na dobrovoľnej dražbe dražobníkom Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., pričom dňa 16. 04. 2018 mu bolo doručené oznámenie o dobrovoľnej dražbe dražobníka Dražobná spoločnosť, a. s., so sídlom Zelinárska 6, Bratislava v prospech navrhovateľa dražby - N. N., a.s. s termínom 14. 05. 2018, predmetom ktorej je dotknutá nehnuteľnosť na LV č. XXX, kat. úz. Y..

1.3 V odôvodnení rozhodnutia prvoinštančný súd ďalej konštatoval, že „Z doteraz vykonaného dokazovania vyplýva, že žalobca má voči dlžníkovi - N. I. pohľadávku, ktorá vznikla podľa § 10 odsek 1 zákona o vlastníctve bytov (vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní v súlade so zmluvou o spoločenstve alebo so zmluvou o výkone správy poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností), keď vlastník bytu nehradil riadne preddavky na úhrady spojené s užívaním bytu a príspevky do fondu prevádzky, údržby a opráv, pričom prvýkrát ich nehradil riadne a včas za obdobie október 2012. Neuhradená pohľadávka od 01. 10. 2012 do 01. 04. 2018 tak je vo výške 2.936,67 Eur. Z uvedeného je zrejmé, že pohľadávka žalobcov voči vlastníkovi bytu prvýkrát vznikla už 25. 11. 2012 (v tejto súvislosti súd poukazuje na ustanovenie Čl. V bod 2. Zmluvy o výkone správy č. 113). Z listu vlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam súd ďalej zistil, že v prospech žalobcu bolo zákonné záložné právo zapísané (pod Z XXX/XXXX)-XXX/XXXX v roku 2003 a v prospech banky bol vklad záložného práva (podľa zmluvy V XXX/XXXX) povolený dňa 25. 03. 2014. Predpokladom na vznik každého záložného práva je predovšetkým existencia konkrétnej pohľadávky, ktorá v čase realizácie záložného práva musí existovať. V tomto konkrétnom prípade z vykonaného dokazovania vyplýva, že zákonné záložné právo žalobcu, podľa § 15 odsek 1 zákona o vlastníctve bytov mohlo byť realizované prvýkrát už pred vznikom pohľadávky banky voči neplatičovi, vlastníkovi bytu, ako aj samotnou registráciou záložného práva banky. Keďže v prospech žalobcu ako zákonného záložného veriteľa prvýkrát pohľadávka voči vlastníkovi bytu vznikla už v októbri 2012, teda pred vznikom záložného práva v prospech banky, ktoré vzniklo až 25. 03. 2014, súd preto dospel k záveru, že zákonné záložné právo žalobcu je v poradí rozhodujúcom na uspokojenie záložných práv prvé.

1.4 O nároku na náhradu trov konania súd prvej inštancie rozhodol podľa zásady úspechu a žalobcovi priznal podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku (ďalej aj „CSP“) nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100% (II. výrok).

2.1 Proti uzneseniu prvoinštančného súdu podal žalovaný (prostredníctvom právneho zástupcu) odvolanie a navrhol, aby odvolací súd uznesenie prvoinštančného súdu zmenil tak, že návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia zamietne a prizná mu náhradu trov konania.

