

Súd: Okresný súd Topoľčany
Spisová značka: 7C/299/2012
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4612209854
Dátum vydania rozhodnutia: 08. 04. 2013
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Lenka Halmešová
ECLI: ECLI:SK:OSTO:2013:4612209854.5

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Topoľčany samosudkyňou JUDr. Lenkou Halmešovou v právnej veci navrhovateľa U. K., nar. XX.X.XXXX, bytom Ľ. I. č. XXXX/X, XXX XX Z., právne zastúpená JUDr. Jozefom Dudzikom, advokátom so sídlom Škultétyho 1597/7, 955 01 Topoľčany, proti odporcom: 1.) Dom dražieb, s.r.o., IČO: 45 711 933, Podzámska 37, 920 01 Hlohovec, 2.) TOMA, s.r.o., IČO: 314 21 695, Gorkého 2019, 955 01 Topoľčany, odporcovia v 1.) a 2.) rade právne zastúpení JUDr. Milošom Kvasňovským, advokátom so sídlom Dunajská 32, 811 08 Bratislava, 3.) DKR group, s.r.o., IČO: 45 599 505, Novozámocká 55, 949 01 Nitra 1, o vyslovenie neplatnosti dražby, takto

rozhodol:

Súd u r č u j e, že dobrovoľná dražba konaná dňa 12.9.2012 na Notárskom úrade JUDr. Adriany Vorelovej v Hlohovci, Pribinova ul. 23, podľa notárskej zápisnice N 791/2012, NZ 32395/2012, NCRIs 33083/2012 zo dňa 12.9.2012, predmetom ktorej bol byt č. X na 1. p. vo vchode A, v bytovom dome s č. XXXX na ul. Ľ. I. XXXX/X v Z., postavený na parc.č. XXXX/XX a XXXX/XX spolu so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo veľkosti 177/10000, nehnuteľnosti zapísané na Správe katastra Topoľčany v LV č. XXXX, j e n e p l a t n á.

O trovách konania súd rozhodne samostatným uznesením.

odôvodnenie:

Navrhovateľka sa podaným návrhom zo dňa 10.10.2012 domáhala určenia, že dobrovoľná dražba konaná dňa 12.9.2012 na Notárskom úrade JUDr. Adriany Vorelovej v Hlohovci, Pribinova ul. 23, podľa notárskej zápisnice N 791/2012, NZ 32395/2012, NCRIs 33083/2012 zo dňa 12.9.2012, predmetom ktorej bol byt č. X na 1. poschodí vo vchode A, v bytovom dome s č. XXXX na ul. Ľ. I. XXXX/X v Z., postavený v bytovom dome postavenom na parc.č. XXXX/XX a XXXX/XX na LV č. XXXX spolu so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v 177/10 000 je "neplatná". V návrhu uviedla, že dňa 12.9.2012 sa na Notárskom úrade JUDr. Adriany Vorelovej v Hlohovci konala podľa notárskej zápisnice N 791/2012, NZ 32395/2012, NCRIs 33083/2012 zo dňa 12.9.2012 dražba. Predmetom dražby bol byt navrhovateľky s príslušenstvom. Navrhovateľka je výlučnou vlastníčkou horeuvedeného bytu. Odporca v 1. rade je dražobníkom tejto dražby. Odporca v 2. rade je navrhovateľom dražby. Odporca v 3. rade je vydražiteľom predmetného bytu. Dražbu považuje za neplatnú z nasledovných dôvodov: prvý formálny dôvod neplatnosti je, že ju o konaní dražby nikto neupovedomil, napriek tomu, že deň pred konaním dražby ju navštívil zástupca odporcu v 1. rade a vôbec nič jej o dražbe nepovedal, nikto jej neposlal ani žiadne upovedomenie. Skutkovým dôvodom neplatnosti dražby je, že predmetná dražba vôbec nemala prebehnúť, pretože navrhovateľka nikomu nič nedlhovala a nebol žiaden dôvod, aby sa konala dražba. Je pravdou, že za obdobie od 28.6.2012 mala dlh na nájomnom u odporcu v 2. rade vo výške 1.586,30Eur, ktorý dlh dňa 28.6.2012 vcelku uhradila na účet odporcu v 2. rade priamou platbou v banke. Teda na nájomnom k 1.7.2012 nedlhovala nič, rovnako tak ani v deň, kedy sa konala dražba. Z toho teda vyplýva, že nebola splnená základná podmienka

preto, aby bolo možné vykonať dražbu a to existencia nejakého neuhradeného dlhu. Súdna znalkyňa, ktorá mala oceňovať predmetný byt pre účely dražby informovala navrhovateľku tak, že ocenenie ani neprebehne, lebo neprebehne ani dražba. Napriek týmto skutočnostiam k dražbe došlo bez vedomia navrhovateľky. Chápe to ako pokus o podvod, o čom ju ubezpečila aj skutočnosť, že po dražbe ju navštívil zástupca vydražiteľa a navrhol jej obchod, podľa ktorého ak mu dá 5.000Eur, nebude trvať na tom, aby došlo k prevodu vlastníckeho práva podľa tejto dražby.

