

Súd: Krajský súd Košice  
Spisová značka: 8CoE/120/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7815210081  
Dátum vydania rozhodnutia: 12. 03. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Marianna Hrabovecká  
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2020:7815210081.1

## Uznesenie

Krajský súd v Košiciach v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Marianny Hraboveckej a členiek senátu JUDr. Diany Chlebovič Solčányovej a JUDr. Frederiky Zozulákovej v exekučnej veci oprávneného Stavebné bytové družstvo, Rožňava so sídlom Budovateľská č. 49 Rožňava IČO: 31 686 966 právne zastúpený Advokátskou kanceláriou Erika Simanová, s.r.o. so sídlom Edelényska č. 2027/3 Rožňava proti povinnému R. D. nar. XX.X.XXXX bytom G. č. XXX/XX O. v konaní o vymoženie 959,32 Eur s príslušenstvom vedenej u súdneho exekútora JUDr. Peter Hodermanský so sídlom Akademika Hronca č. 3 v Rožňave pod sp. zn. EX 247/2015 o schválenie rozvrhu výťažku o odvolaní Slovenskej sporiteľne, a.s. ako účastníka prihláseného do dražby proti uzneseniu Okresného súdu Rožňava z 29.3.2018 č.k. 6 Er/939/2015 - 50 takto

### rozhodol:

P o t v r d z u j e uznesenie v napadnutom výroku II.

O d m i e t a odvolanie proti výroku I. uznesenia.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Súd prvej inštancie napadnutým uznesením prvým výrokom zamietol námietky súdneho exekútora JUDr. Borisa Gerberyho proti rozvrhu výťažku z dražby nehnuteľnosti a druhým výrokom schválil rozvrh výťažku z dražby nehnuteľnosti uskutočnený na rozvrhovom pojednávaní dňa 28.4.2017.

2. Proti tomuto uzneseniu podala v zákonnej lehote odvolanie Slovenská sporiteľňa, a.s. ako účastník prihlásený do dražby s návrhom, aby odvolací súd zmenil napadnuté rozhodnutie tak, že rozvrh výťažku z dražby nehnuteľnosti neschvaľuje alebo alternatívne, aby napadnuté uznesenie odvolací súd zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Uplatnila odvolací dôvod podľa ust. § 356 ods. 1 písm. h) Civilného sporového poriadku. Odvolateľka má za to, že rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci a namieta prednostné uspokojenie pohľadávky oprávneného z rozvrhu výťažku. Uviedla, že jej záložné právo k nehnuteľnosti bolo zriadené Zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a Mandátnou zmluvou z 25.6.2008 uzatvorenou medzi Slovenskou sporiteľňou, a.s. ako záložným veriteľom a povinným ako záložcom. Toto záložné právo vzniklo vkladom do katastra nehnuteľností pod č. V-1393/2008 dňa 22.7.2008 rozhodnutím Správy katastra Rožňava. Citovala ustanovenie § 15 ods. 1 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a vyslovila presvedčenie, že „pohľadávky vzniknuté“ je potrebné vykladať výlučne ako pohľadávky existujúce a nie ako pohľadávky budúce. Od časového hľadiska vzniku takýchto pohľadávok potom závisí poradie zákonného záložného práva vo vzťahu k ostatným záložným právam. Poukázala na rozhodnutie NS SR sp.zn. 6M Cdo/8/2010 z 27.7.2011, z ktorého vyplýva právny názor, že vznik zákonného záložného práva podľa § 15 ods. 1 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je podmienený vznikom pohľadávky uvedenej v citovanom zákonom ustanovení. Uviedla, že v danej veci nebolo preukázané, že pohľadávky oprávneného, ktorých uspokojenie si oprávnený v dražbe uplatnil, vznikli skôr ako záložné právo Slovenskej sporiteľne, a.s.. k nehnuteľnosti. Uvedené tvrdenie podporuje skutočnosť, že podľa spisových značiek súdnych konaní oprávneného proti povinnému tieto začali v roku

2015 a 2016, pohľadávky oprávneného voči povinnému z titulu nedoplatku úhrad za výkon správy od 1.4.2016 do 7.11.2016 t.j. po vzniku záložného práva Slovenskej sporiteľne, a.s. (r. 2008). Z uvedeného vyplýva, že Slovenská sporiteľňa, a.s. je prednostným záložným veriteľom. Na podporu svojich tvrdení citovala z rozhodnutí súdov Slovenskej republiky.

