

Súd: Krajský súd Trenčín
Spisová značka: 5Co/70/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3212203525
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 04. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Erika Zajacová
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2014:3212203525.1

Rozhodnutie

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Eriky Zajacovej a sudkýň JUDr. Emílie Zimovej a JUDr. Márie Vrtochovej v právnej veci navrhovateľa: G. T., bytom Z. nad Z., M. XXXX/X, právne zastúpený 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, 2/ GAVILA s.r.o., IČO: 45 517 959, so sídlom Trenčín, Piaristická 707/25, právne zastúpený Advokátska kancelária GOLIÁŠOVÁ GABRIELA s.r.o., so sídlom v Trenčíne, Piaristická 707/25, IČO: 47 234 679, 3/ Ing. W. I., bytom Z. nad Z., W. M. XXXX/X, o určenie neplatnosti dražby, na odvolanie odporcov 1/, 2/ proti rozsudku Okresného súdu Bánovce nad Bebravou zo dňa 22.apríla 2013, č.k. 5C/85/2012-362, jednohlasne, takto

rozhodol:

Odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa **p o t v r d z u j e .**

Navrhovateľovi sa náhrada trov odvolacieho konania **n e p r i z n á v a .**

o d ô v o d n e n i e :

Napadnutým rozsudkom súd prvého stupňa určil, že dobrovoľná dražba nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v k.ú. Z. nad Z., zapísanej v katastri nehnuteľnosti vedenom Správou katastra Bánovce nad Bebravou na LV č. 2265 ako byt č. 43, na 9. poschodí vo vchode č. 1, v bytovom dome súp.č. 1154, na pozemku parc. reg. C, parc.č. 1013 - zastavané plochy a nádvoria 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 JUDr. Denisou Adamkovičovou dňa 12.06.2012, č. N 404/2012, Nz 20916/2012, NCRIs 21369/2012 je neplatná. Odporcovia 1/ a 2/ sú povinní spoločne a nerozdielne navrhovateľovi zaplatiť trovy konania 612,66 eur, ktoré pozostávajú zo zaplateného súdneho poplatku vo výške 123,50 eur, vecných nákladov 13,91 eur a trov právneho zastúpenia vo výške 466,25 eur, k rukám advokáta navrhovateľa Pavla Trnku, so sídlom v Bánovciach nad Bebravou, Novomeského 1322/16, do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

Súd prvého stupňa v prvom rade skúmal naliehavý právny záujem v zmysle ust. § 80 písm. c/ na požadovanom určení, kedy navrhovateľ sa domáhal určenia neplatnosti dražby. Súd prvého stupňa uviedol, že naliehavý právny záujem vyplýva priamo z ust. § 21 ods. 2 zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách s tým, že návrh na určenie neplatnosti dražby bol podaný včas v zákonom stanovenej trojmesačnej lehote odo dňa príklepu, dňa 12.06.2012, pričom návrh na súd bol doručený dňa 07.08.2012. Na strane odporcov sa jedná o nerozlučné spoločenstvo účastníkov konania a tak, že je daná aj vecná pasívna legitímácia odporcov. Odporca 1/ je navrhovateľom dražby, odporca 2/ je dražobníkom a odporca 3/ je vydražiteľom. Na základe takto zisteného stavu potom súd prvého stupňa pristúpil ku skúmaniu návrhu z hmotnoprávneho hľadiska. Súd prvého stupňa po právnej stránke svoje rozhodnutie odôvodnil ust. § 21 ods. 2, 4, § 10 ods. 1 zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, ďalej ust. § 15 ods. 1 zák.č. 182/93 Z.z. o vlastníctve bytov. Predmetom sporu bolo určenie, že dobrovoľná

dražba zo dňa 12.06.2012 je neplatná a to pre porušenie § 10 ods. 1, § 19 ods. 1 písm. k/ Zákona o dobrovoľných dražbách. Navrhovateľ ako ďalší dôvod neplatnosti dražby videl aj 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 vymożenie konkrétnej pohľadávky, čo vyplýva napr. z § 7 ods. 2 zákona, ods. 1, pričom odporca 1/ v priebehu dražby priebežne aktualizoval sumu pohľadávky, 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.

