

Súd: Okresný súd Revúca
Spisová značka: 8C/4/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6818200220
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 05. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Miroslava Kvetková
ECLI: ECLI:SK:OSRA:2019:6818200220.7

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Revúca samosudkyňou JUDr. Miroslavou Kvetkovou v právnej veci žalobcov: 1/ Y. C., B.. XX.XX.XXXX, bytom I. XXX, zast. Centrom správnej pomoci Prievidza, občianske združenie, IČO: 51 876 141, sídlom Lehota pod Vtáčnikom, Ul. 1. mája 388/8, 2/ mal. O. C., B.. XX.XX.XXXX, X. I. XXX, zast. matkou Y. C., B.. XX.XX.XXXX, X. I. XXX, 3/ I. C., B.. XX.XX.XXXX, bytom I. XXX proti žalovaným: 1/ Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov BYTKO, IČO: 37 893 467, sídlom Lubeník 130, zast. Mgr. Martinom Jankovičom, advokátom so sídlom Revúca, Železničná 257/19, 2/ MIONEX, s.r.o., IČO: 36 637 726, sídlom Kpt. Jaroša 11, Banská Bystrica, 3/ J. O., B.. XX.XX.XXXX, X. I.W. XXX, Z.. C. U., B.. XX.XX.XXXX, X. I. XXX o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby taktó

rozhodol:

I. Súd žalobu z a m i e t a .

II. Žalovaní m a j ú voči žalobcom nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu, žalobcovia sú povinní nahradiť trovy konania spoločne a nerozdielne.

odôvodnenie:

1. Žalobou zo dňa 30.01.2018 sa žalobcovia domáhali voči žalovaným určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti vedenej Okresným úradom Revúca, katastrálnym odborom na I. Č.. XXX pre katastrálne územie I., C. I., okres Revúca ako byt č. XX na 2. poschodí vchodu 1 bytového domu súpisné č. XXX, postavenom na pozemku CKN parc. č. 552 (ďalej len predmetný byt), ktorá sa konala dňa 06.11.2017 o 9.00 hod. v zmysle oznámenia o dražbe č. k. 09/2017 dražobníka MIONEX, s.r.o., ktorej výsledok bol osvedčený notárskou zápisnicou N 304/2017, NCRIs 42111/2017, spísanou dňa 06.11.2017 notárkou JUDr. Marie Ježkovou, Nám. M. R. Štefánika 48, 977 01 Brezno (ďalej len predbežná dražba).

2. Žalobcovia žalobu odôvodnili tým, že žalobcovia 1/ a 3/ boli vlastníkami predmetného bytu od roku 2004, kedy zdedili túto nehnuteľnosť po svojom zomrelom otcovi. Žalobcovia majú v predmetnom byte trvalé bydlisko. Žalobkyňa 1/ ako jediná zarábajúca osoba sa od 01.01.2016 dostala do finančných problémov, bola poberateľkou pomoci v hmotnej núdzi. V dôsledku toho došlo k neuhradeniu poplatkov žalovanému 1/. Žalovaný 1/ vyzval listami vlastníkov bytu, aby uhradili dlh. Listy si navzájom odporujú, nakoľko v dlžnej sume za rok 2015 je raz uvedené 387,52 € a raz 386,71 €. V liste bolo dohodnuté, že žalobcovia dlh uhradia v priebehu roku 2017. Napriek tejto dohode žalovaný 1/ oznámil vlastníkom bytu začatie výkonu záložného práva, kde je uvedené, že ku dňu 20.07.2017 žalobcovia dlhujú žalovanému 1/ sumu 2.594,73 €. Ak dlhovali žalobcovia ku dňu 31.12.2016 žalovanému 1/ sumu 1.742,71 €, pričom mesačný poplatok za byt bol 113,- €, ku koncu júna mal byť správny údaj 2.420,71 € (1.742,71 € + 6 x 113,- €). Uvedenú pohľadávku žalobcovia popierajú. Žalobcovia majú naliehavý právny záujem na určení neplatnosti dražby, pretože bez tohto určenia by bolo ohrozené ich právo k bytu, ktorý bol predmetom dražby.

Žalovaný 1/ ne zvolal riadnu schôdzu, preto je hlasovanie vlastníkov bytov neplatné. Žalovaný 1/ tým, že žalobcov nevyzval zúčastniť sa hlasovania, porušil zákon. Zápisnica z písomného hlasovania vlastníkov bytov neobsahuje čitateľné mená, sú tam len nečitateľné podpisy a podpisy nie sú notársky overené. Nie je ani uvedené, kedy a kde bola zápisnica vyhotovená. Zmluva o vykonaní dobrovoľnej dražby je neplatná, pretože nebola vopred prerokovaná a neskôr schválená zhromaždením členov spoločenstva vlastníkov bytov.

Znalecký posudok Ing. Štefana Pastieroviča na cenu bytu 11.100,- Eur bol výrazne podhodnotený. Podobné nehnuteľnosti sa v lokalite I. predávajú v hodnote 20.000,- € - 25.000,- €, jedná sa o veľký 4-izbový byt, na bytovom dome bola v roku 2012 urobená rozsiahla rekonštrukcia, zateplenie. V znaleckom posudku je uvedená cena za pozemok 3,96 €/m², lúka v danej lokalite sa predáva za 4,65 €/m², pričom stavebný pozemok by mal mať vyššiu hodnotu. Žalovaným 1/ boli vyčíslené pohľadávky vo výške 2.594,73 €, nehnuteľnosť bola ohodnotená na 11.100,- €, čo predstavuje 23,6 % z celkovej hodnoty nehnuteľnosti. Dobrovoľná dražba je neplatná pre rozpor s dobrými mravmi z dôvodu výrazného nepomeru medzi údajnou pohľadávkou a hodnotou vydraženej nehnuteľnosti.

Pri realizácii dobrovoľnej dražby nedošlo k zákonnému doručovaniu písomností dražobnou spoločnosťou žalobkyni 1/. Oznámenie o dražbe je v rozpore so zákonom o dobrovoľných dražbách, nebolo doručené žalobkyni 1/ do vlastných rúk, neobsahuje notársky overený podpis navrhovateľa dražby. Spôsob konania dražby bol v rozpore so zákonom. Dražby sa zúčastnili 3 osoby a 1 osoba ako verejnosť. Dražitelia sa pred začatím dražby pred dražiteľom dohadovali, ako a kto bude dražiť. Notárka prišla do miestnosti až keď dražba začala, vôbec nesledovala priebeh dražby. Predmetný byt vydražila žalovaná 3/, o tejto skutočnosti boli dražitelia oboznámení listom zo dňa 06.11.2017 od žalovaného 1/. Oznámenie nie je notársky overené. Dražobná spoločnosť žalobcom neposlala vyúčtovanie z dražby, nikomu z pôvodných majiteľov neposlala výťažok z dražby. Dňa 06.11.2017 prešiel byt na žalovanú 3/.