Právny zástupca navrhovateľky na pojednávaní uviedol, že poukazuje na to, aby súd posudzoval tento návrh nielen podľa zákona č. 527/2002, ale aj podľa § 3 Obč.zákonníka, podľa ktorého je táto dražba v rozpore s dobrými mravmi. Až z protokolu o rozdelení výťažku dražby sa dozvedel sumu, kvôli ktorej bola vykonaná dražba, kde vyplýva z rozdelenia výťažku, že navrhovateľ dražby TOMA s.r.o. bola vyplatená suma 537,77Eur a náklady na dražbu dražobnej spoločnosti s odmenou prestavovali sumu 1.797,94 Eur, čo je úplne v rozpore s dobrými mravmi.

Navrhovateľka na pojednávaní uviedla, že vždy, keď mala doposiaľ dlh na nájomnom, tak sa dohodla s Tomou na splátkach a nejako to následne uhradila. Situáciu má sťažujúcu tým, že je nezamestnaná a taktiež jej syn, ktorý s ňou žije v tomto byte je bez práce. Pri vyúčtovaní za obdobie od 1.1.2011 do 31.12.2011 jej prišiel nedoplatok 1.586,30 Eur a to dňa 17.4.2012 s tým, že na tomto vyúčtovaní je uvedené, aby bol nedoplatok uhradený do pokladne spoločnosti do 14 dní od ukončenia reklamačnej doby t.j. do 15.6.2012, teda plus 14 dní znamená do 29.6.2012 to malo byť uhradené. Ona túto sumu uhradila prevodom cez účet dňa 28.6.2012. Dňa 29.6.2012 sa uskutočnila ohliadka bytu, prišla k nim znalkyňa. Aj p. B. z Tomy hneď oznámila, že je všetko vyplatené, ona 29.6.2012 uvádzala, že žiadnu platbu neeviduje. Preto bola v tom, že dražba sa neuskutoční. Potom dňa 8.8.2012 jej prelepili pásku cez dvere a dňa 12.9.2012 sa konala dražba. Myslí si, že tá suma 537,77 Eur, ktorá bola z dražby Tome uhradená bola za nájom za júl a august a asi aj apríl, máj, pritom nájomné za apríl, máj bolo vyplatené ešte 25.6.2012. Ona p. B. povedala, že nájom za júl a august zaplatí hneď v októbri, myslela si, že je to v poriadku, nakoľko ľudia, ktorí neplatia presne načas nájomné je veľa. Žiadna výzva na zaplatenie tejto sumy jej neprišla. Nikdy jej zo strany Tomy nebolo ponúknuté možnosť splatenia dlhu vo výške 50% a zvyšok na splátky.

Právny zástupca odporcov v 1 a 2.rade na pojednávaní uviedol, že navrhovateľka mala stále dlh u Tomy, tento jej nikdy nevymizol, teda stále bola v omeškaní s platbami na nájomnom. Poukazuje aj na to, či došlo k rozporu s dobrými mravmi, keď ona sama si neplnila riadne svoje záväzky, pričom hradenie poplatkov súvisiacich s bytovou otázkou patrí medzi najzákladnejšie. Tiež je otáznou, či by navrhovateľka mala rovnaký názor, ak by nedoplatky boli vymáhané prostredníctvom exekúcie. Podnet na dražbu zo strany Tomy bol na sumu 1.222,34 Eur, ktorá vyplýva z prehľadu zálohových platieb a predpisov za mesiac január 2012. V podstate bol uhradený celý dlh, kvôli ktorému bol daný podnet na dražbu, avšak ďalší dlh sa následne generoval za ďalšie mesiace, keď už dražba prebiehala za júl a august 2012 a dlh vznikol aj na nákladoch dražobnej spoločnosti. Výška pohľadávky však môže klesať alebo stúpať, dražba bola vyhlásená pre sumu 1.222.34 eur, avšak ku dňu dražby môže byť aj podstatne vyššia alebo nižšia, napr. môže sa niekto iný prihlásiť so svojou pohľadávkou. V prípade navrhovateľky sa vygeneroval ďalší dlh za ďalšie dva mesiace neplatenia nájomného, preto sa pristúpilo k dražbe. Bolo preukázané, že navrhovateľka je dlhodobým neplatičom, nemôže sa teda domáhať ochrany dobrých mravov, ak sa ona sama dlhodobo nesprávala s dobrými mravmi. Okrem toho chce poukázať na ust. zákona o dobrovoľných dražbách, kde navrhovateľka mala žalovať nerozlučné procesné spoločenstvo, kde okrem dražobníka a vydražiteľa žalovala TOMU s.r.o., ktorý je však len správcou vlastníkov bytov, správne mali byť označení ako odporca v 2. rade práve vlastníci bytov, zastúpení Tomou.

Zástupkyňa odporcu v 1. rade uviedla, že v júli, keď dlh navrhovateľky bol nulový, komunikovala s pracovníčkami TOMY, ktoré jej oznámili, že dlh navrhovateľka uhradila, následne ju kontaktovala p. K. telefonicky dva krát s tým, že ona jej oznámila vyčíslenie nákladov dražby, keďže v tom čase už bol hotový znalecký posudok, boli tam nejaké poplatky, kolky atď. a keď jej oznámila výšku týchto nákladov približne necelých 500Eur, navrhovateľka povedala, že takúto sumu ona platiť nebude. Keď jej navrhovateľka volala druhý krát, povedala jej, že odmenu môže odpustiť, avšak náklady dražby musí uhradiť. Navrhovateľka jej nedala na seba e-mailový kontakt a keďže si zásielky na svojej adrese nepreberala, tak jej výška nákladov dražby bola oznámená len telefonicky.

