

Súd: Okresný súd Bánovce n/B
Spisová značka: 5C/85/2012
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3212203525
Dátum vydania rozhodnutia: 22. 04. 2013
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Monika Sitáriková
ECLI: ECLI:SK:OSBN:2013:3212203525.7

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bánovce nad Bebravou sudkyňou JUDr. Monikou Sitárikovou v právnej veci navrhovateľa: Ľ. T., nar. XX.XX.XXXX, bytom Z. I. Z., M. XXXX/X, zast. Pavlom Trnkom, advokátom so sídlom v Bánovciach nad Bebravou, Novomeského 1322/16, proti odporcovi 1/ Bytové družstvo Bánovce nad Bebravou, IČO: 00 688 177, so sídlom Bánovce nad Bebravou Svätoplukova 1601, odporcovi 2/ GAVILA s.r.o., IČO 45 517 959, so sídlom Trenčín Piaristická 707/25, zast. Advokátskou kanceláriou GOLIÁŠOVÁ GABRIELA s.r.o., so sídlom v Trenčíne, Piaristická 707/25, IČO 47 234 679, odporcovi 3/ R.. W. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom Z. I. Z. W. M. XXXX/X, o určenie neplatnosti dražby taktó

rozhodol:

Určuje sa, že dobrovoľná dražba nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Bánovce nad Bebravou zapísanej v katastri nehnuteľností vedenom Správou katastra Bánovce nad Bebravou na LV č. XXXX ako byt č. XX, na X. poschodí, vo vchode č. X, v bytovom dome súp. č. XXXX, na pozemku parc. reg. „C“, parc. č. XXXX - zastavané plochy a nádvoría o výmere 462 m² a podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 34/3556-ín vykonaná dňa 12.6.2012 a priebeh ktorej bol osvedčený Notárskou zápisnicou spísanou notárkou V.. X. F. dňa 12.06.2012, č. I. XXX/XXXX, I. XXXXX/XXXX, I. XXXXX/XXXX je neplatná.

Odporca 1/ a 2/ sú povinní spoločne a nerozdielne navrhovateľovi zaplatiť trovy konania vo výške 612,66 €, ktoré pozostávajú zo zaplateného súdneho poplatku vo výške 123,50 €, vecných nákladov vo výške 13,91 € a trov právneho zastúpenia vo výške 466,25 €, k rukám advokáta navrhovateľa Pavol Trnka, Novomeského 1322/16, 957 04 Bánovce nad Bebravou, a to do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

odôvodnenie:

Navrhovateľ sa návrhom doručeným súdu dňa 07.08.2012 domáhal určenia, že dobrovoľná dražba nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Bánovce nad Bebravou zapísanej v katastri nehnuteľností vedenom Správou katastra Bánovce nad Bebravou na LV č. XXXX ako byt č. XX, na X. poschodí, vo vchode č. X, v bytovom dome súp. č. XXXX, na pozemku parc. reg. „C“, parc. č. XXXX - zastavané plochy a nádvoría o výmere 462 m² a podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 34/3556-ín vykonaná dňa 12.6.2012 je neplatná. Zároveň podal návrh na nariadenie predbežného opatrenia, ktorým by súd odporcom 2/ a 3/ uložil povinnosť zdržať sa akéhokoľvek konania, ktoré by smerovalo k prevzatíu uvedenej nehnuteľnosti vydražiteľom, odporcom 3/, prípadne k jej vyprataniu, a to až do právoplatnosti rozsudku vo veci samej. Na základe výzvy súdu navrhovateľ dňa 31.08.2012 svoj návrh na nariadenie predbežného opatrenia opravil a doplnil tak, že návrhom na nariadenie predbežného opatrenia sa domáhal, aby súd odporcovi 3/ zakázal užívať, prenajať, predať, darovať, zameniť, alebo zaťažiť záložným právom nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v kat. území Bánovce nad Bebravou, zapísanú na LV č. XXXX ako byt č. XX, na X. poschodí, vo vchode č. X, v bytovom dome súp. č. XXXX, na pozemku parc. reg. "C" parc. č. XXXX - zastavané

plochy a nádvoria o výmere 462 m² a podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 34/3556. Návrh na nariadenie predbežného opatrenia voči odporcovi 2/ zobral navrhovateľ späť. Uznesením Okresného súdu Bánovce nad Bebravou č.kon. 5C/85/2012-31 zo dňa 03.09.2012 súd o návrhu na nariadenie predbežného rozhodnutia rozhodol tak, že návrh na nariadenie predbežného opatrenia voči odporcovi 3/ zamietol a konanie v časti o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia voči odporcovi 2/ zastavil.

V návrhu vo veci samej uviedol, že odporca 2/ vykonal dňa 12.06.2012 o 9.00 hod dobrovoľnú dražbu na Notárskom úrade V.. X. F., ktorej predmetom bola nehnuteľnosť byt č. XX, na X. poschodí, vo vchode č. X, v bytovom dome súp. č. XXXX, na pozemku parc. reg. „C“, parc. č. XXXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 462 m² a podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 34/3556-ín. Na základe príklepu licitátora malo prejsť vlastnícke právo k tomuto bytu do výlučného vlastníctva odporcu 3/. Podľa oznámenia o dobrovoľnej dražbe bol návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby podaný z dôvodu nedoplatkov spojených s vlastníctvom bytu, spoločných častí a zariadení bytového domu. Navrhovateľ nevie presne konkretizovať výšku ani splatnosť pohľadávky, pre ktorú vlastníci bytov a nebytových priestorov navrhli vykonanie dobrovoľnej dražby, z prehľadu ročných platieb za rok 2011 je ale zrejmé, že v čase začatia konania o dobrovoľnej dražbe mal navrhovateľ na byte nedoplatok vo výške 923,82 €. Tento však v plnej výške uhradil aj vrátane príslušenstva. Napriek tomu, že do začatia dražby, tj. do 12.06.2012 mal navrhovateľ uhradenú pohľadávku, pre ktorú bol podaný návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby vrátane príslušenstva a nákladov dražby, dražobník od dražby neupustil, hoci bol povinný podľa § 19 ods. 1 písm. l) zákona o dobrovoľných dražbách od dražby upustiť. Dražobník týmto porušil ust. § 19. ods. 1 písm. k) citovaného zákona, z ktorého dôvodu je dražba neplatná. Dražba je neplatná aj z dôvodu porušenia ust. § 10 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách. Podľa citovaného ustanovenia sa písomnosti 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 s tým, že na doručovanie sa primerane použijú ustanovenia osobitného predpisu /§ 45 až 50 O.s.p. /. Vzhľadom k tomu, že v čase doručovania písomností týkajúcich sa dražby (napr. oznámenia o dobrovoľnej dražbe) sa navrhovateľ v mieste doručenia nezdržoval (dlhodobo sa zdržiaval v zahraničí), nie je účinné ani náhradné doručenie týchto písomností podľa § 47 O.s.p. (dražobník mal podať návrh na ustanovenie opatrovníka). Naliehavý právny záujem vyplýva navrhovateľovi z ust. § 21 ods. 2 a 3 zákona o dobrovoľných dražbách. K návrhu pripojil listiny: oznámenie o dobrovoľnej dražbe, kópia úradného výpisu z NCRdr, Oznámenie (z Internetu) o výsledku dobrovoľnej dražby, prehľad ročných platieb za rok 2011 a 2012, príjmové pokladničné doklady.

