

Súd: Krajský súd Košice  
Spisová značka: 5Co/150/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7617214124  
Dátum vydania rozhodnutia: 08. 10. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ján Slobodník  
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2019:7617214124.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Košiciach v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Jána Slobodníka a sudcov JUDr. Slávky Zborovjanovej a JUDr. Andreja Šalatu, v spore žalobcu: DPS financial consulting s.r.o. so sídlom Mikovíniho 10, Trnava, zast.: PETKOV & Co, s.r.o., Advokátska kancelária, so sídlom Na vŕšku 12, Bratislava proti žalovanému: Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome so súp.č. 2779, nachádzajúcom sa v okrese Spišská Nová Ves, zast. Bytovým družstvom Spišská Nová Ves so sídlom Kamenárska 5, Spišská Nová Ves, o zaplatenie 27.000 € s prísl., o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Spišská Nová Ves, sp. zn. 8C/50/2017-128 zo 14. januára 2019

### rozhodol:

P o t v r d z u j e rozsudok.  
Stranám sporu sa nárok na náhradu trov odvolacieho konania nepriznáva.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie (ďalej len súd) rozhodol tak, že žalobu zamietol (I. výrok) a rozhodol, že žalovaný má nárok na náhradu trov konania proti žalobcovi v rozsahu 100%, o ktorom bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti rozsudku (II. výrok).

2. Súd vychádzal z toho, že vykonal dokazovanie oboznámením s obsahom listinných dôkazov najmä listom vlastníctva č. 6628, rozsudkom tunajšieho súdu sp. zn. 7C/251/2016 v spojení s potvrdzujúcim rozsudkom Krajského súdu v Košiciach, oznámením o výsledku dobrovoľnej dražby, zmluvou o financovaní bývania zo dňa 14.7.2008 s prílohou a všeobecnými podmienkami VÚB a.s zmluvou o postúpení pohľadávok, ako aj ostatnými listinnými dôkazmi a súd zistil tento skutkový stav:

3. Z LV č. XXXX I. H.. Ú. N. J. I., aktuálneho ku dňu 27.11.2012 (na č. I. 55) súd mal preukázané, že ako výlučný vlastník 2-izbového bytu č. X J. M. Š. J. XXXX/XX I. N. J. I. bol vedený I. S. a to titulom kúpno-predajnej zmluvy V 377/2009 zo dňa 25.3.2009. Na predmete dražby viazli práva a záväzky vyznačené v časti C citovaného listu vlastníctva, a to exekučné záložné práva, na základe exekučných príkazov v počte 13. Pod poradovým číslom jedna bolo zriadené prvé záložné právo k bytu v zmysle § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu č. súp. XXXX J. W.. Š. J. XX M. XX I. N. J. I., pod č. V 1448/04-1836/2004. Ďalej bolo zriadené záložné právo k nehnuteľnosti registrované pod V 2123/2008 zo dňa 26. 9. 2008 v prospech Všeobecnej úverovej banky, a. s., Mlynské nivy 1, Bratislava teda právneho predchodcu žalobcu.

4. Zo zmluvy o financovaní bývania, registračné číslo 00121444/08-001/000 zo dňa 14.7.2008 vrátane prílohy súd zistil, že VÚB banka a.s. Bratislava poskytla I. S. hypotekárny úver vo výške 1.120.000,- Sk (t.j. 37.177,189 €) a spotrebný úver 160.000,- Sk (t.j. 5.311,027 €). Tento úver bol zabezpečený na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti zo dňa 14.7.2008, registračné číslo 00121444/08-001/000 záložným právom záložcu H. S. k nehnuteľnostiam zapísaných na LV č. XXXX,

H..Ú.. N. J. I. M. Y. G. Č.. X J. X. K. I. I. Č.. XX J. Š. J. v bytovom dome súp.č. 2779 na parcele CKN č. 5822/16 s príslušenstvom. Právne účinky vkladu záložného práva k bytu nastali dňa 26.9.2008. Právny predchodca žalobcu - VÚB, a.s. postúpila na základe Zmluvy o postúpení pohľadávky pohľadávku zo dňa 16.7.2015 voči vlastníkovi založenej nehnuteľnosti p. I. S. na žalobcu. Z oznámenia o výsledku dobrovoľnej dražby mal súd preukázané, že došlo k realizácii dražby, na ktorej bola prítomná žalobkyňa a jej druh I. S., pričom o priebehu a výsledku dobrovoľnej dražby bola spísaná osvedčujúca notárska zápisnica JUDr. L. Barabášom pod sp. zn. N 173/2016, Nz 22712/2016, NCRIs 23370/2016. Konečným vydražiteľom (z pôvodného počtu 4 záujemcov) na základe udelenia príklepu licitátorom, a teda vlastníkom draženej nehnuteľnosti sa stal Z.Á. E., ktorý cenu draženej nehnuteľnosti vyplatil sumu 27.000,- €, ktorá zodpovedala cene dosiahnutej vydražením. Z. E. sa teda stal výlučným vlastníkom vydraženej nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX v 1/1. Z listu vlastníctva č. XXXX I. H.. Ú. N. J. I., aktuálneho ku dňu 18.8.2017 súd zistil, že ako vlastníkom bytu je tu vedený Z. E., pričom aj on má zriadené k bytu záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome pod č. V - 1448/04 - 1836/2004 (na čl. 11).

5. Súd prvej inštancie dôvodil, že dôvodom podania návrhu na vykonanie dražby, bolo uspokojenie splatnej pohľadávky p. S., ktorá vznikla titulom nezaplatených úhrad do fondu prevádzky, údržby a opráv a za služby spojené s užívaním dlžníkovho bytu a poplatkov za výkon správy spolu vo výške 8.272,95 €. Výška príslušenstva ku dňu podania návrhu na vykonanie dražby predstavovala 1.982,58 €. Dlžná suma bola tak ku dňu vyhlásenia dražby spolu vo výške 10.255,53 €. Oznámenie o dobrovoľnej dražbe zverejnené v Obchodnom vestníku zo dňa 2.6.2016 obsahovalo teda správne označenie navrhovateľa dobrovoľnej dražby - Bytové družstvo Spišská Nová Ves zastupujúceho vlastníkov bytov a nebytových priestorov predmetného bytového domu. Vydražená nehnuteľnosť bola zakúpená dokonca za vyššiu cenu, ako bolo určené znaleckým posudkom č. 44/2016. Znalecký posudok vyhotovil F. M.. Z. H. ku dňu 14. 4. 2016, ktorý je znalcom z odboru stavebníctva, pozemných stavieb, a ktorý má licenciu na odhad hodnoty nehnuteľností a určil všeobecnú hodnotu oceňovaného bytu na sumu 26.200,- €. Dražobná spoločnosť VDS, s.r.o., Kamenárska 5, Spišská Nová Ves v správe doručenej súdu dňa 2.11.2018 uviedla, že z výťažku dražby bola uhradená pohľadávka záložného veriteľa - navrhovateľa dražby vo výške 14.166,04 €. Z ostatku bola uhradená odmena dražobníka a čiastočne aj náklady na vykonanie dražby za obdobie od septembra roku 2014 do januára 2018 vo výške 12.833,96 €.

6. Podľa § 151 ma ods. 8 Občianskeho zákonníka, ak pohľadávka prednostného záložného veriteľa alebo niektorého z ostatných záložných veriteľov, ktorí sú v poradí rozhodujúcim na uspokojenie záložných práv pred záložným veriteľom vykonávajúcim záložné právo podľa odseku 6, je v čase výkonu záložného práva splatná, môže tento záložný veriteľ začať výkon záložného práva alebo uplatňovať uspokojenie svojej pohľadávky aj z výťažku z predaja zálohu.

