

Súd: Okresný súd Prievidza
Spisová značka: 13C/178/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3815207857
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 04. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Marianna Hašková
ECLI: ECLI:SK:OSPD:2016:3815207857.7

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prievidza, sudkyňou Mgr. Mariannou Haškovou, v právnej veci navrhovateľov: 1) F. F., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q., X. XXX/X, 2) O. V., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q., X. XXX/X, proti odporcom: 1) V. vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome IV. XXX, E.: XX XXX XXX, so sídlom X. IV. XXX, Q., zastúpený Advokátskou kanceláriou JUDr. Ľubica Lukáčová, s.r.o., so sídlom Ul. Hodžu 10/3, Prievidza, 2) E., spol. s r.o., E.: XX XXX XXX, so sídlom F. XX/XXXX, Q. a 3) R. R. plus s.r.o., E.: XX XXX XXX, so sídlom F. 23X/X, Q., zastúpený advokátom JUDr. Ivan Žilík, so sídlom Košovská cesta č. 1, Prievidza, o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, takto

rozhodol:

Súd návrh navrhovateľov v 1. a 2. rade **z a m i e t a**.

Súd odporcom v 1. až 3. rade náhradu trov konania **n e p r i z n á v a**.

o d ô v o d n e n i e :

Navrhovatelia v 1. a 2. rade sa návrhom podaným na Okresný súd Prievidza dňa 14.05.2015 domáhali určenia, že dobrovoľná dražba nehnuteľností zo dňa 17.02.2015, zapísaných na LV č. XXXX pre kat. úz. Q. parc. reg. „C“ č. XXXX zastavané plochy a nádvoria o výmere XXXX mX a stavby- obytného domu súp. č. XXXXX, ktorý je postavený na parc. reg. „C“ č. XXXX v podiele na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku vo výške XX/XXXX a bytu č. 7, vchod 8, na X.p., v bezpodielovom spoluvlastníctve navrhovateľov v podiele 1/1 vedenými Okresným úradom Prievidza, katastrálny odbor, vykonaná spoločnosťou E., spol. s r.o., E.: XX XXX XXX, F. č. XX/XXXX, Q. ako dražobníkom na návrh V. vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome IV. XXX, E.: XX XXX XXX, X. IV. XXX osvedčená notárskou zápisnicou X.. X. W. notára so sídlom v Q. č. N XXX/XXXX, Nz XXXX/XXXX, S. XXXX/XXXX zo dňa 17.02.2015 je neplatná. Svoj návrh odôvodnili tým, že navrhovatelia v 1. a 2. rade sú predchádzajúci vlastníci predmetného bytu a ako aktívne legitimovaní účastníci tvrdia, že dobrovoľnou dražbou predmetných nehnuteľností vykonanou dňa 17.02.2015 odporcom v 2. rade ako dražobníkom na návrh odporcu v 1. rade osvedčenou X.. X. W., notárom so sídlom v Partizánskom v notárskej zápisnici S Nz XXXX/XXXX, S. XXXX/XXXX boli porušené ustanovenia zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, čím boli dotknutý na svojich právach. Mali za to, že porušenie spočívalo v tom, že hodnota predmetných nehnuteľností nezodpovedá skutočnosti, nebolo dodržané ustanovenie § 7c ods. 2 písm. i) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, vlastníci bytov a nebytových priestorov neboli riadne informovaný o otázke písomného hlasovania, nebolo vykonané prehlásenie o pravosti splatnej pohľadávky odporcom v 1. rade a notárska zápisnica o právnom úkone obsahuje procesné vady podľa zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti. Mali za to, že predmetný vydražený byt, ktorý bol ohodnotený znaleckým posudkom č. XXX/XXXX znalcom E.. Q. F. na sumu 26.200,- eur má reálnu hodnotu vo výške 40.000,- eur až 45.000,- eur. Uviedli, že predseda navrhuje po prerokovaní v rade zhromaždeniu na schválenie vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie

pohľadávok podľa § 15, no predseda si túto povinnosť nesplnil, nakoľko zhromaždenie vlastníkov bytov a nebytového priestoru nebolo uskutočnené. Poukázali na to, že bol porušený zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v rozsahu, že nebolo uskutočnené zhromaždenie obytného domu súp. č. XXXXX, na ktorom by sa mohlo právoplatne hlasovať, nebolo zákonným spôsobom hlasované o návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu navrhovateľov, nebol vyjadrený súhlas alebo nesúhlas vlastníkov bytov a nebytových priestorov s uvedením dátumu podpisu na hlasovacej listine, vlastníci bytov a nebytových priestorov neboli informovaní o konkrétnej otázke týkajúcej sa dražby bytu navrhovateľov, o ktorej sa malo písomne hlasovať a tiež čl. 6 ods. 10 Zmluvy o SVBaNP je v rozpore so zákonom č. 182/1993 Z. z. Tvrdili, že písomné vyhlásenie odporcu v 1. rade o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky vo výške 5739,18 eura uvedené v čl. IV návrhu na vykonanie dražby č. 01/2015 zo dňa 15.12.2014, pre ktorú navrhuje výkon záložného práva, je nejasné a neurčité. Navrhovatelia tiež poukázali na nedostatky notárskej zápisnice o vykonanej dražbe predmetných nehnuteľností zo dňa 17.02.2015.

