

Súd: Okresný súd Humenné
Spisová značka: 5Csp/192/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8317207863
Dátum vydania rozhodnutia: 15. 07. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Anna Lisá
ECLI: ECLI:SK:OSHE:2019:8317207863.7

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Humenné v právnej veci žalobkyne I. I., nar. XX.XX.XXXX, O. XXXX/X, L., zast. JUDr. Darinou Solárovou, Škultétyho 3, Košice proti žalovaným: 1/ Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na Laboreckej ul. č. 1852/8, Humenné, IČO: 37782681, 2/ VIAM-dražobná spoločnosť, s.r.o., Brnenská 80, Košice, IČO: 44166591, žalovaní v 1. a 2. rade zastúpení: JUDr. Michal Krutek, s.r.o., štatutárny orgán: JUDr. Michal Krutek - konateľ, Advokátska kancelária Krutek & Kuruczová, Hlavná 11, Trnava, 3/ Váš dom, Váš byt, s.r.o., Jarmočná 3988/30, Poprad - Veľká, IČO: 46759123, o neplatnosť dražby takto

rozhodol:

Súd žalobu zamietá.

Žalovaným v 1., 2. a 3. rade vo vzťahu k žalobkyni náhradu trov konania nepriznáva.

odôvodnenie:

1. Žalobkyňa sa žalobou podanou dňa 25.07.2017 domáhala proti žalovaným v 1. - 3. rade určenia, že výkon záložného práva dobrovoľnou dražbou nehnuteľnosti vedenej na LV č. XXXX ako byt č. XX na X. poschodí bytového domu súp. č. XXXX, O. X, L. so spoluvlastníckymi podielmi na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku parcela reg. W., parcela č. XXXX zastavané plochy a nádvoria o výmere 317 m², parcelné č. XXXX zastavané plochy a nádvoria o výmere 389 m², o veľkosti spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a spoluvlastnícky podiel k pozemku o veľkosti 24/6266-tin, všetko vedené Okresným úradom L., katastrálny odbor pre kat. územie L. osvedčená notárskou zápisnicou P./XXXX, P./XXXX, P./XXXX zo dňa XX.XX.XXXX na notárskou úrade JUDr. I. U. so sídlom L. XX, U. je absolútne neplatný. Žalovaní v 1. - 3. rade sú povinní spoločne a nerozdielne zaplatiť žalobkyni trovy konania v rozsahu 100%.

2. Žalobný návrh žalobkyňa odôvodnila tým, že v čase výkonu zákonného záložného práva bola výlučnou vlastníčkou hore uvedenej nehnuteľnosti bytu č. XX na X. poschodí bytového domu so súp. č. XXXX, O. X, L., ako aj spoluvlastníčka podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku tak, ako je to uvedené hore. Dňa XX.XX.XXXX uzavrela žalobkyňa so Spoločenstvom vlastníkov bytov podľa §43 a násl. O. z. zmluvu, predmetom ktorej je dohoda o pravidelných mesačných poplatkoch za služby spojené s užívaním bytu a za obstarávanie správy prevádzky údržby a opráv spoločných častí a spoločných zariadení domu. Zmluva nadväzuje na ustanovenia článku II. a násl. zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov. Dňa XX.XX.XXXX uzavrela žalobkyňa so žalovaným v 1. rade zmluvu č. XX o poukazovaní pravidelných mesačných preddavkových platieb za dodávky a služby spojené s užívaním bytu. Táto dohoda medzi Spoločenstvom a žalobkyňou vychádza z činnosti Spoločenstva zriadeného pre výkon správy domu podľa §6 a následných paragrafov Zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení spoločných zmien a doplnkov, ako aj z uplatnenia práv a povinností vlastníka ako člena spoločnosti. Žalovaný v 1. rade listom z XX.XX.XXXX

žalobkyni oznámil, že voči nej eviduje nedoplatok za služby spojené s užívaním bytu k XX.XX.XXXX vo výške 2596,66 eur s prísl., spolu teda 2603,05 eur. Žalobkyňa tento dlh nezaplatila a obdržala od žalovaného v 2. rade písomné oznámenie, že dňa XX.XX.XXXX sa bude konať prvé kolo dražby. Zároveň jej bol doručený znalecký posudok č. XX/XXXX a v ňom ocenená nehnuteľnosť, ktorá mala byť predmetom výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou na sumu 17.200 eur. Žalobkyňa dňa XX.XX.XXXX uhradila žalovanému v 1. rade sumu 2738 eur a dňa XX.XX.XXXX uhradila 251,68 eur, kedy podľa tvrdenia žalobkyne svoj dlh aj splnila. Žalovaný v 1. rade však bezhotovostným vkladom dňa XX.XX.XXXX vrátil žalobkyni sumu 2738 eur a sumu 251,68 eur v snahe realizovať výkon zákonného záložného práva.

3. Za dôvody neplatnosti dražby považovala žalobkyňa:

- nedoručenie notárskej zápisnice osvedčujúcej výkon zákonného záložného práva,
- žalovaný v 1. rade a žalovaný v 2. rade nedoručil žalobkyni zmluvu o vykonaní dražby,
- hrubý nepomer medzi výškou dlhu a skutočnou hodnotou nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou,
- návrh žalovaného v 1. rade na vykonanie dražby a samotný proces je v rozpore s dobrými mravmi v zmysle §3 ods. 1 O. z. a v rozpore s Ústavou SR.

4. Právne odôvodnenie podporila poukazom na rozhodovaciu prax súdov, ako je uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2Mcdo/20/2011 zo dňa 18.12.2012, nález Ústavného súdu SR sp. zn. PL ÚS 23/2014-18 z 24.09.2014, II. ÚS 237/2011, uznesenie Najvyššieho súdu SR 3Cdo/233/2010 z 03.10.2013, uznesenie Krajského súdu Košice 3Co/440/2015 z 14.09.2015.

5. Spolu s návrhom podala žalobkyňa návrh na vydanie neodkladného opatrenia, ktorým žiadala, aby súd zakázal žalovanému v 3. rade nakladať s nehnuteľnosťami, ktoré vydražil a zároveň aby zakázal žalovanému rušiť žalobkyňu v pokojnom užívaní týchto nehnuteľností a to do právoplatného rozhodnutia vo veci samej.

6. Okresný súd Humenné rozhodol o tomto návrhu na vydanie neodkladného opatrenia uznesením č. k. 5Csp/192/2017-47 zo dňa XX.XX.XXXX tak, že návrhu vyhovel. Uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa XX.XX.XXXX.

7. Žalovaní v 1. a 2. rade žiadali žalobu zamietnuť ako neopodstatnenú. Nesúhlasili ani s jedným z dôvodov neplatnosti dražby uvádzaných žalobkyňou a majú za to, že dražba bola vykonaná v súlade so zákonom.