7. Súd citoval §§ 151k ods. 1, 151ma ods. 3, 8 Obch. zák., § 15 zák. č. 182/1993 Z.z. a dôvodil, že záložné právo k bytu alebo nebytovému priestoru v bytovom dome, ktoré upravuje ustanovenie § 15 zákona 182/1993 Z. z. patrí do osobitnej kategórie záložných práv z dôvodu, že vzniká priamo zo zákona. Služi v právnych vzťahoch regulovaných citovaným zákonom na zabezpečenie pohľadávok, ktoré má spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov a ak sa nezriaďuje spoločenstvo, tak ktoré majú ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome voči vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome. Účelom tohto ustanovenia v zákone je pôsobiť preventívne na vlastníkov bytov a nebytových priestorov s cieľom riadneho a včasného plnenia si zákonných a zmluvných povinností, ale aj ochrana ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov voči neplneniu si povinností jednotlivými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome. Zabezpečenie pohľadávky záložným právom spočíva v tom, že ak si dlžník nesplní svoju platobnú povinnosť riadne a včas, má spoločenstvo alebo ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome ako záložní veritelia právo domáhať sa uspokojenia pohľadávky zo zálohu. Z hľadiska historického vývoja treba poznamenať, že väčšina zmlúv o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov, ktoré uzatvárali obce či iní vlastníci bytových domov s nájomcami bytov, obsahuje informáciu o vzniku tohto záložného práva a pokiaľ by ju aj neobsahovali, dňom povolenia vkladu vlastníckeho práva k bytu alebo nebytovému priestoru do katastra nehnuteľností záložné právo vznikne zo zákona a zapisuje sa do katastra nehnuteľností.

8. Súd vykonal dokazovanie a mal preukázané, že žalovaný realizoval výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby v zmysle zák. č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, s čím právny predchodca žalobcu vyjadril dňa 20.6.2014 písomný súhlas. Žalobca tvrdil, že jeho právny predchodca poskytol

dlužníkovi úver a jeho záväzok bol zabezpečený záložným právom v jeho prospech. K zápisu záložného práva žalobcu k predmetu zálohu došlo dňa 26.9.2008 pod zn. V - 2123/2008. Z dôvodu porušenia zmluvných povinností dlžníkom vznikol mu dlh vo výške cca 55.479,53 €. Žalovaný je taktiež záložným veriteľom, ktorého záložné právo vzniklo zo zákona podľa § 15 zákona č. 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a to v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu č. súp. XXXX J. W.. Š. J. XX M. XX I. N. J. I., pod č. V 1448/04 -1836/2004. Žalovaný voči dlžníkovi eviduje pohľadávku z dôvodu neuhrádzania platieb za byt. Zákonné záložné právo k bytu predstavuje osobitný druh záložného práva, ktoré vzniká priamo zo zákona a zabezpečuje všetky pohľadávky, teda i tie ktoré vzniknú v budúcnosti. Na každom zálohu môže vzniknúť viacero záložných práv a pri ich uspokojení sa vychádza zo zásady "prior tempore potior iure - časovo skorší právne silnejší" vyjadrenej explicitne v § 151k ods. 1 OZ, podľa ktorej je rozhodujúce poradie registrácie v osobitnom registri (katastri nehnuteľností) a to od najstaršej registrácie tzn. v predmetnej veci od okamihu zápisu v katastri nehnuteľností.

9. Súd mal za preukázané, že zákonné záložné právo žalovaného v zmysle ustanovenia § 15 zák. č. 182/1993 Z. z. k bytovému domu č. súp. XXXX J. W.. Š. J. XX M. XX I. N. J. I., pod č. V 1448/04-1836/2004, bolo zriadené a zaregistrované skôr (ešte v roku 2004) teda pred záložným právom žalobcu. Časová postupnosť registrácie záložných práv na predmete zálohu je zrejmá zo zápisov na LV č. XXXX I. H.. Ú. N. J. I. ( na č.l. 55 - 56). Žalovaný je prednostným záložným veriteľom k predmetu zálohu a z jeho prednostného postavenia mu vyplýva zákonné oprávnenie, aby realizoval výkon záložného práva, ktoré zabezpečuje jeho pohľadávku. Prvoradá je totiž práve ochrana jednotlivých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorí sú v tejto situácii v postavení záložných veriteľov. Súd konštatoval, že žalobca nepreukázal splnenie predpokladov zodpovednosti za škody a to nie len porušenie právnej povinnosti zo strany žalovaného, ale ani existenciu príčinnej súvislosti medzi protiprávnym úkonom škodcu a vzniknutou škodou (rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3 Cdo 130/2010 zo dňa 28.10.2010). Keďže podmienky vzniku zodpovednosti za škodu podľa § 420 ods. 1 Občianskeho zákonníka i podľa § 33 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. sú stanovené kumulatívne a v prípade nesplnenia čo i len jednej z nich nie je daná táto zodpovednosť.

10. Súd nemohol nechať bez povšimnutia ani skutočnosť, že právny predchodca žalobcu v článku IV. bodu 1 Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg. č. 001/121444/08 - 001/000 zo dňa 14.7.2008, teda už pri uzatváraní záložnej zmluvy, akceptoval LV č. XXXX z ktorého vyplývalo, že na zálohu viazne v prospech všetkých vlastníkov bytov v bytovom dome zo zákona záložné právo. Bol to žalovaný, nie žalobca kto podal návrh na realizáciu dobrovoľnej dražby a urobil tak so súhlasom právneho predchodcu žalobcu. Tento po celú dobu ( od 26.9.2008 do 25.7.2017) jeho prednostné postavenie záložného veriteľa nenamietal, nenapadol neplatnosť dobrovoľnej dražby a úhrady sumy 27.000,- € sa súdnou cestou domáhal nie len od žalovaného ale aj od dražobnej spoločnosti, ktorá mu tiež mala spôsobiť svojim konaním škodu. Žalobca sa sumy 27.000,- € od žalovaného domáha napriek tomu, že má vedomosť o tom, že žalovanému bola dražobnou spoločnosťou uhradená len suma 14.166,04 €. Vzhľadom na uvedené skutočnosti, súd dospel k záveru, že žalovaný sa na úkor žalobcu bezdôvodne neobohatil ani mu nespôsobil žiadnu škodu, súd žalobu žalobcu v celom rozsahu zamietol.

11. Podľa § 262 ods. 1,2 CSP o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

12. V podanom odvolaní žalobca uviedol nasledovné: Okresný súd Spišská Nová Ves (ďalej aj ako „súd“ alebo „súd prvej inštancie“) napádaným rozsudkom (i) zamietol žalobu žalobcu o zaplatenie 27.000,- €, (ii) priznal žalovanému nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu. Žalobca považuje rozsudok vo všetkých jeho častiach (výroky I. a II.), napadnutých týmito odvolaniami, za vecne nesprávny, nezákonný a nepreskúmateľný pre zmatečnosť i nedostatok dôvodov.