3. Právny zástupca žalobkyne 1/ na pojednávaní tiež uviedol, že podľa § 7 zákona o dobrovoľných dražbách navrhovateľom dražby môžu byť aj iné osoby podľa osobitných predpisov. Toto ustanovenie je v rozpore s Ústavou SR, nakoľko navrhovatelia nemusia byť vlastníci predmetu dražby. Na základe tohto zákonného ustanovenia môžu byť občania SR zbavení obydlia. Nadobudnutie vlastníctva v dražbe nie je legálnym spôsobom nadobudnutia vlastníctva. Záložná zmluva má vady, ktoré spôsobujú jej neplatnosť. Záložné právo sa zriaďuje písomnou zmluvou a pre výkon záložného práva je podmienkou súdom priznaná pohľadávka. To nebolo splnené. Pohľadávka, ktorá mala byť uspokojená z výťažku dražby, je sporná, neprešla súdnou kontrolou. Dražba neprebehla zákonným spôsobom. Znalecký posudok bol vypracovaný v rozpore so zákonom za účelom čím skôr speňažiť byt. Výťažok z dražby bol rozdelený v rozpore so zákonom. Vlastníkom nebolo doručené vyúčtovanie dražby, nie je zrejmé, koľko dostala dražobná spoločnosť, koľko sa zvýšilo. Upovedomenie o rozdelení výťažku z predaja zálohu je datované až 14.05.2019.

4. Žalovaný 1/ so žalobou nesúhlasil. Žalobcovia spochybňujú sumu uplatnenú žalovaným 1/ v dražobnom konaní, nespochybnili ale základ nároku - mesačné zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu. Žalobcovia nepredložili súdu doklad, ktorý by preukazoval, že by si zálohové platby riadne plnili. Čo sa týka rozdielnych súm za rok 2015 v listoch, tak nižšia suma bola uplatňovaná u dražobníka, takže nedošlo k poškodeniu žalobcov. Dlh žalobcov ku dňu 31.10.2017 titulom nezaplatených mesačných záloh na predmetnom byt a za služby spojené s jeho užívaním za obdobie od augusta 2015 do októbra 2017 predstavoval sumu 3.121,09 €, zahŕňajúcu penalizáciu za 27 mesiacov po 0,83 € podľa čl. 10 bodu 8 dodatku č. 1 k zmluve o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 15.03.2009. List žalovaného 1/ zo dňa 01.12.2016 bol jednostrannou výzvou na platenie, nejde o žiadnu dohodu o spôsobe uhrádzania dlhu. Z listu nevyplýva, že by žalovaný 1/ poskytol žalobcom celé obdobie roku 2017 na uhradenie dlhu. Žalobcovia od augusta 2015 do októbra 2017 nezaplatili žalovanému 1/ žiadnu sumu titulom mesačných zálohových platieb na službách súvisiacich s užívaním bytu. Zákon o dobrovoľných dražbách definuje pravidlá, kedy a za akých okolností môže napadnúť vlastníkom znalecký posudok. Ak žalobcovia v nevyužili postup podľa § 12 ods. 5 zákona, ich ďalšie námietky ohľadne ceny bytu sú bezpredmetné. Žalovaný 1/ nesúhlasí s porovnávaním stavebného pozemku pod budovou s pozemkom slúžiacom na úplne iný účel, nachádzajúcim sa v úplne inej obci. Právny zástupca žalovaného 1/ na pojednávaní tiež uviedol, že námietky ohľadne výšky pohľadávky boli nimi vyvrátené, predloženými dokladmi preukázali výšku pohľadávky. Naopak žalobcovia nepreukázali, že by niečo z tohto dlhu uhradili. Dlh prevyšoval 2.000,- Eur, teda mohla byť realizovaná dražba nehnuteľnosti. Namietajú aktívnu vecnú legitímáciu žalobcov vzhľadom na skutočnosť, že žalobkyňa 2/ nebola spoluvlastníčkou predmetného bytu a zároveň by mali byť stranami sporu všetci spoluvlastníci

bytu a tými nie sú W. C., Z. C. H. Y. C.. V danej veci išlo o zákonné záložné právo, preto sú scestné tvrdenia ohľadne nedostatkov pri zriadení záložného práva.

5. Žalovaný 2/ sa k veci písomne vyjadril tak, že dražba sa vykonala v zmysle platných právnych predpisov. Pohľadávka navrhovateľa dražby bola vyššia ako 2.000,- €, čo je zákonný limit pre dražbu nehnuteľností, predmet dražby bol ocenený súdnym znalcom a nebola voči nemu vznesená žiadna námietka. Všetky listiny boli zaslané v zmysle zákona a dražba bola osvedčená notárom. Rovnopis oznámenia o dražbe bol podpísaný navrhovateľom dražby, ktorého podpis bol osvedčený a nachádza sa v spise dražobníka. Dražba bola inzerovaná v miestnych novinách. Navrhuje žalobu v celom rozsahu zamietnuť ako bezdôvodnú a neopodstatnenú.

6. Žalovaná 3/ sa písomne k žalobe nevyjadrila. Jej zástupca na pojednávaní uviedol, že na dražbe sa zúčastnili traja. On na dražbe zastupoval žalovanú 3/. Ako dražba prebehla bolo zachytené v notárskej zápisnici. Domnieva sa, že žalobcovia sa svojimi námietkami len snažia dosiahnuť, aby sa vydražiteľka nedostala k nehnuteľnosti.

7. Riadne a včas predvolaná žalobkyňa 1/ sa na pojednávanie dňa 03.05.2019 nedostavila, svoju neúčast' neospravedlnila. Zástupca žalobkyne 1/ - Centrom správnej pomoci Prievidza, občianske združenie, ktorému bola udelená plná moc na zastupovanie žalobkyne 1/ dňa 30.04.2019, žiadal dňa 02.05.2019 o odročenie tohto pojednávania z dôvodu kolízie pojednávanií, keďže v daný deň bol predvolaný na Okresný súd Brezno vo veci 2Csp/31/2017.

