

Súd: Okresný súd Prešov
Spisová značka: 12C/172/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8114212045
Dátum vydania rozhodnutia: 22. 03. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Alena Paveleková
ECLI: ECLI:SK:OSPO:2016:8114212045.18

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd v Prešove sudkyňou Mgr. Alenou Pavelekovou v právnej veci žalobcov: 1/ I. Š., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom N., J. XXXX/X, právne zastúpený advokátska kancelária NIŽNÍK & Partners, s.r.o. so sídlom Kováčska 49, Košice, IČO: 47244488, 2/ E. Š., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom N., J. XXXX/X, právne zastúpená JUDr. Matej Molčan, advokát so sídlom v Košiciach, Pribinova 2, proti žalovaným: 1/ Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov "Pri mliekarní", Komenského 4, Prešov IČO: 47036478, zastúpený štatutárnym zástupcom Ľubicou Marušákovou, v konaní právne zastúpený AK - TARABČÁK, s.r.o., so sídlom v Prešove, Hlavná 13, IČO: 36859109, 2/ Slovenska dražobná spoločnosť, s.r.o., Hlavná 18, Košice, IČO: 47036478, zastúpená JUDr. Miroslav Katunský, advokát ADVOKÁTSKEJ KANCELÁRIE JUDr. Katunský, JUDr. Kuzma a spol. so sídlom v Košiciach, Floriánska 16, 3/ Bytová agentúra SK, s.r.o., so sídlom Levočská 2, Prešov, IČO: 47011173, vedľajšieho účastníka na strane žalovaných Mesto Prešov, Hlavná 73, Prešov, IČO: 327646, zastúpený advokátom JUDr. Alojzom Naništom, so sídlom Sládkovičova 8, Prešov, IČO 35519193, o neplatnosť dobrovoľnej dražby, takto

rozhodol:

u r č u j e , že dražba nehnuteľností nachádzajúcich sa v k. ú. Prešov, zapísaných na liste vlastníctva CKN č. XXXX, ako byt č. X, vo vchode č. X, bytového domu súpisné č. XXXX stojaci na parcele č. XXXX, vrátane podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 52/903 a vrátane spoluvlastníckeho podielu na parcele č. XXXX o výmere 320 m² - zastavané plochy a nádvoría, zapísaného na liste vlastníctva P. Č.. XXXXX o veľkosti 52/903 vykonaná dňa 11.4.2014 a priebeh ktorej bol osvedčený notárskou zápisnicou č. R. XXX/XXXX, R. XXXXX/XXXX, R. XX XXX/XXXX, spísanej dňa 11.4.2014 je n e p l a t n á ,

o trovách konania r o z h o d n e súd samostatným uznesením po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

o d ô v o d n e n i e :

Žalobou doručenou tunajšiemu súdu dňa 25.4.2014 sa žalobca v 1. rade (až v priebehu na základe podania doručeného súd dňa 15.10.2015 uznesením č.k. 12C 172/2014 súd pripustil do konania ako žalobkyňu v 2.rade E. Š.), domáhal určenia neplatnosti dražby vykonanej dňa 11.4.2014 a náhrady trov konania (v danom čase ako žalovaní vystupovali Ľ. K., bytom Š. XX, N.Š. a Slovenská dražobná spoločnosť s.r.o.).

Žalobca svoju žalobu odôvodnil tým, že nehnuteľnosť zapísanú na liste vlastníctva č. XXXX, k.ú. N., byt v bytovom dome súpisné č. XXXX stojaci na parcela č. XXXX, ktorá je evidovaná na liste vlastníctva č. XXXXX, získal dražbou dňa 24.10.2011. Po uvedenej dražbe zistil, že byt nezodpovedá znaleckému posudku a na základe toho bola podaná žaloba o vrátenie kúpnej ceny vo výške 42.000 eur.

Vzhľadom k tomu, že súd nerozhodol o vrátení kúpnej ceny, žalobca chcel dať byt do obývatel'ného stavu, nakoľko v takom stave bol neobývatel'ný a nefunkčný, vznikol finančný schodok (nie je špecifikované komu a titulom čoho) 1.325,81 eur. Túto sumu na výzvu Spoločenstva vlastníkov bytov uhradil a potvrdenie predložil správkyni L. K.Á. a dražobníkovi X. F. H., ktorí napriek tomu začali s výkonom záložného práva a dňa 11.4.2014 vykonali dražbu.

Vo veci sa vyjadril žalovaný v 1.rade prostredníctvom predsedníčky L. K., (ktorú, posúdil odvolací súd v rozhodnutí o odvolaní proti predbežnému opatreniu, že žalovaným subjektom je Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov "Pri mliekarní", Komenského 4, Prešov IČO: 47036478), ktorý uviedol, že nedoplatky za užívanie bytu a nebytových priestorov k 31.3.2014 boli vo výške 1.525,85 eur, úrok z omeškania vo výške 43,76 eur, nedoplatok vznikol tým, že žalobca neuhrádzal predpísané úhrady za užívanie bytu a nebytových priestorov v období od februára do júna 2013 vo výške 427,85 eur, od júna do decembra 2013 vo výške 732 eur, od januára do marca 2014 vo výške 336 eur. Poukázal na to že spoločenstvo vlastníkov bytov „Pri mliekarní“ si svoje finančné prostriedky spravuje samo, o použití rozhoduje zhromaždenie vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Doklady, ktoré predložil žalobca za daný nedoplatok sa týkali obdobia novembra 2011, decembra 2011 a mesiacov január až marec 2012. Doklad o preukázaní úhrady vo výške 464,88 eur bol za obdobie od januára 2012 do decembra 2012, ktoré uhradil v omeškaní a to až 8.10.2013 (č.l.sp. 10). Pokiaľ ide o úhradu na účet vedený v Tatra banke a.s., v sume 514,58 eur, ide o platbu zaúčtovanú za rok 2012 a tento nedoplatok z vyúčtovania bol uhradený až dňa 27.3.2014, povinnosť bola do 30.6.2013.

