

Súd: Okresný súd Komárno  
Spisová značka: 13C/12/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4219201073  
Dátum vydania rozhodnutia: 03. 08. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Dagmar Aradská  
ECLI: ECLI:SK:OSKN:2020:4219201073.8

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Komárno sudkyňou JUDr. Dagmar Aradskou v spore žalobcu: N.. H. X., nar. XX.XX.XXXX, bytom W., P. B. XXXX/X, v konaní zastúpený LÖWY & LÖWY s.r.o., Slowackého 56, Bratislava, IČO: 47 239 230 proti žalovaným: 1. Stavebné bytové družstvo Komárno, Zimná 16, Komárno, IČO: 00170984, v konaní zastúpený splnomocnencom: Y. T. T. L., bytom U. XX, G. U., 2. R. T., nar. XX.X.XXXX, bytom W., R. XXX/XX, 3. Y. O., nar. XX.X.XXXX, bytom W., Z. X/X, 4. V. O., nar. X.XX.XXXX, bytom W., Z. X/X, 5. Y. K., nar. X.XX.XXXX, bytom W., Z. X/X, 6. N. K., nar. XX.X.XXXX, bytom W., Z. X/X, 7. B. W. (rod. I.), nar. X.XX.XXXX, bytom W., P. Y. XXX/XX, 8. Y. R. X. (predtým Y. I.), nar. X.X.XXXX, W., P. Y. XXX/XX, 9. T. G. V., nar. X.X.XXXX, bytom W., Z. XXX/X, 10. Y. V., nar. XX.XX.XXXX, bytom W., Z. XXX/X, 11. Ž. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom W., V. XXXX/XX, 12. H. T., nar. XX.X.XXXX, bytom V. X., Š. XXX, Č. G., 13. R. X., nar. XX.X.XXXX, bytom W., Q. XXXX/XX, 14. T. T. I., nar. XX.X.XXXX, bytom T., B. U. XXXX/XX, v konaní zastúpená spoločnosťou Advokátska kancelária JUDr. Roman BLAŽEK, s.r.o., Pohraničná 4, Komárno, IČO: 36721123, 15. H. S., nar. XX.X.XXXX, bytom W., Z. X/XX, 16. T. S., nar. X.X.XXXX, bytom W., Z. X/XX, 17. W. X., nar. XX.X.XXXX, bytom W., Z. X/XX, 18. Q. O., nar. XX.X.XXXX, bytom W., G. XXX/XX, 19. R. T., nar. XX.X.XXXX, bytom W., Z. XXX/X, 20. Q. B., nar. XX.X.XXXX, bytom S. XX, 21. K. S., nar. XX.X.XXXX, bytom W., Z. X/XX, 22. N.. L. V., nar. XX.X.XXXX, bytom W., Z. X/XX, 23. V. V., nar. X.X.XXXX, bytom W., Z. X/XX, 24. T. T., nar. X.X.XXXX, W., Z. X/XX, 25. L. R., nar. XX.XX.XXXX, W. - B. U., J. XXX/XX, v konaní zastúpená matkou: T. L., bytom W. - B. U., J. XXX/XX, 26. Y. W., nar. XX.XX.XXXX, bytom W., Z. XXX/X, 27. T. Z. W., nar. X.X.XXXX, bytom W., Z. XXX/X, 28. N.. I. O. (rod. W.), nar. XX.X.XXXX, bytom W., Z. XXX/X, 29. P. P., nar. XX.XX.XXXX, bytom W., Z. X/XX, 30. N.. Q. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom W., Z. XXX/X, 31. O. G., (predtým K.), nar. XX.X.XXXX, W., Z. XXX/X, prechodný pobyt Ü. Ú. XX/a, XXXX X., T., 32. H. P., nar. XX.X.XXXX, bytom W., Z. X/XX, 33. W. L. (I.), nar. XX.X.XXXX, bytom Š., W. XXXX/XX, 34. N. V., nar. X.X.XXXX, bytom W., Z. X/XX, 35. N. W., nar. XX.X.XXXX, bytom W., Z. X/XX, 36. Q. W., nar. XX.X.XXXX, bytom W., Z. X/XX, 37. P. T., nar. XX.X.XXXX, bytom W., W. XXX/X, 38. T. T., nar. XX.X.XXXX, bytom W., W. XXX/XX, 39. I. K., nar. X.XX.XXXX, bytom W., Z. X/XX, 40. Q. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom W., Z. X/XX, 41. L. P., nar. XX.XX.XXXX, bytom X. - L., Y. XXXX/XX, 42. Y. R., nar. XX.XX.XXXX, bytom W., Z. X/XX, 43. P. R., nar. XX.X.XXXX, bytom W., Z. X/XX, 44. Q. W., nar. XX.X.XXXX, bytom W. - B. U., D.. W.. V. XX, o určenie, že pohľadávka nie je zabezpečená zákonným záložným právom a uloženie povinnosti na plnenie žalovanému 1/

### rozhodol:

1. Súd žalobu v časti určenia z a m i e t a .
2. Žalobca je povinný zaplatiť žalovanej v 14.rade 100% náhradu trov konania v časti určenia do 3 dní od právoplatnosti rozhodnutia o výške náhrady trov konania, o ktorej súd rozhodne po právoplatnosti tohto rozhodnutia samostatným uznesením.
3. Žalovaným v 1. až v 13.rade a v 15. až v 44.rade sa náhrada trov konania o určovacej žalobe nepriznáva.

4. Žalovaný v 1.rade je povinný vydať žalobcovi potvrdenie, že žalobca ako vlastník bytu číslo XX, nachádzajúci sa na X.poschodí bytového domu so súpisným číslom XXX, číslo vchodu X, postavený na pozemku s parcelným číslom XXX a ako vlastník spoluvlastníckeho podielu XXXX/XXXXXX na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu, v ktorom sa byt nachádza a ako vlastník spoluvlastníckeho podielu XXXX/XXXXXX na pozemku s parcelným číslom XXX registra „C“, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m2 zapísaných na LV č. XXXX pre k.ú. W. nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenie spojené s užívaním bytu v dome a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

5. Žalovaný v 1.rade je povinný zaplatiť žalobcovi 100% náhradu trov konania o vydanie potvrdenia do 3 dní od právoplatnosti rozhodnutia o výške náhrady trov konania, o ktorej súd rozhodne po právoplatnosti tohto rozhodnutia samostatným uznesením.

#### **o d ô v o d n e n i e :**

1. Súd dňa 14.3.2019, na pokyn Krajského súdu v Nitre, vylúčil zo sporu vedeného pod sp. zn. 15C/60/2018 žalobu doručенú súdu dňa 23.11.2018, ktorou sa žalobca domáhal určenia, že pohľadávka žalovaných 2/ až 44/ v celkovej výške 21.053,75 eur, vyčíslená k 25.7.2018, nie je zabezpečená zákonným záložným právom podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z.z. a voči žalovanému 1/ sa domáhal uloženia povinnosti vydať mu potvrdenie, že žalobca ako vlastník bytu nemá žiadne nedoplatky. Uplatnený nárok žalobca odôvodnil tým, že na návrh Okresného súdu Komárno, prostredníctvom povereného súdneho komisára JUDr. Leily Baštrnákovej, došlo v rámci likvidácie dedičstva po poručiteľovi L. W. k dobrovoľnej dražbe bytu č. XX na X. poschodí, vchod číslo X, bytového domu so súpisným číslom XXX na pozemku s parcelným číslom XXX, ako aj spoluvlastníckeho podielu XXXX/XXXXXX na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu, v ktorom sa byt nachádza a aj spoluvlastníckeho podielu XXXX/XXXXXX na pozemku s parcelným číslom XXX, register 'C', druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m2. Udelením príklepu dňa 14.5.2018 a zaplacením ceny dosiahnutej vydražením sa žalobca stal výlučným vlastníkom dražených nehnuteľností. Podľa čiastočného výpisu z listu vlastníctva č. XXXX pre k.ú. W. z 29.7.2017 nie je v časti 'C' - ľarchy, resp. poznámky evidovaný žiadny zápis zákonného a ani iného záložného práva. Listom z 25.7.2018 dražobná spoločnosť v zastúpení žalovaného 1/ ako záložného veriteľa oznámila žalobcovi, že začína výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby. Podľa predmetného oznámenia, zabezpečená pohľadávka záložného veriteľa mala vzniknúť z titulu neuhradených mesačných platieb do fondu prevádzky, údržby a opráv ako aj neuhradených mesačných zálohových platieb na plnenia spojené s užívaním bytu, poplatku za výkon správy a ostatné náklady za činnosti, ktoré súvisia s užívaním bytu a bytového domu ako celku. Podľa uvedeného, záložným právom k nehnuteľnostiam ako zálohu má byť zabezpečená pohľadávka záložného veriteľa k 25.7.2018 v celkovej výške 21.053,75 eur, z ktorej istina predstavuje sumu 11.247,84 eur a príslušenstvo predstavuje sumu 9.805,91 eur. Záložný veriteľ (žalovaní) majú mať zákonné záložné právo k zálohu na základe § 15 zákona č. 182/1993 Z.z. na zabezpečenie pohľadávky záložného veriteľa, pričom záložné právo na zabezpečenie uvedenej pohľadávky záložného veriteľa z titulu neuhradených platieb bolo zriadené 1. v poradí. Žalobca bol vyzvaný na úhradu existujúcej pohľadávky, a to istiny vo výške 11.247,84 eur, príslušenstva vo výške 9.805,91 eur a pohľadávky dražobníka vo výške 1.272,24 eur. V súčasnosti je na LV č. XXXX pre k.ú. W. zapísaná poznámka „Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 25.7.2018, P-674/18 v prospech záložného veriteľa Stavebné bytové družstvo, Zimná 16, 945 01 Komárno, IČO: 00170984, formou dobrovoľnej dražby, na pozemok parc. reg. „C“ č. XXX a na bytový dom so s.č. XXX na parc.č. XXX, na byt č. XX, X. posch., vchod č. X, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku XXXX/XXXXXX vlastníka N.. H. X., r. X. nar. XX.XX.XXXX.

Podľa názoru žalobcu nie sú dané dôvody na vykonanie dobrovoľnej dražby najmä preto, že pohľadávka žalovaných nie je zabezpečená záložným právom k bytu vo vlastníctve žalobcu, keď žalobca nadobudol vlastníctvo k nehnuteľnostiam v rámci likvidácie dedičstva, príklepom na dobrovoľnej dražbe navrhnutej notárom ako súdnym komisárom. Preto pre posúdenie kto zodpovedá za dlhy poručiteľa je dôležité počkať na skončenie dedičského konania, resp. právoplatné skončenie likvidácie dedičstva. Žalobca nezodpovedá za dlhy poručiteľa, keďže poručiteľove dlhy je povinný uhrádzať dedič, resp. v prípade odúmrtie štát.

Podľa § 8a ods. 7 zákona č. 182/1993 Z.z. na nového vlastníka prechádzajú práva a povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy o výkone správy, avšak nedochádza k prevzatíu záväzkov pôvodného vlastníka. Nakoľko žalovaní si svoju pohľadávku neprihlásili v rámci likvidácie dedičstva, resp. táto nebola uspokojená v rámci likvidácie dedičstva, hoci mali vedomosť o jej existencii, ako aj vedomosť o prebiehajúcej likvidácii dedičstva, táto pohľadávka voči dedičom zanikla právoplatným skončením likvidácie (§ 175v ods. 4 O.s.p.).

Žalobca taktiež tvrdil, že si odo dňa keď sa stal vlastníkom nehnuteľností plní svoje povinnosti voči žalovanému 1/ a všetky platby uhrádza riadne a včas. Pohľadávka žalovaných, z titulu neuhradených mesačných platieb za služby spojené s užívaním bytu zabezpečená zákonným záložným právom, neexistuje a vzhľadom na akcesoritu záložného práva nemôže v tomto rozsahu existovať ani zákonné záložné právo.

Ďalej žalobca uviedol, že pokiaľ dlh ku dňu smrti poručiteľa (rok 2012) predstavoval sumu 303,48 eur, nie je zrejme ako mohlo dôjsť k nárastu dlžnej sumy od roku 2012 do roku 2018 na sumu 11.247,84 eur, keď žalobca v súčasnosti uhrádza mesačne sumu 180 eur. Aj výška príslušenstva je neprimerane vysoká, keď táto je takmer v rovnakej výške ako výška samotnej dlžnej istiny. Žalobca súčasne vzniesol námietku premlčania časti istiny a časti príslušenstva, s poukazom na § 101 OZ.

Žalobca uplatnený nárok v časti vydania potvrdenia o neexistencii nedoplatkov odôvodnil tým, že uvedené potvrdenie potrebuje v súvislosti so svojim oprávnením nakladať s bytom, keďže žalovaný 1/ na jeho žiadosť z 13.9.2018 o vydanie takéhoto potvrdenia listom z 12.10.2018 žalobcovi oznámil, že jeho žiadosti nie je možné vyhovieť, nakoľko by predmetné vyhlásenie nebolo v súlade s § 5 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z.

