

Súd: Mestský súd Bratislava IV
Spisová značka: 40C/2/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1423200083
Dátum vydania rozhodnutia: 21. 11. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Michal Kubiš
ECLI: ECLI:SK:MSBA4:2023:1423200083.6

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Mestský súd Bratislava IV sudcom JUDr. Michalom Kubišom v spore žalobkyne: A. Q., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom I. - B.Ú., zastúpená Advokátska kancelária Juraj Seitz s.r.o., so sídlom Moyzesova 36, 040 01 Košice, IČO: 47 157 437, proti žalovaným: 1/ Finlegal services, s.r.o., so sídlom Štefánikova 23, 811 05 Bratislava, IČO: 46 283 421, 2/ SEM s.r.o., so sídlom M. Sch. Trnavského 22, 841 01 Bratislava, IČO: 35 863 889, 3/ INVEST REAL SLOVAKIA, s.r.o., so sídlom Športová 374/52, 900 91 Limbach, IČO: 43 870 741, zastúpený JUDr. Róbertom Šegedom, advokátom so sídlom Záhorácka 1899/11A, 901 01 Malacky, 4/ J. Q., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom I. - P., zastúpený VRBA & Partners s.r.o., advokátskou kanceláriou so sídlom Sliezska 9, 831 03 Bratislava, IČO: 35 918 225, o neplatnosť dobrovoľnej dražby, takto

rozhodol:

I. Súd u r č u j e , že dobrovoľná dražba nehnuteľností nachádzajúcich sa v k.ú.: B., obec: I.-B., okrese: I. U., zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX, evidovanom Okresným úradom I., katastrálny odbor, ako byt č. XX na X. poschodí vo vchode: M. XX bytového domu so súpisným č. XXXX, postavenom na C-KN parcelách č.: XXXX, XXXX, XXXX a nachádzajúceho sa na ulici M. K. I., spolu so spoluvlastníckym podielom vo výške 7459/376894-in k celku na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve, spolu v podiele 1/1-iny k celku, t.j. v celosti a nehnuteľností nachádzajúcich sa v k.ú.: B., obec: I.-B.Ú., okrese: I. U., zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX, evidovanom Okresným úradom I., katastrálny odbor, ako pozemky - parcely registra „C“: parc. č. XXXX-zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 213 m², XXXX-zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 215 m², XXXX-zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 268 m², XXXX/XX-zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 11 m², spolu v podiele 7459/376894-in k celku, ktorej konanie bolo vyhlásené Oznámením o dražbe zo dňa 07.09.2022, organizovaná žalovaným 1/ na návrh vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na M. ulici v I., súpisné č. XXXX, postavenom na C-KN parcelách č. XXXX, XXXX W. XXXX, zapísanom na liste vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie B., okres I. U., ako aj spoluvlastníkov spoločných častí a spoločných zariadení, príslušenstva a pozemkov, prislúchajúcich k tomuto bytovému domu, v zastúpení na základe Zmluvy o výkone správy správcom - spol. SEM s.r.o., so sídlom M.Sch.Trnavského 22, 841 01 Bratislava, IČO: 35 863 889, ktorá sa konala dňa 10.10.2022 so začiatkom o 10:00 hod. v konferenčnej miestnosti „R. X“ na 1. (prvom) poschodí hotela P. G. I. na ulici Š. X v I., na ktorej bol žalovanému 3/ udelený príklep za podanie vo výške 180.900 eur a ktorej priebeh bol osvedčený notárskou zápisnicou spísanou notárskym kandidátom O. W. S., povereným notárom O. P. O., so sídlom notárskeho úradu na Z. Q. Č. X/C K. I., pod číslom N XXX/XXXX (Nz XXXXX/XXXX, NCR1s XXXXX/XXXX) dňa 10.10.2022, je n e p l a t n á .

2. Žalobkyňa má voči žalovaným 1/ a 2/ ako spoločne a nerozdielne povinným na plnenie nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

3. Súd žalobkyni náhradu trov konania voči žalovaným 3/ a 4/ nepriznáva.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobkyňa sa žalobou doručenu súdu dňa 09.01.2023 domáhala, aby súd určil, že dobrovoľná dražba nehnuteľností nachádzajúcich sa v k.ú.: B., obec: I.-B., okres: I. U., zapísaných na liste vlastníctva č. XXX2, evidovanom Okresným úradom I., katastrálny odbor, ako byt č. XX na X. poschodí vo vchode: M. XX bytového domu so súpisným č. XXXX (ďalej len „Byt“), postavenom na C-KN parcelách č.: XXXX, XXXX, XXXX a nachádzajúceho sa na ulici M. K. I. (ďalej len „Dom“), spolu so spoluvlastníckym podielom vo výške 7459/376894-in k celku na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve, spolu v podiele 1/1-iny k celku, t.j. v celosti a E.L. E. S. K. D..Ú.: B., F.: I.-B., F.: I. IV, zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX, evidovanom Okresným úradom I., katastrálny odbor, ako pozemky - parcely registra „T. parc. č. XXXX-zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 213 m², č. XXXX-zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 215 m², č. XXX2-zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 268 m², č. XXXX/XX-zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 11 m² (ďalej len „Pozemky“), spolu v podiele 7459/376894-in k celku (ďalej len „Byt“ alebo „Predmet dražby“), ktorej konanie bolo vyhlásené Oznámením o dražbe zo dňa 07.09.2022, organizovaná žalovaným 1/ na návrh vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na M. Q. K. I., súpisné č. XXXX, postavenom na T.-KN parcelách č. XXXX, XXXX W. XXXX, zapísanom na liste vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie B., okres I. U., ako aj spoluvlastníkov spoločných častí a spoločných zariadení, príslušenstva a pozemkov, prislúchajúcich k tomuto bytovému domu (ďalej len „vlastníci bytov a nebytových priestorov v Dome“), v zastúpení na základe Zmluvy o výkone správy správcom - spol. SEM s.r.o., so sídlom M.Sch. Trnavského 22, 841 01 Bratislava, IČO: 35 863 889 (ďalej aj „Správca Domu“), ktorá sa konala dňa 10.10.2022 so začiatkom o 10:00 hod. v konferenčnej miestnosti „R. X“ na 1. (prvom) poschodí hotela P. G. I. na Q. Š.E. X K. I. (ďalej len „Dražba“), na ktorej bol žalovanému 3/ udelený príklep za podanie vo výške 180.900 eur a ktorej priebeh bol osvedčený notárskou zápisnicou spísanou notárskym kandidátom O.. W. S., povereným notárom O.. P. O., so sídlom notárskeho úradu na Z. Q.. Č.. X/C K. I., pod číslom N XXX/XXXX (Nz XXXXX/XXXX, NCR1s XXXXX/XXXX) dňa 10.10.2022 (ďalej len „Notárska zápisnica“), je neplatná. Na odôvodnenie žaloby uviedla, že dňa 10.10.2022 sa konala predmetná Dražba, pričom spoločne so žalovaným 4/ boli do dňa udelenia príklepu na Dražbe v prospech žalovaného 3/ podielovými spoluvlastníkmi Predmetu dražby, každý v podiele 1- ce k celku na Byte a v podiele 7459/753788-in k celku na Pozemkoch. Uviedla, že Predmet dražby bol zaťažený zákonným záložným právom v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „ZoVBNP“), pričom Správca Domu, na základe Zmluvy o výkone správy konajúci v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Dome, dňa 28.12.2021 udelil žalovanému 1/ plnú moc okrem iného najmä na vykonávanie všetkých právnych úkonov súvisiacich s výkonom záložného práva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Dome viaznuceho na Predmete dražby podľa Občianskeho zákonníka a zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov (ďalej len „ZoDD“); resp. na zloženie výťažku Dražby do notárskej úschovy v mene Ž. 2/ v prípade konania Dražby; resp. na oznámenie v zmysle § 151l ods. 4 Očianskeho zákonníka príslušnému okresnému úradu, katastrálnemu odboru, že sa začína s výkonom záložného práva. Ďalej uviedla, že dňa 10.01.2022 uzavrel Správca Domu, na základe Zmluvy o výkone správy konajúci v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Dome, v súlade s § 16 ZoDD a § 269 ods. 2 Obchodného zákonníka so žalovaným 1/ Zmluvu o vykonaní dražby, ktorej predmetom bol záväzok žalovaného 1/ vykonať pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Dome na základe písomného návrhu a v zmysle ZoDD dražbu Predmetu dražby (ďalej len „Zmluva“). Poukázala na to, že dňa 10.01.2022 podal Správca Domu, na základe Zmluvy o výkone správy konajúci v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Dome, žalovanému 1/ Návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby, ktorým v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Dome navrhol vykonanie dražby Predmetu dražby za účelom uspokojenia pohľadávky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Dome voči nej a žalovanému 4/ ako dlžníkom vo výške 4.435,89 eura (ku dňu 15.12.2021), ktorá vznikla z titulu neuhradených mesačných platieb do fondu prevádzky, údržby a opráv, ktorý je tvorený na úhradu nákladov spojených s prevádzkou, opravami a údržbou bytového domu a neuhradených mesačných zálohových platieb na plnenia spojené s užívaním bytu, z ročných vyúčtovaní nákladov spojených s užívaním bytu a poplatkov za výkon správy (ďalej len „Návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby“). Poukázala ďalej na to, že dňa 11.01.2022 žalovaný 1/ odoslal jej, žalovanému 4/ a Okresnému úradu K. I., katastrálnemu odboru Oznámenie o začatí výkonu záložného práva, ktorým oznámil, že v zmysle § 151l ods. 4 Občianskeho zákonníka začína s