Podaním doručeným súdu dňa 21.10.2014 oznámil vstup do konania z vlastného podnetu vedľajší účastník Mesto Prešov, svoj návrh odôvodnil tým, že uznesením zo dňa 17.9.2014 č.k. 15C 382/2012-171, Okresný súd Prešov prerušil konanie do právoplatného skončenia vo veci vedenej pod touto spisovou značkou. V konaní vedenom pod sp. zn. 15C 182/2012 žalobca totožný s osobou tejto právnej veci žiadal, od žalovaného - Mesto Prešov, vrátenie sumy 42.000 eur a úhradu za byt, ktorého pôvodne bol vlastník. Mesto Prešov, má teda právny záujem vystupovať v konaní vedenom pod sp.zn. 12C 172/2014 ako vedľajší účastník z dôvodu, že výsledok konania o neplatnosti dobrovoľnej dražby zásadným spôsobom ovplyvní výsledok konania vedeného pod sp.zn. 15C 382/2012, o pripustení vedľajšieho účastníka súd rozhodol uznesením zo dňa 20.1.2015 č.k. 12C 172/2014-127.

Žalovaný v 2.rade sa vo veci vyjadril a poukázal na to (v danom čase ak bol účastníkom konania len žalobca v 1. rade), že žalobca v 1. rade sa svojvoľne rozhodol prispievať na úhradu spoločných nákladov súvisiacich s vlastníctvom bytu čiastkou, ktorú si sám určil. Poukázal na ustanovenie § 7b ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len zákona o vlastníctve bytov) v zmysle, ktorého sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní uhrádzať finančné prostriedky do fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrady za plnenia. V ďalšom poukázal na ustanovenie § 10 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov v zmysle, ktorého sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní v súlade so zmluvou o spoločenstve alebo so zmluvou o výkone správy poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu z prevádzky, údržby a opráv a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Podľa ustanovenia § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. zákona o vlastníctve bytov na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých za právnych úkonov týkajúcich tak tomu v spoločných časti domov, 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 nikto vzniká zo zákona k bytu alebo nebytovému priestoru v dome záložné právo v prospech v tomto prípade spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Dražobník bol povinný a zároveň oprávnený vykonať dražbu na základe návrhu navrhovateľa dražby, to znamená, že nie svojvoľne. Žalovaný v 2. rade ako dražobník po učení vyhlásenia navrhovateľa dražby podľa § 7 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. bol povinný dražbu vykonať za dodržania všetkých zákonných podmienok, ktoré v prípade dražby vykonanej dňa 11.4.2014 dodržané boli. Žalovaný v 2. rade teda pri svojej činnosti neporušil žiadne zákonné ustanovenia.

Žalovaný v 3. rade bol do konania pripustený uznesením zo dňa 15.4.2015 č.k. 12C 172/2014-304 na základe návrhu žalobcu v 1.rade podaním doručeným súdu dňa 2.4.2015. Žalovaný v 3.rade sa vo veci samej nevyjadril poukazujúc na to, že sa realizácie výkonu záložného práva navrhovateľom dražby, ako ani dražobnou spoločnosťou nezúčastnil.

Súd vo veci vykonal dokazovanie výsluchom účastníkov konania, a to žalobkyne v 2. rade, štatutárnej zástupkyne žalovaného v 1.rade, štatutárneho zástupcu v 3.rade, svedka I. Š., svedkyne E. D., svedka F. H., a listinnými dôkazmi, a to: návrhom, oznámením o dražbe zo dňa 3.3.2014, rovnopisom potvrdenia o vklade v hotovosti Prima banka a.s. zo dňa 8.10.2013, vykonanie úhrady v bankovom Tatra banka, a.s. zo dňa 27.3.2014 z č.l. spisu 10, poštovými poukazmi zo dňa 1.3.2012, 31.1.2012, 1.10.2012, 17.1.2012, 3.4.2012, 17.1.2012 z č.l. spisu 11, výpisom z účtu Tatra banky a.s. majiteľa účtu žalovcu za obdobie od 28.2.2014 do 27.3.2014, rovnopisom žaloby vo veci 15C 382/2012 z č.l. spisu 14-21, znaleckým posudkom č. 92/2011 X.. S. N. z č.l. spisu 22-41, vyjadrením k žalobe L. K. z č.l. spisu 101-101, upomienkou č. 1 zo dňa 15.1.2012, oznámením zo dňa 27.1.2012 z č.l. spisu 105, upomienkou č. 2 zo dňa 8.10.2012 adresovanou Spoločenstvom vlastníkom bytov pre navrhovateľa z č.l. spisu 106, odpoveďou k námietke za vyúčtovanie z 3.9.2013 z č.l. spisu 107, prehľadom nedoplatkov I. Š. k 11.4.2014 z č.l. spisu 108, prehľadom nedoplatkov k 10.2.2014 z č.l. spisu 110, prehľadom nedoplatkov k 31.10.2013 z č.l. spisu 111, ďalej súd oboznámil predpisom platným od 1.7.2012 v sume 101 eur z č.l. spisu 112 zo dňa 18.6.2012, predpisom platným od 1.7.2013 zo 6.6.2013 na sumu 122 eur z č.l. spisu 113, zápisnicou Spoločenstva vlastníkov bytov zo dňa 24.4.2013, prezenčná listina je pripojená na č.l. spisu 115, návrhom na vykonanie dražby z č.l. spisu 151-152 zo dňa 10.9.2013, zmluvou o vykonaní dražby č. SD017/13 z č.l. spisu 153-156 zo dňa 11.9.2013, vyhlásením navrhovateľa dražby v zmysle § 7 ods. 2 zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách zo dňa 11.9.2012 na zadnej strane č.l. spisu 156, prehľadom nedoplatkov k 31.8.2013 z č.l. spisu 157, ďalej súd oboznámil plnomocenstvom Spoločenstva vlastníkov bytov pre Slovenskú dražobnú spoločnosť na zastupovanie v konaní v mene splnomocniteľa z č.l. spisu 158, oznámením o začatí výkonu záložného práva zo dňa 11.9.2013 z č.l. spisu 160, kópiou doručky z č.l. spisu 161, oznámením o začatí výkonu záložného práva z č.l. spisu 162 a kópiou doručky z č.l. spisu 163, oznámením o dražbe č. I. z č.l. spisu 164-167, potvrdením o registrácii údajov o uverejnení listiny v notárskom centrálnom registri dražieb z č.l. spisu 168 zo dňa 4.3.2014, oznámením v obchodnom vestníku č. 45/2014 z č.l. spisu 169-171, notárskou zápisnicou spísanou dňa 11.4.2014 z č.l. spisu 172-173, spísanou notárom JUDr. Alexandrom Demeterom, výpisom z obchodného registra Slovenskej dražobnej spoločnosti z č.l. spisu 214, vyúčtovaním za rok 2012 z č.l. spisu 219 zo dňa 25.9.2013, vyhotoveným žalovaným v 1.rade, písomným vyjadrením X.. S. H. z č.l. spisu 223-233, odpoveďou na list z 11.6.2013 z č.l. spisu 247, predpisom platným od 1.11.2011 z č.l. spisu 347, upomienkou č. 1 z č.l. spisu 348, kópiou doručky z č.l. spisu 349, vyúčtovaním za rok 2013 z č.l. spisu 350 a kópiami doručení z č.l. spisu 351, kópiou poštového poukazu z č.l. spisu 352, odpoveďou ohľadom vyúčtovania za rok 2012 p. Š.O. z č.l. spisu 353, vyúčtovaním za rok 2012 z č.l. spisu 354, odpoveďou na list zo dňa 10.6.2013 Spoločenstva vlastníkov bytov žalobcovi v 1.rade z č.l. spisu 355, vyjadrením zo dňa 3.7.2013 žalovcu v 1.rade z č.l. spisu 356, odpoveďou na list zo dňa 3.7.2013 Spoločenstva vlastníkov bytov z č.l. 357, kópiou doručky z č.l. spisu 358, z prílohovej obálky listinnými dôkazmi predloženými svedkyňou p. Bučkovou, a to poštovým poukazom s dátumom 17.1.2012 dvakrát, poštovým poukazom z 31.1.2012 a 1.3.2012 a potvrdením pokladničnej operácie s dátumom 30.1.2012, emailovou komunikáciou zo strany administrátora katastrálneho portálu zo dňa 11.2.2016 z č.l. spisu 404-405, vyjadrením Okresného úradu Prešov, katastrálneho odboru z č.l. 406, kópiou žiadosti o zapísanie poznámky z č.l. spisu 407, potvrdením tunajšieho súdu zo dňa 7.3.2014 z č.l. spisu 408, s fotokópiou dražobného spisu žalovaného v 2.rade a ostatným obsahom spisu, pričom zistil tento skutkový stav veci :