Odporca 1/ vo vyjadrení zo dňa 21.12.2010 žiadal návrh zamietnuť. Uviedol, že na základe postupného narastania dlhu, ktorý vznikol neplnením si povinností vlastníka bytu v rokoch 2009,2010 a 01/2011, bolo po dohode so zástupcom vlastníkov bytového domu v dňoch 18 až 23.02.2011 uskutočnené písomné hlasovanie vlastníckymi bytmi k podaniu návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu navrhovateľa. K dátumu 31.01.2011 bola výška nedoplatku navrhovateľa 975,05 € a úroky v zmysle zmluvy o výkone správy 103,17 € k 31.12.2010. Z dôvodu, že si opakovane riadne neplatil platby za byt, bola navrhovateľovi uložená zmluvná pokuta ako iná pohľadáva vo výške 663,88 €, v zmysle článku IV. Ods. 4 zmluvy o výkone správy daného domu. Po rozhodnutí vlastníkov o vykonaní dobrovoľnej dražby bytu sa navrhovateľovi dostavil na družstvo dňa 28.02.2011 a spísal dohodu o splátkach, kde sa zaviazal nedoplatok splatiť do 31.08.2011. túto dohodu však nedodržel. Dňa. 05.10.2011 mu bolo zaslané oznámenie, že mu sústavne dlh narastá a že Bytové družstvo postupuje vymáhanie pohľadávky dražobnej spoločnosti a taktiež si bude uplatňovať aj zmluvnú pokutu, pričom toto oznámenie prevzal dňa 07.10.2011. Bytové družstvo s dražobnou spoločnosťou GAVILA s.r.o. so sídlom Piaristická 707/25 Trenčín, spísalo návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu dňa 17.10.2011. Spoločnosť GAVILA oznámila navrhovateľovi skutočnosti o dražbe bytu, na základe ktorej sa navrhovateľ osobne dostavil do sídla spoločnosti, kde písomne uznal pohľadávku Bytového družstva vrátane vyčíslenej zmluvnej pokuty, v celkovej výške 1753,93 € a náklady dražobnej spoločnosti vo výške 170,21 €, ktoré sa zaviazal uhradiť na účet dražobnej spoločnosti do 18.11.2011.

Dňa 22.11.2011 uhradil navrhovateľ čiastku 1080,26 € s tým, že bytovému družstvu oznámil, že uhradza časť pohľadávky, ktorú spísal so spoločnosťou GAVILA s.r.o.. Na základe uvedeného bytové družstvo po konzultácii s dražobnou spoločnosťou opätovne s navrhovateľom spísalo dohodu o splátkach, kde sa zaviazal uhradiť zvyšnú čiastku do 31.01.2012 a riadne uhrádzať mesačné platby, pričom dohoda bola

notársky overená. Nakoľko do 25.01.2012 nebola zvyšná čiastka splatená a mesačné platby si riadne neplatil, bola mu doporučeným listom zaslaná výzva na zaplatenie uznanej pohľadávky, ktorú prevzal až 28.02.2012. Na uvedený list sa navrhovateľ dostavil osobne na bytové družstvo a ústne požiadal bytové družstvo o odloženie splatenia pohľadávky do 10.04.2012, čo mu bolo umožnené. Navrhovateľ v marci roku 2012 uhradil v pokladni na Bytovom družstve časť pohľadávky vo výške 400 €, ale napriek tomu si opäť riadne neplatil mesačné platby za byt. Nakoľko do konca apríla 2012 nebola pohľadávka splatená a neboli taktiež riadne uhrádzané mesačné platby za byt a taktiež z dôvodu, že navrhovateľ mal pohľadávky aj voči iným subjektom, nebol predpoklad splatenia dlhu, odporca 1/ v máji 2012 podpísal s odporcom 2/ zmluvu o vykonaní dobrovoľnej dražby.

Odporca 2/ žiadal návrh v celom rozsahu zamietnuť, navrhovateľovi nepriznať náhradu trov konania, a žiadal aby súd vyniesol rozsudok, že dražba je platná. Odporca 2/ uviedol, že návrh na vykonanie dražby prijal ako dražobník od odporcu 1/ ako od navrhovateľa dražby dňa 17.10.2001. Zákon o dobrovoľných dražbách č. 527/2002 Z.z. neurčuje dražobníkovi povinnosť nijako oboznamovať dlžníka a vlastníka predmetu dražby aby mu takýto návrh doručil. Zákon č. 527/2002 Z. z. iba stanovuje v §7, že navrhovateľ je povinný písomne vyhlásiť, že predmet dražby je možné dražiť a v prípade, že navrhovateľ je záložný veriteľ, je navrhovateľ povinný vyhlásiť aj pravosť, výšku a splatnosť pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva. Uvedené povinnosti si odporca 2/ ale i odporca 1/ riadne podľa zákona splnili. Odporca 1/ v bode 5.6 Návrhu na vykonanie dražby zo dňa 17.10.2011 vyhlásil, že ku dňu 30.09.2011 je pohľadávka navrhovateľa dražby vo výške 1753,93 € a je pravá a splatná. Pokiaľ ide o vyjadrenie navrhovateľa, že nevie konkretizovať výšku a splatnosť svojich záväzkov, to ho iba usvedčuje, že si riadne neplnil svoje záväzky voči odporcovi 1/. Tento názor môže preukázať odporca 1/, ktorý sa niekoľko krát pred podpísaním návrhu na vykonanie dražby snažil písomne ale i osobne upozorniť navrhovateľa na riadne platenie si svojich povinností. Odporca 2/ potvrdzuje, že odporca 1/ ako správca predkladá vždy odporcovi 2/ poverenia na vykonanie dražieb výlučne až po predchádzajúcich výzvach, ktoré sám doručuje dlžníkom, neplatičom. Prípado navrhovateľa je teda obdobným prípadom. Odporca 1/ predložil odporcovi 2/ Dohodou o splátkach uzatvorenú medzi odporcom 1/ a navrhovateľom zo dňa 28.02.2011. V tejto dohode o splátkach navrhovateľ uznal svoj dlh voči odporcovi 1/ vo výške 1094,45 € vyčíslená ku dňu 01.03.2011 a zaviazal sa ho splatiť do 31.08.2011, čo ale nedodržel. Ďalšiu dohodu o splátkach uzatvoril navrhovateľ s odporcom 1/ dňa 23.11.2011, ale ani túto nedodržel. I toto je dôkaz o tom, že navrhovateľ bol a je chronickým neplatičom služieb spojených s užívaním bytu a minimálne z týchto dohôd o splátkach si musel byť vedomý svojich záväzkov. Dňa 02.11.2011 sa do sídla spoločnosti odporcu 2/ dostavil navrhovateľ a prejavil záujem uhradiť svoj dlh voči odporcovi 1/. Odporca 2/ spísal zo stretnutia záznam podpísaný samotným navrhovateľom. Odporca 2/ oboznámil navrhovateľa s procesom dražby a všetkými povinnosťami dražobníka a dlžníka. Zároveň odporca 2/ vyčísliť navrhovateľovi doterajšie náklady dražby v sume 170,21 €, ktoré i navrhovateľ 08.11.2011 uhradil na účet odporcu 2/. Odporca 2/ o tomto stretnutí písomne mailom zo dňa 09.11.2011 oboznámil odporcu 1/. Dňa 28.05.2012 sa do sídla spoločnosti odporcu 2/ opätovne dostavil navrhovateľ. Navrhovateľ sa domáhal upustenia od dražby s odôvodnením, že jeho nikto nebude dražiť. Odporca 2/ vysvetlil navrhovateľovi, že dražba sa koná dňa 12.06.2012 a dovtedy musí uhradiť celú pohľadávku navrhovateľa dražby t.j. odporcu 1/ ale i doterajšie náklady dražby a odmenu dražobníka. O tomto stretnutí spísal odporca 2/ záznam ale navrhovateľ ho odmietol podpísať. Navrhovateľ sa správal voči odporcovi 2/ agresívne. Do kancelárie odporcu 2/ priniesol označenie predmetu dražby, ktoré mu na byt pripieval v zákonne lehote 15 dní pred konaním dražby odporcu 2/ a oznámenie o dražbe, ktorého kópia sa musí rovnako umiestniť na byt. Navrhovateľ uvádza, že odporca 2/ poručil ustanovenia § 10 zákona č. 527/2002 Z.z. keď mu riadne nedoručil písomnosti týkajúce sa dražby. Navrhovateľ uvádza, že sa v tom čase dlhodobo zdržiaval v zahraničí, a preto nemožno na jeho prípad použiť tzv. fikciu doručenia. Odporca 2/ mal podľa názoru navrhovateľa podať na súd návrh na ustanovenie opatrovníka. Odporca 2/ absolútne odmieta tvrdenie navrhovateľa a považuje ho za účelové. Odporca 2/ po podpise Návrhu na vykonanie dražby zastal navrhovateľovi Oznámenie o výkone záložného práva zo dňa 25.10.2011 s doručenkou zásielkou. Takéto oznámenie si navrhovateľ riadne prevzal dňa 28.10.2011. Navrhovateľ tak vedel o začatí procesu dražby. Práve na základe doručenia tohto oznámenia sa dňa 02.11.2011 osobne dostavil navrhovateľ do sídla spoločnosti odporcu 2/ o čom bol spísaný i záznam zo stretnutia. Na tomto stretnutí sa odporca 2/ pýtal navrhovateľa či má inú adresu na doručovanie ako tú, na ktorej si preberal zásielku, t.j. M. XXXX/X, Z. I. Z.. Sám navrhovateľ oznámil odporcovi 2/ , že preberá poštu na tejto adrese a nikde inde sa nezdržiava. Tak ako sme už vyššie uviedli, proces dražby bol na niekoľko mesiacov pozastavený. Po tom čo odporca 2/ dostal od odporcu 1/

