

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 2Co/102/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8116213062
Dátum vydania rozhodnutia: 22. 07. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mariana Muránska
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2020:8116213062.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Mariany Muránskej a sudcov JUDr. Daniely Babinovej a Mgr. Miloša Koleka v spore žalobcu: Bytové družstvo Prešov, Bajkalská 30, Prešov zastúpeného JUDr. Danielom Boľanovským, Advokátska kancelária so sídlom v Prešove, Bajkalská 30 proti žalovaným: Q., 3./ Slovenská sporiteľňa, a. s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO: 00 151 653, právne zastúpení: AK JUDr. Marek Hic, s. r. o., so sídlom v Martine, P. O. Hviezdoslavova 10625/23B, IČO: 36 865 036, o zaplatenie 1.676,84 eur s prísl., o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Prešov zo dňa 11.01.2019, č. k. 14C/212/2016 - 391 jednohlasne takto

rozhodol:

Potvrdzuje rozsudok vo vzťahu medzi žalobcom a žalovaným v 3.rade.

Priznáva žalobcovi vo vzťahu k žalovanému v 3.rade náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie uložil žalovanému v 3. rade povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 1.244,21 eur s prísl. do 3 dní od právoplatnosti rozsudku s tým, že táto povinnosť žalovaného v 3. rade zanikne aj s plnením povinnosti žalovaných v 1. a 2. rade zaplatiť žalobcovi pohľadávku s prísl. určenú platobným rozkazom OS Prešov, č. k. 10C/43/2016 - 31 z 25.04.2016. Žalovaným v 1., 2. a 3. rade uložil povinnosť zaplatiť žalobcovi sumu 432,63 eur s prísl. do 3 dní od právoplatnosti rozsudku opäť s tým, že plnením jedného zo žalovaných, zanikne povinnosť ostatných žalovaných uspokojiť túto pohľadávku. Žalovaným v 1., 2. a 3. rade uložil povinnosť spoločne a nerozdielne nahradiť žalobcovi trovy konania v rozsahu 100 %.

2. Súd prvej inštancie mal vykonaným dokazovaním za preukázané, že žalovaní v 1. a 2. rade ako vlastníci bytu č. XX, nachádzajúceho sa v bytovom dome súp. č. XXX vo S. S. (LV č. XXXX, kat. úz. S. S.), nevykonávali riadne úhrady preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv, ako aj plnenia spojené s užívaním bytu na základe mesačných predpisov za obdobie od januára 2015 do 20.04.2016, kedy nadobudol vlastnícke právo vydražiteľ na základe dobrovoľnej dražby predmetných nehnuteľností, uskutočnenej dňa 20.04.2016. Keďže žalovaní v 1. a 2. rade uvedené platby nevykonali, súd ich platobným rozkazom v konaní OS Prešov sp. zn. 10C/43/2016 zaviazal spoločne a nerozdielne na zaplatenie neuhradenej časti mesačného predpisu za dané obdobie. Spornou otázkou zostalo, či vlastníci bytov a nebytových priestorov v predmetnom bytovom dome, zastúpení žalobcom, podľa zákona o vlastníctve bytov mali postavenie prednostných záložných veriteľov na základe zákonného záložného práva podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z., a teda, či mali byť prednostne uspokojení z výťažku dražby. Uviedol, že zápis zákonného záložného práva má len deklaratórny charakter a nie vždy je táto skutočnosť uvedená na príslušnom liste vlastníctva, avšak každý ďalší záložný veriteľ musí byť uzrozumený s tým, že aj keď by jeho záložné právo bolo zapísané na LV ako prvé, vzhľadom na záložné právo vznikajúce priamo zo zákona podľa § 15 zákona o vlastníctve bytov, by právo prednosti malo