Odporca v 1. rade sa k návrhu navrhovateľov vyjadril v písomnom podaní zo dňa 07.09.2015. Poukázal na to, že navrhovatelia nepodali žalobu, ktorou by sa domáhali v zákonnej prekluzívnej lehote vyslovenia, že predmetné hlasovanie je neplatné, a preto je toto hlasovanie platné a záväzné. Vykonanie dobrovoľnej dražby bytu navrhovateľov teda bolo riadne schválené a odporca v 1. rade bol oprávneným navrhovateľom dražby podľa zákona o dobrovoľných dražbách. Uviedol, že bola splnená podmienka existencie pohľadávky vymedzenej v ustanovení § 15 zákona č. 182/1993 Z. z., ktorú predpokladá ustanovenia § 7c ods. 2 písm. i) zákona č. 182/1993 Z. z. Poukázal tiež na to, že navrhovatelia neplnia povinnosti vlastníka bytu a ku dňu hlasovania boli odporcovi v 1. rade len na istine dlžný sumu viac ako 4.000,- eur. Mal za to, že navrhovatelia podali ento návrhu účelovo.

Odporca v 2. rade sa k návrhu navrhovateľ vyjadril písomným podaním zo dňa 02.09.2015, v ktorom navrhol návrh navrhovateľov zamietnuť, keďže v záujme každého dlžníka, ktorý sa dostal nedobrovoľne k výkonu dobrovoľnej dražby je zmarit' a natiahnuť čas, ktorý bude neoprávnene užívať nehnuteľnosť, ďalej vytvárať dlh a poškodzovať ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. K znaleckému posudku č. XXX/XXXX znalca E.. F. uviedol, že znalecké posudky uvedeného znalca nikdy neboli krátené bankovými inštitúciami. Znalec vyhotovil ZP č. 003/215 podľa skutkového stavu v čase konania obhliadky s prihliadnutím na stav a kondíciu nehnuteľnosti. Poukázal tiež na to, že navrhovateľom bol predmetný znalecký posudok riadne doručený, no navrhovatelia v zákonnej lehote voči nemu nevzniesli žiadne námietky. K bodom II a III návrhu sa odporca v 2. rade nevyjadroval. K bodu IV návrhu uviedol, že navrhovateľ dražby splnil všetky náležitosti dobrovoľnej dražby v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách a vyhlásenie navrhovateľa dobrovoľnej dražby je súčasťou návrhu a zmluvy o vykonaní dobrovoľnej dražby. Poukázal na to, že ich spoločnosť s najväčšou dôslednosťou postupuje a uskutočňuje dobrovoľné dražby podľa zákona o dobrovoľných dražbách.

Odporca v 3. rade sa k návrhu navrhovateľov vyjadril v písomnom podaní zo dňa 07.09.2015, v ktorom žiadal návrh navrhovateľov zamietnuť a zaviazat' ich na úhradu trov konania. K bodu I návrhu navrhovateľov uviedol, že od dražobníka má informáciu, že navrhovatelia v zákonnej lehote nevzniesli žiadne námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby a nežiadali vypracovať nový znalecký posudok. Predmetný znalecký posudok považoval za objektívny, zodpovedajúci príslušnej vyhláške o stanovení hodnoty nehnuteľnosti. Poukázal tiež na ustanovenie § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách, podľa ktorého len v prípade, ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy alebo porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Uviedol, že zákon o dobrovoľných dražbách v tomto prípade porušený nebol a ani takéto porušenie navrhovateľa neuvádzajú, a prípadne porušenie zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov nemá žiadnu právnu relevanciu k predmetu tohto konania. Z uvedených dôvodov považuje tvrdenia navrhovateľov uvedené v bode II a III návrhu za právne irelevantné. K bodu IV návrhu uviedol, že uvedené prehlásenie sa nepochybne nachádza v dražobnom spise a je súčasťou návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby. K bodu V návrhu uviedol, že notárska zápisnica o priebehu dražby obsahuje všetky náležitosti, ktoré vyžadujú všeobecne záväzné právne predpisy a osobitne zákon o notároch a notárskej činnosti a zákona o dobrovoľných dražbách. Ďalej vo svojom vyjadrení poukázal na tie skutočnosti, že navrhovatelia predmetný byt užívajú bez právneho dôvodu od udelenia príklepu a aj naďalej si neplnia svoje povinnosti voči správcovi bytu, keď naďalej neplatia zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu.

Súd vykonal dokazovanie výsluchom účastníkov, listinnými dôkazmi, a to najmä: návrhom, oznamom č. 2/15, návrhom na odovzdanie nehnuteľnosti - určenie termínu odovzdania zo dňa 20.02.2015, odovzdaním predmetu dražby - výzva, oznámením o výsledku dobrovoľnej dražby č. 01/2015 zo dňa 17.02.2015, vyčíslením nákladov dražby č. XX/XXXX adresované N1, N2, prihláškou pohľadávky k dražbe nehnuteľnosti zo dňa 08.01.2015, výzvou -umožnenie vykonania ohodnotenia nehnuteľnosti a obhliadky nehnuteľnosti výzva zo dňa 17.12.2014, oznámením o začatí výkonu záložného práva zo dňa 17.12.2014, vydaním požadovaných písomných dokladov, uznesením z výročnej schôdze majiteľov bytových a nebytových priestorov na X. IV. XXX v Q. zo dňa 10.06.2014, zápisnicou zo zasadnutia rady spoločenstva zo dňa 29.11.2014, pozvánkou na písomné hlasovanie zo dňa 05.12.2014, výsledkami písomného hlasovania zo dňa 17.12.2014, uznesením zo dňa 17.12.2014, návrhom na vykonanie dražby č. 1/2015 zo dňa 15.12.2014, zmluvou o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov, platobným rozkazom OS Prievidza zo dňa 11.03.2014 č. k. 7Ro/59/2014, plnomocenstvom, uznesením OS Prievidza zo dňa 19.05.2015 č. k. 13C/178/2015-54, vyjadrením O2 zo dňa 02.09.2015 s prílohami, vyjadrením O1 zo dňa 07.09.2015, plnomocenstvom, vyjadrením O3 zo dňa 07.09.2015, plnomocenstvom, rozsudkom KS v Nitre sp. zn. 25Co/154/2015, návrhom na vydanie predbežného opatrenia zo dňa 14.10.2015, notárskou zápisnicou Notárskeho úradu v Q. X. W. N XXX/XXXX, Nz XXXX/XXXX, S. XXXX/XXXX, znaleckým posudkom č. XXX/XXXX zo dňa 16.10.2015, lekárskou správou X. G. zo dňa 26.10.2015 o N2, lekárskou správou X. G. zo dňa 26.10.2015 o N1, preukazom FO s ŤZP so sprievodcom N1, oznámenie o zrušení trvalého pobytu, oznámením o ukončení dodávok elektrickej energie, preukazom FO s ŤZP s sprievodcom N2, lekárskou správou X. J., X. G., X. P., X. J., X. D., X. X., X. Z. (č. l. 96-103), vyúčtovacou faktúrou SSE, rozpisom preddavkových platieb, vyúčtovacou faktúrou č. l. 105, uznesením OS Prievidza zo dňa 28.10.2015 č. k. 13C/178/2015-106, doplnením vyjadrenia O3 k žalobe o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby a k uzneseniu o nariadení predbežného opatrenia zo dňa 20.11.2015, substitučným plnomocenstvom, predložením plnej moci, plnomocenstvom, lekárskou správou č. l. 122, substitučným plnomocenstvom, výpisom odporcu v 2. rade z OR SR, výpis odporcu v 3. rade z OR SR, výpis z LV č. 7326 kat. uz. Prievidza, Dražobným spisom č. 01/2015 dražobníka, ospravedlnením neúčasti na pojednávaní zo dňa 15.03.2016, oznámením Slovenskej advokátskej komory zo dňa 23.03.2016, splnomocnením, podaním N2 s prílohami, na základe čoho zistil tento skutkový stav:

Navrhovatelia v 1. a 2. rade boli bezpodielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX pre kat. úz. Q., a to parc. G. č. XXXX zastavané plochy a nádvoria o výmere XXXX mX a stavby obytného domu súp. č. XXXXX postaveného na parc. G. č. XXXX v podiele na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu na pozemku v podiele XX/XXXX a bytu č. X vo vchode č. X na 4. P. v podiele X/X.

Predmetný byt bol predaný na dobrovoľnej dražbe vykonanej dňa 17.02.2015 odporcom v 2. rade ako dražobníkom na návrh odporcu v 1. rade osvedčenou notárom X. X. W., S. úrad v Q., v notárskej zápisnici zo dňa XX.XX.XXXX N XXX/XXXX, NZ XXXX/XXXX, S. 51XX/XXXX odporcovi v 3. rade ako vydražiteľovi.

Zo spisu vyplýva, že dňa 17.12.2014 odporca v 1. rade ako zákonný záložný veriteľ oznamoval navrhovateľom v 1. a 2. rade začatie výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností v kat. úz. Prievidza a to byt č. X vo vchode č. 8, 4. p. obytného domu súp. č. XXXXX postaveného na parc. G. č. XXXX o výmere XXXX mX zastavané plochy a nádvoria vo výlučnom vlastníctve navrhovateľov v 1. a 2. rade v podiele X/X k celku a spoluvlastníckeho podielu nehnuteľností na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu súp. č. XXXXX a spoluvlastníckeho podielu k pozemku v podiele XX/XXXX zapísaných na LV č. XXXX pre kat. úz. Q.. Záložné právo k predmetu dražby bolo zriadené na základe § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Z dôvodu, že pohľadávka záložného veriteľa nebola riadne a včas splnená došlo k začatiu výkonu záložného práva predajom nehnuteľností na dobrovoľnej dražbe podľa zákona č. 527/2002 Z.z. v platnom znení s tým, že celková výška pohľadávky záložného veriteľa bola 5739,18 eura. Odporca v 1. rade podal dňa 15.12.2014 návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby odporcovi v 2. rade ako dražobníkovi. Súčasne podaním zo dňa 15.12.2014 urobil písomné vyhlásenie ako navrhovateľ dražby v zmysle § 7 ods. 2 a § 16 ods. 4 zákona č. 527/2002 Z. z., že predmet dražby je možné dražiť, teda ide o spôsobilý predmet dražby, nakladanie s predmetom dražby nie je obmedzené zmluvou, rozhodnutím štátneho orgánu alebo právnym predpisom, nie sú mu známe práva, ktoré by vykonanie dražby obmedzovali. Ďalej odporca v 1. Rade prihlásil pohľadávku k

dražbe nehnuteľnosti v celkovej výške 5739,18 eura ku dňu 01.12.2014 pozostávajúca z pohľadávky priznanej odporcovi v 1. Rade platobným rozkazom OS Prievidza zo dňa 11.03.2014 č. k. 7Ro/59/2014 (istina 2797,28 eura, úrok z omeškania do 01.12.2014 v sume 410,65 eura, trovy súdneho konania v sume 167,50 eura a trovy právneho zastúpenia v sume 238,50 eura) a z pohľadávky dosiaľ súdne nevymáhanej, ktorú tvoria predpísané úhrady za mesiace 2, 7-11/2014 v sume 176,41 eura mesačne a nedoplatok z vyúčtovania za rok 2013 v sume 324,44 eura po odpočítaní úhrady 20,24 eura, t. j. istina 1186,25 eura, úroky z omeškania do 01.12.2014 v sume 39,- eur, trovy právneho zastúpenia v dražbe 100,- eur, náklady dražby v sume 300,- eur a predpokladaný nedoplatok za rok 2014 v sume 500,- eur).

Dňa 15.12.2014 bola uzavretá aj zmluva o vykonaní dražby medzi odporcom v 2. rade ako dražobníkom a navrhovateľom dražby - odporcom v 1. rade na predmet dražby , a to byť s príslušenstvom tak ako je označený vyššie.