2.2 V odôvodnení odvolania žalovaný namietal nesprávne skutkové zistenia, nesprávny procesný postup a nesplnenie procesných podmienok súdom prvej inštancie. Uviedol, že rozhodnutie prvoinštančného súdu je vecne nesprávne a neprímeraným spôsobom zasiahlo do zákonom a ústavou chránených základných práv žalovaného a zároveň v ňom v podstatnej časti absentuje relevantné odôvodnenie, preto je rozhodnutie arbitrálne. Konštatoval, že z rozhodnutia nie je možné zistiť, z ktorých právne relevantných skutočností, listín dospel súd prvej inštancie k skutkovým zisteniam nevyhnutných pre nariadenie neodkladného opatrenia, k akým všetkým konkrétnym skutkovým zisteniam dospel a ktoré nevyhnutné kumulatívne predpoklady ustálil. Popieral tvrdenie žalobcu, že záložné právo v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov vzniklo zo zákona pri prvom prevode bytu do vlastníctva nájomcu už v roku 2003, nakoľko žiaden zápis záložného práva zabezpečujúci uvedené údajné nedoplatky na liste vlastníctva nie je a výkaz nedoplatkov ohľadne pohľadávky vo výške 2.936,67 Eur nevie posúdiť. Uvedené však na predmet konania vymedzený návrhom rozhodnutia nemá zásadný vplyv. Tvrdenie žalobcu, že v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov je vedený výkon záložného práva, považuje za nesprávne a neakceptuje vlastníkov bytov ako prednostných záložných veriteľov, pretože seba považuje za prednostného záložného veriteľa, dôkazom čoho je skutočnosť, že žalobca nepostupoval pri výkone záložného práva podľa § 151ma ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka (ďalej aj „OZ“) a nie je zrejmé, z akého dôvodu ho žalobca uvádza, ak sa týka subjektov úplne odlišných - ostatných vlastníkov bytov v predmetnom bytovom dome. Poukázal na to, že v konaní nie sú vlastníci bytov a nebytových priestorov zastúpení žalobcom, pretože inak by žalobca musel byť identifikovaný ako vlastníci bytov a nebytových priestorov predmetného bytového domu zastúpený žalobcom. Taktiež je nesprávne tvrdenie žalobcu o zápise záložného práva na zabezpečenie splnenia údajných pohľadávok, ktoré záložné právo nie je vôbec zapísané. Konštatoval, že žalobca sa dožaduje predbežnej ochrany, pričom súd rozhoduje o trvalom usporiadaní pomerov, čím zjavne ide o postup a rozhodovanie ultra

petitum v prospech žalobcu. Namietal, že žalobca konanie vo veci samej nešpecifikuje, i keď z formulácie sa domáha poskytnutia predbežnej ochrany a z uvedeného vyplýva, že má nasledovať konanie, v ktorom bude riešené trvalé usporiadanie pomerov. Uviedol, že v danom prípade sa nejedná o konanie, predmetom ktorého by bol spor týkajúci sa existencie vecného práva, a preto nebola daná výlučná miestna príslušnosť zakotvená v ustanovení § 20 písm. a) CSP a žiadal postúpenie veci na konanie miestne príslušnému okresnému súdu, ktorým je všeobecný súd žalovaného, t. j. Okresný súd Bratislava III. Argumentoval, že súd prvej inštancie v podstate svojvoľne a v prospech žalobcu vytvoril predmet konania, ale vôbec neakceptoval zmenu charakteru konania a dôsledky z neho vyplývajúce. Postup súdu prvej inštancie, ktorý konal spôsobom v diametrálnom rozpore s právnymi normami, je v celom rozsahu neakceptovateľný. Je neprípustné, aby strana mohla vo vzťahu ku konaniu argumentovať a predstaviť svoj pohľad na vec až po meritórnom rozhodnutí súdu prvej inštancie, preto súd prvej inštancie mohol nariadiť pojednávanie vo veci, vyzvať ho na vyjadrenie k návrhu v 5 dňovej lehote, čo neurobil, a preto nebol riadne zistený skutkový stav za jeho súčinnosti ako záložného veriteľa. Ďalej konštatoval, že žalobca neuviedol, ktorého konkrétneho záložného práva sa má zdržať, neidentifikoval ho nezameniteľným identifikátorom V- číslo /Z - číslo, pričom nestačí iba označenie nehnuteľnosti, pretože môže existovať pluralita záložných práv. Keďže návrh žalobcu neobsahoval predpísané náležitosti, prvoinštančný súd ho mal odmietnuť. Podľa jeho názoru je vylúčené, aby prvoinštančný súd rozhodoval o tom, čo žalobca nežiadal, pričom okresný súd nariadil povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva predajom nehnuteľností, ktorý sa nevykonáva a ani sa vykonávať nemôže. Pretože speňažovanie postupom podľa Zákona o dobrovoľných dražbách nie je predajom, dražbou je verejné konanie, ktorého účelom je prechod vlastníckeho práva alebo iného práva k predmetu dražby. Uviedol, že súd mu nemôže zakázať realizáciu jeho zákonných opatrení, zaručených kogentnou právnou úpravou. Konštatoval nedostatok aktívnej vecnej legitímácie žalobcu s poukazom na ustanovenie § 15 ods. 1 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Poukázal na to, že záložný veriteľ - ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov postupovali v rozpore s právnymi normami napriek tomu, že ich záložné právo vzniklo so vznikom pohľadávky, ktoré nedali zapísať, hoci táto povinnosť im vyplýva z ustanovenia § 15 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Zároveň vzniesol námietku premičania údajných pohľadávok, t. j. nedoplatkov vlastníka N.M. na úhradách za plnenia poskytované s užívaním predmetného bytu, do fondu prevádzky, údržby a opráv a za výkon správy za obdobie od 01. 10. 2012 do 01. 04. 2018. Poukázal na konflikt záujmov spočívajúci v tom, že je vylúčené, aby dražobník zastupoval údajného záložného veriteľa, s ktorým musí mať uzatvorenú zmluvu o vykonaní dražby, pričom navrhovateľom dražby je vlastník predmetu dražby, ktorým však žalobca nie je. Konštatoval nedostatočné odôvodnenia rozhodnutia súdu prvej inštancie, pretože sa nevyrovnal so všetkými právne významnými skutočnosťami, rozhodnutie je neúplné i v časti, ktorou sa má odôvodniť vznik ujmy reálnej, a nie potenciálnej.