práve zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Rozhodujúce by však malo byť, či v čase realizácie záložného práva ďalším záložným veriteľom, existuje voči dlžníkovi reálne splatná pohľadávka v prospech ostatných vlastníkov bytov. Napriek tomu, že vznik zákonného záložného práva nie je podmienený zápisom do katastra nehnuteľností, na jeho aktivovanie sa vyžaduje vždy existencia konkrétnej pohľadávky, teda, že v prípade, ak pohľadávka ďalšieho záložného veriteľa zapísaného na príslušnom LV v katastri ako prvého, nie je riadne a včas splnená, môže si tento záložný veriteľ uplatniť svoje práva vyplývajúce zo záložného práva bez obmedzení, ktoré ustanovuje § 151ma Občianskeho zákonníka. Zdôraznil, že predpokladom na vznik každého záložného práva je predovšetkým existencia konkrétnej pohľadávky, ktorá v čase realizácie záložného práva iným záložným veriteľom nemusí existovať. Ak by si teda vlastník bytu plnil všetky úhrady spojené s užívaním bytu, ale nesplácal by úver poskytnutý bankou, výkon záložného práva bankou ako prednostným záložným veriteľom zapísaným v katastri nehnuteľností, by bol možný bez obmedzení uvedených v § 151ma OZ. Na druhej strane, v praxi by bolo vhodné, aby si túto skutočnosť, teda existenciu, či neexistenciu pohľadávok vlastníkov bytových a nebytových priestorov, každý záložný veriteľ pred realizáciou svojho záložného práva preveril priamo u správcu alebo spoločenstva vlastníkov bytov. Okrem iného by tak mal každý záložný veriteľ postupovať aj s poukazom na generálnu prevenčnú povinnosť predchádzať škodám zakotvenú v § 415 OZ. V záujme právnej istoty, by malo na každom LV k bytu alebo nebytovému priestoru byť uvedené predmetné záložné právo napriek tomu, že už v čase realizácie záložného práva iným záložným veriteľom nemusí existovať aj splatná pohľadávka v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Keďže toto záložné právo vzniká priamo zo zákona a zabezpečuje všetky pohľadávky, ktoré vzniknú v budúcnosti, bol by takýto postup nepochybne v súlade so zákonom i na prospech ostatných záložných veriteľov a tretích osôb. Z tohto právneho základu súd vychádzal aj v predmetnej veci a ako rozhodujúcu otázku vyriešil otázku prednosti jednotlivých záložných práv. Zákonné záložné právo teda slúži na zabezpečenie aj pohľadávok, ktoré vzniknú v budúcnosti v súvislosti s právnymi úkonmi týkajúcimi sa bytu, nebytového priestoru, spoločných častí a zariadení bytového domu, ak si ich vlastník nesplní povinnosti riadne a včas. Keďže vlastníci bytov daného bytového domu mali postavenie prednostných záložných veriteľov zo zákonného záložného práva podľa § 15 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov, mala byť ich pohľadávka pozostávajúca z nezaplatených úhrad do fondu opráv a za plnenia spojených s užívaním predmetu dražby uspokojená prednostne pred ostatnými záložnými veriteľmi. Prednostné postavenie vlastníkov uznal aj sám žalovaný v 3. rade, keď správcovi oznámil začatie výkonu záložného práva podľa § 151ma ods. 1 OZ. Keďže výťažok z dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti pôvodne vo vlastníctve žalovaných v 1. a 2. rade, ku ktorým bolo zriadené zákonné záložné právo podľa § 15 ods. 1 zákone o vlastníctve bytov, bol v plnom rozsahu po odpočítaní nákladov dražby vyplatený v prospech žalovaného v 3. rade, ktorý nemal postavenie prednostného záložného veriteľa, súd tohto zaviazal na úhradu nezaplatených preddavkov do fondu opráv, ako aj úhradu za plnenia spojených s užívaním bytu a nebytového priestoru, priznaných na základe právoplatného rozhodnutia súdu v inom konaní. Súd prvej inštancie mal za to, že zákonné záložné právo, ktoré vzniká prvým prevodom bytu, resp. nebytového priestoru a zaniká až zánikom tejto nehnuteľnosti, zabezpečuje nielen pohľadávku vyplývajúcu z ročného vyúčtovania zaplatených preddavkov a reálnych nákladov spojených s užívaním bytu alebo nebytového priestoru, ale už aj jednotlivé preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv a za plnenia spojené s užívaním bytu, keďže povinnosť ich úhrad vyplýva zo zmluvy o výkone správy, ako aj z § 7b ods. 5 zákona o vlastníctve bytov a táto je aj samostatne žalovateľná, ako v prípade spomínaného konania 10C/43/2016, ktorého výsledkom bol exekučný titul. Súd prvej inštancie preto zamietol návrhy žalovaného v 3. rade na doplnenie dokazovania predložením výpisu z účtu patriacemu žalovanému v 1. rade, z ktorého má vyplývať, že výťažok z dražby bol použitý na zánik jeho záväzku voči žalovanému v 3. rade, nakoľko táto skutočnosť nebola sporná a ani podstatná vzhľadom na uvedené dôvody. Podobne zamietol návrh na vyžiadanie výpisu z LV, z ktorého sa malo zistiť, že v roku 2007 nebolo zapísané zákonné záložné právo v prospech žalobcu. Pokiaľ ide o aktívnu legitímáciu žalobcu, súd prvej inštancie poukázal na ust. § 9 ods. 7 a 8 zákona o vlastníctve bytov, z obsahu ktorého plynie, že ide o novú zákonnú úpravu, podľa ktorej v takomto druhu konania sa bude postupovať so správcou domu ako aktívne legitimovaným subjektom na miesto vlastníkov bytov, nakoľko v prechodných ustanoveniach novely zákona č. 283/2018 Z. z. iný postup upravený nebol. Okrem toho, oprávnenie správcu na podanie žaloby za vlastníkov bytov a nebytových priestorov je možné vyvodiť aj z ust. § 8b ods. 2 písm. e) tohto zákona. O trovách konania strán sporu rozhodol súd prvej inštancie podľa § 255 a nasl. CSP.

