

Súd: Krajský súd Banská Bystrica  
Spisová značka: 17Co/238/2017  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6416206873  
Dátum vydania rozhodnutia: 18. 04. 2018  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zita Nagypálová  
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2018:6416206873.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Banskej Bystrici ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Zity Nagypálovej a sudcov Mgr. Dušana Ďuriana a JUDr. Ľubomíra Šablu ako členov senátu, v spore žalobcu: Stavebné bytové družstvo, so sídlom Pod Donátom 3, 965 01 Žiar nad Hronom, IČO: 00 176 192, zastúpený advokátkou JUDr. Janou Šáľkovou, so sídlom Bystrická 1029/101, 966 81 Žarnovica, proti žalovaným: 1/ Slovenská sporiteľňa, a. s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, zastúpený AK, JUDr. Marek Hic, s. r. o., so sídlom P. O. Hviezdoslava 10625/23B, 036 01 Martin, IČO: 36 865 036, 2/ DRAŽOBNÍK, s. r. o., so sídlom Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice, IČO: 36 764 281, 3/ GR REAL s. r. o., so sídlom Bojnická 10, 831 04 Bratislava, IČO: 48 146 358, zastúpený JUDr. Michal Krutek, s. r. o., so sídlom Hlavná 11, 917 01 Trnava, IČO: 47 254 581, 4/ T. R., nar. XX. R. XXXX, bytom X. I. XXX/XX, XXX XX P. L., v konaní o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Žiar nad Hronom č. k. 12C/141/2016-210 z 26. januára 2017, takto

### rozhodol:

Rozsudok súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e**.

Žalobca je **p o v i n n ý** zaplatiť žalovaným 1/, 2/, 3/, 4/ náhradu trov odvolacieho konania každému zvlášť v rozsahu 100 % do 3 dní od právoplatnosti uznesenia súdu prvej inštancie o výške náhrady trov konania.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobu o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby podľa § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon o dobrovoľných dražbách) súd prvej inštancie zamietol z dôvodu, že žalobca nie je aktívne vecne legitimovaný na podanie takejto žaloby. Žalobca iba na základe zmluvy o výkone správy podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov) spravuje byty v dome, v ktorom sa nachádzal aj vydražený byt žalovanej 4/. Správcu nepovažoval súd prvej inštancie za osobu dotknutú na svojich právach, ktorá by v zmysle § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách mohla podať žalobu o neplatnosť dražby z dôvodu porušenia ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách. Dotknutými osobami by mohli byť iba vlastníci bytov obytného domu. Na podanie žaloby o neplatnosť dražby nespĺnomocňuje správcu ani zmluva o výkone správy uzavretá s vlastníckmi bytov obytného domu a oprávnenie vystupovať v tomto spore ako žalobca pre správcu nevyplýva ani zo splnomocnenia správcu na vymáhanie dlhu od žalovanej 4/ resp. na podanie žaloby na vykonanie dobrovoľnej dražby. Zo zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov by bol žalobca oprávnený podať iba návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu žalovanej 4/. Ak žalobu na súd podala aktívne vecne nelegitimovaná osoba, nebolo potrebné podľa názoru súdu prvej inštancie skúmať, či boli pri dražbe bytu žalovanej 4/ porušené ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách.

1.1. O nároku na náhradu trov konania rozhodol súd prvej inštancie podľa § 262 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej aj C. s. p.) v spojení s § 255 ods. 1 C. s. p. a úspešným žalovaným nárok na náhradu trov konania priznal.