Za dôkaz žalobca označil čiastočný výpis z LV č. XXXX pre k.ú. W., osvedčenie o vykonaní dobrovoľnej dražby z 14.5.2018 N 170/2018, Nz 15370/2018, NCRIs 15672/2018, dedičský spis po poručiťovi L. W., oznámenie o začatí výkonu záložného práva z 25.7.2018, predpis zálohovej platby, list žalovaného 1/ z 13.9.2018.

2.1 Žalovaná v 17. rade vo vyjadrení doručenom súdu 23.8.2019 uviedla, že k žalobe sa vyjadriť nevie, keďže nemá vedomosť o tvrdenej pohľadávke žalovaných 2/ až 44/, ani jej výške a zložení. Nemá vedomosť ani o tom, kto by mal dlhovať v súvislosti s bytom č. 19 sumou vo výške 21.053,75 eur, resp. nemá vedomosť ani o zabezpečení pohľadávky žalovaných 2/ až 44/ vo výške 21.053,75 eur zákonným záložným právom.

2.2 Žalovaný v 37. rade a žalovaná v 38. rade vo svojich vyjadreniach doručených súdu 28.8.2019 zhodne uviedli, že nedisponujú žiadnymi podkladmi, a preto je potrebné obrátiť sa priamo na SBD Komárno (žalovaný 1/). K svojmu vyjadreniu každý z uvedených žalovaných pripojil oznam žalovaného 1/ z 21.8.2019 pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome Z. X v W., podľa ktorého pokiaľ konajúci súd v danom spore vyzval každého zo žalovaných na vyjadrenie k žalobe, súd procesne pochybil, keď nezobral do úvahy ustanovenie § 9 ods. 7 BZ. Podľa žalovaného 1/, cieľom predmetnej právnej úpravy je zabrániť zbytočným súdnym prietahom a minimalizovať náklady, keď znenie zákona nevymenúva súdne spory, v ktorých správca koná vo vlastnom mene na účet vlastníkov pred súdom, ale používa dikciu „aj“. Zastupovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome zo strany správcu v predmetnom súdnom konaní vyplýva priamo zo zákona, bez potreby, aby správcovi bola udelená osobitná plná moc. Preto nie je potrebné osobitné vyjadrenie žalovaných vlastníkov, nakoľko vyjadrenie a predloženie dôkazov zabezpečí priamo správca, ktorý súd zároveň upozorní na chybný procesný postup v danej veci.

2.3 Žalovaná v 34. rade vo svojom vyjadrení doručenom súdu 28.8.2019 poukázala na skutočnosť, že po smrti vlastníčky bytu č. XX T. O. W. v apríli 2011, platby za byt po celý rok 2011 zaplatila jej sestra. Po smrti pani W. a jej syna byt nebol zaplombovaný a pán L. a pani V. musia vedieť kto bola tá osoba, ktorá do bytu vodila neprispôsobivých ľudí, ktorí platili tej osobe nájomné, ale z GO sa vybrali peniaze na nájomné toho bytu bez ich súhlasu. Na ten byt doplácajú, nevie kto začal zadlžovať byt, aby to mohlo ísť na dražbu. Podľa pánov, je povinnosť starých ľudí platiť za druhých, mlčať a platiť pôžičky. Keď ide byt na dražbu, kupujúci musí vyplatiť dlžoby toho bytu a nie nevinných starých ľudí žalovať, aby miesto neho

platili. Nevie prečo ju žalobca žaloval, pričom rokoval s pánom L., aby mohol ten byť získať. Keby nebola dlžoba, žalobca by nevedel byť získať. Poukázala na pripojený výpis LV č. XXXX pre k.ú. W. vyhotovený 1.12.2015, podľa ktorého v časti 'C' Ľarchy bol zapísaný pod por. č. 19 exekučný príkaz EX 261/06 z 23.11.2011, Z-6756/11 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech žalobcu ako oprávneného, na byt č. XX, X. poschodie, vchod č. X v obytnom dome s.č. XXX na 'C' parc.č. XXX, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku: XXXX/XXXXXX, (vlastník W. L., nar. X.X.XXXX, podiel 1/1) Exekútorický úrad Hlohovec, súdny exekútor JUDr. Ing. Roman Liščák. Zapísané bolo aj zákonné záložné právo Z-1054/12 na základe § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. a § 151c ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov na zabezpečenie pohľadávky na pozemok parc. "C" č. XXX, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku XXXX/XXXXXX, vlastník: W. L., nar. X.X.XXXX.

2.4 Spoločnosť Finlegal services s.r.o. ako splnomocnený zástupca žalovaného 1/ dňa 2.9.2019 doručila súdu vyjadrenie k žalobe, v ktorom nepoprela, že žalobca je výlučným vlastníkom spomínaného bytu č. XX ako aj spoluvlastníckeho podielu XXXX/XXXXXX na spoločných častiach, spoločných zariadeniach bytového domu, v ktorom sa byt nachádza ako aj spoluvlastníckeho podielu XXXX/XXXXXX na pozemku s parcelným číslom XXX. Taktiež nepoprela, že žalobca nadobudol vlastnícke právo k nehnuteľnostiam vykonaním dobrovoľnej dražby v rámci likvidácie dedičstva po predchádzajúcom vlastníkovi, pričom v čase vykonania dražby na nehnuteľnostiach viazlo a viazne zákonné záložné právo podľa § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z., zabezpečujúce splatnú pohľadávku žalovaných v 2. až 44. rade, ktorá vznikla neuhradením mesačných zálohových platieb za služby spojené s užívaním bytu a do fondu prevádzky, údržby a opráv, na účely zabezpečenia pohľadávky záložného veriteľa. Toto záložné právo existuje počas celej existencie predmetu záložného práva, bez ohľadu na prevody, resp. prechody vlastníckeho práva k bytu alebo nebytovému priestoru v bytovom dome. Žalovaný 1/ prostredníctvom splnomocnenca citoval § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z., pričom zdôraznil, že toto záložné právo kontinuálne existuje počas celej existencie predmetu záložného práva, bez ohľadu na zmenu vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome. Poukázal na povinnosť vlastníka v zmysle § 7b ods. 5 BZ. Zdôraznil, že napriek riadnemu plneniu si zákonnej povinnosti zo strany žalobcu, spočívajúcej v pravidelnom vykonávaní úhrad za služby spojené s užívaním bytu a tiež platieb do fondu prevádzky, údržby a opráv, zákonný záložný veriteľ eviduje pohľadávku zodpovedajúcu dlhu viaznucemu na nehnuteľnostiach, zabezpečenú zákonným záložným právom. Aj keď žalobca nie je obligačným dlžníkom, dlh vznikol ešte pred nadobudnutím jeho vlastníckeho práva, v dôsledku prechodu práv a povinností vstúpil do právneho postavenia pôvodného záložcu. Ďalej uviedol, že na ochranu nadobúdateľov nehnuteľnosti v bytovom dome pred existenciou možných nedoplatkov je v BZ zakomponované ustanovenie § 5 ods. 2 veta prvá BZ o potvrdení správcu, že vlastníka bytu nemá žiadne nedoplatky na úhradách, ako príloha zmluvy o prevode vlastníctva. Podľa žalovaného 1/, bez takejto prílohy by nadobúdateľ nadobudol spolu s vlastníckym právom aj povinnosť uhradiť prípadné nedoplatky. Analogicky je nevyhnutné aj prechod vlastníckeho práva napr. dražbou považovať za proces, pri ktorom nezaniká pohľadávka ostatných vlastníkov a z titulu svojej vecnoprávnej povahy ostáva viazaná k bytu/nebytovému priestoru a je zabezpečená zákonným záložným právom, ako prednostným záložným právom. Preto je nesprávnym úradným postupom, keď pri výkone dražby dôjde k výmazu zákonného záložného práva podľa § 15 BZ. V deň uskutočnenia dražby S 3/2018 bol žalobca o existencii dlhu viaznucemu na nehnuteľnostiach riadne oboznámený konateľom splnomocnenca žalovaného 1/.

Žalovaný 1/ ďalej uviedol, že sa stotožňuje s tvrdením žalobcu, že tento nie je obligačným dlžníkom, avšak pohľadávka žalovaných 2/ až 44/ je zabezpečená zákonným záložným právom, v dôsledku ktorého je zákonný záložný veriteľ oprávnený uspokojiť sa z predmetu záložného práva, ktorým je byt vo vlastníctve žalobcu, bez ohľadu na skutočnosť, že dlh nespôsobil on. Z dôvodu, že v rámci likvidácie dedičstva sa podarilo speňažiť nehnuteľnosti poručiteľa formou dobrovoľnej dražby, je vylúčená aplikácia § 462 OZ (odúmrt') na uvedené nehnuteľnosti. A keďže nehnuteľnosti sú vo vlastníctve žalobcu, štát k nim vlastnícke právo nenadobudol. Žalobca ani nie je dedičom po poručiteľovi. Dlž zabezpečený zákonným záložným právom v prospech ostatných vlastníkov vo výške 21.053,75 eur je za obdobie od 31.5.2012 (prvá neuhradená zálohová platba) po súčasnosť. K žalobcom vnesenej námietke premlčania predmetnej pohľadávky žalovaný 1/ uviedol, že záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bolo možné vykonať až v okamihu presiahnutia výšky istiny nad hodnotu 2.000 eur. K tejto skutočnosti došlo v máji 2013. Preto premlčanie predmetného dlhu je možné uplatniť iba za obdobie od mája 2013 až júl 2015, keď v júli 2018 už bol začatý výkon záložného práva. Žalovaný 1/ si pohľadávku

zabezpečenú zákonným záložným právom uplatnil aj pred začatím výkonu záložného práva, a to v dedičskom konaní po predchádzajúcom vlastníkovi nehnuteľností, prihláškou z 3.5.2018.

O existencii dlhu zabezpečeného zákonným záložným právom bol upovedomený aj notársky úrad JUDr. Leily Baštrnákovej, ktorému bolo podané vysvetlenie v tom zmysle, že napriek poradiu zápisov na tom ktorom liste vlastníctva má zákonné záložné právo tzv. všeobecnú prednosť pred inými záložnými právami viaznucimi na bytoch a nebytových priestoroch v bytovom dome. Podľa vyjadrenia tohto notárskeho úradu, z výťažku dražby mala byť prioritne uspokojená pohľadávka zabezpečená exekučným záložným právom v prospech žalobcu, zápis ktorého bol na predmetnom LV vykonaný ako prvý v poradí. Žalovaný 1/ taktiež poznamenal, že pri zálohovej mesačnej platbe vo výške 180 eur by za obdobie rokov 2012-2018 vznikol vyšší dlh ako ním vyčíslený vo výške 11.247,84 eur, a to vo výške 12.960 eur. Preto nerozumie tvrdeniu žalobcu o spornosti pohľadávky.

Potvrdenie pre žalobcu podľa § 5 ods. 2 BZ nie je možné v danom štádiu veci vydať, nakoľko na nehnuteľnosti stále viazne dlh zabezpečený zákonným záložným právom. Ďalej žalovaný 1/ poukázal na svoje priame a nepriame zastupovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa § 9 ods. 7 BZ s tým, že znenie zákona nevymenúva súdne spory, v ktorých správca koná vo vlastnom mene na účet vlastníkov pred súdom, ale používa dikciu „aj“. Správca zastupuje vlastníkov pred súdom dovtedy, pokiaľ sa nepreukáže rozpor záujmov správcu so zastupovaným subjektom. Pokiaľ sa žalobca domáha neexistencie zákonného záložného práva vo vzťahu k pohľadávke evidovanej zo strany ostatných vlastníkov, rozpor záujmov správcu so záujmom žalovaných 2/ až 44/ nemôže reálne ani vzniknúť. Pohľadávky ostatných vlastníkov v zmysle § 8b ods. 1 písm. e/ BZ vymáha správca, ktorý k danému prípadu uchováva aj príslušnú dokumentáciu. Zastupovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov správcom v predmetnom súdnom konaní vyplýva priamo zo zákona, bez potreby udelenia osobitnej plnej moci vlastníkmi. Preto zo strany jednotlivých vlastníkov nie je potrebné osobitné vyjadrenie ani predkladanie dôkazov. To zabezpečí správca. Záverom navrhol žalobu zamietnuť a žiadnej zo strán náhradu trov konania nepriznať.