8. K námietke nedoručenia notárskej zápisnice uviedli, že notárska zápisnica osvedčujúca výkon záložného práva prvého kola dražby, aj opakovanej dražby bola žalobkyni doručená, žalovaný v 2. rade ako dražobník predložil súdu aj listinné dôkazy na toto svoje tvrdenie.

9. K námietke, že zmluva o vykonaní dražby nebola žalobkyni doručená uviedli, že táto ani nemala byť doručovaná iným subjektom, než účastníkom uzavretej zmluvy a neznamená porušenie zákona a nezakladá dôvod neplatnosti dražby.

10. K námietke, že žalobkyňa dlh splnila, a preto vykonanie dražby bolo v rozpore so zákonom, či dobrými mravmi uviedli, že žalobkyňa síce dlh splnila, ale nie celý, aký existoval pred vykonaním dražby a nezaplatila ani náklady dražobnej spoločnosti, ktoré súviseli s prípravou tejto dražby, preto nebolo možné upustiť od vykonania dražby v zmysle ustanovenia §19 ods. 1 písm. k) Zákona č. 527/2002 Z. z. v platnom znení.

11. K námietke, že dražba bola nezákonná, pretože bol hrubý nepomer medzi dlhom žalobkyne a hodnotou nehnuteľnosti uviedli, že postup žalovaných 1., 2 bol zákonný, keďže dlh prevyšoval sumu 2000 eur, žalobkyňa od roku 2012 neplatila úhrady za užívanie bytu a náklady s tým spojené, čo zaťažovalo ostatných vlastníkov bytov, neprejavovala snahu o riešenie tejto situácie napriek tomu, že žalovaný v 1. rade opakovane žalobkyňu upozorňoval, že je tu hrozba výkonu zákonného záložného práva, ak sa situácia nezmení.

12. V priebehu konania žalobkyňa rozširovala dôvody neplatnosti dražby a popri tých, ktoré uviedla v žalobe za ďalšie dôvody neplatnosti dražby považovala absolútnu neplatnosť zápisnice z vyhodnotenia písomného hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. O. č. XXXX zo dňa XX.XX.XXXX, ktorá má za následok absenciu mandátu predsedu predstavenstva Spoločenstva vlastníkov bytov Ing. L. Y. na podanie návrhu z XX.XX.XXXX na vymáhanie pohľadávky. K zápisnici z vyhodnotenia písomného hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov mala žalobkyňa viaceré výhrady a poukazovala na to, že zápisnica z hlasovania nie je vyhotovená tak, ako to predpokladá zákon XXX/XXXX Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov §14a ods. 5, lebo nie je opatrená podpismi overovateľov písomného hlasovania. Zápisnica končí záverom a poučením. Nasledujú čestné vyhlásenia a len čestné prehlásenie je opatrené podpismi overovateľov. Zápisnica teda nie je urobená vo forme, ktorú predpisuje zákon §40 O. z., preto je neplatná. Vo svojom vyjadrení na č.l. XXX a násl. žalobkyňa prostredníctvom právnej zástupkyne poukazovala aj na konkrétne hlasovanie jednotlivých vlastníkov bytov, o ktorých mala pochybnosti o hlasovaní ako takom, alebo niektoré považovala za neplatné, pretože hlasovanie nie je datované, nie je presne vyplnená rubrika, alebo podľa názoru žalobkyne za spoluvlastníkov jednotlivých bytov podpisovala jedná a tá istá osoba. Napr. išlo o podpisy za byt č. XX, XX, XX, XX a XX zo dňa XX.XX.XXXX. U niektorých vlastníkov, ktorí boli zastúpení inou osobou pri hlasovaní, neboli predložené príslušné splnomocnenia a pod. Zvolenie predsedu predstavenstva Spoločenstva vlastníkov bytov je absolútne neplatné, a preto nebol ani vecne legitimovaný na podanie návrhu na výkon záložného práva.

13. Ďalším rozšíreným dôvodom bolo to, že zmluva o výkone dražby I. č. X-X/XXXX zo dňa XX.XX.XXXX v bode 1 článku XX hovorí o tom, že dražobník aj pri uzatvorení tejto zmluvy mal urobiť všetky kroky tak, ako keby nasledovala nová dražba, to znamená, že malo prebehnúť podľa žalobkyne nové hlasovanie a postup pri dodržaní v súlade so zákonom 527/2002 Z. z., ako keby išlo o novú dražbu.

14. Žalovaní v 1. a 2. rade (zastúpení v konaní tým istým právnym zástupcom) na tieto dodatočné nové dôvody neplatnosti dražby žiadali neprihliadať z dôvodu, že neboli uplatnené v 3-mesačnej prekluzívnej lehote. Poukazovali na to, že žalobkyňa v predmetnom byte X rokov nebýva, teda zjavne nejde o jej jediné obydlie, k neplatnosti zápisnice o hlasovaní uviedli, že žalobkyňa sa jej neplatnosti mala domáhať v hmotnoprávnej 30-dňovej lehote postupom podľa §14a ods. 7 Zákona č. 182/1993 Z. z., ktoré ustanovenie pojednáva o možnosti podať námietky, alebo žalobu priamo na súd prehlasovaného vlastníka s tým, že pokiaľ v lehote 30 dní toto právo neuplatní, tak právo zaniká. Žalobkyňa toto svoje právo nevyužila, preto žalovaní v 1. a 2. rade mali za to, že v tomto konaní súd nemôže preskúmať platnosť tejto zápisnice a to aj za existencie, že by bola neplatná. Konanie o neplatnosť dobrovoľnej dražby nie je konaní o neplatnosti zápisnice o hlasovaní.

15. Žalovaní v 1. a 2. rade v poslednom prednese žiadali žalobu zamietnuť aj z dôvodu, že účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby by mali byť všetci vlastníci bytov bytového domu, a preto žalovaný v 1. rade je nesprávne označený, pričom poukazovali na rozhodovaciu prax súdov, rozsudok Krajského súdu Banská Bystrica 17Co/238/2017 zo dňa 18.04.2018.

