

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 7Co/31/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8619201102
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 11. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Branislav Breza
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2022:8619201102.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Branislava Brezu a sudcov JUDr. Martina Fiľakovského a JUDr. Anny Kovaľovej v právnej veci žalobcov 1/ S. C., nar. XX.XX.XXXX a 2/ H. C., nar. XX.XX.XXXX, bývajúcich v B., na ul. C. č. XXX/XX, proti žalovaným: 1/ GIRATHERM, s.r.o., so sídlom v Giraltovciach, na ul. Dukelskej č. 75, IČO: 44 742 231, 2/ Finlegal services, s.r.o., so sídlom v Bratislave, na ul. Štefánikovej č. 23, IČO: 46 283 421 a 3/ I. G., nar. XX.XX.XXXX, bývajúcej vo S. P. č. XX, právne zastúpenej JUDr. Ing. Adriánom Cupákom, advokátom, so sídlom vo Svidníku, na ul. Dr. Goldbergera č. 249/1, o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, o odvolaní žalobcov proti rozsudku Okresného súdu Svidník zo dňa 29.04.2021 č.k. 6C 22/2019-245 v spojení s opravným uznesením Okresného súdu Svidník zo dňa 03.05.2022 č.k. 6C 22/2019-295, takto

rozhodol:

Potvrdzuje rozsudok v spojení s opravným uznesením.

Žalovaným sa nepriznáva náhrada trov odvolacieho konania.

odôvodnenie:

1. Prvoinštančný súd napadnutým rozsudkom v spojení s opravným uznesením (ďalej len napadnutý rozsudok) žalobu zamietol a žalovaným priznal proti žalobcom náhradu trov konania v plnom rozsahu.

2. Z čiastočného LV č. XXXX, kat. úz. B. zo dňa 04.05.2019 bolo zistené, že žalobcovia sú vlastníkmí bytu č. X vo vchode 1, na 3. poschodí bytového domu súpisné č. XXX, postaveného na parcele č. XXX, na ul. C. v B.. V časti „C“ tarchy je uvedené záložné právo podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z.z. v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v uvedenom bytovom dome a ďalšie záložné zmluvy a exekučné príkazy súdnych exekútorov. V poznámkach sú od roku 2009 uvedené oznámenia o začatí výkonu záložného práva. Z výpisu z LV zo dňa 21.02.2020 z poznámok bolo zistené, že na základe žiadosti žalovaného v 1. rade zo dňa 20.02.2012 bola zapísaná poznámka - oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby a poznámka žalovaného v 2. rade P13/19 - oznámenie T 87/2018 zo dňa 19.02.2019 o dražbe nehnuteľností.

3. Z bodu 2. čl. V. Zmluvy o výkone správy zo dňa 01.09.2009 uzavretej medzi žalovaným v 1. rade ako správcom a vlastníkmí bytov a nebytových priestorov v bloku H., C. XX, B. bolo zistené, že vlastníci bytov a nebytových priestorov sú povinní v súlade so Zmluvou o výkone správy poukazovať na účet správcu mesačne preddavky vopred, a to do posledného dňa každého mesiaca. Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome spravidla vždy na jeden rok dopredu tak, aby boli pokryté predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení a spoločných nebytových priestorov v dome, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z bodu 10. toho istého článku Zmluvy je zrejmé, že ak vlastníci bytu alebo nebytového priestoru zasahuje do výkonu vlastníckeho

práva ostatných vlastníkov takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva okrem iného aj tým, že neuhrádza preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu a príspevky do fondu prevádzky, údržby a opráv a pod., môže súd na návrh správcu nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome. Zmluvu o výkone správy podpísal aj žalobca v 1. rade.

4. Zo zápisnice z konania schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome a prezenčnej listiny zo dňa 23.11.2011 súd zistil, že vlastníci bytov v bytovom dome na ulici C. XX v B. nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov schválili návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu žalobcov, čo je uvedené v uznesení č. 3 zápisnice a súčasne poverili správcu na vykonanie všetkých úkonov potrebných pre zabezpečenie dražby. Žalobcovia sa schôdze nezúčastnili.

5. Z pripojeného spisu Okresného súdu Svidník sp. zn. 2C/99/2016 bolo zistené, že žalobcovia od roku 2012 do roku 2016 neuhradili ani jeden mesačný zálohový predpis a žalovaný v 1. rade v uvedenom konaní žiadal zaplatiť sumu 21.462,71 eur. Tento spor skončil po namietanom čiastočnom premlčaní zo strany žalobcov dohodou o urovnaní zo dňa 11.05.2017, ktorá bola schválená uznesením Okresného súdu Svidník o schválení zmiernosti zo dňa 06.11.2017 č.k. 2C 99/2016-87.

6. Z výzvy žalovaného v 1. rade adresovanej žalovanej v 3. rade na zaplatenie nedoplatku vo výške 2.104,67 eur zo dňa 03.02.2020 s predpísanými a uhradenými zálohami bolo zistené, že žalovaný v 1. rade vyzval žalovanú v 3. rade na úhradu tohto nedoplatku v lehote 5 dní od obdržania výzvy za neuhradené preddavky na účet správcu.