2. Proti rozsudku súdu prvej inštancie podal odvolanie žalobca s výtkou, že rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci a že v konaní došlo k vadám v tom smere, že sa účastníkovi konania postupom súdu odňala možnosť konať pred súdom. Žalobca zopakoval, že svoje oprávnenie na podanie žaloby o neplatnosť dražby odvodzuje z tej skutočnosti, že vlastníckmi bytov obytného domu je splnomocnený výkonom správy obytného domu a v zmysle § 8b ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je povinný vykonávať správu domu samostatne. Keďže pri dobrovoľnej dražbe boli porušené ustanovenia zákona o dobrovoľnej dražbe, správca je osobou, ktorá bola dotknutá (poškodená) na svojich právach. Takýto záver o aktívnej vecnej legitímácii žalobcu na podanie tejto žaloby mal vyvodiť súd prvej inštancie z rozhodnutí, ktoré v dôvodoch svojho rozhodnutia cituje. Z rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3Cdo 180/2008 a 3Cdo 193/2014, ktoré podávajú výklad zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov možno vyvodiť, že do účinnosti zákona č. 367/2004 Z. z., ktorým bol novelizovaný zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (účinný od 1. júla 2004), mohol správca v zastúpení vlastníkov bytov a nebytových priestorov uplatniť ich práva na súde len vtedy, ak mu takéto právo vyplynulo zo zmluvy o výkone správy. Od 1. júla 2004 je podľa § 8b ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov správca povinný vykonávať správu majetku vlastníkov samostatne vo svojom mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Povinnosťou správcu podľa § 8b ods. 2 písm. e) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je 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. Znamená to, že od 1. júla 2004 môže správca vo svojom mene a na účet vlastníkov vymáhať úhrady za plnenia preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Len takýto výklad zákona zodpovedá zmyslu výkonu správy bytov a nebytových priestorov podľa zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Právna úprava oprávnení správcu v § 8b zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov účinná od 01.01.2016 v prvej vete §-u 8b ods. 1 vymedzuje oprávnenia správcu konať v mene vlastníkov (ako žalobca) a v druhej vete sú uvedené konania, v ktorých môže správca zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov ako žalovaných v spore. Podľa § 8b ods. 2 písm. e) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov môže vymáhať vzniknuté nedoplatky vo vlastnom mene. Z rozhodnutia NS SR sp. zn. 3Cdo 193/2004 vyplýva, že oprávnenie správcu vystupovať samostatne v konaní ako žalobca neznamena, že by samotní vlastníci bytov a nebytových priestorov neboli aktívne legitimovaní v takomto spore. Od 1. júla 2007 je správca podľa § 8b ods. 2 písm. i) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov oprávnený podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome za účelom uspokojenia pohľadávok podľa § 15 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ak takýto návrh bol schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. V takomto konaní vystupuje ako žalobca správca bytu. Zákonným účelom správy je konanie odborne spôsobilej osoby v záujme vlastníkov bytov, ktorí nemusia ovládať právne predpisy slúžiace na ochranu ich práv. Bolo by v rozpore s účelom správy, aby konanie v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v súdnych alebo exekučných konaniach alebo konaniach o výkone dobrovoľnej dražby bolo vyňaté z povinnosti správcu a aby všetci vlastníci bytov v bytovom dome v tejto záležitosti museli hľadať aj podpisovať splnomocnenie pre tretiu osobu, aby uplatnila ich práva na súde. Súdy nikdy nenamietali aktívnu vecnú legitímáciu správcu podať návrh na exekučné konanie podľa § 8a ods. 2 písm. j) /zrejme § 8b ods. 2 písm. j) - pozn. odvolacieho súdu/ na exekučné konanie. Ak je teda správca oprávnený pri výkone správy majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov vo svojom mene na účet vlastníkov podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome, je aj oprávnený vo svojom mene na účet vlastníkov uplatňovať uspokojenie pohľadávky z výťažku predaja zálohu v žalobou napadnutej dražbe. Žalobca ako správca postupoval podľa ustanovenia § 151ma ods. 8 Občianskeho zákonníka a uplatňoval samostatne uspokojenie pohľadávky na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov z výťažku z predaja zálohu v dobrovoľnej dražbe, a to listom z 11. apríla 2016 tým, že z výťažku z predaja zálohu v čase výkonu záložného práva splatná žalobcom - správcom prihlásená pohľadávka nebola uspokojená, došlo k ujme na právach správcu, ktorý konal - vymáhal vzniknuté nedoplatky záložných veriteľov - vlastníkov bytov na ich účet a k porušeniu zákona o dobrovoľných dražbách, nakoľko výťažok nebol zaslaný žalobcovi, ktorý spravuje účet záložných veriteľov na základe zmluvy o výkone správy, ale žalovanému v 1. rade. Súd prvej inštancie sa s touto argumentáciou žalobcu vôbec nevysporiadal. Pokiaľ zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov dáva správcovi oprávnenie v § 8b ods. 2 písm. e) vymáhať od vlastníkov

