

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 3Co/53/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8717205389
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 04. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Martin Baran
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2019:8717205389.1

Uznesenie

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Martina Barana a členov senátu JUDr. Evy Šofrankovej a JUDr. Antónie Kandravej v spore žalobcu: X. Y., nar. XX.XX.XXXX, bytom M. XXXXX/XX, U. U.- N., právne zastúpená Advokátskou kanceláriou Patajová Pataj s.r.o., J.Chalupku 8, Banská Bystrica, IČO: 36 867 519, proti žalovanému: Y. vlastníkov bytov v bytovom dome Y., L. Y. XXXX/XX, R., Z.: XX XXX XXX, právne zastúpeného Mgr. Štefanom Šalkovským, advokátom, Štúrova 101, Svit, o uloženie povinnosti, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Poprad zo dňa 13.12.2017, č. k. 12C/20/2017-103 takto jednohlasne

rozhodol:

I. Zrušuje rozsudok a vec vracia súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

odôvodnenie:

1. Okresný súd Poprad (ďalej len „súd prvej inštancie“) napadnutým rozsudkom rozhodol, cit:

I. „Súd ukladá žalovanému povinnosť vyhotoviť a doručiť žalobcovi písomné vyhlásenie o tom, že žalobca ako vlastník bytu č. XX na prízemí, vchod č. XX v bytovom dome so súpisným číslom XXXX (U. Y., I.Y., or.č. XX,XX,XX,XX,) postavenom na parcele č. C-KN XXXX/XXX, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m³, zapísanom na LV č. XXXX, k.ú. R., nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv, a to do 3 dní od nadobudnutia právoplatnosti tohto rozsudku.

II. Žalobca má voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100% s tým, že o výške tejto náhrady rozhodne súd I. inštancie samostatným uznesením po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.“

2. Súd prvej inštancie mal za preukázané, že dňa 22.8.2014 vyhotovila notárka H.. W. O. notársku zápisnicu o osvedčení opakovanej dražby konanej dňa 22.8.2014 bytu č.XX v bytovom dome súp. č. XXXX v R., v zmysle ktorej bol predmet dražby vydražený vydražiteľom X. Y. za cenu dosiahnutú vydražením vo výške 34.000,- Eur. Z oznámenia o opakovanej dražby bytu č. XX v bytovom dome XXXX R. vyplýva, že vlastnícke právo prešlo na vydražiteľa udelením príklepu a prechodom vlastníckeho práva zanikajú ostatné záložné práva v poradí za záložným veriteľom vykonávajúcim záložné právo. Dňa 22.8.2014 notárka H.. W. O. vyhotovila potvrdenie o vydražení predmetu dražby. Z výpisu z LV č. XXXX, k.ú. R. zo dňa 7.2.2017 je zrejmé, že výlučnou vlastníčkou bytu č. XX je žalobkyňa a titulom nadobudnutia je osvedčenie o priebehu dobrovoľnej dražby. V časti ťarchy je poznamenané záložné právo Y. M. U. A., a.s., U. a záložné právo v prospech vlastníkov bytov domu súp. č. XXXX. Podľa konečného vyúčtovania nákladov spojených s užívaním a správou bytu č. XX za rok 2014 správca vykazoval nedoplatok vo výške 846,17 Eur. Podľa konečného vyúčtovania nákladov za rok 2015 správca evidoval nedoplatok vo výške 27,47 EUR. Listom zo dňa 19.1.2017 žalobkyňa požiadala žalovaného o vydanie vyhlásenia o nedoplatkoch v súvislosti s bytom č. XX. Listom zo dňa 5.9.2014 spoločnosť Y., s.r.o. R. oznámila spoločnosti S. E., a.s. výšku nedoplatku na byte č. XX vlastníčky J. J. v sume 7209,85 Eur, predstavujúci nedoplatky na mesačnom predpise od mesiaca máj 2012 do augusta 2014 vo výške