3. Proti tomuto rozsudku podal včas odvolanie žalovaný v 3. rade, ktorý navrhol rozsudok zmeniť, žalobu žiadal zamietnuť a uplatnil si nárok na náhradu trov konania. Vytýka súdu prvej inštancie nedostatočné

odôvodnenie vydaného rozhodnutia. Rozhodnutie podľa jeho názoru nemôže ani strana, ani odvolací súd riadne preskúmať, keďže neobsahuje zásadné vysvetlenie všetkých podstatných dôvodov. V odôvodnení sú uvádzané tvrdenia či skutočnosti všeobecného charakteru alebo zjavne nesprávne, ktoré nie sú skutočnosťami relevantnými pre splnenie hypotézy príslušnej právnej normy, a preto je toto rozhodnutie a jeho odôvodnenie arbitrárne. Subjekt, ktorý podal žalobu nepodpisal riadne žalobný návrh a nešlo ani o subjekt, ktorý by bol zástupcom údajného žalobcu. Pokiaľ ide o predmet sporu zdôrazňuje, že v katastri nehnuteľností je zapísané záložné právo podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. s prednostným poradím. Toto tvrdenie nebolo pravdivé, žiaden takýto úplný a relevantný zápis na liste vlastníctva, tak ako to vyplýva z jeho obsahu, uvedený nie je. Na liste vlastníctva je len uvedené konštatovanie záložné právo podľa citovaného ustanovenia, vôbec však nie je uvedený predmet záložného práva a nie je uvedený, kto by mal byť záložným veriteľom. Podanie, ktoré by v prípade jeho obsahovej úplnosti mohlo byť žalobou, nebolo podaním úplným a riadnym, čo vylučovalo, aby o ňom súd ako o riadnom podaní konal a už vôbec nemal o ňom rozhodnúť. Na tieto námietky žalovaného v 3. rade súd prvej inštancie nijako nereagoval. Konaním na súde prvej inštancie bolo porušené právo žalovaného v 3. rade na poskytnutie súdnej ochrany v zmysle článku 46 ods. 1 ústavy, resp. bolo zásadným spôsobom porušené jeho právo na spravodlivý proces v zmysle čl. 6 ods. 1 Dohovoru, ako aj jeho priebehom a výsledkom, teda napádaným rozhodnutím. Súd zásadným spôsobom narušil rovnosť strán napriek tomu, že o nespôsobilom podaní vôbec nemal konať, nedošlo k vykonaniu žiadneho riadneho dokazovania, neumožnil vykonanie dokazovania dôkazov navrhovaným žalovaným v 3. rade. Údajné dôkazy hodnotili jednostranne v prospech jednej zo strán a skutkový stav zistil alebo skôr nezistil a svojvoľne interpretoval arbitrárne a výlučne v prospech jednej strany, pričom tento svoj protiprávny postup ani nerelevantne nezodôvodnil. Najzásadnejším procesným nedostatkom podania je a bola absencia riadneho podpisu tvrdeného pôvodcu podania, resp. pôvodcov podania, ktorí sa označili ako žalobcovia. Má za to, že Bytové družstvo Prešov, bez akýchkoľvek povinností nie je subjektom oprávneným poskytovať právne služby, a teda je i teoreticky vylúčené, aby sa stal zvoleným zástupcom v konaní. Zákonné oprávnenie správca je limitované, vecne vymedzené podľa § 8b ods. 1 zákona o vlastníctve bytov. Nielen tvrdený správca, ale žiaden správca nemá zo zákona žiadne osobitné oprávnenie konať v mene vlastníkov bytov a je i teoreticky vylúčené, aby ho mal. Nemohlo teda dôjsť k zastúpeniu vlastníkov bytov M. M. N., advokátkou. Ak postavenie žalobcu platne nevzniklo a táto vada nebola odstránená, je vylúčené, aby došlo v akejkoľvek forme procesného nástupníctva, keďže tá pojmovo predpokladá existenciu procesného predchodcu, do doby odstránenia tejto vady je pojmovo vylúčené hovoriť o žalobcovi. To, že sa niekto stane žalobcom vyplýva výlučne z formálneho konania, ktorým je podanie žaloby, konania, ktoré je determinované výlučne jeho rozhodnutím. Žiaden prechod práv a povinností, o ktorých sa koná preukázaný v danom prípade nebol a uvedené rozhodnutie je tak protizákonné s úplne jasným vplyvom na rozhodnutie vo veci samej (§ 80 CSP). Súd sa odvoláva na novelu zákona o vlastníctve bytov, v zmysle ktorej správca vo vlastnom mene zastupuje a koná na účet vlastníkov bytov. Pred súdom nie je zrejmé, ako uvedené súvisí s rozhodnutím a jeho odôvodnením, je úplne zrejmé uvedené, že ide o zastupovanie, nie sukcesiu do práv a povinností. Ak je niekto zástupca, nemôže byť stranou, stranou je ten, kto je zastúpený. Je právne vylúčené, aby súd konal s Bytovým družstvom Prešov ako potvrdeným žalobcom, uvedené by bolo porušením akejkoľvek právnej istoty. Takýto postup by bol v priamom rozpore s reálnym procesným stavom v konaní a s obsahom viacerých právnych noriem a ak súd takto postupoval, je nepochopiteľné, ako mohol rozhodovať v prospech subjektu, ktorý vôbec netvrdil rozhodujúce skutočnosti, resp. nebol a nemohol byť aktívne vecne legitimovaný. Ďalšou vadou žaloby podľa žalovaného v 3. rade je neuvedenie jednoznačných skutkových tvrdení, ktorá skutočnosť bráni žalobu prejednať a v prípade, ak by bola prejednávaná je vylúčené, aby bolo unesené bremeno tvrdenia, čo vylučuje možnosť byť v spore úspešný. Je absolútne nepochopiteľné, ako a o čom súd rozhodoval, ako stanovil výšku jednotlivých finančných povinností, ako stanovil údajné začiatky omeškania, keď nič z uvedeného vôbec v konaní tvrdené nebolo. Žalovanému sa zásadne doručuje žaloba a prílohy k nej, ak súd neodmietol žalobu, doručí žalobu spolu s prílohami žalovanému do vlastných rúk, ani uvedené splnené neoblo. Žalovaný v 3. rade ďalej uvádza, že predbežné prejednanie sporu postupom podľa § 168 ods. 1 CSP má byť pravidlom, nie výnimkou a nie je známe, že by súd rozhodol niektorou s právom aprobovaných foriem rozhodnutia o tom, že sa predbežné prejednanie sporu nebude konať. Vytyka súdu prvej inštancie ďalej porušenie postupu stanoveného § 181 ods. 2 CSP. Rovnako boli porušené jeho práva týkajúce sa dokazovania, resp. povinností riadneho dokazovania i vo vzťahu k obsahu práva na spravodlivé súdne konanie. Ak žalobca vo vzťahu ku konkrétnym pohľadávkam nič konkrétne netvrdil, nemohlo prebehnúť žiadne meritórne dokazovanie, podmieňujúce možnosť úspechu vo veci, ak tú nie sú relevantné tvrdenia, nie je čo dokazovať. V súvislosti s vecou samou uvádza, že záložné právo vzniká v prospech spoločenstva vlastníkov bytov v bytovom dome a v prípade, ak nie je zriadené v prospech

