

Súd: Okresný súd Lučenec
Spisová značka: 6C/21/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6619202932
Dátum vydania rozhodnutia: 18. 08. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jaroslava Tóthová Gederová
ECLI: ECLI:SK:OSLC:2021:6619202932.6

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Lučenec pred sudkyňou JUDr. Jaroslavou Tóthovou Gederovou v spore žalobcu v 1. rade: F. X., T. XX.XX.XXXX, bytom H. XXXX/XX, Q., a v 2. rade: D. D., T. XX.XX.XXXX, bytom H. XXXX/XX, Q., obaja zastúpení advokátkou: JUDr. Elenou Matulovou, so sídlom Železničná 287/9, Poltár proti žalovanému v 1. rade: SVB Biskupická 10-12, IČO: 53 001 231, so sídlom Biskupická 1219/10, Filakovo, v 2. rade: VIAM - dražobná spoločnosť s.r.o., IČO: 44 166 591, so sídlom Trieda SNP 39, Košice - mestská časť Západ, zastúpený advokátskou kanceláriou: JUDr. Michal Krutek, s.r.o., so sídlom Hlavná 11, Trnava, a v 3. rade: N. N., T. XX.XX.XXXX, bytom T. G. XXX/XX, Q., o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby takto

rozhodol:

I. Súd konanie v časti nároku žalobkyne v 2. rade vo veci určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby z a s t a v u j e .

II. Súd u r č u j e , že opakovaná dobrovoľná dražba konaná dňa XX.XX.XXXX o 09:00 hod. na Notárskom úrade JUDr. Z. B. so sídlom Z. XX, Y., ktorej predmetom bola nehnuteľnosť evidovaná na LV č. XXXX pre katastrálne územie Q. a to byt č. X nachádzajúci sa na X. poschodí vo vchode č. XX bytového domu so súpisným číslom XXXX vo Q. na ulici H., stojaci na parcele CKN č.XXXX v podiele 1/1 a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku CKN parc. č.XXXX zastavané plochy a nádvoria o výmere 1263 m² v podiele 7244/99563 z celku je n e p l a t n á .

III. Žalovaní v 1., 2. a 3. rade sú p o v i n n í zaplatiť žalobcovi v 1. rade náhradu trov konania v rozsahu 100% do 3 dní odo dňa právoplatnosti uznesenia, ktorým súd rozhodne o výške nároku.

IV. Žalobkyňa v 2. rade je p o v i n n á zaplatiť žalovaným v 1., 2. a 3. rade náhradu trov konania v rozsahu 100% do 3 dní odo dňa právoplatnosti uznesenia, ktorým súd rozhodne o výške nároku.

odôvodnenie:

1. Dňa 26.06.2019 bola tunajšiemu súdu predložená žaloba ktorou sa žalobcovia v 1. a 2. rade domáhali určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby. Svoju žalobu odôvodnili tým, že žalobcovia sa o skutočnosti, že nehnuteľnosť bola vydražená dozvedeli až z Notárskej zápisnice T. XX/XXXX. Dňa 28.03.2019 sa konala opakovaná dražba nehnuteľností a to nehnuteľností, ktoré sú vedené Okresným úradom Lučenec, katastrálny odbor, katastrálne územie Q., zapísané na LV č. XXXX ako byt č.X na X. poschodí vo vchode č.XX v bytovom dome so súpisným č.XXXX stojaci na CKN na parcele č.XXXX v podiele 1/1 a podiel priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu a pozemku o veľkosti 7244/99563 z celku. Dražba sa skončila vyhlásením, že predmet dobrovoľnej dražby bol vydražený vydražiteľom - žalovaným č.3, o čom svedčí aj LV č. XXXX pre katastrálne územie Q.. Žalobca je pôvodným vlastníkom bytu č.X. K nehnuteľnostiam sa viaže zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov

a nebytových priestorov. Správu predmetného bytu vykonáva žalovaný č. 1. Žalobcovia namietajú nedodržanie zákonných pravidiel stanovených na výkon záložného práva a tvrdia, že žalovaný v 1. rade ako správca bytového domu nepostupoval v súlade s ustanovením § 8b ods. 2 písm. i) zákona s tým, že súhlas vlastníkov bytov a nebytových priestorov nebol udelený, pričom ide o základnú podmienku, bez ktorej nebol oprávnený žalovaný č.1 ako správca podať dražobníkovi, teda žalovanému v 2. rade, návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby. Je tiež sporná zákonná legitímácia žalovaného č. 1 ako správcu bytového domu požadovať úhradu nedoplatkov, keďže žalobca č.1 nedisponuje zmluvou o výkone správy podpísanou nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Dôvodom neplatnosti dražby je porušenie zákona v časti týkajúcej sa doručovania zásielok. Zároveň žalobcovia ako dôvody pre určenie neplatnosti uvádzajú, že Zmluva o spoločenstve trpí vadami, ktoré spôsobujú jej neplatnosť, Zmluva o vykonaní dražby trpí vadami, ktoré spôsobujú jej neplatnosť, pohľadávka nie je splatná, hodnota pohľadávky bez jej príslušenstva neprevyšuje 2.000-Eur, oznámenie o dražbe nebolo uverejnené v zákonnej lehote ani zákonným spôsobom, znalecký posudok bol vyhotovený v rozpore so zákonom a nebol žalobcovi doručený, zákonom určené osoby neboli upovedomené o dražbe, dražba prebehla spôsobom, ktorý odporuje zákonu, výťažok dražby bol rozdelený v rozpore so zákonom a z dôvodu existujúceho nájomného vzťahu. Vo vzťahu k zmluve o spoločenstve žalobca uvádza, že nedisponuje Zmluvou o spoločenstve ani jej dodatkami, pričom žalobca v 1. rade Zmluvu ani dodatok k zmluve nepodpísal. Dodatok k zmluve je neplatný, nakoľko V.. J. D. odstúpila z funkcie predsedníčky. Pokiaľ ide o to, že zmluva o vykonaní dražby trpí vadami uvádzali, že predsedkyňa spoločenstva V.. J. D. je partnerkou N. N., žalovaného v 3. rade, s ktorým má maloleté dieťa. V roku XXXX odstúpila s funkcie predsedníčky, teda Zmluva o vykonaní dražby je neplatná. Pokiaľ ide o splatnosť pohľadávky, poukazujú na to, že začatie výkonu záložného práva je neoprávnené a nie je v súlade so zákonom. Žalobcovi v 1. rade nebolo oznámenie o začatí výkonu záložného práva doručené. Nie je teda zrejmé o akú pohľadávku ide, či sa jedná o pohľadávku na zálohových platbách, ak áno, za ktoré konkrétne kalendárne mesiace, v akej výške, o pohľadávku z titulu vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytu, ak áno, za aké obdobie, v akej výške, resp. či pozostáva aj z iných pohľadávok. Žalovaný v 1. rade realizuje záložné právo aj napriek tomu, že postupoval bez odbornej starostlivosti, neumožnil efektívnu ochranu práva žalobcu v súdnom konaní, pričom existencia pohľadávky v uplatnenej výške je sporná a premlčaná. Konanie žalovaného a výkon záložného práva je teda v rozpore s dobrými mravmi. O výške pohľadávky rozhoduje nie súd, ale žalovaný v 1. rade a nútené postihnutie majetku vykonáva nie exekútor ale žalovaný. Žalobca poukazuje na § 3 ods. 6 Zákona č.527/2002 o dobrovoľných dražbách, podľa ktorého nie je možné dražiť nehnuteľné veci v prípade, že hodnota pohľadávky bez jej príslušenstva ku dňu oznámenia o začatí výkonu záložného práva neprevyšuje 2.000,--Eur. Žalobcovi neboli doručené žiadne vyúčtovania okrem vyúčtovania za rok 2018, proti ktorému podal reklamáciu. Vyúčtovanie za rok 2018 vystavené dňa 30.05.2019 znie na dlžnú sumu 3.553,17 Eur, pričom sú v ňom zahrnuté nedoplatky za roky 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, z ktorých značná časť je už premlčaná. Iné vyúčtovanie žalobcovi doručené nebolo. Podotkli, že podľa zákona má byť vyúčtovanie doručené do 31. mája. Keďže žalobcovi neboli doručené vyúčtovania, nemal vedomosť o pohľadávke, čím namietajú pravosť pohľadávky a jej splatnosť. Žalobcom nebola doručená ani žiadna výzva na úhradu nedoplatkov. Pokiaľ ide o hodnotu pohľadávky uvádzajú, že žalovaný v 1. rade realizoval záložné právo bez toho, aby umožnil efektívnu ochranu práva žalobcu v súdnom konaní, pričom existencia pohľadávky v uplatnenej výške je sporná. Žalovaný v 1. rade sa evidentne snaží postihnúť majetok žalobcu nad rámec skutočnej výšky dlhu. Je sporná existencia pohľadávky a jej výška, nakoľko žalobca jednoznačne popiera dlh voči žalovanému v 1. rade. Hodnota pohľadávky bez jej príslušenstva ku dňu oznámenia o začatí výkonu záložného práva neprevyšuje 2.000,--Eur. Dražba je neplatná aj vzhľadom na to, že záložný veriteľ ako navrhovateľ dražby v dražbe uplatnil pohľadávku v rozpore s § 7 ods. 2. Ak je navrhovateľ dražby záložný veriteľ, je povinný písomne vyhlásiť aj pravosť, výšku a splatnosť pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva. Navrhovateľ uplatnil pohľadávku v nesprávnej výške, bez predchádzajúcej súdnej kontroly. Čo sa týka oznámenia o dražbe a jeho uverejnenia, tu poukázali na to, že oznámenie o dražbe nebolo žalobcovi v 1. rade doručené a oznámenie o konaní opakovanej dražby bolo žalobcovi doručené až dňa 28.03.2019 t.j. deň konania dražby a nebolo zverejnené spôsobom a v lehotách, ktoré vyžaduje zákon. Namietajú, že vyhláška nebola zverejnená najmenej 15 dní pred konaním dražby na úradnej tabuli obce. V rovnakej lehote malo byť zverejnené oznámenie aj v periodickej tlači s pôsobnosťou minimálne pre obec, ani táto povinnosť splnená nebola. Pokiaľ ide o znalecký posudok tento žalobcovi doručený nebol. Došlo k porušeniu § 12 ods. 4 Zákona o dobrovoľných dražbách, ktoré ukladá dražobníkovi povinnosť zaslať vlastníčkovi predmetu dražby znalecký posudok, a to najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby. Pokiaľ zákon o dobrovoľných dražbách predpokladá doručenie znaleckého posudku vlastníčkovi veci (§ 12