bytov a nebytových priestorov v dome vzniknuté nedoplatky, t. j. okrem iného aj uplatňovať uspokojenie pohľadávky z výťažku z predaja zálohu vo vykonávanej dobrovoľnej dražbe alebo v exekučnom konaní samostatne a je oprávnený konať ako žalobca pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom platí, že ak správca nebol uspokojený z výťažku dražby vo výške ním prihlásenej pohľadávky, ktorú vymáhal v rámci dobrovoľnej dražby, bol dotknutý na svojich právach nezákonným postupom pri výkone dobrovoľnej dražby a teda je osobou taxatívne uvedenou v § 21 ods. 4 zákona o dobrovoľných dražbách. Súd prvej inštancie otázku aktívnej vecnej legitímácie žalobcu neposúdil správne. Navrhol, aby odvolací súd zrušil rozsudok súdu prvej inštancie a vec mu vrátil na ďalšie konanie.

3. Žalovaný 1/ navrhol potvrdiť rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny, zákonný, odôvodnený zrozumiteľne a presvedčivo. Žalobca tvrdil, že je dotknutou osobou v zmysle ustanovenia § 21 ods. 2, 4 zákona o dobrovoľných dražbách, keď je podľa § 8b ods. 2 písm. e) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov oprávnený vymáhať nedoplatky od vlastníka bytu samostatne v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a na ich účet a ak nebola uspokojená ním uplatňovaná pohľadávka v rámci rozdelenia výťažku dražby, je osobou oprávnenou podať návrh na určenie neplatnosti dražby. Podanie žaloby o určenie neplatnosti dražby nie je podľa názoru žalovaného 1/ vymáhaním nedoplatkov. Zákonné podmienky na meritórne prejednanie žaloby o neplatnosť dražby podľa § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách musia byť splnené kumulatívne. Prvou podmienkou je spochybnenie platnosti záložnej zmluvy alebo porušenie ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách. Druhou podmienkou je, že bol žalobca dotknutý na svojich právach. Jedinou skutočnosťou, ktorou žalobca odôvodňuje žalobu je tvrdenie, že pri dobrovoľnej dražbe bytu žalovanej 4/ bol porušený zákon, a to § 32 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách resp. ustanovenia Občianskeho zákonníka. Dôvodom neplatnosti dražby nemôže byť skutočnosť, ktorá nastala neskôr, t. j. po vykonaní dražby a súvisí s rozdeľovaním dražobného výťažku. Zákonné oprávnenie správcu je vecne vymedzené v zákone o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v § 8b ods. 1 vo vzťahu k aktívnym súdnym konaniam aj pasívnym súdnym konaniam. Správca je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom, ale správou domu podľa § 6 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca alebo spoločenstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome špecifické činnosti. Správca je oprávnený zastupovať v konaní na súde vlastníkov bytov a nebytových priestorov v pasívnych sporoch vymenovaných taxatívne v § 8b ods. 1. Aktívny spor, ktorého predmetom je určenie inej právnej skutočnosti - neplatnosti dobrovoľnej dražby bez akýchkoľvek pochybností nie je obstaraním služieb a tovaru zabezpečovaných pre vlastníkov ani zastupovaním vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v konaní na súde v sporoch vymenovaných v § 8b ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

4. S odvolaním žalobcu nesúhlasil ani žalovaný 2/. Poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 30. júna 2009 sp. zn. 2Cdo 66/2008, v zmysle ktorého neplatnosť dobrovoľnej dražby môže vysloviť súd iba v civilnom sporovom konaní, ktoré začalo podaním návrhu na určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby v zmysle § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách. Z judikatúry Najvyššieho súdu jednoznačne vyplýva, že do konania o neplatnosť dobrovoľnej dražby sa koncentrujú otázky vyplývajúce výlučne len zo zákona o dobrovoľných dražbách. Žalobca nepreukázal aktívnu vecnú legitímáciu k podaniu žaloby o neplatnosť dobrovoľnej dražby. I keď je správca bytového domu zo zákona splnomocnený na vymáhanie nedoplatkov za služby spojené s bývaním, meritom predmetného civilného sporového konania nebolo vymáhanie nedoplatkov, ale rozhodnutie, či boli/neboli porušené ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách. Skúmanie aktívnej či pasívnej vecnej legitímácie strany sporu je v zmysle judikatúry Najvyššieho súdu Slovenskej republiky imanentnou súčasťou každého súdneho konania a vecnú legitímáciu skúma súd vždy aj bez návrhu a aj v prípade, že ju žiaden z účastníkov konania nenamieta (2Cdo 205/2009). Navrhol odvolanie žalobcu „zamietnuť“.