2.5 Žalovaný 1/ k svojmu vyjadreniu priložil aj Zmluvu o výkone správy z 27.1.2015 uzavretú medzi ním ako správcom a vlastníkmi bytov v bytovom dome Z. D.. X, W., súpisné číslo XXX, ktorí sú zapísaní na LV č. XXXX. Taktiež priložil svoje podanie z 3.5.2018 adresované Notárskemu úradu Komárno JUDr. Leila Baštrnáková, označené ako Prihlásenie pohľadávok vzniknutých z titulu nedoplatkov za výkon správy a dodávky služieb spojených s užívaním bytu k č. 7D/185/2012, Dnot 175/2012 (S3/2018), podľa ktorého k 14.5.2018, teda ku dňu, na ktorý bola Oznámením o dobrovoľnej dražbe č. S 3/2018 vyhlásená dobrovoľná dražba nehnuteľností vo vlastníctve L. W., peňažná pohľadávka pozostáva zo sumy 11.247,84 eur z titulu nedoplatku na platbách za výkon správy a dodávky služieb spojených s užívaním sporného bytu, z úrokov z omeškania v sume 1.878,03 eur, zo zmluvnej pokuty 6.707,74 eur, trov konania vo výške 1.220,14 eur, spolu v sume 21.053,75 eur. Ďalej priložil aj konto užívateľa (vlastník L. W. neb.) za rok 2012 s účtovným stavom (mínus) -906,28 eur, za rok 2013 s účtovným stavom (mínus) - 4.456,48 eur, za rok 2014 s účtovným stavom (mínus) - 6.775,73 eur, za rok 2015 s účtovným stavom (mínus) - 7.655,95 eur, za rok 2016 s účtovným stavom (mínus) - 8.891,89 eur, za rok 2017 s účtovným stavom (mínus) - 10.519,96 eur. Podľa analýzy platieb za obdobie od 1.1.2018 do 24.10.2018 (v skutočnosti do 31.5.2018) stav na účte nebohého je (mínus) - 10.680,33 eur za služby, (mínus) - 6.803,15 eur zmluvná pokuta, (mínus) - 1.904,17 eur penále.

2.6 Žalovaná v 14. rade v podaní doručenom súdu 5.9.2019 uviedla, že v bytovom dome býva už 11 rokov a pôvodného majiteľa - L. W. a ani súčasného - žalobcu - nepozná, no svoje záväzky voči žalovanému 1/ riadne plní. Nedisponuje žiadnymi dôkazmi v danej veci.

2.7 Žalovaná v 33. rade v podaní doručenom súdu 27.9.2019 uviedla, že byt na Z. X v W. kúpila koncom 10/2016 a o tom, že tu niekto zomrel v roku XXXX a neplatí nájom a nie je založený byt nemala žiadnu vedomosť. So žalobou nesúhlasí. Ak si niekto nekonal svoju prácu, tak nech sa to zosobní a zaplatí si to dotyčný sám z vlastných zdrojov.

2.8 V spoločnom vyjadrení doručenom súdu 29.10.2019 žalovaní 15/, 16/, 17/, 18/, 21/, 9/, 10/, 37/, 26/, 34/, 43/, 42/, 27/, 4/, 3/, 12/, 29/, 32/, 33/, 7/, 30/ poukázali na nejasnosť žaloby, keď na jej prvej strane sa okrem žalovaného 1/ uvádza „spoločenstvo“ a ďalej označuje za žalovaných vlastníkov bytov. Majetok vlastníkov bytov ako správca spravuje žalovaný 1/ a správca v súdnych sporoch koná ako účastník.

Poukázali na skutočnosť, že žalovaná v 25/ rade je maloletá a nemá procesnú spôsobilosť. K tvrdeniu žalobcu, že nemal vedomosť, že na spornom byte na LV neboli uvedené v poznámkach žiadne ťarchy ani záložné právo, uvedení žalovaní poznamenali, že žalobca tieto skutočnosti mohol získať aj iným spôsobom, napr. v rámci dražby alebo z iných zdrojov. Za účelom preukázania, že žalovaný 1/ ako správca majetku vlastníkov prijal určité právne kroky, či už v rámci dedičského konania alebo v konaní o dražbe, prípadne žalobou voči pôvodnému vlastníkovi, uvedení žalovaní navrhli pripojiť spis o dražbe N 170/2018 NZ 15370/2018, NcPis 1567 ako aj dedičský spis po poručiteľovi. K výške dlhu a námietke premlčania sa vyjadriť nevedeli, keď celá dokumentácia je u žalovaného 1/. Namietali aj, že žalobca v rámci právnej argumentácie poukazoval na rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR. Toto uvedenie žalovaní považujú za neprijateľné, keď súdnictvo Slovenskej republiky je justíciou suverénneho štátu.

2.9 Žalobca vo vyjadrení doručenom súdu 14.11.2019 reagoval na tvrdenia žalovaných s tým, že dospel k záveru že nie je obligačným dlžníkom žalovaného; že na neho prešlo zákonné záložné právo podľa Bytového zákona, ktoré má vecnoprávny charakter, resp. toto existuje bez potreby prechodu alebo prevodu; že spolu s vlastníctvom bytu, vzhľadom na § 8a ods. 7 BZ na neho neprešla sporná pohľadávka, ale vzhľadom na vecnoprávny charakter záložného práva by mohlo len platiť, že pohľadávka môže byť uspokojená zo zálohu, a to vzhľadom na viaznuce záložné právo (odlišná osoba záložného dlžníka a záložcu); nakoľko pohľadávka s poukazom na § 175v ods. 4 O.s.p. zanikla, keďže nebola uspokojená v rámci likvidácie dedičstva, nemožno hovoriť o existencii pohľadávky. Podľa žalobcu je irelevantné aká bola výška pohľadávky v čase začatia dedičského konania, rozhodujúce je aká bola výška pohľadávky v čase začatia likvidácie dedičstva. V danom prípade sa dedičské konanie začalo do 30.6.2015, ako vyplýva zo spisovej značky dedičského konania 7D/185/2012, Dnot 175/2012. Pre posúdenie účinkov likvidácie dedičstva je preto relevantné ustanovenie § 175v ods. 4 O.s.p. Z predložených dôkazov je zrejme, že žalovaný 1/ prihlásil pohľadávku do rozvrhu, neprihlásil ju však do likvidácie dedičstva v súlade s uznesením o vyhlásení likvidácie dedičstva. Z notárskej zápisnice je tiež zrejme, v akom rozsahu a ktoré pohľadávky boli z výťažku uspokojené. Žalobca nemá vedomosť o tom, či likvidácia je právoplatne skončená. Právoplatným skončením likvidácie dedičstva, tým že nedošlo k uspokojeniu dlhu žalovaného 1/, prišlo k zániku jeho pohľadávky, ktorá na dedičov predtým na čas do jej zániku prešla smrťou poručiteľa. Žalobca zotrval na námietke premlčania s tým, že pokiaľ by si žalovaní svoju pohľadávku uplatnili na súde riadne a včas, nebola by premlčaná a viedla by aj k trvaniu záložného práva. Disponovali by aj exekučným titulom. Týmto spôsobom žalovaní nepostupovali, preto je ich nárok - pohľadávka - premlčaný a s poukazom na § 100 OZ je premlčané aj záložné právo, ktoré ju pôvodne zabezpečovalo. Preto nie je možný výkon záložného práva. Žalobca taktiež uviedol, že žalovaný 1/ začal započítavať jeho preplatky z vyúčtovaní so spornou pohľadávkou daného konania. Takto započítal v roku 2018 sumu preplatku vo výške 722,09 eur do dlžnej sumy, preto má pochybnosti o pohľadávke vo výške 21.053 eur. Žalobca v prílohe svojho podanie predložil vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie 1.6.2018-31.12.2018 s účtovným preplatkom 722,09 eur a za obdobie od 1.1.2018 - 31.5.2018 s účtovným preplatkom vo výške 301,19 eur. Žalobca dňa 4.6.2019 doručil žalovanému 1/ reklamáciu - sťažnosť voči vyúčtovaniu za rok 2018. Žalovaný 1/ v podaní z 24.6.2019 žalobcovi oznámil spôsob vybavenia reklamácie s tým, že taktiež uviedol, že stále prebieha konanie o určenie poradia záložných práv v čase uskutočnenia dražby S 3/2018, nakoľko sa príslušný notársky úrad vykonávajúci likvidáciu dedičstva existenciou zákonného záložného práva nezaoberal. Konštatoval, že z výťažku dražby uhradeného v celosti, na základe ktorej sa žalobca stal vlastníkom predmetného bytu, pohľadávka ostatných vlastníkov nebola uspokojená ani len čiastočne. Súčasne žalobcovi oznámil, že pohľadávka ostatných vlastníkov pre dotknutú nehnuteľnosť je aktuálna v takej výške, aká mu bola oznámená v ročnom vyúčtovaní skutočných nákladov.

2.10 Notársky úrad notárky JUDr. Leily Baštrnákovej v prílohe podania z 20.2.2020 doručil súdu z dedičského spisu po poručiteľovi L. W., nar. X.X.XXXX, dátum úmrtia X.X.XXXX, posledný trvalý pobyt W., L. XXXX/X výpis z LV č. XXXX pre k.ú. W. z 21.9.2012, právoplatné uznesenie Okresného súdu Komárno sp. zn. 7D/185/2012-581 o určení všeobecnej hodnoty dedičstva, výške dlhov a výške predĺženia dedičstva, ktoré uznesenie potvrdzuje aj dedičov poručiteľa, ako aj právoplatné uznesenie Okresného súdu Komárno sp. zn. 7D/185/2012-589 o nariadení likvidácie dedičstva a právoplatné uznesenie Okresného súdu Komárno sp. zn. 7D/185/2012-941 o speňažení majetku poručiteľa. Súčasne uviedol, že k rozvrhu výťažku nedošlo z dôvodu, že dražobník - spoločnosť Finlegal services, s.r.o. svoje povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy o vykonaní dražby nesplnil. Konajúcemu súdnemu komisárovi doteraz nezaslal písomné vyúčtovanie odmeny dražobníka o všetkých preukázateľne a účelne vynaložených

nákladoch dražby a nezložil na účet notárskej úschovy sumu dosiahnutú vydražením, zníženú o odmenu dražobníka.

2.11 Podľa LV č. XXXX pre k.ú. W. vyhotoveného 21.9.2012, vlastníkom bytu č. XX na X. p. vo vchode X s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu (so súp. č. XXX) a spoluvlastníckym podielom k pozemku parc. registra "C" č. XXX o výmere XXX m<sup>2</sup> - zastavaná plocha a nádvorie o veľkosti XXXX/XXXXXX bol W. L., nar. X.X.XXXX v podiele 1/1, na základe Osvedčenia o dedičstve 4D/331/20111 z 18.11.2011. V časti 'C' Ťarchy bol v uvedenom liste vlastníctva zapísaný pod por. č. 19 exekučný príkaz EX 261/06 z 23.11.2011, Z-6756/11 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného - žalobcu - na byt č. XX, X. poschodie, vchod č. X v obytnom dome s.č. XXX na 'C' parc.č. XXX, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 6801/192928, (vlastník W. L., nar. X.X.XXXX, podiel 1/1) Exekútorický úrad Hlohovec, súdny exekútor JUDr. Ing. Roman Liščák. Zapísané bolo aj zákonné záložné právo Z-1054/12 na základe § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. a § 151c ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov na zabezpečenie pohľadávky na pozemok parc. "C" č. XXX, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 6801/192928, vlastník: W. L., nar. X.X.XXXX.

2.12 Okresný súd Komárno uznesením sp. zn. 7D/185/2012-581 z 24.8.2016, ktoré nadobudlo právoplatnosť 13.10.2016, určil všeobecnú cenu dedičstva sumou 32.261,12 eur, výšku dlhov určil sumou 1.441.402,13 eur a výšku predĺženia dedičstva určil sumou 1.409.141,01 eur. V odôvodnení uvedeného uznesenia súd uviedol, že po poručiteľovi sú dedičmi zo zákona v skupine I. jeho deti: L. X. W., nar. XXXX a T. W., nar. XXXX. Ďalej uviedol, že pri určení všeobecnej ceny dedičstva vychádzal aj z hodnoty nehnuteľností zapísaných v celosti na mene poručiteľa v LV č. XXXX pre k.ú. W. (podľa súhlasného vyhlásenia dedičov v hodnote 28.000 eur) spolu s ťarchami. Výška dlhov bola určená na základe pohľadávok prihlásených veriteľmi, pričom žalovaný 1/ si podľa odôvodnenia uvedeného uznesenia prihlásil z titulu nedoplatku na platbách za výkon správy a dodávky služieb spojených s užívaním bytu ku dňu smrti poručiteľa sumu vo výške 283,42 eur, úrok z omeškania vo výške 6,59 eur, zmluvnú pokutu 13,37 eur, teda pohľadávku v úhrnnej výške 303,48 eur.

2.13 Uznesením sp. zn. 7D/185/2012-589 z 4.1.2017 v dedičskej veci po nebohom L. W., ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 13.12.2017, Okresný súd Komárno nariadil likvidáciu dedičstva, pričom súčasne vyzval veriteľov, aby v lehote 60 dní odo dňa právoplatnosti uvedeného rozhodnutia oznámili súdu svoje pohľadávky vo výške ku dňu smrti poručiteľa. Okresný súd Komárno súčasne upozornil veriteľov, že pohľadávky ktoré nebudú pri likvidácii uspokojené, ak sa vyčerpá cena dedičstva, zaniknú. Medzi aktívami dedičstva sú spomenuté nehnuteľnosti zapísané v celosti na mene poručiteľa v LV č. XXXX pre k.ú. W. a medzi pasívami aj pohľadávka žalovaného 1/ v úhrnnej výške 303,48 eur.