Z prehľadu platieb nedoplatkov a úrokov bytu č. 43 vyplýva, že ku dňu 30.09.2011 bola pohľadávka vo výške 1.753,93 eur, z ktorej suma 663,88 eur predstavovala zmluvnú pokutu a po tomto dni v mesiaci november 2011 navrhovateľ vykonal úhradu vo výške 1.080,26 eur a v mesiaci marec 2012 úhradu vo výške 400,- eur. Ďalej bolo zistené, že bolo vykonané písomné hlasovanie vlastníkov bytov v bytovom dome súp.č. XXXX na M. ulici dňa 20.02.2011, z ktorého vyplýva, že písomné hlasovanie sa uskutočnilo v dňoch 18. až 20.02.2011 s tým, že bolo schválené zriadenie záložného práva na byt č. 43 a podanie návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby na uspokojenie pohľadávky vo výške istiny 975,05 eur, nedoplatku na platiach spojených s užívaním bytu s príslušenstvom, úrokom z omeškania vo výške 103,17 eur a zmluvnej pokuty 663,38 eur, celkovo vo výške 1.742,10 eur. Z návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby zo dňa 17.10.2011 je zrejmé, že navrhovateľ dražby vyhlasuje, že jeho pohľadávka je pravá a splatná a ku dňu 30.09.2011 predstavuje sumu 1.753,93 eur. Zo zmluvy o vykonaní dobrovoľnej dražby je zrejmé, že navrhovateľ dražby vyhlasuje, že pohľadávka predstavuje ku dňu 31.01.2012 sumu 930,60 eur a navrhovateľ je oprávnený domáhať sa uspokojenia pohľadávky na základe porušenia ust. § 10 ods. 1 a ods. 6 zák.č. 182/93 Z.z..

Z doručeníek o doručovaní listín navrhovateľovi dražobníkom - odporcom 2/ vyplýva, že písomnosti ako oznámenie o dobrovoľnej dražbe, znalecký posudok, výzva na úhradu pohľadávky, notárska zápisnica o priebehu dražby boli navrhovateľovi doručené poštou formou listovej zásielky doporučené. Ani jedna z uvedených písomností nebola navrhovateľovi doručená formou listovej zásielky do vlastných rúk a tým bolo porušené ust. § 10 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách, čím došlo k porušeniu práv navrhovateľa ako účastníka dobrovoľnej dražby v zmysle § 17 ods. 5 písm. a/, § 12 ods. 4 a § 24 ods. 7 Zákona o dobrovoľných dražbách. Súd mal preto za to, že týmto konaním dražobníka odporcu 2/ bol navrhovateľ závažným spôsobom dotknutý na svojich právach, nakoľko nemal dostatočnú vedomosť o tom, že prebieha príprava a realizácia dobrovoľnej dražby a preto súd dospel k záveru, že sa jedná o porušenie zákona o dobrovoľnej dražbe do takej intenzity, že samo o sebe je dôvodom určenie neplatnosti dražby konanej dňa 12.06.2012. Súd opätovne poukázal na skutočnosť, že navrhovateľovi dražby a dražobníkovi odporcovi 2/ bola adresa navrhovateľa známa. Tvrdenia odporcu 2/, že navrhovateľ o konaní dražby riadne informovaný, čo dosvedčujú i záznamy z osobného stretnutia, súd nepovažuje za dostatočné. Spôsob doručovania uvádzaných formou poštovej zásielky do vlastných rúk odporcu 2/ nevykonal. Potom čo sa odporcovi 2/ písomnosti, ktoré doručoval navrhovateľovi poštou, avšak nie do vlastných rúk, vrátili ako navrhovateľom neprevzaté, nič nebránilo svedkovi Ing. B. T., konateľovi odporcu dňa 02.11.2011 a 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 však vyplýva aj ďalší dôvod neplatnosti dražby. Dražba bola vedená pre pohľadávku, v ktorej je zahrnutá aj pohľadávka správcu bytového domu na zaplataenie zmluvnej pokuty. Zmluvná pokuta je príjmom správcu a 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 záložné právo v zmysle § 15 zák.č. 182/93 Z.z..

