

Súd: Okresný súd Brezno
Spisová značka: 5C/120/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6314204080
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 09. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Anna Hýseková
ECLI: ECLI:SK:OSBR:2014:6314204080.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Brezno, sudkyňou JUDr. Annou Hýsekovou, v právnej veci navrhovateľov v rade 1/ K. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom D., F. XX a v rade 2/ K. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom D., F. XX, obidvaja navrhovatelia zastúpení splnomocnencom H. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom D., F. XX proti odporcom v rade 1/ ŽP BYTOS, s.r.o. Podbrezová, Kolkáreň 36, IČO: 36 016 691, zast. splnomocnenkyňou Mgr. Lenkou Klimanovou, Podbrezová, Kolkáreň 35, v rade 2/ MIONEX s.r.o., Banská Bystrica, Kapitána Jaroša 11, IČO: 36 637 726 a v rade 3/ EMO-CAR, s.r.o., Banská Bystrica, Horná 12, IČO: 36 638 340, odporcovia v rade 2/ a 3/ právne zast. JUDr. Karínou Uhrínovou, advokátkou, Banská Bystrica, Nám. Štefana Moysesu 4 o neplatnosť dobrovoľnej dražby takto

rozhodol:

I. Súd návrh z a m i e t a.

II. Odporcovi v rade 1/ sa náhrada trov konania n e p r i z n á v a.

III. Navrhovatelia v rade 1/ a 2/ sú p o v i n í spoločne a nerozdielne nahradiť trovy konania spočívajúce v trovách právneho zastúpenia odporcovi v rade 2/ vo výške 217,07 Eur a odporcovi v rade 3/ vo výške 147,16 Eur na účet právnej zástupkyne odporcov, to všetko v lehote 3 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozhodnutia.

odôvodnenie:

Navrhovatelia sa svojím návrhom domáhali určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby, konajúcej sa dňa XX.XX.XXXX, ktorej predmetom bol predaj nehnuteľnosti vo vlastníctve navrhovateľov, zapísanej na LV č. XXXX a LV č. XXXX ako byt č. X, vo vchode č. XX, na Ul. F. v D.. Ako dôvod neplatnosti uvádzali skutočnosť, že odporca v rade 1/ ako navrhovateľ dražby nebol vlastníkom draženej nehnuteľnosti, nemal plnú moc od vlastníkov, ani zmluvne dohodnutý súhlas od vlastníkov nehnuteľností, pretože vlastníci vydraženej nehnuteľnosti nedali súhlas na dobrovoľnú dražbu. Odporca v rade 1/ mal týmto svojím konaním porušiť aj zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Spoločnosť vykonávajúca dražbu zabezpečovala písomné hlasovanie vlastníkov a dodatočne to podpísal zástupca vlastníkov bytov K. J., čo ústne potvrdil navrhovateľom. Dražby sa taktiež osobne zúčastnil a viedol ju S. K. V., ktorý je podľa obchodného registra štatutárnym orgánom odporcu v rade 2/, pričom účastníkom dražby nemôže byť osoba, ktorá je štatutárnym orgánom, členom štatutárneho orgánom, prokuristom alebo spoločníkom dražobníka v prípade, ak je dražobník právnickou osobou. Príklep bol teda vykonaný neoprávnenou osobou. Z týchto dôvodov žiadali vyhlásiť dražbu za neplatnú. Na pojednávaní, ktoré sa konalo dňa 16.09.2014, na tomto poslednom dôvode neplatnosti dražby už navrhovatelia netrvali.

Odporca v rade 1/ vo svojom vyjadrení k návrhu uviedol, že navrhovatelia mali dlhodobé problémy s platobnou disciplínou, už od roku 2007 napriek viacerým prísľubom neuhrádzali svoj dlh a tento