2.14 Okresný súd Komárno uznesením sp. zn. 7D/185/2012-941 z 13.11.2018, ktoré nadobudlo právoplatnosť 21.2.2019, rozhodol, ktoré nehnuteľnosti v rámci likvidácie dedičstva predáva priamym predajom, ktoré hnutelnosti a nehnuteľnosti, ktoré sa v rámci likvidácie dedičstva nepodarilo speňažiť, prípadnú štátu. Nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX pre k.ú. W. v uvedenom uznesení nie sú spomínané.

2.15 Krajský súd v Nitre uznesením sp.zn. 9Co/14/2020 z 19.2.2020 v spore žalobcov: ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov, spoluvlastníci spoločných častí a zariadení, spoločných priestorov, príslušenstva, pozemku bytového domu sú súpisným číslom XXX, vo vchode č. X na Ulici Z. v W., zastúpení: Stavebné bytové družstvo Komárno, so sídlom Komárno, Zimná 16, zastúpené Finlegal services, s.r.o. so sídlom Bratislava, Štefánikova 23 proti žalobcovi z tohto konania ako žalovanému, o určenie prednosti zákonného záložného práva, zrušil uzneseniu súdu prvej inštancie (Okresný súd Komárno č.k. 11C/4/2018-88 z 21.11.2019) a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

2.16 Krajský súd v Nitre uznesením sp.zn. 7Co/241/2019 z 30.4.2020 v spore žalobcov: Ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov, spoluvlastníci spoločných častí a zariadení, spoločných priestorov, príslušenstva, pozemku bytového domu sú súpisným číslom XXX, vo vchode č. 1 na Ulici Z. v W., v zastúpení správcom na základe zmluvy o výkone správy: Stavebné bytové družstvo Komárno, so sídlom Komárno, Zimná 16, zastúpený spoločnosťou Finlegal services, s.r.o. so sídlom Bratislava, Štefánikova 23 proti žalovanému: Notársky úrad JUDr. Leila Baštrnáková, o návrhu na nariadenie neodkladného

opatrenia, zrušil uzneseniu súdu prvej inštancie (Okresný súd Komárno č.k. 15C/46/2019-21 z 22.10.2019) a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

3. Súd uznesením z 16.6.2020 nepripustil zastupovanie žalovaného 1/ spoločnosťou Finlegal services, s.r.o., Štefánikova 23, Bratislava, IČO: 46283421.

4. Súd otvoril vo veci pojednávanie dňa 3.8.2020 s tým, že pojednával v neprítomnosti riadne predvolaných žalovaných 2/, 3/, 8/, 11/, 13/, 15/, 16/, 18/, 20/, 21/, 22/, 25/ až 29/, 31/ až 33/, 39/ až 41/ a 44/.

5. Žalobca prostredníctvom svojho právneho zástupcu zotrval na podanej žalobe ako aj ďalších vyjadreniach s tým, že všetci vlastníci bytov ako záložní veritelia musia byť v spore pasívne legitimovaní vzhľadom aj na názor zaujatý v rozhodnutí Najvyššieho súdu SR sp.zn. 6Cdo/133/2018. Poukázal na právne názory zaujaté v uznesení Okresného súdu Komárno sp. zn. 15C/60/2018, v ktorom bolo spochybnené postavenie žalobcu ako obligačného dlžníka a akcesorická povaha záložného práva. Tento názor bol potvrdený aj uznesením odvolacieho Krajského súdu v Nitre. Navrhol pripojiť dedičský spis sp. zn. 7D 185/2012 za účelom zistenia splnenia povinnosti prihlásenia pohľadávky do dedičstva, pričom uviedol, že trvá na jej premlčaní.

Žalovaný 1/ prostredníctvom svojho splnomocnenca uviedol, že zotrváva na svojich písomných vyjadreniach. Pozornosť upriamil na konanie tunajšieho súdu vedené pod sp. zn. 11C/4/2018 o určenie prednostného záložného práva ostatných vlastníkov, v ktorom Krajský súd v Nitre vyslovil názor, aby nekonali v konkrétnych súdnych sporoch všetci vlastníci. Pre efektívnosť konania navrhol, aby v mene vlastníkov konal len správca. Žalovaný 1/ ponechal na zvážení súdu, či spomínané konanie spojí s daným konaním. Splnomocnenec žalovaného 1/ taktiež uviedol, že k námietke premlčania vznesenej žalobcom sa už písomne vyjadrili, pričom upriamil pozornosť na § 3 ods. 6 zákona o dobrovoľných dražbách, podľa ktorého k výkonu záložného práva možno pristúpiť pri minimálnej výške pohľadávky 2.000 eur.

Žalovaní 35/, 5/, 6/, 12/, 24/ sa k sporu nevedeli vyjadriť, žalovaná 36/ uviedla, že nevie čo sa s tým bytom stalo, bývali tam rôzni ľudia. Nevie či sa za byt platilo.

Žalovaná 4/ uviedla, že o tejto veci neboli informovaní. Žalobcu nepozná, nevie prečo je na súde a prečo ju otravujú. Keď mala ona nedoplatok, musela ho zaplatiť.

Žalovaní 7/, 9/, 21/ sa pripojili k prednesu splnomocnenca SBD.

Žalovaná 10/ uviedla, že nevedeli čo sa deje a nevie čo je to záložný veriteľ.

Právny zástupca žalovanej 14/ sa pripojil k prednesu splnomocnenca žalovaného 1/ s tým, že tento si pohľadávky za predmetný byt uplatnil v konaní tunajšieho súdu vedenom pod sp. zn. 8Csp/254/2017 ako aj žalobou zo 14.2.2017, ktorú predložil súdu k nahliadnutiu. Súd prítomných oboznámil s predloženou žalobou žalovaného 1/ ako žalobcu proti žalovanému v 1. rade: L. X. W. a žalovanému v 2. rade: T. W., ktorej predmetom je nedoplatok za obdobie 1.1.2013 do 31.12.2016 vo výške 8.511,39 eur s príslušenstvom, ako aj zmluvná pokuta vo výške 0,05 % za každý deň omeškania. Právny zástupca žalovanej 14/ súdu predložil k nahliadnutiu aj rozsudok tunajšieho súdu č.k. 8Csp/254/2017 - 87 z 29.6.2020, ktorým súd vyhovel žalobe žalovaného 1/ ako žalobcu voči žalovaným L. X. W. a T. W., o zaplatenie 900,19 eur s príslušenstvom a zmluvnou pokutou s tým, že predmetom konania boli nedoplatky za obdobie od 1.1.2017 do 31.8.2017, po započítaní preplatku vyúčtovania za rok 2016.

Žalovaná 17/ uviedla, že k žalobe sa nevie vyjadriť. Nevedela, že na byte č. 19 je nejaká dlžoba, nie sú informovaní.

Žalovaná 19/ uviedla, že v predmetnom dome býva od augusta 2016 a netuší čo sa tam dialo predtým a nevie čo sa tam deje teraz.

Žalovaná 23/ uviedla, že nevie, čo sa tam deje, ani nevie ako bol byt kúpený.

Žalovaný 30/ uviedol, že namieta, lebo nemajú nič spoločné s bytom W..

Žalovaná 34/ poukázala na svoje písomné vyjadrenie s priloženými listinnými dôkazmi, z ktorých je podľa nej zrejmé, že už v roku 2011 bolo rozhodnuté, že byt nadobudne žalobca. Po smrti O. W., pôvodnej vlastníčky bytu, bývala tam halda ľudí a býva tam aj doteraz, spolu so psami. Chodila tam jedna mladá vyberať nájomné od tam bývajúcich osôb, ale nevie čo sa s tým nájomným stalo. Za ten byt platili oni, ostatní vlastníci, keď im z GO fondu vybrali peniaze. Žalovaná 34/ ďalej uviedla, že sa veľakrát ozvala, prečo ostatní vlastníci musia platiť za ten byt a veľkú spotrebu rozdelia medzi nich. V obytnom dome je 32 bytov, pričom žalovaný 1/ im vykazuje vysokú spotrebu.

Žalovaný 37/ uviedol, že je zrejmé, že niekto z kompetentných pochybil. Spomenuli sa 2 mená, ale tie osoby sú nebohé, obidvaja maloletí W. zomreli, havarovali v Chorvátsku. Pri týchto slovách ostatné procesné strany vyjadrili nesúhlas. Žalovaný 37/ ďalej poukázal na to, že neodznelo meno toho, kto ten byt prenajímal. On nevie o koho išlo. V ďalšom sa stotožnil s prednesom splnomocnenca žalovaného 1/.

Žalovaná 38/ uviedla, že za túto situáciu môže žalovaný 1/. Táto vec mala byť už dávno doriešená medzi žalovaným 1/ a žalobcom. O existencii dlhu nič nevedia.

Žalovaný 42/ uviedol, že žalovaný 1/ je zodpovedný za to, že byt bol zadlžený niekoľkými tisícami, oni účtujú.

Žalovaná 43/ uviedla, že nevie, kedy bol byt predaný a aké boli dlžoby.

6. Súd v súlade s § 181 ods. 2 CSP určil, že medzi stranami nie je sporné, že žalobca je aktuálnym vlastníkom bytu č. XX v obytnom dome so súpisným číslom XXX v Komárne a nie je sporné, že žalobca nie je obligačným dlžníkom. Sporná je existencia záložného práva žalovaných 2/ až 44/. Súčasne súd uviedol, že uplatnený nárok v určovacej časti sa javí byť zatiaľ nepreukázaný z dôvodu absencie naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení, keď sa javí že záložca nie je oprávnený vzniesť námietku premlčania pohľadávky vzniknutej pred nadobudnutím jeho vlastníckeho práva. Ďalej uviedol, že v časti vydania potvrdenia sa súdu javí byť uplatnený nárok dôvodným. Súčasne súd prítomným oznámil, že v spore vykoná dokazovanie oboznámením listinných dôkazov tvoriacich obsah súdneho spisu.

7. Právny zástupca žalobcu naliehavý právny záujem na požadovanom určení v zmysle § 137 písm. c/ CSP odôvodnil tým, že pokiaľ sa neurčí, že pohľadávka žalovaných 2/až 44/ vo výške 21.053,75 eur nie je zabezpečená záložným právom uvedených žalovaných, dôjde k predaju bytu vo vlastníctve žalobcu na dražbe za účelom uspokojenia tejto pohľadávky zo zálohu - bytu č. XX vo vlastníctve žalobcu. Prítom aj správca tvrdí, že žalobca nie je obligačným dlžníkom, avšak z oboznámených súdnych rozhodnutí je zrejmé, že ostatní vlastníci zastúpení správcom majú záujem pokračovať vo výkone záložného práva dražbou bytu žalobcu. Obdobným sporom sa zaoberal aj Krajský súd v Bratislave vo veci sp. zn. 8Co/49/2016, v ktorej odvolací súd potvrdil neodkladné opatrenie, ktorým bol nariadený zákaz výkonu záložného práva. Podľa názoru žalobcu, záložné právo žalovaných 2/ až 44/ sa nevzťahuje na pohľadávku vzniknutú pred nadobudnutím vlastníctva bytu XX žalobcom. Za účelom oboznámenia sa so žalobou právny zástupca žalobcu navrhol pripojiť spis tunajšieho súdu 11C/4/2018 a v súvislosti s predbežným právnym názorom súdu vzniesol aj námietku premlčania práva na výkon záložného práva. Taktiež navrhol, aby na pojednávaní oboznamovaný rozsudok Okresného súdu Komárno (č.k. 8Csp/254/2017 - 87 z 29.6.2020 - poznámka súdu) bol daný k dispozícii na oboznámenie aj žalobcovi.

8. Splnomocnenec žalovaného 1/ reagoval s tým, že zo súčasného znenia § 15 zákona č. 182/1993 Z.z. je zrejmé, že zákonné záložné právo zabezpečuje pohľadávku súvisiacu s bytom bez ohľadu na to, kto tento byt vlastní. Poukázal na, podľa neho významné rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2Cdo/5/2008, podľa ktorého zmena vlastníctva bytu nemá dopad na existenciu záložného práva. Uviedol, že je na škodu veci, že konanie vo veci začalo pred novelou § 15 zákona o bytoch z roku 2019. Čo sa týka požiadavky žalobcu na predloženie rozsudkov, ktorými správca požadoval zaplatenie pohľadávok voči dedičom nebohého poznamenal, že žalobca má možnosť ako vlastník bytu kedykoľvek nahliadnuť do dokladov súvisiacich s bytovým domom, v ktorom žalobca vlastní byt. K poukazovanému rozhodnutiu Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 8Co/49/2016 uviedol, že poukazovanie naň je zo strany žalobcu nesprávne, keďže sa ním riešila otázka pasívnej vecnej legitímácie.