5. Žalovaný 3/ vo vyjadrení k odvolaniu žalobcu uviedol, že zákonodarca taxatívne vymedzil v zákone o vlastníctve bytov a nebytových priestorov okruh sporov, v ktorých správca obytného domu zastupuje vlastníkov bytu, a to nielen vymedzením predmetu sporu, ale aj konkrétnym určením druhu sporovej agendy. Z ustanovenia § 8b zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov nevyplýva, že by správca mohol zo zákona zastupovať vlastníkov bytov aj v konaní o určenie neplatnosti dražby. Z ustanovenia § 8b ods. 2 písm. e) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vyplýva len oprávnenie správcu na vymáhanie vzniknutých nedoplatkov, nie však oprávnenie na podanie návrhu na určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby. Žaloba v konaní o neplatnosti dobrovoľnej dražby nesmeruje

k vymoženiu pohľadávky, keďže sa v tomto rozhodnutí neukladá povinnosť plnenia žalobcovi z titulu neuhradených záväzkov. V zmysle § 8b ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov bol žalobca oprávnený prihlásiť do dražby pohľadávku evidovanú voči žalovanej 4/. Z ustanovenia § 8b ods. 2 písm. i) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vyplýva len právo žalobcu podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby, a nie podať žalobu vo vlastnom mene. Zákon o dobrovoľných dražbách ako lex specialis v § 21 ods. 3 upravuje okruh strán súdneho sporu pri dobrovoľných dražbách. Dotknutou osobou v zmysle tohto zákonného ustanovenia by mohli byť len jednotliví vlastníci bytov obytného domu, ktorí by ako jediní boli oprávnení v prípade porušenia zákona o dobrovoľných dražbách podať žalobu o určenie neplatnosti dražby. Pokiaľ by úmyslom zákonodarcu bolo umožniť, aby správca obytného domu zastupoval vlastníkov bytov ex lege v sporoch vyplývajúcich alebo súvisiacich s dobrovoľnými dražbami, resp. aby konal za vlastníkov bytov vo vlastnom mene, nepochybne by to výslovne uviedol v zákone o vlastníctve bytov a nebytových priestorov alebo v zákone o dobrovoľných dražbách. Rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3Cdo 193/2014 a 3Cdo 180/2008 nie je možné v prejednávanej veci aplikovať z dôvodu, že neboli vydané v konaní o neplatnosť dobrovoľnej dražby a ani okrajovo so zákonom o dobrovoľných dražbách nesúvisia. Navrhol potvrdiť rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny.

6. Žalovaná 4/ sa k odvolaniu nevyjadřila.

7. V ďalších písomných podaniach podľa § 374 C. s. p. žalobca aj žalovaný 1/ zotrvali na predchádzajúcom stanovisku a názore a žiadne nové skutočnosti neuviedli.

8. Krajský súd príslušný na rozhodnutie o odvolaní žalobcu podľa § 34 C. s. p. prejednal vec bez nariadenia odvolacieho pojednávania z dôvodu, že doplnenie ani zopakovanie dokazovania vykonaného súdom prvej inštancie pre rozhodnutie odvolacieho súdu podľa § 385 ods. 1 C. s. p. nebolo potrebné a prejednanie veci na odvolacom pojednávaní nevyžadoval dôležitý verejný záujem. V prípadoch, ak odvolací súd dokazovanie neopakuje ani nedopĺňa, je podľa § 383 C. s. p. viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil súd prvej inštancie. Odvolací súd je podľa § 380 ods. 1 C. s. p. viazaný aj odvolacími dôvodmi a v zmysle § 379 C. s. p. aj rozsahom odvolania okrem tam vymenovaných výnimiek. Bez námietky strany sporu prihliada podľa § 380 ods. 2 C. s. p. odvolací súd len na také vady, ktoré sa týkajú procesných podmienok. Odvolací súd rešpektujúc uvedené zákonné ustanovenia po prejednaní veci bez nariadenia odvolacieho pojednávania dospel k názoru, že odvolanie žalobcu nie je dôvodné, rozhodnutie súdu prvej inštancie je vecne správne nielen vo výroku ale aj v dôvodoch, preto rozhodnutie súdu prvej inštancie ako vecne správne podľa § 387 ods. 1, 2 C. s. p. potvrdil v celom rozsahu sa stotožňujúc aj s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, na ktoré poukazuje a na zdôraznenie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia iba dopĺňa:

8.1 Žalobou doručenu Okresnému súdu Žiar nad Hronom 27.07.2016 mienil žalobca označený ako Stavebné bytové družstvo so sídlom v Žiari nad Hronom vyvolať spor podľa § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách. Žalobca je podľa Zmluvy o výkone správy č. 106/2015 uzavretej s vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v bytovom dome podľa zákona č. 182/1993 Z. z. správcom. V Zmluve o výkone správy č. 106/2015 sú vymedzené práva a povinnosti správcu v článku III. v súlade so zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, okrem toho v článku VIII. udelili vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu správcovi plnú moc, aby vo vlastnom mene a na ich účet podával návrhy na začatie súdnych konaní, v ktorých sú uplatňované pohľadávky týkajúce sa prevádzky, údržby a opráv domu, spoločných častí a spoločných zariadení domu a platieb vlastníkov bytov vrátane úrokov z omeškania. Ak je vlastník zaviazaný právoplatným súdnym rozhodnutím na určitú povinnosť, bol správca splnomocnený aj na podanie návrhu na vymoženie súdom uložených povinností.

8.2 Z listín, ktoré tvoria súčasť spisu, súd prvej inštancie zistil, že žalovaný 1/ ako záložný veriteľ oznámil žalobcovi podľa § 151ma ods. 1 Občianskeho zákonníka začatie výkonu záložného práva listom z 27.11.2015. Oznámenie o začatí výkonu záložného práva bolo doručené Stavebnému bytovému družstvu Žiar nad Hronom 03.12.2015. Reakciou žalobcu na toto oznámenie bola odpoveď z 15. marca 2016, že sám záložné právo vzniknuté zo zákona vykonávať nebude a pohľadávku evidovanú voči dlžníčke T.C. ku dňu dražby vyčíslil a prihlási do dražby. V prihláške pohľadávky do dražby adresovanej žalovanému 2/ sa Stavebné bytové družstvo so sídlom Žiar nad Hronom označilo za správcu pohľadávky zabezpečenej záložným právom. Žalovaný 1/ už v priebehu prvoinštančného konania okrem iných námietok vzniesol aj námietku nedostatku aktívnej vecnej legitímácie žalobcu na podanie žaloby o neplatnosť dobrovoľnej dražby. V písomnom podaní doručenom súdu prvej inštancie 24.11.2016 (č. I. 125 spisu) žalobca tvrdil, že dôkazom o jeho aktívnej vecnej legitímácii k podaniu tejto žaloby je

aj zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov Dr. J. XX - XX, O. z 11. mája 2015, v ktorej je zachytené uznesenie č. 8 o tom, že vlastníci bytov súhlasili s tým, aby správca súdne vymáhal dlh od T. R. a za účelom vymoženía dlhu podal návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby alebo na vykonanie exekúcie alebo prihlásil dlh do inej exekúcie alebo v rámci dobrovoľnej dražby, alebo iným podaním na súde alebo inom príslušnom orgáne zabezpečil uplatnenie ich práv vyplývajúcich zo zákonného záložného práva. Z obsahu spisu vyplýva, že žalobca bol správcom bytov a nebytových priestorov už aj k dátumu 11. mája 2015 na základe skôr uzavretej zmluvy o výkone správy. Dražba nehnuteľnosti vo vlastníctve žalovanej 4/ podľa oznámenia o výsledku dražby a notárskej zápisnice N 402/2016, NZ 14934/2016 z 28. apríla 2016 sa uskutočnila 28. apríla 2016. Predmetom dražby bola nehnuteľnosť byt č. 42 v dome súpisného čísla 475 vo vchode 27 na ulici Dr. J. v O. nad X. spolu s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo vlastníctve žalovanej 4/ podľa LV č. XXXX k. ú. O. nad X.. Navrhovateľom dražby bola Slovenská sporiteľňa, a. s., so sídlom v Bratislave, dražobníkom oprávneným k vykonaniu dražby bola spoločnosť DRAŽOBNÍK, s. r. o., so sídlom v Košiciach a vydražiteľom predmetu dražby sa stala obchodná spoločnosť GR REAL s. r. o., so sídlom v Bratislave.