Pojednávanie môže byť na návrh strany odročené len vtedy, ak sa strana alebo jej zástupca z dôležitých dôvodov nemôže dostaviť na pojednávanie a zároveň od nich nemožno spravodlivo žiadať, aby sa na pojednávaní nechali zastúpiť. Súd má za to, že kolízia pojednávanií, na ktorých občianske združenie zastupuje strany sporu, nie je bez ďalšieho dôležitým dôvodom na odročenie pojednávania. Ak občianske združenie zriadené na ochranu spotrebiteľa zastupuje viacero osôb v rôznych súdnych konaniach, musí si zabezpečiť, aby malo dostatočný personálny aparát na takéto zastupovanie viacerých osôb. Ak to nezabezpečí, od takéhoto zástupcu vždy možno spravodlivo požadovať, aby sa nechal v prípade kolízie pojednávanií zastúpiť inou osobou. Zástupca žalobkyne 1/ súdu ani nevysvetlil, prečo má byť odročené práve pojednávanie v predmetnej veci, kedy sa dozvedel o druhom pojednávaní, prečo nežiadal o jeho odročenie, aké opatrenia urobil, aby sa mohol pojednávania v predmetnej veci zúčastniť iný člen občianskeho združenia, čo bránilo tomu, aby sa nechal na pojednávaní zastúpiť inou osobou.

Súd má tiež za to, že zo strany žalobkyne 1/ išlo o procesné obštrukcie, keď už raz z dôvodu na jej strane bolo pojednávanie odročené, pričom zástupcovi udelila plnú moc na zastupovanie až 30.04.2019, pričom o jeho termíne vedela od 01.04.2019 a so zástupcom občianskeho združenia riešila danú vec už dlhšiu dobu, udelila mu plnú moc, aby ju zastupoval na predmetnej dražbe. Ak by udelila žalobkyňa 1/ plnú moc dostatočne včas, je predpoklad, že by sa jej zástupca dozvedel o pojednávaní v čase, keď ešte nebol predvolaný na iné pojednávanie.

Súd v súlade s § 180 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku v platnom znení (ďalej len CSP alebo Civilný sporový poriadok) dňa 03.05.2019 pojednával v neprítomnosti žalovanej 1/. Keďže na tomto pojednávaní nebolo rozhodnuté vo veci, pojednávaním v neprítomnosti žalobkyne 1/ nemohlo dôjsť k porušeniu jej procesných práv, mohla sa na ďalšom pojednávaní vyjadríť k veci i k všetkým prednesom, keďže bol na začiatku zhrnutý obsah predchádzajúceho pojednávania.

8. Riadne a včas predvolaní žalobcovia 2/ a 3/ sa na žiadne z pojednávanií nedostavili, svoju neúčast' neospravedlnili. Súd v súlade s § 180 Civilného sporového poriadku pojednával a rozhodol v neprítomnosti žalobcov 2/ a 3/.

9. Súd po prečítaní žaloby a písomných vyjadrení strán sporu vykonal dokazovanie výsluchom žalovaných, prečítaním listinných dôkazov - zápisnice z hlasovania vlastníkov bytov s prezenčnou listinou, zápisnice o úschove peňazí, zmluvy o vykonaní dobrovoľnej dražby v rozsahu bodov 1 - 3, ako aj oboznámením sa s celým obsahom spisu. Ostatné listinné dôkazy neboli na pojednávaní osobitne čítané v súlade s § 204 Civilného sporového poriadku.

Žalobcovia v žalobe navrhli vykonanie nasledovných dôkazov: výsluch znalca Ing. Štefana Pastieroviča, výsluch Ing. Igora Kupčoka, účastníka dražby, výsluch dražiteľov a výsluch notárky JUDr. Márie Ježkovej. Súd vyzval žalobcov, aby presne označili všetkých svedkov, ktorých navrhujú vypočuť a aby tiež uviedli, na preukázanie akých tvrdení má ten-ktorý svedok vypovedať. Žalobcovia na výzvu nereagovali.

Uznesením č. k. 8C/4/2018-153 zo dňa 04.02.2019 bola žalobcom uložená povinnosť spoločne a nerozdielne zložiť na účet súdu preddavky na trovy spojené s výsluchom 3 osôb po 50,- Eur. Žalobcovia preddavky nezložili, preto súd v súlade s § 253 ods. 3 Civilného sporového poriadku navrhnuté dôkazy výsluchom svedkov nevykonal.

Žalobkyňa 1/ navrhla doplnenie dokazovania vyžiadanim a prečítaním listinných dôkazov - dokladu o zaplatení 11.100,- Eur, poisťnej zmluvy dražobníka, zmluva o výkone správy. Súd nepovažoval vykonanie navrhnutých dôkazov za potrebné. Zaplatenie sumy 11.100,- Eur bolo preukázané z notárskej zápisnice o vykonaní dražby a zo zápisnice o rozvrhu výťažku dražby. Poistenie dražobníka nemá vplyv na platnosť dražby. Zmluva o výkone správy nebola potrebná, keďže v danej veci ide o výkon dražby na základe zákonného záložného práva a podľa žalobkyne 1/ tento dôkaz mal byť na preukázanie, že v zmluve bolo zriadené záložného práva. Preto súd návrhy na doplnenie dokazovania zamietol.

Vykonanie iných dôkazov nebolo do vyhlásenia uznesenia o skončení dokazovania navrhnuté. Na základe takto vykonaného dokazovania súd zistil nasledovný skutkový stav:

10. Z potvrdení Obce Lubeník súd zistil, že žalobcovia mali k 22.11.2017 trvalý pobyt na adrese I. XXX. Podľa potvrdenia Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny Revúca zo dňa 22.11.2017 bola žalobkyňa 1/ v období od 01.01.2016 do 31.01.2016 a od 01.03.2016 do vydania potvrdenia poberateľkou dávky v hmotnej núdzi.

11. Na liste vlastníctva č. XXX pre katastrálne územie I. je ako vlastníčka predmetného bytu zapísaná žalovaná 3/.

12. Podľa predpisov mesačných úhrad bol predpis mesačnej úhrady za predmetný byt a služby spojené s jeho užívaním od 01.03.2015 140,- € a od 01.03.2017 123,- €. Podľa potvrdenia žalovaného 1/ neboli zaplatené zálohové platby za predmetný byt v období od augusta 2015 až do decembra 2017. Za rok 2015 bolo zaplatené 980,- Eur a náklady predstavovali 1.367,51 Eur, nedoplatok bol 387,51 Eur. Za rok 2016 nebolo zaplatené nič, náklady predstavovali 1.468,02 Eur, čo bola aj výška nedoplatku. Dlhá suma k 31.10.2017 bola 3.121,09 Eur (dlh za rok 2015 386,71 € + dlh za rok 2016 1.468,02 € + zálohy do 31.10.2017 1.230,- € + poštovné 13,95 € + penalizácia 27 x 0,83 € = 22,41 €).

13. Podľa čl. 10 bodu 8 dodatku č. 1 k zmluve o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 15.03.2009 v prípade omeškania s plnením úhrady za plnenia je vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru povinný zaplatiť zmluvnú pokutu dohodnutú vo výške 2,5 promile denne z dlžnej sumy, najmenej 0,83 € za každý aj začatý mesiac omeškania.

