

Súd: Okresný súd Lučenec  
Spisová značka: 17C/102/2016  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6616204731  
Dátum vydania rozhodnutia: 07. 10. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Andrea Gabrielová  
ECLI: ECLI:SK:OSLC:2021:6616204731.7

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Lučenec sudkyňou JUDr. Andreou Gabrielovou v spore žalobcu: DPS financial consulting, s.r.o., so sídlom Mikovíniho 10, Trnava, IČO: 46 713 930, právne zast. Advokátska kancelária STRELÁK & PETKOV, proti žalovanému: 1/ Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, súp. č. 1633, právne zast. Filbyt s.r.o., so sídlom ul. 1. mája 11, Filľakovo, IČO: 36 636 916, právne zast. advokátom JUDr. Pavlom Sabom, Advokátska kancelária Lučenec, ul. Boženy Němcovej 10, 2/ VIAM - dražobná spoločnosť s.r.o., so sídlom Brnenská 80, Košice, IČO: 44 166 591, 3/ Ing. Y. L., W.. XX. XX. XXXX, F. C. XX, štátny občan SR, 4/ U. F., W.. XX. XX. XXXX, F. S., S. N. XXXX/XX, štátny občan SR, 5/ Y. F., W.. XX. XX. XXXX, F. S.Á. N. XXXX/XX, S., štátny občan SR, v konaní o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, takto

### rozhodol:

I. Súd u r č u j e , že opakovaná dobrovoľná dražba konaná dňa 20.01.2016 o 11.00 hod. v kancelárii Notárskeho úradu JUDr. Jana Šimová, Komenského 18, Lučenec, ktorej vykonanie bolo osvedčené notárskou zápisnicou Nz1627/2016, NcRIs1659/2016, N26/2016 zo dňa 20.01.2016 a ktorej predmetom bol byt č. XX nachádzajúci sa vo vchode č. XX, prvé poschodie, bytového domu, súpisné číslo 1633, nachádzajúcom sa v okrese Lučenec, v obci S. , kat. úz. S., postavenom na pozemku KN registra „C“, parcela č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1215m<sup>2</sup>, spolu s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku o veľkosti XXXX/XXXXXX, zapísanom na LV č. 3048, vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Lučenec je n e p l a t n á.

II. Žalovaný 1/, 2/, 3/, 4/, 5/ s ú p o v i n í zaplatiť žalobcovi náhradu trov konania v rozsahu 100% do troch dní odo dňa právoplatnosti uznesenia, ktorým bude rozhodnuté o trovách konania.

### odôvodnenie:

1. Žalobca podal návrh na určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby. Okresný súd Lučenec vo veci dňa 06.09.2018 rozhodol v konaní 17C/102/2016 tak, že žalobu zamietol a žalovaným 1/ až 5/ priznal náhradu trov konania. Proti rozsudku podal dňa 19.10.2018 žalobca odvolanie. Krajský súd Banská Bystrica v konaní č.k. 14Co/105/2019 dňa 27.10.2020 rozsudok Okresného súdu Lučenec zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Vo veci vyslovil právny názor, ktorým je prvostupňový súd viazaný.

2. Vlastníci bytov a nebytových priestorov prostredníctvom právneho zástupcu zaslali súdu vyjadrenie, v ktorom uviedli, že žalobca mal možnosť sa oboznámiť s dražobným spisom nahliadnutím do spisu pred pojednávaním, nakoľko zo spisu mohol zistiť, že takýto dôkaz bol na vyžiadanie súdu predložený. Taktiež mohol žalobca pred ukončením dokazovania požiadať súd o odročenie pojednávania za účelom oboznámenia sa s tým dražobným spisom, čo však neučinil. Vo vzťahu k názoru odvolacieho súdu, že konštatovanie prvostupňového súdu o spoľahlivo preukázanom doručení oznámenia o začatí výkonu

záložného práva žalobcovi, resp. jeho právnenému predchodcovi VÚB a.s., je nesprávnym záverom, zastávajú názor, že dôkazom o jeho doručení je okrem čísla dražobného konania na doručenke aj skutočnosť, že s dátumom na doručenke zásielky v dražobnom spise komunikuje len oznámenie o začatí výkonu záložného práva a taktiež, že žalobca nepreukázal, že by obsahom doručenej zásielky bola iná istina. Vo veci postúpenia pohľadávky Mesta Filakovo voči záložným dlžníkom - žalovaným 4/ a 5/ účelom transakcie zabezpečovanej spoločnosťou žalovaného 2/, spoločnosťou VIAM - dražobná spoločnosť s.r.o. na základe splnomocnenia spoločnosťou Filbyt, s.r.o., malo byť, aby pohľadávka aj prednostné záložné právo zapísané ako prvé v poradí prešlo z Mesta Filakovo na navrhovateľa dražby. To malo zabezpečiť, aby sa prednostným záložným veriteľom stal navrhovateľ dražby.