stále narastal. Nebolo možné uzavrieť dohodu s navrhovateľmi a takisto neboli ochotní ani splatiť svoj záväzok, preto sa správca rozhodol uspokojiť svoju pohľadávku formou dobrovoľnej dražby v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z. a pristúpil k dobrovoľnej dražbe na základe zákona č. 527/2002 Z.z., pričom splnil všetky zákonné požiadavky na vykonanie dražby. Navrhovatelia ohrozili aj šancu bytového domu na uchádzanie sa o pôžičku na komplexnú rekonštrukciu, pretože jednou z podmienok na získanie pôžičky je existencia nedoplatkov len do určitej výšky za daný bytový dom. Keď navrhovatelia uvádzajú, že na to, aby mohol odporca v rade 1/ podať návrh na začatie dobrovoľnej dražby, musel by mať plnú moc od vlastníkov a tvrdia, že odporca v rade 1/ nemal právo navrhnúť vykonanie dražby, odporca v rade 1/ poukázal na § 7 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách, kde okrem vlastníka predmetu dražby a osoby, ktorá vykonáva záložné právo, navrhovateľom dražby je aj iná osoba, ktorá je oprávnená navrhnúť vykonanie dražby podľa osobitného zákona. Osobitným zákonom je zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktorý v § 8b ods. 2 písm. i) ukladá správcovi povinnosť podať návrh na začatie dobrovoľnej dražby, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, pričom rovnaká povinnosť vyplýva odporcovi v rade 1/ aj zo zmluvy o výkone správy č. 43/2008/bytos v čl. V ods. 2 písm. i), ktorú uzavrel odporca v rade 1/ ako správca s vlastníkami bytov a nebytových priestorov bytového domu F. XX/XX, XX, XX D.. K dátumu 31.05.2014 predstavoval dlh navrhovateľov za služby spojené s užívaním bytu sumu 6 015,39 Eur. Navrhovatelia boli niekoľkokrát písomne vyzvaní na úhradu dlžnej čiastky, čo nikdy neuskutočnili, od roku 2007 neustále porušovali platobnú disciplínu. Odporca v rade 1/ bol aj v minulosti nútený požiadať súd o vydanie platobného rozkazu č.k. 6C/144/2011-69, ktorý nadobudol právoplatnosť a vykonateľnosť dňa 12.08.2011. Aj po tomto dátume pretrvávalo porušovanie platobnej disciplíny.

Pokiaľ ide o ďalšiu námietku navrhovateľov, že odporca v rade 1/ nespĺnil podmienky stanovené zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, neuvádzajú však také, má za to, že bol daný súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a náležitosti písomného hlasovania v zmysle § 14 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z. boli dodržané. Dňa 14.02.2014 bolo vyvesené na obvyklom mieste v bytovom dome oznámenie, že sa uskutoční písomné hlasovanie o otázke udelenia súhlasu na vykonanie dobrovoľnej dražby, ktoré sa uskutočnilo v dňoch 21.02.2014 až 23.02.2014. Súhlas udelilo 41 zo 72 vlastníkov bytov. Zápisnica o vykonaní písomného hlasovania bola spísaná dňa 24.02.2014 a zároveň bola vyvesená v priestoroch bytového domu na mieste obvyklom. Navrhovateľom bolo dňa 03.03.2014 doručené oznámenie o začatí vykonávania zákonného záložného práva s informáciou, že dobrovoľnú dražbu uskutoční odporca v rade 2/. V návrhu na začatie konania je uvedené, že spoločnosť, ktorá vykonávala dražbu (odporca v rade 2/) zabezpečovala písomné hlasovanie, toto však nie je pravda, pretože písomné hlasovanie zabezpečovala spoločnosť MIONEX REALITY, s.r.o., a to z dôvodu objektívnosti, pričom táto spoločnosť dlhodobo spolupracuje s viacerými správcami bytov a má aj praktické skúsenosti. Pre správcu je ťažké nájsť vlastníkov bytov, ktorí by boli ochotní narušiť si susedské vzťahy tým, že budú zbierať hlasy a následne sa obávať neustáleho obťažovania zo strany dlžníkov, ktorí sa pokúsia zistiť kto ako hlasoval. Na druhej strane správca ako právnická osoba nemá dostatok zamestnancov. Preto sa správca rozhodol poveriť spoločnosť MIONEX REALITY, s.r.o., a to konkrétne X. J. na uskutočnenie písomného hlasovania. Následne pri sčítaní hlasov boli prítomní dvaja zástupcovia vlastníkov bytov K. J. a X.. K. K., ktorí podpísali aj zápisnicu.