pokyn aby pokračoval v dražbe, odporca 2/ písomne vyzval navrhovateľa Výzvou zo dňa 15.02.2012 aby sprístupnil predmet dražby znalcom. I túto písomnú výzvu si navrhovateľ riadne prevzal dňa 28.02.2012. Rovnako si navrhovateľ prevzal od odporcu 2/ i ďalšie písomnosti, a to: Rozvrh výťažku dražby zo dňa 06.07.2012 prevzatý navrhovateľom 17.07.2012, a Výzva na odovzdanie nehnuteľnosti zo dňa 09.07.2012 prevzatá navrhovateľom 17.07.2012. Z predložených dôkazov je zrejmé, že navrhovateľ si riadne preberal odporcom 2/ doručované listiny, a to vždy v úložnej lehote cca 10 dní. Odporca 2/ nemal najmenší dôvod požiadať súd o ustanovenie opatrovníka pre navrhovateľa z dôvodu doručovania listín. I z osobných stretnutí navrhovateľa u odporcu 1/ ale i u odporcu 2/ je zrejmé, že sa navrhovateľ zdržiaval a zdržiava na území Slovenskej republiky, priamo v Bánovciach nad Bebravou a v predmetnom byte č. 43. Pokiaľ bol aj údajne odcestovaný v zahraničí, rozhodne nie dlhodobo. Sám navrhovateľ si odporuje, keď v návrhu uvádza že v predmetnom byte býva a v prípade prevzatia bytu by nemal kam ísť. Z uvedeného je zrejmé, že navrhovateľov trvalý pobyt a ani miesto kde sa zdržiava sa nezmenilo. Stále sa evidencne ale i fyzicky zdržiaval v mieste svojho trvalého pobytu. Odporca 2/ je však toho názoru, že nie každé porušenie zákona o dobrovoľných dražbách má mať za následok určenie neplatnosti dražby a nie každým porušením tohto zákona by sa navrhovateľ mohol cítiť dotknutý na svojich právach. Konkrétne prípady relevantného poškodenia práv osoby však zákon neuvádza a záleží od konkrétneho prípadu.

Odporca 3/ sa k návrhu písomne nevyjadril, na pojednávaní uviedol, že v celom rozsahu súhlasí s vyjadrením odporcu 1/ a odporcu 2/. Uviedol, že navrhovateľ bol v Bánovciach prítomný, čo zistil z rozhovorov obyvateľov domu, v ktorom sa nachádza dražený byt, deň pred konaním dražby navrhovateľ poskytol rozhovor redaktorky Bánovských novín, z čoho vyplýva, že aj deň pred konaním dražby bol prítomný v Bánovciach nad Bebravou.

V danom prípade je predmetom konania určovací návrh podľa § 80 písm. c) OSP, podľa ktorého návrhom na začatie konania možno uplatniť, aby bolo rozhodnuté o určení, či tu právny vzťah alebo právo je (pozitívne určenie), alebo či tu nie je (negatívne určenie). Takéhoto určenia sa navrhovateľ môže domáhať len vtedy, ak je na tom naliehavý právny záujem. V danom prípade naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, tento vyplýva priamo z ust. § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti v znení neskorších predpisov (ďalej zákon o dobrovoľných dražbách). V tejto súvislosti súd len konštatuje, že návrh na určenie neplatnosti dražby bol podaný včas, v zákonnej lehote 3 mesiacov odo dňa príklepu. Príklep v zmysle notárskej zápisnice vyhotovenej notárkou V. X. F. dňa 12.06.2012, č. I. XXX/XXXX, I. XXXXX/XXXX, I. XXXXX/XXXX na vykonanej dražbe bol udelený dňa 12.06.2012, teda lehota 3 mesiacov uplynula dňa 12.09.2012, pričom návrh na určenie neplatnosti dražby bol doručený súdu dňa 07.08.2012. Ďalej súd konštatuje, že navrhovateľ je osobou, ktorá tvrdí, že bola dotknutá na svojich právach. Na strane odporcov je nerozlučné spoločenstvo účastníkov konania, takže je daná aj pasívna vecná legitímácia odporcov v zmysle § 21 ods. 4 zákona o dobrovoľných dražbách. Odporca 1/ je navrhovateľom dražby, odporca 2/ je dražobníkom a odporca 3/ je vydražiteľom.

Súd teda pristúpil ku skúmaniu návrhu z hmotnoprávneho hľadiska.

Podľa ust. § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách v prípade, ak boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby zaniká, ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa príklepu okrem prípadu, ak dôvody neplatnosti dražby súvisia so spáchaním trestného činu a zároveň ide o dražbu domu alebo bytu, v ktorom má predchádzajúci vlastník predmetu dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu; 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).

Podľa § 21 ods.4 zákona o dobrovoľných dražbách účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby podľa odseku 2 sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa odseku 2.

Podľa ust. § 10 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách písomnosti sa doručujú poštou formou listovej zásielky do vlastných rúk, a ak to nie je možné alebo účelné, doručujú sa iným preukázateľným spôsobom do vlastných rúk osobe, ktorej sú určené. Na doručovanie sa primerane použijú ustanovenia osobitného predpisu.11) (občiansky súdny poriadok).

Podľa ust. § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov 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.

