

Súd: Okresný súd Pezinok
Spisová značka: 10C/57/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1713203258
Dátum vydania rozhodnutia: 05. 11. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Roman Majerský
ECLI: ECLI:SK:OSPK:2014:1713203258.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Pezinok v konaní pred samosudcom JUDr. Romanom Majerským, v právnej veci navrhovateľov: 1/ Q. Š., N.. XX.XX.XXXX, A. K. XX, B., 2/ V. Š., N.. XX.XX.XXXX, A. K. XX, B., proti odporcom: 1/ SVT Golem, s. r. o., so sídlom Pribinova 15, Senec, IČO: 35 727 128, 2/ I. dražobná, s. r. o., so sídlom Staré Záhrady 3, Bratislava, IČO: 35 855 649, zastúpený: MAKARA advokátska kancelária, s. r. o., Bratislava, Alžbety Gwerkovej 22, IČO: 47 236 795, 3/ FORTRADEX, s. r. o., so sídlom Pečnianska 8, Bratislava, IČO: 46 258 451, o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, takto

rozhodol:

Súd návrh **z a m i e t a**.

Súd odporcovi 1/ nepriznáva náhradu trov konania.

Navrhovatelia 1/ a 2/ sú povinní spoločne a nerozdielne nahradiť odporcovi 2/ trovy právneho zastúpenia v sume 250,19 € do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

Súd odporcovi 3/ nepriznáva náhradu trov konania.

odôvodnenie:

Navrhovatelia sa návrhom domáhali, aby súd určil dražbu uskutočnenú I. dražobnou, s. r. o., dňa 06.05.2013 za neplatnú. Predmetom dražby boli nehnuteľnosti a to byt č. XX nachádzajúci sa v bytovom dome so súpisným číslom XXXX na treťom poschodí, vchod č. X, postavený na parcele registra „C“ č. XXXX/X a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 544/10000 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel na pozemku parcela registra „C“ č. XXXX/X, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 305 m², zapísané na liste vlastníctva č. XXXX vedeným Okresným úradom Senec, katastrálny odbor, pre okrese Senec, obec Senec, katastrálne územie Senec (ďalej len „nehuteľnosť“).

Návrh odôvodnili tým, že boli bezpodielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti, keď dňa 18.02.2013 dostali výzvu na prístupnenie nehnuteľnosti od I. dražobnej, s. r. o. za účelom obhliadky znalca pre vypracovanie znaleckého posudku na dražbu, ktorá sa mala uskutočniť dňa 06.03.2013. Nakoľko nedostali od správcu žiadne upovedomenie o neuhradenom dlhu dňa 20.02.2013 požiadali správcu o zaslanie ročného zúčtovania za rok 2012 a vyčíslenie dlhu. Správca im doručil rozúčtovanie nákladov za správu a prevádzku bytu za rok 2011 s nedoplatkom v sume 1.850,66 €. Pri osobnej návšteve sa navrhovateľka 2/ dohodla so správcou, že im bude zaslaný splátkový kalendár, ale do dňa podania žaloby im nebol doručený.

Podaním doručeným súdu dňa 30.05.2013 rozšírili navrhovatelia žalobu o odporcov 2/ a 3/ ako aj dôvody žaloby v tom, že ak by správca doručil navrhovateľom splátkový kalendár, dlh by uhradili a požiadali

dražobníka o upustenie od dražby. Ocenenie nehnuteľnosti bolo vykonané aj bez toho, aby bola zo strany navrhovateľov sprístupnená. Všeobecná hodnota nehnuteľnosti nezodpovedala trhovej hodnote. Dražobník bol povinný podľa § 7 ods. 4 zákona 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách (ďalej len „zákon“) ponúknuť vlastníkom bytových a nebytových priestorov nehnuteľnosť na odkúpenie a pokiaľ tak neurobil, porušil tým zákon. Zákon o dobrovoľných dražbách bol porušený aj v § 11 ods. 4, keď oznámenie o dražbe nebolo zverejnené na úradnej tabuli - na internetovej stránke mesta Senec ani nebolo zverejnené oznámenie v periodickej tlači.

Podaním doručeným súdu dňa 04.03.2014 navrhovatelia doplnili presné označenie odporcu 1/.