Zástupca odporcu v 3. rade, konateľ spoločnosti uviedol, že on bol vydražiteľom. To, či bola dražba platná alebo neplatná nevie posúdiť, nakoľko nevie, ani kvôli akej sume sa dražba uskutočnila. On sa asi po 2 týždňoch od dražby skontaktoval s navrhovateľkou, ona mu oznámila, že odchádza z bytu, spomenula však, že dražba bola urobená neprávnou, že možno sa skontaktuje s právnikom. Potom mu bolo povedané, že z bytu nechce odísť, tak sa dohodli, že prípadne jej ten byt odpredá za rovnakú sumu, ako to bolo vydražené za tých 21.100 Eur s tým, že ona najskôr zaplatí sumu 17.764,29 Eur teda zostatok výťažku a druhú časť zaplatí následne podľa toho ako skončí tento súd.

Svedkyňa R. B., na pojednávaní uviedla, že pracuje pre TOMA s.r.o. ako predpisovateľ nájomného, má upomínať ľudí pri nedoplatkoch, vypracováva návrhy na súd. Uviedla, že s navrhovateľkou veľa krát komunikovala najmä telefonicky, navrhovateľka mala vždy problémy s úhradami nájomného, od r. 2008 nemala čisté konto. Čo sa týka nedoplatku, pre ktorý bola vyhlásená dražba, tento navrhovateľka uhradila, avšak potom sa jej následne vygeneroval ďalší dlh na nájomnom od júla, okrem toho tam boli aj trovy konania dražby. Tam bolo potrebné, aby tieto vyrovnala dražobníkovi, tento komunikoval priamo s navrhovateľkou. Uviedla, že taká dohoda, že bude tolerovaný dlh do 800Eur, nikdy nebola. Zmluvu o výkone dražby podpisoval C.. U. a C.. X.. Dlhá suma 537,77Eur, ktorá bola uhradená odporcovi v 2. rade predstavovala ďalšie dvojmesačné nájomné teda za júl a august a potom to boli tie súdne a exekučné trovy z predchádzajúcich konaní, ktoré neboli zahrnuté do pôvodnej pohľadávky 1.222,34Eur, konkrétne to bola suma 156 eur a suma 80 eur, ktoré predstavovali súdny exekučný poplatok.

Svedok L. S. uviedol, že pracuje v TOMA s.r.o. ako technik bytového hospodárstva a vykonáva úlohy týkajúce sa najmä fondu opráv, domové schôdze, technický stav domu. Má na starosti asi 1/3-nu všetkých bytových domov zhruba 33, ktorých správcou je TOMA s.r.o. On sa za správcu zúčastňujem týchto domových schôdzí jeden krát ročne, teda najmä vtedy, ak ju zvoláva správca bytov, pričom v prípade, že o to požiadajú vlastníci, tak sa tiež schôdze zúčastní. Tento bytový dom mal na starosti až od januára 2012. Vie, že niekedy v apríly - máji bola bežná schôdza, na ktorej sa zúčastnil, na tejto sa však prejednával iba technický stav domu. Domová schôdza vlastníkov bytov vo februári 2012 pokiaľ vie, nebola, mohli ju mať ale mimo neho, neviem, či sa stretli oni sami. Návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby na byt navrhovateľky bola podpisová akcia, ktorú iniciovala domová dôverníčka p. U., jemu boli odovzdané podpisové listiny, ich obsahom bolo prehlásenie vlastníkov bytov, že ich splnomocňujú. Byty, ktoré sa mali dražiť, boli dva. Celkovo je v tomto bytovom dome 64 bytov, nie všetci majú odkúpené tieto byty, niektoré byty patria Mestu Topoľčany. Najskôr p. U. odovzdal prázdny zoznam nájomníkov, kde už bolo nalepené prehlásenie spolu s uvedením výšky pohľadávok na týchto dvoch bytoch neplatičov. Bolo to preto tak urobené, lebo zoznam nájomníkov bol vytlačený v jednej kancelárii a potom tento doplnok, ktorý je tam dolepený bol tlačený inde, preto tam bol následne dolepený. Mohlo to byť prípadne aj ako tretia strana, urobili to však takýmto spôsobom. Keď potom p. U. vyzbierala tieto podpisy, tak mu ich odovzdala. On nevie o inom písomnom hlasovaní týkajúceho sa dražby bytu navrhovateľky, on dával na tento spomínaný zoznam vlastníkov sumu, ktorá mu bola povedaná teda u p. K. 1.222eur.