3. VIAM - dražobná spoločnosť, s.r.o. vo svojom vyjadrení zo dňa 26.05.2021 uviedla, že žalovaný 1/ a žalovaný 2/ dňa 30.06.2015 uzatvorili mandátnu zmluvu za účelom zastupovania vo veci odplatného vymáhania pohľadávok vedených mandantom na meno a na účet mandanta. Žalovaný 1/ dňa 30.06.2015 začal spolu so žalovaným 2/ výkon záložného práva, ktorý riadne oznámil v súlade s § 151 ma ods. 1 OZ všetkým záložným veriteľom, ktorí boli v tom čase v poradí rozhodujúcim na uspokojenie záložných práv pred žalovaným, 1/, čo dokladujú potvrdením o doručení z poštového úradu. Záložný veriteľ VÚB a.s. ako postupca pohľadávky v prospech žalobcu prevzal oznámenie o začatí výkonu záložného práva 02.07.2015. V čase, keď zo strany navrhovateľa dražby a súčasne žalovaného 2/ došlo k výkonu záložného práva dňa 30.06.2015 na dotknutom liste vlastníctva v časti C farchy predmetného listu vlastníctva u účastníka právneho vzťahu a súčasne žalovaných 4/ a 5/ bol evidovaný ako druhý v poradí, teda ako záložný veriteľ, ktorého záložné právo nie je uspokojením pohľadávky registrovanej ako prvé Všeobecná úverová banka. V Čase výkonu záložného práva, ako aj z dotknutého listu vlastníctva č. 3048 pre katastrálne územie Filakovo dňa 11.06.2016 žalobca na predmetnom LV nebol evidovaný ako záložný veriteľ ale VÚB banka a.s. číslom vkladu 10/2005. Žalovaný 1/ spolu so žalovaným 2/ začali výkon záložného práva dňa 26.08.2015. Oznámenie o začatí výkonu záložného práva boli zaslané všetkým záložným veriteľom, ktorí boli na liste vlastníctva č. XXXX zapísaní pred záložným veriteľom a to vlastníckymi bytmi a nebytovými priestormi ulica S. N. U. S. to záložný veriteľ ako prvý v poradí Mesto Filakovo a záložný veriteľ 2/ v poradí. VÚB banka a.s. prevzala začatie výkonu záložného práva dňa 02.07.2015. Dôkazom toho je predložená doručka - návratka s uvedením značky U.:XX-X/XXXX. Z obsahu dražobného spisu je pod týmto číslom zapísané oznámenie o začatí výkonu záložného práva. Z toho je jednoznačne preukázané, že postup zo strany dražobnej spoločnosti nebol porušený, do 30 dní od doručenia výkonu záložného práva nebol zo strany záložného veriteľa VÚB banky a.s. vznesená žiadna námietka a lehota uplynula dňa 03.08.2015, čo umožňovalo ďalej postupovať v príprave dražby. Odvolací súd ďalej uvádzal, že nebol dodržaný postup podľa § 31 zákona o dobrovoľných dražbách, nakoľko žalovaný 2/ vykonal dražbu, navrhol príslušnému katastru po dražbe vykonať výmaz všetkých zapísaných záložných práv z pozície 1. v poradí záložného veriteľa, ku ktorému došlo po odkúpení pohľadávky od záložného veriteľa Mesto Filakovo. Žalovaný 2/ na základe splnomocnenia a mandátnej zmluvy vykonal v mene žalovaného spoločnosť Filbyt, s.r.o., ktorý vykonáva správcovskú činnosť pre žalovaného 1/ vlastníckymi bytmi a nebytovými priestormi a koná v ich prospech na základe zmluvy o výkone správy, vykonal odkúpenie pohľadávky od záložného veriteľa Mesta Filakovo, zapísaného na LV ako prvého v poradí v prospech žalovaného 1/. Spoločnosť Filbyt, s.r.o. ako správcovská spoločnosť koná na základe zmluvy o výkone správy v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov, súp. č. 1633 vo Filakove, ul. Farská lúka č. 76, 78, 80, 82, 84, 86. Týmto aktom došlo k zmene poradia záložných práv na liste vlastníctva a to tak, že žalovaný 1/ po odkúpení pohľadávky sa posunul na prvé miesto záložcov na miesto záložcu Mesto Filakovo a tým splnili zákonnú podmienku rozhodujúcu pre rozdelenie výťažku z dražby po vykonaní dražby a zabezpečenia výmazu poznámok na liste vlastníctva, ako aj záložných práv. Krajský súd vo svojom odôvodnení upriamuje pozornosť na zmluvu o postúpení pohľadávky zo dňa 30.09.2015, uzatvorenú medzi spoločnosťou Filbyt, s.r.o. zastúpenou VIAM - dražobná spoločnosť s.r.o. ako postupníkom a Mestom Filakovo ako postupcom, ktorým mesto previedlo svoju pohľadávku s prísl. a všetkými právami s ňou spojenými, vrátane miesta zápisu záložného veriteľa - postupcu na príslušnom liste vlastníctva a ktorú spochybňuje. Zastúpenie vzniká na základe zákona alebo rozhodnutia štátneho orgánu. Majú za to, že ak vzniklo zastúpenie na základe zákona, nemôže ísť súčasne o zastúpenie na základe dohody o plnomocenstve a naopak. Ďalej je potrebné poukázať aj na to, že zastúpenie vlastníkov bytov a nebytových priestorov vzniká ex lege zo zákona č. 182/1993 Z.z. (§ 8b ods. 1 zákona ) a ide o zákonné zastúpenie vlastníkov bytov a nebytových priestorov správcom. Oprávnenie správcu na zastupovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov vyplýva priamo z tohto paragrafu. Filbyt, s.r.o. nebol pri nadobúdaní pohľadávky od Mesta Filakovo povinný uvádzať, že koná za vlastníkov bytov a

nebytových priestorov, nakoľko konanie voči tretej osobe, ktorým správca vykonáva svoj právny úkon, vykonáva vo vlastnej vôli alebo v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov a toto zákonné zastúpenie explicitne vyplýva zo zákona č. 182/1993 Z.z. § 8b ods. 1. Taktiež toto vyplýva aj zo zmluvy o výkone správy uzatvorenej medzi jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov na strane jednej a správcov na strane druhej (čl.III. bod. 10 zmluvy o výkone správy). Dňa 29.09.2015 prednostný záložný veriteľ, ktorým je Mesto Filakovo začalo výkon záložného práva na pohľadávku, ktorú evidovalo voči účastníkom právneho vzťahu na liste vlastníctva č. 3048 pre katastrálne územie Filakovo voči žalovaným 4/ a 5/. Následne dňa 30.09.2016 žalovaný 1/ v zastúpení žalovaným 2/ v zmysle § 151 ma ods. 10 OZ po začatí výkonu záložného práva splnil za dlžníkov pohľadávku na uspokojenie, ktorej sa začal výkon záložného práva, čím takto žalovaný 1/ nadobudol všetky práva k predmetnej pohľadávke, vrátane poradia rozhodujúceho na uspokojenie záložných práv tak, ako to vyžaduje v ustanovenie § 151 ma ods. 10 OZ v platnom znení. Žalobca nesprávne aplikoval ustanovenie § 3 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách, nakoľko v čase konania dražby boli splnené všetky podmienky pre vykonanie dobrovoľnej dražby a žiaden osobitný predpis to v čase konania dražby nezakazoval, čo potvrdil vo svojom vyhlásení aj samotný navrhovateľ dražby. Na základe postupov predchádzajúcich vykonaniu dražby mal žalovaný 1/ možnosť vystupovať ako prednostný záložný veriteľ a z tejto pozície aj vykonať rozvrh výťažku dražby a súčasne aj vymazať záložné práva, ktoré sú registrované v poradí za ním. Žalobca nesprávne aplikuje ustanovenie § 31 zákona o dobrovoľných dražbách, ktoré ustanovuje, že prechodom vlastníckeho práva nezanikajú záložné práva a majú účinky voči vydražiteľovi, zabudol poukázať na ustanovenie § 151 ma ods. 3 OZ, že opri výkone záložného práva záložným veriteľom, ktorého záložné právo je v poradí rozhodujúcom na uspokojenie záložných práv registrované ako prvé, sa záloh prevádza nezaťažený záložnými právami ostatných záložných veriteľov. Ak výťažok z predaja zálohu prevyšuje pohľadávku zabezpečenú v prospech prednostného záložného veriteľa, ostatní záložní veritelia majú právo, aby ich pohľadávky zabezpečené záložným právom k prevádzanému zálohu boli po odpočítaní nevyhnutne a účelne vynaložených nákladov prednostným záložným veriteľom v súvislosti s výkonom záložného práva uspokojené z výťažku predaja zálohu podľa poradia rozhodujúcom na uspokojenie záložných práv. Žalobca zároveň poukazuje aj na nesprávne rozvrhnutý výťažok dražby s poukazaním na § 151 k ods. 1 OZ. Postavenie prednostného záložného veriteľa mal v čase konania dražby, ako aj v čase rozvrhnutia výťažku dražby žalovaných 1/ v zastúpení žalovaný 2/ a nie žalobca, čím takto je ich postup plne v súlade s ustanovením § 32 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách, podľa ktorého výťažok z dražby po uhradení nákladov dražby, po uspokojení pohľadávok záložného veriteľa a po zaplatení ceny dosiahnutej vydražením bez zbytočných prietahov, dražobník odovzdá predchádzajúcemu vlastníkovi predmetu dražby, ak osobitný zákon neustanovuje inak. Tak isto poukazuje na skutočnosť, že rozvrhnutie výťažku dražby už nespadá do procesu dražby a jej prípravy a teda nie je posúdiťelné ako konanie, ktoré by malo mať za následok neplatnosť postupu pri vykonávaní dražby. Jedná sa o konanie, ktoré nemá žiaden vplyv na zákonnosť prípravy a realizáciu dobrovoľnej dražby a tak z uvedeného dôvodu je žaloba žalobcu absolútne neopodstatnená.