výkonom záložného práva formou dobrovoľnej dražby v súlade so ZoDD (ďalej len „Oznámenie o začatí výkonu záložného práva“). Dňa 10.02.2022 objednal žalovaný 1/ u súdneho znalca U. O. J., Z., G. XX, XXX XX I., znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností a Pozemné stavby, evidenčné číslo znalca XXXXXX (ďalej len „Znalec“), vyhotovenie znaleckého posudku pre stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty Predmetu dražby za účelom vykonania Dražby, pričom Znalec vyhotovil dňa 21.06.2022 znalecký posudok č. 55/2022 pre stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty Predmetu dražby za účelom vykonania Dražby, na základe ktorého bol ku dňu 21.06.2022 stanovený odhad všeobecnej hodnoty Predmetu dražby vo výške 201.000,00 eur (ďalej len „Znalecký posudok“). Uviedla, že v období od 09.08.2022 do 19.08.2022 sa uskutočnilo písomné hlasovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Dome, ktorým bolo nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Dome prijaté rozhodnutie o vymožení dluhu viaznucom na Byte formou dobrovoľnej dražby, pričom o priebehu hlasovania bolo vyhotovené Oznámenie o výsledku písomného hlasovania, ktoré bolo zverejnené dňa 22.09.2022 (ďalej len „Oznámenie o výsledku písomného hlasovania“). Ďalej uviedla, že žalovaný 1/ vyhlásil konanie Dražby Oznámením o dražbe, ktoré bolo zo strany žalovaného 1/ podpísané dňa 07.09.2022 a zo strany Správcu Domu, na základe Zmluvy o výkone správy konajúceho v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Dome, dňa 06.09.2022 (ďalej len „Oznámenie o dražbe“). Poukázala na to, že jednou z podstatných náležitostí zmluvy o vykonaní dražby je v zmysle § 16 ods. 2 ZoDD výška odmeny dražobníka, pričom v prípade, ak zmluva o vykonaní dražby neobsahuje výšku odmeny dražobníka, je taká zmluva v súlade s § 16 ods. 10 ZoDD neplatná. Uviedla, že v čl. VII Zmluvy s názvom Odmena a náklady Dražobníka a ani v inom článku Zmluvy nie je upravená odmena dražobníka pre prípad vydraženia Predmetu dražby, a preto je Zmluva v zmysle § 16 ods. 2 ZoDD v spojení s ust. 16 ods. 10 ZoDD neplatná. Poukázala na to, že nakoľko dražbu je v zmysle § 16 ods. 1 ZoDD možné vykonať iba na základe písomnej zmluvy o vykonaní dražby a v tomto prípade je Zmluva neplatná, Dražba bola vykonaná bez písomnej zmluvy o vykonaní dražby, a teda v rozpore s § 16 ods. 1 ZoDD. Ďalej uviedla, že ďalšou z podstatných náležitostí zmluvy o vykonaní dražby je v zmysle § 16 ods. 2 ZoDD najnižšie podanie, pričom v prípade, ak zmluva o vykonaní dražby neobsahuje najnižšie podanie, je taká zmluva v súlade s § 16 ods. 10 ZoDD neplatná. Poukázala na to, že v čl. IV bod. 1 Zmluvy je uvedené, že výška najnižšieho podania bude určená v Oznámení o dražbe, z čoho vyplýva, že výška najnižšieho podania v čase podpisu Zmluvy nebola medzi žalovaným 1/ a Správcom Domu, na základe Zmluvy o výkone správy konajúcim v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Dome, dohodnutá a určená mala byť až po uzavretí Zmluvy v Oznámení o dražbe, preto je Zmluva v zmysle § 16 ods. 2 ZoDD v spojení s 16 ods. 10 ZoDD neplatná a Dražba bola vykonaná bez písomnej zmluvy o vykonaní dražby, teda v rozpore s § 16 ods. 1 ZoDD. Ďalej poukázala na to, že nevyhnutnou prílohou zmluvy o vykonaní dražby je v zmysle § 16 ods. 2 ZoDD vyhlásenie navrhovateľa dražby o: a) tom, že predmet dražby je možné dražiť; b) pravosti, výške a splatnosti pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva. Uviedla, že na základe nahliadnutia do dražobného spisu vedeného žalovaným 1/ zistila, že v Zmluve a ani v jej prílohách sa nenachádza písomné vyhlásenie Správcu Domu, na základe Zmluvy o výkone správy konajúceho v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Dome, v rozsahu podľa § 7 ods. 2 ZoDD, z čoho vyplýva, že Zmluva je v zmysle § 16 ods. 2 ZoDD v spojení s 16 ods. 10 ZoDD neplatná a Dražba bola vykonaná bez písomnej zmluvy o vykonaní dražby, a teda v rozpore s § 16 ods. 1 ZoDD. Poukázala tiež na to, že aby správca bytového domu bolo podľa § 7 ods. 1 ZoDD možné považovať za oprávnenú osobou, ktorá môže navrhnúť vykonanie dražby v mene a na účet vlastníkov bytového domu, je potrebné, aby bol dodržaný zákonný postup podľa ZoVBNP, a to: a) Predseda navrhne po prerokovaní v rade zhromaždeniu na schválenie vykonanie dobrovoľnej dražby bytu v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 (§ 7c ods. 2 písm. i) ZoVBNP); a b) vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijmu rozhodnutie o podaní návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (§ 14b ods. 1 písm. o) ZoVBNP); c) po splnení podmienok uvedených v písm. a), b) vyššie je následne správca povinný podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 (§ 8b ods. 1 písm. h) ZoVBNP). Mala za to, že v danom prípade nebol dodržaný vyššie uvedený zákonný postup, keď Správca Domu, na základe Zmluvy o výkone správy konajúci v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Dome: - dňa 28.12.2021 udelil žalovanému 1/ plnú moc okrem iného najmä na vykonávanie všetkých právnych úkonov súvisiacich s výkonom zákonného záložného práva ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Dome viaznuceho na Predmete dražby podľa Občianskeho zákonníka a ZoDD; resp. na zloženie výťažku dražby do notárskej úschovy v mene ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Dome v prípade konania dražby; resp. na oznámenie v zmysle § 151 I ods. 4 Občianskeho zákonníka príslušnému okresnému úradu, katastrálnemu odboru, že sa začína s výkonom záložného práva, žalovaný 1/ prijal predmetnú plnú moc