ods. 4) a kým sa tak nestane, vlastník môže očakávať, že ešte bude doručený a že bez doručenia sa nepristúpi k ďalšiemu úkonu dražby. Môže preto resignovať na procesnú aktivitu v očakávaní doručenia znaleckého posudku. Žalobcovia disponujú znaleckým posudkom č.XXX/XXXX, v ktorom bola hodnota určená na sumu 10.500,--Eur, teda hodnota predmetu dražby určená znaleckým posudkom č.X/XXXX je značne podhodnotená. V celom procese dražby neboli dodržané lehoty pre doručovanie, pretože znalecký posudok ani oznámenie o začatí výkonu záložného práva žalobcovi, oznámenie o dražbe neboli doručené a oznámenie o opakovanej dražbe boli žalobcovi doručené až v deň konania dražby t.j. 28.03.2019. Aj napriek k týmto skutočnostiam dražobná spoločnosť uskutočnila dražbu dňa 28.03.2019 a byt bol vydražený. Poukázali na to, že žalovaný v 3. rade vlastní už približne 130 bytov vo Q., ktoré nadobudol na základe dražby alebo kúpou. Žalovaný v 2. rade vykonával dražby bytov vo Q. veľmi často a vlastníkom uvedených bytov sa stáva vydražiteľ pán N., teda žalovaný v 3. rade tak, ako to bolo aj v tomto prípade. Zároveň poukázali, že žalovaný v 3. rade je navyše osobne prepojený na navrhovateľa dražby, nakoľko predsedkyňa spoločenstva pani V. J. D. je partnerkou N. N., s ktorou majú maloleté dieťa. Ďalej poukázali na to, že bol porušený aj § 11 ods. 1 zákona, pretože miesto, dátum a čas začatia dražby musia byť určené dražobníkom po dohode s navrhovateľom dražby tak, aby nebola obmedzená možnosť účasti na dražbe, pričom miesto konania dražby bolo určené v Y.Š., 155 km vzdialené od miesta bydliska žalobcu, čím sťažili účasť dražiteľov z oblasti Q., kde sa nachádzala predmetná nehnuteľnosť. Okrem toho vzdialenosť má vplyv aj na dosiahnutý výťažok dražby a tým reálne aj na práva žalobcu. Takýto postup dražobníka a záložného veriteľa, pri stanovení miesta konania je v rozpore aj so súdnou praxou (Rozhodnutie Krajského súdu v Prešove č.k. 6Co/108/2011 zo dňa 22.11.2011). Ďalším dôvodom neplatnosti je hrubý nepomer medzi výškou uplatnenej pohľadávky a hodnotou predmetu dražby. Nemožno súhlasiť s tým, aby predmetný byt bol predaný v dražbe, pričom výška pohľadávky nie je jasná a môže ísť o hrubý nepomer, ktorý spôsobuje rozpor výkonu tohto práva prostredníctvom dražby s dobrými mravmi v zmysle § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka a spôsobuje neplatnosť takejto dražby ako právneho úkonu v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka. Ďalej poukázali na ustanovenie článku 20 ods. 1 Ústavy SR, podľa ktorého majetok nadobudnutý v rozpore s právnym poriadkom ochranu nepoužíva. Ochrana obydlia, ochrana vlastníctva sú ústavou garantované práva. V danom prípade sa dobrovoľná dražba mala uskutočniť striktnie v súlade s ustanoveniami zákona č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v spojení s ustanovením zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Vykonaním dražby bolo porušené právo na obydlie žalobcov. Hrozí priamy a bezprostredný zásah podľa článku 21 Ústavy SR a práva podľa článku 8 Dohovoru o ochrane základných práv a slobôd, ktorý má navyše prednosť pred zákonom. Pokiaľ dražobník koná, organizuje a vykonáva dražbu spôsobom, pri ktorom nie sú rešpektované práva a záujmy povinného zo záložného práva, tak ako je uvedené, sú splnené podmienky uvedené v § 21 ods. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách na určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby.

2. Žalobcovia v 1. a 2. rade na preukázanie svojich tvrdení predložili súdu Zmluvu o nájme bytu zo dňa XX.XX.XXXX, čiastočným výpis z LV č. XXXX pre katastrálne územie Q., Notársku zápisnicu č. T. XX/XXXX, T. XXXX/XXXX, T. XXXX/XXXX zo dňa XX.XX.XXXX, oznámenie o výsledku dobrovoľnej dražby zo dňa 28. marca 2019, vyúčtovanie za rok 2018, oznámenie o opakovanej dražbe zo dňa 13. marca 2019 a znalecký posudok č.XXX/XXXX.