7. Z výzvy na vypratanie bytu zo dňa 15.04.2019 bolo zistené, že žalovaná v 3. rade vyzvala žalobcov, aby predmetný byt vypratali a odovzdali jej protokolárne dňa 21.05.2019 o 10.00 hod. z dôvodu, že dňa 26.03.2019 sa stala prostredníctvom dražby výlučnou vlastníčkou bytu.

8. Z výzvy žalovanej v 3. rade na úhradu nákladov počas užívania bytu zo dňa 15.04.2019 bolo zistené, že žalovaná v 3. rade vyzvala žalobcov na úhradu nákladov počas celej doby užívania bytu osobami žalobcov a ich dcéry na jej účet, z ktorého následne budú uhradené náklady žalovanému v 1. rade, elektrárňam a plyniarňam.

9. Z potvrdení S. N. o vkladoch v hotovosti na účet bolo zistené, že žalobcovia platia spotrebu elektrickej energie a plynu za byt aj po dražbe dňa 26.03.2019, aj keď z dôkazov nie je zrejmé, komu platby smerovali a v akej výške boli predpisy za elektrickú energiu a plyn, nakoľko boli poukazované rôzne sumy.

10. Z príjmových pokladničných dokladov predložených žalobcami o úhradách za byt za niektoré mesiace rokov 2017 až 2019 bolo zistené, že žalobcovia pred dražbou platili žalovanému v 1. rade nejaké úhrady, ktoré neboli žalobcami presne vyčíslené.

11. Po vyhodnotení listinných dôkazov a za použitia príslušných zákonných ustanovení prvoinštančný súd dospel k záveru, že žaloba žalobcov nie je dôvodná. Žalobcovia sa postupom podľa ustanovenia § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov, domáhali určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby z dôvodu neplatnosti záložnej zmluvy a viacerých závažných porušení ustanovení Zákona o dobrovoľných dražbách, ako aj Občianskeho zákonníka. Žalobcovia sa tak včas podanou žalobou domáhali určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby vykonanej dňa 26.03.2019, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti nachádzajúce sa v katastrálnom území B., zapísané na LV č. XXXX a to byt č. X, na ul. C. XXX/XX v B. v bytovom dome súp. č. XXX a podiely na spoločných častiach a zariadeniach domu a príslušenstvom pozemku parc. číslo XXX - zastavané plochy a nádvorcia o výmere 487 m², v podiele 6709/123694, ktorých výlučnými vlastníckymi boli žalobcovia. Súd mal priebeh vykonania dobrovoľnej dražby osvedčený z odpisu notárskej zápisnice N 67/2019, NZ 9362/2019, NCRIs 9563/2019 zo dňa 26.03.2019 vyhotovenej notárom JUDr. O. T.. Dražba bola vykonaná žalovaným v 2. rade ako dražobníkom na návrh žalovaného v 1. rade ako navrhovateľom dražby, v rámci ktorej mala nadobudnúť príklepom vlastnícke právo žalovaná v 3. rade ako vydražiteľ. Zo zápisnice bolo preukázané, že predmet dobrovoľnej dražby bol ocenený znalcom v znaleckom posudku na sumu 15.000 eur. Jednalo sa o prvú dražbu a žalovaná v 3. rade predmetné nehnuteľnosti vydražila za sumu

15.000 eur po postupnom znižovaní najnižšieho podania licitátorom - vo výške 18.000 eur, ako je to zrejme z notárskej zápisnice.