dňa 29.12.2021; - dňa 10.01.2022 so žalovaným 1/ uzavrel Zmluvu; a - dňa 10.01.2022 žalovanému 1/ podal Návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby; a to napriek tomu, že: - v tom čase vlastníci bytov a nebytových priestorov v Dome v súlade s § 14b ods. 1 písm. o) ZoVBNP neprijali nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Dome rozhodnutie o návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby Bytu v Dome. Poukázala na to, že k prijatiu uvedeného rozhodnutia vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v Dome došlo až následne písomným hlasovaním, ktoré sa uskutočnilo v období od 09.08.2022 do 19.08.2022, t.j. cca. o 7 mesiacov po uzavretí Zmluvy a po podaní Návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby. Uviedla tiež, že prijatiu vyššie uvedeného rozhodnutia vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v Dome predchádzalo aj rozposlanie Oznámenia o začatí výkonu záložného práva zo strany žalovaného 1/ a vyhotovenie Znaleckého posudku. Mala za to, že bolo porušené ust. § 7 ods. 1 ZoDD, keď Správca Domu, na základe Zmluvy o výkone správy konajúci v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Dome, nebol v čase uzavretia Zmluvy a v čase podania Návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby „inou osobou“, ktorá v tom čase bola oprávnená navrhnúť vykonanie dražby podľa osobitného zákona (ZoVBNP). Ďalej poukázala na to, že v čl. VIIa bod 1 Zmluvy bola dohodnutá odmena vo výške 3% z celkovej výšky vymáhanej pohľadávky bez DPH v prospech žalovaného 1/ pre prípad, ak by žalovaný 1/ upustil od dražby z dôvodu zaplatenia pohľadávky žalobcom alebo žalovaným 4/ do podpísania Oznámenia o dražbe žalovaným 1/ a Správcom Domu, na základe Zmluvy o výkone správy konajúcim v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Dome, z čoho vyplýva, že predmetná odmena bude navýšená o príslušnú DPH a v tejto časti (celej uplatnenej DPH) bude prekročená povolená výška odmeny podľa § 25 ods. 2 ZoDD. Poukázala tiež na to, že žalovaný 1/ dňa 07.10.2022, t.j. pred konaním Dražby jej zaslal vyčíslenie dlžnej sumy vo výške 9.841,41 eura, ktorá mala pozostávať z istiny a príslušenstva dlžnej pohľadávky voči vlastníkom bytov a nebytových priestorov v Dome vo výške 5.292,54 eura a z dražobných nákladov vo výške 4.548,87 eura. Uviedla, že z nahliadnutia do dražobného spisu zistila, že pred konaním Dražby, t.j. pred 10.10.2022, vznikli žalovanému 1/ dražobné náklady celkovo vo výške 305,52 eura, a to konkrétne úhrada faktúry č. XXXXXXXX, zo dňa 09.09.2022, znejúcej na sumu vo výške 35,52 eura, vystavenej zo strany A.. D. I. K., notár, I. XXX/XXA, XXX XX D. E. A., U.: XX XXX XXX a úhrada faktúry č. XX/XXXX, zo dňa 07.07.2022, znejúcej na sumu vo výške 270 eura, vystavenej zo strany Znalca. Poukázala na to, že po odpočítaní vyššie uvedených nákladov (305,52 eura), ktoré žalovaný 1/ skutočne vynaložil do 07.10.2022 v súvislosti s prípravou Dražby od dražobných nákladov vo výške 4.548,87 eur, ktoré dňa 07.10.2022 žiadal žalovaný 1/ uhradiť od nej, dospejeme k sume vo výške 4.243,35 eura, ktorá musela predstavovať jedine odmenu, ktorú si žalovaný 1/ nárokoval uhradiť od nej a od žalovaného 4/. Mala za to, že dňa 07.10.2022 bol žalovaný 1/ oprávnený v súlade s § 25 ods. 2 ZoDD požadovať od nej a žalovaného 4/ úhradu odmeny najviac v rozsahu 10 % z vymáhanej pohľadávky, t.j. vo výške 529,25 eura, a nie sumu vo výške 4.243,35 eura, čo je v rozpore s § 25 ods. 2 ZoDD. Poukázala tiež na to, že dňa 28.02.2022 jej bol doručený od žalovaného 1/ list s názvom „Umožnenie vykonania obhliadky nehnuteľnosti, datovaný dňa 07.02.2022, ktorým ju žalovaný 1/ vyzval na sprístupnenie predmetu dražby súdnemu znalcovi, za účelom vykonania ohodnotenia založenej nehnuteľnosti v termíne 21.02.2022 o 09:00 hod. (ďalej len „Výzva“), pričom v zmysle § 12 ods. 2 ZoDD bol žalovaný 1/ povinný stanoviť dobu obhliadky predmetu dražby súdnym znalcom pre účely ohodnotenia predmetu dražby spravidla tri týždne po odoslaní Výzvy. Uviedla, že keďže Výzva je datovaná zo dňa 07.02.2022 a na pošte bola uložená dňa 09.02.2022, možno usúdiť, že odoslaná bola dňa 07.02.2022 (pondelok) alebo 08.02.2022 (utorok), a teda žalovaný stanovil dobu ohliadky predmetu dražby súdnym znalcom pre účely vykonania ohodnotenia Predmetu dražby v rozpore s § 12 ods. 2 ZoDD. Ďalej uviedla, že v zmysle § 16 ods. 7 ZoDD je možné v zmluve o vykonaní dražby dohodnúť oprávnenie licitátora znížiť najnižšie podanie, pričom v takom prípade zákon vyžaduje uvedenie konkrétnej sumy, o ktorú je možné najnižšie podanie znížiť. Poukázala na to, že žalovaný 1/ a Správca Domu, na základe Zmluvy o výkone správy konajúci v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Dome, neuviedli v čl. IV bod 2 a ani v inom čl. Zmluvy konkrétnu sumu, o ktorú je možné najnižšie podanie znížiť, a preto zníženie najnižšieho podania v Zmluve bolo dohodnuté v rozpore s § 16 ods. 7 ZoDD, Uviedla tiež, že v zmysle § 17 ods. 1 písm. d) ZoDD bol žalovaný 1/ povinný v rámci oznámenia o dražbe uviesť okrem iného aj opis stavu, v akom sa Predmet dražby nachádza, pričom z Oznámenia o dražbe založeného v dražobnom spise vyplýva, že žalovaný 1/ v rozpore s § 17 ods. 1 písm. d) ZoDD neuviedol v Oznámení o dražbe opis stavu, v akom sa Predmet dražby nachádza. Ďalej uviedla, že podľa § 17 ods. 3 ZoDD bol žalovaný 1/ povinný bez zbytočného odkladu zaslať Ministerstvu spravodlivosti Slovenskej republiky na zverejnenie v Obchodnom vestníku Oznámenie o dražbe, čo si však žalovaný 1/ v rozpore s § 17 ods. 3 ZoDD nesplnil. Poukázala tiež na to, že podľa § 17 ods. 5 písm. f) ZoDD bol žalovaný 1/ povinný v lehotách ustanovených v § 17 ods. 2 až 4 ZoDD zaslať príslušnému správcovi dane, vrátane

príslušného colného úradu, Oznámenie o dražbe, čo si žalovaný 1/ v rozpore s § 17 ods. 5 písm. f) ZoDD rovnako nesplnil. Ďalej uviedla, že nakoľko si žalovaný 1/ nesplnil povinnosť v súlade s § 17 ods. 3 ZoDD bez zbytočného odkladu zaslať Ministerstvu spravodlivosti Slovenskej republiky na zverejnenie v Obchodnom vestníku Oznámenie o dražbe, nesplnil si ani svoju povinnosť pre neho vyplývajúcu z § 24 ods. 9 ZoDD, a to zverejniť v Obchodnom vestníku údaje podľa § 24 odseku 2 písm. a), b) a e) ZoDD. Uviedla tiež, že podľa § 11 ods. 5 ZoDD bol žalovaný 1/ povinný najmenej 15 dní pred konaním Dražby umiestniť na viditeľnom mieste na Predmete dražby Oznámenie o dražbe, pričom nakoľko Dražba sa konala dňa 10.10.2022, bol žalovaný 1/ povinný umiestniť Oznámenie o dražbe na viditeľnom mieste na Predmete dražby najneskôr 25.09.2022, čo si však žalovaný 1/ riadne a včas nesplnil, keď na vchodových dverách Bytu, v rámci prvej obhliadky Predmetu dražby konanej dňa 28.09.2022, vyvesil neúplné znenie Oznámenia o dražbe (v poradí 1. stranu). Poukázala ďalej na to, že na základe nazretia do dražobného spisu zistila, že žalovaný 1/ si nesplnil svoju povinnosť pre neho vyplývajúcu z § 11 ods. 4 ZoDD, keď najmenej 15 dní pred konaním dražby nezverejnil: - oznámenie o dražbe na úradnej tabuli obce alebo na elektronickej úradnej tabuli v časti určenej pre obec; a - základné údaje o čase, mieste, predmete a najnižšom podaní dražby v periodickej tlači s pôsobnosťou minimálne pre obec, na ktorej území sa predmet dražby nachádza. Uviedla, že riadnym splnením si uvedenej povinnosti zo strany žalovaného 1/, sa o konaní Dražby mohol dozvedieť širší okruh prípadných záujemcov, ktorí by mohli mať o Predmet dražby záujem a na Dražbu sa mohlo dostaviť viac záujemcov (ako jeden), čo mohlo priniesť vyšší výťažok z Dražby, a tým malo uvedené nepochybne vplyv na výšku plnenia, ktoré po konaní Dražby patrí jej a žalovanému 4/. Napokon uviedla, že v zmysle § 24 ods. 7 ZoDD bol žalovaný 1/ povinný zaslať zápisnicu o vykonanej dražbe do piatich dní odo dňa konania dražby, t.j. do 15.10.2022 osobám uvedeným v § 17 ods. 5 ZoDD, vrátane príslušného colného úradu ako správcu dane [ust. § 17 ods. 5 písm. f) ZoDD] a notárovi, ktorý vyhotovil notársku zápisnicu [ust. § 17 ods. 5 písm. i) ZoDD], čo si žalovaný 1/ vo vzťahu k príslušnému colnému úradu ako správcovi dane [ust. § 17 ods. 5 písm. f) ZoDD] a notárovi, ktorý vyhotovil notársku zápisnicu [ust. § 17 ods. 5 písm. i) ZoDD] nesplnil. Vzhľadom na uvedené mala za to, že sú splnené všetky predpoklady podľa čl. 21 ods. 2 ZoDD, aby sa domáhala neplatnosti Dražby, nakoľko: - došlo preukázateľne k opakovanému a flagrantnému porušeniu ZoDD; a súčasne - bola dotknutá na svojich majetkových právach a na svojom vlastníckom práve k Predmetu dražby, keď na Dražbe bol udelený príklep v prospech žalovaného 3/, ktorý k tomuto dňu nadobudol vlastnícke právo k Predmetu dražby.

2. Uznesením č.k. 40C/2/2023-102 zo dňa 06.03.2023, právoplatným dňa 25.03.2023 súd na návrh žalobkyne nariadil neodkladné opatrenie, ktorým žalovanému 3/ uložil povinnosť zdržať sa výkonu vlastníckeho práva k Predmetu dražby, a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej.

3. Žalovaný 1/ a 2/ sa k žalobe na písomnú výzvu súdu nevyjadрили.

4. Žalovaný 4/ vo vyjadrení k žalobe poukázal na to, že k Bytu bolo vedené súdne konanie o vyporiadaní podielového spoluvlastníctva k Bytu sp. zn. 8C/38/2019, pričom v rámci tohto konania došlo medzičasom aj k právoplatnému rozhodnutiu vo veci č.k. 8C/38/2019-201 zo dňa 19.04.2022. Uviedol, že bol rozhodnutý začať s výkonom rozsudku, nakoľko naďalej nechcel zotrvať v podielovom spoluvlastníctve k Bytu, a to z dôvodu, že mu žalovaná dlhodobo bránila vo vstupe do Bytu, a tento Byt užívala len ona so synom, pričom svojim nedbalým chovaním znižovala hodnotu Bytu. Poukázal na to, že s výkonom rozsudku nezačal, nakoľko ho predbehli ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, a správca bytového domu, ktorí iniciovali preskúmanú dobrovoľnú dražbu. Uviedol, že nemal žiaden faktický dosah na spôsob, akým bola dražba vedená, má však za to, že dražba prebehla v súlade so zákonom, a je platná, pričom zo strany žalobkyne ide len o ďalší pokus, ako zmariť vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k Bytu.

