

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 6Co/259/2016
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4213221064
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 06. 2017
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Dagmar Podhorcová
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2017:4213221064.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Dagmar Podhorcovej a sudkýň JUDr. Marty Polyákovej a JUDr. Ingrid Doležajovej, v právnej veci žalobcu: SVB - Vnútornej okružná 176, so sídlom Komárno, Vnútornej okružná 176, zastúpeného JUDr. Jurajom Gavalcom, advokátom so sídlom Trnava, Teodora Tekela 23, proti žalovaným: 1/ Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., so sídlom Bratislava, Bajkalská 30, IČO: 31 335 004, 2/ DUPOS dražobná, spol. s r.o., so sídlom Trnava, Tamaškovičova 17/2742, IČO: 36 233 935, zastúpenému advoconsulting s.r.o., so sídlom Trnava, Tamaškovičova 17/2742, IČO: 47 253 428, 3/ LAND MASTER REALITY s.r.o., so sídlom Komárno, Krymská 2606/6, IČO: 46 786 864, zastúpenému Ing. Bélom Sántom, bytom Komárno, Krymská 2606/6, 4/ N. G., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom N., prechodne N., K. XX, o určenie neplatnosti dražby, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Komárno z 3. februára 2016, č. k. 10C/379/2013-292, takto

rozhodol:

Odvolačný súd rozsudok súdu prvej inštancie potvrdzuje.

Žalovaným v 1. až vo 4. rade nepriznáva náhradu trov odvolacieho konania.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie žalobu, žalobcu o určenie neplatnosti dražby, zamietol a zároveň žalobcovi uložil povinnosť zaplatiť žalovanému v 2. rade náhradu trov konania vo výške 725,62 eura do troch dní od právoplatnosti rozsudku a žalovaným v 1. 3. a 4. rade náhradu trov konania nepriznal.

2. Svoje rozhodnutie právne odôvodnil s poukazom na ust. § 3 ods. 8 a § 21 ods. 2, 4 zák. č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, § 151 e ods. 1, 2, § 151ma ods. 1 až 3, § 151k ods. 1, § 151l ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“), § 15 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. V úvode odôvodnenia uviedol, že žalobca sa domáhal určenia, že dobrovoľná dražba bytu č. XX na prízemí bytového domu súp. č. XXX, orientačné č. XX na U. O. T. v N., nachádzajúceho sa na parc. č. 965/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1968 m², v k. ú. N., zapísaného na LV č. XXXX, podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach vyššie uvedeného bytového domu a pozemku parc. č. 965/1 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 1968 m², zapísaného na LV č. XXXX a LV č. XXXXX vo veľkosti 5818/678361-in /ďalej len byt, nehnuteľnosť/, vykonaná dňa 18. 06. 2013 v Nitre, ktorej priebeh osvedčil JUDr. Peter Opatovský, notár so sídlom v Trnave, Notárskou zápisnicou č. NZ 20441/2013, N178/2013, NCRIs 20865/2013 zo dňa 18. 06. 2013, je neplatná. Vykonaným dokazovaním zistil, že žalobca je právnickou osobou zapísanou do registra združení Okresným úradom Komárno pod č. 2001/00003 a vznikol dňom 07. 01. 2002 pre bytový dom č. XXX na U. O. okružná v N.. Je oprávnený samostatne konať v mene vlastníkov bytov, teda v danom prípade podať žalobu na určenie neplatnosti dražby. Podľa Stanov zo dňa 30. 11. 2007 dňa