Predmetom sporu bolo určenie, že dobrovoľná dražba konaná dňa 12.06.2012, priebeh ktorej bol osvedčený Notárskou zápisnicou spísanou notárkou V. X. F. dňa 12.06.2012, č. I. XXX/XXXX, I. XXXXX/XXXX, I. XXXXX/XXXX je neplatná. Súd samostatne nerozhodoval o návrhu odporcu 2/, že táto dražba je platná. Súd je toho názoru vzhľadom na charakter a obsah predmetu konania, nejde o vzájomný návrh odporcu 2/ v zmysle ust. § 96 ods. 1 O.s.p. a to z dôvodu, že nejde o iné určenie či tu právny vzťah je alebo nie. Odporca 2/ sa síce domáhal vynesenia rozsudku, že dražba je platná, ide o tú istú dražbu, súd toto podanie považoval za obranu odporcu 2/. Podmienkou pre to, aby súd určil, že vykonaná dražba je neplatná, je porušenie ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách. V zmysle podaného návrhu dôvody, pre ktoré sa navrhovateľ t.j. pôvodný vlastník draždeného bytu a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach obytného domu cíti dotknutý na svojich právach, je porušenie § 10 ods. 1, porušenie ust. § 19 ods. 1 písm. k) zákona o dobrovoľných dražbách. Na pojednávaní dňa 22.03.2012 navrhovateľ ako ďalší dôvod neplatnosti dražby vidí v tom, že chýba náležitosť špecifikácie pohľadávky, tak ako to vyžaduje zákon a podľa § 16 ods. 10 zákona je zmluva o vykonaní dražby neplatná. Ďalej dražbu je možné vykonať len na vymoženú konkrétnu sumu pohľadávky, čo vyplýva napr. z § 7 ods. 2 zákona ods. 1, však odporca 1/ priebehu dražby priebežne aktualizoval sumu pohľadávky a navyšoval jej sumu o dlhy, ktoré vznikli v inom období, než je obdobie, za ktoré hlasovali vlastníci a o ktorej sa hovorí v návrhu na vykonanie dražby. Vlastníci bytov odsúhlasili dražbu pre dlh vo výške 975,05 eur t. j. istina k 31.01.2011 úrok z omeškania vo výške 103,17 eur k 31.12.2010 a zmluvnú pokutu. Dražba sa však evidentne viedla aj pre inú pohľadávku, ktorá sa priebežne stále aktualizovala. Poukázal na spotrebiteľský charakter zmluvy o výkone správy, je to zmluva spotrebiteľská pričom zmluvná pokuta vo výške 663,88 € je podľa neprimerane vysoká a treba ju zhodnotiť ako neprijateľnú zmluvnú podmienku ako aj s prihliadnutím na to, že z omeškaním platieb je spojený aj úrok z omeškania vo výške 0,05 % ktorý je v porovnaní s úrokom stanovený vo vykonávacom predpise dvojnásobne. Ďalej uviedol, že zmluvná pokuta nebola navrhovateľovi nikdy uložená, bola len vymáhaná a vlastník bytu nie je v omeškaní s úhradou za plnenia spojené s užívaním bytu pred vykonaním vyúčtovania týchto platieb, pred vyúčtovaním táto úhrada ešte nie je splatná a preto úrok z omeškania z týchto platieb nemohol vzniknúť.

Súd vykonal dokazovanie výsluchom navrhovateľa, zástupcu odporcu 1/, výsluchom svedka B. T., oboznámením návrhu a vyjadreniami účastníkov konania, ich zástupcov, listinami: Zmluva o výkone správy (čl.62), Dohoda o splátkach (čl. 64), Návrh na vykonanie dražby zo dňa 17.10.2011(čl.65), Oznámenie o výkone záložného práva zo dňa 25.10.2011 spolu s doručenkami T. L., V. W., Správa katastra BnB, BD - Bánovce nad Bebravou (čl.68-70), Sprievodný list Správe katastra BnB o výkone záložného práva zo dňa 25.10.2011(čl.71), Zápisnica BD-BnB o písomnom hlasovaní zo dňa 20.02.2011 spolu s Hlasovacími listinami z písomného hlasovania v dňoch 18.02.2011-20.02.2011 (čl.71-74), výzva na sprístupnenie nehnuteľností zo dňa 15.02.2012 spolu s doručenkou prevzatá navrhovateľom (čl.76-77),Oznámenie o dobrovoľnej dražbe č. XXX/XXXX zo dňa 03.05.2011 (čl. 76), Oznámenie o dobrovoľnej dražbe č. XXX/XXXX zo dňa 03.05.2011 s vyznačením Mú o vyvesení na úradnej tabuli v BnB (čl.78-80), Sprievodný list zaslania oznámenia o dobrovoľnej dražbe spolu s doručenkami o prevzatí: Mests. úrad BnB, správa katastra BnB, V. W., V. X. F., BD-BnB, Daňový úrad BnB (čl. 81-83), Znalecký posudok č. 27/2012 zo dňa 12.03.2012 (čl.85), Oznámenie správy katastra BnB o zápise o oznámení dražby zo dňa 10.05.2012 (čl.96), Výzva na úhradu pohľadávky zo dňa 07.06.2012

adresovaný navrhovateľovi spolu s listovou zásielkou vrátenou ako nedoručená (čl.98-99), Vyčíslenie pohľadávky BD-BnB zo dňa 06.06.2012 doručené GAVILA, s. r. o. 07.06.2012 (čl.100), Dohoda o splátkach zo dňa 23.11.2011 uzatvorená medzi BD-BnB a navrhovateľom (čl.100), Prehľad ročných platieb BD-BnB zo dňa 06.06.2012 (čl.101), Výzva na zaplatenie uznanej pohľadávky BD-BnB zo dňa 25.01.2012 adresovaná navrhovateľovi (čl.102), Notárska zápisnica N404/2012 zo dňa 12.06.2012 o priebehu dražby (čl.103), Sprievodný list- zaslanie notárskej zápisnice zo dňa 14.06.2012 spolu s doručenkami o prevzatí: BD-BnB, MúBnB, V. F., V. W., DúBnB (čl.109-111), Vrátená listová zásielka notárskej zápisnice o priebehu dražby, adresovaná navrhovateľovi (čl.110-111), Potvrdenie o registrácii v Notárskom centrálnom registri dražieb zo dňa 12.06.2012 (o výsledku dražby) (čl.112), Vrátená listová zásielka: Oznámenie o dražbe a znalecký posudok adresovaný navrhovateľovi, dátum vrátenia 29.05.2012 (čl.113), Vrátená listová zásielka: Opätovné oznámenie o dražbe a znalecký posudok adresovaný navrhovateľovi, dátum vrátenia 16.06.2012 (čl.114), Prihláška do dražby V. W. zo dňa 11.05.2012 (čl.115), Čiastočný výpis z LV č. 2265 zo dňa 14.10.2011 z internetu (čl.117), Oznámenie správy katastra BnB zo dňa 28.10.2011 (čl.119), Potvrdenie o uverejnení oznámenia o dražbe v obchodnom vestníku č. 90/2012 dňa 11.05.2012 (čl.120), Potvrdenie o uverejnení oznámenia o výsledku dražby v obchodnom vestníku č. 119/2012 dňa 21.06.2012 (čl.120), Označenie miesta konania dražby zo dňa 12.06.2012 (čl.121), List vlastníctva č. 2265 zo dňa 11.06.2012 z internetu (čl.122), Zoznam účastníkov dobrovoľnej dražby zo dňa 12.06.2012 (čl.123), Čestné vyhlásenie účastníka dražby p. W. spolu s dokladom o zložení dražobnej zábezpeky vkladom do Tatra Banky, Čestné vyhlásenie účastníka dražby p. I. 2x spolu s dokladom o zložení dražobnej zábezpeky vkladom do Tatra banky, Čestné vyhlásenie účastníka dražby DKR group, s. r. o. spolu s dokladom o zložení dražobnej zábezpeky vkladom do Tatra banky a výpisom z OR účastníka, Čestné vyhlásenie účastníka dražby p. Z. spolu s dokladom o zložení dražobnej zábezpeky vkladom do Tatra banky, Čestné vyhlásenie účastníka dražby p. B. spolu s dokladom o zložení dražobne zábezpeky vkladom do Tatra banky (čl.126-142), Výzva na odovzdanie nehnuteľností zo dňa 09.07.2012 spolu s doručenkami o prevzatí odporcom 3/ a navrhovateľom (čl.143-145), Zápisnica o prijatí peňazí do úschovy I. zo dňa 13.07.2012 (čl.146), Zápisnica o odovzdaní predmetu dražby zo dňa 24.07.2012 (čl.153), Vrátená listová zásielka doručená navrhovateľovi - zápisnica o odovzdaní, dátum vrátenia: 21.08.2012 (čl.155), Rozvrh výťažku dobrovoľnej dražby zo dňa 06.07.2012 spolu s doručenkami o prevzatí: navrhovateľ, BD-BnB, V. F., V. W. (čl.156), Potvrdenie o zaplatení ceny dosiahnutej vydražením GAVILA, s. r. o. zo dňa 02.07.2012 (čl.160), Zaslanie notárskej zápisnice o priebehu dražby, potvrdenia o zaplatení správe katastra BnB spolu s doručenkou o prevzatí zo dňa 02.07.2012 (čl.161), Potvrdenie o registrácii dražby v notárskom centrálnom registri dražieb zo dňa 07.05.2012 (čl.163), Inzerát dražby uverejnený dňa 11.05.2012 v č. XX/XX Pardon (čl.164), Záznam zo stretnutia zo dňa 02.11.2011 spísaný GAVILA, s. r. o. (čl.166), Výpis z účtu GAVILA, s. r. o. č. ú.2928856593/1100 o zaplatení sumy 170,21 EUR dňa 08.11.2011 (čl.167), Zmluva o vykonaní dobrovoľnej dražby č. XXX/XXXX zo dňa 03.05.2012 (čl.168), List vlastníctva č. XXXX - čiastočný zo dňa 02.03.2012 použiteľný na právne úkony s kolkom (čl.172), Podací lístok zo dňa 06.05.2012 zaslanie oznámenia o dražbe a znalecký posudok (čl.173), Mailová komunikácia medzi BD-BnB p. W. a GAVILA p. Y. (čl.174-189), Fotodokumentácia dražobníka t.j. foto z označenia predmetu dražby, z konania dražby (čl.195-197), Oznámenie o výsledku dobrovoľnej dražby zo dňa 12.06.2012 (čl.191), Záznam zo stretnutia zo dňa 28.05.2012 (čl.198), Vyúčtovanie záloh a nákladov 2010 čl. 307, vyúčtovanie záloh a nákladov 2011 (čl. 310), Prehľad platieb, nedoplatkov, úrokov a celkových nedoplatkov bytu č. 43 v dome Svätoplukova (čl. 337 - 340).