Odporca 1/ v písomnom vyjadrení k návrhu uviedol, že navrhovatelia dražby - vlastníci bytov a nebytových priestorov na domovej schôdzi rozhodli, že dlh navrhovateľov nie je možné uhradiť formou splátok. Do termínu konania dražby dlh na byte č. XX nebol nikým uhradený. Pred konaním dražby mu dňa 04.03.2013 navrhovateľka 2/ oznámila, že podala na súde žalobu o neplatnosť dražby, avšak tento im nedoručila a zo súdu im táto skutočnosť nebola oznámená. S obsahom žaloby sa oboznámil až koncom augusta 2014. Vyúčtovanie nákladov za rok 2012 nemali ku dňu konania dražby spracované, nakoľko ročné zúčtovanie vykonali a doručili navrhovateľovi až dňa 22.04.2013. V dražbe požadovali úhradu nákladov za rok 2011, zálohové platby za rok 2012 a adekvátnu časť zálohových platieb za rok 2013 do termínu konania dražby.

Odporca 2/ v písomnom návrhu uviedol, že upustiť od dražby podľa § 19 ods. 1 zákona by bol povinný iba na základe písomnej žiadosti navrhovateľa dražby, čo sa do času začatia dražby nestalo, pretože navrhovatelia dlh nezaplatili. Odporca 2/ listom zo dňa 13.02.2013 informoval navrhovateľov, že dňa 06.03.2013 o 10:00 h sa uskutoční obhliadka a vyzval ich, aby nehnuteľnosť sprístupnili. Zo znaleckého posudku č. 4/2013 vyplýva, že vlastníci nehnuteľnosti neumožnili znalcovi vykonať podrobnú obhliadku v riadne naplánovanom a oznámenom termíne, preto vykonal ohodnotenie podľa § 12 ods. 3 zákona, ktoré zodpovedá cene obvyklej v mieste a čase konania dražby. V zmysle § 7 ods. 4 zákona je navrhovateľ dražby povinný označiť osoby, ktoré majú predkupné právo k predmetu dražby alebo ktoré majú spoluvlastnícky podiel k predmetu dražby. K porušeniu § 7 ods. 4 zákona nemohlo dôjsť, nakoľko na predmete dražby neviazalo žiadne zákonné predkupné právo a ani iné predkupné právo. Odporca 2/ si taktiež splnil povinnosť podľa § 11 ods. 4 zákona, keď Mestskému úradu doručil dňa list dňa 08.04.2013 o oznámení dražby, ako aj zadal objednávku riadkovej inzercie emailom dňa 28.03.2013, ktorá bola uverejnená v denníku SME dňa 15.03.2013. Z uvedeného mal odporca 2/ za to, že dôvody neplatnosti dražby uvedené navrhovateľmi neboli dané a žiadal súd, aby žalobu zamietol.

Odporca 3/ v podaní zo dňa 03.11.2014 sa stotožnil s argumentáciou odporcov 1/ a 2/. Vzhľadom na to, že navrhovatelia namietali predovšetkým úkony odporcov 1/ a 2/ považoval svoju účasť v konaní za formálnu, vyplývajúcu zo zákona.

Súd vykonal dokazovanie vypočutím účastníkov, oboznámením návrhu, listu vlastníctva č. XXXX, výzvy na sprístupnenie nehnuteľností, žiadosti o určenie výšky dlhu a návrh splátkového kalendára, výpisu z obchodného registra odporcu 1/, rozúčtovania nákladov za správu a prevádzku bytu za rok 2011, prehľadu platieb v roku 2012, 2013, prehľad nedoplatku za rok 2011, odpovede odporcu 2/ z 06.03.2013, notárskej zápisnice

č. N 219/2013, fotokópie novín SME z 15.04.2013, objednávky riadkového inzerátu, oznámenia o dražbe z 04.04.2013, znaleckého posudku č. 4/2013, zmluvy o vykonaní dražby nehnuteľnosti č. 2013/03, ostatného obsahu spisu a zistil nasledujúci skutkový a právny stav.