18. 06. 2013 sa konala na návrh žalovaného v 1. rade dobrovoľná dražba nehnuteľnosti vo vlastníctve žalovanej v 4. rade. Z notárskej zápisnice spísanej o priebehu dobrovoľnej dražby na adrese Penzión Artin, Svätourbanovská 37, v Nitre JUDr. Petrom Opatovským notárom, so sídlom v Trnave pod sp. zn. NZ20441/2013, N178/2013, NCRIs 20865/2013 vyplýva, že predmet dobrovoľnej dražby bol ocenený znalcom Ing. Gustávom Hodúlom dňa 14. 04. 2013 znaleckým posudkom č. 42/2013 na sumu 20.000 eur. Začatie výkonu záložného práva bolo oznámené žalobcovi listom žalovaného v 2. rade zo dňa 25. 03. 2013, ktoré bolo doručené 30. 03. 2013. Licitátor vyhlásil výšku najnižšieho podania v uvedenej sume. Nakoľko ani na opakovanú výzvu licitátora účastníci dražby neurobili ani najnižšie podanie, licitátor znížil najnižšie podanie o 2.000 eur, t. j. na sumu 18.000 eur. Účastník s dražobným číslom 1. /žalovaný v 3. rade/ urobil podanie na túto sumu, nikto z prítomných účastníkov vyššie podanie neurobil, preto licitátor udelil príklep žalovanému v 3. rade a ukončil dražbu. Na predmete dražby bolo vyznačených viac záložných práv (v prospech Sociálnej poisťovne, Orange Slovensko, a.s., SPP, a.s.). Ako prvé bolo vyznačené záložné právo žalovaného v 1. rade na zabezpečenie jeho pohľadávky s príslušenstvom zo zmluvy č. 3013601 0 01 a 3013601 8 02 uzavretej so žalovanou v 4. rade, a to na základe Zmluvy o zriadení záložného práva uzavretej dňa 14. 01. 2010. Návrh žalovaného v 1. rade bol doručený správe katastra 14. 01. 2010, záložné právo v jeho prospech bolo vyznačené na listoch vlastníctva rozhodnutím Správy katastra N. č. V XX/XX zo dňa 29. 01. 2010. Výkon záložného práva v prospech žalovaného v 1. rade je uvedený v poznámke na LV na základe oznámenia o výkone záložného práva zo dňa 15. 03. 2013. Predmetnú nehnuteľnosť žalovaná v 4. rade nadobudla do vlastníctva od Mesta Komárno na základe Zmluvy o prevode vlastníctva bytu v dome uzavretej 11. 04. 2002. Dôvodil, že zo žaloby nevyplýva, že dôvod neplatnosti dražby súvisí so spáchaním trestného činu, preto usúdil, že v danom prípade žalobca mal možnosť domáhať sa neplatnosti dražby podľa vyššie citovaného ustanovenia Zákona o dobrovoľných dražbách v zákonnej trojmesačnej prekluzívnej lehote, ktorá mu plynula od 18. 06. 2013 a skončila 18. 09. 2013, teda predmetný nárok bol uplatnený v zákonnej lehote. Návrh na dobrovoľnú dražbu bol podaný záložným veriteľom, preto žalovaný v 1. rade nepotreboval k návrhu súhlas žalobcu, teda námietku žalobcu ohľadne porušenia povinnosti uloženej ustanovením § 3 ods.8 Zákona č. 527/2002 Z. z. považoval za je neopodstatnenú. Ďalej argumentoval, že záložné právo k bytu alebo nebytovému priestoru v bytovom dome, ktoré upravuje ustanovenie § 15 Zákona č. 182/93 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je akýmsi osobitným druhom záložného práva, pretože vzniká priamo zo zákona. Toto záložné právo slúži na zabezpečenie pohľadávok, ktoré má spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov a ak sa nezriaďuje spoločenstvo, tak ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, voči vlastníkovi bytu alebo nebytovému priestoru v dome. Zabezpečenie sa vzťahuje najmä na pohľadávky finančného charakteru, ktoré vznikli povinnosťou úhrad na prevádzku opráv a údržbu spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu a pozemku, alebo platieb za dodávku služieb súvisiacich s užívaním bytu a nebytového priestoru, ako aj náhrad škôd, ktoré spôsobil vlastník bytu a nebytového priestoru, alebo osoby užívajúce byt. Samotné 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 zo zálohu. Keďže zabezpečenie vyplýva priamo zo zákona, na vznik záložného práva od 01. 04. 2010, t.j. od účinnosti Zákona č. 70/2010 Z. z. už nie je potrebný akýkoľvek iný právny úkon. Otázka o časovom momente, kedy skutočne vznikne záložné právo podľa § 15 ods. 1 je dôležitá, najmä pri realizácii záložného práva v prípade, ak na zálohu viazne okrem zákonného záložného práva aj iné záložné právo zriadené v prospech ďalšieho záložného veriteľa. Na každom zálohu môže vzniknúť aj viac záložných práv. V § 151k ods. 1 Občianskeho zákonníka je zakotvené, že ak vzniklo na zálohu viac záložných práv, na ich uspokojenie je rozhodujúce poradie ich registrácii v registri záložných práv počítané odo dňa ich najskoršej registrácie alebo odo dňa ich registrácie v osobitnom registri. V prípade, že zákonné záložné právo na liste vlastníctva bytového domu vôbec nebolo zapísané v prospech všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, teda sa nevykonala zápis v zmysle § 15 Zákona o vlastníctve bytov, pri prvom prevode bytov do osobného vlastníctva, potom kataster zákonné záložné právo v prospech spoločenstva alebo v prospech všetkých vlastníkov zapíše k dátumu, keď sa o zápis požiada. Pohľadávky, ktoré vznikli pred zápisom zákonného záložného práva, sú v takomto prípade zoradené v zmysle Občianskeho zákonníka a prvý sa uspokojí prednostným záložným veriteľom. Ak niečo zvýši pre tých ďalších, sú uspokojení aj oni. Mal za to, že v prejednávanej príhode žalobca neuniesol dôkazné bremeno, keď nepreukázal, že je prednostným záložným veriteľom z dôvodu, že jeho záložné právo vzniklo zo zákona, a preto bolo zaregistrované ako prvé. Zákomom č. 526/2002 Z. z. bol novelizovaný Občiansky zákonník v § 151ma ods. 3, ktorým došlo k zrušeniu takzvaného prednostného zákonného záložného práva. Zákonodarca touto novelou zrovnoprávnil záložné práva všetkých subjektov bez ohľadu na ich zaradenie alebo vznik. Poradie