Súd z vykonaného dokazovania mal zistené, že dražobník Slovenská dražobná spoločnosť a.s. - žalovaný v 2. rade na základe navrhovateľa dražby Spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov „Pri mliekarní“, Komenského 4 Prešov, - žalovaného v 1. rade, oznámením o dražbe č. SD 017/2013, oznamovala miesto vykonania dražby s dátumom dňa 11.4.2014 o 10,00 hod. ako prvú dražbu s tým, že predmet dražby bol špecifikovaný uvedením č. LV č. XXXX, byt č. X, na prízemí bytového domu so súpisným č. XXXX, vchod č. X, na ulici J.H. C. N., postavený na pozemku ako parcely registra „C“, parcela č. XXXX o výmere 320 m², druh pozemku - zastavané plochy a nádvoria s právnym vzťahom k parcele, na ktorej leží stavba so súp. č. XXXX evidovaný na liste vlastníctva č. XXXXX. Podiel priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu 52/903 a spoluvlastnícky podiele 1/1 a nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. XXXXX ,ako parcely registra C parcelné č. XXXX o výmere 320 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria a spoluvlastnícky podiel pozemkom o veľkosti 52/903, všeobecná hodnota nehnuteľností bola v tomto oznámení stanovená vo výške 40.700 eur. Uvedené oznámenie bolo datované dňom 3.3.2014.

Zo zápisnice z notárskej zápisnice zo dňa 11.4.2014 č. R. XXX/XXXX, R. XXXXX/XXXX, ktorou bol osvedčený priebeh dobrovoľnej dražby mal súd zistené, že dňa 11.4.2014 o 10,00 hod. sa vykonala na pozvanie žalovaného v 2. rade dražba v administratívnej budove na ulici Konštantínovej 6, v Prešove na 3. poschodí miestnosti č. dverí 330, išlo o dražbu nehnuteľností (vyššie uvedené). Dobrovoľná dražba sa vykonala na základe navrhovateľa žalovaného v 1. rade a dražobníkom bol žalovaný v 2. rade, licitátor dražby F. H. (vypočutý ako svedok). Najnižšie podanie predstavovalo sumu 40.700 eur, jediným dražiteľom bol žalovaný v 3. rade, postupne bolo znižované podanie o 500 eur, pri sume 33.200 eur podľa zápisnice prerušila žalobkyňa v 2. rade dražbu a oznámila, že podala trestné oznámenie na navrhovateľa dražby a pokračovalo sa ďalej a dražobník č.1 neakceptoval ani uvedené podanie až do sumy 30.525 eur, na to bol udelený príklep.

Z návrhu na vykonanie dražby mal súd zistené, že vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu súpisné č. XXXX k.ú. Prešov pod obchodným menom „Pri mliekarní“ v zastúpení predsedom Ľ. K., ako záložní veritelia zo zákonného záložného práva v zmysle § 15 zákona č. 182/1993 Z.z. Zákona o vlastníctve bytov, ktorým bola zabezpečená požiadavkách žalobcu v 1.rade, ktorá vznikla z titulu neuhradených mesačných platieb do fondu prevádzky, údržby a opráv a zároveň z titulu neuhradených platieb za služby spojené s užívaním k predmetu dražby vyplývajúce zo zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktorej výška mala byť ku dňu 30.6.2013 predstavovať sumu 1.985,01 eur a úrok z omeškania do zaplatenia, dôvodom realizácie dražby na byt bola skutočnosť, že zabezpečená pohľadávka nebola splnená riadne a včas a žalobca sa domáhal uspokojenia svojej zabezpečenej pohľadávky realizáciou záložného práva podľa tohto návrhu. V čl. IV. bodu 3 návrhu bola uvedená zápisnica z písomného hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome konaného dňa 15.7.2013, na ktorom vlastníci bytov a nebytových priestoroch schválili vykonanie dobrovoľnej dražby podľa ust. § 14 zákona č. 182/1993 Z.z.