Odvolacie dôvody:

Žalovaný odôvodňuje toto odvolanie dôvodmi podľa ust. § 365 ods. 1 písm. b), d), e), f) a h) CSP. Vyššie uvedené odvolacie dôvody možno vzhliadať predovšetkým v tom, že súd nesprávne a predčasne vyhodnotil postavenie žalovaných ako prednostných záložných veriteľov a rovnako tak nesprávne vyhodnotil postavenie žalobcu ako záložného veriteľa v poradí na uspokojovanie neskoršom od žalovaných, súd sa nedostatočným spôsobom (resp. vôbec) (ne)vysporiadal s argumentáciou žalobcu k otázke vzniku a poradia zákonného záložného práva (závery súdu sú v priamom rozpore

s rozhodovacou praxou Najvyššieho súdu SR) a hlavne neuviedol, prečo je argumentácia žalobcu, vychádzajúca z rozhodovacej praxe NS SR, nesprávna, súd napriek opakovanej žiadosti žalobcu nevykonával dokazovanie listinami z katastra nehnuteľností, hoci ak strana (žalobca) údaje z verejných registrov spochybnil (už v samotnej žalobe sa tak stalo), súd za účelom dosiahnutia spravodlivého rozhodnutia, vykoná dokazovanie vyžiadanim listín z tohto registra, a to aj v prípade, ak to strana nenavrhne (§ 185 ods. 2 CSP), na základe vykonaných dôkazov dospel k správnym skutkovým zisteniam, ktoré ale následne nesprávne vyhodnotil, hoci z obsahu žalobcom i žalovaným predložených listín (vzhľadom na relevantnú právnu úpravu) vyplýva záver, že žalovaní neboli prednostným záložným veriteľom a zároveň, prednostným záložným veriteľom bol žalobca a preto mal byť práve žalobca ten, ktorý sa mal právo prednostne uspokojiť z celého výťažku dražby. Ak sa tak nestalo, možno dospieť k záveru, že žalovaní spôsobili žalobcovi škodu vo výške 27.000 €, resp. že žalovaní sa na účet žalobcu bezdôvodne obohatili v rovnakom rozsahu. Kľúčovými otázkami, ktoré súd nesprávne posúdil, sú (i) povaha zákonného záložného práva, (ii) moment vzniku záložného práva, (iii) konkurencia poradia medzi zákonným záložným veriteľom a zmluvným záložným veriteľom a (iv) právne účinky zápisu zákonného záložného práva na poradie iných záložných veriteľov. Na základe týchto počiatkových chybných úvah a právnych záverov súdu následne súd dospel k nesprávnym záverom o poradí záložných veriteľov a údajnej nedôvodnosti žaloby žalobcu.

Závery súdu týkajúce sa zákonného záložného práva sú nesprávne, v rozpore s účinným hmotným právom, doktrínálnymi názormi i rozhodovacou praxou vysokých súdnych autorít.

Hneď na úvod, si dovoľme uviesť, že súd sa svojim rozsudkom odchyľil (bez relevantného zdôvodnenia tohto odklonu) od záverov Najvyššieho súdu SR. Podľa NS SR vo vzťahu k zákonnému záložnému právu podľa § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako „ZoVB“) platí, že:

„(...) vznik tohto zákonného záložného práva nemôže nastať pred vznikom zabezpečovanej pohľadávky (nemá povahu zábezpeky do budúcnosti). Existencia zákonného záložného práva podľa citovaného zákonného ustanovenia je teda podmienená vznikom pohľadávky uvedenej v tomto ustanovení.“ (uznesenie NS SR, sp. zn. 6 MCdo/8/2010). Súd nedôvodne v rozsudku prisúdil špecifické postavenie zákonnému záložnému právu vlastníkov bytov a nebytových priestorov oproti „ostatým“ druhom záložného práva, ktorých právnym titulom zriadenia a vzniku nie je zákon. Už takáto nedôvodná „favorizácia“ zákonného záložného práva viedla súd k nedôvodnému prisudzovaniu takých vlastností, ktoré zákonné záložné právo podľa § 15 ods. 1 Zo VB nemá a naopak, prehliadaniu tých vlastností, ktoré zákonné záložné právo má.

III.1 Zákonné záložné právo podľa § 15 ods. 1 Zo VB nezabezpečuje budúce pohľadávky

Súd v odôvodnení rozsudku uviedol: Zákonné záložné právo k bytu predstavuje osobitný druh záložného práva, ktoré vzniká priamo zo zákona a zabezpečuje všetky pohľadávky, teda i tie ktoré vzniknú v budúcnosti.“ (bod 23 odôvodnenia). Záver súdu je nesprávny. V zásade platí (vychádzajúc z § 151c ods. 1 OZ), že záložným právom možno zabezpečiť (t. j. zriadiť záložné právo) len existujúcu pohľadávku (t. j. pohľadávku, ktorá existuje v čase zriadenia záložného práva).<sup>1</sup> Pohľadávka neexistujúca v čase zriadenia záložného práva je spôsobilým objektom zriadenia záložného práva, len vtedy, ak si to subjekty platne dohodnú v súlade s § 151c ods. 2 OZ (t. j. v prípade záložnej zmluvy, či dohody dedičov o vyporiadaní dedičstva v spojení so schválením takej dohody zo strany súdu), resp. ak zákon výslovne takú možnosť v konkrétnom prípade pripúšťa. V prípade, ak je zriaďovacím titulom záložného práva zákon, tak potom je na vôli zákonodarcu, či v zákone upravujúcom konkrétne zákonné záložné právo výslovne pripustí zriadenie tohto záložného práva aj na budúce pohľadávky. Ak tak zákonodarca neurobí, je potrebné vychádzať z toho, že zákonodarca zákonné záložné právo na budúce pohľadávky nezriadil. Požiadavka výslovného zákonného pripustenia možnosti zabezpečenia pohľadávky neexistujúcej v čase zriadenia záložného práva vyplýva zo skutočnosti, že v týchto prípadoch ide o výnimky z pravidla stanoveného v § 151c ods. 1 OZ [prihliadajúc na povahu záložného práva ako práva akcesorického (závislého) od hlavného veriteľsko-dlžníckeho vzťahu, z ktorého zabezpečovaná pohľadávka vzišla]. Napr. Vojčík k zriaďovaniu záložného práva na budúce pohľadávky uvádza: „(...) v súvislosti so zabezpečovaním pohľadávok, ktoré vzniknú v budúcnosti, by bolo správnejšie hovoriť o zriadení záložného práva a (...) vznik záložného práva podmieniť vznikom pohľadávky. Platne totiž nemôže vzniknúť záložné právo k neexistujúcej pohľadávke.“ Zo záverov Vojčíka vychádzal napr. aj Krajský súd v Košiciach vo svojom rozsudku, sp. zn. 8S/68/2016 a následne uviedol: „Záložné právo je akcesorickým (vedľajším) právom, ktoré pristupuje k pohľadávke a má subsidiárny (podporný) charakter.“

Rovnaký právny názor, aký vyslovil Krajský súd v Košiciach prezentovali aj Dulaková s Dulakom, ktorí uvádzajú: „Záložné právo (...) je akcesorickým právom -jeho existencia je závislá od pohľadávky, ktorá je hlavným záväzkovým vzťahom.“

I Opatovským uvádza: „(...) záložné právo bolo, je a predpokladáme, že vždy bude akcesorickým právom, ktorého existencia závisí od existencie pohľadávky, a preto nie je možné (...) viazať vznik záložného práva na právoplatnosť rozhodnutia súdu, alebo správneho orgánu, resp. na registráciu v registri záložných práv, alebo na jeho zápis v katastri nehnuteľností.“ Ak by sa zákonné záložné právo podľa § 15 ods. 1 Zo VB malo vzťahovať aj na budúce pohľadávky, tak by zákonodarca túto skutočnosť relevantným spôsobom vyjadril v právnej norme obsahujúcej v § 15 ods. 1 ZoVB. Keďže tak neurobil, slovné spojenie „pohľadávky vzniknuté“ nemožno vykladať spôsobom „aj budúce pohľadávky“ ale výlučne len spôsobom „pohľadávky už v minulosti vzniknuté“. Napr. podľa § 71 ods. 4 zákona č. 511/1992 Zb. o správe daní a poplatkov a o zmenách v systéme územných finančných orgánov v znení neskorších predpisov: „Záložné právo podľa odseku 1 možno zriadiť aj na zabezpečenie istej daňovej pohľadávky, ktorá vznikne v budúcnosti, ak je odôvodnená obava, že nesplatená alebo nevyrušená daň nebude uhradená.“ Napr. podľa § 81 ods. 4 zákona č. 563/2009 Z. z. o správe daní (daňový poriadok) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov: „Záložné právo podľa odseku 1 možno zriadiť aj na zabezpečenie daňovej pohľadávky, ktorá vznikne v budúcnosti, ak je odôvodnená obava, že nesplatená alebo nevyrušená daň nebude uhradená.“ Vo vyššie uvedených právnych predpisoch zákonodarca explicitne uviedol, že záložné práva v zmysle týchto právnych predpisov možno zriadiť aj na budúce pohľadávky. Tým, že v Zo VB úprava o budúcich pohľadávkach absentuje, je potrebné vychádzať z toho, že zákonné záložné právo vlastníkov bytov nezabezpečuje budúce pohľadávky, ako sa mylne v rozsudku domnieva súd.