9. Právny zástupca žalobcu v záverečnej reči uviedol, že žalobca náležite odôvodnil otázky pasívnej a vecnej legitímácie, ako aj otázku naliehavého právneho záujmu, pričom zotrval na tvrdení o význame rozhodnutia Krajského súdu v Bratislava sp. zn. 8Co/49/2016 pre účely tohto konania, keďže sa v ňom neriešila len otázka pasívnej legitímácie. Inak by uvedený súd nepotvrdil nariadenie neodkladného opatrenia. Ďalej uviedol, že v konaní bolo preukázané v akom rozsahu bola pohľadávka prihlásená do likvidácie dedičstva a v akej výške je pohľadávka v súčasnosti. K rozhodnutiu sp. zn. 2Cdo/5/2008 uviedol, že jeho predmetom bolo štandardné záložné právo a nie zákonné záložné právo. V konaní bolo preukázané, že pohľadávka vo výške 21.053,75 eur nie je pohľadávkou voči žalobcovi, ktorý trvá na premlčaní práva na výkon záložného práva. V súvislosti s nárokom žalobcu na vydanie potvrdenia bolo v konaní preukázané, že žalobca nie je obligačným dlžníkom, a preto má nárok na vydanie potvrdenia. Žalobe navrhol v celom rozsahu vyhovieť.

10. Splnomocnenec žalovaného 1/ v záverečnej reči uviedol, že pohľadávka vo výške 21.053,75 eur je zabezpečená zákonným záložným právom. Napriek tomu, že žalobca si plnil svojej povinnosti platenia, s poukazom na § 15 zákona o bytoch je možné pristúpiť k výkonu záložného práva dražbou jeho bytu. Navrhol žalobu zamietnuť s tým, že si neuplatňuje náhradu trov konania.

11. Právny zástupca žalovanej 14/ v záverečnej reči uviedol, že žalobca si neuvedomil, že dražbou v rámci likvidácie dedičstva nezískal nehnuteľnosť bez pohľadávok zaťažujúcich uvedený byt. Nie je možné súhlasiť s názorom, že pre výkon záložného práva dražbou bytu žalobcu, by žalobca musel byť obligačným dlžníkom, najmä keď k bytu vzniklo zákonné záložné právo účinnosťou zákona o bytoch. Preto navrhol žalobu zamietnuť a uplatnil si náhradu trov konania.

12. Notárka JUDr. Ivana Vagaš notárskou zápisnicou N 170/2018, Nz 15370/2018, NCRIs 15672/2018 napísanou 14.5.2018 osvedčila vykonanie dobrovoľnej dražby spoločnosťou Finlegal services s.r.o. ako dražobníkom, pričom licitátorom bol JUDr. Marek Perdík - splnomocnenec žalovaného 1/ v danom súdnom spore a súčasne konateľ dražobníka. Vydražiteľom bol žalobca, navrhovateľom dražby bol Okresný súd Komárno prostredníctvom povereného súdneho komisára - JUDr. Leily Baštrnákovej. Predmetom dražby boli nehnuteľnosti evidované na LV č. XXXX pre k.ú. W. v celosti na mene L. W.. Na predmete dražby viazli práva a záväzky, a to v časti C predmetného listu vlastníctva Tarchy boli zapísané záložné práva v prospech 3. osôb: exekučný príkaz EX 261/06 z 23.11.2011, Z-6756/11 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného - žalobcu - na byt č. XX, X. poschodie, vchod č. X v obytnom dome s.č. XXX ma 'C' parc.č. XXX, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku: XXXX/XXXXXX, (vlastník W. L., nar. X.X.XXXX, podiel 1/1) Exekútorický úrad Hlohovec, súdny exekútor JUDr. Ing. Roman Liščák. Zapísané bolo aj zákonné záložné právo Z-1054/12 na základe § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. a § 151c ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov na zabezpečenie pohľadávky na pozemok parc. "C" č. 350, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 6801/192928, vlastník: W. L., nar. X.X.XXXX.

Podľa uvedenej zápisnice, dražby sa zúčastnili 13 účastníci, pričom najnižšie podanie bolo 21.600 eur a minimálne prihodenie bolo 1.000 eur. Žalobca ako účastník dražby č. 14 urobil podanie vo výške 42.000 eur a keďže vyššie podanie už nebolo urobené, cena dosiahnutá vydražením bola 42.000 eur.

13. Podľa § 6 ods. 1, 2 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení účinnom do 31.10.2018 (1) Na správu domu sa zriaďuje spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len "spoločenstvo"), ak vlastníci bytov a nebytových priestorov neuzavrú zmluvu o výkone správy s inou právnickou osobou alebo fyzickou osobou (ďalej len "správca"), najmä s bytovým družstvom. (2) Správa domu je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca alebo spoločenstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a) prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príslušenstva, b) služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru, c) vedenie účtu domu v banke, d) vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov, e) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.

Podľa § 6 ods. 1, 2 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení účinnom od 1.11.2018 (1) Správu domu vykonáva spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len "spoločenstvo") alebo iná právnická osoba alebo fyzická osoba, s ktorou vlastníci bytov a nebytových priestorov uzatvoria zmluvu o výkone správy (ďalej len "správca"). Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní zabezpečiť správu domu spoločenstvom alebo správcom. Povinnosť správy domu vzniká dňom prvého prevodu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome. (2) Správa domu je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca alebo spoločenstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a) prevádzku, údržbu, opravy, rekonštrukciu a modernizáciu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušného pozemku a príslušenstva, b) služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru, c) vedenie účtu domu v banke, d) vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných pohľadávok a nárokov, e) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.

Podľa § 8 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení účinnom od 1.1.2016 Správcom môže byť právnická osoba alebo fyzická osoba podnikateľ, ktorá má v predmete podnikania alebo v predmete činnosti správu a údržbu bytového fondu; správca, ktorý spravuje bytové domy, musí spĺňať aj podmienky podľa osobitného predpisu. Činnosť správcu môže byť vykonávaná len podľa tohto zákona.

Podľa § 8a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení účinnom do 31.10.2018 (1) Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvoria so správcom písomnú zmluvu o výkone správy. Zmluva o výkone správy, jej zmena alebo jej zánik sa schvaľuje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Schválená zmluva o výkone správy alebo jej zmena, alebo jej zánik je záväzný pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak je podpísaný nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcom. Správca je povinný schválenú zmluvu alebo jej zmenu doručiť každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome. Na doručovanie sa vzťahuje osobitný predpis. Zmluva o výkone správy obsahuje najmä a) vzájomné práva a povinnosti správcu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu, b) spôsob výkonu správy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku, c) zásady hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi, d) zásady platenia úhrad za plnenia a hospodárenie s nimi, e) zásady určenia výšky platieb za správu, f) rozsah a obsah správy o činnosti správcu podľa odseku 2.

Podľa § 8b ods. 1, 2 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení účinnom do 31.10.2018 (1) Správca je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a na ich účet a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom. Správca zastupuje v konaní na súde vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, proti ktorým smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom bytu a nebytového priestoru v dome, návrh na začatie konania o určenie platnosti zmluvy o výkone správy podaný iným vlastníkom bytu a nebytového priestoru v dome alebo návrh na začatie konania o zdržanie sa výkonu záložného práva alebo zákaz výkonu záložného práva podaný iným vlastníkom bytu a nebytového priestoru v dome; toto zastupovanie trvá, kým sa v konaní pred súdom nepreukáže rozpor záujmov správcu so záujmom zastupovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. (2) Pri správe domu je správca povinný a) hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy, b) dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými, c) zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, d) vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, e) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky, f) umožniť vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, g) zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiadajú najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, h) vypracúvať ročný plán opráv, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhnuť výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na kalendárny rok, i) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých

vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, j) podať návrh na exekučné konanie, k) zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so zmluvou o výkone správy a s týmto zákonom, l) priebežne zverejňovať na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu alebo na webovom sídle správcu, ak ho má zriadené, postup pri obstarávaní tovarov a služieb, v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk.

Podľa § 9 ods. 7, 8 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení účinnom od 1.11.2018 (7) Spoločenstvo a správca sú povinní vykonávať správu domu samostatne v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Spoločenstvo a správca vo vlastnom mene zastupujú a konajú na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom a iným orgánom verejnej moci; toto zastupovanie trvá, ak sa v konaní pred súdom alebo iným orgánom verejnej moci nepreukáže rozpor záujmov spoločenstva alebo správcu so záujmom zastupovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. (8) Spoločenstvo a správca zastupujú v konaní pred súdom a iným orgánom verejnej moci aj vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, a) proti ktorým smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome, návrh na začatie konania o zdržanie sa výkonu záložného práva alebo zákaz výkonu záložného práva podaný iným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome, b) ktorí sa domáhajú úhrady dlhu alebo plnenia inej povinnosti vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome.

Podľa § 15 ods. 1, 2 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení účinnom do 31.3.2019 (1) 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 zapisuje do katastra nehnuteľností. (2) Záložné právo k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome možno zriadiť aj v prospech tretej osoby.

Podľa § 15 ods. 1-3 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení účinnom od 1.4.2019 (1) 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 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 ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Existencia záložného práva sa zapisuje do katastra nehnuteľností a nemožno ho vymazať počas existencie predmetu záložného práva. (2) Záložné právo k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome možno zriadiť aj v prospech tretej osoby. (3) Záložné právo podľa odseku 1 trvá počas celej existencie predmetu záložného práva.

Podľa § 151a OZ Záložné právo slúži na zabezpečenie pohľadávky a jej príslušenstva tým, že 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.

Podľa § 151b ods. 1 veta prvá OZ Záložné právo sa zriaďuje písomnou zmluvou, schválenou dohodou dedičov o vyporiadaní dedičstva, rozhodnutím súdu alebo správneho orgánu, alebo zákonom.

Podľa § 151h ods. 1, 2, 3 OZ (1) 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. (2) 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 strpieť výkon záložného práva a vzťahujú sa na neho práva a povinnosti záložcu. (3) 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.

Podľa § 151j ods. 1, 2 OZ (1) Ak pohľadávka zabezpečená záložným právom nie je riadne a včas splnená, môže záložný veriteľ začať výkon záložného práva. V rámci výkonu záložného práva sa záložný veriteľ môže uspokojiť spôsobom určeným v zmluve alebo predajom zálohu na dražbe podľa osobitného zákona, alebo domáhať sa uspokojenia predajom zálohu podľa osobitných zákonov, ak tento zákon alebo osobitný zákon neustanovuje inak.

14. Vykonaným dokazovaním mal súd preukázané, že L. W., ako výlučný vlastník bytu č. XX na X. poschodí, vchodu číslo X bytového domu so súpisným číslom XXX na pozemku s parcelným číslom XXX, ako aj spoluvlastníckeho podielu 6801/192928 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu, v ktorom sa byt nachádza a aj spoluvlastníckeho podielu 6801/192928 na pozemku s parcelným číslom XXX, register „C“, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m<sup>2</sup> v k.ú. W. zomrel dňa X.X.XXXX. Uvedené nehnuteľnosti podľa LV č. XXXX pre k.ú. W. nadobudol L. W. za svojho života na základe Osvedčenia o dedičstve 4D/331/2011 z 18.11.2011 (po nebohej matke T. O. W. ako to tvrdila žalovaná 34/, pričom strany sporu toto tvrdenie nerozporovali). Dedičské konanie po poručiteľovi L. W. vedie Okresný súd Komárno pod sp. zn. 7D/185/2012 prostredníctvom povereného Notárskeho úradu v Komárne notárky JUDr. Leily Baštrnákovej, a to s poukazom na § 396 ods. 1 CMP (zákon č. 161/2015 Z.z. v znení účinnom od 1.7.2016), podľa § 175a a nasl. O.s.p. (zákon č. 99/1963 Zb.)

15. Vlastníka bytu zaťažovala povinnosť podľa § 10 ods. 1 veta prvá a § 10 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z., poukazovať v súlade so zmluvou o výkone správy úhrady za plnenia a preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrady za plnenia. Medzi stranami nebolo sporné, že na základe Zmluvy o výkone správy, správu domu v ktorom sa uvedený byt nachádza, vykonával a aj v súčasnosti vykonáva žalovaný 1/ ako správca. Tento prihlásil do dedičstva po poručiteľovi pohľadávku evidovanú voči poručiteľovi ku dňu jeho smrti v úhrnnej výške 303,48 eur, ako to vyplýva z odôvodnenia uznesenia Okresného súdu Komárno č.k. 7D/185/2012-581 z 24.8.2016.