zaregistrovaných záložných práv je rozhodujúce pre uspokojenie záložných veriteľov. Preto pre poradie uspokojenia nie je rozhodujúci vznik záložného práva, ale jeho registrácia. Občiansky zákonník pre účely určenia poradia uspokojenia nerozlišuje medzi záložnými právami, ktoré vznikajú zo zákona, alebo na základe zmluvy, preto v súlade so zásadou rovnosti práv určuje, že rozhodným pre určenie poradia prednosti je moment registrácie. Fakt, že právo vzniklo skôr nie je podľa ustanovení Občianskeho zákonníka rozhodný pre určenie poradia uspokojenia, alebo inak prednostného postavenia záložného práva. Vznik záložného práva nemá žiaden vplyv na poradie uspokojovania a aj časovo neskoršie záložné právo môže byť v prípade prednosti registrácie uspokojené pred záložným právom, ktoré vzniklo skôr. Takto má každý veriteľ rovnaké možnosti zabezpečiť si poradie uspokojenia, keď právny poriadok rozlišuje rôzne možnosti vzniku záložného práva. Žalovaný v 1. rade si nechal na predmete dražby zaregistrovať záložné právo už dňa 29. 01. 2010 a rovnakú možnosť mal v zmysle ustanovenia § 15 Zákona o vlastníctva bytov v prípade existencie platnej pohľadávky aj žalobca, ale túto možnosť nevyužil a jeho zákonné záložné právo ani do podania žaloby, ani do konania dražby nehnuteľnosti zaregistrované na liste vlastníctva nebolo. Preto pri výkone záložného práva žalovaný v 1. rade nebol povinný oznámiť začatie výkonu záložného práva žalobcovi, keďže on bol prvým záložným veriteľom. Z výkazu dlžoby žalovanej v 4. rade predloženého žalobcom súd zistil, že vlastníčka bytu riadne a včas neplatila mesačnú zálohovanú úhradu za užívanie bytu od marca 2010 (pri splatnosti marcovej platby do 28. 02. 2010), teda pohľadávka žalobcu voči nej vznikla až 01. 03. 2010. Predpokladom na vznik každého záložného práva je predovšetkým existencia konkrétnej pohľadávky, ktorá v čase realizácie záložného práva musí existovať. V danom prípade zákonné záložné právo žalobcu podľa § 15 ods.1 Zákona č. 182/1993 Z. z. mohlo byť realizované prvýkrát po vzniku jeho pohľadávky voči vlastníčke bytu dňom 01. 03. 2010, kedy sa zálohová platba za mesiac marec 2010 stala splatnou. Všetky ďalšie pohľadávky žalobcu sa stali splatnými až neskôr podľa špecifikácie dlhu založeného do spisu na č. I. 229-233. Pohľadávka žalobcu voči žalovanej v 4. rade teda vznikla neskôr, než bolo záložné právo žalovaného v 1. rade vyznačené na liste vlastníctva. Bol toho názoru, že za prednostného záložného veriteľa možno považovať len takého záložného veriteľa, ktorého záložné právo je zaregistrované ako prvé v poradí. Vznik záložného práva totižto nemá žiaden vplyv na poradie uspokojovania a aj časovo neskoršie záložné právo môže byť v prípade prednosti registrácie uspokojené pred záložným právom, ktoré vzniklo skôr. Takto je zachovaná zásada rovnosti, pretože každý veriteľ má rovnaké možnosti zabezpečiť si poradie uspokojenia registráciou záložného práva. Pokiaľ by zákonodarca mal záujem uprednostniť pri súbehu záložných právo zákonného záložcu, bol by takúto skutočnosť explicitne zakotvil v zákone. V ustanovení § 151ma ods. 3 Občianskeho zákonníka zakotvil prioritu prvého zaregistrovaného záložného veriteľa, ktorého označil ako prednostného záložného veriteľa, preto registrácia záložného práva je jedinou právnou skutočnosťou, s ktorou zákon spája možnosť prednostného uspokojenia. Registráciu záložného práva nie je možné stotožňovať s momentom vzniku záložného práva. To, že žalobcovi vzniklo zo zákona záložné právo znamená len toľko, že nemusí sa domáhať v osobitnom konaní vzniku tohto práva a je na ňom, či toto právo požiadava vyznačiť na liste vlastníctva. S poukazom na uvedené súd dospel k záveru, že záložné právo žalovaného v 1. rade je v poradí rozhodujúcim pre uspokojenie záložných práv prvé a preto žalobu ako neopodstatnenú zamietol. Rozhodnutie o náhrade trov konania odôvodnil poukazom na ust. § 137 a § 142 ods. 1 až 3 Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len OSP) a podľa § 142 ods. 1 OSP úspešnému žalovanému v 2. rade priznal náhradu trov konania vo výške 725,62 eura podľa vyhlášky 655/2004 Z. z. za tieto úkony právnych služieb: - prevzatie veci podľa § 11 ods. 1 a 13a ods. 1 písm. a) 61,87 eura, - zastupovanie pojednávani, ktoré bolo odročené bez prejednávania veci podľa § 11 ods. 1 a § 13a ods. 4 vo výške 1-iny tarifnej odmeny 15,47 eura, - zastupovanie na pojednávani dňa 23. 10. 2015 podľa § 11 ods. 1 a 13a ods.1 písm. d) 64,54 eura, - zastupovanie na pojednávani dňa 03. 02. 2016 podľa § 11 ods. 1 a 13a ods.1 písm. d) 66 eur, 20% DPH podľa § 18 ods.3 zo sumy 207,80 eura, t. j. 41,56 eura, spolu 249,45 eura, - režijný paušál podľa § 16 ods.3, 2x 8,04, 1. 8,39 a 1x 8,58 eura, t.j. 33,05 eura + DPH 6,61 eura, t.j. spolu 39,66 eura, - náhradu za stratu času za cestu Trnava - Komárno a späť podľa § 17 ods. I, vo výške 1/60-ina výpočtového základu za každú aj začatú polhodinu 6 polhodiny dňa 16. 06. 2014 po 13,40 eura, t.j. 80,40 eura; dňa 23. 10. 2015 a 03. 02. 2016 po 80,40 eura (správne za každú začatú polhodinu dňa 23. 10. 2015 po 13,98 eura a dňa 03. 02. 2016 po 14,30 eura, avšak žalovaný si uplatnil iba vo výške 13,40 eura); t.j. 241,20 eura + DPH 48,24 eura, spolu 289,44 eura, - cestovné náhrady osobným motorovým vozidlom zn. O. J. XY, EČ: G pri spotrebe 6,5 lit/100km za 3 cesty z Trnavy do Komárna a späť (92 km x 2 = 184 km) a pri cene phm dňa 16. 06. 2014 1,502 eura/lit (17,96 eura), dňa 23. 10. 2015 v cene 1,205 eura/lit (14,41 eura) a dňa 03. 02. 2016 pri cene 1,144 eura/lit (13,68 eura) spolu 46,05 eura, - za opotrebovanie vozidla § 15 písm. a), 16 ods. 4 a § 1 písm. b/ Opatrenia č. 632/2008 Z. z. , 0,183 eura x 3 cesty , 552 km, t.j. 101,02 eura.