3. Žalobca vo vyjadrení k odvolaniu (prostredníctvom právneho zástupcu) navrhol uznesenie súdu prvej inštancie potvrdiť ako vecne správne, zákonné a spravodlivé a priznať mu náhradu trov konania. K námietke aktívnej legitímácie poukázal na zmluvu o výkone správy ako aj na písomne splnomocnenie, pričom ako správca koná pri vymáhaní pohľadávok vlastníkov pred súdom samostatne a má právo, ale aj povinnosť brániť práva vlastníkov bytov i následným podávaním žalôb, preto námietka nedostatku aktívnej legitímácie je nedôvodná. Odkázal na odôvodnenie rozhodnutia súdu prvej inštancie ohľadne existencie a poradia zákonného záložného práva vlastníkov bytov.

4. Krajský súd ako súd odvolací (§ 34 CSP), vec preskúmal v medziach daných ustanovením § 379 a 380 CSP, bez nariadenia pojednávania podľa § 385 ods. 1 CSP a contrario a odvolaním napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie o nariadení neodkladného opatrenia podľa § 387 ods. 1, 2 CSP ako vecne správne potvrdil.

5.1 Podľa § 387 ods. 1 CSP, odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

5.2 Podľa ods. 2 vyššie citovaného ustanovenia, ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

6. Po oboznámení sa s obsahom spisu a s odvolaním napadnutým rozhodnutím súdu prvej inštancie odvolací súd konštatuje, že rozhodnutie prvoinštančného súdu je vecne správne. Odvolací súd (v súlade

s vyššie citovaným ustanovením § 387 ods. 2 CSP) sa v celom rozsahu stotožňuje i s odôvodnením jeho rozhodnutia, ktoré je dostatočne podrobné, ale i jasné, zrozumiteľné, presvedčivé a logickým spôsobom sa vysporiada so všetkými relevantnými otázkami a aspektmi, a teda spĺňa zákonné kritéria odôvodnenia uvedené v ustanovení § 220 ods. 2 s použitím § 234 ods. 2 CSP.

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

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

7.3 Podľa § 325 ods. 2 písm. c) CSP neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby nenakladala s určitými vecami alebo právami.

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

7.5 Podľa § 329 ods. 1, prvej vety CSP súd môže rozhodnúť o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia aj bez výsluchu a vyjadrenia strán a bez nariadenia pojednávania.