Ďalší dôvod neplatnosti dražby spočíva v tom, 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, zadržat sumu na uspokojenie záväzku, ktorý môže, ale nemusí vzniknúť v budúcnosti, keďže vyúčtovanie služieb spojených s užívaním bytu je doručované v zmysle zákona k 31. mája nasledujúceho roku. Zo zápisnice o písomnom hlasovaní vlastníkov bytového domu je zrejmé, že pohľadávka predstavovala sumu 1.742,10 eur, z ktorej zmluvná pokuta predstavovala

663,88 eur. V novembri 2011 navrhovateľ vykonal úhradu 1.080,26 eur a teda zvyšok predstavuje sumu 661,84 eur. V marci 2012 navrhovateľ vykonal úhradu vo výške 400,- eur a aj napriek tejto skutočnosti dražba ďalej pokračovala, pretože ako vyplýva z vyjadrenia odporcu 1/ do konca apríla 2012 nebola pohľadávka splatená a neboli riadne uhrádzané mesačné platby za byt a tiež z dôvodu, že navrhovateľ mal pohľadávky aj voči iným subjektom a nebol predpoklad splatenia dlhu, odporca 1/ v máji 2012 podpísal s odporcom 2/ zmluvu o vykonaní dobrovoľnej dražby. Predmetom dobrovoľnej dražby konanej 12.06.2012 boli aj nezaplatené zálohy na vyúčtovanie služieb s užívaním bytu v priebehu roku 2011, 2012, ktorých výška bude zrejmá až v máji nasledujúceho roka a dražba bola vedená aj pre nedoplatok na zálohových platbách za obdobie po písomnom hlasovaní a po podaní návrhu na výkon záložného práva. Vzhľadom na všetky tieto skutočnosti potom dospel súd k záveru, že návrh je dôvodný a preto určil, že daná dražba je neplatná.

O trovách konania bolo rozhodnuté podľa § 142 ods. 1, § 145 a § 150 ods. 1 O.s.p., kedy vo vzťahu k odporcovi 3/ súd prihliadol na dôvod hodný osobitný zreteľa spočívajúci v tom, že odporca 3/ je účastníkom v zmysle zákona, neplatnosť dražby žiadnym spôsobom nespôsobil a nevidí ani navrhovateľ dôvod na neplatnosť dražby na strane odporcu 3/ a preto navrhovateľovi náhradu trov konania voči odporcovi 3/ nepriznal. Navrhovateľ bol úspešný v konaní a preto mu patrí náhrada trov konania voči odporcom 1/, 2/ vo výške 612,66 eur, ktorá spočívajú zo zaplateného súdneho poplatku za návrhu vo veci samej a nariadenie predbežného opatrenia vo výške 123,50 eur, vecných nákladov 13,91 eur a tiež odmeny za právne zastúpenie vo výške 466,25 eur.