14. V liste zo dňa 07.07.2016, adresovanom Y. C. a ďalším vlastníkom, žalovaný 1/ uvádzal, že ich upozorňuje, že ich dlh z roku 2015 je 387,52 Eur a neplatia zálohové poplatky po 113,- Eur ani za tento rok, čo za prvý polrok predstavuje 678,- Eur. Spolu dlhujú 1.065,52 Eur. Vyzýva ich na pravidelné hradenie a uhradenie dlhu, inak sa obráti na exekučnú spoločnosť.

15. V liste zo dňa 01.12.2016, adresovanom Y. C. a ďalším vlastníkom, žalovaný 1/ uvádzal, že ich dlh narastá. Za roku 2015 dlhujú 386,71 Eur a za rok 2016 neplatili vôbec, do konca roka je to 1.356,- Eur. Spolu dlhujú 1.742,71 Eur. Ak nevyrovnajú dlh v roku 2017, obráti sa na exekútora a bude vymáhať dlh.

16. Podľa zápisnice z písomného hlasovania 20.07.2017 sa hlasovania zúčastnilo 18 majiteľov bytov, všetci hlasovali za vykonanie dobrovoľnej dražby predmetného bytu. Nezúčastnili sa: Harkabus - na dovolenke, W. - neobýva svoje byty, U. - odcestovaná, P. - dlhodobo odcestovaná. Na zápisnici bola uvedená overovateľka s nečitateľným podpisom, zapisovateľka s nečitateľným podpisom a predseda žalovaného 1/ s nečitateľným podpisom a pečiatkou. Prílohou zápisnice je prezenčná listina, z ktorej vyplýva, že záznam o hlasovaní zo dňa 20.07.2017 so súhlasom s vykonaním dobrovoľnej dražby predmetného bytu podpísalo 18 osôb, nepodpísali za byt č. 4 Y. V. a Z. V., za byty č. 9 a č. 12 W. W., za byt č. 17 T. U., za byt č. 19 J. P. a za byt č. XX Y. C., Y. C., Z. C., W. C. H. I. C..

17. Oznámením zo dňa 25.07.2017 oznámil žalovaný 1/ Y. C., B.. XX.XX.XXXX (spoluvlastnícky podiel 6/10), žalobkyňu 1/ (spoluvlastnícky podiel 1/10), Z. C., B.. XX.XX.XXXX (spoluvlastnícky podiel 1/10), W. C., B.. XX.XX.XXXX (spoluvlastnícky podiel 1/10) a žalobcov 3/ (spoluvlastnícky podiel 1/10) začatie vykonávania záložného práva. Podľa oznámenia uvedené osoby ku dňu 20.07.2017 dlhujú žalovanému

1/ sumu 2.594,73 Eur, žalovaný 1/ začal vykonávať záložné právo za účelom uspokojenia nároku a uzatvoril so žalovaným 2/ zmluvu o vykonaní dobrovoľnej dražby predmetného bytu.

18. Zo zmluvy o vykonaní dobrovoľnej dražby vyplýva, že bola uzavretá medzi žalovaným 1/ a žalovaným 2/ dňa 25.07.2017. Podľa zmluvy žalovaný 1/ vyhlasuje, že vykonáva správu bytového domu nachádzajúceho sa na adrese I. XXX. Ako správca spravuje pohľadávky vlastníkov bytov voči ich dlžníkovi, ktoré vznikli ako nedoplatok na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu, ako nedoplatok do fondu prevádzky, údržby a opráv a ako nedoplatok na poplatku za správu a súčasne je oprávnený v zmysle § 8b zákona č. 182/1993 Z. z. v mene a na účet vlastníkov bytov uzatvárať s dražobníkom zmluvu o vykonaní dobrovoľnej dražby za účelom uspokojenia ich splatných pohľadávok. Žalovaný 1/ vyhlasuje, že vlastníci bytov majú splatnú pohľadávku, že v ich prospech k jej zabezpečeniu je zriadené v súlade s § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. záložné právo a že je oprávnený v mene a na ich účet podať návrh na vykonanie dražby vzhľadom k tomu, že vlastníci bytov sú veriteľom dlžníkov: 1. Y. C., B.. XX.XX.XXXX, spoluvlastnícky podiel 6/10, 2. Y. C., B.. XX.XX.XXXX, spoluvlastnícky podiel 1/10, 3. Z. C., B.. XX.XX.XXXX, spoluvlastnícky podiel 1/10, 4. W. C., B.. XX.XX.XXXX, spoluvlastnícky podiel 1/10 a 5. maloletý I. C., B.. XX.XX.XXXX, spoluvlastnícky podiel 1/10, všetci bytom I. XXX s pohľadávkou vo výške 2 594,73 Eur s príslušenstvom ku dňu 20.07.2017. Uvedená pohľadávka vznikla ako nedoplatok na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu, nedoplatok do fondu prevádzky, údržby a opráv a nedoplatok na poplatku za správu za obdobie do 20. 07. 2017. Dlžníci sú podielovými spoluvlastníkmi a záložcami predmetného bytu.

19. Znaleckým posudkom znalca Ing. Štefana Pastieroviča č. 94/2017 bola určená všeobecná hodnota predmetného bytu na 11.100,- Eur.

20. Podľa inzerátu predloženého žalobcami bol na predaj rekreačný pozemok na okraji lesa v T. I. o rozlohe 2.366 m² za cenu 11.000,- €.

21. Z oznámenia žalovaného 2/ o dražbe č. k. 09/2017 zo dňa 26.09.2017, predloženého žalovaným 2/, súd zistil, že oznámenie je podpísané žalovaným 1/ ako navrhovateľom dražby s pečaťou a žalovaným 2/ ako dražobníkom s pečaťou. Podpis Ivana Nemogu za žalovaného 1/ je úradne osvedčený. V oznámení je okrem iného uvedené: označenie dražobníka - žalovaného 2/ a navrhovateľa dražby - žalovaného 1/, miesto, dátum a čas otvorenia dražby 06.11.2017 o 9.00 hod. v priestoroch notárskeho úradu JUDr. Marie Ježkovej na adrese M. R. Štefánika 48, Brezno, označenie a opis predmetu dražby - predmetného bytu, cena bytu 11.100,- Eur, opis záväzkov viaznucich na predmete dražby, najnižšie podanie 11.100,- € a minimálne prihodenie 500,- €, dražobná zábezpeka 3.000,- Eur so spôsobom a lehotou na jej zloženie, úhrada ceny dosiahnutej vydražením hneď po udelení príklepu alebo do 15 dní od skončenia dražby, dátum a čas vykonania obhliadky 02.11.2017 o 10.00 hod. a 03.11.2017 o 10.00 hod., podmienky odovzdania predmetu dražby vydražiteľovi, poučenie podľa § 21 ods. 2 až 6 zákona o dobrovoľných dražbách a údaje notárky JUDr. Marie Ježkovej, ktorá bude priebeh dražby osvedčovať notárskou zápisnicou.