16. Vykonaným dokazovaním, výsluchom strán sporu, oboznámením sa s listinnými dôkazmi, obsahom dražobného spisu zistil súd tento skutkový stav: žalobkyňa bola výlučná vlastníčka bytu č. XX na X. poschodí bytového domu so súp. č. XXXX vo vchode č. X na parcele č. XXXX spoluvlastnícky podiel k spoločným častiam a spoločným zariadeniam o veľkosti podielu XX/XXXX-tich k celku spoluvlastnícky podiel k parcele XXXX, XXXX o veľkosti podielu XX/XXXX-tich k celku. Tento byt užívala sama a približne od roku 2012 mala podľa vyjadrenia žalovaného v 1. rade opakovane nedoplatky na úhradách za služby spojené s užívaním bytu. Spoločenstvo vlastníkov bytov na O. XXXX, L. listom zo dňa 18.10.2016 oznámilo žalobkyňi, že pri kontrole úhrad bol zistený nedoplatok za plnenie spojené s užívaním bytu k 30.09.2016 vo výške 2596,66 eur, k tomu bolo pripočítané penále za obdobie neplatenia 4,39 eur a poštovné poplatky za vystavenie upomienky 2 eurá, čo spolu k úhrade bolo účtovaných 2603,05 eur. Žalobkyňa bola vyzvaná, aby túto sumu zaplatila, pretože inak sa nedoplatok bude vymáhať súdnou cestou, a následne v exekučnom konaní. Výzvu zasielal T. s.r.o. L. v mene Spoločenstva vlastníkov bytov, O. XXXX, L.. Z výsluchu predsedu Spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v tomto bytovom dome bolo zistené, že komunikácia so žalobkyňou bola v tej dobe ťažká. K XX.XX.XXXX dlhovala sumu nad 2.000 eur, ktorú počas roka nevyrovnala. Tieto informácie o nedoplatkoch boli vyvesované na verejnej tabuli a kde sa vyvesovali neplatiči už nad sumu 500 eur. Zástupca žalovaného v 1. rade uviedol, že minimálne raz ročne robia Valné zhromaždenia, kde sa preberajú neplatiči a každý

vlastník bytu k 31.05. toho ktorého roku dostáva aj vyúčtovanie, z ktorého je zrejmé, aký má dlh, pričom žalobkyňa nikdy nepopierala výšku dlhu, ktorý jej bol oznamovaný.

17. Z listinných dôkazov predložených žalovaným v 1. rade bolo zistené, že Spoločenstvo vlastníkov bytov v dome na O. ul. XXXX/X v L. oznámilo, že sa uskutoční písomné hlasovanie a toto oznámenie o vyhlásení písomného hlasovania v zmysle §14 ods. 7 Zákona č. 182/1993 Z. z. v platnom znení sa malo uskutočniť v dňoch XX., XX., XX. a XX. XX.XXXX v čase od XX.XX hod. do XX.XX hod. v kancelárii predsedu Spoločenstva vlastníkov bytov k otázkam:

1/ či súhlasí vlastník bytu a schvaľuje, aby sa predsedom Spoločenstva vlastníkov bytov v dome na tejto ulici O. č. XXXX na funkčné obdobie X rokov od XX.XX.XXXX do XX.XX.XXXX stal Ing. L. Y.,

2/ či súhlasí vlastník bytu a nebytového priestoru a schvaľuje vykonanie dobrovoľnej dražby bytu č. XX na X. poschodí vo vchode č. X v bytovom dome na O. ul. XXXX/X na uspokojenie pohľadávok podľa §15 Zákona 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov.

Vyhodnotenie písomného hlasovania mal zabezpečiť predseda Spoločenstva vlastníkov bytov a overovatelia. Oznámenie bolo vyvesené dňa XX.XX.XXXX. Po uskutočnení tohto hlasovania sa vyhotovila zápisnica z vyhotovenia písomného hlasovania, ktorá je na č.l. 192, predložená zástupcom žalovaného v 1. rade a z tejto zápisnice vyplýva, že na obidve otázky bolo odpovedané kladne. Bolo o nich rozhodnuté kvalifikovanou 2/3-tinovou väčšinou vlastníkov bytov, pričom zápisnica obsahovala aj poučenie o tom, že prehlasovaný vlastník bytu, alebo nebytového priestoru v bytovom dome má právo obrátiť sa do 30 kalendárnych dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak právo zaniká a to v zmysle ustanovenia §14 ods. 8 Zákona č. 182/1993 Z. z. v platnom znení. Druhá strana tejto zápisnice obsahuje aj čestné vyhlásenia a to predsedu Spoločenstva vlastníkov bytov Ing. L. Y. a overovateľa písomného hlasovania Ing. J. D.Í. a RSDr. D. J., ktorí vyhlásili, že všetky údaje v tejto zápisnici sú pravdivé a hlasovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov bolo uskutočnené v súlade so zákonom 182/1993 v platnom znení. Zároveň je opatrená podpismi pozorovateľov a predsedu Spoločenstva vlastníkov bytov. Zápisnica bola vyhotovená dňa XX.XX.XXXX. Žalovaný v 1. rade predložil súdu aj hlasovacie háčky a list vlastníctva na dôkaz toho, že hlasovali vlastníci bytov, ktorí boli vlastníckmi v čase hlasovania. Zo sumárnej analýzy platieb za obdobie od XX.XX.XXXX do XX.XX.XXXX na č.l. 193 súd zistil, že žalobkyňa vykazovala nedoplatok na úhradách za služby spojené s užívaním bytu k decembru 2016 vo výške mínus 2785,42 eur a ku 04.05.2017 sumu mínus 3037,10 eur s tým, že táto suma predstavovala nájomné, penále predstavovalo mínus 4,04 eur a odmena T. 10 eur, spolu 3089,03 eur. Oznámenie o vyhlásení hlasovania bolo vyvesené verejne dňa 05.12.2016 a oznámenie o výsledku písomného hlasovania bolo verejne vyhlásené dňa 21.12.2016.

18. Z výsluchu žalobkyne a listinných dôkazov na č.l. 31 a 32 bolo zistené, že žalobkyňa uhradila dňa 03.05.2017 žalovanému sumu 2738 eur a dňa 04.05.2017 sumu 251,68 eur a v konaní sa neplatnosti dražby domáhala najmä z toho dôvodu, že pred uskutočnením dražby svoj dlh voči žalovanému v 1. rade splnila. Napriek tomu žalovaný písomne oznámil žalobkyni, že dňa XX.XX.XXXX sa bude konať prvé kolo dražby, doručil žalobkyni znalecký posudok č. XX/XXXX, ktorý vyhotovil súdny znalec na jeho objednávku, v ňom ocenil nehnuteľnosti, ktoré majú byť predmetom výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou na sumu 17.200 eur. Žalovaný v 1. rade po tom, čo žalobkyňa zaplatila celkom sumu 2738 eur a sumu 251,68 eur, žalovaný v 1. rade vrátil dňa 10.05.2017 obidve sumy späť bez bližšieho vysvetlenia, čo v konaní nebolo rozporované. Žalovaný v 1. rade a žalovaný v 2. rade tvrdili, že suma bola vrátená z toho dôvodu, že upustiť od pripravenej dražby je možné len vtedy, ak by žalobkyňa splnila celý dlh, ktorý bol vyšší, než je suma, ktorú zaplatila, a boli by uhradené aj náklady prípravy dražby dražobnej spoločnosti.