Súd tieto dôkazy hodnotil v súlade so znením ustanovenia § 132 a nasledujúcich Občianskeho súdneho poriadku (O.s.p.) a to tak, že ich hodnotil podľa svojej úvahy a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti.

Navrhovateľ pri výsluchu uviedol, že nevie prečo by mal mať mal v období od 10/2011 do 6/2012 osobu na preberanie zásielok, splnomocnenú osobu nemal. Po predložení troch originálov doručeníek, ktoré predložil odporca 2/ s otázkou, či na týchto doručeničkách nachádza podpis navrhovateľa, navrhovateľ uviedol, že o podpise zo dňa 28.02. pochybuje. Na doručenke zo dňa 17.7. je jeho podpis a takisto zo dňa 28.10. Myslí si, že preberal niečo, len dvakrát. Uviedol, že má pred sebou kľúče od bytu a je na nich čip na otvorenie hlavného vchodu, podľa neho je iba jeden čip, nevie, či má dva. Možno má čip aj jeho priateľka, ale keď príde sem zo zahraničia, požičiava jej svoj. Bol v kancelárii v sídle dražobníka v Trenčíne, dátum si nepamätá. Nevie či bol v sídle dražobníka 1 alebo 2krát. Uviedol, že zástupkyňu odporcu 2/ vidí prvýkrát. Na otázku, či žije s niekým v spoločnej domácnosti uviedol, že občas je u neho priateľka. Má

vydaný predpis na byt za 79 eur. Minulý mesiac za byt ne zaplatil nič, pretože p. W.Á. mu zamietol platiť poplatky od novembra 2012, že je tam druhý pán, I.. Užíva byt č. XX na M. U... Vykonal stavebné úpravy v r. 2012, má povolenie od Bytového družstva. V prípade, že súd určí, že dražba je neplatná je schopný zaplatiť 434 eur, ktoré boli vyplatené z prostriedkov dražby odporcovi 1/ - t.j. navrhovateľovi dražby, dohodne na splátkovom kalendári. Uviedol, že nemá iné príjmy ako dôchodok. Privyrábal si v r. 2012 na dohodu ako SBS-kár 5 týždňov vo firme Tesco. Na otázku či prišiel na bytové družstvo so zbraňou, uviedol nie. Má imitáciu zbrane. Vedel o tom, že sa dňa 12.6.2012 konala dražba a to tak, že to bolo uvedené v jednom z doporučených dopisov, ktoré prevzal. Bol tam uvedený dátum, ale nevenoval tomu pozornosť. Je pravda, že mal nejaký nedoplatok za mesiac, keď bol odcestovaný, ale nejaké tisícové neboli. Bol dvakrát u riaditeľa aj so zástupcom odporcu 1/, nepamätá si, či podpisoval písomné uznanie pohľadávky. Nepamätá, že by sa stretol s odporcom 3/ 13.6. a 14.6. Stretol sa s odporcom 3/ v kancelárii V.. Ď., bolo to pred dražbou a p. Ď. povedal odporcovi 3/, aby do toho nešiel alebo tak nejak, už si presne nepamätá.

Zástupca odporcu 1/ pri svojom výsluchu uviedol, že o všetkých pohľadávkach bol navrhovateľ upovedomovaný, xkrát sa dohodli, že to zaplatí, čo aj prisľúbil, nezaplatil alebo zaplatil časť a tým poškodzoval ostatných vlastníkov bytov, dražba trvala vyše roka, mohol sa tak vyhnúť dražbe. Podmienky na vykonanie dražby boli dodržané a až po konzultácii so zástupcom vlastníka došlo k dražbe, bol o tom upovedomený. K vyúčtovaniu záloh za roky 2011 a roku 2010 došlo do 30.mája nasledujúce roku o čom hovorí zákon 182/1993 Z.z a takisto je to uvedené v zmluve o výkone správy. Úrok z omeškania vypočítava program, ktorý má odporca 1/ zakúpený od Korekt plus a vypočítava úrok z omeškania z dlžnej čiastky prechádzajúceho mesiaca krát počet dní, ktorý v tom danom mesiaci je. Podľa zmluvy o výkone správy je vlastník bytu povinný platbu uhradiť, v posledných stránkových deň v mesiaci alebo najneskôr do 20. dňa mesiaca, pokiaľ platí poštovou poukážkou alebo pokladni. O tom ako sa ukladá zmluvná pokuta je uvedené v článku 4 ods. 4, bolo to uvedené v písomnom hlasovaní a oznámení o písomnom hlasovaní kde bolo uvedené, že si už odporca 1/ uplatňuje aj zmluvnú pokutu. Navrhovateľ písomne uznal pohľadávku vrátane zmluvnej pokuty na stretnutí u odporcu 2/ a u odporcu 1/ na základe dohody o splátkach zo dňa 23.11.2011. Splatnosť zmluvnej pokuty nastala vykonaním dražby, predtým ako sa pristúpilo k dražbe navrhovateľ uznal jednu pohľadávku a nedodržel termín splatnosti a následne sa uskutočnilo písomné hlasovanie, kde už bola uvedená zmluvná pokuta s tým, že do pohľadávky, ktorú odporca 1/ chcel vyplatiť dražbou bola zahrnutá už aj zmluvná pokuta. A na základe záznamu ktorý sa spisoval 02.11.2011 sa navrhovateľ zaviazal uhradiť pohľadávku do 21.11.2011, z uvedenej čiastky zaplatil len 1080,26 eura na zvyšnú čiastku aktualizovanú k danému dátumu t. j. 23.11.2011 sa zaviazal zaplatiť 825,17 eura, bol upovedomený z čoho pohľadávka pozostáva a dohoda bola zo dňa 23.11.2011 aj overená u notára a zaviazal sa dlh vyrovnať k 31.01.2012. Výkon záložného práva bol navrhnutý na pohľadávku vo výške 1753,93 eura. Výška pohľadávky 1753,93 eura pozostáva z pohľadávky vo výške 1080,26 eura, čo predstavuje nedoplatok za platbu za byt, t. j. mesačné platby a úroky v zmysle zmluvy o výkone správy článok 4 ods. 4 a zo zmluvnej pokuty vo výške 663,88 eura. Zmluvná pokuta je príjmom Bytového družstva a úrok z omeškania je príjmom fondu opráv.

