

Súd: Okresný súd Bánovce n/B
Spisová značka: 3C/131/2011
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3211204016
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 01. 2012
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Andrea Gindlová
ECLI: ECLI:SK:OSBN:2012:3211204016.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bánovce nad Bebravou v konaní pred sudkyňou JUDr. Andreou Gindlovou, v právnej veci navrhovateľa L. B., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom XXX XX V. O. V., L. U. Č.. XX/XX, proti odporcovi BYTTHERM s.r.o., so sídlom 957 01 Bánovce nad Bebravou, Hollého 148/46, IČO: 31 446 639, o neplatnosť dražby, takto

rozhodol:

Súd návrh navrhovateľa **z a m i e t a .**

Súd odporcovi náhradu trov konania **n e p r i z n á v a .**

o d ô v o d n e n i e :

Návrhom doručeným na tunajší súd dňa 16.09.2011 v znení doplnenia zo dňa 10.10.2011 sa navrhovateľ domáhal neplatnosti právneho úkonu týkajúceho sa predaja nehnuteľnosti, a to bytu č. XX na H. L. U. Č.. XX/XX, ktorý sa uskutočnil na dobrovoľnej dražbe konanej dňa 27.12.2010.

Navrhovateľ spolu s návrhom predložil súdu upovedomenie o začatí exekúcie EX 7551/11u zo dňa 31.08.2011, uznesenie č.k. 5C/68/2011-62, rozsudok Okresného súdu Bánovce nad Bebravou č.k. 3C/93/2008-104 zo dňa 05.02.2010, rozsudok Okresného súdu Bánovce nad Bebravou č.k. 5C/45/2010-52 zo dňa 11.06.2010, rozsudok Okresného súdu Bánovce nad Bebravou č.k. 3C/35/2001-20 zo dňa 20.06.2001.

Súd vykonal dokazovanie výsluchom účastníkov konania, oboznámením listinných dôkazov založených v spise - zmluvy o výkone správy zo dňa 1.1.1999, žiadosti o vykonanie zápisu záložného práva zo dňa 3.7.2007, pokusu o pokonávku zo dňa 4.12.2007, písomného uznania pohľadávky, Zmluvy o vykonaní dobrovoľnej dražby zo dňa 13.5.2010, oznámením o výsledku dobrovoľnej dražby zo dňa 27.12.2010, notárskej zápisnice N669/2010 zo dňa 27.12.2010, oznámením o konaní dobrovoľnej dražby zo dňa 12.5.2010, Notárskej zápisnice N217/2010 zo dňa 12.5.2010, vyšetrovacieho spisu č. ČVS:ORP-115-OVK - BN/2011, spisu 5C/68/2011 a zistil nasledovný skutkový stav veci:

Navrhovateľ v konaní pred súdom uviedol, že na podanom návrhu trvá v celom rozsahu vzhľadom k tomu, že na dražbe predali jeho byt, ktorého bol výlučným vlastníkom. Tento byt neužíval 13 rokov, užívala ho výlučne bývalá manželka s dcérou G., synom L. a druhom. V roku 2010 prisúdil súd byt do jeho výlučného vlastníctva, nakoľko ho bývalá manželka nebola schopná vyplatiť. Ďalej navrhovateľ uviedol, že jeho bývalá manželka narobila dlžoby u spoločnosti Byttherm s.r.o., u plynárov a na energii. Dňa 15.06.2011 mal mať súdne pojednávanie ohľadne vymáhania pohľadávky vo výške 1.127,76 € vedené pod č.k. 5C/68/2011, kde ako navrhovateľ vystupoval odporca. Toto pojednávanie bolo nakoniec

zrušené s odôvodnením JUDr. Š., že odporcovia mali dlhovanú sumu uhradiť. Uvedená skutočnosť sa však nezakladá na pravde, pretože túto sumu neuhradili. Odporca klame i v tom, že navrhovateľ mal s nimi uzavrieť dňa 26.10.2007 zmluvu o výkone správy. Podpis na tejto zmluve nie je jeho, tento podpis sfaľovali. Preto podal na políciu podnet na začatie trestného stíhania voči odporcovi. Dňa 09.09.2011 mu bol zablokovaný účet v slovenskej sporiteľni na základe upovedomenia o začatí exekúcie. Predmetný byt na dražbe dňa 27.12.2010 odkúpil niekto od spoločnosti odporcu, pričom nový vlastník vôbec nevyplatil dlhy, pričom je toho názoru, že byt bol predaný bez jeho súhlasu.