19. Z výsluchu žalobkyne na č.l. 156 spisu vyplýva, že žalobkyňa dlh, ktorý mala voči žalovanému v 1. rade nespochybňuje. Uviedla, že mala dlh na úhradách za služby spojené s užívaním bytu preto, lebo mala zdravotné problémy, bola bez práce a poberala dlhodobu dávku v hmotnej núdzi vo výške 61,80 eur. Tvrdila, že zástupca žalovaného v 1. rade o tom vedel, keďže s ním komunikovala. Peniaze potrebovala na lieky, keďže bol jej zdravotný stav zlý a chcela, aby Spoločenstvo vlastníkov bytov jej požičalo 500 eur, ktoré potrebovala pre vybavenie príspevku na bývanie. Podľa žalobkyne žalovaný nemal záujem jej pomôcť a namiesto toho zvolal schôdzu, kde sa malo rozhodnúť o vymáhaní pohľadávky voči nej výkonom zákonného záložného práva k nehnuteľnosti. Žalobkyňa uviedla, že vedela o tejto schôdzi, ale pre zdravotné problémy sa jej nemohla zúčastniť. Keď obdržala oznámenie o začatí

dražby, tak telefonicky volala do dražobnej spoločnosti, kde sa chcela dohodnúť na zaplatení určitej sumy v splátkach a to najmä pokiaľ ide o náklady dražobnej spoločnosti. Žalobkyňa uviedla, že pán z dražobnej spoločnosti jej na jej prosbu odpovedal tak, že musí zavolať predsedovi Spoločenstva vlastníkov bytov a keď pýtala číslo účtu, na ktoré by mohla sumu zaplatiť, tak ju odbil slovami, že ho nemá otravovať pri obede. Na otázku, akú sumu mu má zaplatiť, pán z dražobnej spoločnosti telefonicky jej túto sumu neoznámil a poslal ju len v SMS-ke. Žalobkyňa si požičala časť peňazí a zaplatila sumu 2738 eur a 251,68 eur dvomi vkladmi, ktoré boli následne vrátené bez vysvetlenia. Pri platení bola žalobkyňa presvedčená, že ku dňu 04.05.2017 jej dlh v takejto výške voči Spoločenstvu, a preto aj takúto sumu uhradila. Vo svojej výpovedi uviedla, že nebola jej doručená ani notárska zápisnica osvedčujúca vykonanie prvého kola dražby nehnuteľností a druhého kola dražby nehnuteľností.

20. Z výsluchu žalovaného v 2. rade bolo zistené, že žalovaný v 2. rade popieral, aby žalobkyňa neobdržala notárske zápisnice a dokumentovala to aj predložením dražobného spisu a fotokópiami doručeníek o prevzatí týchto notárskych zápisníc zo strany žalobkyne. Nepopieral SMS-kovú komunikáciu so žalobkyňou, avšak uviedol, že aj keď v čase začatia dražby bol dlh nižší, ten sa aktualizuje vždy ku dňu vykonávania dražby a aktuálny dlh bol 3089,03 eur ku dňu začatia dražby. K tomu bolo treba pripočítať aj nákladovosť za prvú dražbu a prípravu druhej dražby a tým sa dosiahla výsledná suma 4284,49 eur. Ak by takúto sumu žalobkyňa poukázala na účet dražobnej spoločnosti, vtedy by bolo možné upustiť od dražby a to po pripísaní prostriedkov na účet dražobnej spoločnosti. Predložil tak isto SMS-kovú komunikáciu so žalobkyňou, kde ako nezvratný dôkaz o tom, že ním bola informovaná o výške dlhu celkového, teda nielen dlhu voči žalovanému v 1. rade, ale aj dlhu voči dražobnej spoločnosti, ktorý tvoril v čase, keď ho chcela zaplatiť sumu 4284,49 eur. Žalovaný v 2. rade uviedol, že nie je možné, keď je začatá dražba, splácať dlh na splátky, a preto jej nikdy na jej prosbu nemohol dať kladnú odpoveď, či tento dlh môže splácať po splátkach. Mohlo by sa tak stať iba pred uskutočnením prvého kola dražby a to na návrh žalovaného v 1. rade. Žalovaný v 2. rade počas celého konania tvrdil, že dražba bola vykonaná v súlade so zákonom, že finančné prostriedky boli zložené notárovi a podľa jeho vedomostí po vykonaní dražby sa žalobkyňa aj mala informovať v telefonickom kontakte s notárkou, za akých okolností tieto peniaze sa môžu prevziať. Tak isto tvrdil, že v byte 5 rokov nebýva.

21. Z dražobného spisu predloženého v konaní žalovaným v 2. rade bolo zistené, že spis neobsahoval zmluvu o vykonaní dražby, ani zmluvu o vykonaní opakovanej dražby, a túto žalovaný v 2. rade predložil až na výzvu súdu a žiadosť právnej zástupkyne žalobkyne počas konania.

22. Dražobný spis vo fotokópii bol doručený aj právnej zástupkyne žalobkyne, ktorá sa k nemu nevyjadrila v tom zmysle, aby pri procese dražby boli zistené nedostatky, ktoré by mali za následok neplatnosť dražby. V žalobe a počas konania bolo z jej strany tvrdené to, že notárske zápisnice, ktoré osvedčovali priebeh prvej a opakovanej dražby neboli žalobkyne doručené. Toto tvrdenie popieral žalovaný v 2. rade a predložením dôkazov - doručeníek o prevzatí bolo preukázané, že žalobkyňa osobne prevzala prvú notársku zápisnicu osvedčujúcu priebeh prvej dražby konanej dňa XX.XX.XXXX na pošte dňa 16.06.2017, čo vyplýva zo spisového obalu dražobného spisu, kde táto notárska zápisnica je na doručeníke označená pod položkou XX/XX.

23. Druhú zápisnicu o osvedčení priebehu opakovanej dražby konanej dňa 27.06.2017 podľa spisového obalu dražobného spisu prevzala žalobkyňa dňa 03.07.2017 a táto bola označená ako č. XX/XX Nz M.. Žalobkyňa, ani právna zástupkyňa žalobkyne toto tvrdenie o nedoručení zápisnice počas konania neupravili, žalobkyňa sa mimo jedného pojednávania ďalších nezúčastnila a právna zástupkyňa k tomuto dôkazu sa jednoznačne nevyjadrila, ani ho nenamietala.