Súd vo veci vykonal dokazovanie výsluchom účastníkov konania, svedkov, oboznámením sa s návrhom, uznesením č.k. 6C/210/2012 - 51 zo dňa 27.7.2012, notárskou zápisnicou N 791/2012, Nz 32395/2012, oznámením o dobrovoľnej dražbe, doplnením podania PZ navrhovateľky, vyjadrením k žalobe odporcu v 1.rade, oznámením zo dňa 24.5.2012, výzvou na umožnenie ohliadky nehnuteľnosti za účelom vypracovania znaleckého ocenenia z 29.5.2012, oznámením o dobrovoľnej dražbe, oznámením o výsledku dobrovoľnej dražby z 12.9.2012, protokolom o rozdelení výťažku dražby z 19.9.2012, predpismi úhrad za rok 2012, zaslaním oznámenia o výsledku dobrovoľnej dražby notárskej zápisnice a potvrdenia o splatení ceny, potvrdením o splatení ceny dosiahnutej vydražením z 19.9.2012, pripojeným spisom sp.zn. 6C/210/2012, vyjadrením PZ odporcu v 1. a 2. rade zo dňa 1.2.2013, zaslaním zmluvy o výkone správy navrhovateľke z 10.10.2008, Zmluvou o výkone správy medzi TOMA s.r.o. a navrhovateľkou, vyčíslením nákladov na prvú dražbu, rozdelením výťažku z dražby, Zmluvou o vykonaní dražby z 23.5.2012, čestným prehlásením TOMA s.r.o., zoznamom nájomníkov a súhlasom nájomníkov na podanie návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby, prehľadom vyúčtovaného a uhradeného nájomného za rok 2008-2012 na konte navrhovateľky, návrhom na vykonanie dražby bytu, písomným vyjadrením svedkyne L. U. zo dňa 1.3.2013 a zistil nasledujúci skutkový a právny stav:

Podľa notárskej zápisnice N 791/2012, NZ 32395/2012, NCRIs 33083/2012 notárky JUDr. Adriany Vortelovej zo dňa 12.9.2012 bolo vydané osvedčenie o vykonaní dobrovoľnej dražby, pričom dražba sa uskutočnila na základe Oznámenia o dobrovoľnej dražbe zo dňa 6.8.2012, navrhovateľom dražby sú

vlastníci bytov v Bytovom dome súp.č. XXXX v Z., ul. Ľ. I. XXXX/X,X postavenom na parcele č. XXXX/XX a parcele č. XXXX/XX zapísanom na LV č. XXXX v kat.území Z. obec Z. v zastúpení správcom - TOMA s.r.o. Dražobníkom je Dom dražieb s.r.o. so sídlom Hlohovec, dátum a čas konania dražby - 12.9.2012 o 10.30 hod. Predmetom dobrovoľnej dražby sú nehnuteľnosti v kat.úz. Z. obec Z. zapísané na Správe katastra Topoľčany v LV č. XXXX ako byt č. X na 1.p., vchod A, v bytovom dome s.č. XXXX na ul. Ľ.I. XXXX/X v Z., ktorý je postavený na parcele č. XXXX/XX a na parcele č. XXXX/XX a pozostáva zo 64 bytových jednotiek, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo veľkosti 177/10000-in, ktoré nehnuteľnosti vlastní podľa B41 U. K.. Cena predmetu dražby bola stanovená podľa ZP č. 23/2012 vypracovaným znalcom Ing. Janou Kvantovou dňa 30.7.2012 na sumu 26.800 Eur. Cena dosiahnutá vydražením bola 20.100 Eur a vydražiteľom sa stala spoločnosť DKR group, s.r.o. so sídlom v Nitre.

Dom Dražieb, s.r.o. a vlastníci bytov v bytovom dome s.č. XXXX v Z. v zastúpení správcom: TOMA s.r.o. ako záložní veritelia /ďalej len navrhovatelia dobrovoľnej dražby/ záložcu U. K. uzavreli dňa 23.5.2012 zmluvu o vykonaní dražby, kde predmetom dražby sú nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX, byt č. X (špecifikovaný vyššie) vo vlastníctve navrhovateľky vo podiele 1/1. V článku III. zmluvy je uvedené, že pohľadávka navrhovateľa voči dlžníkovi vznikla z titulu nezaplatenia preddavkov do fondu prevádzky a opráv, úhrad za služby a plnenia. Celková výška pohľadávky ku dňu 28.2.2012 je 1.222,34 eur s úrokom z omeškania vo výške 6% z uvedenej sumy. V článku V. zmluvy je uvedené, že zmluvné strany sa dohodli, že predpokladaná výška účelne vynaložených nákladov predstavuje celkom 1.580 eur bez DPH.

V Čestnom prehlásení zo dňa 23.5.2012 TOMA, s.r.o. prehlásila, že pohľadávka voči dlžníkovi U. K. vo výške 1.222,34 eur je pravá a splatná a že predmet dražby (špecifikované nehnuteľnosti) je možné dražiť.

Na listinách - zoznam nájomníkov (vlastníkov) zo dňa 8.2.2012, na dvoch stranách sú uvedení vlastníci bytu od bytu č. X po č. bytu XX s tým, že pod podpismi vlastníkov je nalepené prehlásenie, že dolu podpísaní vlastníci bytov žiadajú spoločnosť TOMA s.r.o. na podanie dobrovoľnej dražby na byty neplatičov a to č.b 06 na uspokojenie pohľadávky vo výške 1222,34 eur a č.b. 23 vo výške 1882,44 eur a zároveň splnomocňujú firmu TOMA, s.r.o. Topoľčany, aby ich ako správca zastupovala v úkonoch spojených s vykonaním dobrovoľnej dražby. Na ďalších dvoch stranách sú uvedení vlastníci a nájomcovia bytov č. 33 až č. 64.

Navrhovateľke bolo doručované Oznámenie o začatí výkonu záložného práva na nehnuteľnosti zo dňa 24.5.2012 a to z titulu nezaplatenia úhrad za služby a plnenia a to formou dobrovoľnej dražby podľa zákona č. 527/2002 Z.z., ďalej výzva na umožnenie ohliadky nehnuteľnosti za účelom vypracovania znaleckého ocenenia zo dňa 29.5.2012, pričom termín ohliadky bol stanovený na 29.6.2012 o 11.00 hod. ako aj Oznámenie o dobrovoľnej dražbe zo dňa 6.8.2012 a Oznámenie o výsledku dobrovoľnej dražby zo dňa 12.9.2012.