Podľa nám známych doktrínálnych názorov totiž vo vzťahu k momentu vzniku zákonného záložného práva platí, že: „Záložné právo môže vzniknúť priamo zo zákona (ex lege) naplnením hypotézy príslušnej právnej normy (...).“

Obdobne Dulaková a Dulak konštatujú, že: „Zo zákona vzniká záložné právo v prípade, ak nastane právna skutočnosť, ktorú predpokladá zákon.“ Moment vzniku zákonného záložného práva je vždy naviazaný až na splnenie hypotézy právnej normy, ktorá vznik zákonného záložného práva upravuje. Jednoducho povedané - momentom vzniku záložného práva je práve ten moment, kedy reálne nastane právna skutočnosť, s ktorou zákon vznik zákonného záložného práva spája. V prípade, ak nedôjde k „naplneniu“ hypotézy právnej normy (nenastane právne významná skutočnosť), zákonné záložné právo nevznikne. Ust. § 15 ods. 1 Zo VB možno potom interpretovať výlučne tak, že v momente vzniku pohľadávky vznikne (vzniká) aj zákonné záložné právo na jej zabezpečenie. Ak ku vzniku pohľadávky vymedzenej v § 15 ods. 1 Zo VB nepríde, nemôže dôjsť ani k vzniku zákonného záložného práva, pretože nenastala právna skutočnosť, ktorú pre vznik zákonného záložného práva predpokladal zákon (vznik, resp. existencia pohľadávky). Zákonné záložné právo podľa § 15 ods. 1 Zo VB zabezpečuje splnenie už „existujúcich“ (reálne vzniknutých) pohľadávok, a nie aj pohľadávok „do budúca“. A to z dôvodu, že z obsahu normy (§ 15 ods. 1 Zo VB) berúc pritom zreteľ na akcesorickú povahu inštitútu záložného práva je vylúčené, aby zákonné záložné právo podľa predmetného ustanovenia existovalo skôr, ako samotná „zabezpečovaná pohľadávka“.

K poradiu uspokojovania zákonného záložného práva podľa § 15 ods. 1 Zo VB. Podľa záverov súdu (vychádzajúcich z § 15 ods. 1 OZ) je aj pre zákonné záložné právo podľa § 15 ods. 1 ZoVB rozhodujúce poradie registrácie v osobitnom registri (katastri nehnuteľností) a to od najstaršej registrácie tzn. v predmetnej veci od okamihu zápisu v katastri nehnuteľnosti, (bod 23 odôvodnenia rozsudku). Súd tiež uvádza, že i keby záložné právo iného záložného veriteľa bolo zapísané na liste vlastníctva ako prvé v poradí, vzhľadom na záložné právo vznikajúce priamo zo zákona podľa § 15 ods. 1 Zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov, má právo prednosti zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. (bod 24 odôvodnenia rozsudku). Závery súdu sú nesprávne. Ako totiž upozorňuje Fekete: „Zákon určuje toto poradie len vo vzťahu k zmluvnému záložnému právu (§ 151b OZ), a to v závislosti od doby registrácie záložného práva v registri záložných práv (...) a pre prípad konkurencie posesórneho (ručný záloh) a neposesórneho záložného práva (...); Neurčuje ho vo vzťahu k exekučnému (sudcovskému) a zákonnému záložnému právu. (...) Pokiaľ zákonné záložné práva nemajú súčasne povahu prednostných záložných práv (...), zabezpečujú uspokojenie pohľadávky veriteľa, ktorú toto záložné právo zabezpečuje, a to v poradí podľa času vzniku práva.“ Za prednostné záložné právo možno označiť len také, ktoré zákon za prednostné výslovne pomenúva. Ako príklad možno uviesť ust. § 71 ods. 4 zákona č. 511/1992 Zb. o správe daní a poplatkov a o zmenách v systéme územných finančných orgánov v znení neskorších predpisov, v znení účinnom do 07.02.1993, podľa ktorého: „Ak vznikne na založených veciach viac záložných práv, uspokojí sa prednostne záložné právo podľa tohto ustanovenia.“ Zákonné záložné právo podľa § 15 ods. 1 ZoVB nemá povahu prednostného záložného práva (zákonodarca ho v § 15 ods. 1 ZoVB za prednostné výslovne neoznačil). Registrácia

poradia (či dokonca nezaregistrovanie existujúceho zákonného záložného práva) nemá pre poradie uspokojovania zákonných záložných veriteľov význam.

Uvedené potvrdil aj Krajský- súd v Košiciach v rozsudku, sp. zn. 8S/68/2016. V bode 25 odôvodnenia tohto rozsudku dospel k záveru, že: „Zákonné záložné právo v zmysle § 15 ods. 1 sa do katastra nehnuteľností zapisuje záznamom podľa § 34 ods. 1 katastrálneho zákona. Takýto zápis má len deklaratórny charakter, pretože sa s ním nespája vznik, zmena alebo zánik tohto práva. Zákonné záložné právo existuje aj bez zápisu v katastri nehnuteľností.“ Za jediné významné kritérium pre poradie uspokojovania veriteľov zo zákonného záložného práva, ktoré vzniká inak ako registráciou (resp. bez ohľadu na registráciu), možno potom vo svetle nami prezentovaných doktrinálnych názorov a záverov súdnej praxe považovať výlučne čas vzniku záložného práva, bez ohľadu na poradie registrácie. Uvedený záver vychádza z dôslednej aplikácie základnej zásady súkromného práva prior tempore, potior iure, uplatnením analógie iuris v súlade s § 853 ods. 1 OZ [keďže v súčasnosti absentujúcu normu možno nahradiť inou normou právneho poriadku, ktorá je stále platná no nie je účinná (§ 151c OZ v znení účinnom do 31.12.2002), pričom práve táto norma je účelom a obsahom najbližšia posudzovanému právnemu vzťahu zo zákonného záložného práva], s cieľom spravodlivého usporiadania vzťahov. Uvedený spôsob výkladu teda dbá na princípy všeobecnej spravodlivosti a princípy, na ktorých spočíva či už OZ, ZoVB alebo CSP, tak, že výsledkom použitia práve tohto spôsobu interpretácie rozumné a spravodlivé usporiadanie vzťahov zúčastnených subjektov. Ak potom žalovaní v konaní poukazovali výlučne na registráciu poradia zákonného záložného práva podľa údajov na liste vlastníctva, ich obrana bola nepostačujúca. Mali preukázať čas vzniku pohľadávok, ktoré prostredníctvom výkonu záložného práva na dražbe uspokojovali, pretože len čas vzniku zabezpečenej pohľadávky (a nie poradie registrácie), je pre skutočné poradie uspokojovania zákonného záložného práva podľa § 15 ods. 1 ZoVB rozhodujúci.