Návrh obsahoval aj vyhlásenie žalobcu v 1.rade, že nie sú mu známe žiadne skutočnosti pre existenciu, ktorých by nebolo možné vykonať dražbu, predmetný návrh je datovaný dňa 10.9.2013.

Podľa prehľadu nedoplatkov predloženého žalovaným v 1.rade k návrhu na vykonanie dražby, k 31.8.2013 bol nedoplatok z vyúčtovania za rok 2011 - 64,26 eur, za rok 2012 - 1.261,55 eur, za rok 2013 - 659,20 eur.

Súd mal z vykonaného dokazovania preukázané, že žalobca v 1.rade neuhrádzal riadne a včas platby spojené s užívaním bytu, v danom prípade nebolo sporné to, že úhrady boli vykonávané poštovým poukazom na fyzickú osobu pani D., ktorá vykonáva v predmetnom bytovom dome domovníčku (č.l. sp. 220), takto boli uhrádzané platby za november roku 2011, december 2011, január 2012, február 2012, marec 2012, následne na fyzickú osobu predsedníčky spoločenstva vlastníkov bytov p. Ľ. K., až úhrada vykonaná vkladom v hotovosti priamo na účet v banke spoločenstva vlastníkov bytov (č.l.sp. 221) v sume 464,88 eur vykonaná dňa 8.10. 2013 s poznámkou „ 01 - 12/2012 “ bola určená priamo spoločenstvu vlastníkov bytov.

Štatutárna zástupkyňa žalovaného v 1.rade vo svojej výpovedi uviedla, že skutočne platby, ktoré boli realizované žalobcom resp. jeho manželkou v mene žalobcu v 1.rade, na meno domovníčky p. D., boli za rok 2011 prijaté a spočiatku aj tolerované. Následne sa však nepreberali a upozornili na to žalobkyňa v 2.rade, poučili ju, aby finančné prostriedky poukazovala na účet spoločenstva vlastníkov bytov v banke, číslo bolo uvedené na predpise prípadne cez SIPO. Uviedla že upozorňovala žalobkyňa v 2.rade ústne aj písomne, pričom písomnosti boli vracané ako nedoručené. Potom boli vykonané nejaké úhrady. Ponúkali žalobkyňu v 2. rade aj splátkový kalendár, avšak následne sa vec inak nedala riešiť len dražbou.

Štatutárny zástupca žalovaného v 3.rade teda dražobník uviedol, že nebol informovaný o tom, že je vedené iné súdne konanie o predmetnom byte (v priebehu konania však ako vyplynulo zo zápisnice, žalobkyňa v 2.rade prerušila dražbu, žalovaný v 3.rade, napriek tomu pokračoval v dražení). S odstupom času považoval dražbu za nezákonnú, popieral, že by poznámka o inom súdnom konaní týkajúcom sa predmetného bytu, bola v danom čase evidovaná na liste vlastníctva. Po poskytnutých informáciách po dražbe mal, za to, že došlo k zneužitiu inštitútu dobrovoľnej dražby cieľom bolo, aby sa ostatní vlastníci bytov „zbavili“ žalobcov.

Žalobkyňa v 2.rade poukazovala na to, že po kúpe bytu chceli vykonávať rekonštrukciu, v byte nebola teplá voda, plyn. Uhradza poplatky do fondu opráv. Na otázku súdu, aby sa vyjadrila, či mala informácie, akým spôsobom majú uhrádzať za byt platby, na aký účet, akým spôsobom, v akých termínoch uviedla: že tieto uhradza poštovou poukážkou, a až po tom, čo na dverách do bytu našli napísané číslo účtu, na ktoré majú nedoplatok uhradiť. Uviedla, že odkedy byt kúpili, p. K. začala na nich útočiť. Nevedela si vysvetliť, aké nedoplatky mohli vzniknúť, keď v byte nebývajú. Keď uvedeným spôsobom namietali nedoplatky, p. K. na to nereagovala. Stála si za tým, že byt sa predá. Dražby sa zúčastnila a otvorila dvere dražobnej miestnosti a počas jej konania oznámila, že podala trestné oznámenie.

Vo veci bola vypočutá domová dôvernica, E. D., ktorá potvrdila, že žalobcovia chceli robiť rekonštrukciu v byte zásahom do fasády bytového domu, nakoľko chceli nový balkón, pričom ich informovala, že musia s tým súhlasiť ostatní vlastníci bytov. Keď nedošlo k súhlasu, vzťahy sa naštrbili. Potom došlo k ďalším problémom s kúrením a zásahom do fasády bytového domu, na ktorú žalobcovia nemali povolenie. Žalobcovia, podľa jej vyjadrenia boli informovaní o tom, že kúpou predmetného bytu pristúpili k zmluve o správe bytového domu a aj o tom, že majú povinnosť uhrádzať potrebné platby prostredníctvom sústredeného inkasa platieb obyvateľstva (ďalej SIPO). Platby zasielali priamo jej osobne, 3x ich vyzdvihla a tieto platby poukázala osobne na účet spoločenstva, následne však odmietla tú činnosť vykonávať, nakoľko žalobcovia boli poučení, že platby je potrebné poukazovať priamo na účet spoločenstva. Potom však boli platby žalobcov realizované na meno p. K.. Žalobcovia sa cítili dotknutí, pritom aj problém s pripojením k plynu v tomto bloku nebol, ako ho videli žalobcovia, tento bytový dom 36 rokov nemal pripojenie k plynu. Až oveľa neskôr bola zriadená plynová kotolňa. Čo sa týka zhromaždenia vlastníkov bytov, o týchto informovala p. K. žalobcov, týchto sa však nezúčastňovali.

Svedok F. H. vo veci uviedol, že vykonával úkony súvisiace s dražbou na základe objednávky žalovaného v 2.rade a následne fakturoval odmenu, resp. jeho spoločnosť s ručením obmedzeným. Potvrdil, že sa stretol osobne aj so žalobkyňou v 2.rade, ktorá mu vysvetľovala problém s bytom. Uvádza mu, že v skutočnosti žiadna pohľadávka neexistuje, že všetky platby sú uhradené. To si overoval aj u p. K., táto mu potvrdila, že boli uhradené, avšak na fyzickú osobu p. D., ale nie v prospech spoločenstva vlastníkov bytov. Zotrvala na svojom tvrdení, že dlh existuje. Bolo predložené aj prehlásenie p. K.. Svedok na otázku, či informoval žalobkyňu v 2.rade, že dražba sa konať nebude (položenej preto, že do poslednej chvíle žalobkyňa v 2.rade poukazovala, že dlh neexistuje, resp. všetko bolo vyplatené) uviedol, (str. 12 zápisnice zo dňa 391), že nemal záujem na tom, aby sa dražba nekonala, nakoľko jej príprava si vyžadovala šesť mesiacov práce.