Za účelom ohodnotenia predmetu dražby bol stanovený termín obhliadky na deň 08.01.2015, na čo boli navrhovatelia vyzývaní písomne listom zo dňa 17.12.2014, ktorí prevzali dňa 19.12.2014.

Znaleckým posudkom č. 003/2015 znalcom E.. Q. F. bola určená všeobecná hodnota nehnuteľnosti na sumu 26.200,- eur ku dňu 09.01.2015. Znalecký posudok bol doručený navrhovateľom dňa 15.01.2015.

Oznámením zo dňa 12.01.2015 bol stanovený termín konania dražby na deň 17.02.2015 s uvedením najnižšieho podania 26.200,- eur. Oznámenie o vykonaní dobrovoľnej dražby bolo navrhovateľom doručené dňa 15.01.2015. Zo záznamu z obhliadky predmetu dražby zo dňa 03.02.2015 vyplýva, že byť ohliadnuť traja záujemcovia. Zo záznamu z obhliadky predmetu dražby zo dňa 10.02.2015 vyplýva, že záujemcovia o ohliadku bytu neboli do bytu vpustení vlastníkmi bytu napriek tomu, že boli v byte.

Na dražbe konanej dňa 17.02.2015 sa zúčastnili štyria účastníci dražby, okrem iného i odporca v 3. rade ako účastník pod por. č. 3. Z notárskej zápisnice notára X.. X. W. N XXX/XXXX, NZ XXXX/XXXX, S. XXXX/XXXX zo dňa XX.XX.XXXX vyplýva, že na výzvu licitátora na podanie vo výške 26400,- eur urobili súčasné podanie účastníci dražby 1, 2, 3 a 4 pričom vyššie podanie urobené nebolo. Následne licitátor vyžreboval účastníka č. 3, ktorému udelil príklep. Účastník dražby č. 3 sa týmto stal vydražiteľom. Námitky proti priebehu dražby neboli vznesené.

Dňa 19.02.2015 bolo vydané Oznámenie o výsledku dražby, navrhovateľom bola doručená notárska zápisnica poštou dňa 24.02.2015. Navrhovatelia boli vyzvaní na odovzdanie predmetu dražby, pričom k samotnému odovzdaniu predmetu dražby malo dôjsť dňa 31.03.2015. Navrhovatelia vydražiteľa a dražobníka dňa 31.03.2015 do bytu nepustili a predmetnú nehnuteľnosť vydražiteľovi dňa 31.03.2015 neodovzdali.

Znaleckým posudkom č. XXX/XXXX znalcom E.. F. V. bola určená všeobecná hodnota nehnuteľnosti na sumu 34.200,- eur ku dňu 16.10.2015.

V priebehu konania navrhovatelia mali za to, že porušenie pri dobrovoľnej dražbe predmetnej nehnuteľnosti spočívalo v tom, že hodnota predmetných nehnuteľností nezodpovedá skutočnosti, nebolo dodržané ustanovenie § 7c ods. 2 písm. i) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, vlastníci bytov a nebytových priestorov neboli riadne informovaný o otázke písomného hlasovania, nebolo vykonané prehlásenie o pravosti splatnej pohľadávky odporcom v 1. rade a notárska zápisnica o právnom úkone obsahuje procesné vady podľa zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti. Keď namietali cenu predmetu dražby, ktorá bola zistená znaleckým posudkom E.. F. na sumu 26.200,- eur, uvádzali, že táto cena bola stanovená podhodnotene, keďže obdobné byty sa podľa nich mali predávať za oveľa vyššiu sumu. Navrhovatelia si dali vo veci vypracovať znalecký posudok č. XX/XXXX znalcom E.. F. V., podľa ktorého mal predmetný byt ku dňu 16.10.2015 všeobecnú hodnotu 34.200,- eur. Namietali, že písomné hlasovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v predmetnom obytnom dome prebehlo neplatne, a preto ani dobrovoľná dražba vedená na základe takéhoto uznesenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov je neplatná. Ďalej namietali, že vyhlásenie odporca v 1. rade o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky vo výške 5739,18 eura je neurčité a nejasné.

Navrhovateľka v 2. rade vo svojej výpovedi uviedla, že s manželom (navrhovateľom v 1. rade) sú dvaja starí ľudia, bývalí učiteľia. Uviedla, že ani nevie, kedy a ako prebehla dobrovoľná dražba. Dokonca, keď

sa malo písomne hlasovať dňa 13. a 14.12.2014, vtedy im chodili vymieňať elektromery a popri tom sa podpisovalo, či súhlasia, aby boli zverejnení neplatiči. Bola si vedomá, že majú dlh. Predmetný dlh, ktorý mali voči odporcovi v 1. rade chceli vyplatiť z peňazí, ktoré mal dostať manžel ako dedičstvo po svojej mame. Tieto peniaze im vyplatené neboli, a preto aj naďalej mali a majú dlh voči odporcovi v 1. rade. Keď boli vyzvaní na vysťahovanie z bytu, bola aj za F.. X.. Opätovne poukázala na ich malý príjem, a to spoločne vo výške 750 eur mesačne, z ktorého neboli schopní platiť úhrady za byt, avšak úhrady za elektrinu mali riadne zaplatené. Čo sa týka ceny bytu uviedla, že byty v ich dome sa predávali okolo 35.000,- eur. Nevedela, prečo bol ich byt ohodnotený na sumu 26.200 eur a prečo znalec F. v ZP udáva, že tam nemajú plastové okná, keď ich tam majú. Uviedla tiež, že písala po dražbe nehnuteľnosti odporcovi v 3. rade, no zásielka sa jej vrátila ako neprevzatá v odbernej lehote, preto nie je pravda, že s odporcom v 3. rade nekomunikujú. Potvrdila, že ďalej neuhrádzajú platby za byt. Uhradili len elektrinu vo výške 70 eur. Poukázala na to, že jej manžel má 89 rokov (navrhovateľ v 1. rade), je potrebné sa o neho starať, keďže je imobilný. Nevedela uviesť, prečo sa toto všetko stalo.