3. Proti tomuto rozsudku podal v zákonnej lehote odvolanie žalobca a žiadal napadnutý rozsudok podľa ust. § 221 ods. 1 písm. h/ OSP zrušiť a vec vrátiť súdu prvej inštancie na ďalšie konanie. V prípade, ak by odvolací súd potvrdil napadnutý rozsudok, žiadal pripustenie dovolania odvolacím súdom, pretože ide o rozhodnutie po právnej stránke zásadného významu. Nesúhlasil s názorom, že pre poradie uspokojenia záložných práv je rozhodujúce poradie zaregistrovania záložného práva, poukazujúc na ust. § 15 zák. č. 182/1993 Z. z. Vyzdvihol, že mu vzniklo záložné právo zo zákona dňa 07. 01. 2002, teda pred účinnosťou zák. č. 286/2007 Z. z. - novely zákona č. 182/1993 Z. z. do 31. 12. 2002 platilo ust. § 151c ods. 1 OZ, v zmysle ktorého ak vznikne na zálohu viac záložných práv, uspokojí a prednostne záložné právo svojim vznikom najstaršie a podľa ods. 2 doba vzniku záložného práva je rozhodujúca pre poradie na uspokojenie zálohu aj v prípade, že záložné právo bolo zriadené na zabezpečenie budúcej alebo podmienenej pohľadávky, poukazujúc aj na prechodné ustanovenia. Tvrdil, že jeho pohľadávka voči žalovanej v 4. rade je zabezpečená zákonným záložným právom, ktoré vzniklo skôr ako záložné právo žalovaného v 1. rade, a preto má právo prednosti. Vyzdvihol, že spoločenstvo vlastníkov bytov môže zaregistrovať svoje záložné právo až v momente vzniku dlhu vlastníka bytu voči nemu a toto je podľa názoru súdu okamih vzniku záložného práva, pretože dovtedy existuje konkrétna pohľadávka spoločenstva. Zastal názor, že jeho zákonné záložné právo podľa § 15 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z. z. má prednostné postavenie pri konkurencii viacerých záložných práv a nie je potrebná jeho registrácia /v danom prípade nebola potrebná ani podľa ust. § 879e ods. 1 OZ/ a zabezpečuje všetky pohľadávky, aj tie ktoré vzniknú v budúcnosti. Uzavrel, že v danej veci bolo porušené jeho právo, ako prioritného záložného veriteľa, realizovať záložné právo, neudelil súhlas na realizáciu dražby a nebolo mu oznámené začatie výkonu záložného práva.