8. Vychádzajúc z citovanej právnej úpravy, súd môže nariadiť neodkladné opatrenie v dvoch prípadoch, a to ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery (o ktorý prípad ide v preskúmvanej veci), alebo ak je daná obava, že exekúcia bude ohrozená. Na rozdiel od predchádzajúcej úpravy predbežných opatrení, nie je koncepcia inštitútu neodkladných opatrení vždy nevyhnutne viazaná na konanie vo veci samej, ani na dočasný a provizórny charakter poskytnutej súdnej ochrany. V rámci civilného sporového konania, je nariadenie neodkladného opatrenia možné za splnenia zákonných predpokladov. Pred nariadením neodkladného opatrenia musí byť z hľadiska splnenia zákonných predpokladov osvedčená existencia právneho vzťahu medzi sporovými stranami, musí tu byť existencia žalobcom tvrdených a osvedčených skutočností, odôvodňujúcich potrebu neodkladnej úpravy pomerov v záujme dosiahnutia ochranného účelu, ktorý je pre tento inštitút charakteristický, uložením požadovanej povinnosti alebo obmedzenia objektívne možno dosiahnuť ochranu, ktorej sa žalobca domáha, navrhovaným neodkladným opatrením nesmie byť vytvorený nenávratný stav a právne účinky neodkladného opatrenia tiež nemôžu obmedziť povinnú osobu neprímeraným spôsobom a nad nevyhnutný rozsah. Reálne vyhodnotenie potreby bezodkladne upraviť pomery, je otázkou voľnej úvahy súdu. Neodkladné opatrenie bude spravidla opodstatnené, ak žalobcovi hrozí vznik, alebo rozširovanie škody, či inej ujmy, ak dochádza k porušovaniu alebo ohrozovaniu jeho práv a oprávnených záujmov, prípadne hrozí zhoršenie jeho právnej pozície do takej miery, že sa mu viac neoplatí uchádzať o konečnú súdnu ochranu. Žalobca musí opísaním rozhodujúcich skutočností, presvedčiť o potrebe nariadiť neodkladné opatrenie v záujme dosiahnutia ochranného účelu, ktorý je pre tento inštitút charakteristický.

9. V zmysle § 15 odsek 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej aj „zák. č. 182/1993 Z. z. resp. zákon 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.

10. Vznik a zánik záložného práva sa zapisuje do katastra nehnuteľností na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Návrh na zápis podáva predseda alebo správca.

11. Podľa § 151k odsek 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 od dňa ich registrácie v osobitnom registri.

12. Podľa § 151ma ods. 3 OZ, 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.

13. Poradie registrovania záložných práv je rozhodujúce pre uspokojenie záložných práv. Vzhľadom na možnosti nazrieť do registra záložných práv ako aj možnosti zaregistrovať záložné právo, ktoré

vzniklo odovzdaním vecí, je ustanovená prednosť zaregistrovaného práva pred právom, ktoré vznikne odovzdaním vecí. Uvedenou zmenou sa chráni záložný veriteľ, ktorý si zaregistroval svoje záložné právo v registri záložných práv. Ak na zálohu vzniklo iba jedno záložné právo, môže dosiahnuť uspokojenie z tohto zálohu zásadne iba záložný veriteľ, v prospech ktorého bolo záložné právo zriadené. Ak však na tom istom zálohu vznikne viac záložných práv, na ich uspokojenie je rozhodujúce časové poradie ich registrácie v registri záložných práv, alebo ich registrácia v osobitnom registri.

14. Zmluvné záložné právo sa zriaďuje sa uzatvorením záložnej zmluvy a vzniká zápisom (vkladom) do katastra nehnuteľností (t. j. zápis - vklad má konštitutívny charakter).