Pokiaľ ide o poslednú námietku uvádzanú v samotnom návrhu na začatie konania, že S.. K. V. - konateľ odporcu v rade 2/ bol účastníkom dražby, a preto je príklep neplatným právnym úkonom, poukazuje len na tú skutočnosť, že S.. K. V. sa dražby zúčastnil ako dražobník a nie ako účastník dražby. Z tohto dôvodu žiadal odporca v rade 1/ návrh v celom rozsahu zamietnuť.

Odporca v rade 2/ vo svojom vyjadrení k návrhu uviedol, že ako dražobník uzatvoril dňa 25.02.2014 s odporcom v rade 1/ zmluvu o vykonaní dobrovoľnej dražby, ktorej predmetom bola podľa čl. II bod 1 zmluvy úplná príprava organizácie dobrovoľnej dražby za účelom prechodu vlastníckeho práva k majetku záložcu na vydražiteľa, a teda speňaženie majetku záložcu za účelom uspokojenia pohľadávky navrhovateľa. Prílohou zmluvy bolo čestné prehlásenie odporcu v rade 1/ o tom, že predmet dražby je možné dražiť, pohľadávka vo výške istiny 2 634,35 Eur je zabezpečená záložným právom podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z.z. a je pravá, pričom zmluva obsahuje všetky zákonom stanovené náležitosti. Čo sa týka samotného písomného hlasovania z listinných dokladov vyplýva, že by prebiehalo v dňoch 21.02.2014 až 23.02.2014 na základe oznámenia zo dňa 14.02.2014, ktoré bolo vyvesené v priestoroch predmetného bytového domu. Podľa zápisnice o vykonaní písomného hlasovania zo dňa 24.02.2014 sa na hlasovaní zúčastnilo 41 vlastníkov z celkového počtu 72, pričom všetkých 41 vlastníkov

súhlasilo s vykonaním dobrovoľnej dražby. Navrhovateľom bolo oznámené začatie výkonu záložného práva k nehnuteľnosti, pričom predmetné oznámenie bolo navrhovateľom doručené dňa 03.03.2014, predmet dražby bol ohodnotený znaleckým posudkom na sumu 26 500,-Eur. Priebeh dražby osvedčila notárka JUDr. Marie Ježková v notárskej zápisnici č. N 179/2014, Nz 16805/2014, NCRI 17170/2014 zo dňa 05.05.2014, podľa ktorej dražobníkom bola spoločnosť MIONEX s.r.o., licitátorom S. K. V. a vydražiteľom EMO-CAR, s.r.o. za sumu 20 375,-Eur. Dražby sa zúčastnili 3 fyzické a 2 právnické osoby, ktorých zoznam je uvedený v prezenčnej listine. Pokiaľ navrhovatelia namietajú neplatnosť dražby z dôvodu, že sa jej zúčastnil osobne S.. K. V., ktorý je konateľom odporcu v rade 2/ a dražobníkom, čo je podľa nich v rozpore so zákonom, poukazuje na tú skutočnosť, že účastníkom dražby je osoba prítomná na dražbe, ktorá sa dostavila s cieľom urobiť podanie a spĺňa zákonom stanovené náležitosti. Prítomnosť S.. K. V. na dražbe je však potrebné posúdiť s poukazom na § 6 (dražobník) a § 9 (licitátor) zákona o dobrovoľných dražbách, teda nejde o osobu, ktorá je účastníkom dražby. Z týchto dôvodov navrhol odporca v rade 2/ návrh v celom rozsahu zamietnuť.

Súd nariadil pojednávanie na deň 16.09.2014, vykonal dokazovanie výsluchom účastníkov, prednesom zástupcov účastníkov, pripojeným dražobným spisom, spismi tunajšieho súdu sp. zn. 6C/35/2014, 6C/144/2011, 4C/84/2014 a listinnými dokladmi v nich obsiahnutými, ako aj listinnými dokladmi v spise tunajšieho súdu sp. zn. 5C/120/2014 a návrh navrhovateľov v celom rozsahu zamietol.