Odporca v 1. rade zastúpený predsedom v priebehu konania žiadal návrh zamietnuť. Uviedol, že voči navrhovateľom nemá žiadne námietky, avšak ako predseda spoločenstva musí vykonávať správu financií a vzhľadom na dlhodobé neplatenie za užívanie predmetného bytu navrhovateľmi, bol nútený postupovať v zmysle zákona. Na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov dňa 14.06.2014 oznámil aj výšku nedoplatku navrhovateľov. V tejto súvislosti poukázal na to, že je len veľmi ťažko zvolať schôdzu tak, ako by bola uznášania schopná a preto sa aj v ďalšom zvolila písomná forma hlasovania, nakoľko na predmetnej schôdzi dňa 14.06.2014 bol poverený urobiť opatrenia k zamedzeniu nárastu nedoplatkov, resp. zabezpečiť ich úhradu. Poukázal na to, že predmetné písomné hlasovanie bolo vykonané v čase, keď sa opisovali stavy elektromerov s tým, že postupoval v zmysle zákona, kde jedným z možností ako riešiť úhrady nedoplatkov, je aj podanie návrhu na dobrovoľnú dražbu. Paradoxne aj samotná navrhovateľka v 2. rade podpísala zákonný postup proti neplatičom. Mal za to, že navrhovateľka v 2. rade ako bývala učiteľka mala dostatočné vedomosti na to, aby chápala, čo ďalej nasleduje. Viac krát bola osobne napomínaná, aby uhradili jednotlivé mesačné platby ako aj nedoplatok. No navrhovateľka v 2. rade ho iba zavádzala, keď používala výhovorky, že už bola zaplatiť platbu, resp. že im prídu peniaze, ktorými vyrovnajú predmetný dlh, no predmetný dlh nevyrovnala. Mali za to, že dodržali zákonný postup a navrhovatelia kedykoľvek mohli tento postup zvrátiť. Po dražbe predmetného bytu nový majiteľ uhradil najprv platby spojené s užívaním bytu, no v súčasnosti ich opätovne neuhrádza a dlh na predmetom byte iba rastie. Ďalej v konaní uvádzal, že navrhovatelia neuvádzajú, aké ustanovenie zákona o dobrovoľných dražbách malo byť pri predmetnej dobrovoľnej dražbe uskutočnenej dňa 17.02.2015 porušené, z ktorého dôvodu sa domáhajú neplatnosti vyhlásenia dražby. Poukázal na to, že odporca v 2. rade ako dražobník zabezpečil vypracovanie znaleckého posudku a tento znalecký posudok aj navrhovateľom riadne zaslal. Navrhovatelia svoje právo vyjadriť sa k znaleckému posudku nevyužili. V tejto súvislosti poukázal na rozhodnutie NS SR XCdo/XXX/XXXX, podľa ktorého ani nízka stanovená cena draženej nehnuteľnosti nie je dôvodom pre vyhlásenie neplatnosti dražby. Cieľom dobrovoľnej dražby je uspokojenie pohľadávok veriteľa. Čo sa týka bodov 2 a 3 návrhu navrhovateľov, uviedli, že podľa § 21 zákona o dobrovoľných dražbách neplatnosti dobrovoľnej dražby sa možno domáhať len z dvoch dôvodov a to z dôvodu, že sa namieta platnosť záložnej zmluvy, resp. z dôvodu, že bol porušený zákon o dobrovoľných dražbách. Navrhovatelia však v týchto bodoch napádajú neplatnosť uznesenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov predmetného bytového domu. Mali za to, že tejto neplatnosti sa mohli dovolať len zákonným postupom uvedeným v § 14 ods. 8 Zákona č. 182/1993 Z. z., a to v prekluzívnej lehote 30 dní. Táto uplynula dňa 15.01.2015. Keďže navrhovatelia neplatnosť tohto uznesenia nenapadli, toto uznesenie je platné. K bodu 4 návrhu uviedol, že pravosť a výška pohľadávky odporcu v 1. rade v čase podania návrhu vyplývala jednak z platobného rozkazu vydanému vo veci, kde len samotná istina predstavovala sumu viac ako 2500 eur, pričom ku dňu podania návrhu na vykonanie dražby si uplatnil aj príslušenstvo vyplývajúce z platobného rozkazu a aj pohľadávky, ktoré mal voči navrhovateľom, spojené s neuhradením preddavkov spojených z užívaním bytu. Poukázal na to, že podľa § 7 ods. 1, 2 zákona o dobrovoľných dražbách, len záložný veriteľ musí preukázať pravosť a výšku uplatnenej pohľadávky, avšak odporca v 1. rade nie je záložným veriteľom v zmysle citovaného ustanovenia. Návrh na dobrovoľnú dražbu podal ako iná osoba podľa osobitného zákona, a to zákona č. 182/1993 Z. z. Čo sa týka bodu 5 návrhu, k tomu uviedol, že išlo len o formálne nedostatky notárskej zápisnice, ktoré boli odstránené zákonným postupom.

Odporca v 2. rade v priebehu konania tvrdil, že v procese dražby dodržal zákonný postup, navrhovatelia nijako nespochybnili cenu zistenú znaleckým posudkom, túto námietku uplatnili až v návrhu vo veci

samej. Dražba bola úspešná. Znalec určil cenu 26.200,- eur, vydražením bola dosiahnutá suma 26.400,- eur. Na dražbe sa zúčastnilo viacej záujemcov, na dražbe sa aj skutočne dražilo, pričom na vyvíjajúci sa trh s nehnuteľnosťami by nemusela byť prípadná ďalšia dražba takto úspešná.