15. Pri zákonom záložnom práve podľa zákona o vlastníctve bytov nebytových priestorov, ktorý je právnym titulom pre jeho vznik je samotný zákon a vo vzťahu ku konkrétnemu vlastníkovi bytu či nebytovému priestoru v dome záložné právo pôsobí od momentu nadobudnutia vlastníckeho práva k bytu alebo nebytovému priestoru v bytovom dome. Zápis zákonného záložného práva do katastra nehnuteľností má iba deklaratórny charakter. Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov ako lex specialis nevychádza z „dvojfázoveho“ procesu kreovania záložného práva.

16. Podľa právneho názoru Najvyššieho súdu SR vyjadreného v jeho uznesení zo dňa 27. 07. 2011, sp. zn. 6M Cdo 8/2010, kde Najvyšší súd SR konštatoval, že existencia záložného práva podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. je podmienená vznikom pohľadávky uvedenej v tomto ustanovení. Vznik zákonného záložného práva nemôže nastať pred vznikom zabezpečovanej pohľadávky (nemá povahu zábezpeky do budúcnosti).

17. Zabezpečené sú pohľadávky vzniknuté z právnych úkonov vlastníka bytu alebo nebytového priestoru, ktoré sa týkajú domu, spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu a zastavaného a príslušeného pozemku a z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru. Zabezpečenie sa vzťahuje najmä na pohľadávky finančného charakteru, ktoré vznikli povinnosťou úhrad na prevádzku opravy a údržbu spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu a pozemku, alebo platieb za dodávku služieb súvisiacich s užívaním bytu a nebytového priestoru ako aj náhrad škôd, ktoré spôsobil vlastník bytu a nebytového priestoru alebo osoby užívajúce byt. Účelom zakotvenia záložného práva priamo v zákone bolo jednak pôsobiť prevenčne na vlastníkov bytov a nebytových priestorov s cieľom riadneho a včasného plnenia si zákonných a zmluvných povinností a jednak ochrana ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov voči neplneniu si povinností jednotlivými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome, prípadne ďalších osôb užívajúcich byt alebo nebytový priestor. Samotné zabezpečenie pohľadávky záložným právom spočíva v tom, že ak si dlžník, ktorý je vždy konkrétny vlastník bytu alebo nebytového priestoru, v dome nesplní svoju platobnú povinnosť riadne a včas, má spoločenstvo alebo ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome ako záložní veritelia právo domáhať sa uspokojenia pohľadávky zo zálohu. Keďže zabezpečenie vyplýva priamo zo zákona, na vznik záložného práva už nie je potrebný akýkoľvek ich právny úkon. V praxi to znamená, že dotknutí vlastníci bytov a nebytových priestorov sa môžu domáhať úhrady vzniknutých nedoplatkov nedisciplinovaného vlastníka neplatiča výkonom záložného práva predajom bytu alebo nebytového priestoru na dražbe. Otázka o časovom momente, kedy skutočne vznikne záložné právo podľa § 15 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z. z. je dôležitá, najmä pri realizácii záložného práva v prípade, ak na zálohu viazne okrem zákonného záložného práva aj iné záložné právo zriadené v prospech ďalšieho záložného veriteľa, prípadne veriteľov. Čiže na každom zálohu môže vzniknúť aj viac záložných práv a súčasne platná právna úprava už dôsledne trvá na uplatnení zásady prior tempore potior iure a neustanovuje nijakú výnimku určenú zákonom. Táto zásada je explicitne vyjadrená v § 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. Vzniká však otázka, či vzhľadom na svoju povahu zákonné záložné právo, prednostné postavenie pri konkurencii viacerých záložných práv v zmysle ust. § 151k ods. 1 OZ, je pre poradie záložných práv rozhodujúci čas ich registrácie, tzn. v danom prípade zápisu v katastri nehnuteľnosti. V praxi sa však stáva, že nie vždy býva na výpisoch z katastra nehnuteľností ku konkrétnemu bytu alebo nebytovému priestoru v časti „C“ listu vlastníctva uvedená ako ľarcha formulácia „záložné právo podľa ust. § 15 zák. č. 182/1993 Z. z.". Keďže tento zápis má len deklaratórny charakter a nie vždy je táto skutočnosť uvedená na príslušnom liste vlastníctva, každý ďalší záložný veriteľ 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 o vlastníctve bytov, by právo prednosti malo