Podľa Protokolu o rozdelení výťažku zo dňa 19.9.2012 bola cena dosiahnutá vydražením v sume 20.100 eur rozdelená na: 1. Náklady na prvú dražbu a odmena dražobnej spoločnosti vo výške 1.797,94 eur 2. navrhovateľ dražby (TOMA, s.r.o) 537,77 eur, 3. zostatok výťažku (U. K.) 17.764,29 eur.

Z prehľadu konta platieb na nájomnom navrhovateľky vyplýva, že jej dlh k januáru 2012 bol vo výške 1.222,34 eur., v júni 2012 navrhovateľka uhradila sumu 1823,10 eur a jej dlh bol nulový. V júli 2012 mala nedoplatok 150,71 eur a v auguste 301,42 eur.

Zmluva o výkone správy zo dňa 30.1.2006 uzatvorená medzi Toma, s.r.o. a navrhovateľkou, kde okrem iného v čl. IX, bode 2 je uvedené, že "Vlastníci splnomocňujú správcu, aby vo svojom mene na účet vlastníkov uskutočňoval všetky právne úkony spojené s vymáhaním vzniknutých nedoplatkov (úhrady za služby spojené s užívaním bytu vrátane úhrad do fondu prevádzky, údržby a opráv) vrátane uzatvorenia zmluvy o vykonaní dražby a ostatných právnych úkonov v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z.

Z rozdelenia výťažku z dražby vyplýva, že platba vo výške 537,77 eur bola rozdelená na dlh na platbách do fondu opráv a služieb spojených s bývaním v sume 301,42 eur, poplatky, ktoré boli odrátané z domu XXXX/X v sume 156,29 eur a poplatky TOMA 6Ro/604/08 v sume 80,06 eur.

V písomnom vyjadrení zo dňa 1.3.2013 navrhovanej svedkyne L. U. je uvedené, že sa na pojednávanie nemôže dostať, nakoľko sa stará o ťažko zdravotne postihnutú dcérku, ktorá je úplne odkázaná na jej opateru. Je domovou dôverníčkou v bytovom dome Ľ. I. č. XXXX/X, 2 vyše 10 rokov. Dňa 18.10.2011 bola správcom - TOMA s.r.o. zvolaná schôdza vlastníkov bytov, kde bolo predmetom schôdze schválenie návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytov v počte 4, medzi ktorými bol aj byt p. K. s dlhom vyše 3.168 eur. Dražby týchto bytov v tento deň neodsúhlasili, čo vyvolalo veľké pohoršenie zo strany TOMA s.r.o. a preto firma TOMA si pohľadávky za týchto dlžníkov vzala z ich spoločného fondu opráv. Keď žiadali vrátenie týchto peňazí, povedali, že ich dlhujú menovaní dlžníci a keď ich majú vrátiť, musia odsúhlasiť dražbu ich bytov. Potom už museli súhlasiť a dala ľuďom, ktorí tam bývajú podpísať návrh na

dobrovoľnú dražbu týchto bytov. TOMA s.r.o. jej v januári 2012 dala na podpisy návrhy na dražbu bytu p. K. na dlh 3.168eur a ďalších dvoch bytov. Vie, nakoľko sama podpisy zbierala, že ľudia podpisovali návrh do dražby za tieto sumy a nie tie, čo boli dopísané pod podpismi a preto môže s istotou dosvedčiť, že nepodpisovali návrh do dražby p. K. na dlh 1.222 eur, ale už spomínaný dlh 3.168 eur.

Podľa § 7 ods. 1,2 zákona č. 527/2002 Z.z. 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. 9)

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

Podľa § 10 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z., 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)

Podľa § 16 ods. 1, 2, 3 zákona č. 527/2002 Z.z., (1) 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.

(2) 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).

(3) Ak navrhovateľom dražby je záložný veriteľ, zmluva o vykonaní dražby musí ďalej obsahovať dôvod konania dražby a meno, priezvisko, trvalý pobyt vlastníka predmetu dražby, ak je fyzickou osobou; ak je vlastník predmetu dražby právnická osoba, zmluva o vykonaní dražby musí obsahovať názov alebo obchodné meno, sídlo a identifikačné číslo, ak je pridelené.

Podľa § 19 ods. 1, písm. k) zákona č. 527/2002 Z.z., dražobník je povinný upustiť od dražby najneskôr do jej začatia, ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ a dlžník alebo vlastník predmetu dražby pred dražbou zloží dražobníkovi na účely splnenia dluhu sumu rovnajúcu sa pohľadávke s príslušenstvom vrátane nákladov dražby v rozsahu, v akom je povinný ich znášať; dražobník je oprávnený prijať plnenie popri veriteľovi.

Podľa § 21 ods. 2, 4 zákona 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. V prípade spoločnej dražby bude neplatná len tá časť dražby, ktorej sa takýto rozsudok týka (§ 23).

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

Podľa § 8b ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, správca je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a na ich účet a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom.