Odporca, v zastúpení JUDr. Pavla Škultétyho (konateľa spoločnosti), k návrhu uviedol, že vykonali dražbu bytu, ktorý bol vo vlastníctve navrhovateľa vzhľadom k tomu, že evidovali voči nemu a jeho bývalej manželke nedoplatky. Navrhovateľ s bývalou manželkou boli sústavní neplatiči, od r. 2006 neplatili do fondu opráv, za správu, ako ani ostatné poplatky spojené s užívaním bytu. Navrhovateľa poznal už predtým - od r. 2008 ho aspoň dvakrát zastavil a povedal mu, že na základe toho môže prísť o byt, avšak tento vždy uviedol, že ho to nezaujíma. Odporca má na podklade zmluvy s ostatnými vlastníckmi bytov v bytovom dome možnosť ako správca bytov pristúpiť k predaju bytu po nezaplatení dvoch splátok. Navrhovateľa s bývalou manželkou tolerovali 3 roky, kým pristúpili k dobrovoľnej dražbe bytu. Dokonca navrhovateľovi navrhoval, aby si byt odpredal sám a uhradil všetky dlhy. Pokiaľ ide o dražbu, tejto sa nezúčastnil, nevedel uviesť, komu bol byt odpredaný. Podľa jeho názoru dražba prebehla štandardným spôsobom. Čo sa týka podpisovania zmlúv, tak odporca uviedol, že podpisovanie prebieha dvomi spôsobmi - buď prídu vlastníci k nim alebo niekto zmluvu zoberie a navštívi ostatných spoluvlastníkov. Zmluva bola schválená v zmysle zákona nadpolovičnou väčšinou spoluvlastníkov, a teda je platná.

Súd ďalej na základe vykonaného dokazovania z listinných dokladov zistil, že navrhovateľ s odporcom a jeho manželkou L. B. uzatvorili dňa 01.01.1999 zmluvu o výkone správy. Dňa 10.07.2007 požiadal navrhovateľ katastrálny úrad o zápis záložného práva v prospech vlastníkov bytov. Navrhovateľ ako vlastník bytu sústavne hrubo porušoval zákon č. 182/1993 Z.z. a čl. III Zmluvy o výkone správy, tým, že neplatil správcovi poplatok do fondu opráv, úhrady za plnenia a poplatok za výkon správy. Dňa 04.12.2007 listom č. 1876/2007 bol zaslaný navrhovateľovi a jeho manželke pokus a pokonávku. Dňa 10.12.2007 manželka navrhovateľa písomne uznala pohľadávku vo výške 44.196,- Sk a zaviazala sa ju splácať, avšak toto nedodržala. Nakoľko navrhovateľ naďalej hrubo porušoval svoje povinnosti vlastníka bytu i napriek upozorneniu, že by mohol prísť o byt, dlh narastal, obrátil sa odporca na spol. REAL Dubnica s.r.o. s návrhom na vykonanie dobrovoľnej dražby.

Zo zmluvy o vykonaní dobrovoľnej dražby zo dňa 13.05.2010 vyplýva, že odporca ako správca bytového domu súp. č. XX na ul. M. O. X. V. O. V., ktorý je na základe zmluvy o výkone správy súčasne záložným veriteľom a je oprávnený uzatvárať s dražobníkmi zmluvy o vykonaní dobrovoľnej dražby za účelom uspokojenia jeho splatných pohľadávok. Odporca prehlásil, že má splatnú pohľadávku vo výške 4.557,46 € s príslušenstvom voči navrhovateľovi a jeho manželke, a preto bol oprávnený ako záložný veriteľ podať návrh na vykonanie dražby.

Z oznámenia o výsledku dobrovoľnej dražby vyplýva, že cena dosiahnutá vydražením bola vo výške 20.475,- €.

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

Podľa § 21 ods. 4 zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby podľa odseku 2 sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa odseku 2.