Proti tomuto rozsudku podal včas odvolanie odporca 2/, ktorý namietal, že súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho, právneho posúdenia veci. Poukázal na okolnosti pred vyhlásením dražby, kedy práve na základe doručeného oznámenia o začatí výkonu záložného práva dražbou sa navrhovateľ osobne dostavil dňa 02.11.2011 do sídla odporcu 2/, čo sám navrhovateľ dosvedčil na pojednávaní a z tohto teda vyplýva, že súd nemôže konštatovať, že navrhovateľovi nebol známy proces prípravy dražby. Uviedol, že ustanovenia Občianskeho zákonníka jasne hovoria o písomnom oznámení, ale nikde nehovoria o doručení takéhoto oznámenia do vlastných rúk ako to označil súd. Namietal preto konštatovanie súdu prvého stupňa, že doručovanie listín v obálkach bez dodatku do vlastných je tak závažným porušením práv navrhovateľa, že je potrebné vyhlásiť dražbu za neplatnú. Poukázal tiež na podmienky doručovania a definíciu poštových zásielok ako doporučenej zásielky s tým, že odporca 2/ jednoznačne i použitím poštovej obálky doporučene doručil navrhovateľovi listiny do jeho vlastných rúk. Povinnosťou odporcu 2/ bolo listiny zaslať a nie doručiť v návaznosti na § 17 ods. 5 písm. a/ zák. č. 527/2002 Z.z.. Navrhovateľ mal reálnu možnosť si písomnosti vyzdvihnúť a nepreberanie pošty vykonával účelovo a s takým postupom sa odporca 2/ ako dražobník stretáva často. Namietal tiež závery súdu prvého stupňa ohľadom neplatnosti dražby z dôvodu, že pohľadávka správcu predstavovala aj zmluvnú pokutu. Odporca predložil súdu uznanie dlhu a dohodu o splátkach, kde bola navrhovateľovi vyčíslená i zmluvná pokuta a sám navrhovateľ vedel o výške zmluvnej pokuty a nikdy ju nenamietal. Ak teda má súd za to, že pokuta je vysoká, prečo zároveň neurčil primeranú výšku zmluvnej pokuty. Mal preto za to, že odporca 2/ predložil dôkazy o tom, že navrhovateľ vedel od začiatku procesu dražby ako aj presnom dátume dražby, navrhovateľ je chronickým neplatičom a celý proces dražby trval osem mesiacov. Žiadal v konečnom dôsledku, aby krajský súd ako súd odvolací napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa zrušil a priznal odporcovi 2/ náhradu trov konania.

Proti rozsudku súdu prvého stupňa podal včas odvolanie odporca 1/, ktorý namietal, že navrhovateľ si ako vlastníky bytu neplnil svoje povinnosti nielen voči správcovi, ale predovšetkým voči ostatným vlastníkom bytov, v bytovom dome vyplývajúce zo zák.č. 182/93 Z.z.. Všetky pohľadávky sú pohľadávkami vlastníkov bytov v bytovom dome, pričom zmluvná pokuta je výnosom fondu prevádzky, údržby a opráv. Odporca má oprávnenie dané vlastníkami bytov na podanie návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby. Pokiaľ by sa vychádzalo z názoru sudu, že dražba sa mala viesť voči pohľadávke uvedenej v poverení vlastníkov bytov správcovi, aby uzavrel zmluvu o vykonaní dražby s dražobníkom, tak potom by sa dobrovoľná dražba nemohla vôbec vykonať, vzhľadom na to, že výška pohľadávky vlastníkov bytov je vždy iná, pretože platby do fondu prevádzky, údržby a opráv ako aj služby spojené s užívaním bytu sa vykonávajú mesačne. To, že výška ku dňu udelenia príklepu je iná, nezakladá tú skutočnosť alebo dôvod, že došlo k dotknutiu sa práv navrhovateľa, ale je vyjadrením jeho vzťahu

k plneniu si povinností vyplývajúcich zo záväzkového vzťahu založeného zmluvou o výkone správy. Uviedol, že predložil súdu uznanie dlhu a dohodu o splátkach, kde bola vyčíslená aj zmluvná pokuta a sám navrhovateľ teda vedel o výške svojej pokuty a nikdy vo svojom uznaní dlhu nenamietal a nerozporoval. Opätovne poukázal na osobné stretnutie, kde navrhovateľ sa dostavil osobne dňa 02.11.2011 do sídla odporcu 2/, čo dosvedčil aj samotný navrhovateľ, kde ho odporca 2/ oboznámil o dražbe bytu, pričom sám uznal pohľadávku odporcu 1/ v rámci vyčíslenej zmluvnej pokuty, ktorú sa zaviazal zaplatiť do 18.11.2011. Dňa 22.11.2011 uhradil 1.080,26 eur s tým, že súčasná práva úprava umožňuje vydražiť byt v prípade, že zostal nedoplatok v pohľadávke bez ohľadu na výšku tohto nedoplatku. Mal za to, že súd prvého stupňa bol príliš formalistický pri posudzovaní doručovania písomností podľa Zákona o dobrovoľných dražbách. Čo sa týka samotnej zmluvnej pokuty, v zmluve o výkone správy bola dojednaná zmluvná pokuta vo výške 0,05% z dlžnej čiastky za každý deň omeškania, pričom takáto výška zmluvnej pokuty neprekračuje účel zmluvnej pokuty spočívajúci najmä v ohrození v citeľnej majetkovej sankcie proti dlžníkovi pre prípad, že si neplní svoju povinnosť. Poukázal na súvisiacu judikatúru v súvislosti s ustanovovaním výšky zmluvnej pokuty. Žiadal preto v konečnom dôsledku, aby krajský súd ako súd odvolací napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa zmenil tak, že návrh ako nedôvodný zamietne.