4. K odvolaniu žalobcu sa vyjadril žalovaný v 1. rade písomným vyjadrením, v ktorom uviedol, že nesúhlasí s právnymi názormi žalobcu vyjadrenými v odvolaní a žiadal napadnutý rozsudok potvrdiť.

5. Krajský súd v Nitre, ako súd odvolací (§ 34 zák. č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok, ďalej len „CSP“), po zistení, že odvolanie bolo podané oprávnenou stranou, v zákonom stanovenej lehote na podanie odvolania (§ 359 CSP § 362 ods. 1 CSP) a zistení, že spĺňa náležitosti § 363 CSP, prejednal odvolanie bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP), za splnenie povinnosti ustanovenej v ust. § 219 ods. 3 CSP a dospel k záveru, že odvolanie žalobcu nie je dôvodné, preto rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

6. Podľa § 470 ods. 1 CSP, ak nie je ustanovené inak, platí tento zákon aj na konania začaté pred dňom nadobudnutia jeho účinnosti.

7. Podľa § 470 ods. 2 prvej vety CSP právne účinky úkonov, ktoré v konaní nastali pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona, zostávajú zachované.

8. Podľa § 387 ods. 1 a 2 CSP odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne. Ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

9. Ustanovením § 387 ods. 2 CSP je odvolaciemu súdu daná možnosť vypracovania tzv. skráteného odôvodnenia rozhodnutia. Možnosť vypracovania takéhoto odôvodnenia je podmienená tým, že odvolací súd sa v plnom rozsahu stotožní s dôvodmi rozhodnutia súdu prvej inštancie a to po skutkovej ako aj právnej stránke; ak sa odvolací súd čo i len čiastočne nestotožní s týmito závermi, neprichádza do úvahy vypracovanie skráteného odôvodnenia. Môže síce doplniť dôvody uvedené v rozhodnutí súdu prvej inštancie, toto doplnenie však nemôže byť v rozpore so závermi súdu prvej inštancie, môže ho iba dopĺňať v tom zmysle, že závery odvolacieho súdu iba podporia odôvodnenie súdu prvej inštancie. Odvolací súd musí odpovedať na podstatné a právne dôvody odvolania a nemôže sa obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia doplniť ďalšie dôvody.

10. Odvolací súd po prejednaní veci dospel k záveru, že súd prvej inštancie vykonal vo veci dostatočné dokazovanie, správne zistil skutkový stav, vec správne posúdil po právnej stránke, preto napadnutý rozsudok ako vecne správny potvrdil (§ 387 ods. 1 CSP). Odvolací súd plne stotožňuje s dôvodmi súdu prvej inštancie uvedenými v napadnutom rozsudku, na tieto poukazuje ako na správne, a preto

ich nebude opakovať (§ 387 ods. 2 CSP). Na potvrdenie správnosti záverov súdu prvej inštancie a k námietkam uvedeným v odvolaní žalobcu odvolací súd uvádza, že rozhodnutie súdu prvej inštancie je dostatočne odôvodnené a tým aj preskúmateľné.

11. Podľa § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona SNR č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (ďalej len ZoDD) v znení účinnom do 30. 09. 2013 v prípade, ak boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby zaniká, ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa príklepu okrem prípadu, ak dôvody neplatnosti dražby súvisia so spáchaním trestného činu a zároveň ide o dražbu domu alebo bytu, v ktorom má predchádzajúci vlastník predmetu dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu, v tomto prípade je možné domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty. V prípade spoločnej dražby bude neplatná len tá časť dražby, ktorej sa takýto rozsudok týka.