16. Pokiaľ sa v zmysle § 460 OZ nadobúda dedičstvo smrťou poručiteľa, povinnosti vlastníka bytu podľa § 10 ods. 1 veta prvá zákona č. 182/1993 Z.z. a § 10 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z. prešli na dedičov poručiteľa, ktorými podľa uznesenia Okresného súdu Komárno č.k. 7D/185/2012-581 z 24.8.2016, ktoré nadobudlo právoplatnosť 13.10.2016, boli deti poručiteľa: L. X. W., nar. XXXX a T. W., nar. XXXX, ako dedičia zo zákona v skupine I. Títo smrťou poručiteľa nadobudli aj nehnuteľnosti svojho nebohého otca. Pokiaľ si dedičia poručiteľa neplnili svoju zákonnú povinnosť v zmysle § 10 ods. 1 veta prvá a § 10 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z., správcovi vznikla pohľadávka, avšak už nie voči poručiteľovi, ktorému smrťou dňa 8.6.2012 zanikla spôsobilosť mať práva a povinnosti v zmysle § 7 ods. 2 veta prvá OZ, ale voči jeho dedičom. Preto žalovaný 1/ ako správca uplatnil na súde žalobou voči dedičom poručiteľa nárok na zaplatenie pohľadávky titulom nedoplatkov za obdobie od 1.1.2013 do 31.12.2016 vo výške 8.511,39 eur s príslušenstvom, ako aj zmluvnou pokutou vo výške 0,05 % za každý deň omeškania, resp. obaja dedičia poručiteľa boli rozsudkom tunajšieho súdu č.k. 8Csp/254/2017 - 87 z 29.6.2020, na základe žaloby žalovaného 1/ ako žalobcu, zaviazaní zaplatiť žalobcovi sumu 900,19 eur s príslušenstvom a zmluvnou pokutou s tým, že predmetom konania boli nedoplatky za obdobie od 1.1.2017 do 31.8.2017, po započítaní preplatku vyúčtovania za rok 2016.

17. Okresný súd Komárno uznesením č.k. 7D/185/2012-581 z 24.8.2016 určil všeobecnú cenu dedičstva sumou 32.261,12 eur, výšku dlhov určil sumou 1.441.402,13 eur a výšku predĺženia dedičstva určil sumou 1.409.141,01 eur.

18. Uznesením sp. zn. 7D/185/2012-589 z 4.1.2017 v dedičskej veci po nebohom L. W., ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 13.12.2017, Okresný súd Komárno nariadil likvidáciu dedičstva, pričom súčasne vyzval veriteľov, aby v lehote 60 dní odo dňa právoplatnosti uvedeného rozhodnutia oznámili súdu svoje pohľadávky vo výške ku dňu smrti poručiteľa. Okresný súd Komárno súčasne upozornil veriteľov, že pohľadávky ktoré nebudú pri likvidácii uspokojené, ak sa vyčerpá cena dedičstva, zaniknú.

Podľa § 175t ods. 3 O.s.p. (zákon č. 99/1963 Zb.) Len čo uznesenie o nariadení likvidácie dedičstva nadobudlo právoplatnosť, nepostupuje sa už podľa § 175p až 175s.

Podľa § 175u ods. 1 O.s.p. Likvidáciu dedičstva súd vykoná speňažením všetkého poručiteľovho majetku. Súdny komisár je povinný postupovať s náležitou starostlivosťou tak, aby majetok speňažil za cenu, za ktorú sa rovnaký alebo porovnateľný majetok za obdobných podmienok obvykle predáva.

S poukazom na uvedené ustanovenia O.s.p. je po nariadení likvidácie dedičstva po poručiteľovi L. W. vylúčené, aby sa účastníci dedičského konania mohli dohodnúť o tom, že predĺžené dedičstvo sa prenechá veriteľom na úhradu dlhov; resp. je vylúčené potvrdenie nadobudnutia dedičstva jedinému dedičovi alebo potvrdenie, že dedičstvo, ktoré nenadobudol žiadny dedič, pripadlo štátu (tzv. odúmrt' - poznámka súdu), je vylúčené schválenie dohody o vyporiadaní dedičstva alebo dohody o prenechaní predĺženého dedičstva na úhradu dlhov, je vylúčené potvrdenie o nadobudnutí dedičstva podľa dedičských podielov alebo vyporiadanie medzi dedičmi. Z činnosti súdu je známe, že likvidácia dedičstva nebola ku dňu rozhodnutia o spore ukončená.

19. Súd mal z LV č. XXXX pre k.ú. W. preukázané, že žalobca na základe Osvedčenia o vykonaní dobrovoľnej dražby N 170/2018, Z-2600/2018 a potvrdenia o zaplatení ceny dosiahnutej vydražením nadobudol v súlade s § 27 ods. 1 veta prvá po bodkočiarku zákona č. 527/2002 Z.z. v celosti vlastnícke právo k bytu č. XX na X. poschodí, vchod č. 1 v obytnom dome s. č. XXX na 'C' parc.č. XXX, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 6801/192928 vydražením uvedených nehnuteľností v dobrovoľnej dražbe, ktorou sa uvedené nehnuteľnosti poručiteľa speňažili v rámci likvidácie dedičstva na návrh Okresného súdu Komárno, teda nie v rámci výkonu (zákonného) záložného práva.

20. Podľa oznámenia povereného notára ako súdneho komisára, dražobník - spoločnosť Finlegal services, s.r.o., ktorého konateľ je splnomocnencom žalovaného 1/ v danom spore, si nesplnil svoju zmluvnú povinnosť do 5 dní od zaplatenia ceny dosiahnutej vydražením zaslať navrhovateľovi dražby písomné vyúčtovanie odmeny dražobníka a všetkých preukázateľných a účelne vynaložených nákladov dražby a po odsúhlasení vyúčtovania do 5 dní vyplatiť navrhovateľovi dražby sumu dosiahnutú vydražením zníženú o odmenu dražobníka. Teda uvedená spoločnosť dražobníka Finlegal services, s.r.o. bráni súdu v pokračovaní a skončení likvidácie dedičstva po poručiteľovi L. W. postupom podľa § 175v ods. 1, 2, 3, 4 O.s.p., podľa ktorého (1) Súd vykoná rozvrh výťažku speňaženia majetku poručiteľa (ďalej len "výťažok") medzi veriteľov. (2) Z výťažku uhradí súd postupne pohľadávky podľa týchto skupín: a) náklady poručiteľovej choroby a primerané náklady jeho pohrebu, trovy konania a splatné výživné, b) dlžné dane a poplatky, c) ostatné pohľadávky. (3) Ak úhrn pohľadávok prevyšuje v prvej skupine výťažok, uhradia sa tieto pohľadávky pomerne. Obdobne sa postupuje v ďalších skupinách, pričom však v skupine c) sa uhradia pred ostatnými pohľadávkami pohľadávky zabezpečené obmedzením prevodu nehnuteľností alebo záložnými právami. (4) Právoplatným skončením likvidácie zaniknú proti dedičom neuspokojené pohľadávky veriteľov. Ak však vyjde najavo ďalší poručiteľov majetok, rozdelí ho súd veriteľom do výšky ich neuspokojených pohľadávok bez zreteľa na tento zánik. Ak zostane majetkový prebytok, prejedná ho súd ako dedičstvo.

21. Na základe uvedeného sa javí sa, že spoločnosť Finlegal services, s.r.o. bez právneho dôvodu disponuje s cenou dosiahnutou vydražením nehnuteľností poručiteľa zapísaných na LV č. XXXX pre k.ú. W. teda sumou XX.XXX eur, zníženou o odmenu dražobníka, minimálne od 26.7.2018, teda odo dňa, kedy už bol žalobca zapísaný na LV č. XXXX pre k.ú. W.G. ako vlastník nehnuteľností pôvodne patriacich poručiteľovi (čl. 10) a kedy bolo pre účely zápisu vlastníctva žalobcu do katastra nehnuteľností preukázané správne orgánu, že došlo aj k úhrade ceny získanej vydražením.

Pokiaľ takéto správanie uvedenej spoločnosti je ovplyvnené skutočnosťou, že žalovaný 1/ splnomocnil túto spoločnosť aj na výkon záložného práva viaznuceho na byte č. XX na X. poschodí, vo vchode č. X obytného domu s. č. XXX na parc.č. XXX, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 6801/192928, je žiaduce uviesť, že žalovaný 1/ prihlásil do dedičstva po poručiteľovi pohľadávku voči poručiteľovi v úhrnnej výške 303,48 eur, ktorá pozostávala z nedoplatku na platbách vo výške 283,42 eur, z úroku z omeškania vo výške 6,59 eur a zo zmluvnej pokuty vo výške 13,37 eur. Preto v prípade, že táto pohľadávka nebude uspokojená z rozvrhu výťažku speňaženia majetku poručiteľa v rámci likvidácie dedičstva, právoplatným skončením likvidácie dedičstva zanikne proti dedičom pohľadávka žalovaného 1/ voči poručiteľovi (len) vo výške 303,48 eur. Navyše, uvedená spoločnosť nekonala ako dražobník pri výkone zákonného záložného práva ostatných vlastníkov.

Pokiaľ spoločnosť Finlegal services, s.r.o. cenu dosiahnutú vydražením nehnuteľností poručiteľa zníženú o odmenu dražobníka nepoukázala navrhovateľovi dražby (Okresný súd Komárno konajúci prostredníctvom povereného súdneho komisára) z dôvodu, že podľa LV č. XXXX pre k.ú. W. či už z 21.9.2012 (č.l. 220), či z 1.12.2015 (č.l. 98) nehnuteľnosti vo vlastníctve poručiteľa zaťažovali farchy evidované v časti 'C' uvedeného listu vlastníctva pod por. číslom XX, a to exekučný príkaz EX 261/06 z 23.11.2011, Z-6756/11 ako aj zákonné záložné právo Z-1054/12 na základe § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. a § 151c ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, majúc za to, že zákonné záložné právo je prednostným právom, tento názor spoločnosti Finlegal services, s.r.o. nie je správny. Pôvodná právna úprava § 15 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z. účinná do 10.10.1999 uprednostnila pohľadávky vlastníkov bytov a nebytových priestorov vzniknuté z neplnenia povinností uvedených v § 10 ods. 1 a § 11 ods. 2 citovaného zákona pri rozvrhovaní pojednávaní pred ostatnými pohľadávkami. Avšak zákonom č. 252/1999 Z.z. o bankách, ktorým sa novelizoval aj bytový zákon, došlo k vypusteniu časti predmetného ustanovenia, ktorým sa uprednostňovalo uspokojenie pohľadávok vzniknutých z neplnenia povinností podľa bytového zákona pred ostatnými pohľadávkami. Touto zmenou došlo k zrovnoprávneniu všetkých pohľadávok a zákonné záložné právo stratilo svoj prednostný charakter. Občiansky zákonník pre účely určenia poradia uspokojenia nerozlišuje medzi záložnými právami, ktoré vznikajú zo zákona, alebo na základe zmluvy, či rozhodnutia, preto v súlade so zásadou rovnosti práv určuje, že rozhodným pre určenie poradia prednosti je moment registrácie, teda poradie, s výnimkou zákonného záložného práva podľa § 23 ods. 6 zákona č. 180/1995 Z.z. V danom prípade exekučné záložné právo súdneho exekútora bolo zaregistrované skôr ako zákonné záložné právo ostatných vlastníkov. S poukazom na § 175v ods. 3 O.s.p. sa záložným právom zabezpečené ostatné pohľadávky uhradia pred ostatnými pohľadávkami nezabezpečenými záložným právom alebo obmedzením prevodu nehnuteľnosti. Je potrebné zdôrazniť, že pokiaľ niektorý z veriteľov poručiteľa nebude súhlasiť s rozhodnutím súdu o rozvrhu výťažku speňaženia majetku poručiteľa medzi veriteľov, môže takéto rozhodnutie napadnúť odvolaním. Avšak tým, že dražobník odmieta vyplatiť cenu dosiahnutú vydražením, po znížení odmeny dražobníka, navrhovateľovi dražby, bráni ukončeniu likvidácie dedičstva po poručiteľovi, ktorý zomrel 8.6.2012.

22. V dedičskom konaní sa však v rámci likvidácie dedičstva vyporiadávajú len (prihlásené) pohľadávky voči poručiteľovi. S poukazom na § 7 ods. 2 veta prvá OZ je vylúčené, aby žalovanému 1/ voči poručiteľovi, ktorému smrťou dňa X.X.XXXX zanikla spôsobilosť mať práva a povinnosti, mohla vzniknúť pohľadávka v úhrnnej výške 21.053,75 eur, ktorú žalovaný 1/ podaním z 3.5.2018 prihlásil do dedičstva po poručiteľovi ako pohľadávku vyčíslenú k 14.5.2018, teda ku dňu konania dobrovoľnej dražby v rámci likvidácie dedičstva, aj keď z dôkazov predložených žalovaným 1/, a to konto užívateľa rok 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 vyplýva, že L. W. býval v byte na Z. X od 1.2.2012 a ku koncu júna 2012 bol nedoplatok na úhradách vo výške 283,42 eur, ktorý pre neplatenie mesačných úhrad postupne narastal. Žalovaný 1/ účet súvisiaci s bytom č. XX z dôvodu neplatenia mesačných úhrad zaťažoval aj úrokom z omeškania, ktorý je v zmysle § 121 ods. 3 OZ príslušenstvom pohľadávky ako aj zmluvnou pokutou podľa článku 3 ods. 4 zmluvy o výkone správy vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Z uvedeného je zrejmé, že suma nad 303,48 eur nie je dlhom poručiteľa, teda nie je ani pohľadávkou žalovaného 1/ ako správcu voči poručiteľovi L. W., keďže pohľadávka nad sumu 303,48 eur vznikla, teda stala sa splatnou až po smrti poručiteľa, kedy tento už nemal žiadne povinnosti (ani práva). Z uvedeného dôvodu suma nad 303,48 eur nemôže byť ani uspokojená v dedičskom konaní po poručiteľovi L.. W. z rozvrhu výťažku speňažovania jeho majetku dobrovoľnou dražbou realizovanou v rámci likvidácie dedičstva po poručiteľovi. Navyše, žalovaný 1/ si v roku 2017 uplatnil na súde pohľadávky vzniknuté po smrti poručiteľa voči dedičom po poručiteľovi, pričom ako správca preplatky z vyúčtovania nákladov žalobcu ako veriteľa aj neprípustne započítava s nedoplatkami iných dlžníkov, keď medzi stranami nie je sporné, že žalobca nie je obligačným dlžníkom. Preto je vylúčené, aby žalobca a správca reprezentujúci ostatných vlastníkov mali vzájomné pohľadávky rovnakého druhu.