K podanému odvolaniu sa písomne vyjadril odporca 2/, ktorý sa v plnom rozsahu stotožňuje s dôvodmi odporcu 1/.

K podanému odvolaniu sa písomne vyjadril odporca 1/, ktorý rovnako sa plne stotožnil s podaným odvolaním odporcu 2/.

Vyjadrením zo dňa 04.12.2013 odporca 2/ uviedol, že kontaktoval odporcu 3/, ktorý uviedol, napriek tomu, že ako vydražiteľ nadobudol vlastnícke právo k predmetu dražby, navrhovateľ G. T. stále bez obmedzenia nerušene užíva predmetný byt, pričom tvrdenia navrhovateľa, že naďalej za byt platí sa nezakladajú na pravde.

Krajský súd ako súd odvolací vec preskúmal podľa § 212 ods. 1 O.s.p. bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 214 ods. 2 O.s.p. a dospel k záveru, že napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa je potrebné ako vecne správny potvrdiť podľa § 219 ods. 1 O.s.p., pričom v návaznosti na § 219 ods. 2 O.s.p. sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s vecne správny a vyčerpávajúcim odôvodnením súdu prvého stupňa, na ktoré v celom rozsahu poukazuje.

Súd prvého stupňa v prejednávanej veci vykonal dostatočné dokazovanie, vec po právnej stránke správne posúdil a v konečnom dôsledku aj správne vo veci rozhodol. Súd prvého stupňa sa správne vysporiadal s otázkou naliehavého právneho záujmu v zmysle § 80 písm. c/ O.s.p. ako aj v so včasnosťou podanej žaloby, ako aj okruhom vecne pasívnou legitímácie na strane odporcov. Zároveň sa správne zaoberal jednotlivými okolnosťami neplatnosti dražby, pre ktoré dospel k záveru, že daná dražba je neplatná.

Na zdôraznenie správnosti rozhodnutia súdu prvého stupňa odvolací súd dodáva:

V zmysle § 10 ods. 1 zák.č. 527/2002 Z.z. sa písomnosti doručujú poštou formou listovej zásielky do vlastných, 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, t.z. § 45 až § 50 O.s.p..

Citovaným ustanovením zák.č. 527/2002 Z.z. upravuje povinnosť doručiť príslušné písomnosti súvisiace s dražbou osobám uvedeným v zákone, ktoré sa doručujú adresátovi do vlastných rúk, pričom sa primerane použijú ustanovenia Občianskeho súdneho poriadku o doručovaní. Vzhľadom na zákonom vyžadované doručovanie písomnosti do vlastných rúk je doručovanie podľa § 46 O.s.p. vylúčené.