9. Podľa § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách 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. Účastníkom súdneho konania o neplatnosť dražby sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa ods. 2 (§ 21 ods. 4 zákona o dobrovoľných dražbách).

10. Predmetom konania je určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby podľa zákona o dobrovoľných dražbách. Súd prvej inštancie správne podľa tohto špeciálneho zákona skúmal prípustnosť takejto žaloby z hľadiska, či bola podaná aktívne vecne legitimovaným subjektom a včas. Príklep na dražbe bol udelený 28. apríla 2016. Žaloba o neplatnosť dražby bola podaná v trojmesačnej zákonnej lehote, včas, 27.07.2016, avšak aktívne vecne nelegitimovaným subjektom. Žalobu o neplatnosť dražby môže podľa § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách podať osoba, ktorá tvrdí, že porušením ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách bola dotknutá na svojich právach. Žalobca odvodzuje svoju aktívnu legitimáciu na podanie tejto žaloby z tej skutočnosti, že ako správca bytov a nebytových priestorov v bytovom dome je oprávnený a zároveň povinný vykonávať správu domu samostatne v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a na ich účet a pod správu domu sa podľa § 6 ods. 2 písm. d) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov zaraďuje aj vymáhanie nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov. Prihlásením pohľadávky voči žalovanej 4/ do dražby nehnuteľností vykonávanej na návrh žalovaného 1/ žalobca vykonával správu domu a ak v rámci rozdelenia výťažku dražby nebola pohľadávka voči žalovanej uspokojená, žalobca ako správca bol dotknutý na svojich právach. Odvolací súd súhlasí s názorom súdu prvej inštancie a žalovaných 1/ až 3/, že žalobca príliš extenzívne vykladá ustanovenie § 6 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a žaloba o neplatnosť dobrovoľnej dražby nespadá pod legálny pojem správa domu v zmysle § 6 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Z rozhodnutí Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3Cdo 180/2008 a 3Cdo 193/2014 citovaných stranami sporu aj súdom prvej inštancie je možné dospieť k záveru, že právna úprava oprávnení správcu v § 8b zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom od 01.01.2016 v prvej vete §-u 8b ods. 1 vymedzuje oprávnenia správcu konať v mene vlastníkov (ako žalobca) a v druhej vete, v ktorých konaniach môže zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov ako žalovaných v spore. Oprávnenie správcu zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v sporoch podľa § 8b ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vyplýva priamo zo zákona. V ostatných sporoch by prichádzalo do úvahy zastupovanie len na základe splnomocnenia. Za také splnomocnenie nie je možné považovať uznesenie č. 8 prijaté na schôdzi vlastníkov bytov Dr. J. XX - XX, O. nad X., konanej dňa 11. mája 2015 z dôvodu, že v tomto uznesení, ktoré okrem iného, že predchádza oznámeniu o začatí výkonu záložného práva žalovaným 1/ a dátumu dobrovoľnej dražby splnomocňuje žalobcu len na prihlásenie dlhu do dobrovoľnej dražby alebo na uplatnenie práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov na zaplatenie pohľadávky voči žalovanej 4/ iným spôsobom, rozhodne však nejde o splnomocnenie na podanie žaloby o neplatnosť dražby (odvolací súd v tomto štádiu konania nepovažuje za potrebné vyjadrovať sa k otázke, či by takéto splnomocnenie bolo platné, keďže takéto splnomocnenie ani udelené nebolo). Za iné podanie na súde alebo inom príslušnom orgáne, ktoré by zabezpečilo uplatnenie práv vyplývajúcich zo zákonného záložného práva, nie je možné považovať žalobu o neplatnosť dražby podľa § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách, ak ani v prípade vyhovenia žalobe o neplatnosť dražby by vlastníci bytov a nebytových priestorov v konaní o neplatnosť dražby nedosiahli vymoženie svojej pohľadávky voči žalovanej 4/. Žalobcu ako