12. Podľa § 21 ods. 4 ZoDD, účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby podľa odseku 2 sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa odseku 2.

13. Podľa § 151e ods. 1 OZ, na vznik záložného práva sa vyžaduje jeho registrácia v Notárskom centrálnom registri záložných práv (ďalej len „register záložných práv“) zriadenom podľa osobitného zákona, ak tento zákon alebo osobitný zákon neustanovuje inak.

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

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

16. Podľa § 151ma ods. 1 OZ v znení účinnom od 01. 03. 2012, ak vzniklo na zálohu viac záložných práv, záložný veriteľ je povinný písomne oznámiť začatie výkonu záložného práva aj ostatným záložným veriteľom, ktorí sú v poradí rozhodujúcom na uspokojenie záložných práv pred záložným veriteľom vykonávajúcim záložné právo. V oznámení o začatí výkonu záložného práva záložný veriteľ uvedie spôsob, akým sa uspokojí alebo sa bude domáhať uspokojenia zo zálohu.

17. Podľa § 151ma ods. 3 OZ, pri výkone záložného práva záložným veriteľom, ktorého záložné právo je v poradí rozhodujúcom na uspokojenie záložných práv registrované ako prvé (ďalej len „prednostný záložný veriteľ“), sa záloh prevádza nezaťaženy záložnými právami ostatných záložných veriteľov. Ak výťažok z predaja zálohu prevyšuje pohľadávku zabezpečenú v prospech prednostného záložného veriteľa, ostatní záložní veritelia majú právo, aby ich pohľadávky zabezpečené záložným právom k prevádzanému zálohu boli po odpočítaní nevyhnutne a účelne vynaložených nákladov prednostným záložným veriteľom v súvislosti s výkonom záložného práva uspokojené z výťažku z predaja zálohu podľa poradia rozhodujúceho na uspokojenie záložných práv.

18. Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník rieši právnu úpravu výkonu záložného práva tak, že ak na zálohu vzniklo viac záložných práv, je rozhodujúce pre uspokojenie poradie ich registrácie, teda rešpektuje právo prednosti toho záložného veriteľa, ktorého záložné právo vzniklo skôr. Pri samotnom výkone záložného práva ust. § 151ma ods. 3 OZ je upravená definícia pojmu prednostný záložný veriteľ, t. j. veriteľ, ktorého záložné právo je registrované ako prvé v poradí. Teda pre určenie prednostného záložného veriteľa nie je rozhodný čas vzniku záložného práva, ale čas jeho registrácie, čo zodpovedá princípom právnej istoty a publicity záložných práv. Záložné právo k nehnuteľnostiam, bytom a nebytovým priestorom vzniká zápisom v katastri nehnuteľností.

19. V prípade, ak začne výkon záložného práva záložný veriteľ, ktorý nemá postavenie prednostného záložného veriteľa, je povinný písomne oznámiť začatie výkonu záložného práva, vrátane uvedenia spôsobu tohto výkonu, ostatným záložným veriteľom, ktorí sú v poradí rozhodujúcom na uspokojenie záložných práv pred ním (nie však tým, ktorý sú až za ním, čím sa napríklad znižuje ich právo splatiť pohľadávku skoršie registrovaných záložných práv a tým si vylepšiť svoju pozíciu pri uspokojení svojej pohľadávky). Záložný veriteľ, ktorý nemá postavenie prednostného záložného veriteľa, je tiež povinný

informovať (nevyžaduje sa písomná forma) nadobúdateľa zálohu, že prevádzaný záloh je zaťažený záložným právom.

20. Podľa § 15 ods. 1 Zákona č. 182/1993 Zb. 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 zapíše do katastra nehnuteľností.

21. Odvolací súd v zmysle § 379 a § 380 CSP viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania sa plne stotožnil s rozhodnutím súdu prvej inštancie, nakoľko bola jeho argumentácia vecne správna, objektívna, presvedčivá a v neposlednom rade v súlade s judikatúrou Najvyššieho súdu SR ako aj nálezmi Ústavného súdu SR. Mal za to, že všetky dôvody, ktoré žalobca uvádzal v odvolaní vyriešil už súd prvej inštancie v napadnutom rozsudku, pričom rozhodnutia prvoinštančného a odvolacieho súdu nie je možné posudzovať izolovane, pretože prvoinštančné a druhoinsštančné konanie tvoria jeden celok.