5. Žalobkyňa k vyjadreniu žalovaného 4/ uviedla, že žalovaný 4/ neuviedol žiadnu skutočnosť, ktorá by sa týkala predmetu konania, teda účinne nepoprel jej tvrdenia uvedené v žalobe a preto tieto považuje za nesporné. Poukázala na to, že Byt je rodičovským bytom žalovaného 4/ a jej, pričom ona sa opakovane snažila dohodnúť so žalovaným 4/ na predaji Predmetu dražby. Zabezpečila aj viacerých záujemcov, vrátane realitných kancelárií, ale táto snaha vyšla nadarmo z dôvodu správania sa žalovaného 4/, ktorý reálne nikdy s konečnou platnosťou nesúhlasil s predajom Predmetu dražby reálnemu záujemcovi. Poukázala tiež na to, že dňa 05.10.2022 bol v Byte na obhliadke pán Bc. E. Y. S.. E. T. S..r.o. na základe dohody s ňou a žalovaným 4/, pričom žalovaný 4/ nakoniec nesúhlasil s predajom Bytu. Rovnako aj 09.10.2022 sa uskutočnila obhliadka Bytu realitnou maklérkou p. D. G. spolu s klientom, ktorý by vedel

okamžite vyplatiť kúpnu cenu vo výške 195.000 eur za Predmet dražby, čím by sa predišlo predaju Predmetu dražby na Dražbe, avšak žalovaný 4/ s ňou prestal komunikovať, resp. aj s realitnou maklérkou a k predaju Predmetu dražby tak nedošlo.

6. Žalovaný 3/ vo vyjadrení k žalobe uviedol, že jeho pasívna legitímácia vyplýva priamo zo zákona, pričom z kontextu podanej žaloby a z dôvodov tam uvádzaných je zrejmé, že on nezadal príčinu na podanie žaloby; žalobkyňa napáda výlučne konanie, v rozpore so ZoDD, navrhovateľa dražby a dražobníka, z ktorých porušení zákona odvodzuje, že dražba by mala byť neplatná. Preto navrhol, aby súd postupoval pri určení trov právneho zastúpenia v zmysle § 257 C.s.p. a nepriznal náhradu trov v prípade úspechu žalobkyne. Uviedol tiež, že napriek jeho snahe dražobník s vydražiteľom nekomunikuje, do dnešného dňa nemá vedomosť o tom, ako bolo naložené z výťažkom z dražby a či sumu určenú na výplatu dražobník zaplatil žalobkyni resp. či ju uložil do notárskej úschovy, tak ako mu to ukladá ZoDD. Uviedol, že celá suma dosiahnutá vydražením, t.j. 180 900 eur bola preukázateľne zaplatená dražobníkovi. Poukázal tiež na to, že na stránke MS SR bolo dňa 29.06.2023 uvedené oznámenie týkajúce sa dražobníka, kde je uvedené, že rozhodnutím MS SR uložilo dražobníkovi rozhodnutím č. 07918/2023/152 v spojení s rozhodnutím 07918/2023/152/RK zo dňa 19.06.2023, právoplatné dňa 19.06.2023 zákaz organizovania dobrovoľných dražieb na obdobie troch rokov; sankcia bola uložená podľa § 33j ods. 4 ZoDD, pričom v zmysle tohto je možné konštatovať, že dražobník opakovane porušoval svoje povinnosti uložené mu ZoDD. Ďalej uviedol, že vyjadrenia žalobkyne nebude rozporovať a ani potvrdzovať, nakoľko sa týkajú výlučne konania žalovaného 1/ žalovaného 2/, ktorí sa doposiaľ k veci nevyjadrili. Poukázal na to, že on nemal na spôsob vedenia dražby žiaden dosah; dodržiavanie ZoDD je pri dobrovoľných dražbách práve na dražobníkovi, navrhovateľovi dražby a osoby povinnej vydať predmet dražby, čo je vyjadrené v ustanovení § 33 ZoDD o osobitnej zodpovednosti týchto osôb.

7. Súd nariadil na prejednanie veci samej pojednávanie na termín 21.11.2023. Žalovaný 1/ podaním doručeným súdu dňa 20.11.2023 v poobedných hodinách požiadal o odročenie pojednávania z dôvodu, že v dňoch 22-23.11.2023 má konať žalovaného 1/ dlhodobo vopred naplánovanú pracovnú cestu spojenú účasťou na odbornom podujatí, kde je prednášajúcim s úvodnou prednáškou, ktorá začína o 9:00 hod., preto na miesto konania cestuje s predstihom. Súd žiadosti žalovaného 1/ o odročenie pojednávania nevyhovel, nakoľko žalovaný 1/ žiadnym spôsobom nepreukázal dôvod, pre ktorý žiadal o odročenie pojednávania. Navyše, v zmysle § 183 ods. 3 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „C.s.p.“) strana, ktorá navrhuje odročenie pojednávania, oznámi súdu dôvod odročenia bezodkladne po tom, čo sa o ňom dozvedela alebo mohla dozvedieť, alebo ho s prihliadnutím na všetky okolnosti mohla predpokladať, čo v tomto prípade nebolo splnené, keďže podľa tvrdenia samotného žalovaného 1/ malo ísť o dlhodobo vopred naplánovanú pracovnú cestu. V zmysle § 183 ods. 1 C.s.p. tiež platí, že 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. Žalovaný 1/ však nepreukázal dôvod, pre ktorý by nebolo možné od neho spravodlivo žiadať, aby sa na pojednávaní nechal zastúpiť. Z uvedeného je teda zrejmé, že v danom prípade neboli splnené zákonné podmienky na odročenie pojednávania, preto súd žiadosti žalovaného 1/ o odročenie pojednávania nevyhovel (o čom ho upovedomil prípisom zo dňa 21.11.2023), a preto v zmysle § 180 C.s.p. vec prejednal v jeho neprítomnosti.

8. Následne (o niekoľko hodín neskôr) po tom, ako súd upovedomil žalovaného 1/, že jeho žiadosti o odročenie pojednávania nevyhovel, zaslal žalovaný 1/ súdu toho istého dňa tesne pred začatím pojednávania podrobné vyjadrenie k žalobe aj s prílohami.

9. K predmetnému vyjadreniu žalovaného 1/ s prílohami súd uvádza, že na neho neprihliadol, a to s poukazom na ustanovenie § 153 ods. 1, 2 C.s.p. upravujúceho sudcovskú koncentráciu konania (Strany sú povinné uplatniť prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany včas. Prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany nie sú uplatnené včas, ak ich strana mohla predložiť už skôr, ak by konala starostlivo so zreteľom na rýchlosť a hospodárnosť konania. Na prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany, ktoré strana nepredložila včas, nemusí súd prihliadnuť, najmä ak by to vyžadovalo nariadenie ďalšieho pojednávania alebo vykonanie ďalších úkonov súdu.). Odhliadnuc od toho, že žalovaný 1/ žiadnym spôsobom neodôvodnil, prečo uvedené vyjadrenie s prílohami nezaslal súdu už skôr, vzhľadom na jeho obsah a v ňom navrhnuté prostriedky procesného útoku a procesnej obrany (napr. aj výsluch žalovaného 1/) je zrejmé, že by si to vyžadovalo nariadenie ďalšieho pojednávania alebo vykonanie ďalších úkonov súdu. Žalovaný 1/ bol pritom už

uznesením č.k. 40C/2/2023-106 zo dňa 06.03.2023 (doručeným žalovanému dňa 08.03.2023) súdom vyzvaný, aby sa v lehote 30 dní vyjadril k žalobe a uplatnil prostriedky procesného útoku a procesnej obrany, pričom žalovaný 1/ na uvedené nijako nereagoval, rovnako ako nereagoval ani na uznesenie č.k. 40C/2/2023-148 zo dňa 11.07.2023, ktorým ho súd vyzval, aby sa v lehote 15 dní vyjadril k replike žalobcu na vyjadrenie žalovaného 4/ k žalobe, a v ktorom bol súdom poučený o sudcovskej koncentrácii konania podľa § 153 v spojení s § 149 C.s.p.. Z uvedeného je teda zrejmé, že žalovaný 1/ mal dostatok času na to, aby uplatnil prostriedky procesného útoku a procesnej obrany už oveľa skôr (než doslova cca hodinu pred začatím pojednávania). Žalovaný 1/ si pritom musel byť vedomý (o to viac, že jeho jediný konateľ má sám právnické vzdelanie), že podaním žaloby sa začína súdne konanie ovládané všetkými s tým súvisiacimi procesnými pravidlami platnými pre obe sporové strany a aké sú následky spojené s ich porušením resp. s nevyužitím procesných prostriedkov, ktoré im právny poriadok priznáva na efektívne vedenie súdneho sporu s protistranou a bránenie ich práv v súdnom konaní. Spôsob resp. taktika vedenia sporu z pohľadu (ne)využitia prostriedkov procesného útoku a procesnej obrany je iba vecou strany sporu, ktorá musí znášať s tým spojenú zodpovednosť a dôsledky. Súd zastáva názor, že spôsob, akým žalovaný 1/ pristúpil k tomuto súdному konaniu (keď počas celého súdneho konania až do začatia pojednávania sa ani raz nevyjadril k veci, nerešpektoval uznesenia súdu a v nich stanovené lehoty na vyjadrenie, tesne pred začatím pojednávania ako reakciu na oznámenie súdu, že nevyhoviel jeho žiadosti o odročenie pojednávania, zašle súdu /podľa jeho slov z pracovnej cesty/ podrobné vyjadrenie k veci) predstavuje typický príklad toho, prečo zákonodarca do právneho poriadku začlenil inštitút sudcovskej koncentrácie konania. Taktika vedenia sporu založená na postupnom uplatňovaní jednotlivých prostriedkov procesného útoku a procesnej obrany v závislosti na tom, ako sa pre stranu vyvíja konanie, resp. uplatňovanie jednotlivých prostriedkov procesného útoku a procesnej obrany až po tom, ako súd nariadi prvé pojednávanie vo veci, prípadne až priamo na pojednávaní, považuje súd za absolútne rozporné so zásadou sudcovskej koncentrácie konania zavedenou do právneho poriadku práve za účelom zamedzenia zbytočných prietahov a maximalizácie hospodárnosti konania. V tejto súvislosti súd poukazuje aj na čl. 17 základných princípov Civilného sporového poriadku (Súd postupuje v konaní tak, aby vec bola čo najrýchlejšie prejednaná a rozhodnutá, predchádza zbytočným prietahom, koná hospodárne a bez zbytočného a neprimeraného zaťažovania strán sporu a iných osôb), na ustanovenie § 157 ods. 1 C.s.p. (súd postupuje v konaní tak, aby sa mohlo rozhodnúť rýchlo a hospodárne, spravidla na jedinom pojednávaní s prihliadnutím na povahu konania) a uvádza, že súdu nič nebránilo v tom, aby v posudzovanej veci rozhodol už na prvom pojednávaní.