3. Dňa 23.07.2019 bolo súdu doručené vyjadrenie žalovaného v 2. rade, v ktorom uviedol, že súčasná právna úprava umožňuje záložným veriteľom, teda vlastníkom bytov a nebytových priestorov podľa § 15 ods. 1 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vymáhať dlžnú pohľadávku od vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome aj prostredníctvom ponúknutia nehnuteľnosti na predaj prostredníctvom dobrovoľnej dražby. Teda súčasná právna úprava umožňuje záložnému veriteľovi, aby svoju pohľadávku uspokojil predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe. Čo sa týka žalobkyne v 2. rade zastávajú názor, že žalobkyňa bližšie nešpecifikovala, aké jej práva boli počas dražobného konania dotknuté, nakoľko zo žaloby vyplýva, že nehnuteľnosť, ktorá bola predmetom dražby, užíva na základe nájomnej zmluvy. Žalobkyňa v 2. rade neuviedla konkrétne tvrdenia a skutočnosti, na základe ktorých by boli jej práva dotknuté. Žalobcovia ďalej namietajú porušenie § 8b ods. 2 písm. i) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. V tomto smere poukazujú na to, že dobrovoľná dražba bola uskutočnená z dôvodu existencie nedoplatkov žalobcu v 1. rade na poplatkoch za užívanie bytu. Podanie návrhu na exekučné konanie v uvedenej veci je absolútne bezpredmetné, nakoľko ku každému bytu v bytovom dome je zriadené zákonné záložné právo ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa ustanovenia § 15 ods. 1 a nasl. zákona o vlastníctve bytov. Nejedná sa teda o predaj nehnuteľností na exekučnej dražbe na základe exekučného titulu, išlo o dobrovoľnú dražbu zrealizovanú

na základe platného hlasovania vlastníkov na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov z dôvodu nedoplatku na predmetnej nehnuteľnosti v uvedenom bytovom dome. Žalovaný v 1. rade splnomocnil žalovaného v 2. rade na výkon dobrovoľnej dražby na základe platného hlasovania vlastníkov bytov. Z predloženého dodatku č.2 k Zmluve o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov a Zápisnice zo schôdze žalovaného v 1. rade je zrejmé, že žalovaný v 3. rade ako predseda spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov bol riadne splnomocnený žalovaným v 1. rade na vymáhanie nedoplatkov, ako aj na uzatvorenie zmluvy o vykonaní dobrovoľnej dražby v mene žalovaného v 2. rade. Skutočnosť, že sa žalobca v 1. rade predmetnej schôdze nezúčastnil a nežiadal ani o určenie neplatnosti písomného hlasovania, nezakladá dôvod neplatnosti predmetnej dobrovoľnej dražby. K tvrdeniu žalobcov o neexistencii zmluvy o výkone správy podpísanej nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov poukázali na ustanovenie §7a ods. 2 zákona o vlastníctve bytov. Tvrdenia žalobcov sú preto absolútne irelevantné, nakoľko zákon o vlastníctve bytov nevyžaduje podpis zmluvy o výkone správy ani zmluvy o spoločenstve nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytových a nebytových priestorov, avšak podľa ustanovenia § 8a ods. 1 zákona o vlastníctve bytov sa vyžaduje na zmluve o výkone správy notársky overený podpis správcu a osoby poverenej vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome. V zmluve o vykonaní opakovanej dražby zo dňa 01.03.2019 je zabezpečená pohľadávka ku dňu 31.10.2018 uvedená vo výške 3.550,55 Eur, teda uvedená pohľadávka zodpovedá zákonnému limitu ustanovenia § 3 ods. 6 Zákona o dobrovoľných dražbách. Zmienená pohľadávka korešponduje s predloženým vyúčtovaním za rok 2018, v ktorom je evidovaný nedoplatok žalobcu v 1. rade vo výške 3.553,17 Eur. K tvrdeniu žalobcu o vyhlásení pravosti, výšky a splatnosti pohľadávky uvádzajú, že v článku XII zmluvy je uvedené vyhlásenie žalovaného v 1. rade, ktorý svojim podpisom potvrdil pravosť, výšku a splatnosť pohľadávky. Uvedené prehlásenie uskutočnil žalovaný v 1. rade podpisom zmluvy a tvrdenie žalobcov je teda irelevantné a nepravdivé. Podľa ustanovenia § 33 ods. 2 navrhovateľ dražby zodpovedá za správnosť vyhlásenia o tom, že predmet dražby je možné dražiť. Ďalej uviedli, že žalobcovi v 1. rade bolo oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 12.10.2018 zasielané, pričom dňa 15.10.2018 bola uvedená zásielka uložená na pošte. Dňa 05.11.2018 bola zásielka vrátená žalovanému v 2. rade ako neprevzatá v odbernej lehote. Je teda výslovne vecou žalobcu v 1. rade, aby si zabezpečil preberanie zásielok z pošty. K tvrdeniam ohľadom doručovania písomností uviedli, že všetky písomnosti boli žalobcovi v 1. rade zasielané riadne a včas, pričom z ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách je zrejmé, že žalovaný v 2. rade má povinnosť písomnosti zasielať, nie doručovať. Žalobcovia ďalej uviedli, že nemali vedomosť o výške dlhu vzťahujúceho sa k predmetnému bytu, nakoľko im neboli doručované vyúčtovania. Žalovaný poukázal na ustanovenie § 9 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov, podľa ktorého je správca alebo spoločenstvo povinné zverejňovať zoznam vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú úhrnnú výšku nedoplatkov na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu a na úhradách za plnenie aspoň 500,--Eur. Zoznam sa zverejňuje na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v dome. V uvedenom prípade sa teda uplatnila fikcia doručenia a nakoľko mal žalobca v 1. rade nedoplatok vo výške 3.553,17 Eur je zrejmé, že žalovaný v 1. rade nemal povinnosť mu zasielať výzvu na zaplatenie nedoplatku na jeho korešpondenčnú adresu. Poukázali na to, že žalobcovia nepredložili akékoľvek dôkazy o tom, že sa snažili predmetný nedoplatok uhradiť, ani žiadny prehľad o mesačných úhradách, ktoré žalobca v 1. rade poukázal v prospech účtu žalovaného v 1. rade, prípadne správcu. Čo sa týka zaslania oznámenia o konaní dobrovoľnej dražby, žalobcovi v 1. rade bola dňa 13.02.2019 zásielka s oznámením, vrátane znaleckého posudku a prípisu vrátená žalovanému v 2. rade. Skutočnosť, že si žalobca v 1. rade neprevzal v odbernej lehote predmetnú zásielku je vzhľadom k predmetnej veci absolútne bezpredmetná. Námietky k výške a spôsobu ohodnotenia predmetu dražby mohol žalobca vzniesť u žalovaného v 2. rade do 10 dní odo dňa doručenia znaleckého posudku. Nakoľko si žalobca zásielku neprevzal v odbernej lehote, neoboznámil sa s obsahom predmetného znaleckého posudku včas. Tvrdenia žalobcu v 1. rade o rezignácii na procesnú aktivitu žalovaného v 2. rade považujú za účelové a zavádzajúce. Oznámenie o dražbe a oznámenie o opakovanej dražbe bolo doručené Mestu Q. dňa 25.01.2019 a dňa 15.03.2019. Zároveň bolo zverejnené v miestnych novinách W.. Skutočnosť, že žalobcovi v 1. rade bolo oznámenie o opakovanej dražbe doručené v deň konania opakovanej dražby je absolútne irelevantná, nakoľko dňa 15.03.2019 bola poštová zásielka, ktorej obsahom bolo oznámenie o opakovanej dražbe na pošte uložená. Pokiaľ ide o tvrdenie žalobcov o hrubom nepomere medzi výškou uplatnenej pohľadávky a hodnotou predmetnej dražby, uvádzajú, že z predložených dokumentov je zrejmé, že dlžná pohľadávka žalobcu v 1. rade voči ostatným vlastníkom bytových a nebytových priestorov predstavuje sumu vyše 3.500,--Eur, teda uvedená suma prevyšuje minimálnu zákonnú hranicu, kedy je možné dražiť nehnuteľnosti z titulu ich zabezpečenia záložným právom. Pokiaľ ide o porušenie ustanovenia § 11 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách, poukázali