Podľa 2 písm. a) zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, dražbou sa rozumie verejné konanie, ktorého účelom je prechod vlastníckeho práva alebo iného práva k predmetu dražby, konané na základe návrhu navrhovateľa, pri ktorom sa licitátor obracia na vopred neurčený okruh osôb prítomných na vopred určenom mieste s výzvou na podávanie ponúk a pri ktorom na osobu, ktorá urobí najvyššiu ponuku, prejde príklepom licitátora vlastnícke alebo iné právo k predmetu dražby, alebo verejné konanie, ktoré bolo licitátorom ukončené z dôvodu, že nebolo urobené ani najnižšie podanie.

Podľa § 3 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z., predmetom dražby môže byť vec, právo, iná majetková hodnota, ktorá je prevoditeľná, súbor vecí, práv alebo iných majetkových hodnôt, podnik alebo časť podniku, ak bolo navrhnuté ich vydraženie a ak spĺňajú podmienky ustanovené týmto zákonom.

Podľa § 5 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z., účastníkom dražby je osoba prítomná na dražbe, ktorá sa dostavila s cieľom urobiť podanie a spĺňa podmienky ustanovené týmto zákonom.

Podľa § 6 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z., dražobníkom je osoba, ktorá organizuje dražbu a spĺňa podmienky ustanovené týmto a osobitným zákonom a vzniklo jej oprávnenie na prevádzkovanie príslušnej živnosti. Ak ide o majetok územných samosprávnych celkov alebo o majetok štátu, môže byť dražobníkom aj územný samosprávny celok alebo príslušný orgán štátnej správy.

Podľa § 7 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z., navrhovateľom dražby je vlastník predmetu dražby, osoba, ktorá vykonáva záložné právo (ďalej len "záložný veriteľ"), alebo iná osoba, ktorá je oprávnená navrhnuť vykonanie dražby podľa osobitného zákona 9).

Podľa poznámky 9) k § 7 je takýmto zákonom napríklad zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákon č. 7/2005 Z.z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Podľa § 7 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z., 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 § 7 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z., ak je predmetom dražby nehnuteľnosť, je navrhovateľ dražby povinný predložiť dražobníkovi list vlastníctva nie starší ako tri mesiace.

Podľa § 16 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z., dražbu je možné vykonať len na základe písomnej zmluvy o vykonaní dražby, ktorú uzavrie navrhovateľ dražby s dražobníkom; to neplatí, ak ide o majetok štátu,

ak je dražobníkom orgán štátnej správy, alebo ak ide o majetok územného samosprávneho celku, ak je dražobníkom tento územný samosprávny celok alebo ak je dražobníkom navrhovateľ dražby.

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

Podľa § 16 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z., 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 vlastníkom predmetu dražby právnická osoba, zmluva o vykonaní dražby musí obsahovať názov alebo obchodné meno, sídlo a identifikačné číslo, ak je pridelené.

Podľa § 20 ods. 13 zákona č. 527/2002 Z.z., ak ide o dražbu bytu, domu, inej nehnuteľnosti, podniku alebo jeho časti alebo ak najnižšie podanie hnuťelných vecí, práv a iných majetkových hodnôt presiahne sumu 33 193,92 eura, musí byť priebeh dražby osvedčený notárskou zápisnicou, v ktorej notár uvedie aj povinnosť predchádzajúceho vlastníka podľa § 29 ods. 2 prvej vety.

Podľa § 21 ods. 2 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 vlastníkom predmetu dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu; v tomto prípade je možné domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty. V prípade spoločnej dražby bude neplatná len tá časť dražby, ktorej sa takýto rozsudok týka (§ 23).

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

Podľa § 6 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, na správu domu sa zriaďuje spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len "spoločenstvo"), ak vlastníci bytov a nebytových priestorov neuzavrú zmluvu o výkone správy s inou právnickou osobou alebo fyzickou osobou (ďalej len "správca"), najmä s bytovým družstvom.

Podľa § 8 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z., správcom môže byť právnická osoba alebo fyzická osoba podnikateľ, ktorá má v predmete podnikania alebo v predmete činnosti správu a údržbu bytového fondu. Činnosť správcu môže byť vykonávaná len podľa tohto zákona.