Svedok B. T. vo svojej výpovedi uviedol, že do sídla odporcu 2/ spoločnosti GAVILA, s. r. o. sa dostavil pán T. 02.11.2011 okolo obeda, aby sa informoval o tejto veci, uviedol, že obdržal listinu o výkone záložného práva a prišiel sa informovať o ďalšom postupe, uviedol, že je ochotný sumu uhradiť, nemá však hotovosť, že bude jednať s Bytovým družstvom Bánovce o splátkach, rovnako sa informoval aj o nákladoch dražby. Informoval sa aj o úkonoch ktoré budú nasledovať, o tomto stretnutí sa spísal záznam. Oznámil mu, že náklady dražby a odmena k 02.11.2011 predstavujú sumu 170,21 eura a taktiež mu oznámil, že ak nedôjde k úhrade, tieto náklady budú narastať o procesné úkony napríklad vypracovanie znaleckého posudku a notárske poplatky. P. T. neoznámil inú adresu na doručovanie, ako tú na ktorej si prevzal oznámenie o výkone záložného práva dobrovoľnou dražbou, t.j. M. XXXX/X. Či má inú adresu na doručovanie sa p. T. nepýtal, ale opýtal sa ho, či na adrese M.G. preberá poštu tak ako prezval oznámenie o výkone záložného práva. Odpovedal mu, že poštu preberá na M., inú adresu nemá. Na stretnutie zo dňa 28.05.2012 si pamätá, nebolo to obvyklé stretnutie s dlžníkmi, k tomuto stretnutiu uviedol, že piatok 25.05.2012 osobne bol označiť páskou vchodové dvere bytu, ktorý sa mal dražiť, teda predmet dražby, na vchodové dvere aj vyvesil oznámenie o dražbe a takisto páskou s označením Dražba, Dražba a oznámenie o dražbe vyvesil na výveske vlastníkov bytov. Hneď po víkende po 25.05.2012 sa do sídla odporcu 2/ dostavil pán T. neohlásene, vstúpil do kancelárie nezaklopal, správval sa vulgárne a agresívne, nadával, fyzicky ho ohrozoval, opieral sa o palicu a uviedol: „čo si to dovoľujete

ma dražiť, mňa dôchodcu čo sa stará o mládež!“ a nadával na dražobnú spoločnosť, bytové družstvo, s tým že má všetko uhradené. Hodil do neho pokrčené oznámenie o dražbe, tie ktoré boli vyvesené na jeho byte, takto sa vyvšíl a opustil kanceláriu. Počas jeho výstupu sa ho snažil ukludňovať a uviedol mu, že až do otvorenia dražby má možnosť svoju pohľadávku vyplatiť. Pán T. vedel dátum a miesto dražby. Povedal mu, že až do 12.06.2012 môže priamo do pokladne dražobníka uhradiť pohľadávku. Pán T.F. sa vyjadril, že on si kúpil byt a má za to, že nie je nutné, aby za niečo platil a nejaké spoločné časti domu neuznáva a nebude sa podieľať na nákladoch na to, na teplo a na ohrievanie teplej vody. Jeho presvedčenie bolo, že ten byt je jeho a nič viac ho už nemusí zaujímať. Na výpoveď navrhovateľa, že má všetko uhradené, mu povedal, že jeho pohľadávka stále trvá, že to nemá uhradené a že súčasťou tejto pohľadávky sú aj náklady na dražbu a tieto musí tiež uhradiť. Pri stretnutí dňa 28.05.2012 mu nedoručil vyčíslenie pohľadávky a vyčíslenie náklady dražby a odmeny dražobníka. Vzhľadom k stavu pána T. sa mu nedalo nič doručiť. Na stretnutí dňa 28.05.2012 v kancelárii bol prítomný aj vtedajší licitátor W. Y.. Suma vo výške 170,21 eura, vyčíslená v zmysle zápisnice zo dňa 02.11.2011 pozostávala z odmeny dražobníka a nákladov dražby. Odmena dražobníka je striktno stanovená vo výške 3 % z dlžnej sumy plus náklady dražby, ktoré zahŕňajú náklady na právne zastúpenie dražobníka, administratívne poplatky, cestovné plus PHM, telefóny. Po stretnutí dňa 02.11.2011 bol vykonaný úkon ohliadka predmetu dražby znalcom k vypracovaniu znaleckého posudku.

Z notárskej zápisnice napísanej dňa 12.06.2012 V. X. F., notárkou so sídlom v G., Z. XJ (čl. 103) súd zistil, že uvedeného dňa prebehla dobrovoľná dražba, pričom o jej priebehu notárka vydala osvedčenie, z ktorého vyplýva, že dražba sa konala v Trenčíne, začiatok dražby bol o 9.00 hod., išlo prvú dražbu, licitátor dražbu otvoril, označil a opísal predmet dražby, cenu, oboznámil prítomných s údajmi o právach a záväzkoch na predmete dražby viaznucich a s ním spojených, oboznámil s najnižším podaním a najnižším prihodením. Navrhovateľom dražby bol odporca 1/, predmetom dražby bol byt zapísaný na LV č. XXXX, k.ú. Z. I. Z. ako byt č. XX, na X. poschodí, vo vchode č. X, v bytovom dome súp. č. XXXX, na pozemku parc. reg. „C“, parc. č. XXXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 462 m² a podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 34/3556, najnižšie podanie bolo 16.000,- €, dražobníkom bol odporca 2/, licitátorom bol W. Y., bytom F. XXXX/X, G.. Predmet dražby bol vydražený vydražiteľom - odporcom 3/, cena dosiahnutá vydražením 15.000,- €. Dražobník, licitátor, vydražiteľ a notár vlastnoručne zápisnicu podpísali.

Súd sa oboznámil s Vyúčtovaním záloh a nákladov 2010 vystaveným odporcom 1/ navrhovateľovi dňa 15.05.2011 za obdobie r. 2010 (čl.307), výsledok vyúčtovania bol nedoplatok vo výške 1040,02 €, z ktorého nedoplatok vo výške 25,14 € rozdiel medzi poskytnutými zálohami a skutočnými nákladmi a nedoplatok vo výške 1014, 88 € predstavuje stav účtu nájomného vrátane penále k 30.04.2011.

Z Prehľadu platieb, nedoplatkov, úrokov a celkových nedoplatkov bytu č. XX v dome M. (č.l. 337 - 340) vyplýva, že ku dňu 30.09.2011 bola pohľadávka vo výške 1753,93 €, z ktorej suma 663,88 € predstavovala zmluvnú pokutu. Po tomto dni v mesiaci november 2011 navrhovateľ vykonal úhradu vo výške 1080,26 € a v mesiaci marec 2012 úhradu vo výške 400,- €.

Súd sa oboznámil so Zápisnicou (čl. 72) o vykonaní písomného hlasovania vlastníkov bytov v bytovom dome s.č. 1154 na ulici Svätoplukova zo schválenia zriadenia záložného práva na byt neplatiča a podanie návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 zákona č. 182/1993 v znení neskorších zmien a novelizácií z dôvodu neplatenia mesačných platieb a preddavkov spojených s užívaním bytu zo dňa 20.02.2011, z ktorej vyplýva, že písomné hlasovanie sa uskutočnilo v dňoch 18-20.02.2011 a s tým, že bolo schválené zriadenie zákonného záložného práva na byt č. XX, na X. poschodí, v bytovom dome súp. č. XXXX, orientačné č. X na ulici M., zapísanom na LV č. XXXX, k.ú. Z. I. Z. a podanie návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby na uspokojenie pohľadávok vo výške istiny 975,05 € ako nedoplatku na platbách spojených s užívaním bytu s príslušenstvom, úrokom z omeškania v zmysle Zmluvy o výkone správy vo výške 103,17 € evidovanej ku dňu 31.01.2011 a zmluvnej pokuty vo výške 663,38 € v zmysle Čl. IV ods. 4/ zmluvy o výkone správy pre vyššie označený byt. (t.j. v celkovej výške 1742,1 € = 975,05+103,17+ 663,88)

Z bodu 5.4 a 5.6 Návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby č. 030/2011 zo dňa 17.10.2011 (čl. 65) navrhovateľa dražby Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome s.č. XXXX v Bánovciach na Bebravou zastúpení odporcom 1/ a dražobníka - odporcu 2/ vyplýva, že navrhovateľ dražby vyhlasuje, že jeho pohľadávka je pravá, splatná a ku dňu 30.09.2011 predstavuje sumu 1753,93 €. V zmysle návrhu na vykonanie dražby pohľadávka navrhovateľa vznikla na základe neuhradených platieb navrhovateľa na základe mesačných predpisov zálohových platieb a vyúčtovaní za náklady a služby spojené s užívaním bytu.