na komentár Zákona o dobrovoľných dražbách str. 108 a 109, podľa ktorého „úspešnosť dobrovoľnej dražby je závislá od podmienok jej vykonania. Jednou z nich je dostatočné informovanie o uskutočnení dražby a vhodne stanovené miesto a čas jej konania. Určenie miesta, dátumu a času konania dražby nie je obligatórnou súčasťou zmluvy o vykonaní dražby. Miesto, dátum a čas konania dražby určuje dražobník po dohode s navrhovateľom dražby tak, aby nebola obmedzená možnosť účasti na dražbe. Je potrebné zdôrazniť, že Zákon o dobrovoľných dražbách okrem podmienky neobmedzenia účasti na dražbe nekladie pre miesto dražby žiadne ďalšie podmienky. Zákona teda neuvádza žiadnu hranicu vzdialenosti miesta dražby od predmetu dražby, ktorý by automaticky spôsobila, že vykonanie dražby v tomto smere by porušilo zákon o dobrovoľných dražbách. Nie je na mieste preceňovanie dôležitosti miesta dražby najmä v prípade dražby nehnuteľnosti. Veci ako byty a iné nehnuteľnosti nie sú predmetmi bežnej každodennej spotreby a osoby zmyšľajúce urobiť tak významnú investíciu, ako je napríklad kúpa bytu zvažujú predovšetkým iné kritériá určujúce mieru ich záujmu, akými sú cena bytu, jeho stav, opotrebenie, jeho poloha v dome, potreba opravy ďalších investícií, lokalita a jej vybavenosť, susedia, či možnosti financovania a nie miesto, kde má dôjsť k transakcii prevádzajúcej vlastnícke právo, t.j. miesto samotnej dražby“ (Valová, K. a kolektív Zákon o dobrovoľných dražbách komentár 2 C.H. Beck, 2013, str.440). Rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky a krajských súdov v obdobných právnych veciach poukazujú na skutočnosť, že určenie miesta konania dobrovoľnej dražby nie je skutočnosťou obmedzujúcou účasť na dražbe. Zo strany žalovaného v 2. rade bol rozhodný pri plánovaní miesta vykonania dražby princíp hospodárnosti konania, nakoľko Mesto Y. je druhým najväčším mestom v Slovenskej republike a nie je absolútne žiadnym spôsobom obmedzený prístup k uvedenej lokalite. Do Y. vedú autobusové, železničné ako aj letecké linky. Námietky žalobcov k miestu vykonania dobrovoľnej dražby by boli dôvodné iba v prípade, ak by sa dobrovoľná dražba nehnuteľnosti konala v odľahlej obci s náročným prístupom bez akejkoľvek hospodárskej či sociálnej väzby k miestu, kde sa nachádza predmet dražby, čo potvrdzuje ustálená judikatúra súdom Slovenskej republiky. K spochybneniu existencie dlžnej pohľadávky jej premlčaniu uviedli, že žalobcovia nepreukázali, ktorá časť dlžnej pohľadávky má byť premlčaná a či zohľadnili uvedený právny stav, nakoľko je pohľadávka ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov zabezpečená zákonným záložným právom. Poukázali pritom na ustanovenie § 151j ods. 2 Občianskeho zákonníka. To znamená, že aj v prípade premlčania pohľadávky, by táto mohla byť uspokojená výkonom záložného práva formou predaja nehnuteľností na dobrovoľnej dražbe. Námitku premlčania pohľadávky si mohli žalobcovia uplatniť v súdnom konaní, ktorého predmetom by bola existencia samotnej pohľadávky žalobcu voči ostatným vlastníkom bytov a nebytových priestorov, nie však v konaní o určení neplatnosti dobrovoľnej dražby. Žalobca v 1. rade žiadnym spôsobom nepreukázal, že by poplatky za užívanie nehnuteľnosti platil a dlh voči ostatným vlastníkom bytov a nebytových priestorov neexistoval. Žalovaní v 1. a 2. rade postupovali v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách a ostatných príslušných zákonov, nakoľko je zrejmé, že na základe oznámenia mohol žalobca svoj dlh kedykoľvek uhradiť a mohol sa tak vyhnúť vydraženiu nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe, ktorá sa konala až po márnom plynutí lehoty výkonu záložného práva.