3. K odvolaniu Slovenskej sporiteľne, a.s. sa vyjadril súdny exekútor JUDr. Peter Hodermanský, ktorý považuje odvolanie za nedôvodné a žiada, aby odvolací súd napadnuté uznesenie potvrdil.

4. Ďalšie vyjadrenia neboli podané.

5. Krajský súd ako súd odvolací (§ 34 CSP) po zistení, že odvolanie podala Slovenská sporiteľňa, a.s. v zákonnej lehote, preskúmal uznesenie podľa § 379 a § 380 ods. 1 CSP, ako aj konanie mu predchádzajúce, a to bez nariadenia odvolacieho pojednávania a dospel k záveru, že napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie je potrebné ako vecne správne podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdiť.

6. Odvolací súd sa podľa § 387 ods. 2 CSP stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, na doplnenie jeho odôvodnenia a k odvolaniu povinnej uvádza nasledovné:

7. Z predloženého spisu odvolací súd zistil, že Okresný súd Rožňava udelil dňa 7.10.2015 súdnemu exekútorovi JUDr. Petrovi Hodermanskému poverenie na vykonanie exekúcie pre vymoženie 546,85 Eur s príslušenstvom a trov exekúcie na základe exekučného titulu, ktorým je Platobný rozkaz Okresného súdu Rožňava z 25.6.2015 sp.zn. 9C/221/2015. Súdny exekútor vykonával exekúciu podľa § 134 a nas. Exekučného poriadku predajom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území L. D. a zapísanej na liste vlastníctva č. XXX, a to parcely registra "C" parc. č. XXXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 287 m<sup>2</sup> - bytovka, súpisné číslo XX, vchod č. X, X. poschodie, byt č. X, vo vlastníctve povinného v podiele 1/1 a podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku vo výške 833/10000.

8. Uznesením z 9.1.2017 č.k. 6Er/939/2015 - 19 konajúci súd schválil príklep udelený súdnym exekútorom dňa 7.11.2016 vydražiteľovi BD GROUP s.r.o.. Uvedené rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť 14.3.2017.

9. Dňa 28.4.2017 bolo na exekútorskom úrade JUDr. Petra Hodermanského vykonané rozvrhové pojednávanie. Následne súd prvej inštancie napadnutým uznesením schválil rozvrh výťažku z dražby predmetnej nehnuteľnosti. V odôvodnení rozhodnutia konštatoval, že súdny exekútor výťažok z dražby nehnuteľnosti vo výške 2 400 Eur rozvrhol tak, že v prvej skupine v zmysle ustanovenia § 157 ods. 1 písm. a) Exekučného poriadku boli súdnym exekútorom uspokojené trovy exekúcie, vedenej v predmetnej exekučnej veci súdnym exekútorom JUDr. Petrom Hodermanským pod sp. zn. EX 247/2015, v súdnym exekútorom uplatnenej výške 443,28 Eur. Nakoľko v druhej skupine podľa § 157 ods. 1 písm. b) Exekučného poriadku nebola prihlásená žiadna pohľadávka, súdny exekútor pristúpil k uspokojovaniu pohľadávok podľa § 157 ods. 1 písm. c) Exekučného poriadku, a to pohľadávky: Stavebné bytové družstvo Rožňava v rámci konania Ex 247/2015 (oprávnený v tomto exekučnom konaní) vo výške 825,76 Eur, Stavebné bytové družstvo Rožňava v rámci konania Ex 4779/2016 vo výške 574,74 Eur, Stavebné bytové družstvo Rožňava - nedoplatok úhrad za výkon správy za obdobie od 01.04.2016 do 07.11.2016 vo výške 147,33 Eur, Slovenská sporiteľňa, a.s., Bratislava len čiastočne vo výške 408,89 Eur, nakoľko nedostatok finančných prostriedkov neumožnil jej celkové uspokojenie v prihlásenej výške 19.484,06 Eur. Ostatné prihlásené pohľadávky zostali neuspokojené. Vo vzťahu k tretej skupine pohľadávok konštatoval, že v nej boli v rámci rozdeľovanej podstaty uspokojované pohľadávky Stavebného bytového družstva Rožňava. Uvedené pohľadávky sú zabezpečené záložným právom v zmysle ust. § 15 zákona č. 182/1993 Z.z., ktoré vzniká priamo zo zákona, pričom už nie je potrebná žiadna iná právna skutočnosť, preto je akékoľvek ďalšie záložné právo zriadené vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v prospech tretieho subjektu vždy neskoršieho poradia ako zákonné záložné právo ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Vzhľadom na zákonodarcom použitý gramatický tvar slovného spojenia „vzniknutých“ (v ust. § 15 zákona č. 182/1993 Z.z) možno vyvodiť, že uvedený inštitút slúži na zabezpečenie všetkých budúcich pohľadávok, ktoré vzniknú pro futuro, ale aj na zabezpečenie pohľadávok, ktoré už vznikli pro praeterito z právnych úkonov týkajúcich sa spoločných častí a zariadení domu, resp. bytu alebo nebytového priestoru, t. j. na všetky pohľadávky, ktoré existovali k 01.09.1993, ako aj na tie, ktoré vzniknú po tomto dátume. Vzhľadom na vyššie uvedené bol rozvrh výťažku z dražby