Súd v bode 4 Odôvodnenia rozsudku uvádza: „Z LV č. XXXX I. H.. Ú. N. J. I., aktuálneho ku dňu 27.11.2012 ( na č. I. 55) súd mal preukázané, že ako výlučný vlastník 2-izbového bytu č. X J. M. Š. J. XXXX/XX I. N. J. I. bol vedený I. S. a to titulom kúpno-predajnej zmluvy V 377/2009 zo dňa 25. 3. 2009. Na predmete dražby viazli práva a záväzky vyznačené v časti C citovaného listu vlastníctva, a to exekučné záložné práva, na základe exekučných príkazov v počte 13. Pod poradovým číslom jedna bolo zriadené prvé záložné právo k bytu v zmysle § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z- z- v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu č. súp. 2779 na ul. Š. J. XX M. XX I. N. J. I., pod č. V 1448/04-1836/2004. Ďalej bolo zriadené záložné právo k nehnuteľnosti registrované pod V 2123/2008 zo dňa 26.9.2008 v prospech Všeobecnej úverovej banky, a. s., Mlynské nivy 1, Bratislava teda právneho predchodcu žalobcu.“ Súdom zistený skutkový stav je správny. Právne závery súdu, z ktorých súd následne vyvodil nedôvodnosť žaloby, sú však nesprávne. Žalobca v konaní tvrdil (riadiac sa úvahami prezentovanými v bode III. tohto odvolania), že v čase konania dražby bol prednostným záložným veriteľom (a teda, že bol v poradí prvým záložným veriteľom na uspokojenie svojej pohľadávky pred inými záložnými veriteľmi a teda aj pred navrhovateľmi dražby - vlastníkmi bytov a nebytových priestorov), a to práve na podklade toho istého skutkového stavu, ako zistil a opísal v bode 4 odôvodnenia rozsudku súd. A to okrem iného aj z toho dôvodu, že z údajov na príslušnom LV možno dospieť k záveru, že záložné právo žalovaných zapísané pod č. V- 1448/04-1836/2004 v minulosti (v marci 2009) zaniklo splnením zabezpečenej pohľadávky. Predchádzajúci vlastník (p. S.) bytu (bytu č. 7) nadobudol vlastnícke právo k tomuto bytu dňa 25.03.2009. A to kúpnu zmluvou, pričom vklad vlastníckeho práva k bytu č. 7 v prospech p. S. G.ol povolený v katastrálnom konaní vedenom príslušným správnym orgánom pod č. V-377/2009. Dôkaz: Informatívny čiastočný výpis z LV č. XXXX (založený v súdnom spise). Je teda nesporné, že vlastnícke právo p. S. (predchádzajúceho vlastníka bytu č. 7) bolo do katastra nehnuteľností zapísané neskôr ako zákonné záložné právo vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktoré bolo do katastra nehnuteľností zapísané pod. č. V-1448/04-1836/2004.

Podľa § 5 ods. 2 prvá veta zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako „ZoVB“): „Prílohou zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru je vyhlásenie správcu alebo predsedu spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, že vlastník bytu nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv; to neplatí, ak ide o prvý prevod vlastníctva bytu.“ Nevyhnutným predpokladom na to, aby príslušný správny orgán povolil vklad vlastníckeho práva k bytu, je, spolu s návrhom na vklad vlastníckeho práva a zmluvy o prevode vlastníctva bytu, predloženie vyhlásenia správcu bytového domu podľa § 5 ods. 2 ZoVB o tom, že prevodca nemá žiadne nedoplatky. V prípade, že toto vyhlásenie nie je orgánu správy katastra v katastrálnom konaní predložené, je táto skutočnosť zároveň zákonným dôvodom na prerušenie katastrálneho konania a dôvodom na vyzvanie účastníkov katastrálneho konania na

predloženie tejto listiny, a to v zmysle § 31a písm. c) zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako „KZ“), podľa ktorého:

„Konanie o návrhu na vklad sa preruší, ak: bol účastník konania vyzvaný, aby v určenej lehote predložil verejnú listinu alebo inú listinu, ktorá potvrdzuje právo k nehnuteľnosti, alebo aby odstránil nedostatky návrhu, prípadne jeho príloh.“ Keďže vklad vlastníckeho práva bol v prospech predchádzajúceho vlastníka predmetu dražby vykonaný v konaní pod č. V-377/2009, je na mieste dôvodný predpoklad, že orgánu správy katastra bolo spolu s návrhom na vklad a zmluvou o prevode vlastníctva bytu (Predmetu dražby) predložené ako príloha ku kúpnej zmluve aj vyhlásenie správcu bytového domu (navrhovateľa dražby) podľa § 5 ods. 2 ZoVB o tom, že prevodca (právny predchodca p. Makulu) nemá žiadne nedoplatky. Pripomeňme, že § 5 ods. 2 ZoVB je, s prihliadnutím na § 3 ods. 2 ZoVB v spojení s § 2 ods. 3 Občianskeho zákonníka, kogentným ustanovením (nie je možné sa od neho odchyliť), a to z dôvodu, že z povahy tohto ustanovenia nevyplýva, že by bolo možné sa od neho odchyliť. Potom je zrejmé, že prílohou každej zmluvy o prevode nehnuteľností musí byť vždy vyhlásenie správcu bytového domu o tom, že prevodca bytu (v tomto prípade právny predchodca p. Makulu) nemá žiadne nedoplatky a zároveň to znamená, že zákonné záložné právo V-1448/04-1836/2004 muselo nevyhnutne zaniknúť. Keďže § 15 ods. 1 ZoVB neobsahuje špeciálne ustanovenia o zániku zákonného záložného práva s prihliadnutím 11a § 3 ods. 2 ZoVB je potrebné pri posudzovaní zániku tohto druhu záložného práva vychádzať z ustanovení Občianskeho zákonníka.

Podľa § 151md ods. 1 písm. a) a f) Občianskeho zákonníka záložné právo zaniká:

a) zánikom zabezpečenej pohľadávky (...),

f) ak záložca previedol záloh v bežnom obchodnom styku v rámci výkonu predmetu podnikania alebo ak bol v čase prevodu alebo prechodu zálohu nadobúdateľ zálohu pri vynaložení náležitej starostlivosti dobromyseľný, že nadobúda záloh nezaťažený záložným právom.“

Ak aj v minulosti skutočne existovalo zákonné záložné právo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, ktoré bolo zapísané do katastra nehnuteľností pod č. V-1448/04- 1836/2004, tak toto zákonné záložné právo zo zákona (ex lege) v priebehu roka 2009 zaniklo s poukazom na § 151md ods. 1 písm. a) Občianskeho zákonníka, keďže solúciou (splnením) zanikla (musela zaniknúť) pohľadávka, ktorej splnenie bolo týmto zákonným záložným právom zabezpečené. O zániku zákonného záložného práva svedčí (musí svedčať) práve vyhlásenie žalobcu o neexistencii žiadnych nedoplatkov podľa § 5 ods. 2 ZoVB, ktoré muselo byť predložené v katastrálnom konaní vedenom Okresným úradom Spišská Nová Ves pod č. V-377/2009. V opačnom prípade by totiž vklad vlastníckeho práva v prospech p. Makulu nebol povolený. Ak aj pohľadávka žalovaných skutočne nezaničila (a záložné právo nezaničilo splnením zabezpečené j pohľadávky), tak k zániku zákonného záložného práva muselo prísť v zmysle § 151md ods. 1 písm. f) OZ v spojení s § 5 ods. 2 ZoVB. Pán S. potom na základe kúpnej zmluvy musel zároveň nadobudnúť byt č. 7 nezaťažený zákonným záložným právom zapísaným pod č. V-1448/04-1836/2004. Vyhlásenie správcu bytového domu podľa § 5 ods. 2 ZoVB nieje ničím iným než inou listinou v zmysle § 8 ods. 1 písm. c) KZ. Zároveň je vyhlásenie správcu bytového domu podľa § 5 ods. 2 ZoVB aj tzv. „záznamovou listinou“ v zmysle § 34 ods. 1 KZ, podľa ktorého: „Práva k nehnuteľnostiam uvedené v § i ods. i, ktoré vznikli, zmenili sa alebo zanikli zo zákona (pozn. - napr. podľa § 151md ods. 1 písm. a) Občianskeho zákonníka), rozhodnutím štátneho orgánu, príklopom licitátora na verejnej dražbe, vydržaním, prírastkom a spracovaním, práva k nehnuteľnostiam osvedčené notárom, ako aj práva k nehnuteľnostiam vyplývajúce z nájomných zmlúv, zo zmlúv o prevode správy majetku štátu alebo z iných skutočností svedčiacich o zverení správy majetku obce alebo správy majetku vyššieho územného celku sa do katastra zapisujú záznamom, a to na základe verejných listín a iných listín. Záznamom sa zapisuje i zmena poradia záložných práv z dohody záložných veriteľov o poradí ich záložných práv rozhodujúcim na ich uspokojenie.“