Odporca v 3. rade uviedol, že dražba prebehla zákonným spôsobom, navrhovatelia nespochybnili dražbu žiadnou relevantnou skutočnosťou. Navrhovatelia byt vydražiteľovi odmietli odovzdať, byt naďalej užívajú, no platby spojené s užívaním bytu neplatia ani vydražiteľovi na základe viacerých výziev a ani odporcovi v 1. rade ako osobe vykonávajúcej správu predmetného bytu. Dodávka elektrickej energie bola na základe predbežného opatrenia do predmetného bytu obnovená.

Podľa 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení platnom v čase konania dražby, V prípade, ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy alebo 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. 4 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby podľa odseku 2 sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa odseku 2.

Vychádzajúc zo skutkových zistení v predmetnej veci a zhodnotiac vykonané dôkazy vo vzájomnej súvislosti, súd opierajúc sa o citované ustanovenia zákona považoval návrh navrhovateľov za nedôvodný, a preto ho zamietol. V prvom rade súd udáva, že návrh na určenie neplatnosti dražby bol podaný v zákonnej prekluzívnej lehote troch mesiacov od udelenia príklepu na dobrovoľnej dražbe nehnuteľnosti, keďže návrh v predmetnej veci bol navrhovateľmi podaný na súd dňa 14.05.2015, pričom príklep bol vydražiteľovi udelený dňa 17.02.2015. V druhom rade súd konštatuje, že v konaní bol aj správne vymedzený okruh účastníkov konania podľa § 21 ods. 4 zákona o dobrovoľných dražbách, keď návrh podávali bývalí vlastníci nehnuteľností, ktorí tvrdili, že boli vykonanou dražbou porušené ich práva a na strane odporcov boli ako účastníci konania označení navrhovateľ dražby, dražobník a vydražiteľ. Naliehavý právny záujem na určení neplatnosti dražby má navrhovateľ vždy, pokiaľ tvrdí, že boli porušené ustanovenia zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a v tejto súvislosti bol dotknutý na svojich právach. Uvedené vyplýva priamo z ustanovenia § 21 ods. 2 zákona.

Navrhovatelia založili dôvody neplatnosti dražby č. X/XXXX konanej dňa 17.02.2015 na viacerých tvrdeniach. Namietali cenu draženej nehnuteľnosti zistenú predmetným znaleckým posudkom, ktorý bol podkladom pre stanovenie najnižšieho podania pri dražbe nehnuteľností. Uviedli, že táto cena je podhodnotená, keďže podobné byty v ich bytovom dome sa predávali okolo 35.000,- eur. Navrhovatelia doložili do spisu znalecký posudok č. XX/XXXX E.. V., podľa ktorého predstavovala všeobecná hodnota predmetných nehnuteľností ku dňu 15.10.2016 hodnotu 34.200,- eur. V tejto súvislosti súd udáva, že dražobník v zmysle § 12 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách zabezpečil ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby, a to znaleckým posudkom znalca E.. Q. F. č. XXX/XXXX zo dňa 09.01.2015, a to na sumu 26.200,- eur. Navrhovateľom bol doručený znalecký posudok dňa 15.01.2015, čo vyplýva z doručky z fotokópie dražobného spisu, pričom námietky proti cene navrhovateľa v zákonnej lehote nepodali. Doručenie posudku bolo v súlade s § 12 ods. 4 citovaného zákona, pričom dobrovoľná dražba sa konala dňa 17.02.2015. Pokiaľ navrhovatelia namietali až v priebehu konania, že cena nezohľadňovala reálnu cenu predmetného bytu a do konania doložili znalecký posudok znalca E.. V., ktorý predmetnú nehnuteľnosť ocenil na sumu 34.200,- eur k tomu súd udáva, že cena stanovená znalcom E.. F. bola stanovená ku dňu 09.01.2015 a znalcom E.. V. ku dňu 15.10.2015. Teda s rozdielom deviatich mesiacov. Rozdiel vo všeobecnej hodnote predmetnej nehnuteľnosti podľa znaleckých posudkov znalcov E.. F. a E.. V. predstavuje 8.000,- eur. Súdu je známe, že v uvedenom období došlo k zlepšeniu ekonomiky, k zlepšeniu situácie na realitnom trhu a na hypotekárnom trhu, čo mohlo ovplyvniť hodnotu predmetnej nehnuteľnosti v o deväť mesiacov neskoršom znaleckom posudku. Súd ďalej dodáva, že technická hodnota bytu bola v oboch znaleckých posudkoch stanovená približne rovnako, a to na sumu 30129,30 eura E.. F. a na sumu 32875,13 eura E..