4. Vo vyjadrení zo dňa 14.06.2021 VIAM - dražobná spoločnosť, s.r.o., uviedla, že v predmetnej veci boli zo strany správcu Filbyt, s.r.o. splnomocnení na zastupovanie v jeho mene, aby konali v jeho mene pri zabezpečení odkúpenia pohľadávky od Mesta Filakovo. Z uvedeného je zrejmé, že žalobca uvádza nepravdivé skutočnosti vo svojej žalobe. Žalobca vo svojej žalobe žiadal od žalovaného 2/, aby mu oznámil ako bude naložené s výťažkom dražby a zároveň u nich aj prihlásil svoju pohľadávku. K tejto žiadosti uvádzajú, že zo zákona nevyplýva povinnosť informovať záložného veriteľa, ak nejde o navrhovateľa dražby, o naložení s výťažkom dražby, navyše môžu tieto skutočnosti predstavovať dražobné tajomstvo podľa ustanovenia § 13b zákona o dobrovoľných dražbách. Na liste vlastníctva č. XXXX katastrálne územie Filakovo, v dobe pred dňom 29.09.2015 Mesto Filakovo nemalo v časti F. na liste vlastníctva zapísanú žiadnu poznámku o začatí výkonu záložného práva a pod číslom XX na predmetnom liste vlastníctva v časti C bolo Mesto Filakovo zapísané ako záložný veriteľ zo dňa 09.04.2003 ako prvé v poradí. Na základe týchto skutočností a na základe mandátnej zmluvy v mene správcu Filbyt, s.r.o., ich spoločnosť podnikla kroky smerujúce k zabezpečeniu odkúpenia pohľadávky prvého záložného veriteľa, ktorým bolo Mesto Filakovo v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov S. N. XXXX/XX v zastúpení správcom Filbyt. s.r.o. Mesto Filakovo na základe dohody o odkúpení pohľadávky, teda podpísaním zmluvy o postúpení pohľadávky zo dňa 21.09.2015 medzi správcom Filbyt, s.r.o. v zastúpení VIAM - dražobná spoločnosť, s.r.o. a Mestom Filakovo ako postupníkom začalo výkon záložného práva v prospech Mesta Filakovo zapísané na LV č. 3048, katastrálne územie Filakovo, zápis vykonaný 29.09.2015. Tento postup jasne deklaruje zabezpečenie splnenia všetkých zákonných podmienok na dosiahnutie zákonného odkúpenia pohľadávky od Mesta

Filakovo v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ul. Farská lúka 1633/84 v zastúpení správcom Filbyt, s.r.o., ktorý koná a konal v ich mene. Ako ďalší dôkaz predkladajú prihlásenie pohľadávky mesta Filakovo zo dňa 17.09.2015 vo výške 685,09 Eur, čo bolo pred vykonaním dohody a podpísaním zmluvy o postúpení pohľadávky a dokladajú aj písomný doklad od Mesta Filakovo, ktoré potvrdzuje, že došlo k vyplateniu odplaty za postúpenie pohľadávky. Tieto písomné doklady priamo preukazujú zákonný postup pri odkúpení pohľadávky tretieho v poradí záložného veriteľa od prvého v poradí záložného veriteľa, čím v zmysle zákona tretí v poradí záložný veriteľ sa dostal na prvé miesto v poradí záložného veriteľa, ktorým bolo Mesto Filakovo a tým prevzal na seba všetky práva mu z toho vyplývajúce.