práve zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Rozhodujúce by však malo byť, či v čase realizácie záložného práva ďalším záložným veriteľom, napr. bankou, existuje voči dlžníkovi neplatičovi 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, na jeho aktivovanie sa vyžaduje vždy existencia konkrétnej pohľadávky, tzn. že v prípade, ak pohľadávka ďalšieho záložného veriteľa zapísaného na príslušnom liste vlastníctva v katastri ako prvého, resp. jediného v poradí, nie je riadne a včas splnená, môže si tento záložný veriteľ uplatniť svoje práva, vyplývajúce zo záložného práva bez obmedzení, ktoré ustanovuje § 151ma OZ.

18. Súd prvej inštancie zistil existenciu konkrétnej pohľadávky žalobcu za obdobie od 01. 10. 2012 od 01. 04. 2018, preto je zrejmé, že pohľadávka žalobcu voči vlastníkovi bytu prvýkrát vznikla už 25. 11. 2012, teda skôr ako záložné právo žalovaného, ktoré bolo zapísané v katastri nehnuteľnosti v prospech záložného veriteľa žalovaného podľa zmluvy V XXX/XXXX, povolenej dňa 25. 3. 2014 - XXX/XX (viď LV č. XXX č.l. 13, 14 spisu). To znamená, že pohľadávka žalobcu, ktorú si voči dlžníkovi uplatňuje vznikla pred vznikom záložného práva a jeho registrácie žalovaného.

19. K námietke žalovaného o nedostatku miestnej príslušnosti v konaní o nariadenie odvolací súd uvádza, že táto námietka miestnej príslušnosti uplatnená žalovaným v odvolaní nemá právnu relevanciu. Vyžaduje to zachovanie účelu a zmyslu inštitútu neodkladného opatrenia, ktorým sa sleduje, aby prípadné meritórne rozhodnutie vo veci malo vôbec reálny význam. Ak podľa platnej právnej úpravy sa návrh na nariadenie neodkladného opatrenia doručuje žalovanému až spolu s uznesením o jeho nariadení a záujem na účinnej a rýchlej dočasnej ochrane práv musí mať prednosť pred právom žalovaného vyjadriť sa k navrhovaným skutočnostiam (čl. 48 Ústavy Slovenskej republiky), potom rovnako v záujme zachovania účelu a zmyslu neodkladného opatrenia možno obmedziť právo žalovaného namietať v odvolaní miestnu nepríslušnosť tým, že sa na takúto námietku nebude prihliadať. Inak povedané, odvolanie nie je prvým úkonom, ktorým by žalovaný v konaní o nariadenie neodkladného opatrenia mohol namietať miestnu nepríslušnosť. Takýmto prvým úkonom by mohol byť len úkon urobený do vydania rozhodnutia o nariadení predbežného opatrenia, ak by takýto úkon žalovanému patril. Vzhľadom na platnú právnu úpravu však v konaní o nariadenie neodkladného opatrenia žalovanému žiaden prvý úkon, ktorým by mohol namietať nedostatok miestnej príslušnosti, nepatrí (žiaden nemá). Tým, že prípadný nedostatok miestnej príslušnosti, ak nie sú splnené podmienky pre jej skúmanie, treba zo zákona považovať za zhojený, nemôže nastať stav rozhodovania nezákonným sudcom z dôvodu miestnej nepríslušnosti súdu. Pôvodne nepríslušný súd sa totiž zhojením tohto nedostatku stáva súdom príslušným. Interpretácia akceptujúca uplatnenie námietky nedostatku miestnej príslušnosti v odvolaní proti uzneseniu o nariadení neodkladného, zdanlivo dáva prednosť právu na zákonného sudcu pred zachovaním účelu a zmyslu neodkladného opatrenia. Zdanlivo preto, lebo z dôvodov už uvedených vyššie o porušenie práva na zákonného sudcu nejde. Súčasne nerešpektuje právo žalobcu na legitímne očakávanie, že prípadný nedostatok všeobecnej miestnej príslušnosti je zo zákona zhojený (pôvodne miestne nepríslušný súd sa zo zákona stáva príslušný), ak súd, na ktorý podal návrh, nie je oprávnený túto príslušnosť skúmať. Žalobcu v podstate sankcionuje za to, že len využil právo, ktoré mu zákon dáva. Zároveň sankcionuje aj súd, ktorý predbežné opatrenie nariadil, hoci postupoval v súlade s ustanoveniami zákona, o ktorých platí prezumpcia ústavnosti. Okrem toho, hoci to nie je nevyhnutné, formalisticky sa odkláňa od dlhoročných ustálených záverov právnej teórie a súdnej praxe, ktoré považujú nedostatok podmienky miestnej príslušnosti za odstrániteľný, resp. zhojiteľný (por. Ján Mazák, Základy občianskeho procesného práva, tretie vydanie, Bratislava: Vydavateľstvo právnickej literatúry IURA EDITION, spol. s r. o., rok 2007, str. 63, a tiež Vlastimil Handl - Jozef Rubeš a kol., Občanský soudní řád - komentář, I. díel, Praha: Nakladatelství Panorama, rok 1985, str. 482", Uznesenie ÚS 533/2016-27).