Navrhovateľ 1/ na pojednávaní uviedol, že bol dlhodobo nezamestnaný a teda mal problémy platiť výdavky svoje ako aj rodiny a preto mu vznikol aj dlh na úhradách spojeným s užívaním bytu. Žiadal preto odporcu 1/ o splátkový kalendár, čo mu prisľúbil, ale nakoniec žiadny nevypracoval a začal sa pred nimi zatajovať. Vo veci sa nič nedialo, až za tri týždne mu prišiel list, že byt ide do dražby. Preto s manželkou vyhľadali advokátku, aby vec začala riešiť. Potom dostal ďalší list, ktorého obsahom bola obhliadka bytu kvôli jeho oceneniu v dražbe. Tejto obhliadky sa však v termíne, ktorý bol uvedený v liste nikto nezúčastnil, pretože v tom termíne bol v byte osobne, bola prítomná aj jeho matka. Aj naďalej tvrdil to, že byt bol v znaleckom posudku podhodnotený. Pracuje ako živnostník pre spoločnosť SUF s. r. o. s mesačným príjmom 900,- €, má spoločné dlhy s manželkou, ktoré mesačne splácajú spolu v sume 400,- €, majú dve maloleté deti 13 a 5 ročné.

Navrhovateľka 2/ na pojednávaní uviedla, že manžel bol dlhodobo nezamestnaný, preto musela ísť do práce a to aj napriek tomu, že sa starala o deväť mesačnú dcéru. Neskôr sa zamestnal aj manžel, v čom videla možnosť, ako splatiť dlhy, ktoré mali a preto šla za konateľom odporcu 1/ a požiadala ho o splátkový kalendár, toto prisľúbil a však potom sa jej začal zatajovať. Dostali prvú poštu týkajúcu sa dražby, vyhľadali advokátku, s ktorou vec začali riešiť, žiadala od odporcu 1/ listiny týkajúce sa vyúčtovania, aby presne poznali výšku dlhu. Ešte pred tým ako sa vykonala dražba nás prišli nám neznámi ľudia vyzvať aby byt vypratali, za čo podala na odporcu 1/ trestné oznámenie, lebo vedela, že sú to ľudia od neho. Potom dostali písomnosť týkajúcu sa termínu obhliadky bytu za účelom jeho ohodnotenia, na ktorú ale oni neprišli, pretože v tom čase bol doma manžel s jeho matkou. Našla iba lístok v schránke. Myslela si, že vec sa dala riešiť aj inak ako dražbou, napr. exekúciou. Byt bol podhodnotený, nakoľko je kompletne zrekonštruovaný a nemôže mať hodnotu takú aká je uvedená v znaleckom posudku. Vo veci vykonania dražby im bolo doručené oznámenie o dražbe v zmysle § 17 zákona č. 527/2002 ako aj oznámenie o výsledku dražby vrátane notárskej zápisnice založené na č. I. 40. Pracuje v spoločnosti Holger Christiansen s. r. o. v Bernolákove na pozícii operátora s mesačným príjmom 700,-€, má zrážky zo mzdy v sume 400,-€ popri tých 400,-€, ktoré spomenul manžel, že spláca zo svojej výplaty. Dlžoby sú z nebankoviek, jedna pôžička bola na vyplatenie predchádzajúceho dlhu na byte, ďalšie si vzali v čase, keď bol manžel nezamestnaný na vykrytie iných výdavkov.

Odporca 1/ na pojednávaní uviedol, že nebol to správca, ktorý rozhodol o postupe voči navrhovateľom, ale vlastníci bytov a nebytových priestorov, ktorí na spoločnej schôdzi dali možnosť navrhovateľom zaplatiť dlh, ale nie v splátkach. Ako drobnú hrozbu dal na katastri oznámenie o výkone záložného práva, čo zvyčajne iných dlžníkov donúti dlžobu splatiť, čo sa však v prípade navrhovateľov nestalo. To, či by bolo možné splatiť dlh v splátkach bolo v rukách vlastníkov bytov a nebytových priestorov, pretože akýmkoľvek splátkovým kalendárom by bolo možné zaplatiť dlh navrhovateľov, bolo nevyhnutné aby zo spoločných prostriedkov hradili ten zostatok. Ide však o malú bytovku, ktorá si neplatenie úhrad spojených s užívaním bytu a spoločné priestory nemôže dovoliť. Preto na spoločnej schôdzi vlastníci odsúhlasili dražbu a vybrali dražobnú spoločnosť. Navrhovateľka 2/ mu oznámila, že podala žalobu na súd a však jemu vtedy nebolo zo súdu nič doručené.