Syn žalobcov vypočutý ako svedok potvrdil, že medzi rodičmi a ním, osobne aj p. K., boli konflikty, nebolo rodičom poskytnuté číslo účtu v banke patriace spoločenstvu vlastníkov, platili za byt poštovými poukážkami na meno p. D. a p. K.. Poukázal na to, že pokiaľ ide o dlh, ktorý im bol vyčíslený predsedníčkou spoločenstva a ktorý spôsobil, že bola dražba vykonaná, tento bol vykazovaný v rôznych výškach.

Na základe takto vykonaného dokazovania súd právne uzatvára :

Podľa § 80 písm. c) O.s.p. a 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.

Podľa § 16 zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení k 11.4.2014

(1) 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.

(2) 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).

(3) 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 § 7 zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení k 11.4.2014

(1) Navrhovateľom dražby je vlastník predmetu dražby, osoba, ktorá vykonáva záložné právo (ďalej len „záložný veriteľ“), alebo iná osoba, ktorá je oprávnená navrhnúť vykonanie dražby podľa osobitného zákona.

(2) 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).

(3) Ak je predmetom dražby nehnuteľnosť, je navrhovateľ dražby povinný predložiť dražobníkovi list vlastníctva nie starší ako tri mesiace.

(4) Navrhovateľ dražby je povinný označiť osoby, ktoré majú predkupné právo k predmetu dražby alebo ktoré majú spoluvlastnícky podiel k predmetu dražby.

Podľa § 3 zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení k 11.4.2014

(1) 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.

(2) Podľa tohto zákona nemožno dražiť predmet dražby, s ktorým navrhovateľ dražby alebo dražobník na základe zmluvy, vykonateľného rozhodnutia súdu alebo vykonateľného rozhodnutia orgánu verejnej správy nemôže nakladať, alebo ak konanie dražby vylučuje osobitný predpis.

(3) Podľa tohto zákona nie je možné dražiť cenné papiere.

(4) Predmetom dražby nemôže byť majetok, ktorý môže byť iba vo vlastníctve štátu, obce alebo určených právnických osôb.

(5) Dražiť nie je možné nehnuteľné veci, ktorých vlastníctvo je obmedzené predkupným právom zapísaným v katastri nehnuteľností, a hnutel'né veci, ktorých vlastníctvo je obmedzené predkupným právom zapísaným v listinách osvedčujúcich vlastníctvo a nevyhnutných na nakladanie s vecou; to neplatí, ak je navrhovateľom záložný veriteľ. Dražiť nie je možné spoluvlastnícky podiel k veci; to neplatí, ak je navrhovateľom záložný veriteľ.

V § 3 sa za odsek 5 v znení účinnom od 1.6.2014 vložil nový odsek 6, podľa ktorého dražiť nie je možné nehnuteľné veci, ak hodnota pohľadávky zabezpečenej záložným právom bez jej príslušenstva neprevyšuje 2.000 eur. V súčasnosti je to najčastejší spôsob ako občania prichádzajú o nehnuteľnosti. Uvedená zásada je ekvivalentom zásady premietnutej v Exekučnom poriadku, podľa ktorého dražiť nehnuteľností nemožno pri drobných exekúciách.

Podľa § 3 ods. 6 zák. o dobrovoľných dražbách, 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.

Podľa § 21 zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení k 11.4.2014

(1) O zmaření dražby vyrozumie dražobník bez zbytočného odkladu osoby uvedené v § 17 ods. 5. oznámenie o zmaření dražby uverejní dražobník bez zbytočného odkladu obdobným spôsobom ako oznámenie o dražbe. Ak sa oznámenie o dražbe zverejnilo v registri dražieb a v Obchodnom vestníku podľa § 17 ods. 3, dražobník tam bez zbytočného odkladu zverejní aj oznámenie o zmaření dražby.

(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).

(3) Osoba, ktorá podala na súde žalobu podľa odseku 2, je povinná oznámiť príslušnému okresnému úradu začatie súdneho konania.

(4) Účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby podľa odseku 2 sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa odseku 2.

(5) Ak vydražiteľ zmařil dražbu alebo ak súd určil dražbu za neplatnú, účinky príklepu zanikajú ku dňu príklepu.

(6) Neplatnosť dražby nie je možné vysloviť z dôvodu oneskoreného začatia dražby, ak bolo príčinou oneskoreného začatia dražby konanie inej dražby tým istým dražobníkom na tom istom mieste a ak neumožnil vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má k predmetu dražby iné ako vlastnícke právo, vykonať riadnu obhliadku predmetu dražby.

(7) O neplatnosti dražby dražobník bez zbytočného odkladu vyrozumie osoby uvedené v § 17 ods. 5. Oznámenie o neplatnosti dražby dražobník uverejní bez zbytočného odkladu na dobu najmenej 30 dní spôsobom v mieste obvyklým. Ak bolo oznámenie o dražbe uverejnené v registri dražieb, dražobník tam uverejní aj oznámenie o neplatnosti dražby. Ak sa oznámenie o dražbe zverejnilo v Obchodnom vestníku podľa § 17 ods. 3, dražobník v ňom bez zbytočného odkladu zverejní aj oznámenie o neplatnosti dražby.

Podľa § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom ku dňu zhromaždenia vlastníkov bytov (ďalej len Zákona o vlastníctve bytov v znení účinnom k vykonaniu dražby t.j. 11.4.2014), vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní v súlade so zmluvou o spoločenstve alebo so zmluvou o výkone správy poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome spravidla vždy na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu; ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25 % z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy.