Oznámenie o dražbe bolo doručované poštou žalobkyni 1/, ktorá si zásielku v odbernej lehote neprevzala, Z. C., ktorá si zásielku v odbernej lehote neprevzala a žalobcovi 3/, v tom čase maloletý, zast. matkou, Y. C., W. C., žalovanému 1/ Obci Lubeník, DÚ Revúca, OÚ Revúca, katastrálny odbor a súdnym exekútorom, ktorí si zásielky prevzali.

22. Podľa potvrdenia o registrácii údajov a uverejnení listín v Notárskom centrálnom registri dražieb zo dňa 02.10.2017 bolo oznámenie o predmetnej dražbe uverejnené v Notárskom centrálnom registri dražieb dňa 02.10.2017 o 12:53:40.

23. Podľa zmluvy o inzercii bolo oznámenie o dražbe zverejnené vo vydaniach 40, 41, 42 a 43 časopisu Gemersko - Rim. Sobotsko - Rožňavsko - Revúcko.

24. Z notárskej zápisnice JUDr. Marie Ježkovej zo dňa 06.11.2017 súd zistil, že notárka osvedčila priebeh a výsledky dobrovoľnej dražby predmetného bytu konanej dňa 06.11.2017 v priestoroch jej notárskeho úradu, ktorej navrhovateľom bol žalovaný 1/, otvorenej o 9.00 hod. licitátorom vyvolaním. Vydražiteľom predmetného bytu sa stala žalovaná 3/ za cenu 11.100,- Eur. Proti priebehu dražby neboli vznesené žiadne námietky. Vlastníci bytu Y. C., B.. XX.XX.XXXX, žalobkyňa 1/, Z. C., B.. XX.XX.XXXX, W. C., B.. XX.XX.XXXX a žalobca 3/ sú povinní odovzdať predmet dražby na základe predloženia osvedčeného

odpisu notárskej zápisnice a doloženia totožnosti vydražiteľa podľa podmienok uvedených v oznámení o dražbe bez zbytočných prietahov vydražiteľovi. Súčasťou osvedčenia bolo i poučenie o možnosti podania žaloby o určenie neplatnosti dražby na súde.

25. Podľa zápisnice o rozvrhu výťažku dražby žalovaného 2/ č. k. 09/2017 zo dňa 15.11.2017 bol výťažok dražby 11.103,- Eur, náklady dražby 2.899,21 Eur (odmena dražobníka 749,04 €, hotové výdavky s DPH 2.150,17 €). Náklady dražby boli uspokojené v plnej výške do rúk dražobníka. Pohľadávka navrhovateľa dražby splatná k 31.10.2017 vo výške 3.121,09 Eur bola uspokojená v plnej výške a poukázaná navrhovateľovi dražby na účet. Hodnota výťažku dražby prevyšujúca pohľadávku navrhovateľa dražby po odpočítaní nákladov dražby ostala v prospech ďalších záložných veriteľov a záložcu vo výške 5.082,70 Eur a bola zložená do notárskej úschovy JUDr. Daniely Vozárovej.

26. Podľa zápisnice o úschove peňazí N 1209/2017, KNÚ 14/2017, spísanej dňa 15.12.2017 notárkou JUDr. Danielou Vozárovou žalovaný 1/ ako zložiteľ v zastúpení žalovaným 2/ požiadal notárku JUDr. Danielu Vozárovú o prijatie peňazí do notárskej úschovy, výťažku predmetnej dražby z predaja zálohu prevyšujúceho pohľadávku zabezpečenú v prospech navrhovateľa dražby po odpočítaní nákladov dražby a to sumy 5.082,70 Eur. Predmet úschovy bol pripísaný v prospech účtu notárskej úschovy dňa 16.11.2017. Notárka v zápisnici vyhlásila, že prevzala do úschovy peňažnú sumu 5.082,70 Eur.

27. V upovedomení notárky JUDr. Daniely Vozárovej N 1209/2017, KNÚ 14/2017 zo dňa 14.05.2019 bolo uvedené poradie ostatných záložných veriteľov evidovaných na predmetnej nehnuteľnosti, pričom suma 5.082,70 Eur zložená do notárskej úschovy je rozvrhnutá tak, že ako 1. v podarí bude uspokojená pohľadávka vo výške 1.574,11 Eur vymáhaná v rámci exekúcie vedenej súdnym exekútorom JUDr. Rudolfom Krutým, PhD. pod EX 18845/12 a ako 2. v podarí bude čiastočne uspokojená pohľadávka vo výške 11.900,61 Eur vymáhaná v rámci exekúcie vedenej súdnou exekútkou JUDr. Evou Ondrejkovou pod EX 1548/12 do výšky 3.508,59 Eur. V upovedomení bolo dané poučenie o možnosti podania námietok proti vydaniu výťažku z predaja zálohu.

28. Žalovaný 1/ na pojednávaní uviedol, že zvolali schôdzu vlastníkov bytov tak, že oznámenie o schôdzi vyvesili na všetky 3 vchodové dvere bytovky. Nikto zo žalobcov sa tejto schôdze nezúčastnil. Zúčastnení vlastníci na schôdzi hlasovali o návrhu, aby bol podaný návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby a to zdvihnutím ruky. Všetci hlasujúci boli za, keďže žalobcovia neplatili. Prítomní podpísali prezenčnú listinu na mieste. Následne podpísal s dražobnou spoločnosťou zmluvu o vykonaní dražby. Nebola žiadna dohoda o tom, že spoluvlastníci budú splácať dlh. Žalobkyňa 2/ spoluvlastníčkou bytu nebola. Y. C. bola spoluvlastníčkou, ako aj jej deti Y., I., Z. H. W.. Spoluvlastníkmi boli z titulu dedenia po I. C., ktorý bol manželom Y. C. a otcom I., Z., W. H. Y.. Dcéra Y. C. O., teda žalobkyňa 2/, sa narodila až potom ako zomrel, nemohla byť spoluvlastníčkou bytu, nededila po ňom.