5. Zástupca žalobcu zaslal súdu dňa 20.08.2021 vyjadrenie, v ktorom uviedol, že vo vzťahu k tvrdeniu žalovaného 2/ k výkonu záložného práva došlo dňa 30.06.2015 - teda v čase, keď ako záložný veriteľ v poradí 2/ bola evidovaná Všeobecná úverová banka a.s. a nie žalobca, tak k tomu uvádzajú, že dňa 30.06.2015 neprišlo k žiadnemu výkonu záložného práva a teda nie je ani relevantné, aké zápisy boli v ten deň registrované v katastri nehnuteľnosti. K výkonu záložného práva zo strany žalovaných v prvom rade došlo až dňa 20.01.2016 a to práve na opakovanej dobrovoľnej dražbe. V tomto období už bol žalobca v katastri nehnuteľnosti ako záložný veriteľ v poradí na uspokojenie druhý ako právny nástupca Všeobecnej úverovej banky a.s. riadne zapísaný a žalovaný 2/ ako dražobník mal o tejto skutočnosti vedomosť. Ak žalovaný 2/ tvrdí, že v čase vykonávania záložného práva zo strany žalovaných v prvom rade nebol žalobca evidovaný ako záložný veriteľ, predmetné tvrdenie žalovaného 2/ nie je pravdivé. Žalobca bol minimálne už odo dňa 30.10.2015 ako záložný veriteľ v katastri nehnuteľnosti evidovaný a bolo tomu tak aj v čase výkonu záložného práva. Nesprávna je aj argumentácia žalovaného 2/ týkajúca sa registrácii žalobcu v katastri nehnuteľností. Žalobca ako prvý nástupca VÚB a.s. nastúpil na jej miesto v momente účinnosti zmluvy o postúpení pohľadávky uzatvorenej medzi žalobcom a VÚB a.s. a nie momentom registrácie zmeny údajov pri záložnom práve v katastri nehnuteľnosti, ako sa nesprávne snaží prezentovať žalovaný 2/. Registrácia zmeny údajov v katastri nehnuteľnosti o záložnom veriteľovi nemá vplyv na poradie záložného práva a ani na postavenie právneho nástupcu vo vzťahu k ostatným záložným veriteľom. Registrácia zmeny údajov o záložnom veriteľovi nemá konštitutívne účinky ale výlučne deklaratórne účinky. Záložné právo, ktorým bola zabezpečená pohľadávka, ktorú nadobudol žalobca na základe zmluvy o postúpení pohľadávok od svojho právneho predchodcu bola zaregistrovaná pod č. V2879/04 z 07.01.2005. Naproti tomu záložné právo žalovaných v prvom rade bolo zaregistrované pod č. Z - 3228/09. Žalobca bol teda nepochybne momentom prechodu pohľadávky z právneho predchodcu VÚB, banka a.s. na žalobcu poradím na uspokojenie pohľadávok skorším záložným veriteľom vo vzťahu k žalovaným v prvom rade a tak tomu bolo i v čase konania napádanej dražby. V konaní pred súdom prvej inštancie nebolo možné vykonanými dôkazmi dospieť k záveru, že je preukázané, že zo strany žalovaných v prvom rade došlo k riadnemu doručeniu oznámenia o začatí výkonu záložného práva, keď táto skutočnosť nevyplýva z doručenky, ktorou sa žalovaný v druhom rade snažil doručenie predmetnej listiny preukázať. Práve žalovaní mali riadne preukázať, že obsahom tejto zásielky bola práve tá listina, o ktorej to tvrdia, keďže z doručenky nie je možné túto skutočnosť vyvodit'. Spoločnosť Filbyt, s.r.o. vykonávala na základe zmluvy o výkone správy správu bytového domu. Uzatváranie zmluvy o postúpení pohľadávok nie je správou bytového domu a teda v takom prípade spoločnosť Filbyt, s.r.o. nemohla konať zo zákona na účet žalovaných v prvom rade pri uzatváraní zmluvy o postúpení pohľadávky s Mestom Filakovo. Čo je obsahom správy bytového domu vymedzuje ustanovenie § 6 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Uzatváranie zmluvy o postúpení pohľadávok správcom bytového domu v jeho mene na účet vlastníkov bytov, celkom jednoznačne nepatrí pod správu bytového domu. Spoločnosť Filbyt, s.r.o. ako správca bytového domu pri uzatváraní zmluvy o postúpení pohľadávok, nemohla konať na základe zmluvy o výkone správy, ani na základe zákona § 8b zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vo vlastnom mene na prospech vlastníkov bytov. Zákonné zastúpenie, ktoré správcovi vyplýva z § 8b sa totiž viaže len na správu domu, ktorá je definovaná v § 6 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Ak správca vykonáva za vlastníkov bytov a nebytových priestorov aj inú činnosť, pri ktorej vykonáva právne úkony, potrebuje na vykonanie takýchto právnych úkonov od vlastníkov bytov a nebytových priestorov osobitné plnomocenstvo udelené zo strany každého vlastníka v mene a na účet, ktorého má správca konať. Ak chcela spoločnosť Filbyt, s.r.o. uzatvoriť zmluvu o postúpení pohľadávky v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov, odlišných od žalovaných v štvrtom, a piatom rade, alebo vykonať v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov iné úkony, ktoré nepatria pod správu domu, mala konať výlučne na základe osobitného plnomocenstva udeleného od konkrétnych vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorí sa údajne mali stať postupníkmi. Súčasne mala skutočnosť, že by

ich v mene pri uzatváraní zmluvy o postúpení pohľadávky skutočne koná, mala výslovne vyplývať zo zmluvy o postúpení pohľadávky. To znamená, že zmluvnou stranou zmluvy o postúpení pohľadávky mali byť všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov okrem žalovaných v štvrtom a piatom rade. V zmluve o postúpení pohľadávky mali byť títo vlastníci bytov a nebytových priestorov riadne označení svojimi individuálnymi identifikačnými údajmi - meno, priezvisko, dátum narodenia, bydlisko atď. a zo zmluvy malo vyplývať, že spoločnosť Filbyt, s.r.o. koná v ich mene a na ich účet na základe plnomocenstva, ktoré mu títo vlastníci mali udeliť. Žiadna takáto skutočnosť zo zmluvy o postúpení pohľadávky nevyplýva. Naopak, je z nej celkom zrejmé, že zmluvnými stranami sú Mesto Filakovo ako postupca a Filbyt, s.r.o. ako postupník. Pohľadávku Mesta Filakovo na základe zmluvy o postúpení pohľadávky teda nadobudla práve spoločnosť Filbyt, s.r.o. a nie vlastníci bytov a nebytových priestorov. V čase napádanej dražby, teda bolo poradie záložných veriteľov nasledovné: 1 - Filbyt, s.r.o., 2 - žalobca a až v poradí 3 - žalovaný v prvom rade. Pokiaľ žalovaný poukazuje na ustanovenie § 151 ma ods. 10 OZ, tak v tomto spore aplikovateľné nie je. Pohľadávku Mesta Filakovo postúpilo zmluvou o postúpení pohľadávky na Filbyt, s.r.o., o čom svedčí zmluva o postúpení pôvodnej pohľadávky a potvrdenie mesta Filakovo. Postúpenie pohľadávky je iný právny titul ako splnenie dlhu za iného. Plnením záložnému veriteľovi v zmysle § 151 ma ods. 10 OZ, teda nadobúda plniaci záložný veriteľ práva k plnenej pohľadávke spolu s jej poradím, čo možno celkom jasne vyvodiť zo slov k tejto pohľadávke. Poradie na uspokojenie úvodnej pohľadávky plniaceho záložného veriteľa však zostáva nedotknuté a nemení sa. Nie je možné jednoducho konštatovať, že dražba končí udelením príklepu, naopak na dražbu je potrebné nahliadať ako na komplexný postup, ktorý sa nefinalizuje udelením príklepu. Pre konkrétny subjekt, ktorého práva môžu byť dražbou dotknuté, končí dražobný proces až v tom štádiu, po ktorom už jeho práva v súvislosti s dražbou nemôžu byť objektívne dotknuté. Nesprávnym prerozdelením výťažku dražby sa zasahuje do majetkovej sféry tých osôb, ktoré z výťažku nedostali toľko, koľko podľa práva dostať mali. Týmto dochádza k porušeniu ich práv, ktoré v dražobnom procese majú - garantuje im ich § 32 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách v spojení s § 151k ods. 1 OZ.