Podľa ods. 2, pri správe domu je správca povinný

i) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby 12ac) bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Podľa § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z., Na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a

na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, vzniká zo zákona k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome záložné právo 16) v prospech spoločenstva; ak sa spoločenstvo nezriaďuje, vzniká zo zákona záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Vznik a zánik záložného práva sa zapíše do katastra nehnuteľností. 17)

Podľa § 80 písm. c) OSP, návrhom na začatie konania možno uplatniť, aby sa rozhodlo najmä o určení, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem.

Predpokladom úspešnosti určovacej žaloby akou je žaloba o určenie neplatnosti dražby bytu je existencia naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení. Podľa ustálenej judikatúry súdov naliehavý právny záujem o určení, či tu právny vzťah alebo právo je, alebo nie je, je daný najmä tam, kde by bez tohto určenia bolo ohrozené právo navrhovateľa, alebo kde by sa bez tohto určenia jeho právne postavenie stalo neistým. Súd v tomto prípade naliehavý právny záujem navrhovateľky nemusel zvlášť zdôvodňovať, pretože vyplýva priamo z ustanovenia § 21 ods. 2, 3 zákona č. 527/2002 Z.z. V zmysle tohto ustanovenia v prípade, ak boli porušené ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Toto právo zanikne, ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa konania dražby. V tomto prípade dražba sa uskutočnila na Notárskom úrade dňa 12.9.2012 a návrh na tunajší súd bol podaný dňa 11.10.2012.

Vlastnícke právo je základným vecným právom a ako také absolútne pôsobí voči všetkým a zodpovedá mu povinnosť ostatných nerušiť vlastníka vo výkone jeho práva. Vlastníctvo bytov a nebytových priestorov je upravené zákonom č. 182/1993 Z.z. a s vlastníctvom bytu a nebytového priestoru v dome je nerozlučne spojené spoluvlastníctvo spoločných častí domu a spoločných zariadení domu. Tento zákon upravuje práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov ako aj práva a povinnosti správcov, ktoré sú upravené písomnou zmluvou o výkone správy. Správca je povinný vykonávať správu majetku vlastníkov samostatne, v ich mene a na účet vlastníkov bytov, pričom toto postavenie správcu ako nepriameho zástupcu a jeho právomoc vymedzuje ustanovenie § 8b ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. V § 8b ods. 2 písm. e/ zákona č. 182/1993 Z.z. je zakotvená povinnosť správcu sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu opráv od vlastníkov bytov a vymáhať vzniknuté nedoplatky. Týmto zákon priznáva správcovi aktívnu vecnú legitimáciu na uplatňovanie a vymáhanie pohľadávok z nedoplatkov za plnenia spojené s užívaním bytu od neplatičov, ktorá hmotnoprávne patrí ostatným vlastníkom bytov. V zmysle zmluvy o vykonaní správy uzavretej medzi správcom TOMA s.r.o. a vlastními bytov a nebytových priestorov predmetného bytového domu v zmysle čl. IX bod 2, vlastníci bytov a nebytových priestorov splnomocnili správcu, aby vo svojom mene a na účet vlastníkov vymáhal vzniknuté nedoplatky vrátane uzatvorenia zmluvy o vykonaní dražby a ostatných právnych úkonov v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z.

Vykonaným dokazovaním mal súd za preukázané, že návrh je dôvodný. Súd mal za preukázané, že vlastníci bytov predmetného bytového domu v písomnom hlasovaní odsúhlasili vykonanie dobrovoľnej dražby na byty neplatičov okrem iného aj na byt č. 6 navrhovateľky, ktorá mala k 31.1.2012 dlh na úhradách za služby spojené s užívaním bytu vo výške 1222,34 eur. Domová dôvernica L. U. vo svojom písomnom vyjadrení uvádzala, že v skutočnosti vlastníci bytov podpísovali súhlas s dražbou na omnoho vyššiu sumu nedoplatku u navrhovateľky a to vo výške 3168 eur. Tieto tvrdenia však súd nemal za preukázané, nakoľko aj z výpovede svedka L. S. vyplynulo, že vie len o jednom písomnom hlasovaní týkajúceho sa dražby bytu navrhovateľky, pričom on dával na tento spomínaný zoznam vlastníkov sumu, ktorá bola určená vo výške 1.222eur. Zároveň vlastníci bytov splnomocnili firmu TOMA, s.r.o. Topoľčany, aby ich zastupovala v úkonoch spojených s vykonaním dražby. Generálne splnomocnenie správcu domu v úkonoch týkajúcich sa dražby však vyplýva priamo z ust. § 8b ods. 2 písm.i) zákona č. 182/1993 Z.z., podľa ktorého pri správe domu je správca povinný podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Odporca v 2. rade namietal svoju pasívnu legitimáciu v konaní s poukazom na nerozlučné procesné spoločenstvo vyplývajúce z § 21 ods. 4 zák. č. 527/2002 Z.z., kde účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa odseku 2, pričom uvádzal, že navrhovateľom dražby boli vlastníci bytov predmetného bytového domu a on ich len zastupoval. Z výkladu ust. § 8b ods. 2 písm. i) zák. č. 182/1993 Z.z. , vyplýva, že správca nie je oprávnený kedykoľvek podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby, takéto