Právny zástupca odporcu 2/ na pojednávaní uviedol, že navrhovatelia nepopreli oznámenie o termíne vykonania obhliadky, pri čom poukázal zároveň aj na zákonné ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách, keď toto umožňuje v prípade ak nie je sprístupnená dražená vec vykonať jej ohodnotenie odhadom. Znalcovi dražený byt nebol zo strany navrhovateľov sprístupnený. Dražba by sa nevykonala iba v prípade, ak by navrhovatelia zaplatili svoj dlh do okamihu otvorenia dražby k rukám navrhovateľa dražby čo sa v konkrétnom prípade nestalo a preto dražobník mal povinnosť dražbu vykonať. S poukazom na posledné označenie odporcu 1/ ako SVT GOLEM s. r. o. ako navrhovateľa dražby žiadal konanie zastaviť pre nedodržanie zákonného ustanovenia povinného okruhu účastníkov špecifického konania, ktorým je konanie o neplatnosti dobrovoľnej dražby.

Podľa listu vlastníctva č. XXXX vedeným Okresným úradom Senec, katastrálny odbor, pre okrese Senec, obec Senec, katastrálne územie Senec boli navrhovatelia bezpodielovými spoluvlastníkmi bytu č. XX nachádzajúci sa v bytovom dome so súpisným číslom XXXX na treťom poschodí, vchod č. X, postavený na parcele registra „C“ č. XXXX/X a spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 544/10000 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu na pozemku parcela registra „C“ č. XXXX/X, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 305 m², zapísané na liste vlastníctva č. XXXX.

Na základe výzvy z 13.02.2013 boli navrhovatelia vyzvaní na sprístupnenie bytu za účelom obhliadky dňa 06.03.2013 o 10:00 h.

Listom z 20.02.2013 navrhovateľ 1/ požiadal odporcu 1/ o určenie výšky dlhu a návrh splátkového kalendáru. Zároveň v liste uviedol, že im bol doručený list od odporcu 2/ na sprístupnenie bytu za účelom jeho obhliadky, ako aj oznámenie katastra o vykonaní zápisu na základe záznamovej listiny č. Z-000855/2013.

Listom z 06.03.2013 odporca 2/ oznámil navrhovateľovi 1/, že výška istiny pohľadávky je suma 3.124,- €, príslušenstvo pohľadávky je v sume 897,52 €. Odmena dražobníka je v sume 144,78 €, náklady súvisiace s dražbou v sume 3,40 €.

Notárskou zápisnicou č. N 219/2013 zo dňa 06.05.2013 notárka JUDr. Tatjana Šúrková osvedčila priebeh dražby nehnuteľností: byt č. XX nachádzajúci sa v bytovom dome so súpisným číslom XXXX na treťom poschodí, vchod č. X, postavený na parcele registra „C“ č. XXXX/X a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 544/10000 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel na pozemku parcela registra „C“ č. XXXX/X, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 305 m², zapísané na liste vlastníctva č. XXXX vedeným Okresným úradom Senec, katastrálny odbor, pre okrese Senec, obec Senec, katastrálne územie Senec. Dražba sa uskutočnila na základe zmluvy o vykonaní dražby nehnuteľnosti č. XXXX/XX uzatvorenej medzi navrhovateľom dražby - Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome súpisné číslo XXXX v zastúpení SVT Golem, s. r. o. Dražba bola vyhlásená dražobníkom na základe Oznámenia o dražbe uverejneného v Notárskom centrálnom registri dražieb dňa 27.03.2013, podľa ktorého sa dražby koná dňa 06.05.2013. Dražobníkom bola 1. dražobná, s. r. o., so sídlom Staré Záhrady 3, Bratislava, IČO: 35 855 649. Vydražiteľom predmetu dražby bol Fortradex, s. r. o., so sídlom Pečnianska 8, Bratislava, IČO: 46 258 451. Bývalí vlastníci predmet dražby boli Q. Š., nar. XX.XX.XXXX a V. Š., nar. XX.XX.XXXX, obaja bytom K. XX.