Z Článku III. bod 3.1 a 3.2 Zmluvy o vykonaní dobrovoľnej dražby č. XXX/XXXX zo dňa 03.05.2012 navrhovateľ dražby vyhlasuje, že jeho pohľadávka je pravá, splatná a ku dňu 31.01.2012 predstavuje sumu 930,60 € a navrhovateľ je oprávnený domáhať sa uspokojenia pohľadávky na základe porušenia ust. § 10 ods. 1 a ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z. - povinnosť uhrádzať náklady na správu bytového domu a plnenia spojené s užívaním bytu.

Z doručeníek o doručovaní listín navrhovateľovi dražobníkom - odporcom 2/ (z čl. 82, 99, 110, 113) vyplýva, že písomnosti a to, Oznámenie o dobrovoľnej dražbe č.XXX/XXXX, Znalecký posudok, Výzva na úhradu pohľadávky navrhovateľa dražby zo dňa 07.06.2012, Notárska zápisnica o priebehu dražby, boli navrhovateľovi doručované poštou formou listovej zásielky Doporučene. Ani jedna z uvedených písomností nebola navrhovateľovi doručovaná formou listovej zásielky do vlastných rúk a tým bolo porušené ust. § 10 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách, čím došlo porušeniu práv navrhovateľa ako účastníka dobrovoľnej dražby - vlastníka predmetu dražby, ktorému neboli zákonom stanoveným spôsobom zasielané, doručované (v zmysle § 17 ods. 5 písm. a), § 12 ods. 4, § 24 ods. 7 zákona o dobrovoľných dražbách) písomnosti týkajúce sa dobrovoľnej dražby.

Súd má za to, že týmto konaním dražobníka - odporcu 2/ bol navrhovateľ závažným spôsobom dotknutý na svojich právach, nakoľko nemal dostatočnú vedomosť (tým, že mu listiny neboli doručované zákonným spôsobom) o tom, ako prebieha príprava a realizácia dobrovoľnej dražby, resp. že došlo k prechodu jeho vlastníckeho práva na vydražiteľa - odporcu 3/. Súd je toho názoru, že sa jedná o porušenie zákona o dobrovoľných dražbách takej intenzity, že samo o sebe je dôvodom určenia neplatnosti dražby vykonanej dňa 12.06.2012. Súd opätovne poukazuje na skutočnosť, že navrhovateľovi dražby a dražobníkovi odporcovi 2/ bola adresa navrhovateľa známa. Tvrdenie odporcu 2/, že navrhovateľ bol o konaní dražby riadne informovaný, čo dosvedčujú i záznamy z osobného stretnutia navrhovateľa a odporcu 2/ pred konaním dražby súd nepovažuje za dostačujúce. Zákon jednoznačne ako prvý spôsob doručovania písomností uvádza formou poštovej zásielky do vlastných rúk, čo odporca 2/ nevykonával. A ak to nie je možné alebo účelné doručujú sa (písomnosti) iným preukázateľným spôsobom do vlastných rúk osobe, ktorej sú určené. Informovanie navrhovateľa (o priebehu a úkonoch, stave konania procesu dražby, nie o písomnostiach) na osobných stretnutiach navrhovateľa a odporcu 2/ (bez toho aby na týchto stretnutiach došlo k doručeniu písomností do vlastných rúk) nie je možné považovať za doručovanie podľa § 10 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách. Súd je však názoru, že v tomto prípade ani iný spôsob doručovania ako poštou zásielkou do vlastných rúk odporcu 2/ ani nemohol použiť, keďže z výpovede svedka B. T. vyplýva že sám navrhovateľ mu uviedol, že si poštu preberá na M.. Súd poukazuje aj na to, že na doručovanie sa primerane použijú ustanovenia osobitného predpisu, ktorým v zmysle poznámky 11 sú ust. § 45 až 50 Občianskeho súdneho poriadku. Potom čo sa odporcovi 2/ písomnosti, ktoré doručoval navrhovateľovi poštou (avšak nie do vlastných rúk) vrátili ako navrhovateľom neprevzaté nič nebránilo svedkovi R.. B. T., konateľovi odporcu 2/ dňa 02.11.2011 a dňa 28.05. 2011 a to aj za prítomnosti ďalšej osoby prítomnej (W. Y.) na stretnutí s navrhovateľom v kancelárii sídla odporcu 2/ doručiť tieto písomnosti navrhovateľovi do vlastných rúk.

Z vykonaného dokazovania vyplýva aj ďalší dôvody neplatnosti dražby. Odporca 1/ je navrhovateľom dražby ako správca bytového domu s.č. XXXX na ul. M., Z. I. Z., ktorý bol poverený (na základe písomného hlasovania vlastníkov a nájomcov bytov zo dňa 18.-20.02.2011) vlastníckmi bytov a nebytových priestorov tohto bytového domu na podanie návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby. Ide o postup podľa § 8b ods. 2 písm. i) zákona č. 182/93 Z.z. Odporca 1/ takto podáva návrh

na vykonanie dobrovoľnej dražby na uspokojenie pohľadávok vzniknutých v správnych úkonoch, týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, teda v dôsledku realizácie zákonného záložného práva v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Z vykonaného dokazovania, zo zápisnice z písomného hlasovania zo dňa 20.02.2011, z výpovede zástupcu odporcu 1/ mal súd preukázané, že dražba zo dňa 12.06.2012 bola vedená pre pohľadávku, v ktorej je zahrnutá aj pohľadávka správcu bytového domu na zaplatenie zmluvnej pokuty v zmysle článku IV, bod 4 Zmluvy o výkone správy zo dňa 26.11.2007. V zmysle výpovede zástupcu odporcu 1/ je zmluvná pokuta príjmom správcu, nemožno preto hovoriť o pohľadávke vzniknutej z právneho úkonu týkajúceho sa domu, spoločných častí, spoločných zariadení domu a príslušenstva v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Na tento záväzok sa potom nevzťahuje ani zákonné záložné právo v zmysle § 15 zákona č. 182/93 Z.z. Odporca 1/ preto nemohol navrhnúť vykonať dražbu na uspokojenie tohto svojho nároku titulom tohto zákonného záložného práva, keďže nejde o nárok vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.

Súd taktiež poukazuje aj na ďalšiu skutočnosť, ktorá spôsobuje neplatnosť dražby, ktorá bola v konaní preukázaná, a to že dražba bola vedená aj pre zálohy na vyúčtovanie, teda na neexistujúce záväzky. Žiaden právny predpis neumožňuje v prípade vykonávania dobrovoľnej dražby, z výťažku ňou získaného, zadržať sumu na uspokojenie záväzku, ktorý môže, ale nemusí vzniknúť v budúcnosti (keďže vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytu sú doručované v zmysle zákona 31. 05. nasledujúceho roku).