4. Na preukázanie svojich tvrdení žalovaný v 2. rade predložil dodatok k zmluve o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 15.08.2016, dodatok č.2 so zmenou článku 12 a 13, zápisnica zo schôdze Spoločenstva vlastníkov bytov zo dňa 15.04.2016, zmluvou o vykonaní opakovanej dražby zo dňa 01.03.2019, oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 12.10.2018 spolu s doručenkou, doručenkou k znaleckému posudku, oznámenie o dobrovoľnej dražbe zo dňa 21.01.2019 s doručenkou, regionálne noviny, oznámenie o opakovanej dražbe zo dňa 13.03.2019 s doručenkou, regionálne noviny, výzvu k ohliadke a umožnenie ohodnotenia predmetu dražby zo dňa 30.11.2018 spolu s doručenkou.

5. Žalovaná v 2. rade svojim podaním zo dňa 06.09.2019 zobrala žalobu v celom rozsahu späť.

6. Žalovaný v 1. rade svojim podaním zo dňa 06.09.2019 uviedol, že žalobca nedisponuje zmluvou o spoločenstve ani jej dodatkami, pričom zmluvu ani jej dodatok k zmluve nepodpísal. Zopakoval, že dodatok k zmluve je neplatný, pretože V. J. D.Á. odstúpila z funkcie predsedníčky. Zmluva o vykonaní dražby trpí vadami, ktoré spôsobujú jej neplatnosť, nakoľko V. J. D. v roku 2015 odstúpila z funkcie predsedníčky, teda zmluva o vykonaní dražby je neplatná. Žalobcovi taktiež neboli doručené žiadne vyúčtovania okrem vyúčtovania za rok 2018. Vyúčtovanie za rok 2018 znie na dlžnú sumu 3.553,17 Eur, pričom sú v ňom zahrnuté nedoplatky za rok 2011 až 2017, z ktorých značná časť je už premlčaná. V zmysle zákona má byť vyúčtovanie doručené do 31. mája, iné vyúčtovania žalobcovi doručené neboli. Žalobca teda nemal vedomosť o pohľadávke, čím jednoznačne namietajú pravosť pohľadávky a jej

splatnosť. Žalobcom nebola doručená ani žiadna výzva na úhradu nedoplatkov. Dražba je neplatná aj vzhľadom na to, že záložný veriteľ uplatnil pohľadávku v rozpore s § 7 ods. 2 zákona. Znalecký posudok, oznámenie o začatí výkonu záložného práva žalobcovi, oznámenie o dražbe neboli žalobcovi doručené a oznámenie o opakovanej dražbe bolo žalobcovi doručené až v deň konania dražby t.j. dňa 28.03.2019.

7. Dňa 22.10.2019 bolo doručené vyjadrenie žalobcu v 2. rade, v ktorom uviedol, že pokiaľ ide o tvrdenie, že V. J. D. odstúpila v roku 2015 z funkcie predsedníčky uviedli, že tvrdenie je nepravdivé, nakoľko podľa výpisu z registra spoločností vlastníkov bytov a nebytových priestorov Ministerstva vnútra SR bola pani D. predsedníčkou spolčenstva vlastníkov bytov odo dňa 03.08.2012. Z predloženého výpisu nie je zrejmé, že odstúpila z funkcie predsedníčky tak ako to tvrdia žalobcovia. Žalobcovia svoje tvrdenie zároveň nepredložili jediným dôkazom. Pokiaľ ide o zverejňovanie vyúčtovania splatnosť pohľadávky, zotrvali na svojich predchádzajúcich tvrdeniach. Taktiež uviedli, že dňa 13.02.2019 bola zásielka s oznámením vrátane znaleckého posudku a prípisu vrátená žalovanému v 2. rade zdôraznili, že žalovaný má povinnosť písomnosti zasielať nie doručovať. Oznámenie o dražbe a oznámenie o opakovanej dražbe bolo doručené Mestu Q. dňa 25.01.2019 a 15.03.2019, zároveň bolo zverejnené aj v miestnych novinách W..