6. Zástupca žalobcu na pojednávaní uviedol, že zotrávajú na žalobe v celom rozsahu a pridriavajú sa všetkých doteraz uvedených argumentov. Sú presvedčení, že žalobca bol napádanou dražbou dotknutý na svojich právach a to tým, že nezákonne bolo vymazané jeho záložné právo, ktoré bolo v poradí skoršie ako záložné právo navrhovateľa dražby. Zároveň majú za to, že bol ukrátený na svojich právach tým, že v dôsledku uvedeného postupu dražobníka bol zle rozdelený dražobný výťažok. Z dôkazov, ktoré predložili žalovaní nevyplýva, že by navrhovateľ dražby vystupoval ako prednostný záložný veriteľ a teda, že vykonaním dražby zaniklo záložné právo žalobcu, naopak sú presvedčení, že toto v súčasnosti existuje a súčasný stav zapísaný v katastri nehnuteľnosti nezodpovedá skutočnému hmotnoprávnemu stavu, v dôsledku čoho žalobca nemôže vykonávať svoje záložné právo. Z listinných dôkazov, ktoré žalovaní predložili, najmä aj z mandátnej zmluvy, vyplýva, že Filbyt, s.r.o. uzatvoril mandátnu zmluvu s dražobníkom, avšak poukazujú na čl. 2 bodu 1, kde sa mandát vzťahuje len na vymáhanie pohľadávok mandanta. Mandantom je opäť Filbyt, s.r.o. a nie vlastníci bytov a nebytových priestorov, čiže navrhovateľ dražby - žalovaný 1. Správca bytového domu vykonáva správu a spravuje cudzí majetok. Čiže sú to pohľadávky vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Mandátna zmluva sa týka iba pohľadávok mandanta, čiže spoločnosti Filbyt, s.r.o.. Zo zmluvy o postúpení pohľadávky nevyplýva, že by Filbyt, s.r.o. konal v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Postúpenie pohľadávky nie je správou bytového domu a teda mal konať na základe osobitného písomného plnomocenstva, ktorého existenciu nepreukázali a z právneho úkonu ani nevyplýva, že by bol urobený v mene a na účet žalovaných v prvom rade. Vzhľadom na uvedené majú za to, že stav pred dražbou bol taký, že prvým v poradí záložným veriteľom bol Filbyt, s.r.o., na základe zmluvy o postúpení pohľadávky, avšak vzhľadom na výšku pohľadávky 689,00 Eur sa dražba nemohla konať. Druhým v poradí bol žalobca a ž tretím v poradí boli navrhovatelia dražby - žalovaný v prvom rade. Ak by dražobník postupoval správne, tak záložné právo na dražobnej nehnuteľnosti žalobcu malo byť zachované, čo sa nestalo.

7. Zástupca žalovaného 1/ uviedol, že celý výkon dražby bol v réžii žalovaného 2/. Žalovaný 2/ organizoval komplet celú dražbu, riešil aj otázky postúpenia pohľadávky, vysporadúval sa s tým, ako a do akého poradia sa jednotliví veritelia v rámci záložného práva dostali, tak isto zabezpečoval organizáciu, čo sa týka oznámenia výkonu dražby dotknutých subjektov. Zabezpečoval aj rozvrh výťažku, preto považuje za potrebné, aby sa vo veci vyjadril žalovaný 2/.

8. Súd pojednával v neprítomnosti žalovaného 2/, ktorý neúčast' na pojednávaní ospravedlnil. Súhlasil s prejednaním veci v jeho neprítomnosti. Zároveň poukázal na tohtoročné písomné vyjadrenia a doplnenia vyjadrenia a má za to, že sú dostatočné a zrozumiteľné.

9. Žalovaný 3/ na pojednávaní uviedol, že predmetná záležitosť ho akurát zaťažuje. Dostal sa medzi dva subjekty, ktoré si tvrdia svoje a nevie, ktorý z nich má pravdu. On si od pána Q. vyžiadal všetky dokumenty a on tvrdil, že je všetko v poriadku. On má len náklady s predmetným bytom. Byt nemôže užívať, mal by už aj nejakých záujemcov na jeho odkúpenie. Na začiatku do nehnuteľnosti aj niečo investoval, ale nie je si istý, či je byt jeho alebo nie. Do tejto záležitosti sa dostal nie vlastnou vinou. On byt odkúpil a táto záležitosť išla mimo neho. On bol do tohto sporu vtiahnutý pre nehnuteľnosť, ktorej v podstate ani vlastníkom nie je. Je ochotný aj pristúpiť na nejakú dohodu so žalobcom.

10. Žalovaný 4/ na pojednávaní uviedol, že manželka sa nachádza v súčasnosti v Anglicku. Sú rozvedení a aj v čase dražby manželka nebola na Slovensku. Mali nejaké dlžoby, išiel na Filbyt, s.r.o. sa informovať a chcel sa dohodnúť na splátkach, nakoľko mal finančné a zdravotné problémy. Z dôvodu, že tam bola asi vyššia suma, tak mu neumožnili to splácať a prišiel o byt na dražbe, na ktorej nebol prítomný. V podstate je bezdomovec. Nie je s tým celkom uzrozmeneý, prečo prišiel takýmto spôsobom o byt.

11. Súd pojednával v neprítomnosti žalovanej 5/.

12. Dokazovanie bolo vykonané oboznámením sa s vyjadrením žalobcu, žalovaného 1/, 2/, písomnou správou o výkone záložného práva predmetného bytu zo dňa 04.02.2016, výpisom z katastra nehnuteľnosti č. XXXX, prihlásením pohľadávky Mesta Fiľakovo zo dňa 17.09.2015 na pohľadávku 685,09 Eur, potvrdením o zaplatení odplaty za postúpenú pohľadávku Mestu Fiľakovo zo dňa 03.11.2015, zmluvou o výkone správy, dodatkom č. 1 k zmluve o výkone správy, mandátnou zmluvou.

13. Z písomnej správy o výkone záložného práva k predmetu dražby, odovzdanie výťažku dražby - oznámenie zo dňa 04.02.2016 súd zistil, že cena dosiahnutá vydražením bola 8.800,00 Eur, ktorú zaplatil vydražiteľ K. Y. L.. Náklady dražby a odmena dražobníka predstavovala sumu 3.985,00 Eur s DPH. Zabezpečená pohľadávka prednostného záložného veriteľa - vlastníkov bytov a nebytových priestorov v zastúpení správcom Filbyt, s.r.o. ako prednostného záložného veriteľa zo zákonného záložného práva bola vo výške 9.426,27 Eur. Výťažok dražby bol odovzdaný vo výške 4.815,00 Eur.