12. Podľa ustanovenia § 2 písm. a) Zákona 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. V prejednávanej veci navrhli vykonanie dražby vlastníci bytov v zastúpení správcou bytového domu ako žalovaným v 1. rade, v ktorom sa nachádza byt žalobcov, ktorí boli v zmysle § 7 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách ako osoby, ktoré vykonávajú záložné právo, oprávnení navrhnuť vykonanie dražby podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Z vyhlásenia navrhovateľa dobrovoľnej dražby zo dňa 06.12.2018 predloženého žalovaným v 2. rade bolo preukázané, že žalovaný v 1. rade ako navrhovateľ dražby podal dražobníkovi návrh na začatie výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby a v nadväznosti na tento návrh zároveň vyhlásil, že záloh - predmetné nehnuteľnosti je možné dražiť a že v zmysle § 7 ods. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách sú všetky pohľadávky viažuce sa k tomuto záložnému právu ku dňu tohto vyhlásenia pravé a splatné v celkovej sume 16.441,93 eur ku dňu 31.10.2018 s tým, že celková suma zabezpečenej pohľadávky bude dopočítaná ku dňu udelenia príklepu. Je nesporné, že návrh žalovaným v 1. rade bol podaný na uspokojenie pohľadávky, ktorú tvorí dlh žalobcov spočívajúci v neplnení si povinnosti zo Zmluvy o výkone správy poukazovať na účet správcu mesačne preddavok do fondu prevádzky, údržby a opráv, ktorého výšku určili vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome a dlh z nedoplatku, ktorý bol vyúčtovaný žalobcom pri ročných vyúčtovaniach. Zo zápisnice z konania schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome a prezenčnej listiny zo dňa 23.11.2011 je zrejme, že vlastníci bytov už v roku 2011 v uvedenom bytovom dome nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov schválili návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu žalobcov, čo je uvedené v uznesení č. 3 zápisnice a súčasne poverili správcu na vykonanie všetkých úkonov potrebných pre zabezpečenie dražby. Žalobcovia sa schôdze nezúčastnili. Žalobcovia, ako to vyplýva z pripojeného spisu Okresného súdu Svidník sp. zn. 2C/99/2016, si neplnili povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy o výkone správy aj po roku 2011, nakoľko, ako vyplýva zo žaloby podanej v tejto veci, žalobcovia od roku 2012 do roku 2016 neuhradili ani jeden mesačný zálohový predpis a žalovaný v 1. rade v uvedenom súdnom konaní žiadal zaplatiť sumu 21.462,71 eur. Tento spor skončil po namietanom čiastočnom premlčaní zo strany žalobcov dohodou o urovnaní so žalovaným v 1. rade zo dňa 11.05.2017, ktorá bola schválená uznesením Okresného súdu Svidník o schválení zmiernosti zo dňa 06.11.2017 č.k. 2C/99/2016-87, na základe ktorého sa žalobcovia zaviazali splatiť žalovanému v 1. rade dlh v celkovej výške 13.119 eur v mesačných splátkach po 50, resp. po 100 eur. Žalobcovia teda o svojom dlhu minimálne od roku 2011 vedeli, tento neuhradili a mali obdobia, kedy neuhrádzali ani mesačné predpisy. Nie je preto pravdivé tvrdenie žalobcov, že žalovaní im zasiahli do práv tak, že im preukázateľne spôsobujú ujmu finančnú aj majetkovú, že vďaka cielenému podvodnému konaniu žalovaných ich pripravili o bývanie, o ich strechu nad hlavou, nakoľko žalovaný v 1. rade ako správca celé roky vychádzal v ústrety žalobcom a vzhľadom na nedodržiavanie dohodnutých podmienok zo strany žalobcov a ich neustále narastajúci dlh od roku 2011, pristúpil k výkonu záložného práva až v roku 2018. Z uvedeného je zrejme, že práve porušenie právnej povinnosti žalobcov bolo nepopierateľným dôvodom k začatiu výkonu záložného práva žalovaného v 1. rade formou dobrovoľnej dražby. Je nepochybné, že žalovaný v 1. rade z titulu výkonu funkcie správcu bol povinný postupovať v súlade s ustanovením § 8b ods. 1 písm. c) Zákona o vlastníctve bytov, v zmysle ktorého je správca povinný zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome. Uvedené nachádza oporu aj v ustanovení § 8b ods. 1 písm. e) Zákona o vlastníctve bytov, z ktorého vyplýva, že pri správe bytového domu je správca povinný sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky a v ustanovení § 8b ods. 1 písm. i) Zákona o vlastníctve bytov, kedy 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 a nebytových priestorov v dome. Vyššie špecifikované ustanovenia zákona tak výslovne stanovujú správcovi bytového domu povinnosť podania návrhu na výkon zákonného záložného práva formou dobrovoľnej dražby pri splnení podmienky nadpolovičného súhlasu všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome a pri splnení druhej podmienky, a to presiahnutie hodnoty pohľadávky bez príslušenstva zabezpečenej zákonným záložným právom ku dňu oznámenia o začatí výkonu záložného práva na viac ako 2.000 eur (§ 3 ods. 6 Zákona o dobrovoľných dražbách) bez priznania pohľadávky rozhodnutím súdu, ktoré by bolo exekučným titulom. V zhode s vyjadrením žalovaného v 1. rade aj pre súd je nepochybné, že žalovaný v

1. rade rešpektoval vôľu ostatných vlastníkov bytového domu voči žalobcom, ktorí dlhodobo a zásadným spôsobom porušujú zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov tým, že neplatia platby do fondu prevádzky, údržby a opráv, čím tak vedome konajú na úkor ostatných vlastníkov už niekoľko rokov. Takéto porušovanie elementárnych povinností je z dlhodobého hľadiska pre vlastníkov neakceptovateľné, a preto realizovanie dobrovoľnej dražby bytu bolo zo strany ostatných vlastníkov legitímnym a legálnym nástrojom ako uvedenú situáciu riešiť. V tomto prípade dokonca žalovaný v 1. rade disponoval aj súdom priznanou pohľadávkou v konaní vedenom na Okresnom súde Svidník pod sp. zn. 2C/99/2016, ktorá je exekučným titulom voči žalobcom, ktorú žalobcovia neuhradili a ktorá bola v konečnom dôsledku aj podkladom pre realizovanie dražby, ktorej neplatnosti sa žalobcovia dovolávajú. Žalovaný v 1. rade ako správca bytového domu tak oprávnenne pristúpil k uskutočneniu dobrovoľnej dražby a neopomenul ustanovenie § 343 ods. 3 C.s.p., nakoľko toto ustanovenie sa vôbec netýka výkonu zákonného záložného práva.