Ak ide o výkon záložného práva veriteľ pred procesom dobrovoľnej dražby oznamuje dlžníkovi začiatok výkonu záložného práva a to najmenej 30 dní vopred, ktorá povinnosť mu vyplýva z § 151l v spojení s § 151m ods. 1 OZ. Porušenie tejto povinnosti veriteľom síce nie je dôvodom neplatnosti dražby v zmysle zák.č. 527/2002 Z.z., môže však byť spojené so vznikom zodpovednostného vzťahu veriteľa za spôsobenú škodu. Z ust. § 12 ods. 2 zák.č. 527/2002 Z.z. vyplýva dražobníkovi povinnosť vyzvať vlastníka predmetu dražby na umožnenie ohliadky draženej veci pri nehnuteľnosti spravidla tri týždne po odoslaní výzvy a táto osoba je povinná umožniť vykonanie ohodnotenia v čase určenom vo výzve. Dražobník má tiež povinnosť v zmysle § 17 ods. 5 uvedeného zákona zaslať v lehote najmenej 15 dní pred otvorením dražby oznámenie o dražbe navrhovateľovi, dražby dlžníkovi záložného veriteľa a vlastníkovi predmetu dražby, ak nie je totožný s dlžníkom záložného veriteľa. Uvedené okruhy uvedených osôb v zmysle § 24 ods. 7 a 8 uvedeného zákona mal dražobník povinnosť zaslať do 5 dní od vykonania dražby zápisnicu o vykonaní dražby a ak sa osvedčuje priebeh dražby notárskou zápisnicou, tak aj notársku zápisnicu. V posudzovanej veci pri doručovaní vyššie uvedených písomností bolo potrebné preto postupovať v zmysle § 10 ods. 1 zák.č. 527/2002 Z.z. v spojení s § 47 ods. 2 O.s.p., pričom nedodržanie tohto postupu má za následok neplatnosť dražby. Z obsahu spisu vyplýva, že navrhovateľovi bolo doručované viacero relevantných písomností týkajúcich sa dražby jeho bytu tak, ako správne konštatoval súd prvého stupňa na základe zisteného skutkového stavu veci, kedy z týchto doručení vyplýva, že písomnosti ako oznámenia o dobrovoľnej dražbe, znalecký posudok, výzva na úhradu pohľadávky navrhovateľa dražby, notárska zápisnica o priebehu dražby boli navrhovateľovi doručované poštou, formou listovej zásielky doporučené, avšak ani jedna z písomností nebola navrhovateľovi doručená formou listovej zásielky do vlastných rúk s tým, že ani jednu z týchto zásielok si navrhovateľ neprevzal. Postup súdu pri doručovaní písomností do vlastných adresáta, ktorý nebol pri doručovaní zastihnutý, upravený v § 47 ods. 2. Podľa tohto ustanovenia platí, že ak nebol adresát písomností, ktorá sa má doručiť do vlastných rúk zastihnutý, hoci sa v mieste doručenia zdržuje, doručovateľ ho vhodným spôsobom upovedomí, že mu zásielku príde doručiť znova v deň a v hodinu uvedenú v oznámení. Ak zostane nový pokus o doručenie bezvýsledným, uloží doručovateľ písomnosť na pošte alebo na orgáne obce a adresáta vhodným spôsobom upovedomí. Ak si adresát zásielku počas jej uloženia nevyzdvihne, považuje sa deň kedy bola zásielka vrátená súdu za deň doručenia, i keď sa adresát o tom nedozvedel.

Pre vznik fikcie doručenia zakotvanej v citovanom ustanovení je predpísané súčasné splnenie nasledovných podmienok a/ možnosť náhradného doručenia nie je zákonom vylúčená, b/ adresát písomnosti nebol pri doručovaní písomností zastihnutý, c/ adresát sa zdržuje v mieste doručovania, d/ doručovateľ nezastihnutého adresáta vhodným spôsobom upovedomí, kedy príde písomnosť doručiť znova s uvedením dňa a hodiny, e/ druhý pokus o doručenie zostal taktiež bezvýsledný, f/ adresát písomnosti bol vhodným spôsobom upovedomený o uložení písomnosti na pošte, alebo orgáne obce, g/ adresát si písomnosť nevyzdvihol. Tieto podmienky musia byť splnené kumulatívne, a preto, ak nie je z nich splnená čo i len jedna z nich, neuplatní sa fikcia doručenia v zmysle § 47 ods. 2 O.s.p.. Pri doručovaní poštou sa miesto deň a spôsob doručenia preukazuje zásadne doručenkou, ktorú pošta vracia späť odosielateľovi. Z vyššie uvedeného potom je zrejmé, aký je rozdiel pri doručovaní doporučené a doručovaní do vlastných rúk, z čoho potom následne možno konštatovať, že bolo v celom rozsahu správny a korektný postup súdu prvého stupňa, ktorý dospel k záveru, že tieto podmienky doručovania v prejednávanej veci jednoznačne splnené neboli. Pokiaľ bola zásielka zo strany odporcu doručovaná len spôsobom doporučené, neboli splnené podmienky opakovaného doručenia písomnosti, kedy by druhý pokus o doručenie zostal bezvýsledný, a preto nie sú naplnené kumulatívne všetky podmienky na vznik fikcie doručenia tak, ako to predpokladá ust. § 47 ods. 2 O.s.p..