Podľa § 10 ods. 6 Zákona o vlastníctve bytov, úhrady za plnenia sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní mesačne vopred uhrádzať na účet domu v banke. Pri rozúčtovaní úhrad za plnenia sa zohľadňuje miera využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi bytov alebo nebytových priestorov v dome. Okrem služieb a prác, ktoré vlastník bytu a nebytového priestoru v dome uhrádza priamo dodávateľovi, sa za plnenie spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru považuje najmä osvetlenie spoločných častí domu, odvoz odpadov, čistenie žúmp, užívanie výťahov, upratovanie, dodávka tepla a teplej vody, dodávka vody od vodárenských spoločností a odvádzanie odpadových vôd.

Podľa § 11 ods. 5 Zákona o vlastníctve bytov, ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov v tomto dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje byt alebo nebytový priestor, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, spoločné nebytové priestory, príslušenstvo alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome, alebo neplní povinnosti uložené rozhodnutím súdu, môže súd na návrh spoločenstva alebo niektorého vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru.

Podľa § 15 ods. 1 Zákona o vlastníctve bytov, 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 zapisuje do katastra nehnuteľností.

Podľa § 151a Občianskeho zákonníka, záložné právo slúži na zabezpečenie pohľadávky a jej príslušenstva tým, že záložného veriteľa oprávňuje uspokojiť sa alebo domáhať sa uspokojenia pohľadávky z predmetu záložného práva (ďalej len záloh), ak pohľadávka nie je riadne a včas splnená.

Podľa článku 20 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky, každý má právo vlastníť majetok. Vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu. Majetok nadobudnutý v rozpore s právnym poriadkom ochranu nepožíva, dedenie sa zaručuje.

Podľa článku 21 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky, obydlie je nedotknuteľné. Nie je dovolené doň vstúpiť bez súhlasu toho, kto v ňom býva.

Podľa článku 7 Charty základných práv Európskej únie, každý má právo na rešpektovanie svojho súkromného a rodinného života, obydlia a komunikácie.

V danom prípade súd prejednával návrh žalobcov, ktorí sa obrátili na súd v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách v spojení so zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, kedy namietali porušenie ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách, s poukazom, že bola vykonaná dražba bytu žalobcov, pri neexistencii (respektíve spornej existencii výšky), pohľadávky spoločenstva vlastníkov bytov.

Z vykonaného dokazovania mal súd nepochybne zistené, že žalobcovia neuhradili zálohové úhrady za plnenia a platby za správu predmetného vydraženého bytu, ako ich uhrádzať mali. V tomto ohľade námietky žalovaného v 1. rade vo vzťahu k žalobcom súd ani nepopiera, že dôvodné boli. Na strane druhej listom zo dňa 3.7.2013, žalobca v 1.rade oznámil žalovanému v 1.rade, že nesúhlasí s vyúčtovaním za rok 2012. Žalobcovia v 1. a 2.rade si dali dokonca vypracovať odborné písomné vyjadrenie na posúdenie rozúčtovania nákladov za dodávku tepla v byte na ulici J. Č.. X C. N. za obdobie od 1.1.2012 do 31.12. 2012.

Listom zo dňa 11.6.2013 (č.l.sp. 247) predsedníčka žalovaného v 1.rade reagovala na ich námietky tak, že žalobcom oznámila, že boli podľa § 11 ods. 3 Zákona o vlastníctve bytov, povinní sprístupniť byt za účelom vykonania odpočtov na pomerových meračoch tepla a odpočtov na vodomeroch čo odignorovali, tak v roku 2011, ako aj v roku 2012 a taktiež nedodali protokol o výmene a namontovaní pomerových rozdeľovačov tepla na radiátoroch, ktoré pri rekonštrukcii bytu demontovali a z toho dôvodu bolo postupované podľa ustanovenia § 7 ods. 4 a § 9 ods. 5 vyhl. č. 630/2005, ďalej im bolo oznámené, že si ignorujú komunikáciu, a súčasne boli vyzvaní na spoluprácu.

Pritom však v tomto liste (ktorého prevzatie p. K.Á. očakávala, nakoľko to sama uviedla) neboli žalobcovia informovaní o záveroch zhromaždenia vlastníkov bytov zo dňa 24.4.2013, kde jediným bodom bolo prejednanie stanoviska k vykonaniu dobrovoľnej dražby bytu žalobcov.

Navyše na tomto zhromaždení predsedníčka spoločenstva vlastníkov bytov informovala prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, že v obytnom dome je vlastníkom, ktorý si svoje povinnosti neplní a to tým, že neuhrádza mesačné zálohy za užívanie bytu a nebytových priestorov a ku tomuto dňu t. j. ku 24.4.2013 je evidovaný nedoplatok 1.101 eur, podľa bodu 4 diskusie vyplynulo, že predsedníčka spoločenstva vlastníkov bytom navrhla riešiť problém je dobrovoľnou dražbou, ak suma presiahne 1.500 eur nedoplatku, čomu mala ale predchádzať možnosť umožniť mu zaplatiť dlh v splátkach na základe splátkového kalendára. Záverom vlastníci však neschválili návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby s tým, aby počkali, až suma presiahne 1.500 eur.

Či následne bolo vykonané hlasovanie o dobrovoľnej dražbe dňa 15.7.2013, ako to vyplynulo z návrhu na vykonanie dražby, žalovaný v 1.rade dôkazné bremeno neunesol a uvedené nepreukázal.

Pokiaľ ide o výšku pohľadávky, žalovaný v 1.rade prostredníctvom predsedníčky evidoval dňa 24.4.2013 výšku pohľadávky 1.101 eur (zápisnica zo zhromaždenia č.l. sp. 114), dňa 15.7.2013 to mala byť, už suma presahujúca 1.500 eur, keďže došlo zrejme k hlasovaniu vlastníkov bytov a predchádzajúca dohoda bola, že tak vykonajú, až suma nezaplatená žalobcami presiahne túto sumu, od 1.7.2012 do 1.7.2013 (č.l.sp. 112) bol predpis na zálohové platby mesačne v sume 101 eur, ak teda dňa 24.4.2013 bol dlh vo výške 1.101 eur k 15.7.2013 to bolo o 3 mesiace neskôr za, ktoré mali byť zaplatené zálohové platby 3 x 101 eur = 303 eur, potom pohľadávka mohla byť vo výške 1.404 eur. Ku dňu 30.8.2013 však podľa návrhu na dobrovoľnú dražbu mal dlh predstavovať už sumu 1.985,01 eur. Z uvedeného vyplýva, že výška pohľadávky spoločenstva bola jednoznačne sporná, keď o mesiac a 15 dní stúpol dlh na sumu 1.985,01 eur, pri predpise vo výške 122 eur mesačne (č.l.sp. 244,245,246).