23. Záložné právo je vecným právom a viazne na konkrétnej založenej veci. Slúži na zabezpečenie pohľadávky a jej príslušenstva tým, že v prípade jej riadneho a včasného nesplnenia, je záložný veriteľ oprávnený zákonom stanoveným spôsobom domáhať sa uspokojenia zo založenej veci, vrátane príslušenstva. Oprávneným subjektom záložného právneho vzťahu je veriteľ zabezpečenej pohľadávky a povinným subjektom je záložca, ktorý nemusí byť vždy totožný s obligačným dlžníkom. Záložca nie je povinný plniť dlžníkov dlh záložnému veriteľovi, ale je povinný v prípade, ak dlžník nesplní svoj

záväzok riadne a včas, strpieť uspokojenie záložného veriteľa zo zálohu. Ak by pohľadávka veriteľa bola uspokojená zo zálohu záložcu, ktorý nie je totožný s osobou dlžníka, môže záložca za to požadovať od dlžníka náhradu, a to použitím analógie (§ 853 OZ) podľa ustanovenia § 550 OZ, ktoré upravuje postihové právo ručiteľa voči dlžníkovi, za ktorého ručiteľ plnil jeho veriteľovi (R 89/2000).

24. Z vykonaného dokazovania je však zrejmé, že žalovaný 1/ v súvislosti s bytom č. XX na X. poschodí, vo vchode č. X obytného domu s. č. XXX na parc.č. XXX a podielom nebytového priestoru domu eviduje pohľadávku vo výške 21.053,75 eur vyčíslenú k 14.5.2018, na zabezpečenie ktorej s poukazom na § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení účinnom do 31.3.2019 vzniklo zo zákona záložné právo k bytu č. XX a k prislúchajúcemu podielu nebytového priestoru domu v ktorom sa byt nachádza (priestor spoločných častí domu) v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, keď vznikom pohľadávky vznikla právna skutočnosť predpokladaná v ustanovení § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení účinnom do 31.3.2019, majúca za následok jej zabezpečenie zákonným záložným právom ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Žalobca po nadobudnutí vlastníctva uvedených nehnuteľností príklepom na dražbe dňa 14.7.2018 a zaplatením ceny dosiahnutej vydražením nielenže zo zákona pristúpil k zmluve o výkone správy podľa § 8a ods. 7 veta prvá zákona č. 182/1993 Z.z., ale sa stal aj nadobúdateľom zálohu, s poukazom na § 151h ods. 1 OZ v spojení s § 853 ods. 1 OZ, bez ohľadu na to, že v konaní nie je sporné, že on nie je v súvislosti s pohľadávkou vo výške 21.053,75 eur obligačným dlžníkom. Prechodom bytu alebo nebytového priestoru v dome na nového vlastníka síce doterajší vlastníky bytu alebo nebytového priestoru v dome v zmysle § 8a ods. 7 zákona č. 182/1993 Z.z. odstúpil od zmluvy o výkone správy, avšak záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním. Nepochybne sa však žalobca stal záložcom, keď sa stal účastníkom dobrovoľnej dražby konanej v rámci likvidácie dedičstva a urobením najvyššieho podania sa stal aj vydražiteľom predmetu dražby, a to napriek tomu, že mal vedomosť o existencii zákonného záložného práva k predmetu dražby, ktoré bolo zapísané aj na liste vlastníctva. Teda žalobca pri nadobudnutí vlastníctva zálohu príklepom v dobrovoľnej dražbe nebol dobromyseľný ohľadne zákonného záložného práva.

25. Žalobca vzniesol námietku premlčania uvedenej pohľadávky, no s poukazom na § 151j ods. 2 OZ v prípade, že pohľadávka zabezpečená záložným právom nie je riadne a včas splnená, môže sa záložný veriteľ uspokojiť alebo domáhať sa uspokojenia zo zálohu aj vtedy, keď zabezpečená pohľadávka je premlčaná. Uvedené je dané tým, že premlčanie nespôsobuje zánik práva, ale len jeho oslabenie. Inak povedané, premlčaním nedochádza k zániku zabezpečovaného dlhu a tento existuje i naďalej, a preto jeho premlčanie nebráni výkonu uhradzovacej funkcie akcesorického záložného práva. S poukazom na uvedené ustanovenie a na názor Ústavného súdu SR v jeho náleze II. ÚS 250/2011-30 z 8.12.2011, podľa ktorého ... pre prípad, že záložca a obligačný dlžník sú rozdielne osoby, zároveň vyplýva aj to, že zatiaľ čo námietku premlčania pohľadávky môže účinne vzniesť iba obligačný dlžník (avšak nie záložca), v spojení s § 100 ods. 2 Občianskeho zákonníka platí, že námietku premlčania práva domáhať sa uspokojenia zo zálohu, môže vzniesť iba záložca (avšak nie obligačný dlžník zabezpečenej pohľadávky), súd v rámci predbežného právneho posúdenia uviedol na pojednávaní vo veci, že žalobca, ktorý v danej veci nie je obligačným dlžníkom, nie je ako záložca (nadobúdateľ zálohu) oprávnený vzniesť námietku premlčania pohľadávky, najmä keď podľa § 100 ods. 1 veta druhá a tretia OZ Na premlčanie súd prihliadne len na námietku dlžníka. Ak sa dlžník premlčania dovoľá, nemožno premlčané právo veriteľovi priznať. Medzi stranami totižto nebolo sporné, že žalobca nie je dlžníkom.

Žalobca vo svojom podaní doručenom súdu 14.11.2019 vzniesol aj námietku premlčania záložného práva.

26. Podľa § 100 ods. 2 OZ Premlčujú sa všetky majetkové práva s výnimkou vlastníckeho práva. Tým nie je dotknuté ustanovenie § 105. Záložné práva sa nepremlčujú skôr, než zabezpečená pohľadávka.

Podľa § 101 OZ Pokiaľ nie je v ďalších ustanoveniach uvedené inak, premlčacia doba je trojročná a plynie odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz.

Z citovaných ustanovení Občianskeho zákonníka je zrejmé, že trojročná premlčacia doba záložného práva neuplynie skôr, než uplynie premlčacia doba zabezpečenej pohľadávky. Je to dôsledok vzájomnej previazanosti právneho vzťahu zo zákonného záložného práva a zmluvy o výkone správy, na základe ktorej vznikla zabezpečovaná pohľadávka.

27. Žalobca v danom konaní nepreukázal, že by zabezpečená pohľadávka ktorá vznikla v súvislosti s nehnuteľnosťami zapísanými na LV č. XXXX pre k.ú. W., za obdobie do udelenia príklepu žalobcovi, zanikla. Naopak, v priebehu konania bolo preukázané, že žalovaný 1/ ako správca si uplatnil žalobami nárok na jej úhradu voči dedičom po L. W., ktorí smrťou poručiteľa nadobudli aj nehnuteľnosti poručiteľa zapísané na LV č. XXXX pre k.ú. W.. Dedičov je potrebné v období od smrti poručiteľa až do udelenia príklepu žalobcovi považovať za podielových spoluvlastníkov uvedených nehnuteľností, pričom pomer ich spoluvlastníckych podielov sa riadi pomerom dedičských podielov. Rozsudkom Okresného súdu Komárno č.k. 8Csp/254/2017 - 87 z 29.6.2020 súd žalobe vyhovel a žalovaných dedičov zaviazal na zaplatenie nedoplatku za obdobie od 1.1.2017 do 31.8.2017 vo výške 900,19 eur s príslušenstvom a s 0,05% zmluvnou pokutou za každý deň omeškania s úhradou jednotlivých mesačných preddavkových platieb. Žalobca v konaní ani nepreukázal, že by voči pohľadávke, ktorá vznikla za obdobie do udelenia príklepu, bola dlžníkmi vznesená námietka premlčania. Podľa názoru Ústavného súdu SR v jeho náleze II. ÚS 250/2011-30 z 8.12.2011 Vznesenie námietky premlčania záložného práva je významné iba vo vzťahu k právu záložného veriteľa domáhať sa uspokojenia zo zálohu, pričom je zrejmé, že túto námietku môže vzniesť iba záložca a prvý raz tak môže (úspešne) urobiť až v momente, keď uplynula premlčacia doba zabezpečovanej pohľadávky. S poukazom na uvedený názor vychádzajúci z ustanovenia § 100 ods. 2 posledná veta OZ súd dospel k záveru, že námietka premlčania zákonného záložného práva k nehnuteľnostiam nadobudnutých žalobcom udelením príklepu v dobrovoľnej dražbe konanej v rámci likvidácie dedičstva po poručiťovi L. W., ktorú vzniesol žalobca je nedôvodná, a preto súd na ňu neprihliadol, keď nemal preukázanú dlžníkmi dôvodne vznesenú námietku premlčania peňažných nárokov ostatných vlastníkov dedičmi poručiteľa, resp. ich uhradenie. Žalobca nepreukázal existenciu žiadnej skutočnosti, ktorá by do vyhlásenia rozsudku vo veci spôsobila zánik zákonného záložného práva ostatných vlastníkov bytov viaznuci na nehnuteľnostiach žalobcu za účelom zabezpečenia pohľadávok, ktoré vznikli pred udelením príklepu žalobcovi, v rámci likvidácie dedičstva.

Žiada sa však, vzhľadom na predmet sporu v časti určenia neexistencie záložného práva z dôvodu žalobcom vznesenej námietky premlčania záložného práva poznamenať, ako už bolo uvedené vyššie, že premlčaním právo nezaniká. Teda aj premlčané záložné právo z právnej stránky existuje, akurát v prípade dovolania sa jeho premlčania záložcom nie je vykonateľné. Z uvedeného je zrejmé, že žalobca vznesením námietky premlčania zákonného záložného práva nepreukázal jeho neexistenciu.

28. Žalovaný 1/ prostredníctvom spoločnosti Finlegal services, s.r.o. oznámil žalobcovi ako vlastníkov nehnuteľností začatie výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou listom z 18.7.2018, pričom Okresný súd Komárno uznesením z 31.8.2018 č.k. 15C/60/2018-44 v znení uznesenia Krajského súdu v Nitre č.k. 6Co/57/2019-159 z 3.4.2019 na návrh žalobcu nariadil neodkladné opatrenie, ktorým zakázal žalovanému 1/ a spoločnosti Finlegal services, s.r.o. pokračovať v speňažovaní nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX pre k.ú. W. vo vlastníctve žalobcu dobrovoľnou dražbou do právoplatného skončenia konania sp. zn. 13C/12/2019 (daného konania). Je však zrejmé, že k začatiu výkonu zákonného záložného práva dobrovoľnou dražbou došlo aj v súvislosti so zabezpečenými pohľadávkami evidovanými žalovaným 1/ ako správcom domu za predmetné nehnuteľnosti splatnými minimálne v období rokov 2016, 2017 ako aj v období 1-5/ 2018, u ktorých nepochybne nedošlo k uplynutiu premlčacej doby podľa § 101 OZ, najmä keď žalobca si v roku 2017 uplatnil nárok na zaplatenie pohľadávok za obdobie od 1.1.2013 - 31.7.2017 na súde a na pohľadávky splatné po 31.7.2017 neuplynula do začatia výkonu záložného práva trojročná premlčacia doba. Preto pokiaľ sa žalobca domáhal požadovaného určenia neexistencie zákonného záložného práva k pohľadávkam vzniknutým pred nadobudnutím jeho vlastníckeho práva príklepom v dobrovoľnej dražbe dňa 14.5.2018 v snahe zabrániť výkonu zákonného záložného práva dobrovoľnou dražbou ním nadobudnutých nehnuteľností, súd dospel k záveru, že na strane žalobcu absentuje naliehavý právny záujem predpokladaný § 137 písm. c/ CSP na požadovanom určení, ako to súd uviedol aj v rámci predbežného právneho posúdenia sporu, keď postavenie žalobcu ako nadobúdateľa zálohu sa nezmení, bez ohľadu na to, či pôjde o výkon zákonného záložného práva dobrovoľnou dražbou predmetu jeho vlastníctva, teda zálohu, na uspokojenie pohľadávky vo výške 21.053,75 eur alebo o výkon zákonným záložným právom zabezpečenej pohľadávky v nižšej sume, najmenej 2.000 eur bez príslušenstva, s poukazom na § 3 ods. 6 zákona č. 527/2002 Z.z. .