Podľa § 8b ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. 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 § 8b ods. 2 písm. i) zákona č. 182/1993 Z.z., pri správe domu je správca povinný podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby 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 § 14 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z., ak nejde o rozhodovanie o zmluve o spoločenstve alebo o zmluve o výkone správy môže správca, zástupca vlastníkov alebo predseda vyhlásiť písomné hlasovanie. Pred písomným hlasovaním musia byť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sedem dní vopred informovaní o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať, a o termíne a mieste hlasovania, a to spôsobom v dome obvyklým. Na hlasovacom lístku musí byť uvedený deň konania hlasovania, meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, otázka alebo otázky; ak je viac otázok, označia sa poradovými číslami. Pri každej otázke musia byť dva rámčeky, z ktorých jeden je nadpísaný

slovom "áno" a druhý slovom "nie". Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru nevyznačí svoj názor, je hlas neplatný. Po vykonaní hlasovania písomnou formou správca, zástupca vlastníkov alebo predseda za účasti ďalších dvoch vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zistí výsledok hlasovania a oznámi ho do piatich pracovných dní od písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým. Aby bolo písomné hlasovanie právoplatné, je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak zákon neustanovuje inak. V prípade neúspešného hlasovania musí byť predmet hlasovania prerokovaný na schôdzi vlastníkov alebo na zhromaždení podľa odseku 2. Hlasovanie písomnou formou o tej istej veci možno opakovať až po prerokovaní predmetu hlasovania na schôdzi vlastníkov alebo na zhromaždení. Prehlasovaný vlastník bytu a nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, pretože mu nebol oznámený spôsobom v dome obvyklým, má právo obrátiť sa do troch mesiacov od hlasovania na súd, inak jeho právo zaniká.

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 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.

V súlade so súčasnou právnou úpravou dražbou sa chápe verejné konanie, ktorého účelom je prechod vlastníckeho práva alebo iného práva k predmetu dražby konané na základe návrhu navrhovateľa. Na osobu, ktorá urobí najvyššiu ponuku prejde príklepom licitátora vlastnícke alebo iné právo k predmetu dražby. Predmetom dražby môže byť vec, právo, iná majetková hodnota, ktorá je prevoditeľná, súbor vecí, práv alebo iných majetkových hodnôt, podnik alebo časť podniku, ak bolo navrhnuté ich vydraženie ak spĺňajú podmienky ustanovené zákonom. Okrem iného nemožno dražiť predmet dražby, ktorým navrhovateľ dražby alebo dražobník na základe zmluvy, vykonateľného rozhodnutia súdu, alebo vykonateľného rozhodnutia orgánu verejnej správy nemôže nakladať, alebo ak konanie vylučuje osobitný predpis. Zákon presne stanovuje, kto môže byť účastníkom dražby, priebeh dražby ako prísne formálny postup pri stanovení termínu dražby, ceny predmetu dražby, samotného priebehu dražby, prípadne upustenia od dražby, nadobudnutia vlastníctva k veci dražbou. 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, avšak len v prekluzívnej lehote 3 mesiacov odo dňa udelenia príklepu, pričom výnimky sú stanovené v § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách.

Z vykonaného dokazovania považoval súd za preukázané, že dňa XX.XX.XXXX uzavreli odporca v rade 1/ ako navrhovateľ dražby a odporca v rade 2/ ako dražobník zmluvu o vykonaní dobrovoľnej dražby, a to nehnuteľnosti bytu č. X., nachádzajúceho sa X. podlaží a pivnice v bytovom dome na Ul. F., súp. č. XX, vchod č. XX, ktorý sa nachádza na parc. CKN č. XXXX/XX o výmere XXX m², CKN č. XXXX/XX o výmere XXX m², CKN č. XXXX/XX o výmere XXX m², všetko zastavané plochy a nádvorcia, zapísané na LV č. XXXX, pre kat. úz. D., okres D., obec D., v podiele X/X spolu s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v podiele XX/XXXX, t.j. podiel k pozemku pod bytovým domom na parc. registra C č. XXXX/XX, č. XXXX/XX, č. XXXX/XX, všetko zastavané plochy a nádvorcia o výmere XXX m² každá, zapísané na LV č. XXXX, pre kat. úz. D., okres D., obec D.. Odporca v rade 1/ ako správca bytového domu na základe písomného hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov o udelenie súhlasu na vykonanie dobrovoľnej dražby na predmetnú nehnuteľnosť, ktoré sa konalo v dňoch 21.02.2014 až 23.02.2014 v čase od 17.00 hod. do 19.00 hod. uzavrel túto zmluvu, pretože mu súhlas udelilo 41 vlastníkov bytov z celkového počtu 72 vlastníkov bytov.