4859,81 Eur, nedoplatok z vyúčtovania v roku 2013 vo výške 645,87 Eur, zálohu pri predaji bytu 527,94 Eur, poplatok pri zmene vlastníka 30,- Eur a poplatok z omeškania vo výške 1146,23 EUR. V obchodnom vestníku č. XXX/XXXX pod č. C bolo zverejnené oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe bytu č. XX. V bode I. boli zverejnené práva a záväzky viazané na predmete dražby a to záložné právo Y. M., záložné právo v prospech vlastníkov bytov domu, záložné právo R. Y., a.s. a exekučné záložné právo. Listom zo dňa 13.10.2014 spoločnosť S. E., a.s. oznámila organizácii Y., s.r.o., že výťažok dražby nepostačoval na úplné uspokojenie navrhovateľa dražby, preto do notárskej úschovy neboli zložené žiadne finančné prostriedky v prospech ostatných záložných veriteľov. Zákonné záložné právo mohlo byť realizované prvýkrát po vzniku pohľadávky správcu voči neplatičovi, ktorý vznikla správcovi v roku 2012. R. Y. podala návrh na vklad záložného práva dňa 25.2.2011. Pohľadávka navrhovateľa dražby vznikla v roku 2011, preto dražiteľ nesúhlasil, aby pohľadávka spoločenstva vlastníkov bytov bola uspokojená prednostne. Rozhodnutím Okresného úradu Poprad zo dňa 7.3.2017 bolo konanie o návrh na vklad vlastníckeho práva prerušené, z dôvodu, že k návrhu nebolo predložené vyhlásenie správcu, že vlastník bytu nemá nedoplatky na úhradách spojených s užívaním bytu. Podľa vyúčtovania nákladov spojených s užívaním a správou bytu za rok 2014 bol pri byte č. XX vykázaný nedoplatok vo výške 6183,45 Eur, za rok 2013 nedoplatok 4801,76 Eur a rok 2012 nedoplatok vo výške 2043,03 Eur. Podľa prehľadu úhrad týkajúcich sa bytu č. XX od mesiaca august 2016 je evidovaný nedoplatok na úhradách vo výške 6010,92 Eur.

3. Na základe takto zisteného skutkového stavu súd prvej inštancie vec právne uzavrel tak, že z ustanovenia § 8a ods. 7 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len zákona č. 182/1993 Z.z.) vyplýva, že udelením príklepu licitátora v dobrovoľnej dražbe pôvodný vlastník odstúpil od zmluvy o výkone správy, avšak ide o osobitný typ odstúpenia od zmluvy, pri ktorom na rozdiel od účinkov odstúpenia podľa § 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka platí, že záväzky vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy zanikajú a ich usporiadaním. Účinky odstúpenia nastávajú až prevodom vlastníctva bytu s tým, že samotným odstúpením nezanikajú záväzky vyplývajúce zo zmluvy, tieto zanikajú až ich usporiadaním. Na základe uvedeného súd prvej inštancie dospel k záveru, že do 22.8.2014 bol povinný znášať náklady spojené s užívaním bytu a uhrádzať platby pôvodný vlastník a teda samotným prechodom vlastníctva bytu, tieto jeho záväzky nezanikli. K splneniu predmetného dlhu jeho pôvodným vlastníkom nedošlo, preto tento nebol usporiadaný. Zároveň súd konštatoval, že ak by nedoplatok mal uhradiť nový vlastník, tak by tento plnil dlh za iného bez právneho dôvodu, čím by došlo k vzniku bezdôvodného obohatenia. K charakteru povinnosti uhrádzať preddavky do fondu a zálohové platby súd uviedol, že sa jedná o povinnosť samotného vlastníka a nie samotného bytu. Záverom súd poznamenal, že sa osobitne nezaoberal tvrdeniami strán súvisiacimi so zákonným záložným právom, pretože daný právny inštitút slúži k zabezpečeniu pohľadávky. Žalovaný voči žalobkyni nedisponoval pohľadávkou, ktorá by mala byť zabezpečená záložným právom.