20. K námietke aktívnej legitímácie žalobcu odvolací súd uvádza, že po novele zákona č. 182/1993 Z. z. je správca povinný vykonávať správu majetku vlastníkov samostatne, vo svojom mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov (§ 8b ods.1 zák. č. 182/1993 Z. z.). Zákonodarca preto prijatím novely de facto odstránil dlhodobu pretrvávajúce spory o právomoci správcu pri zastupovaní vlastníkov. Z uvedených dôvodov je nedôvodná aj námietka žalovaného ohľadne nedostatku aktívnej legitímácie žalobcu v konaní, keď aktívna legitímácia žalobcu ako správcu vyplýva priamo s ustanovenia § 8b ods.1 zák. č. 182/1993 Z. z.

21. Odvolací súd považuje aj ďalšie námietky žalovaného za irelevantné, neopodstatnené a neakceptovateľné z hľadiska spravodlivého rozhodnutia sporu. Podľa názoru odvolacieho súdu z LV č. XXX jednoznačne vyplýva, že výkon záložného práva začal iba zo strany žalobcu a žalovaného, nakoľko iba v prospech týchto strán sporu bolo zriadené záložné právo.

22. Z uvedených dôvodov preto uznesenie súdu prvej inštancie, ktorým nariadil predmetné neodkladné opatrenie, podľa § 387 ods. 1, 2 CSP ako vecne správne potvrdil vrátane závislého výroku o trovách konania (IV. výrok), pretože okresný súd náležite aplikoval zásadu úspechu v spore podľa § 255 ods. 1 CSP.

23. Žalobca bol v tomto odvolacom konaní úspešný, a preto mu odvolací súd podľa § 396 ods. 1 s použitím § 262 ods. 1 a § 255 ods. 1 CSP priznal voči žalovanému nárok na náhradu trov tohto odvolacieho konania v rozsahu 100 %. O výške náhrady trov odvolacieho konania rozhodne podľa § 262 ods. 2 CSP súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

24. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Banskej Bystrici, ako súdu odvolacieho, pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP).

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 CSP).

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 CSP).

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) CSP (§ 421 ods. 2 CSP).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 CSP nie je prípustné, ak

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b) (§ 422 ods. 1 CSP).

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 2 CSP).

Dovolanie nie je prípustné proti rozsudku, ktorým sa vyslovilo, že sa manželstvo rozvádza, že je neplatné alebo že nie je a proti uzneseniu v konaní o návrat maloletého do cudziny vo veciach neoprávneného premiestnenia alebo zadržania (§ 76 CMP).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 CSP).

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie,

lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 2 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (t.j. ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpis) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 CSP).