

Súd: Okresný súd Komárno  
Spisová značka: 11C/4/2018  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4218205418  
Dátum vydania rozhodnutia: 21. 11. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Jana Tvrdíková  
ECLI: ECLI:SK:OSKN:2019:4218205418.3

## Uznesenie

Okresný súd Komárno v právnej veci žalobcov: Q. I. G. M. J. K., N. N. Č. M. L. N. K., K.D., K. G. O. N. N. Č. XXX, I. I. Č. X, J. W. L. I. H., v zastúpení N. G. O. H., L. Č. XX, H., v zast.: Finlegal services, s.r.o., so sídlom Štefánikova 23, Bratislava, IČO: 46 283 421, proti žalovanému: F. M. G., J. XX.XX.XXXX, I. J. XXXX/X, H., o určenie prednosti zákonného záložného práva takto

### rozhodol:

Súd žalobu o d m i e t a .

### odôvodnenie:

1. Žalobca podal na Okresný súd Komárno dňa 11.12.2018 žalobu, ktorou sa domáhal určenia, že zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, príslušenstva, pozemku bytového domu so súpisným číslom XXX, vo vchode č. 1 na ulici L. I. H., je vo vzťahu k zálohu, ktoré sú na nehnuteľnosti evidovanej Okresným úradom Komárno, katastrálnym odborom, zapísané na X. Č. XXXX, kat. úz. Komárno, obec Komárno, okres Komárno, v celosti ako pozemok parc. Č. XXX o výmere 362 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, umiestnenie pozemku: 1 a byt č. 19, nachádzajúci sa na 4. posch. bytového domu so súpisným číslom XXX, vo vchode č. 1, prednostným vo vzťahu k ostatným záložným právam evidovaným na liste vlastníctva č. XXXX, kat. úz. Komárno, obec Komárno, okres Komárno ku dňu 14.05.2018.

2. Ako žalobcovia boli v žalobe označení ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov, spoluvlastníci spoločných častí a zariadení, spoločných priestorov, príslušenstva, pozemku bytového domu so súpisným číslom XXX, vo vchode č. X, J. W. L. I. H., v zastúpení na základe zmluvy o výkone správy správcom Stavebné bytové družstvo Komárno, za ktorého koná splnomocnený zástupca Finlegal services s.r.o., a to na základe plnomocenstva zo dňa 22.10.2018, podpísaného zástupcom Stavebného bytového družstva Komárno (ako splnomocniteľom) a konateľom spoločnosti Finlegal services s.r.o. (ako splnomocnencom). Žaloba doručená súdu bola podpísaná zástupcom spoločnosti Finlegal services, s.r.o.

3. Keďže v danom prípade súd nemal preukázané osobitné plnomocenstvo pre Stavebné bytové družstvo Komárno na podanie určovacej žaloby, uznesením XXC/X/XXXX - XX zo dňa 10.09.2019 ho vyzval na jeho predloženie, a zároveň, keďže žaloba bola podpísaná zástupcom spoločnosti Finlegal services, s.r.o, aj na odstránenie vady podania - žaloby, a to podpis žalobcu. V uznesení bol zároveň poučený o možnosti odmietnutia podania v prípade, ak podanie nedoplní. Uznesenie bolo doručené 20.09.2019.

4. Dňa 30.09.2019 bola súdu zo strany Stavebného bytového družstva doručená odpoveď na uznesenie zo dňa 10.09.2019, v ktorom zástupca Stavebného bytového družstva Komárno súdu oznámil, že osobitné plnomocenstvo na toto konanie im udeleného nebolo, pretože zastupovanie vlastníkov bytov a nebytových v bytovom dome zo strany správcu v tomto konaní vyplýva priamo zo zákona, bez toho, aby mu bola zo strany vlastníkov udelená osobitná plná moc. Pokiaľ ide o podpis žalobcu na podanej žalobe,

uviedol, že ako splnomocniteľ udelili plnomocenstvo spoločnosti Finlegal services, s.r.o. na zastupovanie v tomto konaní, zástupca ktorej žalobu podpísal.

5. Podľa § 6 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „ZoB“), 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 § 9 ods. 7 ZoB, 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.

Podľa § 9 ods. 8 ZoB, 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 § 123 ods. 1 CSP, podanie je úkon určený súdu.

Podľa § 123 ods. 2 CSP, podanie vo veci samej je najmä žaloba, vzájomná žaloba, zmena žaloby, späťvzatie žaloby, odpor, odvolanie, dovolanie, a k to z povahy veci vyplýva, aj návrh na nariadenie neodkladného opatrenia alebo zabezpečovacieho opatrenia.

Podľa § 127 ods. 1 CSP, ak zákon na podanie nevyžaduje osobitné náležitosti, v podaní sa uvedenie,

- a) ktorému súdu je určené,
- b) kto ho robí,
- c) ktorej veci sa týka,
- d) čo sa ním sleduje a
- e) podpis.