4. Voči predmetnému rozhodnutiu podal v zákonom stanovenej lehote odvolanie žalovaný namietajúc inú vadu konania, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci ako aj nesprávne právne posúdenie veci. Za nesprávne právne posúdenie žalovaný označil tú skutočnosť, že ak k usporiadaniu záväzkov pôvodného vlastníka po prechode vlastníctva bytu nedošlo, nemožno od nadobúdateľa bytu požadovať, aby znášal nedoplatky, ktoré spôsobil pôvodný vlastník. Žalovaný uviedol, že súd prvej inštancie neriešil otázku, kto zodpovedá za úhradu nevysporiadaných záväzkov, keď vlastníčkou bytu je žalobkyňa ako úspešný vydražiteľ na základe dobrovoľnej dražby konanej dňa 22.8.2014. Žalovaný uviedol, že ustanovenie § 8a ods. 7 zákona č. 182/1993 Z.z. upravuje zásadu, ktorá vyplýva aj z ďalších ustanovení zákona č. 182/1993 Z.z. a to § 5 písm. g) a §7a ods. 2, na základe ktorých prechodom vlastníctva k bytu dochádza k singulárnej sukcesii všetkých práv a povinností vyplývajúcich zo zmluvy o spoločenstve z doterajšieho vlastníka na nového vlastníka bytu v dome, ktorý pristupuje k zmluve o spoločenstve, v dôsledku čoho po prechode vlastníctva na neho prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy. Žalovaný poukázal, že je nesporné, že v súvislosti s predmetným bytom existujú nedoplatky za plnenia spojené s užívaním bytu, pričom žalobkyňa nepreukázala, že by tento záväzok pôvodného vlastníka zanikol niektorým zo zákonných spôsobov. Poukázal, že v zákone č. 182/1993 v ustanovení § 19 ods. 1 je upravená sukcesia všetkých vecných práv a v § 8a ods. 7 a §7 ods. 2 je upravená sukcesia všetkých obligatórnych práv, ktoré súvisia s vlastníctvom bytu. Na základe čoho po odstúpení od zmluvy o spoločenstve zodpovedá v dôsledku singulárnej sukcesie za nevysporiadané záväzky nový vlastník bytu. Žalovaný zároveň namietal, že súd prvej inštancie sa nevysporiadal s otázkou prednostného záložného veriteľa. Poukázal na to, že žalovaný mal zákonné záložné právo zapísané podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z.z. zapísané ku dňu 2.7.2008, pričom záložný veriteľ R., a.s., U. bol zapísaný až ako ďalší v poradí dňa 15.3.2011, teda záložné právo tohto veriteľa vzniklo až neskôr.