Situácia ako vyplynulo z vykonaného dokazovania bola zrejme taká, že na jednej strane ponúkal žalovaný v 1.rade snahu o spoluprácu a komunikáciu so žalobcami, na strane druhej zjavne im neboli

poskytnuté všetky informácie o zamýšľanom postupe žalovaného v 1.rade, pritom im bolo zrejmé, že žalobcovia majú problém s pochopením bežných postupov v oblasti úhrad za plnenia a platby za správu bytu, či prípadne s pochopením skutočnosti, že aj keď byt neužívajú (a vedie sa iné súdne konanie ohľadom bytu), sú povinní uhrádzať plnenia a platby za správu bytu. Žalobcovia uvedené, však nerobili zo zlomyseľnosti skôr z nepochopenia celej situácie, nechápu, že bolo potrebné oddeliť ich problém s bytom vo vzťahu k predošlému vlastníkovi (vedľajšiemu účastníkovi v tomto konaní) s problémom spoločenstva vlastníkov bytov, ak si neplania svoje povinnosti, vyplývajúce z ich vlastníctva k bytu, nakoľko vlastníkmi boli.

Uvedený problém v praxi vzniká často, nie len medzi žalobcami a žalovaným v 1.rade, o tom svedčí aj doplnenie Zákona o vlastníctve bytov v ust. § 10 v znení účinnom však až od 1.10.2014, a to v ods. 7 v zmysle, ktorého autor zákona doplnil, že vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorý sa neužíva, sa nemôže domáhať upustenia od povinnosti uhrádzať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrady za plnenia a platby za správu. Avšak aj v tom súd vidí istú inšpiráciu, že tento pohľad pri právnom posúdení skutkových zistení, musí brať na zreteľ.

V zákone o vlastníctve bytov je výslovne uvedené v § 11 ods. 5, že nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru môže iba súd na návrh spoločenstva alebo niektorého vlastníka bytu.

Zo spisu bolo zistené, že bola vykonaná dražba bytu na základe zákona o dobrovoľných dražbách, ktorý platí v podmienkach Slovenskej republiky. V tejto súvislosti je nutné nielen aplikovať zákonné ustanovenia, ale brať do úvahy aj celkový charakter zákona a zásady, ktoré platia v občianskom práve, pričom jednou z týchto zásad je aj zásada proporcionality výkonu záložného práva.

V tejto súvislosti súd poukazuje na rozhodnutie Súdneho dvora Európskej únie, ktorý vo veci Stanková c/a Slovenská republika (09.10.2007) uviedol, že súd musí ustrážiť proporcionality výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou a otázku, či je nevyhnutné v demokratickej spoločnosti vykonať záložné právo týmto spôsobom. Ak výkon záložného práva iným spôsobom, napr. podľa 3. časti O.s.p. a následnou exekúciou by nebol spojený s drastickými následkami, nedostatok proporcionality pri dobrovoľnej dražbe by mal viesť podľa okolností konkrétneho prípadu k zdržaniu sa výkonu záložného práva týmto spôsobom, teda dobrovoľnou dražbou, čo musí sudca vyhodnotiť. Súdny dvor poukázal na to, že je na súde, aby princíp proporcionality naplnil. Vyslovil tiež, že došlo k porušeniu článku 8 Dohovoru (Článok 7 Charty).

Konajúci súd aplikoval tieto kritériá aj v danej veci, aj keď sa nejedná o typicky spotrebiteľský vzťah ako bol v citovanom prípade, každopádne je tu zamýšľaný postup podľa zákona o dobrovoľných dražbách, kedy vlastne vzniká záložné právo v zmysle ustanovenia zákona č. 182/1993 Z. z. a následne toto záložné právo sa realizuje podľa zákona o dobrovoľných dražbách.

V danom prípade nebolo zrejmé, aká bola presná výška dlhu žalobcov v čase vyhlásenia hlasovania vlastníkov bytov ani v čase vykonania dražby. Súd preto podrobil k preskúmvaniu z hľadiska kritéria primeranosti to, či je primerané, aby v demokratickej spoločnosti bol niekto v podstate zbavený svojho vlastníctva pre dlh vo výške cca 1.900 eur, pričom v konaní nebolo preukázané, či vôbec bol súdom priznaný, alebo existujúci a či boli iné prostriedky výkonu rozhodnutia alebo exekúcie neefektívne.

Podľa názoru súdu nemožno prisvedčiť skutočnosti, že zodpovedá zásadám primeranosti to, ak dôjde k vykonaniu dobrovoľnej dražby pre vymoženie dlhu 1.900 eur bez toho, aby bolo preukázané, že ostatné prostriedky a exekučné spôsoby neboli predtým efektívne.

Z uvedeného dôvodu súd dospel k záveru, že vykonanie dražby bolo neplatné.

Podľa názoru súdu tomuto záveru zodpovedá aj systematika zákona č. 182/1993 Z.z., ktorý priamo v § 11 ods. 5 hovorí, že v prípade neplnenia povinnosti si vlastníka bytu je možno pod pojem porušenie dobrých mravov chápať aj to, že neplatí preddavky na úhrady spojené s užívaním bytu, len v prípade, ak si nesplní túto povinnosť, môže súd nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru. V danom prípade súd má za to, že nemožno obchádzať takéto ustanovenie zákona postupom, ktorý bol použitý v tomto prípade, teda tým, že tu vzniklo záložné právo alebo malo vzniknúť záložné právo v prospech vlastníkov

bytov a realizáciou podľa zákona o dobrovoľných dražbách bol v podstate bol obídený súd pri realizácii predaja bytu žalobcov.

Z dôvodu hospodárnosti konania, preto sa súd nezaoberal už týmto samotným zisťovaním, ktoré navrhoval žalovaný v 1.rade, či boli platby žalobcu v 1.rade vrátené ako neprevzaté p. D. resp. p. K. a v tomto smere zamietol návrh na doplnenie dokazovania.