14. Z výpisu katastra nehnuteľnosti zo dňa 09.10.2015, z výpisu LV č. XXXX vyplýva, že vlastníkom predmetného bytu boli U. F. E. Y. F.. Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech Mesta Fiľakovo bolo zapísané dňa 29.09.2015 - XXXX/XX. Záložné právo v prospech Mesta Fiľakovo č. U. z 09.04.2003 na podiel vlastníka bytu č. XX-XXX/XX bolo zapísané ako prvé. Ako druhé bolo zapísané záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky a.s., Č.V. XXXX/XX z 07.01.2005 na byt č. XX na prvom poschodí vo vchode č. 84 v bytovom dome číslo súpisné XXXX, na parcele č. XXXX/X na podiel B XX-XX/XX. A ako tretie bolo zapísané zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. na podiel vlastníka bytu č. XX-A. XXXX/XX-XXX/XX.

15. Mesto Fiľakovo dňa 21.09.2015 prihlásilo u VIAM - dražobná spoločnosť s.r.o. pohľadávku Mesta Fiľakovo do dražby vo výške 685,09 Eur z titulu nezaplatených mesačných splátok z kúpnej ceny bytu podľa zmluvy o prevode vlastníctva bytu V XXX/XX z 09.04.2003.

16. Dňa 05.03.2015 VIAM - dražobná spoločnosť, s.r.o. prevzala od Mesta Fiľakovo potvrdenie o zaplatení odplaty za postúpenie pohľadávky, z ktorého vyplýva, že postupník VIAM - dražobná spoločnosť s.r.o. uhradila postupcovi, t.j. Mestu S. odplatu za postúpenie pohľadávky v sume 685,09 Eur dňa 30.09.2015 v intenciách zmluvy o postúpení pohľadávky zo dňa 30.09. 2015.

17. Súčasť spisu tvorí aj zmluva o výkone správy uzavretá dňa 07.12.2013 medzi Filbyt, s.r.o. S. ako správcom a vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome súpisné číslo XXXX vo S., ulica S. N. XX E. XX. Z čl. III bod 10 vyplýva, že vlastníci splnomocňujú správcu, aby vo svojom mene a na účet vlastníkov bytov uskutočňoval všetky právne úkony spojené s vymáhaním vzniknutých nedoplatkov (úhrady za služby spojené s užívaním bytov, resp. NP, a príspevku do fondu prevádzky údržby a opráv).

18. Z mandátnej zmluvy uzatvorenej podľa § 566 a nasl. Obchodného zákonníka medzi mandatárom VIAM - dražobná spoločnosť s.r.o. a mandantom Filbyt, s.r.o. zo dňa 30.06.2015 z čl. II bod 1. vyplýva, že predmetom tejto zmluvy je odplatné vymáhanie pohľadávok mandanta mandatárom voči tretím osobám (ďalej len dlžníci) v mene a na účet mandanta vedený v peňažnom ústave a vedenie pohľadávkovej agendy mandanta. Na základe uzatvorenej mandátnej zmluvy zo dňa 30.06.2015 toho istého dňa bola uzatvorená plná moc, na základe ktorej splnomocnenec VIAM - dražobná spoločnosť, s.r.o. je oprávnený zastupovať splnomocniteľa Filbyt, s.r.o. a za neho a jeho menom jednať voči tretím osobám a činiť za neho a jeho menom vo všetkých právnych úkonov.

19. Podľa § 3 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, podľa tohto zákona nemožno dražiť predmet dražby, s ktorým navrhovateľ dražby alebo dražobník na základe vykonaného rozhodnutia súdu alebo vykonateľného rozhodnutia orgánu verejnej správy nemôže nakladať alebo ak konanie dobrovoľnej dražby vylučuje osobitný predpis.

20. Podľa § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. 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. Právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby zaniká, ak sa neuplatní do dvoch 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 prihlásený 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).

21. Podľa § 31 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, ak osobitný zákon neustanovuje inak, prechodom vlastníctva alebo iného práva k predmetu dražby nezanikajú záložné práva a majú účinky voči vydražiteľovi; to platí aj o právach vyplývajúcich zo zmlúv o obmedzení prevodu nehnuteľnosti. Pohľadávky zabezpečené týmito právami, ak nie sú splatné, sa nestávajú dňom prechodu vlastníctva predmetu dražby splatnými.

22. Podľa § 32 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, výťažok dražby po uhradení nákladov dražby po uspokojení pohľadávok záložného veriteľa a po zaplatení ceny dosiahnutej vydražením bez zbytočných prieťahov dražobník odovzdá predchádzajúcemu vlastníkovi predmetu dražby, ak osobitný predpis neustanovuje inak.

23. Podľa ods. 3, ak je dražba neplatná, každá osoba, ktorá prevzala výťažok z dražby podľa ods. 1 je povinná vrátiť ho bezodkladne vydražiteľovi. Dražobník je povinný na výzvu vydražiteľa oznámiť mu sumu, ktorú odovzdal záložnému veriteľovi a dlžníkovi, prípadne sumu, ktorú zložil do notárskej úschovy. Právo na náhradu škody tým nie je dotknuté.

24. Podľa ods. 4, ak je dražba neplatná a predchádzajúci vlastník a vydražiteľ si majú navzájom vrátiť plnenia, môže sa domáhať plnenia záväzku len ten, kto sám splnil svoj záväzok skôr alebo je pripravený záväzok splniť.

25. Podľa § 151 ma ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak vzniklo na zálohu viac záložných práv, záložný veriteľ je povinný písomne oznámiť začatie výkonu záložného práva aj ostatným záložným veriteľom, ktorí sú v poradí rozhodujúcom na uspokojenie záložných práv pred záložným veriteľom vykonávajúcim záložné právo. V oznámení o začatí výkonu záložného práva záložný veriteľ uvedie spôsob, akým sa uspokojí alebo sa bude domáhať uspokojenia zo zálohu.

26. Podľa ods. 2 záložný veriteľ vykonávajúcim záložné právo, môže predať záloh najneskôr po uplynutí lehoty 30 dní odo dňa oznámenia o začatí výkonu záložného práva všetkým záložným veriteľom podľa ods. 1.

27. Podľa ods. 3, pri výkone záložného práva záložným veriteľom, ktorého záložné právo je v poradí rozhodujúcom na uspokojenie záložného práva registrované ako prvé (ďalej len „prednostný záložný veriteľ“), sa záloh prevádza nezaťaženými záložnými právami ostatných záložných veriteľov. Ak výťažok z predaja zálohu prevyšuje pohľadávku zabezpečenú v prospech prednostného záložného veriteľa, ostatní záložní veritelia majú právo, aby ich pohľadávky zabezpečené záložným právom k

prevádzanému zálohu boli po odpočítaní nevyhnutne a účelne vynaložených nákladov prednostným záložným veriteľom v súvislosti s výkonom záložného práva uspokojené z výťažku z predaja zálohu podľa poradia rozhodujúceho na uspokojenie záložných práv.