nehnutelnosti súdnym exekútorom rozvrhnutý v súlade s Exekučným poriadkom, preto ho súd schválil a námietky súdneho exekútora JUDr. Borisa Gerberyho proti rozvrhu výťažku z dražby nehnuteľnosti zamietol.

10. Podľa § 243b ods. 1 zákona č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov, exekučné konania začaté pred 1. novembrom 2013 sa dokončia podľa predpisov účinných do 31. októbra 2013, ak odseky 2 a 3 neustanovujú inak.

11. Podľa § 157 ods. 1 zákona č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení účinnom do 31.10.2013 (ďalej len „Exekučný poriadok“) podľa výsledkov rozvrhového pojednávania sa z podstaty uspokojujú pohľadávky v tomto poradí:

- a) súdne trovy a trovy exekúcie,
- b) pohľadávky z hypotekárnych úverov a komunálnych úverov slúžiace na krytie menovitej hodnoty hypotekárnych záložných listov a komunálnych obligácií vydaných bankou vrátane výnosov z nich,
- c) pohľadávky zabezpečené záložným právom zákonným, zmluvným, sudcovským alebo exekučným, zabezpečovacím prevodom práva, postúpením pohľadávky, prípadne obmedzením prevodu nehnuteľností vcelku podľa času vzniku záložného práva, prípadne vzniku obmedzenia prevodu nehnuteľností,
- d) pohľadávky oprávneného, dane, poplatky, clá a pohľadávky na poistnom na zdravotné poistenie, sociálne poistenie a pohľadávky na príspevkoch na starobné dôchodkové sporenie,
- e) nedoplatky výživného splatné ku dňu rozvrhu,
- f) ostatné pohľadávky štátu,
- g) ostatné pohľadávky.

12. Podľa § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, vzniká zo zákona k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome záložné právo v prospech spoločenstva; ak sa spoločenstvo nezriaďuje, vzniká zo zákona záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Vznik a zánik záložného práva sa zapisuje do katastra nehnuteľností.

13. Preskúmaním veci odvolací súd dospel k záveru, že súd prvej inštancie riadne zistil skutkový stav, na zistený skutkový stav správne aplikoval príslušné právne normy, pričom svoje úvahy pri ich použití riadne vysvetlil a odôvodnil. Posúdením odvolania odvolací súd konštatuje, že odvolateľka namieta nesprávne právne posúdenie veci, predovšetkým ustanovenie § 15 zákona č. 182/1993 Z.z., a to vo vzťahu k § 151a OZ, § 151e ods. 2 OZ a § 151c ods. 2 OZ. Pokiaľ ide o argumentáciu odvolateľky uvedenú v odvolaní, odvolací súd sa s ňou v celom rozsahu nestotožňuje a výklad odvolateľky uvedený v odvolaní považuje za nesprávny.

14. Záložné právo k bytu alebo nebytovému priestoru v prospech spoločenstva, resp. v prospech ostatných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov v bytovom dome je záložným právom zákonným, to znamená, že vzniká už zo zákona ku každému jednému bytu alebo nebytovému priestoru. Aj keď ide o záložné právo vznikajúce zo zákona, vznik záložného práva sa uvádza spravidla už v zmluve o prevode vlastníctva k bytu alebo nebytovému priestoru, pričom sa zároveň s povolením vkladu zapisuje do katastra nehnuteľností. Je nepochybné, že využitie tohto práva na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil jeho vlastník, bolo cielené 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. Realizácia záložného práva podľa § 151j Občianskeho zákonníka poskytuje ostatným vlastníkom v dome zjednodušený a zrýchlený spôsob likvidácie ich pohľadávky.