Pokiaľ ide o námietku žalovaných v 1.rade a 2.rade vo vzťahu k okruhu účastníkov konania, ktorí boli žalovaní, teda, že ich okruh pri podaní žaloby nebol úplný a až po uplynutí 3 mesačnej lehoty došlo v priebehu konania k pripusteniu žalovaného v 3.rade na strane žalovaných do konania“. Súd tu poukazuje na rozhodnutie Najvyššieho súdu Českej republiky sp.zn. 21 Cdo 599/2007, ktoré je plne aplikovateľné v danej právnej veci, kde v právnej vete uviedol, že ak bola žaloba o neplatnosť verejnej dobrovoľnej dražby podaná na súde do 3 mesiacov odo dňa jej podania, právo na vyslovenie neplatnosti verejnej dobrovoľnej dražby nezaniklo, i keď dražba nesmerovala proti všetkým osobám, ktoré sa z hľadiska vecnej legitímácie musia konania zúčastniť, a i keď sa stali účastníkmi konania (postupom podľa ust. § 92 O.s.p.) až na návrh podaný po uplynutí tejto lehoty.

Najvyšší súd ČR uviedol, že podľa ustálenej judikatúry súdov sa konanie o určenie (vyslovenie) neplatnosti verejnej dobrovoľnej dražby podľa ustanovení § 24 odst.3 zákona o verejných dražbách musí sa z hľadiska vecnej legitímácie zúčastniť (buď ako žalobcovia alebo ako žalovaní) - navrhovateľ dražby, vlastník alebo nositeľ iného práva k predmetu dražby, ak je navrhovateľom dražby od nich odlišná osoba, oprávnená podľa zvláštneho právneho predpisu predmet dražby scudziť, dražobník a vydražiteľ; na strane žalovaného je treba týchto účastníkov považovať za nerozlučných spoločníkov v zmysle ustanovenia § 91 odst.2 O.s.p. (srov. napríklad rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24.1.2006 sp. zn. 21Cdo 20/2005, ktorý bol uverejnen pod č. 53 ve Sbirce soudních rozhodnutí a stanovisek, roč. 2006).

I keď neplatnosť verejnej dobrovoľnej dražby môže byť vyslovená len vtedy, ak sa zúčastnia konania (buď ako žalobcovia alebo ako žalovaní) navrhovateľ dražby, vlastník alebo nositeľ iného práva k predmetu dražby, ak je navrhovateľom dražby od nich odlišná osoba, oprávnená podľa zvláštneho právneho predpisu predmet dražby scudziť, dražobník a vydražiteľ zákon neustanovuje žiadnu lehotu, v ktorej by sa museli stať účastníkmi konania v takej žalobe. Lehota uvedená v ustanovení § 24 ods. 3 Sb. zákona o verejných dražbách (zákona č. 527/2002 Z.z. § 21 ods. 2) slúži k uplatneniu práva na vyslovenie neplatnosti dobrovoľnej dražby a nie tiež vymedzeniu osôb, ktoré sa majú k (musí ja) konania zúčastniť z pohľadu pasívnej vecnej legitímácie. Ak bolo teda v stanovenej lehote začaté konania o vyslovenie (určenie) neplatnosti verejnej dobrovoľnej dražby, žalobca môže i po uplynutí lehoty vykonať (spôsobom uvedeným v ustanovení § 92 O.s.p.) dispozíciu s okruhom účastníkov konania na strane žalovaných; ak pripustí na návrh žalobcu súd, aby do konania pristúpil ďalší žalovaný (§ 92 ods. 1 O.s.p.) alebo aby doterajší žalovaný z konania vystúpil a na jeho miesto vstúpil niekto iný (§ 92 ods. 1 O.s.p.) a ak bude dosiahnutý stav, že sa konania o neplatnosť verejnej dobrovoľnej dražby zúčastní, ak to bol navrhovateľom dražby, vlastníkom alebo nositeľ iného práva k predmetu dražby, ak je navrhovateľom dražby od nich odlišná osoba, oprávnená podľa zvláštneho právneho predpisu predmet dražby scudziť, dražobník a vydražiteľ, nemôže byť žaloba zamietnutá len preto, že ich pripustenia alebo vstup do konania boli navrhnuté alebo že o nich bolo súdom rozhodnuté až po uplynutí lehoty uvedenej v ustanovení § 24 ods. 3 zákona o verejných dražbách (§ 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách).

Najvyšší súd Českej republiky uviedol, že na uvedenom závere nič nemení ani to, že žalovaných je potrebné v konaní o neplatnosť dobrovoľnej dražby považovať za nerozlučných spoločníkov v zmysle ustanovenia § 91 ods. 2 O.s.p.. Nerozlučné spoločenstvo viac účastníkov smeruje v Občianskom súdnom konaní k tomu, aby bolo zaistené, že rozhodnutie súdu sa bude vzťahovať na všetkých účastníkov, ktorí konania vystupujú na jednej strane, ak vyžaduje si to nerozdielnosť hmotnoprávnej povahy predmetu konania; v konaní o neplatnosť dobrovoľnej dražby nerozlučnosť spoločenstva účastníkov vyplýva z právnej povahy dobrovoľnej dražby, z predpokladov pre vyslovenie jej neplatnosti, v dôsledku ktorej vyslovenia neplatnosti dražby vyplývajú pre právne vzťahy týchto osôb, ako aj z toho, že účinok rozhodnutia o žalobe, ako vyplýva predovšetkým zo povahy neplatnosti dražby sa musí vzťahovať na všetkých, ktorých práva a povinnosti sa výsledok dražby týka, a že záver o neplatnosti dražby musí pre všetkých, ktorých práva a povinnosti sa týka vzniknúť rovnako.

S touto argumentáciou sa súd plne stotožnil a vo veci samej rozhodol, majúc za to, že žaloba bola podaná včas a v čase rozhodovania súdu účastníkmi konania boli všetky vecne legitimované osoby účastníkmi konania.

Podľa § 151 ods. 3 O.s.p., v zložitých prípadoch najmä z dôvodu väčšieho počtu účastníkov konania alebo väčšieho počtu nárokov uplatňovaných v konaní, súd môže rozhodnúť, že o trovách konania rozhodne až po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej, ustanovenie § 166 sa nepoužije.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou tunajšieho súdu na Krajský súd v Prešove.

Podľa § 205 ods. 1 O.s.p. v odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 O.s.p.) 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 O.s.p. odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že

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

Podľa § 251 ods. 1 O.s.p., ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.