13. V zmysle § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z., záložné právo k predmetnému bytu žalobcov vzniklo na základe zákona, nie na základe zmluvy. Vznik zákonného záložného práva nebol výsledkom nejakej dohody zmluvných strán, kde by boli zo strany žalovaného v 1. rade jednostranne zakomponované neprijateľné zmluvné podmienky, ale dôsledkom uplatnenia príslušného právneho predpisu, na základe ktorého automaticky uzavretím zmluvy o výkone správy dochádza k vzniku záložného práva k bytu v rozsahu zákonom stanovených podmienok. Pri neexistencii tohto inštitútu, akým zákonné záložné právo v danom prípade je, by ináč vlastníci bytov a nebytových priestorov čelili opakovaným žalobám o peňažné plnenie, ktoré sa každý mesiac opakuje. Tento inštitút má svoje zákonné a etické opodstatnenie a dáva dostatočné garancie ostatným vlastníkom v bytovom dome, aby v prípade potreby dali dlžníkovi čas na úhradu dlžnej platby, aby tento nemusel čeliť žalobám o peňažné plnenie zakaždým, ak sa nevyplatí platba do fondu v lehote splatnosti, ako je to v tomto prípade. Žalobcovia teda vo vzťahu k záložnému právu, ktoré namietajú, nie sú spotrebiteľia a pokiaľ žalobcovia odvodzujú svoje právne postavenie „spotrebiteľov“, ktorých práva boli porušené výkonom záložného práva k bytu, ktoré je obsahom neprijateľnej zmluvnej podmienky, nemá toto ich tvrdenie žiadny právny ani skutkový základ. Je pravdou, že žalobcovia sú čiastočne spotrebiteľia vo vzťahu k Zmluve o výkone správy, v ktorej po preskúmaní ale neboli zistené žiadne neprijateľné podmienky a žalobcovia ani žiadne neprijateľné podmienky v žalobe neuvádzali. Právna úprava náležitostí zmluvy o výkone správy v ust. § 8a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. v žiadnom prípade neznamená, že v prípade zmluvy o výkone správy ide o formulárový typ zmluvy, rovnako ako okolnosť týkajúca sa povinnosti správcu uzavrieť zmluvu o výkone správy súčasne so všetkými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome jednou zmluvou nevylučuje a priori dodržanie podmienky individuálneho dojednania zmluvných podmienok, nakoľko individuálne dojednanie neznamená, že žalovaný v 1. rade mal prerokovávať jednotlivé zmluvné ustanovenia osobitne s každým z vlastníkov samostatným rokovaním. Pre platnosť zmluvy o výkone správy sa vyžaduje jej schválenie nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Zmluva o výkone správy teda nemôže mať v celom rozsahu povahu zmluvy spotrebiteľskej, nakoľko upravuje nielen práva a povinnosti medzi vlastníkami a správcou, ale aj medzi vlastníkami navzájom. Povahu spotrebiteľskej zmluvy môže mať len v tej časti, kde upravuje práva a povinnosti medzi vlastníkami a správcou. Zmluva o výkone správy bytu žalobcov so žalovaným v 1. rade bola teda platne uzatvorená.

14. Žalobcovia neplnením si povinnosti poukazovať príslušné preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv ohrozujú chod bytového domu, čo dokazuje aj účel použitia preddavkov do jednotlivých fondov v zmysle ust. § 10 ods. 3 Zákona o vlastníctve bytov. Žalobcovia svojím konaním žiadnym spôsobom dlhodobo neberú ohľad na ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorí si svoje povinnosti v zmysle príslušných zákonov a zmluvy o výkone správy plnili, a preto súd nemôže žalobcom jednostranne zagarantovať ich práva v zmysle Ústavy Slovenskej republiky a príslušných právnych predpisov pri konštatovaní, že žalovaný v 1. rade konal v súlade s príslušnými zákonmi, a to najmä z pohľadu rovnosti a rovnováhy práv jednotlivých vlastníkov bytov. Žalobcovia žiadnym spôsobom v súvislosti so žalobou podanou na súd neuvádzajú, ako a z čoho by platili napr. splátky dlhu, zvlášť keď nedodržia ani úhrady mesačného predpisu na byt. Z dlhodobého hľadiska bolo preukázané, že v prípade žalobcov nie je žiadna garancia disciplinovanosti, resp. pravidelnosti v plnení si svojich povinností. Z listu vlastníctva bolo preukázané, že žalobcovia majú aj iné dlhy, nakoľko na byte žalobcov sú zapísané viaceré exekučné príkazy.

15. Žalobcovia, ktorí po dražbe bytu odmietli byť vypratať, uhrádzajú predpisy za energie, aby mali zabezpečenú dodávku elektriny a plynu. Na strane druhej vydražiteľke ako vlastníčke bytu rastie na preddavkoch uhrádzaných správcovi bytu dlh, na zaplatenie ktorého už neúspešne žalobcov vyzývala.