Z listín Vyúčtovanie záloh a nákladov 2010, Prehľad platieb, nedoplatkov, úrokov a celkových nedoplatkov bytu č. 43 v dome Svätoplukova a Zápisnice o vykonaní písomného hlasovania zo dňa 20.02.2011, že v čase udelenia súhlasu vlastníkov bytov v bytovom dome bola pohľadávka (ku dňu 31.01.2011) vo výške 1742,1 €, z ktorej zmluvná pokuta predstavovala sumu 663,88 €. V novembri 2011 navrhovateľ vykonal úhradu vo výške 1080,26 €, teda zvyšok predstavuje (1742,1-1080,26) sumu 661,84 €, pričom v marci 2012 navrhovateľ vykonal úhradu vo výške 400,- €. Aj napriek tejto skutočnosti dražba pokračovala, pretože ako vyplýva z vyjadrenia odporcu 1/ zo dňa 08.10.2012 do konca apríla 2012 nebola pohľadávka splatená a neboli taktiež riadne uhrádzané mesačné platby za byt a taktiež z dôvodu, že navrhovateľ mal pohľadávky aj voči iným subjektom, nebol predpoklad splatenia dlhu, odporca 1/ v máji 2012 podpísalo s odporcom 2/ zmluvu o vykonaní dobrovoľnej dražby. Z uvedeného vyplýva, že predmetom dobrovoľnej dražby, konanej 12.06.2012 boli aj nezaplatené zálohy na vyúčtovanie služieb spojených s užívaním bytu v priebehu roka 2011,2012, ktorých výška bude zrejmá až v máji nasledujúceho roku (keď z tohto titulu nemusí vzniknúť dlh, ale naopak preplatok). Dražba bola vedená pre nedoplatok na zálohových platbách aj za obdobie po písomnom hlasovaní (v návrhu na výkon záložného práva je už odporcom 1/ uvedená vyššia suma pohľadávky ako pohľadávka, o ktorej hlasovali vlastníci bytov) a aj po podaní návrhu na výkon záložného práva. Uvedené preukazuje aj výpoveď zástupcu odporcu 1/, ktorý uviedol, že navrhovateľ sa zaviazal uhradiť pohľadávku do 21.11.2011, z uvedenej čiastky zaplatil len 1080,26 eura na zvyšnú čiastku (súd opätovne poznamenáva, že táto zvyšná čiastka predstavovala zmluvnú pokutu) aktualizovanú k danému dátumu t. j. 23.11.2011.

Vzhľadom na uvedené súd dospel k záveru, že návrh je dôvodný na základe uvedených skutočností a s prihliadnutím na citované zákonné ustanovenia, a preto mu vyhovel a určil neplatnosť dražby, priebeh ktorej bol osvedčený Notárskou zápisnicou spísanou notárkou V. X. F. dňa 12.06.2012, č. I. XXX/XXXX, I. XXXXX/XXXX, I. XXXXX/XXXX.

Dražba bola určená za neplatnú v dôsledku porušenia vyššie uvedených ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách, ďalšie dôvody uvádzané navrhovateľom (rozpor výšky zmluvnej pokuty so spotrebiteľským právom, spochybnený spôsob výpočtu odporcu 1/ výšky úroku z omeškania) súd z dôvodu hospodárnosti konania neskúmal.

O náhrade trov konania rozhodol súd podľa § 142 ods. 1, § 145 O.s.p. a § 150 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku.

Podľa § 142 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku účastníkovi, ktorý mal vo veci plný úspech, súd prizná náhradu trov potrebných na účelne uplatňovanie alebo bránenie práva proti účastníkovi, ktorý vo veci úspech nemal.

Podľa ust. § 145 Občianskeho súdneho poriadku účastníkovi, ktorému súd prizná náhradu trov konania, prizná aj náhradu trov predbežného opatrenia a zabezpečenia dôkazov.

Náhradu nákladov vzniknutých v súvislosti s predbežným opatrením súd prizná tomu účastníkovi, ktorému vo veci samej vzniklo právo na náhradu trov konania podľa ust. § 142, § 143, § 144 a § 146 ods. 2 O.s.p. Okolnosť, v čí prospěch bolo nariadené predbežné opatrenie nie je rozhodná.

Podľa ust. § 150 ods. 1 veta prvá Občianskeho súdneho poriadku ak sú tu dôvody hodné osobitného zreteľa, nemusí súd výnimočne náhradu trov konania celkom alebo sčasti priznať.

Súd vo vzťahu k odporcovi 3/ prihliadol na dôvod hodný osobitného zreteľa spočívajúci v tom, že odporca 3/ je účastníkom v zmysle zákona, odporca 3/ neplatnosť dražby žiadnym spôsobom nespôsobil, a ani navrhovateľ nevidí dôvod neplatnosti dražby na základe skutočností na strane odporcu 3/ a preto súd navrhovateľovi voči odporcovi 3/ navrhovateľovi nepriznal.

Navrhovateľ bol v konaní úspešný a preto súd navrhovateľovi voči odporcovi 1/ a 2/ priznal náhradu trov konania vo výške 612,66 €, ktorá pozostáva zo zaplateného súdneho poplatku za návrh vo veci samej a na nariadenie predbežného opatrenia vo výške 123,50 €, vecných nákladov vo výške 13,91 € (vyhotovenie fotokópii listín navrhovateľa, doručené súdu odporcom 2/, ktoré boli predložené do spisu len v jednom vyhotovení pre súd) a z odmeny a náhrad za zastupovanie účastníka vo výške 466,25 € za nasledovné úkony právnej služby podľa vyhl. č. 655/2004 Z.z.:

- za úkon právnej služby príprava a prevzatie vrátane prvej porady s klientom veci po 58,69 €, 1 x režijný paušál po 7,63 € podľa § 11 ods. 1 písm. c), § 14 ods. 1 písm. a), § 16 ods. 3 vyhl. č. 655/2004 Z.z. navýšené o DPH vo výške 13,264 € podľa § 18 ods. 3 vyhl. č. 655/2004 Z.z.

- za úkon právnej služby podanie na súd - návrh o určenie neplatnosti dražby zo dňa 07.08.2012 po 58,69 €, 1 x režijný paušál po 7,63 € podľa § 11 ods. 1 písm. c), § 14 ods. 1 písm. b), § 16 ods. 3 vyhl. č. 655/2004 Z.z. navýšené o DPH vo výške 13,264 € podľa § 18 ods. 3 vyhl. č. 655/2004 Z.z.

- za úkon právnej služby účasť na pojednávaní dňa 21.03.2012 od 8.00 do 11.10 hod po 60,07 € x 2, 1 x režijný paušál po 7,81 € podľa § 11 ods. 1 písm. c), § 14 ods. 1 písm. b), § 16 ods. 3 vyhl. č. 655/2004 Z.z. navýšené o DPH vo výške 25,59 € podľa § 18 ods. 3 vyhl. č. 655/2004 Z.z.

- za úkon právnej služby účasť na pojednávaní dňa 22.04.2012 od 13.00 do 15.40 hod po 60,07 € x 2, 1 x režijný paušál po 7,81 € podľa § 11 ods. 1 písm. c), § 14 ods. 1 písm. b), § 16 ods. 3 vyhl. č. 655/2004 Z.z. navýšené o DPH vo výške 25,59 € podľa § 18 ods. 3 vyhl. č. 655/2004 Z.z.

Súd nepriznal navrhovateľovi uplatnenú odmenu za úkon - nahliadnutie do spisu zo dňa 14.12.2012, a to z dôvodu, že podľa 14 vyhl. č. 655/2004 Z.z. advokátovi odmena za takýto úkon nepatrí.

Lehotu na plnenie súd určil v zmysle ust. § 160 ods. 1 O.s.p.

Podľa ust. § 160 ods. 1 O.s.p. ak súd uložil v rozsudku povinnosť, je potrebné ju splniť do troch dní od právoplatnosti rozsudku; súd môže určiť dlhšiu lehotu. Súd môže určiť, že peňažné plnenie sa môže vykonať aj v splátkach, ktorých výšku a podmienky zročnosti určí, a to aj tak, že omeškanie s plnením jednej splátky má za následok zročnosť celého plnenia.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Bánovce nad Bebravou písomne.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (označenie súdu ktorému je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, podpis, dátum) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha. Odvolanie je treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby každý účastník dostal jeden rovnopis. Ak potrebný počet rovnopisov a príloh účastník nepredloží, súd vyhotoví kópie na jeho trovy (§ 42 ods. 3, § 205 ods. 1 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 O.s.p.,
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal 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 O.s.p.),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

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

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.