29. Žalovaný 2/ na pojednávaní uviedol, že dražba bola vykonaná v zmysle platných právnych predpisov. Pokiaľ ide o priebeh dražby, všetky písomnosti, ktoré mali byť podľa zákona doručované, boli doručované, niektoré neboli adresátmi vyzdvihnuté. Napr. zápisnicu o výťažku poslali všetkým spoluvlastníkom, prevzala ho len Y. C., ostatní si ju v odbernej lehote neprevzali. Znalecký posudok bol doručovaný všetkým spoluvlastníkom, neboli vznesené žiadne námietky, preto mohla prebehnúť dražba. Oznámenie o dražbe bolo doručované všetkým spoluvlastníkom, bolo v súlade so zákonom oznámené a vyvesené. Prebehli 2 ohliadky bytu, byt ale nebol sprístupnený, nakoľko p. C. nespoupracovala. K odovzdaniu bytu zatiaľ nedošlo. Výťažok z dražby bol 11.103,- Eur, z toho 3,- Eurá bolo vstupné na dražbe. V zápisnici bolo uvádzané, aké boli náklady dražby a v akej výške pohľadávka. Zostatková suma 5.082,- Eur bola zložená do notárskej úschovy a to 15.12.2017, ako bude vyplatená je zodpovednosťou notára. Ak z tejto sumy má byť niečo vyplatené spoluvlastníkom, podľa zákona to bude až po vypratani bytu.

30. Žalovaná 3/ na pojednávaní uviedla, že žalobkyňa 2/ spoluvlastníčkou bytu nebola. Y. C. bola spoluvlastníčkou, ako aj jej deti Y., I., Z. a W.. Dcéra Y. C. O., teda žalobkyňa 2/, sa narodila až potom, ako zomrel I. C., po ktorom spoluvlastníci byt zdedili.

31. Na základe vyššie uvedeného zisteného skutkového stavu súd vec právne posúdil nasledovne:

32. Podľa § 2 písm. a) zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov v platnom znení (ďalej len zákon o dobrovoľných dražbách) na účely tohto zákona sa rozumie dražbou verejné konanie, ktorého účelom je prechod vlastníckeho práva alebo iného práva k predmetu dražby, konané na základe návrhu navrhovateľa, pri ktorom sa licitátor obracia na vopred neurčený okruh osôb prítomných na vopred určenom mieste s výzvou na podávanie ponúk a pri ktorom na osobu, ktorá urobí najvyššiu ponuku, prejde príklepom licitátora vlastnícke alebo iné právo k predmetu dražby, alebo verejné konanie, ktoré bolo licitátorom ukončené z dôvodu, že nebolo urobené ani najnižšie podanie.

33. Podľa § 7 zákona o dobrovoľných dražbách 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. 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.

34. Podľa § 10 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách písomnosti sa doručujú poštou formou listovej zásielky do vlastných rúk, a ak to nie je možné alebo účelné, doručujú sa iným preukázateľným spôsobom do vlastných rúk osobe, ktorej sú určené. Na doručovanie sa primerane použijú ustanovenia osobitného predpisu. 11) V poznámke č. 11 je odkaz na Občiansky súdny poriadok, v súčasnosti Civilný sporový poriadok.

35. Podľa § 12 ods. 1, 5 zákona o dobrovoľných dražbách dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa všeobecnej hodnoty v mieste a čase konania dražby. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik, jeho časť alebo o kultúrnu pamiatku alebo ak je vlastníkom predmetu dražby územný samosprávny celok alebo orgán štátnej správy, musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom, ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako šesť mesiacov. Znalec ohodnotí aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny. Vlastník predmetu dražby je oprávnený do desiatich pracovných dní od doručenia znaleckého posudku podľa odseku 4 vzniesť u dražobníka námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby a prípadne žiadať vyhotoviť znalecký posudok iným znalcom. Dražobník je povinný sa so vznesenými námietkami písomne vysporiadať a najneskôr päť pracovných dní pred konaním dražby zaslať vlastníčkovi predmetu dražby písomnú odpoveď. Ak vlastník predmetu dražby žiada vyhotoviť nový znalecký posudok, zabezpečí dražobník znalecký posudok bezodkladne do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti od iného znalca.

36. Podľa § 16 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách dražbu je možné vykonať len na základe písomnej zmluvy o vykonaní dražby, ktorú uzavrie navrhovateľ dražby s dražobníkom; to neplatí, ak ide o majetok štátu, ak je dražobníkom orgán štátnej správy, alebo ak ide o majetok územného samosprávneho celku, ak je dražobníkom tento územný samosprávny celok alebo ak je dražobníkom navrhovateľ dražby.

37. Podľa § 17 ods. 1, prvá veta po čiarku, zákona o dobrovoľných dražbách dražobník vyhlási konanie dražby oznámením o dražbe.

38. Podľa § 20 ods. 6 - 13 zákona o dobrovoľných dražbách dražba sa otvára vyvolaním. Obsahom vyvolania je označenie a opis predmetu dražby a jeho odhadnutá alebo zistená cena, údaje o právach a záväzkoch na predmete dražby viazucich a s ním spojených, ak majú podstatný vplyv na hodnotu predmetu dražby, údaje o nájomných zmluvách týkajúcich sa predmetu dražby a záväzkoch z nich vyplývajúcich, najnižšie podania a najnižšie prihodenie. Ak je predmetom dražby kultúrna pamiatka, uvedie licitátor aj túto skutočnosť. Draží sa, ak účastníci dražby robia vyššie podanie. Ak nebolo cez dvojité výzvu a vyhlásenie licitátora: "Ak neurobí niekto z prítomných účastníkov dražby podanie vyššie, ako bolo podanie naposledy urobené účastníkom dražby (označenie účastníka dražby, ktorý urobil najvyššie podanie), udelím mu príklep" urobené vyššie podanie, oznámi licitátor ešte raz posledné podanie a po tretej výzve vykoná príklep účastníkovi dražby, ktorý urobil najvyššie podanie. Svojím podaním je účastník dražby viazaný. Ak urobí niekoľko účastníkov dražby súčasne rovnaké podanie

v rámci toho istého vyvolania a ak nebolo urobené vyššie podanie, rozhodne licitátor žrebom o tom, komu z nich príklep udelí. Ak má niektorý z účastníkov dražby predkupné právo k predmetu dražby a ak to preukáže dražobníkovi pred otvorením dražby, nie je tento účastník určeným prihodením viazaný; ak urobí podanie v rovnakej výške ako najvyššie podanie, udelí licitátor príklep účastníkovi dražby oprávnenému z predkupného práva. Ak nebolo urobené najnižšie podanie, zníži licitátor najnižšie podanie o čiastku dohodnutú v zmluve o vykonaní dražby. Udelením príklepu je dražba ukončená. Ak nebolo pri dražbe urobené ani najnižšie podanie alebo ak nebolo urobené najnižšie podanie ani po jeho znížení, licitátor dražbu ukončí. Ak ide o dražbu bytu, domu, inej nehnuteľnosti, podniku alebo jeho časti alebo ak najnižšie podanie hnuťelných vecí, práv a iných majetkových hodnôt presiahne sumu 33 193,92 eura, musí byť priebeh dražby osvedčený notárskou zápisnicou, v ktorej notár uvedie aj povinnosť predchádzajúceho vlastníka podľa § 29 ods. 2 prvej vety.