24. Z dražobného spisu bolo zistené, že navrhovateľom dražby je žalovaný v 1. rade, návrh bol podaný dňa 16.01.2017, vymáhaný nárok oprávneného ku dňu 31.12.2016 bol v celkovej výške 2801,81 eur. Predmetom výkonu zákonného záložného práva bola označená nehnuteľnosť žalobkyne tak, ako to vyplýva z LV č. XXXX kat. územia L.. Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 16.01.2017 obsahuje označenie záložného veriteľa. Dôvod začatia výkonu záložného práva, predmet výkonu záložného práva, vyčíslenie výšky vymáhaného nároku a nákladov spojených s výkonom záložného práva, ktoré činili 492,22 eur. Celkom pohľadávka ku dňu 16.01.2017 činila 3294,03 eur. Žalobkyňa si oznámenie o začatí výkonu záložného práva neprevzala a zásielka bola uložená na pošte dňa 18.01.2017. Oznámenie bolo doručené aj ostatným subjektom podľa zákona č. 527/2002 Zb. V spise sa nachádza aj sumárna analýza platieb, ktoré mala zaplatiť žalobkyňa za obdobie od 01.01.2017 do 30.04.2017. Konečný stav na účte k 30.04.2017 bol na nájomnom mínus 3037,10 eur, penále

mínus 4,39 eur a T. s.r.o. mínus 12 eur, spolu mínus 3076,79 eur. Aj keď žalobkyňa uhradila po začatí výkonu záložného práva na zaplatenie svojej pohľadávky sumu 2738 eur dňa 03.05.2017 a dňa 04.05.2017 sumu 251,68 eur, dňa 05.05.2017 bolo vydané oznámenie o dražbe, ktorá sa mala konať dňa 07.06.2017 o 09.00 hod. Išlo o prvú dražbu. Dražobná spoločnosť zabezpečila za týmto účelom aj znalecký posudok č. XX/XXXX, ktorý bol vyhotovený znalcom Ing. I. E. dňa 18.04.2017, a ktorý stanovil hodnotu nehnuteľnosti bytu žalobkyne na 17.200 eur. Znalecký posudok bol žalobkyni doručený dňa 11.05.2017 a tento žalobkyňa nenamietala. Z oznámenia výsledku dražby, ktorá sa konala dňa 07.06.2017 bolo zistené, že k vydraženiu nehnuteľnosti nedošlo, nakoľko nebolo vykonané ani najnižšie podanie. Priebeh tejto dražby bol osvedčený notárskou zápisnicou napísanou dňa 07.06.2017 za účasti notárky JUDr. I. U. so sídlom v U., L. č. XX. Na túto dražbu sa prihlásilo X záujemcov, ktorí zložili dražobnú zábezpeku a ktorých generálie sa v notárskej zápisnici neuvádzajú z dôvodu ochrany osobných údajov. Vyvolávacia cena predmetu dražby bola 17.200 eur, na ktorú sa neprihlásil žiaden účastník dražby, a preto bola vyvolávacia cena znížená na sumu 16.200 eur. Ani táto nebola akceptovaná účastníkmi dražby, z toho dôvodu bola znížená cena na 15.500 eur, ktorá bola v zmysle zmluvy o výkone dražby najnižším možným zníženým podaním, avšak ani na túto cenu sa nikto neprihlásil, a preto bola dražba vyhlásená za skončenú. Priebeh dražby bol teda osvedčený notárskou zápisnicou P., P./XXXX, P./XXXX zo dňa XX.XX.XXXX. Dňa XX.XX.XXXX dražobník zaslal oznámenie o dobrovoľnej opakovanej dražbe jednotlivým subjektom tak žalobkyni, Mestskému úradu L., Daňovému úradu E., Okresnému úradu L., Katastrálny odbor, Š. XX, L.. Priebeh a proces opakovanej dražby bol osvedčený notárskou zápisnicou P./XXXX, P./XXXX, P./XXXX. Išlo o dražbu, ktorá sa konala dňa 27.06.2017, vyvolávacia cena bola 17.200 eur, keďže sa postupne pri znižovaní tejto ceny neprihlásil žiaden z účastníkov dražby a neakceptoval túto cenu, nakoniec bola táto cena znížená na sumu 12.900 eur a vydražiteľom sa stal žalovaný v 3. rade Váš dom, Váš byt, s.r.o. so sídlom Poprad - Veľká, ul. Jarmočná č. 3988/30.

25. Mimo tohto dražobného spisu doložil žalovaný v 2. rade do spisu aj zmluvu o vykonaní dražby tak prvej, ako aj opakovanej. Zmluvu o vykonaní dražby uzavrel dražobník a za Spoločenstvo vlastníkov bytov štatutárny orgán predseda Spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov na ul. O. XXXX, L. Ing. L. Y.. Súčasťou tak jednej, ako aj druhej zmluvy je vyhlásenie záložného veriteľa, že predmet dražby je možné dražiť. Bola vyhlásená pravosť, splatnosť pohľadávky, ako aj dôvod jej vzniku. Zo zmluvy o vykonaní dražby, ako aj zo zmluvy o vykonaní opakovanej dražby vyplýva, že podľa vyhlásenia záložného veriteľa dražba mala byť vykonaná na zabezpečenie a úhradu splatnej pohľadávky vo vzťahu k žalobkyni ako dlžníčke, ktorá dlhovala ku I. XX.XX.XXXX Spoločenstvu vlastníkov bytov sumu 3153,56 eur a táto pohľadávka sa stala splatnou dňa 28.02.2017.

26. Podľa § 21 ods. 2, 3, 4, 6, 7 Zákona 527/2002 v prípade, ak sa spochybnuje platnosť záložnej zmluvy alebo 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;12b) 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 (§ 23).

Osoba, ktorá podala na súde žalobu podľa odseku 2, je povinná oznámiť príslušnému okresnému úradu začatie súdneho konania.

Účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby podľa odseku 2 sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa odseku

Neplatnosť dražby nie je možné vysloviť z dôvodu oneskoreného začatia dražby, ak bolo príčinou oneskoreného začatia dražby konanie inej dražby tým istým dražobníkom na tom istom mieste a ak neumožnil vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má k predmetu dražby iné ako vlastnícke právo, vykonať riadnu obhliadku predmetu dražby.

O neplatnosti dražby dražobník bez zbytočného odkladu vyrozumie osoby uvedené v § 17 ods. 5. Oznámenie o neplatnosti dražby dražobník uverejní bez zbytočného odkladu na dobu najmenej 30 dní spôsobom v mieste obvyklým. Ak bolo oznámenie o dražbe uverejnené v registri dražieb, dražobník tam

uverejní aj oznámenie o neplatnosti dražby. Ak sa oznámenie o dražbe zverejnilo v Obchodnom vestníku podľa § 17 ods. 3, dražobník v ňom bez zbytočného odkladu zverejní aj oznámenie o neplatnosti dražby.