28. Podľa ods. 4, hodnota výťažku z predaja zálohu, ktorá prevyšuje zabezpečené pohľadávky po odpočítaní nevyhnutne a účelne vynaložených nákladov v súvislosti s výkonom záložného práva, sa vydáva záložcovi.

29. Podľa ods. 6, pri výkone záložného práva záložným veriteľom, ktorý nemá postavenie prednostného záložného veriteľa sa záloh prevádza zaťažený záložným právom prednostného záložného veriteľa a ostatných záložných veriteľov, ktorí sú v poradí rozhodujúcom na uspokojenie záložných práv pred záložným veriteľom vykonávajúcim záložné právo; vo vzťahu k statným záložným veriteľom sa použijú primerané ustanovenia odsekov 3 až 5.

30. Podľa ods. 7, záložný veriteľ, ktorý vykonáva záložné právo podľa ods. 6, je povinný informovať nadobúdateľa zálohu, že záloh sa prevádza zaťažený záložným právom. Záložný veriteľ, ktorý vykonáva záložné právo podľa ods. 6 a nadobúdateľ zálohu sú povinní zaregistrovať zmenu v osobe záložcu v registri záložných práv alebo v osobitnom registri, ak sa na vznik záložného práva podľa tohto zákona alebo podľa osobitného zákona vyžaduje jeho registrácia v osobitnom registri; za škodu spôsobenú porušením tejto povinnosti zodpovedajú spoločne a nerozdielne.

31. Podľa ods. 10, záložný veriteľ, ktorý po začatí výkonu záložného práva iným záložným veriteľom splní za dlžníka pohľadávku, na ktorej uspokojenie sa začal výkon záložného práva, nadobúda jej splnením všetky práva záložného veriteľa k tejto pohľadávke vrátane poradia rozhodujúceho na uspokojenie záložných práv. Záložný veriteľ, ktorý začal výkon záložného práva, nemôže splnenie pohľadávky iným záložným veriteľom odmietnuť.

32. Podľa § 151g ods. 2 Občianskeho zákonníka, ak nastanú zmeny týkajúce sa záložného práva, je osoba, ktorej to ukladá zákon, inak osoba, ktorej sa zmena údajov týka povinná požiadať o zmenu registrácie v registri záložných práv alebo v osobitnom registri. Ak nemožno určiť osobu, ktorej sa zmena údajov týka a má túto povinnosť záložca, ak zákon neustanovuje inak.

33. Podľa § 151k ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak vzniklo na zálohu viac záložných práv na ich uspokojenie, je rozhodujúce poradie ich registrácie v registri záložných práv počítané odo dňa ich najskoršej registrácie alebo odo dňa ich registrácie v osobitnom registri.

34. Podľa § 32 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak z právneho úkonu nevyplýva, že niekto koná za niekoho iného, platí, že koná vo vlastnom mene.

35. Podľa § 6 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, správa domu je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca alebo spoločenstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome

- a) prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príslušenstva,
- b) služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru
- c) vedenie účtu domu v banke
- d) vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov
- e) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.

36. Podľa § 8b ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, správca je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a na ich účet a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom.

37. V prvom rade súd skúmal v zmysle § 151ma ods. 2 OZ, či bola splnená oznamovacia povinnosť o začatí výkonu záložného práva, ktorá je základným predpokladom pre začiatok plynutia zákonnej 30 dňovej lehoty. Súd mal v danom prípade za to, že táto podmienka bola splnená. VIAM - dražobná

spoločnosť, s.r.o. listom zo dňa 28.06.2015 sp. zn. VDS - 90 - 1/2015, ktorá spisová značka bola uvedená aj na doporučených zásielkach, ktoré boli dňa 02.07.2015 doručené F. U., Mestu S. a VÚB banke a.s. Bratislava oznámila začatie výkonu záložného práva. Predmetný dokument, teda oznámenie o začatí výkonu záložného práva sa nachádza v dražobnom spise VDS: XX/XXXX pod č. VDS - XX - X/XXXX ako to vyplýva z pripojeného dražobného spisu, ktorý sa ako dôkaz nachádza v spise č.k. 17C/102/2016. Z vyššie uvedených dôvodov žalovaný 2/ uniesol bremeno dôkazu preukázaním, že oznámenie o začatí výkonu záložného práva bolo doručené záložným veriteľom, ktorých sa dražba týkala. Súd mal za to, že v zmysle § 151ma OZ od nasledujúceho dňa po doručení zásielky dňa 02.07.2015 začala plynúť zákonná 30 dňová lehota, ktorá uplynula 03.08.2015.

38. Súd ďalej skúmal, ktorý zo záložných veriteľov mal v čase začatia dobrovoľnej dražby postavenie prednostného záložného veriteľa, resp. aké bolo poradie záložných veriteľov a ktoré záložné právo bolo v poradí rozhodujúcim na uspokojenie záložných práv registrované ako prvé. Vykonaným dokazovaním súd zistil, ako to vyplýva z LV č. XXXX k.ú. S., že záložné právo, ktorým bola zabezpečená pohľadávka v prospech Mesta Filakovo bolo zaregistrované pod č. V XXX/XX z 09.04.2003, v prospech DPS financial consulting, s.r.o., ktorý získal pohľadávku na základe zmluvy o postúpení pohľadávky zo dňa 216.07.2015 medzi VÚB a.s. ako postupcom a DPS Financial konzulting, s.r.o., ako postupníkom pod č. V 2879/04 z 07.01.2005 a v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov pod č. XXXX/XX - XXX/XX. Teda žalobca sa momentom účinnosti zmluvy o postúpení pohľadávky, resp. momentom prevodu pohľadávky z VÚB a.s. na žalobcu stal záložným veriteľom v druhom rade. Na základe zmluvy o výkone správy zo dňa 07.12.2013, v znení dodatku č. 1 zo dňa 27.05.2014, spoločnosť Filbyt, s.r.o. S. začala vykonávať správu bytového domu vlastníkov bytov a nebytových priestorov, č. súp. XXXX vo S. na ulici S. N. XX E. XX, zapísanom na LV č. XXXX. Okrem iných práv a povinností vlastníci splnomocnili správcu, aby vo svojom mene a na účet vlastníkov bytov uskutočňoval všetky právne úkony spojené s vymáhaním vzniknutých nedoplatkov, ako to vyplýva z čl. III bodu 10 predmetnej zmluvy.