39. Podľa § 21 ods. 2, 4 a 5 zákona o dobrovoľných dražbách v prípade, ak sa spochybňuje 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). Účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby podľa odseku 2 sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa odseku 2. Ak vydražiteľ zmaril dražbu alebo ak súd určil dražbu za neplatnú, účinky príklepu zanikajú ku dňu príklepu.

40. Podľa § 8b ods. 1 písm. h) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov pri správe domu je správca povinný podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 na základe rozhodnutia podľa § 14b ods. 1 písm. o).

41. Podľa § 14b ods. 1 písm. o) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o podaní návrhu na exekučné konanie alebo návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome.

42. Podľa § 77 ods. 1 a § 78 CSP nerozlučné spoločenstvo je procesné spoločenstvo, v ktorom ide o také spoločné práva alebo povinnosti, že sa rozsudok musí vzťahovať na každého, kto vystupuje ako žalobca alebo žalovaný; procesný úkon jedného z nich platí i pre ostatných. Nútené spoločenstvo je procesné spoločenstvo, v ktorom osobitný predpis vyžaduje pre úspech v spore účasť všetkých subjektov právneho vzťahu. Súd žalobu zamietne, ak nie je splnená podmienka účasti všetkých subjektov podľa odseku 1.

43. Z výpovedí žalovaných i z listinných dôkazov - z oznámenia o začatí vykonávania záložného práva, zo zmluvy o vykonaní dobrovoľnej dražby, zo znaleckého posudku Ing. Štefana Pastieroviča č. 94/2017, z oznámenia o dražbe, z notárskej zápisnice JUDr. Marie Ježkovej o priebehu a výsledkoch dražby, zo zápisnice o rozvrhu výťažku dražby, zo zápisnice o úschove peňazí i z upovedomenia notárky JUDr. Daniely Vozárovej o rozdelení a vydaní výťažku z predaja zálohu vyplýva, že spoluvlastníkmi predmetného bytu pred vyhlásením predmetnej dražby boli: Y. C., B.. XX.XX.XXXX, žalobkyňa 1/ Y. C., B.. XX.XX.XXXX, Z. C., B.. XX.XX.XXXX, W. C., B.. XX.XX.XXXX, a žalobca 3/ I. C., B.. XX.XX.XXXX. Žalobcovia túto skutočnosť nepopreli. Z vykonaného dokazovania bolo tiež preukázané, že dňa 06.11.2017 o 9.00 hod. sa konala dobrovoľná dražba predmetného bytu, ktorej platnosť bola žalobou napadnutá, a to dražobníkom - žalovaným 2/ na návrh žalovaného 1/ ako správcu bytového domu, v ktorom sa predmetný byt nachádza. Na dražbe bol predmetný byt vydražený vydražiteľom - žalovanou 3/. Z výťažku dražby bola uspokojená pohľadávka žalovaného 1/ vo výške 3.121,09 Eur, boli uspokojené náklady dražby vo výške 2.899,21 Eur. Zvyšok výťažku dražby 5.082,70 Eur bol zložený do notárskej úschovy.

44. Zákon o dobrovoľných dražbách stanovuje podmienky, za ktorých sa možno domáhať neplatnosti dobrovoľnej dražby a to tak, že v prípade, ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy alebo

boli porušené ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať do troch mesiacov odo dňa príklepu súd, aby určil neplatnosť dražby. Účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a osoba dotknutá dražbou na svojich právach.

45. Súd konštatuje, že žaloba o určenie neplatnosti dražby bola podaná v zákonnej lehote, príklep bol udelený dňa 06.11.2017, lehota na podanie žaloby plynula do 06.02.2018, žaloba bola na súde podaná 01.02.2018.

46. Zákon taxatívne stanovuje okruh strán sporu súdneho konania o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby. Všetky zákonom určené osoby musia v konaní vystupovať, či už na strane žalobcov alebo žalovaných. Ide o nerozlučné a nútené spoločenstvo, teda procesné spoločenstvo, v ktorom osobitný predpis vyžaduje pre úspech v spore účasť všetkých subjektov právneho vzťahu. Účasť všetkých zákonom určených subjektov je podmienkou úspechu žaloby, inak musí súd žalobu zamietnuť. Účelom stanovenia okruhu strán sporu je, aby všetky osoby, ktoré boli dražbou zásadným spôsobom dotknuté, mali možnosť prezentovať svoj postoj k platnosti dražby, v konaní uplatniť svoje práva prostriedkami procesného útoku, resp. obrany. Stranou sporu preto musí byť osoba, ktorá dražbu navrhla, osoba, ktorá dražbu realizovala, predchádzajúci vlastník, ktorý príklepom na dražbe stráca vlastnícke právo k predmetu dražby, vydražiteľ, ktorý príklepom na dražbe nadobúda vlastnícke právo k predmetu dražby a osoba, ktorá bola dražbou dotknutá na jej právach. Stranou sporu teda musí byť v zmysle zákona predchádzajúci vlastník predmetu dražby, v prípade, ak predmet dražby je v podielovom spoluvlastníctve, uvedené ustanovenie zákona je nutné vykladať tak, že stranou sporu musia byť všetci jeho spoluvlastníci. Rovnako to platí v prípade viacerých vydražiteľov alebo navrhovateľov dražby. V danej veci nie sú stranami sporu všetky zákonom určené osoby, stranami sporu sú len dvaja predchádzajúci podieloví spoluvlastníci predmetu dražby - predmetného bytu, ostatní traja predchádzajúci podieloví spoluvlastníci predmetného bytu (Y. C., B.. XX.XX.XXXX, Z. C., B.. XX.XX.XXXX H. W. C., B.. XX.XX.XXXX) v konaní nevystupujú ani na strane žalobcov ani na strane žalovaných. Z uvedeného dôvodu nedodržania zákonom stanoveného okruhu strán sporu nemožno žalobe vyhovieť (k nerozlučnému spoločenstvu strán sporu v konaní o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby pozri ZSP 47/2008).