Vlastníci bytom a nebytových priestorov v bytovom dome súpisné číslo XXXX na K. L. XX, XX v Senci ako navrhovatelia dražby uzavreli dňa 11.02.2013 zmluvu o vykonaní dražby nehnuteľnosti č. XXXX/XX so spoločnosťou 1. dražobná, s. r. o., so sídlom Staré Záhrady 3, Bratislava, IČO: 35 855 649 ako dražobníkom. Navrhovatelia dražby podľa § 7 ods. 2 zákona navrhli vykonanie dražby a to na základe Zmluvy o výkone správy zo dňa 01.04.2002 a uznesenia č. 1 zo zhromaždenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v obytnom dome súpisné číslo XXXX na K.J. L. XX, XX v Senci zo dňa 06.09.2012.

Podľa rozúčtovania nákladov za správu a prevádzku bytu č. 16 za rok 2011 bol nedoplatok v sume 1.850,66 €.

Podľa § 2 písm. a/ zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách (ďalej len „zákon“) na účely zákona sa rozumie dražbou 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 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 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 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 navrhovateľom dražby je vlastník predmetu dražby alebo osoba oprávnená konať v mene vlastníka podľa osobitného zákona (ďalej len „záložný veriteľ“), ktorý za podmienok ustanovených týmto zákonom navrhuje vykonanie dražby.

Podľa § 7 ods. 2 zákona navrhovateľ dražby je povinný písomne vyhlásiť, že predmet dražby je možné dražiť. Ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, je povinný písomne vyhlásiť aj pravosť, sumu a splatnosť pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva podľa tohto zákona (§ 16 ods. 3).

Podľa § 7 ods. 3 zákona ak je predmetom dražby nehnuteľnosť, je navrhovateľ dražby povinný predložiť dražobníkovi list vlastníctva nie starší ako tri mesiace.

Podľa § 16 ods. 1 zákona 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 § 24 ods. 1 zákona po ukončení dražby vyhotoví dražobník bez zbytočného odkladu zápisnicu o vykonaní dražby, ak sa priebeh dražby neosvedčuje notárskou zápisnicou.

Podľa § 27 ods. 1 zákona ak uhradil vydražiteľ cenu dosiahnutú vydražením v ustanovenej lehote, prechádza na neho vlastnícke právo alebo iné právo k predmetu dražby udelením príklepu.

Podľa § 28 ods. 1 zákona ak sa nespisuje notárska zápisnica osvedčujúca priebeh dražby, dražobník vydá bez zbytočného odkladu vydražiteľovi, ktorý nadobudol vlastnícke právo alebo iné právo k predmetu dražby podľa § 27, písomné potvrdenie o vydražení predmetu dražby. Písomné potvrdenie obsahuje označenie predmetu dražby, predchádzajúceho vlastníka predmetu dražby, navrhovateľa dražby, ak nie je totožný s vlastníkom predmetu dražby, dražobníka a vydražiteľa, súčasťou potvrdenia o vydražení musí byť doklad, z ktorého bude zrejмый dátum a spôsob zaplatenia ceny dosiahnutej vydražením.

Podľa § 21 ods. 2 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; 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. 3 zákona osoba, ktorá podala na súde žalobu podľa odseku 2, je povinná oznámiť príslušnej správe katastra nehnuteľností začatie súdneho konania.

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

Dražbou je 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.

Ak boli porušené ustanovenia 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 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).

Podmienky uplatnenia návrhu na určenie neplatnosti dražby podľa § 21 zákona nie sú od 01.01.2008 viazané na preukázanie naliehavého právneho záujmu. Podľa § 80 písm. c/ Občianskeho súdneho poriadku návrhom na začatie konania možno uplatniť, aby sa rozhodlo najmä o určení, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem. Pri skúmaní existencie naliehavého právneho záujmu ide o posúdenie, či podaná žaloba je vhodný (účinný a správne zvolený) procesný nástroj ochrany práva navrhovateľa, či sa ňou môže dosiahnuť odstránenie spornosti práva, a či snád