oprávnenie má len keď je na to podľa tohto ustanovenia povinný, keďže záložné právo k bytu dlžníka prislúcha ostatným vlastníkom v dome a nie správcovi. Po splnení zákonných podmienok, návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby podáva priamo správca, zákon nehovorí o osobitnom plnomocenstve pre správcu na uzatvorenie zmluvy o vykonaní dražby a ďalších úkonov súvisiacich s dražbou. Je potrebné však poukázať aj na ust. § 8b ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z., ktorý bol upravený tak, že počnúc 1.7.2004 bol správca oprávnený pri výkone správy majetku vlastníkov bytov vo svojom mene a na účet vlastníkov vymáhať úhrady za plnenia. Novelou č. 268/2007 Z.z. účinná od 1.7.2007 sa de iure nepriame zastúpenie správcu zmenilo na priame zastúpenie (alebo zákonné zastúpenie), lebo v zmysle platného ust. § 8a ods. 1 správca už nekoná pri výkone správy vo vlastnom mene, ale koná v mene vlastníkov a na ich účet v dôsledku čoho pri právnych úkonoch správcu vznikajú práva a povinnosti priamo zastúpeným vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome. Ďalej treba poukázať na to, že pred i po novele č. 268/2007 Z.z. mal v oboch prípadoch správca oprávnenie konať samostatne. To znamená, že správca mohol uplatňovať aj hmotnoprávne nároky vlastníkov bez ich súhlasu a konať na súde pri správe majetku vlastníkov bytov, keďže mal pri správe domu podľa zákona aj povinnosť vymáhať nedoplatky. Na druhej strane v interpretácii tejto právnej normy je obsiahnuté aj oprávnenie správcu konať pri správe domu za vlastníkov pred súdom, čo de facto znamená aj oprávnenie vykonávať všetky procesné práva v zmysle príslušného procesného predpisu na úspešné hájenie práv a záujmov vlastníkov v dome. Z logického výkladu tohto ust. vyplýva, že správca v súdnych konaniach vystupuje a koná v mene všetkých vlastníkov. Logicky potom správcovia nemajú aktívnu legitimáciu na vymáhanie pohľadávok vlastníkov vo vlastnom mene ale len v mene všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. V prípade, ak je napríklad v bytovom dome 100 vlastníkov, účastníkmi konania sú všetci títo vlastníci za ktorých správca koná ako ich zákonný zástupca podľa ustanovenia § 8a ods. 1 a 2. Je zrejmé, že z tohto vyplývajú zvýšené administratívne náklady nielen z pohľadu správcu, ale aj z pohľadu súdu, lebo ten musí počas konania prihliadať na všetky zmeny v osobách vlastníkov, ktoré počas trvania súdneho sporu nastanú, po ktorých preukázaní musí súd nevyhnutne na základe príslušného procesného návrhu postupovať. To potom pri veľkom počte vlastníkov v praxi nevyhnutne vedie k predlžovaniu súdnych konaní z dôvodu vydávania procesných uznesení o zmene účastníkov na strane žalobcov (Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, komentár, C. H. Beck, 2012). Z praxe súdov však vyplýva, že napriek tomu naďalej v súdnych konaniach vystupujú ako žalobcovia pri vymáhaní pohľadávok vlastníkov bytov práve správcovia, ako aj v prípade odporcu v 2. rade správcu TOMA, s.r.o., ktorý si ako žalobca uplatňuje nároky z nedoplatkov na službách spojených s bývaním u vlastníkov bytov. Preto ak súd koná so žalobcom - správcom TOMA, s.r.o. pri vymáhaní pohľadávok vlastníkov bytov a nebytových priestorov, musí aj v tomto konaní konať so správcom TOMA, s.r.o. ako navrhovateľom dražby, ktorý rovnako zastupuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov predmetného bytového domu v zmysle § 8b ods. 2 písm. i) zák. č. 182/1993 Z.z.

Ďalej súd skúmal dôvody, pre ktoré sa mala dobrovoľná dražba na nehnuteľnosť navrhovateľky vykonať, keďže navrhovateľka v konaní uvádzala, že celý dlh dňa 28.6.2012 uhradila na účet odporcu v 2. rade priamou platbou v banke a na nájomnom k 1.7.2012 nedlhovala nič. Súd mal v konaní tieto skutočnosti za preukázané, čo odporca v 1. a 2. rade ani nenamietal, keďže dlh navrhovateľky bol splatený v júni 2012 v celkovej výške 1.823,10 eur a v júli bol stav jej konta nulový. Je nesporné, že Zmluva o vykonaní dražby bola uzatvorená už 23.5.2012. Avšak ohliadka bytu navrhovateľky znalkyňou Ing. Kvantovou sa mal konať až 29.6.2012, pričom znalecký posudok bol vypracovaný až 30.7.2012. Keď navrhovateľka dňa 28.6.2012 oznámila odporcovi v 2. rade, že jej dlh je vcelku uhradený, povinnosťou odporcu v 2. rade bolo tieto skutočnosti preveriť a následne zrušiť ohliadku bytu znalkyňou, minimálne zrušiť následné vypracovanie znaleckého posudku, keďže dlh navrhovateľky bol nulový. V konaní bolo tiež preukázané, ako to vyplýva zo Zmluvy o vykonaní dražby, že celková výška pohľadávky, pre ktorú sa mala dražba nehnuteľnosti navrhovateľky vykonať bola ku dňu 28.2.2012 vo výške 1.222,34 eur, pričom dražbu na takúto sumu odsúhlasila aj nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov bytov. Preto argument odporcov v 1. a 2. rade, že navrhovateľka ďalej v júli a auguste 2012 generovala dlh vo výške spolu 301,42 eur, a preto pristúpili k dražbe nehnuteľnosti neobstojí. Záložní veritelia, t.j. vlastníci bytov a nebytových priestorov predmetného bytového domu dali písomný súhlas na dražbu bytu č. 6 pre vymoženie dlhu vo výške 1222,34 eur a nie vo výške 301,42 eur resp. s pripočítaním ďalších poplatkov vo výške 537,77 eur. Vykonať dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti navrhovateľky pre sumu 537,77 eur navádza dojem, že odporcovi v 2. rade bolo v podstate jedno aký je dlh navrhovateľky, lebo jeho hlavným cieľom bolo zbaviť sa dlhodobého neplatiča. Tu je však potrebné okrem aplikácie zákona o dobrovoľných dražbách dbať aj na ochranu Ústavou SR garantovaných základných práv a slobôd. Dražobník ako súkromná osoba je preto ustanovenia citovaného zákona povinný vykladať a aplikovať tak, aby nielenže neboli porušené ale ani len ohrozené práva osôb výkonom záložného práva negatívne dotknuté. Dražobník nie je v