Ak bol povolený vklad vlastníckeho práva v katastrálnom konaní pod č. V-377/2009, tak je jasné, že zákonné záložné právo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, v katastri nehnuteľností zapísané pod č. V-1448/04-1836/2004, v čase pred povolením vkladu vlastníckeho práva zaniklo v zmysle § 151md ods. 1 písm. a) Občianskeho zákonníka, a teda v čase konania dražby nemohlo existovať. Ak takéto „neexistujúce“ zákonné záložné právo bolo zapísané v katastri nehnuteľností v čase konania dražby, tak potom bolo zapísané v rozpore so skutočným hmotnoprávnym stavom. V čase konania dražby, vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti, neboli (nemohli byť) vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome prednostnými záložnými veriteľmi. Ak zákonné záložné právo vlastníkov bytov, zapísané v katastri nehnuteľností pod č. V-1448/04- 1836/2004 zaniklo začiatkom roka 2009 splnením zabezpečenej pohľadávky (o čom musel dať správca bytového domu v zmysle § 5 ods. 2 ZoVB na účely katastrálneho konania a povolenia vkladu vyhlásenie), tak potom sa právny

predchodca žalobcu (VÚB, a.s.) stal v prednostným (prvým v poradí na uspokojenie) záložným veriteľom, ktorého záložné právo bolo zapísané v katastri nehnuteľností pod č. V-2123/2008. Žalobca potom (na základe zmluvy o postúpení pohľadávky) nastúpil na miesto svojho právneho predchodcu a bol potom nevyhnutne týmto prednostným záložným veriteľom aj v čase konania dražby, keďže iné záložné právo (v poradí skoršie ako záložné právo žalobcu) už v katastri nehnuteľností v čase konania dražby (okrem neexistujúceho zákonného záložného práva žalovaných) zapísané nebolo.

Ak platí, že žalobca bol prednostným záložným veriteľom vo vzťahu k žalovaným, tak potom mal právo svoju pohľadávku (ktorej existenciu ani výšku 55.479,53 EUR žalovaní v konaní nerozporovali) uspokojiť z celého výťažku dražby, t. j. zo sumy 27.000,- EUR. Žalobca teda konal v súlade so svojim skutočným hmotnoprávnym postavením prednostného záložného veriteľa. Ak si totiž záložný veriteľ v poradí na uspokojovanie skoršom ako je poradie záložného veriteľa vykonávajúceho dražbu v súlade s § 151ma ods. 8 OZ v takejto dražbe uplatní svoje právo byť uspokojený z výťažku dražby (čo nebolo v konaní sporné), tak má byť uspokojený prednostne - z celého výťažku dražby. Pohľadávka v poradí neskoršieho záložného veriteľa, avšak vykonávajúceho záložné právo dražbou, má byť uspokojovaná až po tom, čo sú uspokojené prihlásené pohľadávky záložných veriteľov so skorším poradím uspokojovania. Uvedený postup sa ako správny javí po zohľadnení toho, že náklady dražby sú v zmysle § 121 ods. 3 OZ príslušenstvom pohľadávky (náklady spojené s uplatnením pohľadávky) záložného veriteľa, ktorý vykonáva dražbu. Keďže pohľadávka v poradí neskoršieho záložného veriteľa (avšak vykonávajúceho záložné právo dražbou), má byť uspokojovaná až po tom, čo sú uspokojené prihlásené pohľadávky záložných veriteľov so skorším poradím, musia byť náklady dražby z výťažku dražby odpočítané až po uspokojení záložných veriteľov so skorším poradím. V opačnom prípade by v časti príslušenstva - nákladov dražby, dochádzalo k nedôvodnému uprednostňovaniu záložného veriteľa s neskorším poradím uspokojovania. Bolo teda na súde, aby riadne posúdil, či tým, že žalovaní, ktorí neboli prednostnými záložnými veriteľmi, a pritom prednostne (pred žalobcom ako prednostným záložným veriteľom) uspokojili svoju pohľadávku a príslušenstvo k nej prináležiace (náklady dražby), a to práve na ujmu žalobcu (v rozsahu ceny dosiahnutej vydražením, t. j. 27.000 €), či takýmto svojim konaním (ne)spôsobili žalobcovi škodu, prípadne či sa na ťarchu žalobcu bezdôvodne (ne)obohatili. To že žalobca v žalobe právne posúdil svoj nárok voči žalovaným ako „škodu“, neznamená, že súd sa nemal zaoberať aj tým, či v danom prípade nedošlo k bezdôvodnému obohateniu na strane žalovaných, a to práve v rozsahu žalobcom v žalobe uplatnenej sumy 27.000 €. Právna kvalifikácia uvedená žalobcom v žalobe totiž nie je pre súd rozhodujúca. Právne posúdenie nároku patrí len súdu samému, tak ako to vyplýva napr. aj z odôvodnenia rozsudku Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5 Cdo 58/99. Bez právneho významu pre správne rozhodnutie v merite tohto sporu je skutočnosť, že v súčasnosti je právoplatne rozhodnuté o zamietnutí žaloby o určenie neplatnosti dražby (pričom v tomto konaní žalobca nebol stranou sporu). Pretože v zmysle ustálenej súdnej praxe nesprávne rozdelenie výťažku dražby nie je dôvodom na určenie neplatnosti dražby, ale len dôvodom na uplatňovanie nárokov z prípadných zodpovednostných vzťahov (napr. uplatňovanie nároku na náhradu škody, nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia a pod.). Žalobca teda neurobil nič iné, než to, že postupoval v súlade s ustálenou súdnou praxou. Bez právneho významu pre správne rozhodnutie vo veci samej aj skutočnosť, že obdobné konanie je na súde prvej inštancie vedené aj proti dražobníkovi (pod sp. zn. 11C/47/2017). Nikto nemôže žalobcovi zakazovať, aby podal obdobnú žalobu z opatrnosti voči viacerým subjektom naraz, najmä ak si nie je istý, kto je skutočným nositeľom hmotnoprávnej povinnosti (t. j. pasívne vecne legitimovaným subjektom). To, že boli žaloby žalobcom účelovo (pričom ide o účel jednoznačne legitímny - ochrana práv a povinností žalobcu) podané tak proti dražobníkovi ako aj proti navrhovateľovi dražby neznamená, že súd nie je povinný žalobcovi zodpovedať podstatné otázky, ktoré žalobca do konania vnesie.

Pre prípad úspechu v odvolacom konaní si žalobca uplatňuje voči žalovaným právo na náhradu trov odvolacieho konania.

Navrhol odvolaciemu súdu, aby po preskúmaní odvolania zrušil rozhodnutie a vec vrátil na ďalšie konanie súdu prvej inštancie.