ostatných vlastníkov bytov v bytovom dome. Záložným veriteľom teda môžu byť iba dva rôzne typy subjektov, a to spoločenstvo vlastníkov bytov, ak sa nezriaďuje ostatní vlastníci bytov v bytovom dome. Súčasný žalobca nie je záložným veriteľom a ani nič také netvrdí. V podaní označenom ako žaloba sa tvrdí výlučne to, že žalobcovia si ako záložní veritelia uplatňujú uspokojenie svojej pohľadávky z výťažku z predaja zálohu a chýba tvrdenie týkajúce sa súčasného žalobcu. Uvedené tvrdenie už samo o sebe vylučuje jeho aktívnu vecnú legitimáciu. Žalobcom tak nie je tvrdený záložný veriteľ, ale tvrdený správca, z čoho vyplýva nedostatok aktívnej vecnej legitimácie na strane subjektu označeného ako žalobca. Ak žiadne záložné právo v prospech žalobcu na liste vlastníctva zapísané nie je, ani nemôže byť, vylučuje uvedené, aby mohlo mať akékoľvek poradie. Ak žiadne záložné právo v prospech žalobcu zapísané na LV nie je, je vylúčené, aby toto neexistujúce poradie bolo pred v prioritnejšom poradí, ako je záložné právo Slovenskej sporiteľne, a. s. Z § 34 ods. 1 katastrálneho zákona je zrejmé, že zápis práva k nehnuteľnosti formou záznamu je možný výlučne len ex post, pretože zákon rovnako používa minulý čas a záznamom tak nemôžu byť legálne zapísané práva k nehnuteľnostiam, vrátane záložného práva, ktoré by ešte len mali vzniknúť, čo súd prvej inštancie nesprávne vyhodnotil. Žiadne zákonné záložné právo viaznuce na konkrétnom byte na liste vlastníctva zapísané nie je a zapísané nebolo a je zrejmé, že tu o poradí záložných práv vo vzťahu ku konkrétnemu predmetu vôbec ani nie je možné hovoriť. Nikto vlastníkom nebránil podať návrh na riadny zápis a vo vzťahu ku konkrétnej pohľadávke, záložné právo predsa zánikom zabezpečovanej pohľadávky aj zaniká. Napokon, aj z gramatického výkladu § 15 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov vyplýva, že toto záložné právo vzniká na zabezpečenie pohľadávok, ktoré už vznikli z právnych úkonov týkajúce sa domu, spoločných častí domu, zariadení domu a príslušenstva, resp. právnych z úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome. Záložné právo účastníka Z. sporiteľňa a. s. vzniklo vkladom do katastra nehnuteľností titulom zmluvy o zriadení záložného práva, ktorej vklad bol povolený 07.09.2012. V záložnej zmluve je výslovne konkretizovaná pohľadávka tohto zmluvného veriteľa, ako pohľadávka vzniknutá zo zmluvy o splátkovom úvere. Ku dňu vzniku zmluvného záložného práva žalovaného v 3. rade, neexistovala pohľadávka vlastníkov ostatných bytov a nebytových priestorov voči vtedy evidovanému vlastníkovi predmetného bytu. Nemôže existovať a ani neexistuje zákonná úprava, ktorá by v sebe obsahovala legitímny právny dôvod podmieňujúci existenciu takéhoto právneho usporiadania záložného práva a záložných veriteľov, akú aplikoval súd prvej inštancie. Takýto výklad by v celom rozsahu poopieral výkladové pravidlo zakotvené v článku 152 ods. 4 Ústavy SR. Nie je zrejmé, prečo by pohľadávka vlastníkov iných bytov v bytovom dome mala mať inú špecifickú ochranu, inú ako je ochrana pohľadávok iných subjektov, osobitne za situácie, keď je ich právna istota výrazne zvýšená práve existenciou zákonného záložného práva a je len na nich, ako oprávnenia z neho využijú. Od účinnosti zákona č. 252/1999 Z. z. stratili pohľadávky zabezpečované záložným právom podľa § 15 zákona o vlastníctve bytov akékoľvek prednostné či prioritné postavenie, a ak tu má existovať vo vzťahu k špecifickým typom pohľadávok ich priorita vo vzťahu k ich prednostnému uspokojeniu, musí tu existovať explicitná právna úprava, ktorá v danom prípade chýba. Údajní žalobcovia sa taktiež nemôžu domáhať žiadaného údajného splnenia povinnosti voči trom subjektom. Ide o uplatnenie odlišných nárokov, s čím súvisí aj nedostatok miestnej príslušnosti konajúceho súdu. Na základe týchto dôvodov navrhol žalovaný v 3. rade podanému odvolaniu vyhovieť.