16. Žalobcovia v žalobe poukazovali aj na viaceré závažné porušenia ustanovení Zákona o dobrovoľných dražbách zo strany žalovaného v 2. rade ako dražobníka, ktorý vykonal dražbu bytu. Súd sa zaoberal jeho postupom a vytýkanými porušeniami postupu pri dražbe a súladne s Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky, tak ako je uvedené v odpovedi Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky adresovanej žalobcom zo dňa 26.08.2019, nezistil také skutočnosti, ktoré by nasvedčovali namietanému porušeniu povinností dražobníka pri výkone jeho činnosti. Žalobcovia v žalobe namietajú, že dražbu predmetnej nehnuteľnosti vykonal dražobník vo Svidníku zámerne, a to napriek tomu, že predmet dražby je v 28,10 km vzdialených B., čím sa im cielene znemožnilo zúčastniť sa na dražbe a dohliadať na jej priebeh, nakoľko nemajú dostatok finančných prostriedkov na úhradu cestovného a takto zvolené miesto dražby obmedzovalo potenciálnych miestnych účastníkov z H. U. zúčastniť sa jej priebehu. V tejto súvislosti sa poukázalo na to, že Zákon o dobrovoľných dražbách nekladie žiadne podmienky pre miesto dražby, pričom v meste B., kde sa nachádza predmet dražby, nesídlí žiaden notársky úrad. Vzdialenosť, ako aj čas dražby nijako neobmedzovali potenciálnych záujemcov, aby sa dražby zúčastnili.

17. Žalobcovia v žalobe napadli aj hodnotu predmetu dražby tvrdiac, že Zákon o dobrovoľných dražbách nepriznáva žiadny prostriedok právnej ochrany proti hrubému podhodnoteniu dražených nehnuteľností. V tejto súvislosti sa poukázalo na § 12 ods. 5 Zákona o dobrovoľných dražbách, podľa ktorého môže vlastník predmetu dražby do desiatich pracovných dní od doručenia znaleckého posudku vzniesť u dražobníka námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby, prípadne žiadať vyhotoviť znalecký posudok iným znalcom. Dražobník je povinný sa so vznesenými námietkami písomne vysporiadať a najneskôr päť pracovných dní pred konaním dražby zaslať vlastníčkovi predmetu dražby písomnú odpoveď. Ak vlastník predmetu dražby žiada vyhotoviť nový znalecký posudok, zabezpečí dražobník znalecký posudok bezodkladne do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti od iného znalca. Z vyjadrenia žalovaného v 2. rade k nesúhlasu s ohodnotením predmetu dražby a nesúhlasu so znaleckým posudkom, ktoré žalobcovia prevzali dňa 18.03.2019, bolo preukázané, že žalobcovia nepodali námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby znaleckým posudkom v lehote 10 dní od jeho doručenia, nakoľko znalecký posudok bol doručený žalobcom dňa 29.01.2019, pričom lehota na podanie námietok a podanie žiadosti o vyhotovenie znaleckého posudku iným znalcom uplynula dňa 08.02.2019 a podanie žalobcov bolo žalovanému v 2. rade doručené dňa 03.03.2019. Čo sa týka žalovaného v 2. rade ako dražobníka, ani zo strany žalovaného v 2. rade nedošlo k vytýkaným porušeniam Zákona o dobrovoľných dražbách, ani iného všeobecne záväzného právneho predpisu. Činnosť žalovaného v 2. rade ako dražobníka okrem iných podlieha aj kontrole zo strany Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky ako nezávislého orgánu kontroly a dohľadu.

18. Žalovanej v 3. rade bol na dražbe dňa 26.03.2019 udelený príklep, pričom v zmysle § 26 ods. 5 Zákona o dobrovoľných dražbách žalovaná v 3. rade riadne uhradila cenu dosiahnutú vydražením, čím podľa ustanovenia § 27 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách prešlo na žalovanú v 3. rade vlastnícke právo k predmetu dražby udelením príklepu licitátorom. Z vyjadrenia žalovanej bolo preukázané, že 4 roky po rozvoде manželstva si chcela vyriešiť svoju bytovú situáciu kúpou lacnejšieho bytu, peniaze na byt si požičala od rodiny a v dobrej viere byt kúpila s presvedčením, že tento je predávaný v súlade so zákonom a overený notárom. Teraz je v situácii, keď nemá ani peniaze, ani byt, nakoľko žalobcovia byt neopustili a k tomu má ešte platiť mesačné preddavky žalovanému v 1. rade ako správcovi bytu. Tento dlh od vykonania dražby predstavuje sumu 4.800 eur a ďalej rastie. Žalobcovia sa ani po opakovaných výzvach (osobných a telefonických) z jej strany nemienia z bytu vypratať. Žalovaná v 3. rade sa pritom žiadneho porušenia právnych predpisov nedopustila.

19. Pokiaľ žalobcovia poukazujú na konanie notára v zmysle ust. § 36 ods. 1 Zákona o notároch a notárskej činnosti, súd nemá pochybnosti, vzhľadom na odôvodnenie rozsudku, o konaní notára a má za to, že notár postupoval pri svojej činnosti s odbornou starostlivosťou.