5. Žalobkyňa vo vyjadrení k odvolaniu zo dňa 28.2.2018 uviedla, že sa s napadnutým rozsudkom v celkom rozsahu stotožňuje a nesúhlasí s dôvodmi uvedenými žalovaným v podanom odvolaní. Čo sa týka námietky žalovaného, že konanie na súde prvej inštancie má vadu, ktorá mala za následok nesprávne rozhodnutie, žalobkyňa poukázala na skutočnosť, že žalovaný v odvolaní neuviedol konkrétnu vadu, ktorá mala v konaní nastať, teda uvedený odvolací dôvod nepovažovala za relevantný. K ďalšiemu odvolaciemu dôvodu spočívajúcemu v nesprávnom právnom posúdení vecí, žalobkyňa uviedla, že súd prvej inštancie sa dostatočným spôsobom vysporiadal s otázkou, kto zodpovedá za nedoplatky na byte vzniknuté do prechodu vlastníckeho práva na novú vlastníčku bytu. Mala za to, že singulárnu sukcesiu v ustanovení § 7a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. nemožno vykladať tak extenzívnym výkladom, keďže by to znamenalo, že zodpovedá aj za záväzky pôvodného vlastníka, teda v období, keď nový vlastník bytu nemal k predmetnému bytu žiadny právny vzťah. Žalobkyňa mala za to, že ak by mal zákonodarca v úmysle zakotviť predmetný retroaktívny prechod záväzkov z pôvodného na nového vlastníka, zakotvil by to jednoznačne do znenia zákona ako to urobil v poslednej vete zákonného ustanovenia, ktorá retroaktivitu pripúšťa vo vzťahu k právnym úkonom týkajúcim sa domu, spoločných častí domu vykonaných pred prevodom alebo prechodom vlastníctva. Žalobkyňa namietala, že v čase dražby nemala vedomosť o výške dlhov na nehnuteľnosti, pričom ide o záväzok, ktorý svojou výškou podstatným spôsobom ovplyvňuje hodnotu nehnuteľnosti. Taktiež poznamenala, že žalovaný si svoju pohľadávku prihlásil oneskorene, teda až po rozvrhu výťažku dražby. Žalobkyňa ku konštatovaniu súdu o záložnom práve uviedla, že sa s ním stotožňuje a zároveň dodala, že v prípade, ak žalovaný nesúhlasí s výkonom dobrovoľnej dražby, resp. s poradím záložných práv viaznucich na danej nehnuteľnosti tak, ako ho vykladal navrhovateľ dražby, resp. dražobník, mal možnosť domáhať sa určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby, resp. žalovať navrhovateľa dražby z titulu možného porušenia ustanovení Občianskeho zákonníka, čo však neurobil, preto akceptoval status quo. Pre úplnosť však žalobkyňa uviedla, že nesúhlasí s poradím záložných práv tak, ako ho popísal žalovaný v podanom odvolaní a za žalovaného veriteľa s poradím rozhodujúcim pre výkon záložného práva vo vzťahu k žalovanému považuje navrhovateľa dražby, teda R., pričom poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp.zn. 6M Cdo/8/2010 z 27.7.2011. Na základe uvedeného žiadala, aby odvolací súd napadnutý rozsudok ako vecne správny potvrdil.

6. Krajský súd v Prešove ako súd odvolací (§ 34 CSP) po zistení, že odvolanie bolo podané v zákonom stanovenej lehote (§ 362 ods. 1 CSP), oprávnenou osobou (§ 359 CSP) proti rozhodnutiu, proti ktorému je odvolanie prípustné (§ 357 CSP), preskúmal rozhodnutie v jeho napadnutom rozsahu ako aj konanie mu predchádzajúce v zmysle zásad vyplývajúcich z ust. § 379 a nasl. CSP, bez nariadenia pojednávania (§ 385 CSP a contrario) a dospel k záveru, že rozsudok súdu prvej inštancie je potrebné zrušiť.

7. Žalovaný v podanom odvolaní okrem iného vytýkal rozhodnutiu súdu prvej inštancie, že sa vo svojom rozhodnutí nevysporiadal s ním tvrdenou skutočnosťou o jeho postavení ako prednostného záložného veriteľa, v dôsledku čoho pohľadávka na nedoplatkoch pôvodnej vlastníčky bytu zostala zabezpečená záložným právom žalovaného na byte žalobkyne.

8. V dôsledku uvedenej odvolacej námietky sa odvolací súd zaoberal tým, či postupom súdu prvej inštancie nedošlo k takému nesprávne procesnému postupu, ktorý by znemožnil stranám uskutočňovať im patriace procesné práva v takej miere, že by došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, resp. či neexistuje taká vada, ktorá by bola spôsobilou mať za následok žalovaným namietané nesprávne rozhodnutie vo veci (§ 365 ods. 1 písm. d/ CSP).

9. Ustanovenie § 220 CSP určuje obsahové náležitosti rozhodnutia súdu. Obsah odôvodnenia rozhodnutia je v priamej spojitosti so základným právom na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods.1 Ústavy SR. Ak súd pri odôvodnení rozsudku nepostupuje spôsobom, ktorý záväzne určuje § 220 ods. 2 CSP, dochádza nielen k tomu, že rozsudok je nepreskúmateľný pre nedostatok dôvodov alebo pre ich nezrozumiteľnosť, ale aj k tomu, že základné právo na súdnu ochranu nie je naplnené reálnym spôsobom. Odôvodnenie rozhodnutí je pre strany sporu významné z hľadiska vysvetlenia ako súd ich vec posúdil, ktoré skutočnosti považoval za preukázané, aké právne predpisy na vec aplikoval a akými úvahami sa spravoval pri svojom rozhodnutí vo veci samej. Odôvodnenie rozhodnutia v tomto smere tvorí súčasť spravodlivého súdneho procesu a zodpovedá základnému právu na súdnu ochranu podľa čl. 46 Ústavy Slovenskej republiky a čl. 6 ods.1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd.