4. Žalobca navrhol rozsudok potvrdiť ako vecne správny. Rozhodnutie považuje za správne, zákonné a spravodlivé, vykonateľné a vydané v súlade so zákonom so zdôraznením, že právna kvalita rozhodnutia je presným opakom arbitrárneho rozhodnutia. Za ľubovôľu však možno podľa žalobcu označiť iba postup žalovaného v 3. rade, kedy na základe ľubovôle nevyplatil výťažok z dražby vlastníkom bytom v bytovom dome, ktorých žalobca zastupuje.

5. Odvolací súd preskúmal napadnutý rozsudok v zmysle zásad vyjadrených v § 379 a nasledujúcich zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku (ďalej len CSP) v napadnutom rozsahu, a teda vo vzťahu medzi žalobcom a žalovaným v 3. Rade, spolu s konaním, ktoré jeho vydaniu predchádzalo, vec prejednal bez nariadenia pojednávania (§ 385 CSP) a dospel k záveru, že odvolanie žalovaného v 3. rade dôvodné nie je.

6. Je potrebné konštatovať, že súd prvej inštancie v predmetnom spore vykonal potrebné dokazovanie, na základe ktorého dospel k správnym skutkovým zisteniam a z týchto vyvodil aj správny právny záver. Odvolací súd v celom rozsahu poukazuje na výstižné a vyčerpávajúce odôvodnenie napadnutého rozsudku a vo vzťahu k odvolacím námietkam žalovaného v 3. rade uvádza nasledovné.

7. Podľa § 151a Občianskeho zákonníka, 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, ak pohľadávka nie je riadne a včas splnená.

8. Podľa § 151b ods. 1 Občianskeho zákonníka, záložné právo sa zriaďuje písomnou zmluvou, schválenou dohodou dedičov o vyriadení dedičstva, rozhodnutím súdu alebo správneho orgánu alebo zákonom. Zmluva o zriadení záložného práva na hnutelnú vec sa nemusí uzatvoriť v písomnej forme, ak záložné právo vzniká odovzdaním veci podľa tohto zákona.

9. Podľa § 151c ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka, záložným právom možno zabezpečiť peňažnú pohľadávku, ako aj nepeňažnú pohľadávku, ktorej hodnota je určitá alebo kedykoľvek počas trvania záložného práva určiteľná.

Záložným právom možno zabezpečiť aj pohľadávku, ktorá vznikne v budúcnosti alebo ktorej vznik závisí od splnenia podmienky.

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

11. Podľa § 151k ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak vzniklo na zálohu viac záložných práv, na ich uspokojenie je rozhodujúce poradie ich registrácie v registri záložných práv, počítané odo dňa najskoršej registrácie alebo odo dňa ich registrácie v osobitnom registri.

12. Podľa § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov, 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.