13. Vo vyjadrení žalovaný uviedol, že obdržal odvolanie žalobcu, ku ktorému podáva nasledovné stanovisko. Bytové družstvo Spišská Nová Ves ako žalovaný odmietame odvolanie v celom rozsahu a máme za to, že je nedôvodné. V prvom rade trváme na všetkých tvrdeniach a dôkazoch ktoré sme súdu do dnešného dňa predložili. Ďalej uvádzame, že zákonné záložné právo vznikajúce v zmysle § 15 zák.č, 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vzniká a viaže sa vždy na byt, pričom vzniká pri prvom odkúpení bytu do osobného vlastníctva. Záložné právo nezaniká s každým ďalším prevodom vlastníctva k bytu, ale nový vlastník k predmetnému záložnému právu len pristupuje. Záložné právo je stále zapísané na predmetnom liste vlastníctva, a taktiež aj v každej kúpnej zmluve.

Bankové inštitúcie majú vedomosť o existencii zákonného záložného práva v čase keď kupujúci alebo vlastníci podpisujú Zmluvu o zriadení záložného práva. Záložné právo zriadené v zmysle § 15 zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je zriadené v prospech a na ochranu ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ak by niektorý vlastník sa dostal voči bytovému domu do nedoplatku na úhradách za plnenia, preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv. Vlastníci predsa nejdú do tohto rizika dobrovoľne ale bankové inštitúcie pri zriadení zmluvného záložného práva idú do spomínaného rizika dobrovoľne. Vznik zákonného záložného práva nie je podmienený jeho zápisom do katastra nehnuteľností, ktorý má len deklaratórny charakter a máme za to, že záložný veriteľ musí byť uzrozumený s tým, že aj keď jeho záložné právo bolo zapísané v katastri nehnuteľností ako prvé, vzhľadom na záložné právo vzniknuté priamo zo zákona podľa §15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z., má toto zákonné záložné právo v prospech ostatných, vlastníkov bytov a nebytových priestorov prednosť. Trváme na to, že záložné právo existuje a je zriadené bez ohľadu na existenciu pohľadávky. Vyhlásenie správcu, že na byte neexistujú nedoplatky na úhradách za plnenia, preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv a príspevku na správu sa vydáva predávajúcemu a to správca garantuje, negarantuje že kupujúci nemá žiadne nedoplatky. Záložné právo vznikajúce v zmysle § 15 zák. č. 182/1993 Z. z. prevodom bytu nezaniká o čom svedčia aj zápisy v kúpnych zmluvách a návrh na vklad vlastníckeho práva, kde nový vlastník berie na vedomie existenciu tohto záložného zákonného práva a prístupuje k nemu. Nikde sa neuvádza že zákonné záložné právo zaniká alebo že znovu vzniká. Vzhľadom na vyššie uvedené a všetky skutočnosti, ktoré sme už súdu predložili a uviedli, navrhujeme, aby súd svojím rozhodnutím potvrdil rozsudok Okresného súdu Spišská Nová Ves. Zdôraznil, že záložné právo vznikajúce podľa zákona o bytoch s poukazom na § 15 prevodom bytu nezaniká, o čom svedčia aj zápisy v kúpnych zmluvách.

14. Odvolací súd bez nariadenia pojednávania (§ 385 ods.1 CSP - na prejednanie odvolania nariadi odvolací súd pojednávanie vždy, ak je potrebné zopakovať alebo doplniť dokazovanie alebo to vyžaduje dôležitý verejný záujem) prejednal odvolanie v rozsahu vyplývajúcom z § 379 písm. b) CSP, a rozsudok potvrdil podľa § 387 ods.1 CSP, lebo je vecne správny, súd úplne zistil skutkový stav veci, správne ju právne posúdil a odôvodnenie rozsudku má podklad v zistení skutkového stavu veci, na čom nič nemení ani odvolanie.

15. Ani jeden z uplatnených odvolacích dôvodov nie je daný.

16. Odvolací dôvod podľa § 365 ods.1 písm. f) CSP sa týka chyby v zisťovaní skutkového stavu veci súdom spočívajúcej v tom, že skutkové zistenie, ktoré bolo podkladom pre jeho rozhodnutie je nesprávne, t. zn. musí ísť o skutkové zistenie, na základe ktorého vec posúdil po právnej stránke a ktoré je nesprávne v tom zmysle, že nemá oporu vo vykonanom dokazovaní, pričom medzi chybami skutkového zistenia a chybami právneho posúdenia je úzka vzájomná súvislosť, keďže príčinou nesprávnych (v zmysle nedostatočných) skutkových zistení môže byť chybný právny názor, v dôsledku ktorého zisťoval iné skutočnosti, príp. zisteným skutočnostiam prisudzoval iný právny význam. Skutkové zistenie nezodpovedá vykonaným dôkazom, ak výsledok hodnotenia dôkazov nie je v súlade s § 191 ods.1 CSP (Dôkazy súd hodnotí podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti; pritom starostlivo prihliada na všetko, čo vyšlo počas konania najavo) a to vzhľadom na to, že buď vzal do úvahy skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov alebo prednesov strán sporu nevyplývali, ani inak nevyšli počas konania najavo, alebo opomenul rozhodujúce skutočnosti, ktoré boli vykonanými dôkazmi preukázané alebo vyšli počas konania najavo. Nesprávne sú i také skutkové zistenia, ktoré založil na chybnom hodnotení dôkazov. Ide o situáciu, keď je logický rozpor v hodnotení dôkazov (v úsudku medzi porovnávanými skutočnosťami), príp. poznatkov, ktoré vyplývali z prednesov strán sporu alebo, ktoré vyšli najavo inak, z hľadiska závažnosti (dôležitosti), zákonnosti, pravdivosti, event. vierohodnosti alebo, keď výsledok hodnotenia dôkazov nezodpovedá tomu, čo malo byť zistené spôsobom vyplývajúcim z § 185-§ 211 CSP. Pri hodnotení dôkazov je potrebné zohľadniť aj iné okolnosti, ako sú vzájomná nadväznosť, súlad alebo rozpor medzi skutočnosťami, ktoré z vykonaného dôkazu vyplývajú a p. Skutkové zistenie ako výsledok hodnotenia dôkazov nemôže byť zásadne správne, ak hodnotenie dôkazov súdom prvej inštancie nezodpovedá § 191 ods.1 CSP, lebo hodnotil každý dôkaz len jednotlivo a nie aj v ich vzájomnej súvislosti. Skutkové zistenie nie je správne ani vtedy, ak medzi vykonaným dôkazom (jeho obsahom) a z neho vyvodeným (čiastkovým) skutkovým záverom, je zrejmy nesúlad.

17. Právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav, t. zn. vyvodzuje zo skutkového zistenia, aké práva a povinnosti majú účastníci podľa príslušného právneho predpisu a nesprávnym právnym posúdením veci (§ 365 ods. 1 písm. h) CSP) je jeho omyl pri aplikácii práva na zistený skutkový stav (skutkové zistenie), pričom o mylnú aplikáciu právnych predpisov ide, ak použil iný právny predpis, než ktorý mal správne použiť alebo aplikoval správny predpis, ale nesprávne ho vyložil, príp. ho na daný skutkový stav inak nesprávne aplikoval (z podradenia skutkového stavu pod právnu normu vyvodil nesprávne právne závery o právach a povinnostiach účastníkov konania) a použitie správneho ust. neznamena iba opísanie jeho dikcie, ale i jeho správne priradenie k zistenému skutkovému stavu alebo inak vyjadrené posúdením veci po právnej stránke treba rozumieť výklad o tom, z ktorých ust. zák. alebo iného právneho predpisu vychádzal (prečo pod tieto ust. podradil zistený skutkový stav) a ako ho príp. vyložil, a výklad o tom, aké majú účastníci na základe zisteného skutkového stavu podľa týchto ust. vo vzťahu k predmetu konania práva a povinnosti a ako bola preto vec rozhodnutá.

18. Súd použil správne právne predpisy, správne ich aj vyložil a na daný skutkový stav ich správne aplikoval, t. zn. z podradenia skutkového stavu pod právnu normu vyvodil správne závery o právach a povinnostiach strán sporu.