Pokiaľ ide o prvú námietku navrhovateľov, že odporca v rade 1/ nemal písomný alebo zmluvný súhlas navrhovateľov na vykonanie dobrovoľnej dražby, súd poukazuje na znenie § 8b ods. 2 písm. i) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktorý jednoznačne ustanovuje, že pri správe domu je správca povinný podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov v dome. Takáto istá povinnosť správcovi vyplýva aj zo Zmluvy o

vykone správy domu č. XX/XXXX/bytos zo XX.XX.XXXX v zmysle jej dodatkov, ktorú uzavrel odporca v rade 1/ ako správca s vlastníkami bytov a nebytových priestorov bytového domu F. XX/XX, XX, XX D., a to konkrétne z čl. V bod 2 písm. i). Zákon neukladá povinnosť mať v tomto prípade súhlas, či už ústny alebo písomný, vlastníkov predmetnej nehnuteľnosti. Správcovi vzniká zo zákona povinnosť podať takýto návrh za predpokladu, že vlastníci bytov a nebytových priestorov odsúhlasia podanie takéhoto návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby.

Odporca v rade 1/ oznámením zo dňa 14.02.2014 vlastníkom bytov a nebytových priestorov bytového domu F. XX/ XX, XX, XX oznámil, že v dňoch od 21.02.2014 do 23.02.2014 v čase od 17.00 hod. do 19.00 hod. sa uskutoční písomné hlasovanie o otázke udelenia súhlasu na vykonanie dobrovoľnej dražby na byt. č. X, vo vchode č. XX z dôvodu, že odporca v rade 1/ na predmetnom byte eviduje nedoplatok na preddavkoch za plnenia spojené s užívaním bytu k 31.01.2014 vo výške 2.516,82 Eur spolu s príslušenstvom (č.l. 104 v súdnom spise). Predmetné písomné hlasovanie bolo vykonané prostredníctvom X. J., ktorú odporca v rade 1/ poveril na vykonanie tohto písomného hlasovania (č.l. 117 v súdnom spise). Zo zápisnice o vykonaní písomného hlasovania v bytovom dome F. XX/ XX, XX, XX v D. z dôvodu vykonania dobrovoľnej dražby na byt č. X, vo vchode F. XX vyplýva, že toto písomné hlasovanie sa uskutočnilo v dňoch 21.02.2014 až 23.02.2014, bytový dom má celkovo 72 vlastníkov bytov, pričom všetky byty sú vo vlastníctve fyzických osôb. Nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov bytov je 37, po sčítaní hlasov na hlasovacej listine bol výsledok hlasovania nasledovný: za schválenie vykonania dobrovoľnej dražby hlasovalo 41 vlastníkov, vykonanie neschválilo 0 vlastníkov a nehlasovalo 31 vlastníkov. Na základe tohto písomného hlasovania bolo vykonanie dobrovoľnej dražby na byt č. X, vo vchode XX schválené. Táto zápisnica je podpísaná K. J. a X.. K. ako zástupcami vlastníkov a X.. C. D. ako zástupkyňou správcu (č. l. 112 súdneho spisu).

Pokiaľ na pojednávaní splnomocnenec navrhovateľov namietal, že v tejto otázke už predtým bolo písomné hlasovanie, a preto, keďže to malo byť neúspešné, aby bolo možné toto druhé písomné hlasovanie, musela medzitým prebehnúť schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov súd poukazuje na skutočnosť, že dňa XX.XX.XXXX sa konala schôdza vlastníkov bytového domu F. XX/ XX, XX, XX D., kde bolo prijaté uznesenie č. X/XXXX, na základe ktorého vlastníci poverili správcu vo veci vymoženia nedoplatku u vlastníka bytu č. X, vo vchode XX s nasledovným postupom "Správca vyzve písomne menovaného vlastníka o vyporiadanie celej podlžnej sumy v termíne do 30.06.2013. V prípade ak uvedený vlastník nevyporiada podlžnosť, prítomní vlastníci poverujú správcu o vykonanie dražby predmetného bytu." Následne bolo toto označenie bytu č. X opravené rukou správkynou na byt č. X. Toto prijaté uznesenie č. X/XXXX zo schôdze vlastníkov, ktorá sa konala dňa XX.XX.XXXX bolo písomne oznámené aj navrhovateľovi v rade 1/ a to dňa 29.05.2013. Splnomocnenec navrhovateľov na pojednávaní potvrdil, že mal na mysli toto hlasovanie, pričom podľa neho išlo o písomné hlasovanie.