20. Rozhodnutia, na ktoré poukazujú žalobcovia v žalobe, sa nedajú aplikovať v tomto konaní, nakoľko vychádzajú z iného skutkového stavu. Je potrebné stotožniť sa s názorom žalovaného v 1. rade, že nie je možné súhlasiť so žalobcami, aby právna úprava výkonu záložného práva alebo právna úprava

týkajúca sa dobrovoľných dražieb bola v rozpore s Ústavou Slovenskej republiky, nakoľko Ústavný súd Slovenskej republiky doteraz nerozhodol o tom, že daná právna úprava je v rozpore s Ústavou Slovenskej republiky. Platí prezumpcia ústavnosti, podľa ktorej sa právne predpisy a právne normy pokladajú za súladné s Ústavou Slovenskej republiky, pokiaľ Ústavný súd nerozhodne, že tieto právne predpisy alebo právne normy sú s ňou v rozpore.

21. S prihliadnutím na uvedené súd prvej inštancie žalobu žalobcov zamietol.

22. Výrok o trovách odôvodnil ust. § 255 ods. 1 v spojení s ust. § 262 ods. 2 C.s.p.

23. Proti tomuto rozsudku podali v zákonom stanovenej lehote odvolanie žalobcovia. Navrhli rozsudok zrušiť a vec vrátiť na nové prejednanie. Ako dôvod uviedli, že súd sa iba povrchne venoval najdôležitejšej náležitosti dražobného konania, teda vyhláseniu pravosti pohľadávky vstupujúcej do dražby. Vo vyhlásení navrhovateľa dražby nie sú žiadne preskúmateľné a odkontrolovateľné informácie podporujúce pohľadávku v čiastke 16.441,93 eur, ani jej splatnosť, a preto vyhlásenie navrhovateľa dražby nespĺňa podmienky jasnosti a určitosti, teda nepotvrzuje pravosť vymáhanej pohľadávky a teda vyhlásenie navrhovateľa dražby v zmysle § 7 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách zo dňa 06.12.2018 nespĺňa zákonné podmienky pre potreby uskutočnenia dražby a nemôže byť akceptované pre vykonanú dražbu nehnuteľnosti na bývanie. Vyhlásenie navrhovateľa dražby teda nie je v súlade s § 7 ods. 2 veta druhá zákona č. 527/2002 Z.z. Zákona o dobrovoľných dražbách, podľa ktorého 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.

24. Vo veci nie je možné opomenúť ani ďalší podstatný nedostatok navrhovateľa dražby a klamlivé konanie dražobníka, a to obsah prezenčnej listiny zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov konanej dňa 23.11.2011, kde sa schvaľoval návrh na vykonanie dražby bytu žalobcov, v ktorom napr. majiteľka bytu a garáže MUDr. M. je podpísaná iným a nie svojim podpisom bez predloženej úradnej plnej moci, čo navádza k predpokladu zmanipulovania schôdze, podpisov a zákonných podkladov k schvaľovaniu dražby bytu žalobcov. Obdobne je to aj s podpisom B., ktorá nie je vlastníčkou bytu, v ktorom býva, lebo je to len manželka syna vlastníkov bytu, v ktorom býva B..

25. Sudca svojim konaním preukázateľne umožňuje žalovanej v 3. rade robiť s nehnuteľnosťami čokoľvek, teda aj scudziť na základe kúpnej zmluvy alebo inej scudzovacej zmluvy, alebo na základe záložnej alebo inej zmluvy zaťažiť alebo komukoľvek prenajímať. Súčasne naďalej umožňuje žalovanej v 3. rade zabraňovať užívanie nehnuteľnosti žalobcom a jeho blízkym osobám, ktoré byt užívali ku dňu prevodu na žalovanú v 3. rade. Tým sa zväčšuje riziko kontroly nad majetko-právnym stavom (pohybom) predmetných nehnuteľností a sťažuje sa boj žalobcov o ich majetok. Žalovaní zasiahli do práv žalobcov tak, že im preukázateľne spôsobujú ujmu finančnú aj majetkovú. Vlastnícke právo je nepremiľateľné a každý kto sa cíti byť vlastníkom určitej nehnuteľnosti, ale vlastnícke právo podľa stavu zápisov v katastri nehnuteľností svedčí inému subjektu, má možnosť podať žalobu o určenie vlastníckeho práva príslušnému súdu. Súd je oprávnený skúmať históriu nadobúdania vlastníctva, vykonávať dokazovanie a právne posúdiť, na základe akého nadobúdacieho titulu je kto vlastníkom. Na základe skutkového stavu opísaného v žalobe a preukázaných skutočností je postavenie žalobcov neisté a to teraz ešte sťažuje aj napadnuté rozhodnutie súdu. Rozsudok prvoinštančného súdu vychádza z povrchného posúdenia veci a týmto postupom bol žalobcom znemožnený spravodlivý proces na súde a súdna ochrana pred úžerníckym podvodníkom dodávateľom voči žalobcom ako slabšej strane sporu.

26. Žalovaní navrhli rozsudok ako vecne správny potvrdiť.

27. Odvolací súd v zmysle zásad ust. § 379, § 380 a § 381 C.s.p. preskúmal napadnutý rozsudok spolu s konaním, ktoré mu predchádzalo, vec prejednal bez nariadenia pojednávania a zistil, že odvolanie žalobcov nie je opodstatnené.