19. Na zdôraznenie správnosti napadnutého rozsudku (§ 387 ods.2 CSP) možno doplniť: Aj z LV č. XXXX I. H.. Ú.. N. J. I. nepochybne vyplýva, že ku dňu 18.8.2017 je tam ako vlastník bytu vedený Z. E. a aj on má zriadené k bytu záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytu v dome pod č. V-1448/04. Rozsudkom Okresného súdu Spišská Nová Ves 7C/251/2016 v spojení s potvrdzujúcim rozsudkom Krajského súdu v Košiciach bolo jednoznačne určené, že dobrovoľná dražba podľa rozhodnutia súdu je platná, žaloba o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby bola zamietnutá, žalobkyňa A. S. stále tvrdila, že dražba vôbec nemala prebehnúť, iná sporná otázka už bola riešená vo veci 1C/358/2013, a to právoplatným a vykonateľným rozsudkom Okresného súdu v Spišskej Novej Vsi, kde bol prijatý záver, že oneskoreným zápisom rozhodnutia o povolení vlastníckeho práva titulom kúpnej zmluvy o odpredaji bytu bývalého manžela na žalobkyňu v konaní vedenom na katastrálnom úrade, Správa katastra Spišská Nová Ves bolo rozhodnuté dňom 25.3.2009 a nie až oneskoreným zápisom rozhodnutia o povolení vkladu 30.5.2013, krajský súd vo veci 2Co/707/2014 vychádzal z toho istého názoru ako súd prvej inštancie. Duplicitne neboli voči žalobkyňi vymáhané žiadne platby (žalovaní boli vlastníci bytov).

20. Zabezpečenie pohľadávky záložným právom spočíva v tom, že ak si dlžník nesplní svoju platobnú povinnosť riadne a včas, má spoločenstvo alebo ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome ako záložní veritelia právo domáhať sa uspokojenia pohľadávky zo zálohu, z hľadiska historického vývoja je teda zrejmé, že väčšina zmlúv o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov, ktoré uzatvárajú obce, či iní vlastníci bytových bytov s nájomcami obsahovala informáciu o vzniku tohto záložného práva a ak by aj takúto informáciu neobsahovali, potom dňom povolenia vkladu vlastníckeho práva k bytu alebo nebytového priestoru do katastra nehnuteľností, záložné právo nutne vzniklo by zo zákona a zapisuje sa do katastra nehnuteľností. Žalovaný realizoval svoj výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zák. č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách, s čím právny predchodca žalobcu vyjadril aj súhlas 20.6.2014. Aj keď bol poskytnutý dlžníkovi úver, jeho záväzok bol zabezpečený záložným právom v jeho prospech a k zápisu záložného práva žalobcu k predmetu zálohu došlo ešte v roku 2008 pod zn. V-2123/2008, dlh vzniknutý porušením zmluvných povinností nezavinil preto žalovaný. Žalovaný je taktiež záložným veriteľom, ktorého záložné právo vzniklo zo zákona podľa § 15 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov. Zápis zákonného záložného práva v katastri má len deklaratórny charakter a každý ďalší veriteľ je na základe zápisu uzročený s tým, že aj keby záložné právo bolo zapísané na liste vlastníctva ako prvé v poradí so zreteľom na záložné právo vznikajúce priamo zo zákona podľa § 15 cit. zák., má právo prednosti zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome (predpoklad pre naplnenie podstaty inštitútu zákonného záložného práva je existencia konkrétnej pohľadávky spoločenstva vlastníkov voči inému vlastníkovi bytu - neplatičovi (dlžníkovi), ktorý už v čase realizácie záložného práva musí existovať).

21. Pri uzatváraní záložnej zmluvy právny predchodca žalobcu v čl. IV. bod 1 zmluvy o zriadení záložného práva akceptoval LV č. XXXX, z ktorého vyplynulo, že na zálohu viazne v prospech všetkých vlastníkov bytov v bytovom dome zo zákona záložné právo. Na realizáciu dobrovoľnej dražby podal návrh žalovaný a nie žalobca. Neplatnosť dobrovoľnej dražby žalobca nenapadol a úhradu sumy 27.000 € sa súdnou cestou domáhal nielen od žalovaného, ale aj od dražobnej spoločnosti, bola uhradená

síce len suma 14.166,04 €, ale žalovaný za to nemôže. Žalovaný sa bezdôvodne neobohatil na úkor žalobcu. Napokon v Civilnom sporovom poriadku môže vzniknúť pluralita strán sporu, ak je niekoľko žalobcov, vzniká medzi nimi navzájom procesné spoločenstvo žalobcov, ak je niekoľko žalovaných, vzniká medzi nimi navzájom procesné spoločenstvo žalovaných. V prípade spoločnej dražby ohľadne strán sporu by bola neplatná len tá časť dražby, ktorej sa takýto rozsudok týka, t. j. podľa § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách. V konaní o neplatnosť dražby majú byť sporové strany navrhovateľ dražby, ďalší dražobník, vydražiteľ a predchádzajúci vlastník a osoba dotknutá na svojich právach, v prípade žaloby o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby by musel označiť žalobca všetky strany sporu a aj zúčastnené osoby tak, aby mohla byť žaloba úspešná, keďže ide v tomto špecifickom konaní o ich nerozlučné spoločenstvo. Pri neplatnosti dobrovoľnej dražby v takejto žalobe potom vyplýva nerozlučnosť spoločenstva účastníkov konania z právnej povahy dobrovoľnej dražby, z predpokladu určenia jej neplatnosti súdom z dôsledkov, ktoré z určenia neplatnosti dražby vyplývajúce pre právne vzťahy týchto osôb. Ak osobitný zákon stanovuje, že určité právo možno uplatniť žalobou na súde iba v ním vymedzenej lehote, nemožno len zo samotnej skutočnosti ešte určiť, že v tomto konaní neplatnosť dražby o tejto žalobe ide medzi viacerými žalovanými o nerozlučné procesné spoločenstvo (pozri aj rozsudok 3Cdo/272/2007 z 22.5.2008 o neplatnosť dobrovoľnej dražby).

22. Odvolanie nie je opodstatnené a treba prisvedčiť žalovanému, že vznik záložného práva nie je podmienený jeho zápisom do katastra nehnuteľností. Záložné právo existuje a je zriadené bez ohľadu na existenciu pohľadávky, vyhlásenie správcu, že na byte neeviduje nedoplatky na úhradách za plnenia preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv a príspevku na správu sa vydáva predávajúcemu a to správca garantuje, už potom negarantuje, že kupujúci nemá žiadne nedoplatky; rozsudkom sa súd prvej inštancie neodklonil od súdnej praxe.

23. Odvolací súd napadnutý rozsudok potvrdil a rozhodol o trovách odvolacieho konania podľa § 396 CSP, lebo žiadne trovy úspešnému žalovanému nevznikli a keďže ho zastupovalo Bytové družstvo Spišská Nová Ves, Kamenárska 5 a žalobca bol neúspešný v konaní.

24. Pomer hlasov, akým bolo rozhodnutie prijaté: 3 hlasy za (§ 393 ods.2 druhá veta CSP).

#### **Poučenie:**

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa.

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov, b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu, c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník, d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie, e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky, a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu, b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné.

Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

Dovolanie sa podáva 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.

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde.

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).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom. Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa, b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa, c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa. Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania.

Dovolanie prípustné podľa § 420 možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení.

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada.

Dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci.

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia.

Dovolací dôvod nemožno vymedziť tak, že dovolateľ poukáže na svoje podania pred súdom prvej inštancie alebo pred odvolacím súdom.

Dovolacie dôvody možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie dovolania.

V dovolaní nemožno uplatňovať nové prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany okrem skutočností a dôkazov na preukázanie prípustnosti a včasnosti podaného dovolania.