8. Na preukázanie svojich tvrdení predložili výpis zo spolčenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

9. Právna zástupkyňa žalobkyne v 2. rade podaním zo dňa 27.07.2020 zobrala podanie zo dňa 04.09.2019 späť.

10. Súd uznesením č.k. 6C/21/2019-226 zo dňa 08.09.2020 pripustil zmenu na strane žalovaného v 1. rade tak, že zo sporu vystúpil žalovaný v 1. rade SVB a n.p., Daxnerova - Bottova - Biskupická, so sídlom Daxnerova 1549/75, Filakovo a na jeho miesto do sporu vstúpil SVB Biskupická 10-12, so sídlom Biskupická 1219/10, Filakovo.

11. Vo veci sa dňa 26.07.2021 konalo pojednávanie, ktorého sa nezúčastnil žalobca v 1. ani žalobkyňa v 2. rade. Prítomná bola však ich právna zástupkyňa. Prítomný žalovaný v 1., 2. ako aj 3. rade, súd preto rozhodol, že bude pojednávať v neprítomnosti žalobcov v 1. a 2. rade.

12. Právna zástupkyňa žalobcov na pojednávaní uviedla, že sú toho názoru, že majú naliehavý právny záujem na podaní takejto žaloby. Žalobca v 1. rade je pôvodný vlastník bytu a žalovaná v 2. rade nájomníčkou v predmetnom byte. Dňa 28.03.2019 sa konala opakovaná dražba predmetnej nehnuteľnosti a práve v tento deň prevzal doporučenú zásielku žalobca v 1. rade a dozvedel sa o tom, že sa dražba koná. Žalobcovi nebol doručený znalecký posudok a zároveň poukázali na to, že z vyúčtovania roku 2018 je zrejmé, že najmä roky 2011, 2012, 2013, 2014 a eventuálne 2015 sú premlčané. Vyúčtovania žalobcovi neboli doručované. Žalobca sa dozvedel o tom, že má vydraženú nehnuteľnosť až vtedy, keď mu došlo oznámenie vo forme notárskej zápisnice. Taktiež poukázala na to, že je pravdou, že žalobca v 1. a 2. rade bývajú v predmetnej nehnuteľnosti a neplatia, avšak ospravedlňujú to tým, že po zmene spolčenstva, kde došlo k rozdeleniu im nebolo zaslané nové číslo účtu a teda nemajú vedomosť, kde majú finančné prostriedky zasielať. V záverečnej reči zotrvala na svojich prednesoch a žiadala, aby súd návrhu vyhovel.

13. Žalovaný v 1. a 3. rade na pojednávaní uviedli, že žalobca v 1. rade od roku 2012 neplatil nič. Ďalej uviedol, že na dražbe sa nikto nezúčastnil, z daného dôvodu aby nedošlo k tomu, že nehnuteľnosť bude odpredaná nejakému neplatičovi, tak nehnuteľnosť kúpil on. Poukázal na to, že žalobca v 1. rade tam opätovne býva aj so žalobkyňou v 2. rade a neplatia nič. Rovnako podotkol, že predchádzajúce spolčenstvo existovalo do marca 2020, pričom ani od samotnej dražby žalobca neplatil ani starému spolčenstvu to čo platiť mal.

14. Žalovaný v 2. rade na pojednávaní uviedol, že pokiaľ by mal žalobca v 1. rade ochotu bývať naďalej v predmetnej nehnuteľnosti, tak by vyrovnal svoju pohľadávku a nezostal by tam dlh ako je stále evidentný z vyúčtovania v roku 2020. Poukázali na to, že žalobkyňa v 2. rade nemá aktívnu vecnú legitimáciu. Ďalej uviedli, že v zmysle zákona nie sú povinní doručovať zásielky, majú iba zasielať v stanovenej lehote. Aj keby bola pohľadávka premlčaná, tak zákon umožňuje, aby bolo možné vymáhať aj premlčanú pohľadávku. Podotkol, že žalobca v 1. rade obišiel zákon o vlastníctve bytov, keď s poukazom na

ustanovenie § 14 Zákona mohol podať žalobu voči uzneseniu schôdze vlastníkov v lehote 1 mesiaca, čo však neurobil, ak túto lehotu zmeškal a existovali iné dôvody, mal ustanovenú dlhšiu 3 mesačnú lehotu. Zotrváli na tom, že chyba pasívna vecná legitímácia žalovaného v 1. rade, keďže spoločenstvo iba zastupuje vlastníkov bytov, ktorí prejavili svoju vôľu hlasovaním na schôdzi, kde schválili dobrovoľnú dražbu. V záverečnej reči poukázal na svoje vyjadrenia žiadal, aby súd žalobu zamietol s poukazom na to, že námietky neboli uplatnené včas, ďalej namietol aktívnu vecnú legitímáciu žalobkyne v 2. rade.

15. Podľa ustanovenia § 144 CSP, žalobca môže vziať žalobu späť.

16. Podľa ustanovenia § 145 ods. 1 CSP, ak je žaloba vzatá späť celkom, súd konanie zastaví.

17. Podľa ustanovenia § 145 ods. 2 CSP, ak je žaloba vzatá späť sčasti, súd konanie v tejto časti zastaví. O čiastočnom späťvzatí žaloby rozhodne súd v rozhodnutí vo veci samej.