6. V zmysle vyššie uvedených ustanovení ZoB jednoznačne vyplýva rozsah zastúpenia správcu, a teda aj jeho oprávnenie v takomto rozsahu zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v konaní pred súdmi. Podanie určovacej žaloby na určenie prednosti zákonného záložného práva je však úkonom, ktorý prekračuje rozsah zákonného zastúpenia správcu v zmysle ZoB, pretože nejde o bežnú vec v rámci výkonu správy, tak ako to predpokladá ZoB, ani o konanie zo správy vyplývajúce (§ 9 ods. 8 ZoB). Súd nepopiera, že aj v takomto type konania, v konaní na základe určovacej žaloby o určenie prednosti zákonného záložného práva, môže správca ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov zastupovať ako splnomocnený zástupca, je však potrebné, aby mu na takéto konanie bolo udelené osobitné plnomocenstvo. V tomto prípade sa však už správca nemôže dať ďalej zastúpiť ďalším zástupcom (§ 89 ods. 1 CSP). Keďže správca súdu nepredložil plnomocenstvo na zastupovanie vlastníkov v tomto konaní, pričom takéto oprávnenie mu nevyplýva ani z predloženej Zmluvy o výkone správy uzatvorenej s vlastníkami bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, súd nemal preukázané riadne podanie žaloby tak, ako to predpokladá § 127 ods. 1 CSP, keďže žaloba nebola riadne podpísaná.

7. Čo sa týka udeleného plnomocenstva pre spoločnosť Finlegal services, s.r.o., súd uvádza, že toto plnomocenstvo nebolo udelené platne, pretože správcovi nevyplýva jeho zastúpenie na toto konanie priamo zo zákona, a preto nemohol ďalej splnomocniť spoločnosť Finlegal services, s.r.o.. V prípade

preukázania osobitného plnomocnenstva na toto konanie pre správcu by rovnako nemal oprávnenie splnomocniť spoločnosť Finlegal services, s.r.o., a to s poukazom na § 89 ods. 1 CSP (zvolený zástupca sa nemôže dať zastúpiť). Takého splnomocnenie by spoločnosť Finlegal services, s.r.o. mohli udeliť iba ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov, pričom v tomto prípade by spoločnosť Finlegal services, s.r.o. mohla za nich v konaní vystupovať, ako aj podať predmetnú žalobu. V danom prípade však plnomocnenstvo bolo udelené správcovi ako splnomocniteľom, a teda vo vzťahu ku konaniu vedeného na Okresnom súde Komárno pod sp.zn. 11C/4/2018 nevyvoláva žiadne právne účinky. Na tomto mieste však súd poznamenáva, že v prípade spoločnosti Finlegal services, s.r.o. nejde o advokátsku kanceláriu, ide o dražobnú spoločnosť, ktorá vykonávala dražbu nehnuteľností, na ktorých viazne záložného právo, vo vzťahu ku ktorým má byť určené prednostné záložné právo ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktoré je predmetom tohto konania. Z daného dôvodu vzniká dôvodné podozrenie, že by v prípade pripustenia zástupcu, spoločnosti Finlegal services, s.r.o., mohlo prísť ku konfliktu záujmov spoločnosti Finlegal services, s.r.o. ako dražobníkom a jeho zastupovaním správcu v predmetnom konaní.

8. Podľa § 129 ods. 1 CSP, ak ide o podanie vo veci samej alebo návrh na nariadenie neodkladného opatrenia alebo zabezpečovacieho opatrenia, z ktorého nie je zrejmé, čoho sa týka a čo sa ním sleduje, alebo ide o podanie neúplné alebo nezrozumiteľné, súd vyzve toho, kto podanie urobil, aby podanie doplnil alebo opravil v lehote, ktorá nemôže byť kratšia ako desať dní.

Podľa § 129 ods. 2 CSP, v uznesení podľa odseku 1 súd uvedie, v čom je podanie neúplné alebo nezrozumiteľné a ako ho treba doplniť alebo opraviť a poučí o možnosti podanie odmietnuť.

Podľa § 129 ods. 3 CSP, ak sa v lehote určenej súdom podanie nedoplní alebo neopraví, súd podanie odmietne; to neplatí, ak pre uvedený nedostatok možno v konaní pokračovať.

9. Žalobca na výzvu súdu svojim podaním zo dňa 30.09.2019 neodstránil vady podania v stanovenej lehote tak, ako mu bolo uložené uznesením 11C/4/2018 - 81 zo dňa 10.09.2019. Nakoľko pre tento nedostatok podania nie je možné v konaní pokračovať, súd žalobu v súlade s citovanými zákonnými ustanoveniami odmietol.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Komárno.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 CSP) uviesť, 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).

Podľa § 129 ods. 4 CSP, ak sa podanie opraví alebo doplní v celom rozsahu v súlade s výzvou podľa odseku 1 najneskôr do uplynutia lehoty na podanie odvolania proti uzneseniu o odmietnutí podania, o odvolaní proti tomuto uzneseniu môže rozhodnúť súd, ktorý ho vydal.

V prípade, ak odvolanie s prílohami nebude predložené v potrebnom počte vyhotovení, súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto podanie urobil (§ 125 ods. 3 veta posledná CSP).