13. Právna úprava záložného práva v Občianskom zákonníku je všeobecná a používa sa vtedy, ak osobitný predpis, určité otázky týkajúce sa záložného práva neupravuje. Citované ust. § 151a Občianskeho zákonníka vymedzuje funkciu a účel záložného práva. Záložné právo vo všeobecnosti slúži veriteľovi na zabezpečenie pohľadávky a jej príslušenstva. Plní svoju funkciu tým, že umožňuje, aby veriteľ uspokojil svoju pohľadávku z predmetu zálohu, ak táto nebude riadne a včas splnená. Zabezpečovacia funkcia spočíva v tom, že veriteľ do splatnosti pohľadávky má právne svoju pohľadávku zabezpečenú pre prípad, že dlžník nesplní svoj dlh, že sa bude môcť uspokojiť zo zálohu a uhradzovacia funkcia znamená možnosť záložné právo vykonať a uspokojiť dlh zo zálohu.

14. Záložné právo k bytu a nebytovému priestoru v dome vzniká spoločenstvu vlastníkov, príp. vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome zo zákona, a to pre prípad úkonov, ktoré sa týkajú domu alebo pre prípad úkonov, ktoré sa týkajú bytu a nebytového priestoru v dome, ak tieto urobil sám vlastník. Záložné právo tu vzniká zo zákona v prospech spoločenstva vlastníkov, resp. ostatných vlastníkov bytov priestorov a používajú sa pritom ust. § 151a a nasl. OZ. Využitie tohto práva na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil jeho vlastník, je cielejšie najmä na zamedzenie neplatenia preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv, neplatenia za plnenia spojené s užívaním vlastníctva a tiež na zamedzenie protiprávnym konaniam namiereným voči ostatným vlastníkom. Záložné právo sa zriaďuje v prípade registrovaného spoločenstva v prospech tohto spoločenstva, v prípade zmluvnej správy domu v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

15. Je potrebné zdôrazniť, že záložné právo v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. v neskorších predpisov (ďalej zákon o vlastníctve bytov), vzniká priamo zo zákona a jeho vznik aj zánik sa zapisuje do príslušného katastra nehnuteľností. Záložné právo podľa § 15 ods. 1 citovaného zákona je viazané na nehnuteľnosť, a preto jej prechodom na právneho nástupcu prechádza naňho v plnom rozsahu (do pozornosti rozsudok NS SR sp. zn. 10CSžr/144/2012). Toto záložné právo sa zriaďuje súčasne s prevodom vlastníctva bytu alebo

nebytového priestoru v dome a nie je závislé od vôle konkrétneho vlastníka bytu alebo nebytového priestoru. Ako súd prvej inštancie správne zdôraznil, vychádzajúc z charakteru a účelu inštitútu daného zákonného záložného práva, jeho cieľom je zabezpečenie tak existujúcich, ako aj budúcich pohľadávok, ktoré vzniknú ostatným vlastníkom bytov a nebytových priestorov voči konkrétnemu dlžníkovi a ani Občiansky zákonník v ust. § 151c nevyklučuje možnosť záložným právom zabezpečiť aj pohľadávku, ktorá vznikne v budúcnosti alebo ktorej vznik závisí od splnenia podmienky (do pozornosti tiež rozhodnutie NS ČR sp. zn. 29Odo/1014/2003).

16. Pre prejedávanú vec je rozhodujúce, či v čase realizácie záložného práva ďalším záložným veriteľom, ktorým je v danom prípade žalovaný v 3. rade, existuje voči konkrétnym dlžníkom v dome reálne splatná pohľadávka v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (rozsudok KS Banská Bystrica sp. zn. 15Co/13/2017). Túto skutočnosť mal prvoinštančný súd riadne preukázať, keďže je zrejmé, že vlastníci bytov a nebytových priestorov v danom obytnom dome, si úhradu splatných pohľadávok pozostávajúcich z nedoplatkov žalovaných v 1. a 2. rade na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu a nedoplatkov na fonde prevádzky, údržby a opráv uplatnili (ako prednostné, splatné pohľadávky) v procese dražby nehnuteľnosti žalovaných v 1. a 2. Rade, vykonávanej na návrh žalovaného v 3. rade. V tejto súvislosti súd prvej inštancie zohľadnil existenciu už právoplatného rozhodnutia vydaného voči žalovaným v 1. a 2. rade, v konaní OS Prešov sp. zn. 10C/43/2016, v ktorom im bola uložená povinnosť zaplatiť istinu 1.244,21 eur s prísť. titulom neuhradených poplatkov spojených s užívaním bytu za obdobie od februára 2015 do januára 2016. V procese výkonu záložného práva žalovaným v 3. rade formou dobrovoľnej dražby, si vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome uplatnili aj pohľadávku neuhradených preddavkov za služby spojené s užívaním bytu a do fondu prevádzky, údržby a opravy za čas od februára 2016 do apríla 2016, ako aj nedoplatok žalovaných v 1. a 2. rade za obdobie roka 2015 vo výške 30,99 eur, na základe vyúčtovania mesačných zálohových platieb a úhrad spojených s užívaním ich bytu.