pozícii mandátára záložného veriteľa, ktorý má sledovať iba jeho záujem na rýchlom výkone záložného práva za každých okolností. Ak tak dražobník ako licencovaný profesionál koná, organizuje a vykonáva dražbu netransparentným spôsobom na výhradný prospech záložného veriteľa, pri nerešpektovaní práv a záujmov povinného zo záložného práva (dlžníka) a pri nevyrovnaní sa s jeho námietkami k dražobnému procesu, je otázna jeho odborná starostlivosť. Aj v tomto prípade súd dáva do pozornosti, že predmetná nehnuteľnosť bola ohodnotená ZP na sumu 26.800 eur, avšak predala sa za najnižšie podanie, ktoré pripúšťa zákon teda za 75% sumy určenej znaleckým posudkom, t.j. vo výške 20.100 eur.

Inštitút dobrovoľnej dražby je inštitútom, ktorý vo svojej podstate vážnym spôsobom zasahuje do práva vlastníť majetok podľa čl. 20 Ústavy SR s dosahom na ústavné práva na obydlie podľa čl. 19 v spojení s čl. 20 Ústavy a to bez akejkoľvek ingerencie súdnej moci. Záložca je tak počas celého trvania záložného práva vystavený jedine konaniu a rozhodovaniu záložného veriteľa, ktorého písomné vyhlásenie o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva a o tom, že predmet dražby je možné dražiť, plní na účely výkonu záložného práva funkciu "exekučného titulu" s priamym dosahom na záložné práva záložcu. Z uvedeného je zrejmé, že najľahšia a najrýchlejšia "exekúcia" dlžníkov a neplatičov je práve dražba a nie je neobvyklé, že dražba sa dokonca ako hrozba vyvoláva pri hrubom nepomere pohľadávky a hodnoty zálohu, ako to bolo v tomto prípade, keď hodnota nehnuteľnosti bola vo výške 26.800 eur a pohľadávka mala predstavovať sumu 537,77 eur. Nakoniec však odporca v 1. rade nemal od vlastníkov bytov a nebytových priestorov mandát na vykonanie dobrovoľnej dražby na dlh predstavujúci sumu 537,77 eur, preto súd považoval dražbu za neplatnú. Dražbu možno považovať za neplatnú aj podľa § 19 ods. 1, písm. k) zákona č. 527/2002 Z.z., keďže navrhovateľka sumu, pre ktorú mala byť vykonaná dražba zaplatila pred konaním dražby. Čo sa týka nákladov dražby, tieto mal odporca v 1. rade navrhovateľke riadne oznámiť podľa § 10 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z. (písomnosti sa doručujú poštou formou listovej zásielky), čo zo strany odporcu v 1. rade splnené nebolo. Preto možno konštatovať, že keďže výška nákladov dražby nebola navrhovateľke riadne oznámená a zároveň preukázaná, nemohla jej vzniknúť ani povinnosť hradiť náklady dražby. Preto dražobník bol povinný upustiť od dražby, keďže dlžník a vlastník predmetu dražby pred dražbou zložil sumu rovnajúcu sa pohľadávke. Súd preto s poukazom na vyššie uvedené určil, že dobrovoľná dražba, ktorá sa konala dňa 12.9.2012 na Notárskom úrade JUDr. Adriany Vorelovej, notárska zápisnica N 791/2012, NZ 32395/2012, NCRIs 33083/2012, predmetom ktorej bol byť špecifikovaný vyššie, je neplatná.

Súd zamietol návrh na vykonanie dokazovania výsluchom syna navrhovateľky V. X., ktorý by sa mal vyjadriť k tomu, že 8.8. bol v TOME a p. B. mu povedala, že dražba sa konať nebude, nakoľko vzhľadom na vyššie uvedené dokazovanie, súd výpoveď tohto svedka považoval za nadbytočnú a nepodstatnú.

O trovách konania súd rozhodne samostatným uznesením, keďže účastníci konania si do vyhlásenia rozsudku nevyčíslili náhradu trov konania.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možno podať odvolanie do 15 dní od doručenia rozsudku na Okresnom súde Topoľčany.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach / § 42 ods. 3 O.s.p./ uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postúp súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha./ § 205 ods. 1 O.s.p./

Podľa § 205 ods. 2 O.s.p. odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1,
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonával navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- 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 (§ 205a),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.