správca bytového domu nie je možné považovať za osobu dotknutú na svojich právach z dôvodu, že sám správca vlastnú pohľadávku voči žalovanej 4/ nemal, do dražby si svoju pohľadávku neprihlasoval, prihlasoval pohľadávku vlastníkov bytov a nebytových priestorov, teda len vlastníci bytov a nebytových priestorov by mohli byť považované za osoby dotknuté na svojich právach porušením ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách ako uzavrel súd prvej inštancie. Žalovaný 1/ vo vyjadrení k odvolaniu žalobcu správne poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3Cdo 192/2004 z 01.07.2008 uverejnené v časopise Zo súdnej praxe vo zväzku 4, ročník 2008 na strane 125 pod publikačným číslom 46/2008, v ktorom Najvyšší súd vysvetlil pojem vecná legitímácia. Z hľadiska posúdenia vecnej legitímácie podľa označeného rozhodnutia nie je rozhodujúce, či a na základe čoho sa určitá fyzická alebo právnická osoba subjektívne cíti byť účastníkom určitého hmotnoprávneho vzťahu, ale vždy iba to, či účastníkom objektívne je alebo nie je. Nedostatok aktívnej vecnej legitímácie znamená, že ten, kto o sebe tvrdí, že je nositeľom hmotnoprávneho oprávnenia (žalobca) nie je nositeľom tohto hmotnoprávneho oprávnenia, o ktoré v konaní ide. Súd prvej inštancie dospel k správne právnemu názoru, že správca bytového domu nie je aktívne legitimovaným subjektom na podanie žaloby na určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby z dôvodu, že žiadnym spôsobom nebol dotknutý na svojich právach uskutočnením dobrovoľnej dražby. Nedostatok aktívnej vecnej legitímácie vedie vždy k zamietnutiu žaloby. Odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. h) C. s. p. o nesprávnom právnom posúdení veci nebol uplatnený dôvodne.

11. Druhý odvolací dôvod slovné vymedzený žalobcom ako: „v konaní došlo k vadám v tom smere, že sa účastníkovi konania postupom súdu odňala možnosť konať pred súdom“, nespadá pod žiaden z odvolacích dôvodov podľa § 365 ods. 1 C. s. p. Ak mienil žalobca uplatniť odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. b) C. s. p. (súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces), bolo jeho povinnosťou konkretizovať, v čom spočíva nesprávny procesný postup súdu prvej inštancie a aké procesné práva žalobcu boli porušené v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces vo vzťahu k žalobcovi. Takéto tvrdenia v odvolaní žalobcu obsiahnuté nie sú. Odvolací súd sám vady v zmysle § 380 ods. 2 C. s. p. nezistil.

12. Odvolací súd vychádzajúcich z týchto úvah rozhodnutie súdu prvej inštancie ako vecne správne potvrdil nielen vo veci samej, ale aj v závislom výroku o trovách konania, ktoré zodpovedá ustanoveniu § 255 ods. 1 C. s. p. a zohľadňuje pomer úspechu strán v spore.

13. O povinnosti žalobcu nahradiť žalovaným 1/ až 4/ každému zvlášť v rozsahu 100 % trovy odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 255 ods. 1 C. s. p., ktoré sa v zmysle § 396 ods. 1 C. s. p. aplikuje aj na odvolacie konanie. O výške náhrady trov odvolacieho konania bude rozhodovať súd prvej inštancie samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník podľa § 262 ods. 2 C. s. p., z tohto dôvodu určil odvolací súd začiatok lehoty na plnenie podľa § 232 ods. 3 C. s. p. od právoplatnosti rozhodnutia súdu prvej inštancie o výške náhrady trov konania.

14. Senát krajského súdu prijal toto rozhodnutie pomerom hlasov 3 : 0.  
Senát krajského súdu prijal toto rozhodnutie pomerom hlasov 3 : 0.

#### **Poučenie:**

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C. s. p.).  
Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 C. s. p.).

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,

b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo

c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 C. s. p.).

Dovolanie v prípadoch uvedených v § 421 odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) C. s. p. (§ 421 ods. 2 C. s. p.).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 C. s. p. nie je prípustné, ak

a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,

b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,

c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b) (§ 422 ods. 1 C. s. p.); na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 2 C. s. p.).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 C. s. p.).

Dovolanie môže podať strana sporu, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 C. s. p.).

Dovolanie sa podáva 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 ods. 1 C. s. p.); dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 2 C. s. p.).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (t.j. ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpis) 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.).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 430 C. s. p.).

Dovolacie dôvody možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 434 C. s. p.).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom; dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 C. s. p.); povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 C. s. p.).