Podľa §7 ods. 1 - 4 Zákona č. 527/2002 navrhovateľom dražby je vlastník predmetu dražby, osoba, ktorá vykonáva záložné právo (ďalej len „záložný veriteľ“), alebo iná osoba, ktorá je oprávnená navrhnúť vykonanie dražby podľa osobitného zákona.9)

Navrhovateľ dražby je povinný písomne vyhlásiť, že predmet dražby je možné dražiť. Ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, je povinný písomne vyhlásiť aj pravosť, výšku a splatnosť pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva podľa tohto zákona (§ 16 ods. 3).

Ak je predmetom dražby nehnuteľnosť, je navrhovateľ dražby povinný predložiť dražobníkovi list vlastníctva nie starší ako tri mesiace.

Navrhovateľ dražby je povinný označiť osoby, ktoré majú predkupné právo k predmetu dražby alebo ktoré majú spoluvlastnícky podiel k predmetu dražby.

27. V tomto konaní žalovaní v 1. a 2. rade záverom na poslednom pojednávaní uviedli, že žalobu je potrebné zamietnuť z toho dôvodu, že žalovaný tak, ako je označený v 1. rade, nie je dostatočne označený, nie je vecne pasívne legitimovaný, keďže v konaní by mali vystupovať všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu, ktorých sa táto dražba týka. Súd sa musel vyporiadať v prvom rade s touto námietkou, pretože nedostatok vecnej pasívnej legitimácie znamená zamietnutie žaloby bez ohľadu na to, či bola opodstatnená, alebo nie. Pokiaľ ide o nedostatok vecnej pasívnej legitimácie na strane žalovaného v 1. rade z ustanovenie §6 Zákona č. 182/1993 vyplýva, že za účelom správy domu sa vytvára spoločenstvo, ak správu domu nevykonáva správca. Vlastníci bytov a nebytových priestorov sú v nútenom spoluvlastníctve spoločných častí a spoločných zariadení domu, spoločne sa musia postarať o zabezpečenie služieb a tovaru pre členov spoločenstva (§6 ods. 2 Zákona č. 182/1993).

28. Práve z dôvodu, že Spoločenstvo hospodári s prostriedkami všetkých vlastníkov bytových a nebytových priestorov, zakotvuje zákon 182/1993 Zbierky ustanovením §14 ods. 1 právo každého vlastníka bytu a nebytového priestoru zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, ako aj spoločných nebytových priestorov, príslušenstva, pozemku na schôdzi vlastníkov. Hlasovanie spoločnosti je prejavom tvorby vôle tejto právnickej osoby, ktorá sa podľa výsledku hlasovania prejavuje voči tretím osobám navonok. Rozhodnutie Spoločenstva je rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktoré zaväzuje nielen Spoločenstvo, ale aj jednotlivých vlastníkov. Z rozhodnutia zhromaždenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov vznikajú právne následky. Vecná, aktívna i pasívna legitimácia sa odvíja od úpravy obsiahnutej v zákone č. 182/1993 Z. z., podľa ktorej predseda Spoločenstva vlastníkov bytov, alebo správca, pokiaľ správu domu vykonáva správca, sú oprávnení podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu, alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa §15 a na základe rozhodnutia podľa §14b ods. 1 písm. o).

29. V danom prípade aj podľa Stanov spoločenstva vlastníkov bytov v bytovom dome je predseda Spoločenstva štatutárnym orgánom Spoločenstva, ktorý koná v mene spoločenstva navonok vo všetkých veciach Spoločenstva. Preto súd je toho názoru, že ak bolo v bytovom dome zriadené Spoločenstvo vlastníkov bytov a vlastníci bytov svojim hlasovaním rozhodli písomným hlasovaním 2/3-tinovou väčšinou všetkých vlastníkov, že predsedom Spoločenstva vlastníkov bytov je Ing. L. Y. a zároveň súhlasili a schválili vykonanie dobrovoľnej dražby bytu č. XX na X poschodí, vo vchode X, v bytovom dome na O. ul. č. XXXX/X, L., ktorý vlastnícky patril žalobkyni, tak správne bol označený aj žalovaný v 1. rade ako účastník konania v súlade s ustanovením §21 ods. 4 Zákona č. 527/2002, podľa ktorého účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby podľa odseku 2 sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa odseku 2. V danom prípade je navrhovateľom dražby Spoločenstvo vlastníkov bytov a z tohto dôvodu súd má za to, že toto Spoločenstvo je vecne pasívne legitimované v tomto konaní.

30. Žalobkyňa spochybňovala navrhovateľa dražby z toho dôvodu, že považovala hlasovanie vlastníkov bytového domu za neplatné najmä z toho dôvodu, že hlasovacie hárky, ktoré boli predložené zo strany žalovaného v 1. rade, vykazujú určité nepresnosti a aj pochybnosti o tom, kto a akým spôsobom hlasoval,

ale vytýkala v hlasovaní aj to, akým spôsobom bolo overené písomné hlasovanie, keď čestné vyhlásenie je všeobecné a pri hlasovaní boli položené dve otázky. Právna zástupkyňa žalobkyne to považovala za chybu, ktorá robí túto zápisnicu absolútne neplatnou, a preto nebol predseda Spoločenstva oprávnený v mene Spoločenstva vlastníkov bytov ani na podanie návrhu na vykonanie zákonného záložného práva.

31. Z vykonaného dokazovania bolo zistené, že žalobkyňa vedela o tomto hlasovaní, ktorého sa nezúčastnila zo zdravotných dôvodov bez bližšieho odôvodnenia, a bez preukázania, že v tom čase mala zdravotné problémy. Výsledky hlasovania boli oznámené verejne a žalobkyňa pokiaľ s výsledkom tohto hlasovania nesúhlasila, bola aj poučená o tom, že má právo obrátiť sa do 30 kalendárnych dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak právo zaniká v zmysle ustanovenia §14 ods. 8 Zákona 182/1993 Z. z. v platnom znení.

32. Podľa §14 ods. 8 Zákona č. 182/1993 prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od oznámenia výsledku hlasovania, inak jeho právo zaniká. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome sa môže zároveň na príslušnom súde domáhať dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa osobitného predpisu. 15a) Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa potrebná väčšina podľa § 14b nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd.