28. Vo veci sa v dostatočnom rozsahu zistil skutkový stav a zo zistených skutočností bol vyvodený správny právny záver. Keďže ani v priebehu odvolacieho konania sa na týchto skutkových a právnych zisteniach nič nezmenilo, odvolací súd si osvojil náležité a presvedčivé odôvodnenie rozhodnutia prvoinštančným súdom, na ktoré v plnom rozsahu odkazuje.

29. Osobitný typ žaloby, ktorou sa môže osoba dotknutá na svojich právach domáhať na súde určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby, upravuje ust. § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. Ide o inštitút právnej ochrany proti dobrovoľnej dražbe, ktorú môžu uplatniť osoby ňou dotknuté ako jediný prostriedok nápravy a ochrany práva na zvrátenie výsledku dobrovoľnej dražby. Dražba je neplatná len za predpokladu, že na základe podanej žaloby o tom rozhodol rozsudkom súd a určil dražbu za neplatnú. Jedným z dôvodov, pre ktorý je možné uplatniť žalobu o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, je porušenie ustanovení Zákona o dobrovoľných dražbách. Zákon výslovne neustanovuje, ktoré jeho ustanovenia majú takú povahu, že ich porušenie má za následok neplatnosť dražby. Upravuje len prípady, v ktorých nie je možné vysloviť neplatnosť dražby (§ 21 ods. 6 zákona č. 527/2002 Z.z.). Keďže ide o jediný prostriedok procesnej ochrany dotknutej osoby a iné dôvody, ktoré by neumožňovali vysloviť neplatnosť dražby titulom porušenia zákona alebo titulom iných skutočností, zákon neuvádza, treba v tomto smere zvoliť skôr extenzívny výklad. K úspešnosti žaloby o určenie neplatnosti dražby ale nepostačuje len zistenie, že došlo k porušeniu ustanovení zákona. Predpokladom úspechu takejto žaloby je, že musí ísť o také porušenie, ktorým je zároveň žalujúca osoba aj reálne dotknutá na svojich právach. Medzi porušením niektorého ustanovenia zákona a vznikom ujmy na právach žalujúcej osoby musí existovať príčinná súvislosť. To znamená, že pre úspešnosť žaloby o určenie neplatnosti dražby v zmysle citovaného zákonného ustanovenia musia byť kumulatívne splnené dva predpoklady, a to že boli porušené ustanovenia tohto zákona a že žalujúca osoba bola práve porušením týchto ustanovení fakticky dotknutá na svojich právach. Povinnosť tvrdenia a dôkazné bremeno v spore o neplatnosť dražby zaťažuje žalobcu. K uvedenému záveru dospel Najvyšší súd Slovenskej republiky v uznesení zo dňa 28.08.2020 sp. zn. 6Cdo 66/2019 publikovanom v Zbierke stanovísk Najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky 1/2021 pod č. 9.

30. Čo sa týka námietok žalobcov, podľa ktorých žalovaný v 1. rade uplatnil pohľadávku v rozpore s ust. § 7 ods. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách, s týmito sa stotožniť nedá. Žalovaný v 1. rade ako navrhovateľ dobrovoľnej dražby urobil vyhlásenie v zmysle ust. § 7 ods. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách, pričom z tohto vyhlásenia navrhovateľa dobrovoľnej dražby o spôsobilosti predmetu dobrovoľnej dražby je zrejmé, že predmet dobrovoľnej dražby špecifikovaný v zmluve o vykonaní dobrovoľnej dražby je možné dražiť a pohľadávka zabezpečená zákonným záložným právom je pravá v špecifikovanej výške a splatná. Uvedené vyhlásenie tak spĺňa všetky náležitosti vyžadované ust. § 7 ods. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách.

31. Z vyhlásenia žalovaného v 1. rade ako navrhovateľa dobrovoľnej dražby zo dňa 06.12.2018 (č.l. 120 spisu) je zrejmé, že pohľadávka žalovaného v 1. rade vznikla z titulu neuhradených mesačných platieb do fondu prevádzky, údržby a opráv, ktorý tvorí žalovaný v 1. rade na úhradu nákladov spojených s prevádzkou, opravami a údržbou bytového domu a neuhradených mesačných zálohových platieb na plnenia spojené s užívaním bytu a z ročných vyúčtovaní nákladov spojených s užívaním bytu a poplatkov za výkon správy, a to v celkovej sume 16.441,93 eur ku dňu 31.10.2018. Zo sumy 16.441,93 eur istina predstavovala čiastku 14.400,25 eur a príslušenstvo sumu 2.041,68 eur. Hodnota pohľadávky bez jej príslušenstva tak značne prevyšovala sumu 2.000 eur a teda ani v tomto smere neexistovala prekážka vyplývajúca z ust. § 3 ods. 6 Zákona o dobrovoľných dražbách, podľa ktorého dražiť nemožno nehnuteľné veci, ak hodnota pohľadávky bez jej príslušenstva zabezpečenej záložným právom ku dňu oznámenia o začatí výkonu záložného práva neprevyšuje 2.000 eur.