Preto sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s postupom súdu prvého stupňa, ktorý uzavrel, že minimálne tento spôsob doručovania a neprevzatie daných zásielok v náväznosti na ustanovenia Zákona o dobrovoľných dražbách zakladajú sami o sebe neplatnosť dobrovoľnej dražby. Nemožno preto súhlasiť s právnym názorom vysloveným v odvolaní odporcom v tom zmysle, že písomnosti je potrebné iba zaslať a nie doručovať, pretože ako správne konštatoval súd prvého stupňa pri doručovaní písomností sa použijú ustanovenia osobného predpisu, teda Občianskeho súdneho poriadku.

Rovnako sa odvolací súd stotožňuje aj s ďalším dôvodom neplatnosti dražby, ktorý súd prvého stupňa videl v tej skutočnosti, že tu existuje rozpor medzi tým čo bolo písomne odhlasované vlastníkmi bytov,

ako aj medzi sumou, ktorý si odhlasovali schválenie zriadenia záložného práva pre dlh vo výške 1.742,- eur, pričom v návrhu na vykonanie dražby navrhovateľ dražby vyhlasuje, že jeho pohľadávka predstavuje 1.753,93 eur, pričom zo zmluvy o vykonaní dražby je zrejmé, že navrhovateľ dražby vyhlasuje, že pohľadávka je ku dňu 31.01.2012 930,60 eur a to nielen s prihliadnutím na prehľad nedoplatkov na strane navrhovateľa k predmetnému bytu, aj s prihliadnutím na platby, ktoré vykonal v mesiaci november 2011, ako aj v mesiaci marec 2012. Za týchto okolností je potom potrebné prisvedčiť argumentu súdu prvého stupňa, že v takomto prípade s tým, že pri takejto dražbe je potrebné dodržať všetky ďalšie procesné náležitosti organizácie dražby tak, ako ich stanovuje zákon 527/2002 Z.z., t.z., že musia byť splnené podmienky pre vykonanie dražby predpokladané právnymi predpismi a to vrátane aktivít spoločenstva vlastníkov bytov kvalifikovaného schválenia, súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov s vykonaním dražby vrátane uzavretia zmluvy o vykonaní dražby medzi navrhovateľom a dražobníkom a ďalších procesných ustanovení týkajúcich sa organizácie dražby, vrátane vydania dražobnej vyhlášky a zabezpečenia ďalších listinných podkladov, čo sa v predmetnej veci nestalo.

So zreteľom na vyššie uvedené dôvody neplatnosti dražby odvolací súd sa ďalšími dôvodmi neplatnosti dražby vrátane zmluvnej pokuty, prípadne ďalších nedoplatkov so službami spojených s užívaním bytu nezaoberal, pretože s poukazom na vyššie uvedené, už samotné vyššie uvedené okolnosti sú postačujúce na to, aby bolo určené, že daná dražba je neplatná.

Pokiaľ majú odporcovia 1/, 2/ za to, navrhovateľ aj naďalej neplatí svoje záväzky, ktoré mu vyplývajú z jednotlivých zmlúv uzavretých medzi účastníkmi konania, nič mu nebráni v tom, aby po splnení zákonných predpokladov vyhlásil opätovne dražbu na danú nehnuteľnosť.

Za daného skutkového stavu veci však nezostávalo odvolaciemu súdu nič iné, len rozsudok súdu prvého stupňa ako vecne správny potvrdiť.

O náhrade trov odvolacieho konania bolo rozhodnuté podľa § 224 ods. 1 v spojení s § 142 ods. 1 O.s.p. a úspešnému navrhovateľovi náhrada trov odvolacieho konania priznaná nebola, nakoľko tento si žiadne trovy odvolacieho konania neuplatnil a z obsahu spisu mu trovy odvolacieho konania nevyplývajú.

Poučenie:

P o u č e n i e : Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.