39. Dňa 30.07.2015 uzatvorili VIAM - dražobná spoločnosť s.r.o. ako mandatár a Filbyt, s.r.o. ako mandant mandátnu zmluvu, ktorej predmetom okrem iných práv a povinností je aj odplatné vymáhanie pohľadávok mandanta mandantárom voči tretím osobám v mene a na účet mandanta vedený v peňažnom ústave a vedenie pohľadávkovej agendy mandanta. Súčasť zmluvy tvorí aj plná moc pre VIAM - dražobnú spoločnosť, s.r.o. na zastupovanie Filbyt, s.r.o.. Zo zmluvy o postúpení pohľadávky uzatvorenej dňa 30.09.2015 medzi Filbyt, s.r.o. ako postupníkom, zastúpeným na základe plnomocenstva VIAM - dražobná spoločnosť s.r.o. a Mestom Filakovo ako postupcom, vyplýva, že Mesto Filakovo ako postupca postúpil svoju pohľadávku voči U. F. v sume 685,09 Eur. Zmluvou o výkone správy, žalovaný 1/ poveril Filbyt, s.r.o. Filakovo, ako správcu vykonávať správu domu. Túto správu vykonáva správca v zmysle § 8 ods. 1 zákona č. 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Podľa § 6 ods. 2 zákona č. 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, správa domu je obstarávanie služieb a tovaru, avšak uzatvorenie zmluvy o postúpení pohľadávky nepatrí do právomoci správcu bytového domu, resp. pod správu domu. Žalovaný 2/ poukazuje na to, že ide o tzv. Zákonné zastúpenie vlastníkov bytov a nebytových priestorov správcom. Tu súd poukazuje na tú skutočnosť, že správca v zmysle vyššie citovaného zákonného ustanovenia vykonáva správu domu zo zákona, do ktorej patria rôzne právne úkony ale súvisiace s výkonom správy v bytovom dome, ktorý správca spravuje, ale nie uzatváranie predmetnej zmluvy bez bližšieho osobitného plnomocenstva udeleného od jednotlivých vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

40. Ďalej žalovaný 2/ taktiež mal za to, že Filbyt, s.r.o. pri nadobúdaní pohľadávky od Mesta Filakovo nemusel uvádzať, že koná za vlastníkov bytov a nebytových priestorov, nakoľko to vyplýva aj zo zmluvy o výkone správy (čl. III bod 10). Súd sa nestotožnil s právnym názorom žalovaného 2/, že, aj keď v zmluve je uvedené, že vlastníci splnomocňujú správcu, aby vo svojom mene a na účet vlastníkov bytov uskutočňoval úkony spojené s vymáhaním vzniknutých nedoplatkov, zmluvu o postúpení pohľadávky mohol uzatvoriť z vyššie uvedených dôvodov Filbyt, s.r.o., zastúpený žalovaným 2/, nakoľko takéto oprávnenie uzatvárať takúto zmluvu nikde zo zmluvy o výkone správy nevyplýva. Toto právo správcu nevyplývalo ani zo zmluvy o výkone správy, ani zo zákona (§ 8d ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z.). Preto v zmluve o postúpení pohľadávok malo byť uvedené, že spoločnosť Filbyt, s.r.o. koná v mene a na účet žalovaných 1/, t.j. vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome č. súp. 1633. Zo zmluvy o postúpení pohľadávky malo vyplývať, že Filbyt, s.r.o. nekoná za seba ale jeho konanie je konaním v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Zmluva o postúpení pohľadávky tak je len zmluvou medzi Filbyt, s.r.o., zastúpeným VIAM - dražobná spoločnosť, s.r.o. a Mestom Filakovo, kde

pohľadávku mesta voči F. vo výške 685,09 Eur nadobudol Filbyt, s.r.o a nie vlastníci bytov a nebytových priestorov, preto ani nemohli nadobudnúť postavenie prednostného záložného veriteľa, ktorým sa stal po postúpení pohľadávky od Mesta Filakovo Filbyt, s.r.o, ktorý v zmysle § 151ma ods. 10 OZ splnil za dlžníkov pohľadávku. Splnením konkrétnej pohľadávky prešli na neho všetky práva k plnenej pohľadávke spolu s jej poradím. Z tohto dôvodu postavenie prednostného veriteľa nadobudol Filbyt, s.r.o. na základe zmluvy o postúpení pohľadávky, druhým v poradí záložným veriteľom bol žalobca a tretím v poradí ostali vlastníci bytov a nebytových priestorov.

41. Keďže došlo k vysloveniu, že opakovaná dražba je neplatná, súd sa už bližšie nezaoberal otázkou prerozdelenia výťažku dražby, nakoľko k vysloveniu neplatnosti dražby došlo z dôvodu nesprávneho uplatneného poradia záložných veriteľov, teda, že záložný veriteľ v poradí 3 - žalovaný 1/, mal postavenie prednostného veriteľa a tým došlo k nesprávnemu rozvrhnutiu výťažku z dražby a nebol dodržaný postup podľa § 151na ods. 3 OZ.

42. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti, súd žalobe v celom rozsahu vyhovel a rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozsudku.

43. Podľa § 255 ods. 1 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

44. Podľa § 262 ods. 1, 2 CSP o nároku na náhrade trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

45. Vzhľadom na vyššie uvedené zákonné ustanovenia, súd rozhodol o priznaní náhrady trov konania žalobcovi, nakoľko bo vo veci úspešný. O výške náhrady trov konania súd rozhodne po právoplatnosti rozhodnutia samostatným uznesením v zmysle § 262 ods. 2 CSP.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa doručenia na Okresný súd v Lučenci, Dr. Herza č. 14, písomne, v štyroch vyhotoveniach.

Podľa § 363 CSP v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Odvolanie je potrebné predložiť s potrebným počtom rovnopisov a prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každá strana v spore dostala jeden rovnopis. Ak strana nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie ja jej trovy.

Podľa § 365 ods. 1 CSP odvolanie možno odôvodniť len tým, že:

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa § 365 ods. 2 CSP odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Podľa § 365 ods. 3 CSP odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 389 ods. 1 CSP odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie zruší, len ak:

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, ak tento nedostatok nemožno napraviť v konaní pred odvolacím súdom,
- c) súd prvej inštancie v dôsledku nesprávneho právneho posúdenia veci nevykonal navrhované dôkazy, ak nie je účelné doplniť dokazovanie odvolacím súdom, alebo
- d) nejde o rozhodnutie vo veci samej a dôvody, pre ktoré bolo vydané, zanikli alebo ak také dôvody neexistovali.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona, ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.