22. Prieskumná činnosť odvolacieho súdu zahŕňa ako hmotnoprávnu, tak aj procesnoprávnu oblasť. Odvolací súd musí preto preskúmať nielen zákonnosť rozhodnutia so zreteľom k hmotnému právu, ale tiež zákonnosť konania, z ktorého napadnuté konanie vzišlo. Pri rozhodovaní odvolacieho súdu o odvolaní proti napadnutému rozsudku je odvolací súd viazaný ako rozsahom odvolania, tak aj dôvodmi podaného odvolania (ktoré účastník môže meniť a dopĺňať len do uplynutia odvolacej lehoty). Odvolateľ v podanom odvolaní fakticky svojím dispozičným úkonom vymedzuje nielen rozsah, ale aj dôvody preskúmvacej činnosti odvolacieho súdu. Ustanovenie § 379 CSP zároveň vymedzuje výnimky, kedy odvolací súd nie je viazaný rozsahom podaného odvolania. Ide o výnimky len vo vzťahu k rozsahu podaného odvolania, pričom dôvodmi podaného odvolania je odvolací súd viazaný vždy. Na vady konania pred súdom prvého stupňa prihliadne odvolací súd len vtedy, ak mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. To znamená, že pokiaľ sa v konaní pred súdom prvého stupňa síce vyskytli vady, ale ktoré nemali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, potom odvolací súd na tieto vady neprihliadne.

23. V zmysle ust. § 393 CSP, rozsudok musí obsahovať odôvodnenie, pretože povinnosť súdu riadne odôvodniť rozhodnutie je odrazom práva účastníka na dostatočné a presvedčivé odôvodnenie spôsobu rozhodnutia súdu, ktoré sa vysporiada i so špecifickými námietkami účastníka. Odôvodnenie písomného vyhotovenia rozhodnutia súdu musí obsahovať výklad opodstatnenosti, pravdivosti, zákonnosti a spravodlivosti výroku rozhodnutia. Súd sa v odôvodnení svojho rozhodnutia musí vysporiadať so všetkými rozhodujúcimi skutočnosťami a jeho myšlienkový postup musí byť v odôvodnení dostatočne vysvetlený nielen s poukazom na všetky skutočnosti zistené vykonaným dokazovaním, ale tiež s poukazom na právne závery, ktoré prijal; niet v ňom mieste pre dohady a domnienky. V odôvodnení rozhodnutia odvolací súd uvedie teda, ktoré dôkazy v odvolacom konaní vykonal a ako ich vyhodnotil, zistený skutkový stav a právne posúdenie veci, prípadne odkáže na ustálenú rozhodovaciu prax. Zákonom požadované riadne a presvedčivé odôvodnenie písomnej formy rozhodnutia súdu je nielen formálnou požiadavkou, ktorou sa má zamedziť vydaniu obsahovo nezdôvodnených, nepresvedčivých alebo neurčitých a nezrozumiteľných rozhodnutí, ale má byť v prvom rade prameňom poznania úvah súdu, tak v otázke zisťovania skutkového stavu veci, ako aj v právnom posúdení veci. Inak povedané, účelom odôvodnenia rozhodnutia je predovšetkým preukázať jeho správnosť a odôvodnenie súčasne musí byť i prostriedkom kontroly správnosti postupu súdu pri vydávaní rozhodnutí, t. j. musí byť preskúmateľné.

24. Preskúmaním veci odvolací súd dospel k záveru, že rozhodnutie súdu prvej inštancie týkajúce sa žalobcom v odvolaní namietaných skutočností je vyčerpávajúce, správne skutkovo a právne, zdôvodnené a zodpovedá vyššie uvedeným požiadavkám kladeným na odôvodnenie rozhodnutia. Súd prvej inštancie v odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol rozhodujúci skutkový stav, primeraným spôsobom opísal priebeh konania, stanoviská účastníkov konania k prejednávanej veci, výsledky vykonaného dokazovania a právne predpisy, ktoré aplikoval na prejednávaný prípad a z ktorých vyvodil svoje právne závery. Prijaté právne závery primerane vysvetlil. Z odôvodnenia jeho rozhodnutia nevyplýva jednostrannosť, ani taká aplikácia príslušných ustanovení všeobecne záväzných právnych

predpisov, ktorá by bola popretím ich účelu, podstaty a zmyslu. Samotný fakt, že žalobca sa s dôvodmi uvedenými v rozhodnutí súdu prvej inštancie nestotožňuje neznamená, že jeho zdôvodnenie nezodpovedá požiadavkám, ktoré na túto časť rozhodnutia kladie vyššie citované zákonné ustanovenie. Súd prvej inštancie totiž zrozumiteľným spôsobom uviedol dôvody, pre ktoré žalobu zamietol.

25. Odvolací súd sa stotožňuje s rozhodnutím súdu prvej inštancie, ako aj s dôvodmi uvedenými v napadnutom rozsudku a na tieto v celom rozsahu poukazuje ako na svoje vlastné a z týchto dôvodov ich už znovu nebude opakovať. Na zdôraznenie správnosti odvolací súd, vzhľadom aj na ďalšie námietky odvolateľa uvádza poukazuje na nasledovné skutočnosti.