15. Podstatnou pre vyriešenie tejto veci je otázka, ktorá je namietaná odvolateľkou, o časovom momente, kedy skutočne vzniká záložné právo podľa ustanovenia § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z., a to aj vzhľadom na všeobecnú úpravu inštitútu záložného práva upravenú v § 151a a nasl. Občianskeho

zákonníka. Vyriešenie tejto otázky má zásadný význam pri realizácii záložného práva vtedy, ak na zálohu viazne okrem záložného práva aj iné záložné právo zriadené v prospech ďalšieho záložného veriteľa. Právna teória poskytuje dva možné výklady, pričom odvolací súd sa prikláňa k tomu, ktorý spočíva v tom, že právna norma hypoteticky predpokladá možnosť vzniku záložného práva, ak nastanú určité právne skutočnosti. Je pravdou, že zákon používa neštandardný výraz „vzniknutých“, ktorý termín je rozhodujúci pri posúdení momentu vzniku záložného práva. Vzhľadom na úmysel zákonodarcu a jeho účel mal na mysli zabezpečenie všetkých budúcich pohľadávok, ktoré vzniknú ostatným vlastníkom bytov a nebytových priestorov voči konkrétnemu dlžníkovi - neplatičovi v súvislosti s užívaním bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome. Uvedený termín môže však znamenať nielen zabezpečenie všetkých budúcich pohľadávok, ktoré vzniknú pro futuro, ale aj zabezpečenie pohľadávok, ktoré už vznikli z právnych úkonov týkajúcich sa spoločných častí a zariadení domu, respektíve z právnych úkonov k bytu alebo nebytovému priestoru. Uvedené korešponduje aj so všeobecnou právnou úpravou záložného práva, podľa ktorej záložným právom možno zabezpečiť aj pohľadávku, ktorá vznikne v budúcnosti alebo ktorej vznik závisí od splnenia podmienky.

16. V právnej teórii sa vyskytli názory, ktoré prezentujú záver, že táto dikcia znamená, že zákonným záložným právom sa zabezpečujú výlučne pohľadávky už existujúce, a nie budúce pohľadávky. Pri výklade treba akceptovať akcesorickú povahu záložného práva, ktorá znamená, že záložné právo nemôže vzniknúť skôr ako samotný záväzok, ktorý má zabezpečovať. Z tohto dôvodu vznik, existencia a zánik záložného práva je podmienený vždy danosťou konkrétnej pohľadávky veriteľa voči dlžníkovi. Platne teda nemôže vzniknúť záložné právo k neexistujúcej pohľadávke. Tento záver o akcesorického vzťahu zákonného záložného práva k určitej pohľadávke podporuje rozhodnutie NS SR z 27.7.2011 sp.zn. 6M Cdo 8/2010 citované odvolateľkou. S týmto názorom sa odvolací súd nestotožňuje a prikláňa sa k inej názorovej línii, ktorá vychádza zo zmyslu a účelu tohto inštitútu, keď toto záložné právo sa zriaďuje súčasne s prevodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru a nie je závislé od vôle vlastníka bytu alebo nebytového priestoru. Záložné právo vzniká priamo zo zákona, tzn., že vzniká bez toho, aby sa k jeho vzniku vyžadovala ďalšia právna skutočnosť, napr. rozhodnutie štátneho orgánu. Záložné právo teda vzniká, ak sú splnené tri skutočnosti, s ktorými zákon spája jeho vznik. V tejto súvislosti odvolací súd poukazuje na právnu vetu, ktorá vyplýva z rozhodnutia Najvyššieho súdu ČR, sp. zn. 29 Odo 1014/2003 z 3.11.2005, ktoré rieši moment vzniku záložného práva k nehnuteľnosti, ktorým sa zabezpečuje budúca pohľadávka. Najvyšší súd Českej republiky v tomto konaní judikoval, že ak je budúca pohľadávka zabezpečená záložným právom k nehnuteľnosti, vzniká záložné právo už dňom vkladu do katastra nehnuteľností. Realizačná funkcia záložného práva sa však prejaví, až keď vznikne budúca, v záložnej zmluve zabezpečovaná pohľadávka. Závery z tohto rozhodnutia možno primerane vzťahovať aj na vznik záložného práva, ktoré ex lége zabezpečuje budúce pohľadávky vlastníkov a ktoré sa zapisuje do katastra nehnuteľností záznamom.