10. V bode 8 preskúmaného rozhodnutia súd prvej inštancie uviedol, že sa nebude zaoberať tvrdeniami strán súvisiacimi so zákonným záložným právom, pretože daný právny inštitút slúži k zabezpečeniu pohľadávky, pričom žalovaný voči žalobkyni nedisponuje pohľadávkou, ktorý by mala byť zabezpečená záložným právom.

11. K uvedenému odvolací súd uvádza, že v zmysle § 15 od. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. účinného od 1.4.2019, na zabezpečenie pohľadávok, ktoré vznikli alebo vzniknú v budúcnosti z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok, ktoré vznikli alebo vzniknú v budúcnosti z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, vzniká zo zákona k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome záložné právo¹⁶⁾ v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Existencia záložného práva sa zapíše do katastra nehnuteľností¹⁷⁾ a nemožno ho vymazať počas existencie predmetu záložného práva.

12. Pôvodná právna úprava § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. účinného do 31.3.2019 znela, 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 právo¹⁶⁾ 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.¹⁷⁾

13. Zákomom č. 69/2019 bol novelizovaný zákon č. 182/1993 Z.z. v ustanovení § 15 ods. 1, tak ako bolo vyššie uvedené, pričom z dôvodovej správy vyplýva, že „cieľom zákonného záložného práva podľa § 15 ods. 1 predmetného zákona je zvýraznenie postavenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri realizácii ich vlastníckeho práva voči dlžníkom spomedzi ich radov. Tento cieľ však nebol splnený najmä s prihliadnutím na nejednoznačnosť aplikačnej praxe, napriek skutočnosti, že záložné právo existuje zo zákona, a teda ide len o jeho deklaráciu v katastri nehnuteľností. Najčastejším dôvodom odmietnutia vykonania zápisu záložného práva je výklad, že o zápis je možné požiadať len pri pohľadávkach vzniknutých, teda len tých, ktoré vznikli. Ide o absolútne nelogické zdôvodnenie nezapisania záložného práva v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, keďže aplikačná prax, ako aj právna veda u daného slovoťvaru predpokladá aj smerovanie do budúcnosti, teda nielen tých pohľadávok, ktoré vznikli, ale aj tých, ktoré ešte len vzniknú. Tento výklad plne korešponduje s logickým zameraním záložného práva, ktoré vzniklo zo zákona o vlastníctve bytov a ktoré predpokladá možnosť vzniku pohľadávok voči ostatným vlastníkom bytov a nebytových priestorov zo strany dlžníkov a neplatičov do budúcnosti.“

14. Podľa § 151e ods. 2 Občianskeho zákonníka záložné právo k nehnuteľnostiam, bytom a nebytovým priestorom vzniká zápisom v katastri nehnuteľností, ak osobitný zákon^{3c)} neustanovuje inak.

15. Podľa § 151h ods. 1 Občianskeho zákonníka pri prevode alebo prechode zálohu pôsobí záložné právo voči nadobúdateľovi zálohu, ak zmluva o zriadení záložného práva neurčuje, že záložca môže záloh alebo časť zálohu previesť bez zaťaženia záložným právom alebo ak tento zákon alebo osobitný zákon neustanovuje inak.

16. Podľa § 151h ods. 2 Občianskeho zákonníka na nadobúdateľa zálohu, voči ktorému pôsobí záložné právo, prechádzajú účinnosťou prevodu alebo prechodu všetky práva a povinnosti záložcu zo zmluvy o zriadení záložného práva. Nadobúdateľ zálohu, voči ktorému pôsobí záložné právo, je povinný strieť výkon záložného práva a vzťahujú sa na neho práva a povinnosti záložcu.