10. Na pojednávaní konanom dňa 21.11.2023 žalovaný 3/ zopakoval, že jeho pasívna legitímácia vyplýva priamo zo zákona, on nezavdal žiadnu príčinu na toto konanie, a preto žiada, aby to súd zohľadnil pri trovách konania. Žalovaný 4/ uviedol, že prehodnotil svoj postoj k žalobe, súhlasí s ňou a žiada jej vyhovieť, mal za to, že ani on nezavdal príčinu na toto konanie, a preto žiadal, aby to súd rovnako zohľadnil pri trovách konania. Poukázal tiež na to, že ak by boli dodržané všetky zákonné ustanovenia týkajúce sa publicity dražby, tak by ten výťažok mohol byť vyšší.

11. Na pojednávaní sa prvýkrát k veci vyjadril aj žalovaný 2/. Na otázku prečo sa nevyjadril skôr uviedol, že nakoľko všetky úkony v tejto veci za neho robil žalovaný 1/ ako profesionál, tak sa ani necítil byť odborne kompetentný sa v rámci súdneho konania vyjadrovať, preto ani nespĺnomocnil nejakú advokátsku kanceláriu na zastupovanie. K tomu súd uvádza, že rovnako ako pri vyjadrení žalovaného 1/ aj pri vyjadrení žalovaného 2/ aplikoval sudcovskú koncentráciu konaniam a na toto vyjadrenie neprihliadol. V tejto súvislosti súd odkazuje na odôvodnenie tohto postupu uvedené vyššie, pričom dodáva, že argumenty žalovaného 2/, prečo sa nevyjadril už skôr (hoci bol rovnako ako žalovaný 1/ vyzvaný na vyjadrenie k žalobe aj k replike žalobcu, a to rovnakými uzneseniami súdu s rovnakou lehotou ako aj s poučením o sudcovskej koncentrácii konania) nemožno považovať za opodstatnené ani ospravedliteľné. Žalovaný 2/ od začiatku konania vedel, čo je jeho predmetom a z akých dôvodov sa namieta neplatnosť dražby, pričom tieto dôvody zostali počas celého konania nezmenené. Mal teda dostatok času na ne reagovať, prípadne si zvoliť za týmto účelom právneho zástupcu.

12. Súd pri rozhodovaní vychádzal z nasledovného skutkového stavu:

12.1. Žalobkyňa spolu so žalovaným 4/ bola spoluvlastníčkou Bytu, ktorý bol na Dražbe organizovanej žalovaným 1/ na návrh vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom Dome na M. Q. K. I., v zastúpení žalovaným 2/ ako Správcom Domu, a ktorej priebeh bol osvedčený Notárskou zápisnicou zo dňa 10.10.2022, vydražený v prospech žalovaného 3/, ktorému bol na Dražbe udelený príklep za podanie

vo výške 180.900 eur. Najnižšie podanie bolo pritom stanovené na sumu 180.900 eur a vydražiteľ - žalovaný 3/ bol jediným účastníkom Dražby. Uvedený skutkový stav nebol medzi stranami sporný, navyše vyplýva aj z Notárskej zápisnice zo dňa 10.10.2022 (spísanej notárskym kandidátom O. W. S., povereným notárom O. P. O., so sídlom notárskeho úradu na Z. Q. Č. X/C K. I., pod číslom N XXX/2022, Nz XXXXX/XXXX, NCR1s XXXXX/XXXX - č.l. 23-27 spisu), ktorou bol osvedčený priebeh dražby. Znaleckým posudkom č. 55/2022 U. O. J., Z. (č.l. 35-41 spisu) objednaným dňa 10.02.2022 žalovaným 1/ pre účely vykonania dobrovoľnej dražby bola stanovená hodnota Bytu ku dňu 21.06.2022 na sumu 201.000 eur. Dňa 28.12.2021 žalovaný 2/ udelil žalovanému 1/ plnomocenstvo (č.l. 28 spisu) okrem iného aj na vykonávanie všetkých právnych úkonov súvisiacich s výkonom záložného práva viaznuceho na Predmete dražby, ktoré žalovaný 1/ prijal dňa 29.12.2021. Dňa 10.01.2022 žalovaný 1/ uzatvoril so žalovaným 2/ Zmluvu o vykonaní dražby (č.l. 29-30 spisu), predmetom ktorej bol záväzok žalovaného 1/ ako dražobníka vykonávať pre žalovaného 2/ ako navrhovateľa dražby na základe písomného návrhu a v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách dražbu Bytu. Podľa bodu I. Zmluvy dražobník je oprávnený vymáhať odmenu podľa bodu VII. Zmluvy od Dlžníka, a to ako súčasť nákladov spojených s vymáhaním pohľadávky Navrhovateľa. Pre účely vymáhania pohľadávky je Dražobník oprávnený oznámiť Dlžníkovi celkovú sumu pohľadávky, ktorá sa skladá z istiny, príslušenstva, zmluvných pokút, poplatkov a iných nárokov vyplývajúcich zo zmluvného vzťahu medzi Dlžníkom a Navrhovateľom. Všetky náklady spojené s vymáhaním pohľadávky ako aj odmenu pre Dražiteľa uhrádza Dlžník Navrhovateľa. Podľa bodu IV. Zmluvy výška najnižšieho podania bude určená v Oznámení o dražbe; výška minimálneho prihodenia bude určená v Oznámení o dražbe. Podľa bodu VII. Zmluvy Dražobník sa zaväzuje do piatich dní odo dňa zaplatenia ceny dosiahnutej vydražením vydražiteľom zaslať Navrhovateľovi dražby písomné vyúčtovanie odmeny Dražobníka a všetkých preukázateľných a účelne vynaložených nákladov dražby. Podľa bodu VIIa. Zmluvy Zmluvne strany sa dohodli, že v prípade, ak Dlžník zaplatí pohľadávku do momentu podpísania Oznámenia o dražbe obidvoma zmluvnými stranami a Dražobník z toho dôvodu od dražby upustí, patrí Dražobníkovi odmena vo výške 3% z celkovej výšky vymáhanej pohľadávky bez DPH a vynaložené náklady určené podľa bodu 2 tohto článku. To isté platí v prípade, ak v zmysle § 19 ods. 1 písm. a) ZoDD Navrhovateľ na základe písomnej žiadosti upustí od dražby. Podľa bodu VIIb. zmluvy Zmluvne strany sa dohodli, že v prípade, ak výťažok z Dražby nebude postačovať na uspokojenie pohľadávky Navrhovateľa v plnej výške, patrí Dražobníkovi odmena vo výške 3% z celkovej výšky vymáhanej pohľadávky bez DPH a náklady určené podľa bodu 2 tohto článku. Návrhom na vykonanie dobrovoľnej dražby zo dňa 10.01.2022 (č.l. 31 spisu) žalovaný 2/ ako navrhovateľ dražby podal žalovanému 1/ ako dražobníkovi návrh na vykonanie Dražby Predmetu dražby. Oznámením o začatí výkonu záložného práva zo dňa 11.01.2022 (č.l. 32-34 spisu) žalovaný 1/ oznámil Okresnému úradu v I., katastrálnemu odboru, žalobkyni a žalovanému 4/, že v zmysle § 151l ods. 4 Občianskeho zákonníka začína s výkonom záložného práva formou dobrovoľnej dražby v súlade so zákonom č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov. V dňoch od 09.08.2022 do 19.08.2022 sa uskutočnilo písomné hlasovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Dome, ktorým bolo okrem iného nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Dome prijaté rozhodnutie o vymožení dlhu viaznucom na Byte formou dobrovoľnej dražby, pričom o priebehu hlasovania bolo vyhotovené Oznámenie o výsledku písomného hlasovania, ktoré bolo zverejnené dňa 22.09.2022 (č.l. 42 spisu). Oznámením o dražbe, ktoré bolo zo strany žalovaného 1/ podpísané dňa 07.09.2022 a zo strany žalovaného 2/ dňa 06.09.2022 (č.l. 43-44 spisu) žalovaný 1/ vyhlásil konanie Dražby. Listom zo dňa 07.02.2022 (č.l. 45 spisu) žalovaný 1/ vyzval žalobkyňu na sprístupnenie Predmetu dražby súdnemu znalcovi, za účelom vykonania ohodnotenia založenej nehnuteľnosti v termíne 21.02.2022 o 09:00 hod.. Predmetná výzva bola žalobkyni doručená podľa doručky dňa 28.02.2022. Na vchodových dverách Bytu bolo v rámci prvej obhliadky Predmetu dražby konanej dňa 28.09.2022 vyvesené Oznámenie o dražbe, pričom viditeľná je iba prvá strana tohto oznámenia, ktorá je na ľavom hornom rohu a pravom spodnom rohu prelepená lepiacou páskou, čo mal súd za preukázané z fotografie na č.l. 46 spisu a záznamu z obhliadky V 94/2021 (č.l. 47 spisu) v spojení so skutkovými tvrdeniami žalobkyne (ktoré považoval súd za nesporné, ako bude uvedené nižšie). Emailom zo dňa 07.10.2022 žalovaný 2/ oznámil žalobkyni, že dlžná suma predstavuje 9.841,41 eura, pričom pozostáva z istiny, úrokov a príslušenstva voči vlastníkom bytov a nebytových priestorov v Dome vo výške 5.292,54 eura a z dražobných nákladov vo výške 4.548,87 eura. Faktúrou č. 20220112 zo dňa 09.09.2022 (č.l. 54 spisu) A. D. I. K., notár, I. XXXX/XXA, XXX XX D. E. A., U.: XX XXX XXX fakturovala žalovanému 1/ úkony spojené s registráciou údajov o dražbe v notárskom centrálnom registri dražieb v sume 32,52 eura. Faktúrou č. 55/2022 zo dňa 07.07.2022 (č.l. 54 spisu) znalec U. O. J., Z.. fakturoval žalovanému 1/ znalečné za vypracovanie znaleckého posudku č. XX/XXXX v sume 270 eur.