33. Súd v tomto konaní preto nevykonával dokazovanie za účelom zisťovania, kto presne sa tohto hlasovania zúčastnil, kto túto zápisnicu podpísal, alebo ako hlasoval, pretože v konaní o neplatnosť dražby vychádzal z toho, že zápisnica je platná, pokiaľ žalobkyňa, ani nikto iný nepodal v 30-dňovej lehote, ktorá je hmotnoprávnou lehotou a prekluzívnou lehotou žalobu na súd, aby vo veci rozhodol v zmysle jeho návrhu. Súd je toho názoru, že v tomto konaní už táto okolnosť nemôže byť preskúmaná.

34. Právna zástupkyňa sa oboznámila aj s konaniami, ktoré predchádzali, s oboma zmluvami o vykonaní dražby, pričom uviedla, že pri opakovanej dražbe sa malo postupovať, ako by išlo o novú dražbu, a teda malo by sa uskutočniť aj nové hlasovanie vlastníkov bytov a postupovať v súlade so zákonom 527/2002 tak, ako keby išlo o prvú dražbu. Toto jej všeobecné tvrdenie, ktoré právne ničím nebolo odôvodnené, považoval súd za neopodstatnené. Zákon 527/2002 v ustanovení §22 uvádza, akým spôsobom sa uskutoční opakovaná dražba a v konaní nebolo zistené, aby v lehotách v tomto ustanovení uvedených žalovaný v 2. rade a žalovaný v 1. rade neuzavreli zmluvu o vykonaní opakovanej dražby do 10 dní po doručení zápisnice o vykonanej dražbe. Z nijakého ustanovenia nevyplýva, že by malo byť nové rozhodnutie vlastníkov bytov o tom, že v prípade zmarenia prvej dražby by sa malo opätovne hlasovať o tom, či sa bude predmet dražby zase dražiť, alebo nie. Pokiaľ svoj názor podoprela rozhodnutím Najvyššieho súdu SR 8Cdo/178/2018 zo dňa 27.03.2019 súd je toho názoru, že uvedené rozhodnutie nie je možné použiť v tomto konaní, nakoľko v danej veci nešlo o prípad dražby, ktorá bola skončená upustením od dražby z hociktorého z dôvodov uvedených v ustanovení §19 ods. 1, alebo dražby, ktorá bola neplatná podľa §21 ods. 2 Zákona č. 527/2002 Z. z.

35. Je logické, že v prípadoch neplatnosti dražby, alebo upustenia od dražby bude možné vykonať ďalšiu dobrovoľnú dražbu ako tzv. prvú dražbu, ak nebude s upustením od dražby, alebo s jej neplatnosťou spojená prekážka postupu dražobníka a procesu draženia predmetu dražby. Je logické a výkladovo i z pohľadu právnych účinkov nesporné, že inštitút opakovanej dražby musí byť vždy vylúčený vtedy, ak skoršia dražba bola neplatná, a to už len z praktického dôvodu, keďže opakovaná dražba predstavuje vždy akúsi nadstavbu lege artis vykonávanej skoršej dražby. Analogicky možno uvedený argument spojiť aj s upustením od dražby, keďže ak z dôvodov podľa §19 ods. 1 citovaného zákona nebola vykonaná v poradí prvá dražba, o to menej možno požadovať, aby sa vykonala nasledujúca, t.j. opakovaná dražba predmetu dražby.

36. V danom prípade však nešlo ani o jeden z týchto prípadov, keďže prvá dražba bola uskutočnená v súlade so zákonom a k opakovanej dražbe došlo v súlade s ustanovením §22 ods. 1 Zákona č. 527/2002 Z. z. z dôvodu, že v prvej dražbe nebol predmet dražby vydražený. Z tohto dôvodu argument, alebo dôvod neplatnosti dražby pre neplatnosť zmluvy o opakovanej dražbe nebol súdom uznaný.

37. Zhodnotením vykonaného dokazovania mal súd za to, že jednotlivé námietky a dôvody dražby uplatnené v tomto konaní pokiaľ ide o pasívnu legitimáciu žalovaného v 1. rade nedoručenie zápisnice o osvedčovaní priebehu dražby, nesprávny postup pri uzavretí zmluvy o opakovanej dražbe, keďže malo byť nové hlasovanie vlastníkov a nová dražba, ako aj dôvod neplatnosti zápisnice boli súdom neuznané tak, ako to súd uvádza vo svojej argumentácii ku jednotlivým dôvodom.

38. Je teda potrebné posúdiť, či dražba bola vykonaná v rozpore s dobrými mravmi a je dôvodne, ktorý by súd mohol vysloviť túto dražbu za neplatnú, a to aj vrátane hrubého nepomeru medzi pohľadávkou žalovaného v 1. rade a cenou nehnuteľnosti.

39. Záložné právo upravené v §15 Zákona č. 182/1993 Z. z. je zákonným záložným právom, t. j. 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 nebytového priestoru v dome. Zabezpečené sú pohľadávky vzniknuté z právnych úkonov vlastníka bytu, alebo nebytového priestoru, ktoré sa týkajú domu, spoločných častí a spoločných zariadení a príslušenstva domu, alebo pozemku a správnych úkonov týkajúcich sa bytu, alebo nebytového priestoru. Zabezpečenie sa vzťahuje najmä na pohľadávky, ktoré vznikli povinnosťou úhrad za prevádzku, opravy a údržbu spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu a pozemku, alebo platieb za dodávku služieb súvisiacich s užívaním bytu a nebytového priestoru. Účelom zavedenia záložného práva priamo v zákone bolo jednak pôsobiť preventívne na vlastníkov bytov a nebytových priestorov s cieľom riadneho a včasného plnenia si zákonných a zmluvných povinností, a jednak ochrana ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov voči neplneniu si povinností vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Samotné zabezpečenie pohľadávky záložným právom spočíva v tom, že ak si dlžník - konkrétne vlastník bytu nespĺní svoju platobnú povinnosť riadne včas, má Spoločenstvo, alebo ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome ako záložní veritelia právo domáhať sa uspokojenia pohľadávky zo zálohu. Keďže zabezpečenie vyplýva priamo zo zákona, na vznik záložného práva už nie je potrebný akýkoľvek ich právny úkon. Dotknutí vlastníci bytov a nebytových priestorov sa môžu domáhať úhrady vzniknutých nedoplatkov neplatiča výkonom záložného práva, predajom bytu, alebo nebytového priestoru na dražbe. Záložné právo nemôže vzniknúť skôr, ako samostatný záväzok, ktorý má zabezpečiť. Platne teda nemôže vzniknúť záložné právo k neexistujúcej pohľadávke. S poukazom na právnu úpravu Zákona č. 182/1993 Z. z., ktorý je vo vzťahu k Občianskemu zákonníku zákonom *lex specialis*, vlastníci bytov a nebytových priestorov v postavení záložných veriteľov rozhodujú absolútnou väčšinou o výkone záložného práva vzniknutého podľa §15 ods. 1 Zákona č. 182/1993 Z. z. Zákonom č. 182/1993 Z. z. je priamo určený jeden zo spôsobov výkonu záložného práva, ktorým je predaj zálohu na dražbe. Tento spôsob výkonu záložného práva má oproti exekučnému konaniu na záloh výhodu v tom, že záložný veriteľ nepotrebuje exekučný titul na dosiahnutie uspokojenia svojej pohľadávky. Zo zákona však vyplýva povinnosť navrhovateľovi dražby vyhlásiť, že predmet dražby je možné dražiť a v prípade záložného veriteľa je povinnosť písomne vyhlásiť aj pravosť, výšku a splatnosť pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva. V danom prípade bolo nesporne preukázané, že zmluva o vykonaní dražby, ako aj zmluva o vykonaní opakovanej dražby má takéto vyhlásenie navrhovateľa dražby.