17. Podľa § 151h ods. 3, 4 Občianskeho zákonníka záložné právo nepôsobí voči nadobúdateľovi zálohu, ak záložca previedol záloh v bežnom obchodnom styku v rámci výkonu predmetu podnikania. Záložné právo nepôsobí voči nadobúdateľovi zálohu ani vtedy, ak bol v čase prevodu alebo prechodu zálohu pri vynaložení náležitej starostlivosti dobromyseľný, že nadobúda záloh nezaťažený záložným právom. Ak je záložné právo registrované v registri záložných práv, predpokladá sa, že nadobúdateľ zálohu nie je dobromyseľný, ak nepreukáže opak. Ustanovenie odseku 3 sa nevzťahuje na záložné právo, ktoré

vzniká registráciou v osobitnom registri, ak sa na jeho vznik vyžaduje podľa tohto zákona alebo podľa osobitného zákona registrácia v osobitnom registri.

18. 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.

19. Podľa § 151ma ods. 3 prvá veta Občianskeho zákonníka pri výkone záložného práva záložným veriteľom, ktorého záložné právo je v poradí rozhodujúcim na uspokojenie záložných práv registrované ako prvé (ďalej len „prednostný záložný veriteľ“), sa záloh prevádza nezaťažený záložnými právami ostatných záložných veriteľov.

20. Podľa § 151ma ods. 6 Občianskeho zákonníka pri výkone záložného práva záložným veriteľom, ktorý nemá postavenie prednostného záložného veriteľa, sa záloh prevádza zaťažený záložným právom prednostného záložného veriteľa a ostatných záložných veriteľov, ktorí sú v poradí rozhodujúcim na uspokojenie záložných práv pred záložným veriteľom vykonávajúcim záložné právo; vo vzťahu k ostatným záložným veriteľom sa použijú primerane ustanovenia odsekov 3 až 5.

21. Podľa § 151ma ods. 7 Občianskeho zákonníka záložný veriteľ, ktorý vykonáva záložné právo podľa odseku 6, je povinný informovať nadobúdateľa zálohu, že záloh sa prevádza zaťažený záložným právom. Záložný veriteľ, ktorý vykonáva záložné právo podľa odseku 6, a nadobúdateľ zálohu sú povinní zaregistrovať zmenu v osobe záložcu v registri záložných práv alebo v osobitnom registri, ak sa na vznik záložného práva podľa tohto zákona alebo podľa osobitného zákona vyžaduje jeho registrácia v osobitnom registri; za škodu spôsobenú porušením tejto povinnosti zodpovedajú spoločne a nerozdielne.

22. Zo spisového materiálu je odvolaciemu súdu zrejmé, že záložné právo v prospech vlastníkov bytov domu s č.. bolo registrované v roku 2008 a až následne dňa 15.3.2011 bola registrovaná zmluva o zriadení záložného práva v prospech R., a.s. U., uvedené medzi stranami sporu nebolo sporné. Spornou skutočnosťou však bol samotný vznik záložného práva, keďže podľa žalobkyne vznik zákonného záložného práva nemôže nastať pred vznikom zabezpečovanej pohľadávky. Mala za to, že prvá pohľadávka žalovaného voči pôvodnej vlastníčke bytu vznikla v roku 2012, teda prednostným záložným veriteľom bola R., a.s. U., v dôsledku čoho žalobkyňa v rámci dražby získala byť nezaťažený záložným právom. Žalovaný mal za to, že pre výkon záložného práva je rozhodujúca jeho registrácia v príslušnom registri, preto sa žalobkyňa ako nová vlastníčka dostala do pozície záložného dlžníka a okrem iného aj z uvedeného dôvodu zodpovedá za dlh vzniknutý na predmetnom byte. Súd prvej inštancie po konštatovaní, že za dlhy na byte vzniknuté pred jeho dražbou zodpovedá pôvodná vlastníčka bytu, sa s existenciou záložného práva bližšie nevysporiadal, nakoľko mal za to, že žalovaný voči žalobkyňi nedisponuje pohľadávkou, ktorá by mala byť zabezpečená záložným právom.