47. Pokiaľ ide o žalobkyňu 2/, táto nebola v čase dražby vlastníčkou predmetu dražby, preto by sa mohla domáhať neplatnosti dražby len za podmienky, že bola dražbou dotknutá na svojich právach. Žalobcovia pokiaľ ide o právo domáhať sa neplatnosti dražby uvádzali, že majú naliehavý právny záujem na určení neplatnosti dražby, pretože bez tohto určenia by bolo ohrozené ich právo k bytu. Toto tvrdenie ale vo vzťahu k žalobkyni 2/ podľa súdu neplatí, keďže žalobkyňa 2/ nemá žiadne právo k bytu. To, že žalobkyňa 2/ je dcérou predchádzajúcej spoluvlastníčky bytu a že v predmetnom byte býva, nezakladá jej právo domáhať sa neplatnosti dražby. Žalobcovia v tejto súvislosti vo vzťahu k žalobkyni 2/ uvádzali, že mala v predmetnom byte v čase dražby trvalý pobyt. Súd má za to, že ani táto skutočnosť neznamená, že by bola žalobkyňa 2/ dražbou dotknutá na svojich právach. Prihlásenie občana na trvalý pobyt má v zmysle zákona č. 253/1998 Z. z. o hlásení pobytu občanov SR a registri obyvateľov SR výlučne evidenčný charakter, nezakladá žiadne právo k budove, resp. bytu v budove, kde je evidovaná adresa trvalého pobytu. Z uvedeného dospel súd k záveru, že napriek tomu, že žalobkyňa 2/ má trvalý pobyt na adrese, kde sa nachádza predmetný byt, nemá žiadne právo k tomuto bytu a nebola predmetnou dražbou dotknutá na svojich právach. Žalobkyňa 2/ teda nie je aktívne vecne legitimovaná na podanie predmetnej žaloby. Žalobcovia neuviedli žiadnu skutočnosť, ktorá by svedčila o tom, že by bola žalobkyňa 2/ predmetnou dražbou dotknutá na svojich právach.

48. Súd sa nestotožňuje s názorom žalobcov, že ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách sú protiústavné. Zákon o dobrovoľných dražbách určuje zákonné podmienky výkonu záložného práva predajom zálohu dražbou, bez zákonného umožnenia predaju zálohu na dražbe by inštitút zabezpečenia záväzku záložným právom nemal zmysel. Preto má súd za to, že určením, že návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby môže podať i záložný veriteľ, sa nezasahuje do ústavou chránených práv vlastníkov predmetu dražby. Pokiaľ záložnými veriteľmi sú všetci vlastníci bytov v bytovom dome, kde sa predmet dražby nachádza, je namieste osobitná úprava, že návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby podáva správca bytového domu. Ani takouto úpravou sa nezasahuje do ústavou chránených práv vlastníkov predmetu dražby. Preto nie je dôvod ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách neaplikovať.

Žalovaný 1/ ako zákonom určená osoba realizoval výkon záložného práva vlastníkov bytov za účelom uspokojenia zo zákona zabezpečenej pohľadávky.

49. Aj keď žaloba by z vyššie uvedených dôvodov nemohla byť úspešná ani v prípade porušenia zákona o dobrovoľných dražbách a to pre nedodržanie zákonom stanoveného okruhu strán sporu, súd považoval za potrebné stručne sa vysporiadať s najdôležitejšími námietkami žalobcov, aby bolo zrejmé, že aj z iných dôvodov nepovažuje súd žalobu za dôvodnú. Pre úplnosť súd teda dodáva, že neboli preukázané pochybenia pri samotnej dražbe, v dôsledku ktorých sa žalobcovia domáhali neplatnosti dražby. Žalovaný 2/ preukázal, že oznámenie o dražbe doručoval poštou všetkým osobám určeným zákonom, bolo doručované i žalobkyni 1/, tá si však zásielku neprevzala v odbernej lehote. Pokiaľ niektorí s podielových spoluvlastníkov predmetného bytu zásielky neprevzali, nejde o porušenie zákona. Oznámenie o dražbe bolo s úradne osvedčeným podpisom navrhovateľa dražby. Rovnako žalovaný 2/ preukázal, že oznámenie o vykonaní dražby bolo vo forme notárskej zápisnice.

Súd mal za preukázané, že podieloví spoluvlastníci predmetného bytu si neplnili zákonnú povinnosť uhrádzať mesačné platby za byt, žalobcovia túto skutočnosť nepopreli. Pohľadávka, ktorá mala byť predmetnou dražbou uspokojená, bola žalovaným 1/ v súdnom konaní riadne popísaná a preukázaná. Žalobcovia nijako nepreukázali, že by táto pohľadávka v čase dražby neexistovala, že by spoluvlastníci bytu tento dlh nemali, že by sumy, ktorých náhrady sa žalovaný 1/ domáhal, uhradili. Súd mal za to, že pohľadávka bola v čase dražby splatnou, ide o dlhy za obdobie pred realizáciou dražby. Nebola preukázaná dohoda o zmene splatnosti dlhu. To, že žalovaný 1/ vo výzve uviedol, že ak spoluvlastníci neuhradia dlh do konca roka 2017, bude dlh vymáhať, neznamená, že dlžníci nemuseli dlh uhradiť pred koncom roka 2017. Splatnosť dlhu i po doručení tohto listu ostala nezmenená, správca vlastníkov len upozorňoval, že v prípade nesplnenia si peňažného záväzku dôjde k vymáhaniu. To, že pohľadávka nebola priznaná súdnym rozhodnutím, je bezpredmetné, zákon takúto podmienku na výkon záložného práva neurčuje, dobrovoľná dražba môže zákonne prebehnúť aj na uspokojenie pohľadávky, ktorá nebola priznaná veriteľovi súdnym rozhodnutím, pokiaľ táto existuje a je splatná, čo bolo v danej veci splnené.

Žalobcovia namietali voči cene, za ktorú bol predmetný byt predaný a voči znaleckému posudku určujúcemu cenu bytu. V tejto súvislosti predložili len inzerát na predaj určitého pozemku za vyššiu cenu ako bola uvedená v znaleckom posudku. Keďže tento inzerát sa týka úplne odlišnej nehnuteľnosti, iného druhu pozemku a v inej lokalite, nepreukazuje nesprávnosť určenia ceny bytu. Žalobcovia inak nenavrhli žiaden dôkaz preukazujúci nesprávnosť alebo neprímeranosť určenia ceny bytu, pričom dôkazné bremeno v tejto súvislosti ťaží žalobcov.

Nebolo ani preukázané, že by došlo k porušeniu zákona pri hlasovaní o podaní návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu. Súd poukazuje na to, že v tejto súvislosti nesú žalobcovia dôkazné bremeno na preukázanie svojich tvrdení, vykonaným dokazovaním sa porušenie zákona pri zvolávaní a vedení hlasovania ani pri samotnom hlasovaní o návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby nepreukázalo.

50. Vzhľadom na uvedené skutočnosti súd žalobu zamietol.

51. O trovách konania strán sporu rozhodol súd podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku tak, že žalovaným, ktorí mali vo veci úspech v celosti, priznal nárok na náhradu trov konania voči žalobcom v plnom rozsahu, pričom žalobcovia budú povinní uhradiť trovy konania po určení ich výšky spoločne a nerozdielne. O výške trov konania rozhodne po právoplatnosti rozsudku vyšší súdny úradník.

Poučenie:

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

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpis) 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).

Odvolanie možno odôvodniť 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 možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vyššie uvedenú vadu, 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.

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