V.. Podstatný rozdiel v znaleckých posudkoch spočíval len v koeficiente polohovej diferenciacie, ktorý bol v znaleckom posudku E.. F. stanovený na 0,851 a v znaleckom posudku E.. V. stanovený na 1,019. Zo strany navrhovateľov nebol predložený dôkaz, ktorý by spochybňoval všeobecnú cenu nehnuteľnosti ku dňu konania dražby, nakoľko znalecký posudok znalca E.. V. bol vypracovaný ku dňu 15.10.2015, teda o deväť mesiacov neskôr. Súd v tejto časti rovnako ako odporca v 1. rade poukazuje na rozhodnutie NS SR sp. zn. 7Cdo/222/2012, podľa ktorého ani nízka stanovená cena draženej nehnuteľnosti nie je dôvodom pre vyhlásenie neplatnosti dražby. V uvedenom rozhodnutí NS SR konštatuje, že ak záložný veriteľ svojím zavineným postupom poruší právnu povinnosť vyplývajúcu pre neho z ustanovenia § 151m ods. 8 <<http://www.epi.sk/form/goto.ashx?t=27&p=1351658&f=3>> OZ a tým zavinené spôsobí ujmu na majetku alebo právach záložcu alebo záložného dlžníka, môže zodpovedať za vzniknutú škodu podľa § 420 a násl. <<http://www.epi.sk/form/goto.ashx?t=27&p=1352629&f=3>> OZ <<http://www.epi.sk/form/goto.ashx?t=26&p=1009669&f=3>>, ale nemá to za následok neplatnosť uvedeného právneho úkonu. Znalecký posudok a ohodnotenie predmetu dražby bolo znalcom E.. F. vykonané podľa vyhlášky č. XXX/XXXX Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v aktuálnom znení, pričom použitou metódou bola metóda polohovej diferenciacie. Znalec stanovil všeobecnú hodnotu v sume 26.200,- eur a táto cena bola v zmysle § 16 ods. 6 citovaného zákona podkladom aj pre stanovenie najnižšie podania v sume 26.200,- eur, pričom takto stanovené najnižšie podanie je v medziach zákonných možností. V tejto súvislosti súd udáva, že ani znalecký posudok zabezpečený dražobníkom nie je priamym určením ceny predmetu dražby, pretože táto cena sa tvorí ako priesečník dopytu a ponuky priamo na dražbe. V danej veci sa pri dražbe zúčastnili štyria účastníci dražby, ktorí na dražbe aj urobili podania tak, že minimálne prihodenie predstavovalo 200,- eur. Po takýchto podaniach sa nakoniec cena predmetu dražby zvýšila na sumu 26.400,- eur, ktoré podanie urobili všetci účastníci dražby a vydražiteľ bol vybraný spomedzi účastníkov dražby žreb licitátora podľa § 20 ods. 8 zákona o dobrovoľných dražbách. Odporca v 3. rade sa tak stal vydražiteľom (§ 2 písm. g) citovaného zákona). Je teda zrejmé, že samotná cena sa tvorila priamo na dražbe a vyjadrovala aktuálnu ponuku a dopyt po predmetnej nehnuteľnosti, pričom nikto z prítomných záujemcov nemal záujem získať nehnuteľnosť za vyššiu sumu. Z uvedených dôvodov súd nepovažoval námietku navrhovateľov ohľadne stanovenia nižšej všeobecnej ceny draženej nehnuteľnosti za okolnosť vyvolávajúcu neplatnosť predmetnej dobrovoľnej dražby podľa § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách.

Ďalším dôvodom, pre ktorý sa navrhovatelia domáhali určenia neplatnosti predmetnej dobrovoľnej dražby bol ten, že boli porušené ustanovenia zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov týkajúcich sa uznesenia zo dňa 17.12.2014 na základe vykonaného písomného hlasovania zo dňa 13. - 14.12.2014 ohľadne zákonného postupu proti neplatičom v spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome X. č. XXX, na základe ktorého podala domová rada a predseda spoločenstva návrh na dobrovoľnú dražbu bytu za účelom uspokojenia pohľadávok spoločenstva (neuhradzané pravidelné poplatky za služby spojené s užívaním bytu a neprispievanie do fondu opráv a údržby spoločného majetku v dome) vlastníka bytu č. 8/7. Z uvedených dôvodov je predmetné uznesenie neplatné a dobrovoľná dražba vykonávaná na jeho základe neplatná.

Podľa § 14 ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 kalendárnych dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od hlasovania, inak jeho právo zaniká. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome sa môže zároveň na príslušnom súde domáhať dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa osobitného predpisu. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa uznášania schopná väčšina podľa odsekov 3 a 4 nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome súd. Platné rozhodnutia sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluvy a ich zmeny schválené vlastníckymi sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak ich za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podpísala nimi splnomocnená osoba.

Právne vzťahy súvisiace so správou bytového domu sú typické dopadom do právnej sféry každého vlastníka bytu, či nebytového priestoru. Súčasne sa môžu z pohľadu jednotlivého vlastníka týkať významných majetkových hodnôt. Táto šírka dopadu právnych vzťahov súvisiacich so správou bytového domu potom vyžaduje zvýšenú mieru ich právnej stability, ktorú zákonodarca zabezpečil práve stanovením lehôt, v ktorých sa môže vlastník domáhať nápravy stavu vzniknutého v dôsledku

rozhodnutia vlastníkov prijatého na schôdzi vlastníkov. Nevyužitím tohto oprávnenia zo strany dotknutého vlastníka v zákonom stanovenej lehote, nastupuje fikcia právnej perfektnosti rozhodnutia vlastníkov urobeného na schôdzi a toto sa ako záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome môže stať spoľahlivým základom pre ďalšie právne vzťahy z neho vychádzajúce. V záujme zachovania uvedenej právnej stability rozhodnutí vlastníkov, je potrebné lehoty uvedené v citovanom ustanovení § 14 ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z. vzťahovať na akékoľvek dôvody, pre ktoré môže byť platnosť rozhodnutí vlastníkov namietaná, a teda aj dôvody spôsobujúce inak neplatnosť právnych úkonov. I keď tieto dôvody možno použiť iba v rámci analógie, pretože rozhodnutie vlastníkov bytov a nebytových priestorov na schôdzi nie je právnym úkonom, ale tzv. inou právnou skutočnosťou. Stav nastolený takýmito rozhodnutiami predstavuje totiž právny stav bytu či nebytového priestoru a podielu na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve, prípadne podielu na pozemku zastavanom domom a na príľahlom pozemku. Súčasťou tohto právneho stavu je aj nemožnosť namietat' na súde rozhodnutia vlastníkov pre márne uplynutie zákonom stanovených lehôt. Vzhľadom na uvedené sa považuje uznesenie odporcu v 1. rade zo dňa 17.12.2014 na základe výsledkov písomného hlasovania zo dňa 13. a 14.12.2014 za platné, a teda aj dobrovoľná dražba, ktorá sa na jeho základe viedla proti navrhovateľom za platnú.