23. K uvedenému odvolací súd poukazuje na vyššie citované zákonné ustanovenia, v zmysle ktorých na nadobúdateľa zálohu, voči ktorému pôsobí záložné právo, prechádzajú účinnosťou prevodu alebo prechodu všetky práva a povinnosti záložcu zo zmluvy o zriadení záložného práva (§ 151h ods. 2 Občianskeho zákonníka). V uvedenom ustanovení je zakotvené právne nástupníctvo nadobúdateľa zálohu v súvislosti s nadobudnutím zálohu (prevodom či prechodom), ktorý je zaťažený záložným právom. Nadobúdateľ zálohu vstupuje do práv pôvodného záložcu a má všetky práva a povinnosti, ktoré zákon alebo zmluva o zriadení záložného práva zakotvujú. K prevodu alebo prechodu zálohu zaťaženého záložným právom dochádza v prípade, ak výkon záložného práva vykonal záložný veriteľ, ktorý nemal postavenie prednostného záložného veriteľa, preto bude úlohou súdu prvej inštancie sa vysporiadať s charakterom záložného práva zriadeného žalovaným, vysporiadať sa s poradím jednotlivých záložných práv zriadených na predmetnom byte pred uskutočnením dražby a až následne pristúpiť k hodnoteniu, či žalobkyňa je povinná uhradiť pohľadávku pôvodnej vlastníčky bytu a ak áno, tak akým titulom.

24. Súd prvej inštancie odôvodnenie napadnutého rozhodnutia týkajúce sa neexistencie dlhu žalobkyne voči žalovanému oprel o znenie ustanovenia § 8a ods. 7 zákona č. 182/1993 Z.z. (obdobne aj § 7 ods. 2 predmetného zákona), v zmysle ktorého záväzky vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy zanikajú až ich usporiadaním. Uvedené znenie však nadväzuje na vetu pred ňou predchádzajúcu a teda, že prevodom alebo prechodom bytu alebo nebytového priestoru na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastníak bytu

alebo nebytového priestoru v dome od zmluvy o spoločenstve. Formulácia, že záväzky zanikajú až usporiadaním má teda súvis s tým, že na rozdiel od odstúpenia od zmluvy upravenej v Občianskom zákonníku, kde dochádza k zániku záväzkov od počiatku, v uvedenom prípade sa zmluvy o výkone správny nerušia od počiatku a záväzky je nevyhnutné vysporiadať. Odvolací súd však poukazuje na skutočnosť, že zákonodarca použil slovné spojenie záväzky zanikajú až ich usporiadaním, z uvedeného však nevyplýva, čo je nevyhnutné rozumieť pod pojmom usporiadanie. Nejedná sa ani o žiadny z právny termínov, ktorý by bol špecifikovaný v zákone, teda uvedenému usporiadaniu nebráni, ak záväzky zaniknú uhradením záložcu, t.j. novým vlastníkom bytu. Na základe uvedeného je súd prvej inštancie povinný sa vysporiadať aj s významom slovného spojenia zánik záväzkov usporiadaním a singulárnou sukcesiou práv a povinností vyplývajúcich zo zmluvy o výkone správy.

25. Bez toho, aby sa súd prvej inštancie vysporiadal s vyššie uvedenými otázkami, nemožno považovať napadnuté rozhodnutie za rozhodnutie vydané v súlade s ustanovením § 220 ods. 2 Civilného sporového poriadku, keďže súd prvej inštancie nevysvetlil, ako posúdil právne argumenty žalovaného týkajúce sa jeho postavenia ako prednostného záložného veriteľa a v súvislosti s tým aj argumenty týkajúce sa existencie záložného práva žalovaného na predmetnom byte, ktoré má zabezpečovať pohľadávku pôvodnej vlastníčky bytu. Na základe uvedeného má odvolací súd za to, že ide o rozhodnutie, ktoré v dôsledku toho, že neobsahuje náležitosti ustanovené v § 220 ods. 2 Civilného sporového poriadku vyvoláva zmatečnosť.