Z vykonaného dokazovania a zisteného skutkového stavu veci súd vyvodil právny záver, že návrh navrhovateľa je potrebné zamietnuť z viacerých dôvodov. Dobrovoľné dražby sa realizujú na podklade špeciálneho predpisu, ktorý špeciálne stanovuje podmienky a predpoklady za ktorých sa dražby uskutočňujú. Tento predpis taktiež stanovuje, že v prípade, že boli porušené jeho ustanovenia, môže byť dražba vyhlásená za neplatnú. Neplatnosti sa pritom môže dovolať osoba, ktorá tvrdí, že bola dotknutá na svojich právach a to voči osobám, ktoré zákon uvádza taxatívnym spôsobom v § 21 ods. 4. Týmito osobami sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ a predchádzajúci vlastník. Uvedené ustanovenie zákona vychádza zo zaužívanej právnej praxe, že v prípade neplatnosti právneho úkonu je potrebné sa danej neplatnosti dovolať voči celému okruhu dotknutých subjektov, ktorých právny úkon týka. V danom prípade navrhovateľ v žalobe neoznačil potrebný okruh subjektov na strane odporcu, teda okruh osôb voči ktorým sa domáha neplatnosti dražby. Takýto nedostatok účasti na strane odporcu je potom dôvodom, pre ktorý musel súd žalobu zamietnuť. Tento nedostatok nie je pritom takým nedostatkom podmienok konania, ktorý bolo možné odstrániť na podklade poučovacej povinnosti súdu.

Záverom je potrebné uviesť, že právo navrhovateľa, ktorého sa dovoľáva by nebolo možné priznať (i v prípade správne označeného okruhu žalovaných osôb) i z ďalšieho dôvodu. Zákon stanovuje na uplatnenie tohto práva lehotu troch mesiacov, pričom súčasne stanovuje, že táto lehota je prekluzívna (tzn., že v prípade neuplatnenia práva v stanovenej lehote toto právo zaniká). Na prekluzívnosť lehôt pritom musí súd prihliadať z úradnej povinnosti, bez ohľadu na vznesenú námietku zo strany druhého účastníka konania. Navrhovateľ podal návrh na vyslovenie neplatnosti dražby po takmer 9 mesiacoch od udelenia príklepu. Preto je potrebné konštatovať, že právo navrhovateľa na uplatnenie neplatnosti dražby v súdnom konaní mu zaniklo a nemôže sa ho s úspechom dovolať. Súd mu takéto právo, i v prípade preukázania pravdivosti nároku, nemôže priznať. Uvedená lehota neplatí len v prípade splnenia kumulácie dvoch podmienok - spáchanie trestného činu za súčasnej existencie trvalého pobytu navrhovateľa v tomto byte. Navrhovateľ v konaní pred súdom potvrdil, že trvalý pobyt mal v čase dražby hlásený v byte svojej súčasnej manželky a nie v draženom byte.

Z uvedených dôvodov sa súd ďalšími námietkami navrhovateľa nezaoberal a ďalšie dokazovanie nevykonával, nakoľko bolo potrebné návrh zamietnuť z vyššie uvedených dôvodov.

O náhrade trov konania súd rozhodoval podľa § 142 ods.1 O.s.p. Nakoľko však úspešnému odporcovi nevznikli žiadne trovy konania, súd mu náhradu trov konania nepriznal.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia, písomne vo vyhotovení trojmo prostredníctvom Okresného súdu Bánovce nad Bebravou na Krajský súd v Trenčíne.

V odvolaní musí byť uvedené, ktorému súdu je určené, proti ktorému rozsudku smeruje, kto ho robí, v akom rozsahu odvolateľ napáda rozsudok, v čom je rozsudok alebo postup okresného súdu nesprávny, čoho sa odvolateľ domáha (ako má odvolací súd rozhodnúť), uviesť dátum a podpis. Odvolanie treba predložiť v troch rovnopisoch, inak súd zhotoví kópie na trovy odvolateľa. (§ 205 ods. 1 O.s.p.).

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že:

a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1 O.s.p., ak

- sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,

- ten, kto v konaní vystupoval ako účastník, nemal spôsobilosť byť účastníkom konania,
 - účastník konania nemal procesnú spôsobilosť a nebol riadne zastúpený,
 - v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
 - sa nepodal návrh na začatie konania, hoci podľa zákona bol potrebný,
 - účastníkovi konania sa postupom súdu odňala možnosť konať pred súdom,
 - rozhodoval vylúčený sudca alebo bol súd nesprávne obsadený, ibaže namiesto samosudcu rozhodoval senát,
 - súd prvého stupňa nesprávne právne posúdil vec, a preto nevykonal ďalšie navrhované dôkazy.
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy,
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené,
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.