Čo sa týka vyhlásenie odporcu v 1. rade o pravosti, splatnosti a výške vymáhanej pohľadávky súd poukazuje na jeho existenciu v návrhu na vykonanie dražby č. X/XXXX zo dňa 15.12.2014 a tiež na ustanovenie § 7 ods. 1, 2 zákona o dobrovoľných dražbách.

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

Podľa § 7 ods. 2 citovaného 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, výšku a splatnosť pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva podľa tohto zákona (§ 16 ods. 3).

Z citovaných ustanovení vyplýva, že odporca v 1. rade podal návrh na vykonanie dražby ako iná osoba, ktorá je oprávnená navrhnuť vykonanie dražby podľa osobitného zákona, ktorým je v tomto prípade zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a nie ako záložný veriteľ ako ho definuje § 7 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách. Keďže len záložný veriteľ je povinný písomne vyhlásiť aj pravosť, výšku a splatnosť pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva podľa zákona o dobrovoľných dražbách a odporca v 1. rade takýmto záložným veriteľom nie je, nie je ani povinný takéto písomné vyhlásenie k návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby pripojiť. Z uvedeného potom vyplýva záver, že ani prípadná absencia takéhoto vyhlásenia u odporcu v 1. rade ako navrhovateľa dobrovoľnej dražby nie je spôsobilá vyvolať neplatnosť predmetnej dobrovoľnej dražby.

Ostatné dôvody neplatnosti uvádzané navrhovateľmi ako formálne nedostatky notárskej zápisnice zo dňa 17.02.2015 notára X.. W., neboli spôsobilé ako právny následok vyvolať neplatnosť predmetnej dobrovoľnej dražby. Súd si zadovážil fotokópiu spisu dražobníka a zistil, že odporca v 2. rade pri procese dražby postupoval v súlade so zákonom, vo vzťahu k navrhovateľom boli dodržané všetky zákonné lehoty a postupy, preto bolo potrebné návrh zamietnuť v celom rozsahu.

Súd v konaní nevykonával navrhovateľmi navrhovaný výsluch svedkov F.. F. M., F.. U. W., F. Q. a Q. V., keďže ich výsluch považoval za nevhodný vzhľadom na predmet konania a okolnosti, ku ktorým mali byť vypočutí (okolnosti, ktorých preukázanie prípadným výsluchom svedkov by nemalo vplyv na rozhodnutie vo veci samej).

Záverom súd udáva, že podstatou každého záložného práva je zabezpečiť a uspokojiť sa zo zálohu, ak dlh nie je riadne a včas splnený, s čím musí záložca počítať. Výkon záložného práva podľa zákona o dobrovoľných dražbách je jeden z najúčinnějších prostriedkov vymožitelnosti práva. Prioritou dobrovoľnej dražby nemá byť predaj draženej veci za každú cenu, ale uspokojenie veriteľa. V celom procese výkonu záložného práva má dlžník priestor na splnenie svojho dlhu. V danej veci navrhovateľa ako dlžníka si boli vedomí, že svoje povinnosti spojené s vlastníctvom bytu, a to úhradu zálohových platieb a úhrad spojených s užívaním predmetného bytu dlhodobo neplnia, k splneniu dlhu nepristúpili

ani v procese výkonu dobrovoľnej dražby a aj v súčasnosti hoci užívajú predmetný byt, tieto platby či už odporcoví v 3. rade ako vydražiteľovi, resp. odporcoví v 1. rade ako osobe vykonávajúcej správu predmetného bytu aj naďalej neuhrádzajú a dlh za bývanie im opätovne narastá.

Podľa § 142 ods. 2 OSP, účastníkovi, ktorý mal vo veci plný úspech, súd prizná náhradu trov potrebných na účelné uplatňovanie alebo bránenie práva proti účastníkovi, ktorý vo veci úspech nemal.

Podľa § 150 ods. 1 OSP, ak sú tu dôvody hodné osobitného zreteľa, nemusí súd výnimočne náhradu trov konania celkom alebo sčasti priznať. Súd prihliadne najmä na okolnosti, či účastník, ktorému sa priznáva náhrada trov konania, uviedol skutočnosti a dôkazy pri prvom úkone, ktorý mu patril; to neplatí, ak účastník konania nemohol tieto skutočnosti a dôkazy uplatniť.

O náhrade trov konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 v spojení s § 150 ods. 1 OSP tak, že v celom rozsahu úspešným odporcom v 1. až 3. rade náhradu trov konania nepriznal z dôvodov hodných osobitného zreteľa spočívajúci osobitných majetkových a zdravotných pomerov navrhovateľov v 1. a 2. rade, ktorí sú obaja starobní dôchodcovia s obmedzeným príjmom a so značnými nákladmi na zdravotnú starostlivosť o navrhovateľa v 1. rade, ktorý je fyzická osoba s ťažkým zdravotným postihnutím odkázaný na celodennú osobnú starostlivosť navrhovateľky v 2. rade. Dôvody hodné osobitného zreteľa videl súd aj v osobitosti konania, ktorým sa navrhovatelia domáhali súdneho prieskumu, či dobrovoľná dražba predmetného bytu, ktorý tvoril ich výlučné vlastníctvo, kde mali nahlásený trvalý pobyt a kde dlhodobo bývali prebehla v súlade so zákonom a neboli ukrátení na žiadnych svojich právach.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia, písomne v dvoch vyhotoveniach, prostredníctvom Okresného súdu Prievidza na Krajský súd v Trenčíne.

V zmysle § 205 ods. 1 a 2 OSP, sa v odvolaní 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. 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 povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (Exekučný poriadok), ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.