13. Po právnej stránke súd vec posúdil nasledovne:

13.1. Podľa § 21 ods. 2 prvá a druhá veta 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 (ďalej len „zákon č. 527/2002 Z.z.“) 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; 12b) v tomto prípade je možné domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty.

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

13.3. Podľa § 7 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z. 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.

13.4. Podľa § 11 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. spôsob úhrady ceny, podmienky predaja predmetu dražby vydražiteľovi a minimálne prihodenie musia byť určené dražobníkom po dohode s navrhovateľom dražby s ohľadom na zvláštnosti a hodnotu predmetu dražby; nesmú byť určené tak, aby nebol obmedzený záujem o účasť na dražbe.

13.5. Podľa § 11 ods. 4 zákona č. 527/2002 Z.z. ak je predmetom dražby byt, dom, iná nehnuteľnosť, podnik alebo jeho časť, dražobník je povinný najmenej 15 dní pred konaním dražby zverejniť oznámenie o dražbe alebo oznámenie o opakovanej dražbe na úradnej tabuli obce alebo na elektronickej úradnej tabuli v časti určenej pre obec, na ktorej území sa predmet dražby nachádza. V rovnakej lehote zverejní oznámenie o dražbe aj v periodickej tlači s pôsobnosťou minimálne pre obec, na ktorej území sa predmet dražby nachádza, základné údaje o čase, mieste, predmete a najnižšom podaní dražby alebo opakovanej dražby. Obec je povinná bezodkladne a bezodplatne takéto oznámenie zverejniť.

13.6. Podľa § 11 ods. 5 zákona č. 527/2002 Z.z. dražobník umiestni na predmet dražby podľa odseku 4 najmenej 15 dní pred konaním dražby označenie podľa prílohy. Zároveň v tejto lehote na viditeľné miesto na predmet dražby umiestni oznámenie o dražbe alebo oznámenie o opakovanej dražbe. Vlastník predmetu dražby je povinný strpieť umiestnenie takéhoto označenia.

13.7. Podľa § 12 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, alebo nájomca sú povinní po predchádzajúcej výzve v čase určenom v tejto výzve umožniť vykonanie ohodnotenia, ako aj obhliadku predmetu dražby. Doba obhliadky musí byť vo výzve ustanovená s prihliadnutím na charakter draženej veci, pri nehnuteľnosti spravidla tri týždne po odoslaní výzvy.

13.8. Podľa § 16 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z. 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.

13.9. Podľa § 16 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. zmluva o vykonaní dražby musí obsahovať označenie navrhovateľa dražby, dražobníka, predmetu dražby, najnižšie podanie, predpokladané náklady dražby a výšku odmeny dražobníka alebo spôsob jej určenia alebo dohodu o tom, že dražba bude vykonaná bezplatne. Prílohou zmluvy je aj písomné vyhlásenie navrhovateľa dražby, že predmet dražby je možné dražiť (§ 7 ods. 2).

13.10. Podľa § 16 ods. 7 zákona č. 527/2002 Z.z. v zmluve možno dohodnúť aj oprávnenie licitátora znížiť najnižšie podanie a zároveň sa uvedie suma, o ktorú je najnižšie podanie možné znížiť; v prípade výkonu záložného práva najnižšie podanie nie je možné dohodnúť nižšie, ako ustanovuje tento zákon.

13.11. Podľa § 16 ods. 9 zákona č. 527/2002 Z.z. výšku odmeny dražobníka, ktorá bola dohodnutá v zmluve o vykonaní dražby, nie je možné dodatočne zvýšiť.

13.12. Podľa § 16 ods. 10 zákona č. 527/2002 Z.z. ak zmluva uzavretá medzi navrhovateľom dražby a dražobníkom neobsahuje náležitosti ustanovené týmto zákonom, je neplatná.

13.13. Podľa § 17 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. ak je predmetom dražby byt, dom, iná nehnuteľnosť, podnik alebo jeho organizačná zložka alebo ak najnižšie podanie presiahne 16 550 eur, uverejní dražobník oznámenie o dražbe v registri dražieb najmenej 30 dní pred začatím dražby. Oznámenie o dražbe dražobník bez zbytočného odkladu zašle aj ministerstvu na zverejnenie v Obchodnom vestníku.

13.14. Podľa § 17 ods. 5 písm. f) zákona č. 527/2002 Z.z. v lehotách ustanovených v odsekoch 2 až 4 zašle dražobník oznámenie o dražbe ak je predmetom dražby nehnuteľnosť, podnik alebo jeho časť, správcovi dane príslušnému podľa miesta trvalého pobytu alebo miesta podnikania vlastníka nehnuteľnosti, podniku alebo jeho časti, ak je vlastníkom fyzickou osobou, alebo podľa sídla vlastníka, ak je vlastníkom právnickou osobou, a správcovi dane, v ktorého obvode sa nehnuteľnosť, podnik alebo jeho časť nachádza,

13.15. Podľa § 24 ods. 7 zákona č. 527/2002 Z.z. zápisnicu o vykonanej dražbe zašle dražobník do piatich dní odo dňa konania dražby osobám uvedeným v § 17 ods. 5.

13.16. Podľa § 25 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, vlastníkom predmetu dražby znáša odmenu dražobníka najviac v rozsahu 10 % z výťažku dražby, nie však viac ako 20 % z výšky pohľadávky. Ak sa upustilo od dražby z dôvodu plnenia dlhu, vlastníkom predmetu dražby znáša odmenu dražobníka v rozsahu najviac 3 % z vymáhanej pohľadávky a po doručení oznámenia o dražbe vlastníkom predmetu dražby 10 % z vymáhanej pohľadávky. Odmena dražobníka je najviac 33 193, 92 eura zvýšených o 1 % z ceny dosiahnutej vydražením, presahujúcej 331 939,19 eura.

14. Žalobkyňa sa v konaní domáhala určenia neplatnosti Dražby, ktorá sa konala dňa 10.10.2020. Svoju žalobu doručila súdu dňa 09.01.2023, teda v rámci 3 mesačnej prekluzívnej lehoty ustanovenej v § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z., z ktorého zároveň vyplýva možnosť podania takejto žaloby, preto žaloba v posudzovanej veci bola procesne prípustná a zároveň bola podaná aj včas. V konaní bola daná aj vecná legitímácia všetkých účastníkov v zmysle § 21 ods. 4 zákona č. 527/2002 Z.z., keďže žalobu podala žalobkyňa ako predchádzajúca podielová spoluvlastníčka Predmetu dražby (spolu so žalovaným 4/), žalovaný 1/ bol dražobník, žalovaný 2/ bol navrhovateľ Dražby a žalovaný 3/ bol vydražiteľ.