17. Záložné právo v zmysle ust. § 15 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov bolo v danom prípade na liste vlastníctva zapísané na prvom mieste, je preto nepochybné, že v zmysle ust. § 151k Občianskeho zákonníka "predbieha" pri vymáhaní všetky nasledujúce záložné práva, a to aj v prípade, ak pohľadávka vlastníkov bytov vznikla neskôr.

18. Z vyššie uvedených dôvodov odvolací súd uznesenie súdu prvej inštancie vo výroku II. ako vecne správne potvrdil a zároveň sa v celom rozsahu stotožnil s jeho odôvodnením, preto na zdôraznenie jeho správnosti uviedol ďalšie dôvody podľa § 387 ods. 1, 2 CSP.

19. Z obsahu podaného odvolania vyplýva, že Slovenská sporiteľňa, a.s. napadla uznesenie súdu prvej inštancie aj vo výroku, ktorým súd nevyhovel námietkam súdneho exekútora JUDr. Borisa Gerberého proti rozvrhu výťažku z dražby nehnuteľnosti (výrok I.).

20. Podľa § 161 ods. 1 Exekučného poriadku osoby a orgány, ktoré mali byť predvolané na rozvrhové pojednávanie (§ 154 ods. 1), a osoby, o ktorých nárokoch sa rozhodovalo na tomto pojednávaní, môžu vzniesť u exekútora námietky proti rozvrhu výťažku do troch dní po doručení tohto rozvrhu.

21. Podľa § 161 ods. 2 Exekučného poriadku; námietky sa zapíšu do zápisnice. O týchto námietkach rozhoduje súd (§ 45). Proti rozhodnutiu súdu o námietkach nie je prípustné odvolanie.

22. Z dikcie § 9a ods. 1 Exekučného poriadku vyplýva, že v konaní podľa Exekučného poriadku sa primerane použijú ustanovenia CSP, ak to nevyklučuje povaha veci. Exekučný poriadok nemá vlastnú právnu úpravu odvolacieho konania, preto sa v exekučnom konaní aplikuje právna úprava odvolacieho konania obsiahnutá v § 355 a nasl. CSP.

23. Podľa § 386 písm. c) CSP odvolací súd odmietne odvolanie, ak smeruje proti rozhodnutiu, proti ktorému nie je odvolanie prípustné.

24. Podľa § 355 ods. 2 CSP proti uzneseniu súdu prvej inštancie je prípustné odvolanie, ak to zákon pripúšťa. V tomto ustanovení je obsiahnuté všeobecné pravidlo prípustnosti odvolania proti uzneseniu, z ktorého vyplýva, že odvolanie je prípustné len vtedy, ak to zákon výslovne pripúšťa. Rozhodujúce preto podľa § 355 ods. 2 CSP je, či odvolanie pripúšťa Exekučný poriadok. Ako výslovne vyplýva z ustanovenia § 161 ods. 2 tretia veta Exekučného poriadku, exekučný poriadok proti tomuto rozhodnutiu (rozhodnutiu súdu o námietkach) odvolanie nepripúšťa.

25. Ak účastník konania podá odvolanie proti uzneseniu, proti ktorému nie je prípustné, má to za následok odmietnutie odvolania v zmysle § 386 písm. c) CSP. Odmietnutie odvolania vyjadruje procesnú situáciu, v ktorej sa odvolací súd nezaoberal vecným obsahom napadnutého rozhodnutia, pretože zistil niektorý z dôvodov, ktorý viedol k nemeritórnemu rozhodnutiu.

26. Pretože odvolanie Slovenskej sporiteľne, a.s. smerovalo proti výroku uznesenia, proti ktorému odvolanie nie je prípustné, odvolací súd postupoval podľa § 386 písm. c) CSP a odvolanie v rozsahu, v ktorom napáda výrok I. uznesenia súdu prvej inštancie odmietol.

27. Rozhodnutie bolo prijaté senátom odvolacieho súdu pomerom hlasov 3:0 (§ 393 ods. 2 posledná veta CSP).

#### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.

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

V dovolaní sa podľa § 428 CSP 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).

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