29. Žalovaný 1/ ako správca nepodával v konaniach vedených Okresným súdom Komárno pod sp. zn. 11C/4/2018 a sp. zn. 15C/46/2019 žaloby vo vlastnom mene (nepriame zastupovanie), ale za žalobcu označil ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, spoluvlastníkov spoločných častí a zariadení,

spoločných priestorov, príslušenstva, pozemku bytového domu sú súpisným číslom XXX, vo vchode č. X na Ulici Z. v W., v zastúpení žalovaným 1/. Pokiaľ žalovaný 1/ poukazoval na jeho zákonné zastupovanie ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov pred súdom, s poukazom na ustanovenie § 9 ods. 7 zákona č. 182/1993 Z.z., v znení účinnom od 1.11.2018, súd poznamenáva, že v uvedenom ustanovení je upravené priame a nepriame zastupovanie vlastníkov správcom. Pri priamom zastúpení zástupca - správcu - koná v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov. V dôsledku toho vznikajú práva a povinnosti priamo zastúpenému (§ 22 ods. 1 veta druhá OZ a aj § 24 veta druhá OZ). Pri nepriamom zastúpení zástupca - správcu - koná vo vlastnom mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov, pričom práva a povinnosti nadobúda zástupca a tieto je povinný previesť na zastúpeného (obdobne § 530 ods. 1 veta prvá OZ, § 577 Obchodného zákonníka). Zákonné záložné právo ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. je ich vecným právom. V danom prípade žalobca označil správcu za stranu sporu ako žalovaného 1/ a súd s ním aj konal, pričom konal aj s ostatnými vlastníkami bytov a nebytových priestorov ako procesnými stranami, ktorých žalobca označil za žalovaných 2/ až 44/ s tým, že v prípade maloletej žalovanej 25/ súd konal s jej matkou, ako zákonným zástupcom. Z vyjadrení niektorých z ostatných vlastníkov je zrejmé, že títo nemajú vedomosť o konaniach žalovaného 1/ ako správcu na ich účet v súvislosti s nehnuteľnosťami pôvodne patriacimi poručiťovi L. W..

30. Podľa § 9 ods. 7 Zákona č. 182/1993 Z.z. v znení účinnom od 1.11.2018 Spoločenstvo a správcu sú povinní vykonávať správu domu samostatne v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Spoločenstvo a správcu vo vlastnom mene zastupujú a konajú na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom a iným orgánom verejnej moci; toto zastupovanie trvá, ak sa v konaní pred súdom alebo iným orgánom verejnej moci nepreukáže rozpor záujmov spoločenstva alebo správcu so záujmom zastupovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Z uvedeného je zrejmé, že ide o zastupovanie vlastníkov správcom voči tretím osobám, kým zastupovanie ostatných vlastníkov proti iným vlastníkom je upravené v ods. 8 § 9 citovaného zákona podľa ktorého Spoločenstvo a správcu zastupujú v konaní pred súdom a iným orgánom verejnej moci aj vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, a) proti ktorým smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome, návrh na začatie konania o zdržanie sa výkonu záložného práva alebo zákaz výkonu záložného práva podaný iným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome, b) ktorí sa domáhajú úhrady dlhu alebo plnenia inej povinnosti vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome.

31. Pokiaľ v danom konaní je predmetom určenie neexistencie zákonného záložného práva ostatných vlastníkov, je nepochybné, že títo ostatní vlastníci sú pasívne vecne legitimovaní, keďže oni sú nezastupiteľnými nositeľmi hmotného práva tvoriaceho predmet sporu a žalobca ich správne označil za žalovanú stranu sporu, keď predmet konania je odlišný od predmetu sporov špecifikovaných v § 9 ods. 8 písm. a/ a b/ zákona č. 182/1993 Z.z. v znení účinnom od 1.11.2018. Žalovaný 1/ nie je v spore o určenie pasívne vecne legitimovaný, keďže nie je záložným veriteľom podľa § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. .

32. S účinnosťou od 1.4.2019 došlo k zmene znenia § 15 zákona č. 182/1993 Z.z. tak, že je v ňom explicitne vyjadrené, že existencia záložného práva (na zabezpečenie pohľadávok, ktoré vznikli alebo vzniknú v budúcnosti) sa zapíše do katastra nehnuteľností a nemožno ho vymazať počas existencie predmetu záložného práva, pričom toto záložné právo trvá počas celej existencie predmetu záložného práva. V súvislosti s uvedenou zmenou úpravy zákonného záložného práva neboli prijaté žiadne prechodné ustanovenia, ktorých účelom by bolo za účinnosti neskoršej právnej úpravy (lex posterior) upraviť právne vzťahy, ktoré vznikli počas pôsobenia skoršej právnej úpravy (lex prior), najmä keď zákonným záložným právom v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov sú zabezpečené aj pohľadávky ktoré vznikli. Podľa listu vlastníctva vyhotoveného dňa 20.3.2019 (čl. 20) je pod poradovým č. 19 v časti 'C' Ťarchy zapísané zákonné záložné právo Z-5542/2018 zaťažujúce žalobcu v prospech ostatných vlastníkov a toto je zapísané aj v liste vlastníctva vyhotoveného dňa 30.7.2020 (čl. 374) spolu so zákonným záložným právom zaťažujúcim ostatných vlastníkov. Teda zákonné záložné právo ostatných vlastníkov, na zabezpečenie pohľadávok, ktoré vznikli alebo vzniknú v budúcnosti, je zapísané aj v katastri nehnuteľností, a preto existuje.

33. S poukazom na všetky uvedené dôvody a ich vzájomné súvislosti súd žalobu v časti určenia zamietol ako nedôvodnú, pričom z dôvodu hospodárnosti konania nevykonal dôkaz navrhnutý v

spoločnom vyjadrení doručenom súdu 29.10.2019 žalovanými 15/, 16/, 17/, 18/, 21/, 9/, 10/, 37/, 26/, 34/, 43/, 42/, 27/, 4/, 3/, 12/, 29/, 32/, 33/, 7/, 30/ na pripojenie dedičského spisu po poručiteľovi (čo navrhol aj žalobca) a spisu o dražbe N 170/2018 NZ 15370/2018, NcPis 1567 (správne NCRIs 15672/2018), najmä keď z oznámenia notára ako súdneho komisára povereného konaním v dedičskej veci po poručiteľovi a priložených listinných dôkazov súd zistil stav dedičského konania, v ktorom bola nariadená aj likvidácia dedičstva a vykonanie dražby, ktorej priebeh osvedčil notár v notárskej zápisnici N 170/2018, NZ 15370/2018, NCRIs 15672/2018. Súd vykonal dôkaz nielen oboznámením obsahu uvedenej notárskej zápisnice, ale aj obsahu rozhodnutí súdu v dedičskej veci po poručiteľovi L. W. o výške predĺženia dedičstva ako aj o nariadení likvidácie dedičstva po ňom. Pokiaľ žalobca navrhol pripojiť spis sp. zn. 11C/4/2018 za účelom oboznámenia sa so žalobou, tento dôkaz súd nevykonal taktiež z dôvodu hospodárnosti, keď konajúci súd na pojednávaní v spore vykonal dôkaz oboznámením obsahu uznesenia Krajského súdu v Nitre č.k. 9Co/14/2020-107 z 19.2.2020 na č.l. 292, podľa záhlavia ktorého má žalobca procesné postavenie žalovaného v konaní Okresného súdu Komárno sp. zn. 11C/4/2018 o určenie prednosti zákonného záložného práva. Žalobca ako strana sporu sp. zn. 11C/4/2018 má alebo bude mať k dispozícii žalobu v uvedenej veci, najmä keď Krajský súd v Nitre ako odvolací súd spomínaným uznesením zrušil uznesenie súdu prvej inštancie o odmietnutí žaloby. Žalobca navrhol, aby mu bol daný k dispozícii aj na pojednávaní v spore oboznamovaný rozsudok č.k. 8Csp/254/2017-87 z 29.6.2020, ktorým súd žalobe žalovaného 1/ ako žalobcu proti žalovaným: 1/ L. X. W., 2/ T. W., o zaplatenie 900,19 eur s príslušenstvom a zmluvnou pokutou vyhovel. Obsah uvedeného dôkazu, predložený súdu k nahliadnutiu právny zástupcom žalovanej 14/, bol oboznámený na pojednávaní v spore, a preto z dôvodu hospodárnosti konania súd tento už nezabezpečoval za účelom dispozície žalobcu, najmä keď aj on bol súdom oboznámený o predmete uvedeného sporu, ktorým je nedoplatok na úhradách za obdobie od 1.1.2017 do 31.8.2017. Rovnako súd z dôvodu hospodárnosti konania nepripojil spis sp.zn. 15C/60/2018, keď oboznamoval obsah uznesenia Krajského súdu v Nitre č.k. 6Co/57/2019-159 z 3.4.2019, z ktorého vyplýva, že Okresný súd Komárno uznesením z 31.8.2018 č.k. 15C/60/2018-44 v znení uznesenia Krajského súdu v Nitre č.k. 6Co/57/2019-159 z 3.4.2019 na návrh žalobcu nariadil neodkladné opatrenie, ktorým zakázal žalovanému 1/ a spoločnosti Finlegal services, s.r.o. pokračovať v speňažovaní nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX pre k.ú. W. vo vlastníctve žalobcu dobrovoľnou dražbou do právoplatného skončenia konania sp. zn. 13C/12/2019 (daného konania). Právne názory všeobecných súdov (aj českých), na ktoré poukazovali strany sporu sú právnymi názormi zaujatými všeobecnými súdmi v konkrétnych sporoch a s poukazom na čl. 2 ods. 2 CSP ani nepredstavujú ustálenú rozhodovaciu prax najvyšších súdnych autorít. V Čechách navyše úplne absentuje úprava zákonného záložného práva v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

34. Žalobca si voči žalovanému 1/ uplatnil nárok na vydanie potvrdenia, že ako vlastník bytu č. XX na X. p. vo vchode X s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu (so súp. č. 389) a spoluvlastníckym podielom k pozemku parc. registra "C" č. XXX o výmere XXX m<sup>2</sup> - zastavaná plocha a nádvorie o veľkosti 6801/192928 zapísaných na LV č. XXXX pre k.ú. W. nemá nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu v dome a na tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv z dôvodu, že žalovaný 1/ mu odmietol takéto potvrdenie vydať. Ako dôkaz predložil vyjadrenie žalovaného 1/ z 12.10.2018, podľa ktorého žiadosti žalobcu o jeho vydanie nemožno vyhovieť, lebo by to bolo v rozpore s § 5 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. .

35. Žalobca potrebu vydania uvedeného potvrdenia odôvodnil poukazom na ustanovením § 5 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. vyžadovanej prílohy zmluvy o prevode vlastníckeho práva k bytu. S poukazom na ustanovenie § 151l ods. 2 OZ záložca po oznámení o začatí výkonu záložného práva nesmie bez súhlasu záložného veriteľa záloh previesť. Žalobca nepopieral, že takéto oznámenie z 25.7.2018 (č.l.35) mu bolo doručené. Pokiaľ však medzi žalobcom a žalovaným 1/ nebolo sporné, že žalobca nie je dlžníkom, teda že úhrady preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrady na plnenia, ktoré platby sleduje žalovaný 1/ v zmysle § 8b ods. 1 písm. e/ zákona č. 182/1993 Z.z., žalobca platí riadne a včas, teda žalobca nemá nedoplatky, súd žalobe v časti uplatneného nároku žalobcu na uloženie povinnosti žalovanému 1/ (§ 137 ods. 1 písm. a) vyhovel, najmä keď sa požadovaným potvrdením má osvedčiť pravdivá skutočnosť o platobnej disciplíne žalobcu ako spotrebiteľa v súvislosti so Zmluvou o výkone správy uzavretou so žalovaným 1/ ako správcom, ku ktorej žalobca pristúpil pri prechode vlastníctva nehnuteľností.

36. Lehotu na plnenie súd žalovanému 1/ určil v súlade s § 232 ods. 3 CSP.

37. Súd vo vzťahu k žalobkyni 14/ rozhodol o náhrade trov konania v časti určenia s poukazom na § 262 ods. 1 CSP podľa § 255 ods. 1 CSP tak, že v konaní procesne úspešnej žalovanej 14/ priznal 100% náhradu trov konania, k úhrade ktorej zaviazal v tejto časti neúspešného žalobcu. Súd žalovaným v 1. až v 13.rade a v 15. až v 44.rade ako procesne úspešným stranám v časti určenia nepriznal náhradu trov konania, keď zo spisu nevyplýva, že by im nejaké trovy konania vznikli.

V časti nároku o uloženie povinnosti na plnenie bol žalobca v celom rozsahu úspešný, a tak súd o náhrade trov konania o tomto nároku rozhodol s poukazom na § 262 ods. 1 CSP podľa § 255 ods. 1 CSP tak, že v konaní procesne úspešnému žalobcovi priznal voči procesne neúspešnému žalovanému 1/ náhradu trov konania v rozsahu 100%.

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou Okresného súdu Komárno, Pohraničná č. 6, Komárno, na Krajský súd v Nitre.

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

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.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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