17. V závislosti od uvedeného je potrebné konštatovať, že je správny záver súdu prvej inštancie v tom zmysle, že vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome mali postavenie prednostných záložných veriteľov, plynúce zo zákonného záložného práva predpokladaného § 15 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov, ktoré vzniklo a bolo registrované v katastri nehnuteľností na LV č. XXX, kat. úz S. S., v dôsledku čoho, nimi prihlásené pohľadávky v procese dražby, mali byť uspokojené prednostne. Pokiaľ sa tak nestalo, žaloba o vydanie tohto plnenia z výťažku dražby, ktorý bol vyplatený iba žalovanému v 3. rade, je opodstatnená.

18. Odvolací súd sa vo vzťahu k ďalším odvolací námietkam žalovaného v 3. rade zaoberal tým, či postupom súdu prvej inštancie nedošlo k takému nesprávnemu procesnému postupu, ktorý by znemožnil stranám uskutočňovať im patriace procesné práva v takej miere, že by došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (odvolací dôvod uvedený v ust. § 365 ods. 1 písm. b) CSP).

19. Pokiaľ ide o namietanú absenciu predbežného prejedania sporu (§ 168 CSP), je potrebné zdôrazniť, že z dôvodovej správy k Civilnému sporovému poriadku vyplýva, že predbežné prejedanie sporu má byť síce skôr pravidlom ako výnimkou, avšak má charakter fakultatívneho inštitútu, preto jeho nenariadenie nezakladá vadu v procesnom postupe súdu.

20. Neobstojí ani odvolacia námietka žalovaného v 3. rade, týkajúca sa väd žaloby. Z podanej žaloby právnych predchodcov žalobcu jednoznačne vyplýva, čoho sa pôvodní žalobcovia domáhali a na základe akých skutočností. Ústavný súd SR judikoval, že výklad a používanie § 43 ods. 1 a 2 Občianskeho súdneho poriadku (aktuálne § 129 CSP), musí v celom rozsahu rešpektovať základné právo účastníkov na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods.1 ústavy. Všeobecný súd musí tieto ustanovenia vykladať a používať v súlade s účelom základného práva na súdnu ochranu. Prílišný formalizmus pri posudzovaní úkonov účastníkov občianskeho súdneho konania a nadmerný tlak na dopĺňanie takých náležitostí do procesných úkonov účastníkov, ktoré nemajú základný význam pre ochranu zákonnosti, nie sú v súlade s ústavnými princípmi spravodlivého procesu (do pozornosti nálež ÚS SR sp. zn. I ÚS/139/02, II. ÚS/154/08).

21. Neobstojí tiež argumentácia žalovaného v 3. rade o tom, že mu neboli doručené prílohy spolu so žalobou, keďže doručenie týchto listín vyplýva z obsahu doručenky do vlastných rúk adresáta - žalovaného v 3. rade (č. I. 110).

22. Pokiaľ ide o namietané nedodržanie postupu súdom prvej inštancie podľa § 181 ods. 1 CSP, je potrebné zdôrazniť, že cieľom tohto zákonného ustanovenia je zamerať procesnú aktivitu strán na skutočnosti, ktoré sú podľa posúdenia súdu sporné, teda viesť strany už počas konania k tomu, aby dokázali predvídať rozhodnutie súdu. Ak však predseda senátu toto zákonné ustanovenie striktné nedodrží, nemá to žiaden priamy dosah na možnosť vylúčenia strany konania z jej procesných práv, ktoré jej Civilný sporový poriadok priznáva. Porušenie tohto ustanovenia žiadnym spôsobom nediskvalifikuje stranu, napríklad v práve zúčastniť sa pojednávania, robiť prednesy, navrhovať dôkazy, vyjadrovať sa k vykonaným dôkazom, v práve na záver pojednávania zhrnúť svoje návrhy a podobne. V zmysle judikatúry Ústavného súdu SR (sp. zn. IV. ÚS 16/2012), sú právny názor a hodnotiace úsudky súdu vlastné až samotnému rozhodnutiu vo veci, nie však postupu v zmysle § 181 ods. 1 CSP (do pozornosti rozsudok NS SR sp. zn. 1Obdo/3/2019).