40. Žalobkyňa bola vedená ako dlžníčka na úhradách za služby spojené s užívaním bytu a iných platiach od roku 2012. V tomto konaní to nepopierala a vo svojej výpovedi uviedla, že dlh nespochybňuje. Tento stav odôvodňovala tým, že bola nezamestnaná, poberala dávku v hmotnej núdzi a mala zdravotné problémy. Svoje tvrdenie nepreukázala žiadnymi listinnými dôkazmi, avšak ani žalovaní to nenamietali.

41. Žalobkyňa v konaní nepreukázala to, akú aktivitu vyvinula k riešeniu svojej situácie, keď vedela, že vlastníci ostatných bytov majú výhrady voči tomuto stavu a bolo im oznámené, že sa uskutoční písomné hlasovanie pri riešení tejto situácie formou výkonu zákonného záložného práva. To, že si chcela požičať 500 eur od vlastníkov bytov by zrejme nestačilo vyriešiť jej problém, ktorý bol dlhodobý. Vedela o písomnom hlasovaní a o výsledku tohto hlasovania, ktoré bolo zverejnené dňa 21.12.2016. Podľa súdu mala možnosť napadnúť žalobou aj platnosť tohto hlasovania, čo však neučinila a ostala naďalej pasívna.

42. Podľa predložených listinných dôkazov dlh ku dňu 30.09.2016 bol s príslušenstvom vo výške 2603,5 eur. Na zaplatenie tohto dlhu bola vyzvaná s upozornením, že inak sa dlh bude vymáhať súdnou cestou. Žalobkyňa na túto výzvu nereagovala, z ktorého dôvodu dlh naďalej narastal a pri uzavretí zmluvy o

vykonaní dražby výška dlhu, ktorý sa mal vymáhať výkonom zákonného záložného práva činil 3089,03 eur, k čomu boli pripočítané aj náklady za prvú dražbu a prípravu druhej dražby a aktualizácia tohto dlhu a celková suma, ktorú mala zaplatiť, bola 4284,49 eur.

43. Žalobkyňa napriek snahe zaplatiť tento dlh ho už nevyrovnala, ani finančné prostriedky, ktoré zaplatila a boli jej vrátené nepoužila následne na zaplatenie tohto dlhu, a tak sa dražba uskutočnila.

44. Súd je toho názoru, že postup vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorí sa rozhodli vymáhať pohľadávku od žalobkyne, bol zákonný a nebol v rozpore s dobrými mravmi. Žalobkyňa sa neocitla v takej situácii po prvý krát a náhle, ale problém trval viac rokov. Žalobkyňa mohla svojou aktívnou účasťou predísť situácii skôr, ako v čase, keď už bola začatá dražba. Z vykonaného dokazovania vyplýva, že sa nezúčastnila nijakých stretnutí, ani písomného hlasovania, hoci priznala, že o všetkom vedela, ostala pasívna.

45. V konaní žalovaní opakovane tvrdili, že žalobkyňa v tomto byte už 5 rokov nebýva, toto tvrdenie právna zástupkyňa žalobkyne nepoprela a reagovala tak, že táto okolnosť nemá vplyv na to, že zákon žalobkyne dáva možnosť domáhať sa neplatnosti dražby. Žalobkyňa sa napriek opakovanému predvolaniu na pojednávanie dostavila pred súd len jedenkrát, kedy sa k tejto veci ešte nevyjadrovala z dôvodu, že v tom čase žalovaní v 1. a 2. rade na to, že v byte nebýva, ešte nepoukazovali. Ak by žalobkyňa bola v tomto konaní úspešná, nastal by stav, že svoj dlh, ktorý bol dôvodom dražby, by zvýšila, keďže aj náklady súvisiace s užívaním bytu (ak ho odmietla po dražbe vydať, čo vyplýva z dražobného spisu a sama v ňom nebývala) by narástli na vysokú sumu a ocitla by sa v situácii, že ak dlh nevyrovná, môžu ho vlastníci opätovne vymáhať či už súdnou cestou, alebo uskutočnením novej dražby. Finančná situácia žalobkyne bola pritom prezentovaná pri podaní žaloby listinným dôkazom na č.l. 17 rozhodnutím Sociálnej poisťovne, ústredie Bratislava o tom, že je poberateľkou invalidného dôchodku vo výške 123,80 eur od 01.02.2017.

46. Súd vyhodnotil tento skutkový stav tak, že výkon zákonného záložného práva v danom prípade nebol v rozpore s dobrými mravmi a so zákonom s poukazom na ustanovenie §3 ods. 6 Zákona č. 527/2002 Zbierky, podľa ktorého dražiť nemožno nehnuteľné veci, ak hodnota pohľadávky bez jej príslušenstva zabezpečenej záložným právom ku dňu oznámenia o začatí výkonu záložného práva neprevyšuje 2.000 eur.

47. V danom prípade pohľadávka istiny túto sumu prevyšovala ku dňu oznámenia o začatí výkonu záložného práva, preto nemožno konštatovať, že postup bol v rozpore s dobrými mravmi, či zákonom. Na základe týchto skutočností súd žalobu v celom rozsahu zamietol.

48. O náhrade trov konania rozhodol podľa §257 CSP tak, že žalovaným v 1., 2. a 3. rade náhradu trov konania vo vzťahu k žalobkyne nepriznal z dôvodu, že sú tu okolnosti hodné osobitného zreteľa, ktorými je zlá sociálna situácia žalobkyne, ktorá bola zistená aj v súvislosti s týmto sporom.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Prešove.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, 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).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

a) neboli splnené procesné podmienky,

b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,

- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Ak nebude povinnosť uložená týmto rozhodnutím splnená v stanovenej lehote, možno sa jej splnenia domáhať návrhom na vykonanie exekúcie podľa osobitného predpisu.