15. Žalobkyňa namietala, že žalovaný 1/ si nespĺnil povinnosť vyplývajúcu z § 11 ods. 4 zákona č. 527/2002 Z.z., keď najmenej 15 dní pred konaním dražby nezverejnil oznámenie o dražbe na úradnej tabuli obce alebo na elektronickej úradnej tabuli v časti určenej pre obec, a rovnako v uvedenej lehote nezverejnil základné údaje o čase, mieste, predmete a najnižšom podaní dražby v periodickej tlači s pôsobnosťou minimálne pre obec, na ktorej území sa predmet dražby nachádza. Keďže žalovaný 1/ uvedené skutkové tvrdenia žalobkyne účinne nepoprel v súlade s § 151 ods. 1 a 2 C.s.p., keď neuviedol vlastné skutkové tvrdenia o týchto okolnostiach a tieto ani nepreukázal žiadnym relevantným dôkazom (dokázať možno iba pozitívne skutočnosti /napr. určité konanie/ nie negatívne /nekonanie/), súd považoval tieto tvrdenia žalobkyne za nesporné podľa § 151 ods. 1 C.s.p.. V tejto súvislosti súd znovu poukazuje na sudcovskú koncentráciu konania, ktorú v konaní aplikoval na vyjadrenie žalovaného 1/ doručené súdu dňa 21.11.2023 (ani v ňom mimochodom žalovaný 1/ nepoprel predmetné skutkové tvrdenie žalobkyne, ale obmedzil sa na argumentáciu o neunesení dôkazného bremena žalobkyňou, čo je vzhľadom na negatívnu dôkaznú teóriu spomenutú vyššie nedôvodné). Účelom ustanovenia § 11 ods. 4 zákona č. 527/2002 Z.z. je zabezpečiť čo najširšiu publicitu dražby, aby sa o dražbe dozvedel čo najširší okruh potenciálnych záujemcov, ktorí by sa na nej mohli zúčastniť a mohol sa tak súťažou jednotlivých dražiteľov dosiahnuť čo najvyšší výťažok z dražby. V tejto súvislosti súd poukazuje napr. na uznesenie Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 20 Cdo 1083/2005 zo dňa 17.08.2005, v zmysle ktorého: „... Až samotný výsledok dražby môže odpovedeť na otázku, jakou má nemovitost hodnotu, za niž může být

obecně prodána. Pokud je tedy tržní cena nemovitosti vyšší než cena uvedená v dražební vyhlášce, pak se tato skutečnost projeví při samotné dražbě.“. Pokiaľ je teda zabezpečená publicita dražby v zmysle zákona, skutočná hodnota draženej veci sa prejaví pri samotnej dražbe. Keďže v posudzovanej veci tomu tak nebolo, keď žalovaný 1/ nepostupoval v zmysle § 11 ods. 4 zákona č. 527/2002 Z.z., porušenie tohto ustanovenia mohlo mať zásadný vplyv na výsledok Dražby, a tým aj na výťažok z Dražby, čím boli zásadným spôsobom porušené práva žalobkyne (aj žalovaného 4/) ako podielovej spoluvlastníčky draženej nehnuteľnosti (spolu so žalovaným 4/), konkrétnej jej majetkové práva. Uvedené platí o to viac, že na Dražbe sa zúčastnil iba jeden účastník (žalovaný 3/), ktorému bol udelený príklep za najnižšie podanie (vo výške 180.900 eur), pričom znaleckým posudkom č. XX/XXXX U.. O. J., Z.. bola pre účely vykonania Dražby stanovená hodnota Bytu na sumu 201.000 eur. Navyše, podľa tvrdenia žalobkyne v replike (ktoré nebolo žiadnym spôsobom popreté, preto ho súd považoval za nesporné /§151 ods. 1 C.s.p./) dňa 09.10.2022 (teda tesne pred termínom konania Dražby) sa uskutočnila obhliadka Bytu realitnou maklérkou p. D. G. spolu s klientom, ktorý bol ochotný okamžite vyplatiť kúpnu cenu vo výške 195.000 eur za Predmet dražby. Súd zastáva názor, že uvedené porušenie zákona č. 527/2002 Z.z. bolo takého charakteru a intenzity, že už samo o sebe postačovalo pre vyhovieň žalobe a určenie Dražby za neplatnú bez toho, aby sa súd zaoberal ďalšími namietanými porušeniami zákona, napriek tomu sa k niektorým z nich vyjadrí.

16. Žalobkyňa namietala aj porušenie z § 11 ods. 5 zákona č. 527/2002 Z.z., v zmysle ktorého bol žalovaný 1/ povinný najmenej 15 dní pred konaním Dražby umiestniť na viditeľnom mieste na Predmete dražby Oznámenie o dražbe. Tvrdila, že nakoľko Dražba sa konala dňa 10.10.2022, bol žalovaný 1/ povinný umiestniť Oznámenie o dražbe na viditeľnom mieste na Predmete dražby najneskôr 25.09.2022, čo si však žalovaný 1/ riadne a včas nespĺnil, keď na vchodových dverách Bytu, v rámci prvej obhliadky Predmetu dražby konanej dňa 28.09.2022, vyvesil neúplné znenie Oznámenia o dražbe (v poradí 1. stranu). Ani toto skutkové tvrdenie žalovaný 1/ účinne nepoprel v súlade s § 151 ods. 1 a 2 C.s.p. (z rovnakých dôvodov ako je uvedené v bode 14. odôvodnenia rozsudku) a ani nepreukázal žiadnym relevantným dôkazom opak (teda pozitívnu skutočnosť), preto súd považoval tieto tvrdenia žalobkyne za nesporné podľa § 151 ods. 1 C.s.p.. Súd teda vychádzal z toho, že žalovaný 1/ neumiestnil na Predmete dražby Oznámenie o dražbe v lehote najmenej 15 dní pred konaním Dražby, ale vyvesil ho až dňa 28.09.2022, a navyše ho vyvesil neúplné (iba v poradí 1. stranu), čo je zrejmé z fotografie na č.l. 46 spisu, kde je viditeľná iba prvá strana tohto Oznámenia (ktoré malo v skutočnosti 4 strany /porov. č.l. 43-44 spisu/), ktorá je na ľavom hornom rohu a pravom spodnom rohu prelepená lepiacou páskou, takže ak by aj vyvesené Oznámenie o dražbe malo viac strán, bolo zvoleným spôsobom jeho prichytenia na dvere Bytu znemožnené nahliadnutie na jeho ďalšie strany bez toho, aby nedošlo k jeho prípadnému poškodeniu. Pokiaľ chcel žalovaný 1/ skutočne urobiť zadosť ustanoveniu § 11 ods. 5 zákona č. 527/2002 Z.z. a splniť tam uvedenú povinnosť, ktorej účelom je zabezpečiť skutočné informovanie potenciálnych záujemcov o Dražbe (nie len formálne), a tým dosiahnuť skutočnú publicitu Dražby (nie len formálnu), mal vyvesiť na Predmet dražby každú jednu stranu Oznámenia o dražbe zvlášť (na ktorých stranách sa nachádzali podstatné informácie o Predmete dražby, vrátane jeho ceny a termíne obhliadky). Uvedené porušenie zákona č. 527/2002 Z.z. v spojení s porušením § 11 ods. 4 zákona č. 527/2002 Z.z. zo strany žalovaného 1/ dávalo ešte väčší predpoklad pre vyhlásenie Dražby za neplatnú, keďže tým rovnako došlo k porušeniu práv žalobkyne (aj žalovaného 4/), ktoré mohlo mať dosah na jej (aj žalovaného 4/) majetkovú sféru.

17. Žalobkyňa tiež namietala, že v prípade žalovaného 2/ ako Správcu Domu nebol pri podaní Návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby dodržaný zákonný postup podľa § 8b ods. 1 písm. h) v spojení § 14b ods. 1 písm. o) zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, keď žalovaný 2/ podal Návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby napriek tomu, že v tom čase vlastníci bytov a nebytových priestorov v Dome v súlade s § 14b ods. 1 písm. o) zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov neprijali nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Dome rozhodnutie o návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby Bytu v Dome. K tomu súd uvádza, že k prijatiu predmetného rozhodnutia vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v Dome došlo písomným hlasovaním, ktoré sa uskutočnilo v období od 09.08.2022 do 19.08.2022 (podľa oznámenia o výsledku písomného hlasovania zverejneného dňa 22.09.2022), pričom Návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bol žalovaným 2/ podpísaný dňa 10.01.2022. V tejto súvislosti súd poukazuje tiež na to, že dňa 28.12.2021 žalovaný 2/ udelil žalovanému 1/ plnomocnenstvo okrem iného aj na vykonávanie všetkých právnych úkonov súvisiacich s výkonom záložného práva viaznuceho na Predmete dražby, ktoré žalovaný 1/ prijal dňa 29.12.2021, dňa 10.01.2022 žalovaný 1/ uzatvoril

so žalovaným 2/ Zmluvu o vykonaní dražby, oznámením o začatí výkonu záložného práva zo dňa 11.01.2022 žalovaný 1/ oznámil Okresnému úradu v I., katastrálnemu odboru, žalobkyni a žalovanému 4/, že v zmysle § 151l ods. 4 Občianskeho zákonníka začína s výkonom záložného práva formou dobrovoľnej dražby v súlade so zákonom č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov, listom zo dňa 07.02.2022 žalovaný 1/ vyzval žalobkyňu na sprístupnenie Predmetu dražby súdnemu znalcovi, za účelom vykonania ohodnotenia založenej nehnuteľnosti v termíne 21.02.2022 a dňa 10.02.2022 žalovaný 1/ objednal vyhotovenie znaleckého posudku č. 55/2022 U.. O. J., Z.. pre účely vykonania dobrovoľnej dražby. Teda aj z uvedeného chronologického prehľadu jednotlivých úkonov je zrejmé, že pri podaní Návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby nebol dodržaný zákonný postup podľa § 8b ods. 1 písm. h) v spojení § 14b ods. 1 písm. o) zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, čo malo vplyv aj na postavenie žalovaného 2/ ako navrhovateľa dražby podľa § 7 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z..