26. Podľa § 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.

27. Podľa § 215 ods. 1 CSP súd rozhodne na základe zisteného skutkového stavu.

28. Podľa § 217 ods. 1 CSP pre rozsudok je rozhodujúci stav v čase jeho vyhlásenia. Ustanovenia o sudcovskej koncentrácii konania tým nie sú dotknuté.

29. V preskúmvanej veci bolo vykonaným rozsiahlym a vyčerpávajúcim dokazovaním jednoznačne preukázané, že žalobca v predmetnej veci neunesol dôkazné bremeno a nepreukázal nad akúkoľvek pochybnosť, že je prednostným záložným veriteľom z dôvodu, že jeho záložné právo vzniklo zo zákona a preto bolo zaregistrované ako prvé. Pre uspokojenie záložných veriteľov v zmysle platnej právnej úpravy je rozhodujúce výlučne poradie zaregistrovaných záložných práv. Odvolací súd sa plne stotožňuje s konštatovaním súdu prvej inštancie, že fakt, že právo vzniklo skôr nie je podľa ustanovení Občianskeho zákonníka rozhodný pre určenie poradia uspokojenia, alebo inak prednostného postavenia záložného práva. Vznik záložného práva nemá žiaden vplyv na poradie uspokojovania. V prejednávanvej veci z obsahu spisu vyplýva, že žalovaný v 1. rade si zaregistroval záložné právo na predmete dražby dňa 29. 01. 2010 a rovnakú možnosť mal v zmysle ustanovenia § 15 Zákona o vlastníctva bytov v prípade existencie platnej pohľadávky aj žalobca, ktorý do konania dražby nehnuteľnosti a ani do podania žaloby svoje zákonné záložné právo nezaregistroval. Súd prvej inštancie správne poznamenal, že z výkazu dlžoby žalovanej v 4. rade predloženého žalobcom vyplýva, že vlastníčka bytu riadne a včas neplatila mesačnú zálohovanú úhradu za užívanie bytu od marca 2010, splatnej do 28. 02. 2010, teda pohľadávka žalobcu voči nej vznikla 01. 03. 2010, kedy mohlo byť realizované prvýkrát po zákonné záložné právo žalobcu. Z uvedeného je zrejmé, že pohľadávka žalobcu voči žalovanej v 4. rade vznikla neskôr, než bolo záložné právo žalobcu zaregistrované - vyznačené na liste vlastníctva. Keďže registrácia záložného práva je jedinou právnou skutočnosťou, s ktorou zákon spája možnosť prednostného uspokojenia, potom je zrejmé, že záložné právo žalovaného v 1. rade je prvé v poradí rozhodujúcim pre uspokojenie záložných práv. V intenciách uvedeného odvolací súd dospel k záveru, že súd prvej inštancie správne zamietol žalobu žalobcu ako neopodstatnenú a v ďalšom poukazuje na odôvodnenie napadnutého rozsudku.

30. Vzhľadom na uvedené skutočnosti odvolací súd napadnutý rozsudok ako vecne správny v zmysle § 387 ods. 1 CSP.

31. Záverom odvolací súd konštatuje, že napadnuté rozhodnutie je správne aj v časti, v ktorej bolo rozhodnuté o trovách konania strán sporu a využívajúc postup podľa § 387 ods. 2 CSP v tejto časti poukazuje na odôvodnenie o trovách konania v napadnutom rozsudku, keď súd prvej inštancie priznal trovy žalovanému v 2. rade za uskutočnené úkony právnej pomoci a v správnej výške.

32. O náhrade trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd tak, že žalovaným v 1. až 4. rade náhradu trov odvolacieho konania nepriznal, i keď s ohľadom na výsledok odvolacieho konania principiálne by bolo namieste priznanie náhrady trov odvolacieho konania podľa § 396 ods. 1 v spojení s § 255 ods. 1 CSP. V danej veci však možnosť priznania náhrady trov konania vylučovala skutočnosť, že žalovaným v 1. až 4. rade v odvolacom konaní preukázateľne žiadne trovy nevznikli, čím bol daný dôvod pre aplikáciu čl. 4 CSP.

33. Odvolací súd dovolanie proti tomuto rozsudku nepripustil, pretože nejde o rozhodnutie po právnej stránke zásadného významu a pre nenaplnenie zákonného ustanovenia § 421 CSP.

Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Nitre pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP).

Dovolanie sa podáva v lehote 2 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); dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 2 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).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP); povinnosť podľa ods. 1 neplatí, ak je

a/ dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

b/ dovolateľom právnická osoba, 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 (§ 429 ods. 2 CSP).