len zbytočne nevyvoláva konanie, po ktorom bude musieť aj tak nasledovať iné (ďalšie) súdne konanie alebo konania. Naliehavý právny záujem je spravidla daný v prípade, ak by bez tohto určenia bolo právo žalobcu ohrozené alebo ak by sa bez tohto určenia stalo jeho právne postavenie neistým (porovnaj R 17/1972). Procesná povinnosť preukázať, že v čase rozhodovania súdu je naliehavý právny záujem na určení právneho vzťahu alebo práva, zaťažuje toho, kto sa tohto určenia domáha (navrhovateľa). Pokiaľ chce navrhovateľ osvedčiť svoj naliehavý právny záujem, musí na jednej strane poukázať na určité skutkové okolnosti prejednávanej veci vedúce k sporu medzi účastníkmi a k potrebe určiť súdom, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, na druhej strane vysvetliť, že práve podaná žaloba je procesne vhodným nástrojom, ktorý tento spor rieši (odstraňuje neistotu vzťahu účastníkov konania alebo vytvára pevný základ pre jeho usporiadanie).

Zákon č. 527/2002 Z. z. v ustanovení § 21 ods. 2 upravuje možnosť domáhať sa určenia neplatnosti dražby za splnenia tam uvedených podmienok ako aj podmienok podľa § 21 ods. 4 zákona. Inak povedané, naliehavý právny záujem na určení neplatnosti dobrovoľnej dražby je daný zo zákona, avšak iba pri splnení zákonom predpísaných podmienok. Základnou podmienkou úspešnosti podanej žaloby na určenie neplatnosti dražby je okruh účastníkov, ktorých je navrhovateľ povinný v návrhu označiť a ktorými mi sú podľa § 21 ods. 2 zákona navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba.

Navrhovatelia na základe uznesenia súdu č. k. 10C/57/2013-49 z 06.02.2013 označili odporcu 1/ SVT Golem, s. r. o., pričom ako vyplýva z obsahu podaného návrhu na začatie konania za navrhovateľa dražby nepovažovali iného z označených odporcov. Z predložených dôkazov a to zo zmluvy o dražbe nehnuteľnosti č. XXXX/XX a notárskej zápisnice

č. N 219/2013, ktorou navrhovatelia disponovali, bolo nepochybné, že navrhovateľmi dražby boli Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome súpisné číslo XXXX na K. L. Č.. XX, XX v Senci. Správca bytového domu - označený odporca 1/ je povinný podľa § 8b ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. 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. V prejednávanej veci však zákon č. 527/2002 Z. z. vyžaduje, aby účastníkom konania bol navrhovateľ dražby a nie správca bytového domu. Keďže navrhovatelia neoznačili ako účastníka konania navrhovateľa dražby, bez konania s jeho účasťou preto nemohli byť úspešní a súd bol povinný návrh na určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby zamietnuť, bez vecného preskúmania tvrdených dôvodov neplatnosti dražby.

O trovách konania odporcu 1/ a 3/ súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 v spojení v § 151 ods. 1 OSP a týmto nepriznal náhradu trov konania, nakoľko si ju neuplatnili.

O trovách konania odporcu 2/ súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 v spojení s § 151 ods. 1 OSP a priznal mu náhradu pozostávajúcu z trov právneho zastúpenia podľa § 10, § 11, § 13a, § 15 vyhlášky MS SR č. 655/2004 Z. z. za tri úkony právnej služby (prevzatie a príprava zastúpenia, písomné vyjadrenie, účasť na pojednávaní) á 61,85 €, 1 x režijný paušál á 7,63 €, 2 x režijný paušál á 8,04 €. Náhrada cestovných výdavkov podľa § 16 vyhlášky v sume

14,11 € za cestu na pojednávanie dňa 05.11.2014. Náhrada za stratu času podľa § 17 vyhlášky v sume 26,80 € (za dve začaté polhodiny á 13,40 €). Spolu predstavujú trovy právneho zastúpenia odporcu 2/ sumu 250,19 €.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie do 15 dní od jeho doručenia.

Podľa § 205 ods. 1 OSP v odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3) 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.

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

a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1,

- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože 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),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Ak si povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, môže oprávnený podať návrh na výkon rozhodnutia.