Súd má za to, že v tomto prípade nešlo o písomné hlasovanie vzhľadom na to, že išlo o riadnu schôdzu vlastníkov bytového domu F. XX/XX, XX, XX a súdu bola doložená aj zápisnica z tejto schôdze vlastníkov bytov (č.l. 124 a nasl. súdneho spisu). Keďže predmetnému písomnému hlasovaniu, ktoré sa konalo v dňoch 21.02.2014 až 23.02.2014 nepredchádzalo žiadne iné písomné hlasovanie týkajúce sa tej istej otázky, ktoré by bolo neplatné resp. neúspešné, nebolo potrebné prerokovávať túto otázku na schôdzi vlastníkov alebo na zhromaždení. Taktiež námietka, že zástupca vlastníkov bytov iba podpísal zápisnicu o hlasovaní nie je dôvodná. Zákon neukladá povinnosť, aby pri hlasovaní bol prítomný zástupca vlastníkov bytov. Správa je povinný po vykonaní hlasovania za prítomnosti ďalších dvoch vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zistiť výsledok hlasovania a oznámiť ho do piatich pracovných dní od písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým. Súd túto podmienku považuje za splnenú, pretože zápisnica o vykonaní písomného hlasovania bola vyhotovená dňa 24.02.2014 a vyvesená na nástenke v bytovom dome (č.l. 112, 113 súdneho spisu).

Na pojednávaní, ktoré sa konalo dňa 16.09.2014 splnomocnenec navrhovateľov uviedol, že na treťom dôvode neplatnosti dražby, že S.. K. V. sa nemohol zúčastniť dražby lebo je konateľom odporcu v rade 2/ netrvá, preto sa súd touto otázkou nezaoberal, poukazuje však na tú skutočnosť, že účastník dražby je osoba odlišná od dražobníka a od licitátora.

Vzhľadom na všetky vyššie uvedené skutočnosti má súd za to, že neboli porušené ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách tak ako si to vyžaduje § 21 ods. 2 uvedeného zákona, pričom aj samotný splnomocnenec navrhovateľov na pojednávaní uviedol, že si nemyslí, že bol porušený konkrétny zákon,

len má za to, že dobrovoľná dražba nie je legitímny nástroj na zmenu vlastníctva, a preto súd návrh navrhovateľov v celom rozsahu zamietol. Zároveň zamietol aj návrhy na doplnenie dokazovania výsluchom všetkých vlastníkov bytov, ktorí sa zúčastnili hlasovania v dňoch 21.02.2014 až 23.02.2014, ako aj výsluchom X. J., pretože vykonanie týchto dôkazov súd nepovažoval za potrebné vzhľadom na to, že všetky skutočnosti boli ozrejmene, či už listinnými dokladmi alebo prednesmi priamo na pojednávaní.

O trovách konania rozhodol súd podľa § 142 ods. 1, § 149 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku. Odporca v rade 1) si náhradu trov konania neuplatnil, preto mu ju súd nepriznal, aj keď bol v konaní úspešný. Odporcovia v rade 2/ a 3/ si uplatnili náhradu trov konania pozostávajúcu z trov právneho zastúpenia v celkovej výške 1.597,31 Eur.

Súd priznal odporcovi v rade 2/ trovy konania spočívajúce v trovách právneho zastúpenia vo výške vo výške 217,07 Eur a odporcovi v rade 3/ trovy konania spočívajúce v trovách právneho zastúpenia vo výške 147,16 Eur.