18. Žalobkyňa ďalej namietala, že neboli dodržané náležitosti zmluvy o vykonaní dražby podľa § 16 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z., keď Zmluva o vykonaní dražby zo dňa 10.01.2022 neobsahovala údaj o výške odmeny dražobníka a údaj o najnižšom podaní. K tomu súd uvádza, že podľa bodu IV. Zmluvy o vykonaní dražby zo dňa 10.01.2022 výška najnižšieho podania bude určená v Oznámení o dražbe; výška minimálneho prihodenia bude určená v Oznámení o dražbe. Podľa bodu VII. Zmluvy Dražobník sa zaväzuje do piatich dní odo dňa zaplatenia ceny dosiahnutej vydražením vydražiteľom zaslať Navrhovateľovi dražby písomné vyúčtovanie odmeny Dražobníka a všetkých preukázateľných a účelne vynaložených nákladov dražby. Z uvedeného je zrejmé, že v Zmluve o vykonaní dražby zo dňa 10.01.2022 nebol uvedený jednoznačný údaj o najnižšom podaní ani údaj o výške odmeny dražobníka, a to ani jednoznačný a určiteľný spôsob jej určenia, keď odkaz na budúce určenie v Oznámení o dražbe takýmto spôsobom nie je. To platí o to viac, že podľa bodu I. Zmluvy „dražobník je oprávnený vymáhať odmenu podľa bodu VII. Zmluvy od Dlužníka, a to ako súčasť nákladov spojených s vymáhaním pohľadávky Navrhovateľa. Pre účely vymáhania pohľadávky je Dražobník oprávnený oznámiť Dlužníkovi celkovú sumu pohľadávky, ktorá sa skladá z istiny, príslušenstva, zmluvných pokút, poplatkov a iných nárokov vyplývajúcich zo zmluvného vzťahu medzi Dlužníkom a Navrhovateľom. Všetky náklady spojené s vymáhaním pohľadávky ako aj odmenu pre Dražiteľa uhrádza Dlužník Navrhovateľa.“. Z uvedeného je teda zrejmé, že odmena Dražobníka musela byť jednoznačným alebo jednoznačne určiteľným spôsobom určená už v samotnej Zmluve o vykonaní dražby, aby tak bola jednoznačne zrejmá aj pre iné osoby ako zmluvné strany (dlžníka - žalobkyňu, resp. žalovaného 4/), voči ktorým mala byť podľa bodu I. Zmluvy predmetom vymáhania, aby si tak mohli overiť, či je vymáhaná v súlade so Zmluvou o vykonaní dražby. Zároveň podľa § 16 ods. 9 zákona č. 527/2002 Z.z. výšku odmeny dražobníka, ktorá bola dohodnutá v zmluve o vykonaní dražby, nie je možné dodatočne zvýšiť, čo len potvrdzuje výklad o jednoznačnom určení odmeny Dražobníka už v samotnej Zmluve o vykonaní dražby. To isté pritom platí aj o údajoch o najnižšom podaní s poukazom na § 16 ods. 7 zákona č. 527/2002 Z.z., podľa ktorého v zmluve možno dohodnúť aj oprávnenie licitátora znížiť najnižšie podanie a zároveň sa uvedie suma, o ktorú je najnižšie podanie možné znížiť; v prípade výkonu záložného práva najnižšie podanie nie je možné dohodnúť nižšie, ako ustanovuje tento zákon. V Zmluve o vykonaní dražby nebol ďalej uvedený ani údaj o minimálnom prihodení, pričom podľa § 11 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. spôsob úhrady ceny, podmienky predaja predmetu dražby vydražiteľovi a minimálne prihodenie musia byť určené dražobníkom po dohode s navrhovateľom dražby s ohľadom na zvláštnosti a hodnotu predmetu dražby; nesmú byť určené tak, aby nebol obmedzený záujem o účasť na dražbe. Podľa § 16 ods. 10 zákona č. 527/2002 Z.z. pritom platí, že ak zmluva uzavretá medzi navrhovateľom dražby a dražobníkom neobsahuje náležitosti ustanovené týmto zákonom, je neplatná, a podľa § 16 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z. dražbu je možné vykonať len na základe písomnej zmluvy o vykonaní dražby, ktorú uzavrie navrhovateľ dražby s dražobníkom. Keďže Zmluva o vykonaní dražby zo dňa 10.01.2022 neobsahovala zákonom ustanovené náležitosti, bola postihnutá sankciou neplatnosti podľa § 16 ods. 10 zákona č. 527/2002 Z.z., čím nebola dodržaná ani podmienka vykonania dražby na základe písomnej zmluvy o vykonaní dražby podľa § 16 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z..

19. Žalobkyňa tiež namietala, že odmena, ktorú si žalovaný 1/ nárokoval uhradiť od nej a žalovaného 4/ na základe vyčíslenia zo dňa 07.10.2022 bola rozpore s § 25 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z.. Poukázala na to, že žalovaný 1/ jej dňa 07.10.2022 zaslal vyčíslenie dlžnej sumy vo výške 9.841,41 eura, ktorá mala pozostávať z istiny a príslušenstva dlžnej pohľadávky voči vlastníkom bytov a nebytových priestorov v Dome vo výške 5.292,54 eura a z dražobných nákladov vo výške 4.548,87 eura, pričom po odpočítaní skutočne vynaložených dražobných nákladov žalovaného 1/ v súvislosti s prípravou Dražby vo výške

305,52 eura (faktúra notárky č. 20220112 zo dňa 09.09.2022 na sumu 35,52 eura, a faktúra znalca č. 55/2022 zo dňa 07.07.2022 na sumu 270 eura) vyjde suma 4.243,35 eura, ktorá musela predstavovať jedine odmenu, ktorú si žalovaný 1/ nárokoval uhradiť od nej a od žalovaného 4/. K tomu súd uvádza, že podľa § 25 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, vlastník predmetu dražby znáša odmenu dražobníka najviac v rozsahu 10 % z výťažku dražby, nie však viac ako 20 % z výšky pohľadávky. Keďže výška pohľadávky v danom prípade predstavovala sumu 5.292,54 eura, odmena žalovaného 1/ mohla byť v zmysle citovaného ustanovenia najviac vo výške 1.058,50 eura. Ak si teda žalovaný 1/ uplatnil odmenu vo výške 4.243,35 eura, postupoval v rozpore s ustanovením § 25 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z..

20. K ďalším namietaným porušeniam zákona č. 527/2002 Z.z. zo strany žalovaného 1/ nepovažoval súd za potrebné sa ďalej podrobnejšie vyjadrovať, keď na výsledok konania by to už aj tak nemalo žiadny vplyv, keďže už prvé v tomto rozsudku rozobraté porušenie zákona (§ 11 ods. 4 zákona č. 527/2002 Z.z.) malo za následok neplatnosť Dražby, a každé ďalšie porušenie zákona by tento následok iba zosilňovalo.

21. Súd si nepripojil dražobný spis ako to navrhovala žalobkyňa v žalobe, keď vzhľadom na skutkové tvrdenia žalobkyne, ktoré neboli účinne popreté v súlade s § 151 ods. 1 a 2 C.s.p., a ktoré sa preto považovali za nesporné, to nepovažoval za potrebné, pričom žalobkyňa na pripojení dražobného spisu v ďalšom priebehu konania už ani netrvala (viď. zápisnica o pojednávaní zo dňa 21.11.2023).

22. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol v zmysle § 255 ods. 1 C.s.p. v spojení § 262 ods. 1 C.s.p. tak, že žalobkyňa ako v celom rozsahu úspešnej strane sporu priznal voči žalovaným 1/ a 2/ ako spoločne a nerozdielne povinným na plnenie nárok na náhradu trov konania (vrátane trov konania o neodkladnom opatrení nariadenom uznesením č.k. 40C/2/2023-102 zo dňa 06.03.2023) v plnom rozsahu. O výške náhrady trov konania rozhodne súd v súlade s § 262 ods. 2 C.s.p. po právoplatnosti rozsudku samostatným uznesením. Pokiaľ ide o nárok žalobkyne na náhradu trov konania voči žalovaným 3/ a 4/ (ako rovnako neúspešným v konaní), súd jej náhradu trov konania nepriznal, nakoľko mal za to, že tomu bránia dôvody hodné osobitného zreteľa v zmysle § 257 C.s.p.. Tieto dôvody súd videl v osobitných okolnostiach veci ako aj v osobitných okolnostiach na strane žalovaných 3/ a 4/. Pri aplikovaní ustanovenia § 257 C.s.p.. treba totiž okrem iného brať do úvahy aj okolnosti, ktoré viedli k uplatneniu žalovaného nároku na súde a prihliadnuť i na postoj sporových strán v konaní. V prípade žalovaných 3/ a 4/ možno konštatovať, že ich pasívna vecná legitímácia v konaní vyplývala priamo zo zákona č. 527/2002 Z.z. (a teda sa nemohli vyhnúť tomu, aby vystupovali ako strana v konaní bez ohľadu na ich postoj k veci), pričom z okolností, ktoré viedli k uplatneniu žalovaného nároku na súde (dôvody, pre ktoré žalobkyňa podala žalobu), a pre ktoré súd napokon žalobe aj vyhovel, je zrejmé, že žalovaní 3/ a 4/ na ne nezavdali žiadnu príčinu. Žalobkyňa napádala také porušenia ustanovení zákona č. 527/2002 Z.z., na ktorých sa žalovaní 3/ a 4/ nijako nepodieľali (na rozdiel od žalovaných 1/ a 2/), čomu zodpovedal aj ich postoj v konaní. Zároveň možno konštatovať, že majetková sféra žalobkyne nebude týmto rozhodnutím nijako dotknutá, keď jej nárok na náhradu trov konania je zabezpečený uložením tejto povinnosti žalovaným 1/ a 2/, a to spoločne a nerozdielne.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Mestskom súde Bratislava IV.

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