32. Právne bezvýznamnou je tiež námietka žalobcov spochybňujúca schválenie návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu žalobcov, ku ktorému došlo na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome konanej dňa 23.11.2011. Zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov účinný ku dňu 23.11.2011 v ustanovení § 14 ods. 4 umožňoval prehlasovanému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome obrátiť sa do 15 dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniklo. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, mal právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od hlasovania, inak jeho právo zaniklo. Vyššie uvedené lehoty sú lehotami prekluzívnymi a ich márnym uplynutím dochádza k zániku práva s tým, že súd je povinný prihliadať na takýto zánik práva, aj keď to strana nenamieta. Za takejto situácie posudzovať platnosť hlasovania na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome konanej dňa 23.11.2011 v dôsledku preklúzie práva žalobcov ako prehlasovaných vlastníkov už nie je možné. Otázku platnosti rozhodnutí prijatých zhromaždením vlastníkov nemôže súd posudzovať v inom konaní než v konaní podľa § 14 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom do 30.09.2014 a to ani ako

otázku predbežnú (rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 29.06.2021 sp. zn. 1Cdo 60/2019 uverejnený v Zbierke stanovísk Najvyššieho súdu a rozhodnutí Slovenskej republiky 7/2021 pod č. 80).

33. Podľa ust. § 191 C.s.p., dôkazy súd hodnotí podľa svojej úvahy a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti; pritom sa starostlivo prihliada na všetko, čo vyšlo počas konania najavo. Vierohodnosť každého vykonaného dôkazu môže byť spochybnená, ak zákon neustanovuje inak.

34. Hodnotením dôkazov je činnosť súdu, pri ktorej vykonané procesné dôkazy hodnotí z hľadiska ich pravdivosti a dôležitosti pre rozhodnutie. Súd pri hodnotení dôkazov v zásade nie je obmedzovaný právnymi predpismi v tom, ako má z hľadiska pravdivosti ten ktorý dôkaz hodnotiť. Uplatňuje sa tu zásada voľného hodnotenia dôkazov. Každý vykonaný dôkaz môže byť prostriedkami procesného útoku a prostriedkami procesnej obrany spochybnený tým, že sa pripúšťa dôkaz opaku dokazovanej skutočnosti. Inak povedané, žiaden dôkaz nedisponuje predpísanou legálnou silou, ktorá by nepripúšťala dôkaz svojho opaku.

35. Cieľom dôkaznej povinnosti je unesenie dôkazného bremena v rozsahu, v ktorom dôkazné bremeno spočíva na strane sporu bez ohľadu na jej procesné postavenie. Nesplnenie dôkaznej povinnosti prináša so sebou také rozhodnutie súdu, ktoré vychádza zo skutkového základu zisteného z dôkazov navrhnutých stranou sporu v opačnom procesnom postavení, než je strana sporu, ktorá nespĺnila alebo nedostatočne splnila svoju dôkaznú povinnosť. Splnenie dôkaznej povinnosti neznamená automaticky unesenie dôkazného bremena. Dôkazným bremenom v spojitosti s dôkaznou povinnosťou sa rozumie zodpovednosť strany sporu za výsledok konania, ktorý závisí od zistení z navrhnutých a vykonaných dôkazov. V praxi môžu navrhnuté dôkazy vyznieť ako nepoužiteľné zdroje informácií vo vzťahu k uplatnenej súdnej ochrane bez zreteľa na procesné postavenie strany sporu. Zmysel uplatňovania dôkazného bremena spočíva v zabezpečení reálneho uplatnenia základného práva na súdnu ochranu aj v prípadoch, v ktorých sa vykonajú všetky navrhnuté dôkazy a súd napriek tomu nemá jednoznačný skutkový základ pre svoje rozhodnutie. V takom prípade musí rozhodnúť v situácii dôkaznej núdze, ktorej dopad pričíta tej strane, na ktorej predovšetkým podľa predpisov hmotného práva leží dôkazné bremeno, t.j. zodpovednosť za preukázanie skutočnosti významných z hľadiska hmotného práva.

36. V prejednávanej veci žalobcovia ničím právne významným nepreukázali akékoľvek porušenie ustanovení zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, majúce za následok neplatnosť dražby, v dôsledku čoho súd prvej inštancie správne postupoval, ak ich žalobu ako nedôvodnú zamietol. Odvolací súd preto postupom vyplývajúcim z ust. § 387 C.s.p. rozsudok ako vecne správny potvrdil.

37. O trovách odvolacieho konania rozhodol v súlade s ust. § 396 ods. 1 C.s.p. v spojení s ust. § 255 ods. 1 C.s.p. Dôvodom takéhoto rozhodnutia o trovách odvolacieho konania bola skutočnosť, že úspešným žalovaným v súvislosti s odvolacím konaním žiadne trovy nevznikli.

38. Rozhodnutie bolo prijaté pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C.s.p.) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 odsek 1 C.s.p.).

Dovolateľ musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 odsek 2 v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 odsek 1 C.s.p.).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 C.s.p.).