26. Vydanie zmatečného rozhodnutia bez ďalšieho nemá svoje právne opodstatnenie, a preto je vždy nevyhnuté takéto rozhodnutie zrušiť najmä z hľadiska ústavou garantovaného práva na súdnu ochranu a spravodlivé súdne konanie. Riadne odôvodnenie súdneho rozhodnutia ako súčasť základného práva na súdnu a inú právnu ochranu vyžaduje, aby sa súd jasným, právne korektným a zrozumiteľným spôsobom vyrovnal so všetkými skutkovými a právnymi skutočnosťami, ktoré sú pre jeho rozhodnutie vo veci podstatné a právne významné (Nález Ústavného súdu SR, sp. zn. I. ÚS 236/06). Odôvodnenie má obsahovať dostatok dôvodov a ich uvedenie má byť zrozumiteľné. Súd je povinný formulovať odôvodnenie spôsobom, ktorý zodpovedá základným pravidlám logického, jasného vyjadrovania a musí spĺňať základné gramatické, lexikálne a štylistické hľadiská.

27. Odôvodnenie rozhodnutia je jeho dôležitou obsahovou náležitosťou, ktorá musí plniť niekoľko funkcií. Predovšetkým musí presvedčiť strany sporu o správnosti postupu súdu a o zákonnosti jeho rozhodnutia, čím sa napĺňa jedno zo základných pravidiel konania posilňovanie dôvery účastníka súdneho konania v správnosť rozhodovania, ktoré následne vedie k tomu, aby fyzické resp., právnické osoby dobrovoľne plnili svoje povinnosti vyplývajúce z vydaného rozhodnutia. Nemenej dôležitou funkciou je aj kontrolná funkcia spočívajúca v tom, že každé rozhodnutie je možné preskúmať, pričom presvedčivé odôvodnenie môže zamedziť zbytočnému uplatňovaniu opravných prostriedkov. Pokiaľ absentuje logická nadväznosť výroku a odôvodnenia je vnútorne nesúladne, takéto rozhodnutie napĺňa znaky zmatečnosti a arbitrárnosti.

28. Za arbitrárny, resp. nie dostatočne zdôvodnený treba považovať rozsudok všeobecného súdu aj vtedy, keď popri jednoznačnom právnom závere dospeje bez akéhokoľvek vysvetlenia či zdôvodnenia aj k protichodnému právnomu záveru. Rovnako treba kvalifikovať aj situáciu, keď všeobecný súd svoj právny záver nezdôvodní zo všetkých zákonných hľadísk, ktoré v danej veci prichádzajú do úvahy (Nález Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. I. ÚS 154/05 z 28. februára 2006).

29. Odvolací súd po preskúmaní veci dospel k záveru, že napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie vyššie uvedené kritériá kladené na odôvodnenie rozhodnutia nespĺňa, na čo dôvodne poukazuje žalovaný vo svojom odvolaní, keď uvádza, že je nevyhnutné, aby súd prvej inštancie odstránil rozpor medzi stranami a ustálil komu patrí prednostné záložné právo. Odvolací súd sa s uvedenou námietkou stotožnil a považuje za nevyhnutné vyriešiť vyššie uvedené otázky, ktoré sú nevyhnutné k tomu, aby rozhodnutie napĺňalo požiadavku dostatočnej zrozumiteľnosti a presvedčivosti.

30. S poukazom na uvedené odvolací súd považoval napadnuté rozhodnutie súdu prvého stupňa za zmatečné, vnútorne rozporné a nespôsobilé preskúmania odvolacím súdom, odnímajúce stranám sporu právo na spravodlivý proces, a preto odvolací súd s poukazom na vyššie uvedené, rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie.

31. Rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Prešove pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.

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

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

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania 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).