V prípade odporcu v rade 2/ súd priznal odmenu za 2 úkony právnej služby v roku 2014 po 61,87 Eur - príprava a prevzatie právneho zastúpenia dňa 14.07.2014, vyjadrenie k návrhu zo dňa 15.07.2014 a za 1 úkon právnej služby v roku 2014 vo výške 50 % z 61,87 Eur - účasť na pojednávaní dňa 16.09.2014, 3 režijné paušály v roku 2014 po 8,04 Eur, cestovné náhrady vo výške ? zo sumy 22,95 Eur (Banská Bystrica - Brezno a späť dňa 16.09.2014 (85 km pri spotrebe 6,1 l/ 100 km a cene PHM 1,479 Eur/1 l a základnej náhrade za používanie cestných motorových vozidiel 0,183 Eur/1 km) a náhradu za stratu času vo výške ? zo sumy 53,60 Eur (4 polhodiny v roku 2014 po 13,40 Eur) v zmysle § 11 ods. 1 písm. a), § 13 ods. 2, § 13a ods. 1 písm. a), c), d), § 15, § 16 ods. 3, § 17 ods. 1 vyhlášky č. 655/2004 Z.z. a § 7 zákona č. 283/2002 Z.z.

V prípade odporcu v rade 3/ priznal odmenu za 1 úkon právnej služby v roku 2014 po 61,87 Eur - príprava a prevzatie zastúpenia dňa 16.09.2014 a za 1 úkon právnej služby v roku 2014 vo výške 50 % z 61,87 Eur - účasť na pojednávaní dňa 16.09.2014, 2 režijné paušály v roku 2014 po 8,04 Eur, cestovné náhrady vo výške ? zo sumy 22,95 Eur (Banská Bystrica - Brezno a späť dňa 16.09.2014 (85 km pri spotrebe 6,1 l/ 100 km a cene PHM 1,479 Eur/1 l a základnej náhrade za používanie cestných motorových vozidiel 0,183 Eur/1 km) a náhradu za stratu času vo výške ? zo sumy 53,60 Eur (4 polhodiny v roku 2014 po 13,40 Eur) v zmysle § 11 ods. 1 písm. a), § 13 ods. 2, § 13a ods. 1 písm. a), d), § 15, § 16 ods. 3, § 17 ods. 1 vyhlášky č. 655/2004 Z.z. a § 7 zákona č. 283/2002 Z.z.

Právna zástupkyňa si uplatnila odmenu za jeden úkon právnej služby vo výške 370,14 Eur, keď vychádzala z tarifnej hodnoty - sumy, za ktorú bola predmetná nehnuteľnosť vydražená. Súd má za to, že v tomto prípade nie je možné vyjadriť hodnotu práva v peniazoch vzhľadom na tú skutočnosť, že predmetom konania bolo určenie neplatnosti právneho úkonu a neplatnosť ako taká sa nedá oceniť. Preto súd priznal odmenu za jeden úkon právnej služby vo výške X/XX výpočtového základu podľa § 11 ods. 1 písm. a) vyhlášky č. 655/2004 Z.z., t.j. vo výške 61,87 Eur. V prípade úkonu - účasť na pojednávaní dňa 16.09.2014 išlo o spoločné zastupovanie 2 osôb (odporcu v rade 2/ aj odporcu v rade 3/), preto súd pri každom z nich priznal odmenu vo výške 50 % zo základnej sadzby tarifnej odmeny. Uplatnené cestovné náhrady a náhradu za stratu času súd priznal vo výške ? u odporcu v rade 2/ a vo výške ? u odporcu v rade 3/, pretože sa vzťahovali na úkon - účasť na pojednávaní, kde išlo o spoločné zastupovanie oboch odporcov.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia, prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Banskej Bystrici

V odvolaní okrem náležitostí v zmysle § 42 ods. 3 a 79 ods. 1 OSP, musí byť uvedené, proti ktorému súdu a 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 proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej možno odôvodniť len tým, že

- v konaní došlo k vadám uvedených v § 221 ods. 1 O.s.p.,
- konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§205a OSP),
- rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá právoplatné a vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na súdny výkon rozhodnutia alebo návrh na vykonanie exekúcie podľa Zákona č. 233/1995 Z.z. (Exekučný poriadok).