23. Súd prvej inštancie sa podrobne vypradal aj s námietkou žalovaného v 3. rade o tom, že žaloba, podľa jeho názoru, nebola podaná oprávnenou osobou. V tejto súvislosti zdôraznil obsah predloženého Záznamu zo schôdze vlastníkov bytov a garáží bytového domu S. XX, S. S. zo dňa XX.XX.XXXX, z obsahu ktorého plynie, že na tejto schôdzi boli schválené úkony (podania), vykonané v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v spore vedenom na OS Prešov sp. zn. 14C/212/2016, najmä žaloba a písomné podania z 24.01.2017 a 02.02.2017. Vlastníci bytov a garáží na tejto schôdzi tiež splnomocnili M. M. N., aby konala v uvádzanom spore a rovnako splnomocnili Bytové družstvo Prešov, aby konalo v tomto spore a ustanovilo za seba advokáta. V nadväznosti na tieto úkony, dňa 01.03.2015 Bytové družstvo Prešov, zastúpené predsedom a podpredsedom predstavenstva, udelili všeobecnú plnú moc advokátke M. M. N.. V ďalšom štádiu konania súd prvej inštancie uznesením z 05.12.2018, č. k. 14C/212/2016-293 pripustil zmenu strany sporu tak, že namiesto žalobcov vstúpilo do konania Bytové družstvo Prešov, so sídlom v Prešove, Bajkalská 30 (§ 80 ods. 1 - 3 CSP). V súvislosti s namietanou vecnou legitimitáciou terajšieho žalobcu v prejedávanom spore, súd prvej inštancie opodstatnene poukázal na aktuálne znenie § 9 ods. 7 zákona o vlastníctve bytov (do pozornosti uznesenie KS Trnava sp. zn. 25Co/102/2018, uznesenie KS Trnava sp. zn. 25Co/194/2018). Je potrebné najviac poukázať tiež aj na to, že aj podľa ust. § 8 b) ods. 1 písm. e) zákona o vlastníctve bytov, je správca bytového domu oprávnený k vymáhaniu predmetných nedoplatkov, na čo správnym spôsobom poukázal prvoinštančný súd.

24. Dokazovanie je časť občianskeho súdneho konania, v rámci ktorého si súd vytvára poznatky potrebné na rozhodnutie vo veci. Právomoc konať o veci, ktorej sa návrh týka, v sebe obsahuje i právomoc posúdiť to, či a aké dôkazy na zistenie skutkového stavu sú potrebné a akým spôsobom sa zabezpečí dôkaz na jeho vykonanie (I. ÚS 52/03). Súd v občianskom súdnom konaní nie je povinný vykonať všetky navrhované dôkazy. Posúdenie návrhu na vykonanie dokazovania a rozhodnutie, ktoré z nich budú v rámci dokazovania vykonané, je vždy vecou súdu (§ 185 CSP). Podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd, jednou so všeobecných záruk spravodlivého prejedania vecí pred súdom, je zásada „rovnosti zbraní“. Táto zásada zabezpečuje, aby v súdnom konaní mali jeho účastníci rovnaké postavenie. Zachovanie „rovnosti zbraní“ z pohľadu spôsobu a rozsahu vykonaného dokazovania, sa týka aj oprávnenia strán konania navrhovať dôkazy. Výber dôkazných prostriedkov je na vôľi účastníka konania, no o tom, ktoré z navrhovaných dôkazov budú vykonané a ktoré nie, rozhoduje súd podľa svojej voľnej úvahy. Limitom tejto úvahy súdu je požiadavka, aby nevykonanie navrhnutých dôkazov, nepostavilo stranu konania do jasne nevýhodnejšej pozície v porovnaní s jeho odporcom v súdnom spore. Ústavný súd SR v náleze sp. zn. III. ÚS 332/09 vyslovil názor, že nevykonanie navrhovaného dôkazu, ak tento mohol mať vplyv na posúdenie skutkového stavu, ktorý z doteraz vykonaných dôkazov nebolo možné bezpečne ustáliť, je porušením práva na spravodlivé súdne konanie. Nakoľko však skutkový stav v prejedávanej veci bol pre rozhodnutie ustálený, ako dôvodný je nutné zhodnotiť postup súdu prvej inštancie, pokiaľ zamietol návrh na doplnenie dokazovania ohľadom potvrdenia použitia výťažku z dražby na zánik záväzku žalovaných v 1. a 2. rade voči žalovanému v 3. rade, či výpis z LV z obdobia 2007.

25. Súd prvej inštancie dostatočne vysvetlil, z akých dôvodov vyhovel podanej žalobe a odôvodnenie jeho rozhodnutia zodpovedá kritériám odôvodnenia, ktoré sú upravené v § 220 ods. 2 CSP. Nemožno konštatovať, žeby rozhodovacím procesom súdu prvej inštancie došlo k odňatiu možnosti žalovaného v 3. rade konať pred súdom a k porušeniu jeho práv na spravodlivý súdny proces. Za odňatie možnosti

konať pred súdom a za porušenie práva na spravodlivý súdny proces nemožno považovať to, ak súd prvej inštancie neodôvodní svoje rozhodnutie podľa predstáv odvolateľa.

26. So zreteľom na všetky tieto dôvody, keď správne je aj rozhodnutie súdu prvej inštancie o trovách konania strán sporu, rozsudok vo vzťahu medzi žalobcom a žalovaným v 3. rade (u žalovaných ide o samostatné procesné spoločenstvo), potvrdil ako vecne správny postupom podľa § 387 CSP.

27. O trovách odvolacieho konania bolo rozhodnuté podľa § 396 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP. Žalobcovi ako úspešnej strane odvolacieho konania vznikol vo vzťahu k žalovanému v 3. rade nárok na náhradu trov tohto štádia konania v plnom rozsahu.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolateľ musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 ods.2 v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).