18. Nakoľko žalobkyňa v 2. rade svojim podaním zo dňa 06.09.2019 zobrala žalobu späť, súd konanie o nároku žalobkyne v 2. rade zastavil. Súd k späťvzatiu žaloby zo dňa 27.07.2020 uvádza, že je viazaný dispozičným úkonom žalobkyne v 2.rade, ktorý slobodne urobila počas konania vo veci samej. Späťvzatie žaloby je jedným z dispozičných úkonov žalobcu ako účastníka konania, ktorý má právo procesnými úkonmi, ktoré sú prejavom jeho autonómnej vôle ovplyvňovať priebeh a smerovanie konania. Nakoľko žalobkyňa v 2.rade prejavila vôľu konanie zastaviť, súd je týmto prejavom viazaný. Účinky späťvzatia nastávajú jeho doručením súdu. Súd vo veci rozhodol v zmysle procesného úkonu vykonaného žalobkyňou v 2.rade.V tomto smere súd podotýka, že pokiaľ žalobkyňa v 2. rade zobrala svojim podaním zo dňa 27.07.2020 podanie zo dňa 04.09.2019 späť je potrebné pripomenúť, že takýto dispozičný úkon nie je možné navrátiť späť keďže žalobkyňa v 2. rade zobrala žalobu v celom rozsahu späť súd konal v zmysle jej dispozičného úkonu a konanie zastavil. Nebolo možné zvrátiť rozhodnutie súdu tým, že žalobkyňa v 2. rade svoj návrh zobrala späť lebo také konanie Civilný sporový poriadok nepripúšťa.

19. Súd vo veci vykonal dokazovanie oboznámením sa s listinnými dôkazmi ako aj výsluchom účastníkov konania a zistil tento skutkový a právny stav veci:

Dňa 28.03.2019 sa na Notárskom úrade N.. Z. B. so sídlom v Y. konala dobrovoľná dražba, predmetom ktorej bol byt č.X na X. poschodí bytového domu na ulici H. so súpisným číslom XXXX nachádzajúci sa vo vchode XX zapísaný na LV č.XXXX, pre katastrálne územie Q. a podiel priestoru na spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku vo veľkosti XXXX/XXXXX. Vlastníkom predmetu dražby bol žalobca v 1. rade, navrhovateľom dražby bolo SVB n.p. Daxnerova- Bottova - Biskupická. Účastníkom dražby bol iba žalovaný v 3. rade, ktorému bol aj udelený príklep za najvyššie podanie vo výške 6.000,--Eur.

20. Zo zmluvy o nájme bytu zo dňa 14.03.2012 je zrejmé, že žalobca v 1. rade prenajal žalobkyňu v 2. rade byt č. X nachádzajúci sa na X. poschodí bytového domu so súpisným číslom XXXX na ulici H., číslo vchodu XX, ktorý je zapísaný na LV č.XXXX pre katastrálne územie Q.. Podľa ods.3. zmluvy, nájomný pomer bol uzatvorený na dobu určitú a to od 01. marca 2012 na 5 rokov.

21. Z listu vlastníctva č.XXXX pre katastrálne územie Q. vyplýva, že žalovaný v 3. rade sa stal vlastníkom bytu č.X nachádzajúceho sa na X. poschodí vchodu č.XX bytového domu so súpisným číslom XXXX postavenom na parcele registra č. X., parcelové číslo XXXX, zastavaná plocha a nádvorcia o výmere XXXX m². Uvedenú nehnuteľnosť nadobudol na základe osvedčenia o priebehu dražby č. T. XX/XXXX dňa 28.03.2019.

22. Z oznámenia o výsledku opakovanej dražby zo dňa 28.03.2019 vyplýva, že dňa 28.marca 2019 sa konala opakovaná dražba so začiatkom konania o 09:00 hod. Navrhovateľom dražby bol SVB a.n.p. Daxnerova- Bottova - Biskupická. Hodnota predmetu dražby bola zistená na základe znaleckého posudku č.X/XXXX, ktorý vypracoval V.. S. S., znalec z odboru stavebníctvo. Všeobecná cena odhadu bola stanovená na 8.000,--Eur. Vydražiteľom sa stal N. N. t.j. žalovaný v 2. rade za najvyššie podanie 6.000,--Eur.

23. Z vyúčtovania za rok 2018 je zrejmé, že žalobca v 1. rade mal dlh vo výške 3.553,17 Eur, ktorý spočíval v nedoplatkoch na službách spojených s bývaním, nedoplatkoch do fondu opráv a údržby a do správy spoločenstva spolu vo výške 728,01 Eur, nedoplatky za rok 2011 vo výške 910,72 Eur, za rok 2012 vo výške 7,53 Eur, za rok 2013 vo výške 18,82 Eur, za rok 2014 vo výške 459,53 Eur, za rok 2015 vo výške 485,47 Eur, za rok 2016 vo výške 477,37 Eur a za rok 2017 vo výške 465,72 Eur spolu vo výške 2.825,16 Eur.

24. Zo zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov konanej dňa 15.04.2016 vyplýva, že bolo prijaté uznesenie, v zmysle ktorého za predsedu bola zvolená Z. C., taktiež bol odsúhlasený dodatok č.2 so zmenou článku XII. a článku XIII. a zároveň bola splnomocnená V. J. D. na podpísanie dodatku.

25. Z dodatku č. 2 zo dňa 15.04.2016 vyplýva, že vlastníci bytov splnomocňujú a poverujú predsedu spoločenstva na vymáhanie vzniknutých nedoplatkov súdnou cestou a v exekučnom konaní a na podanie a uzatváranie zmlúv na vykonávanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome u vlastníkov bytov a nebytového priestoru, ktorých výška nedoplatku na istine prevyšuje 2.000,-- Eur.

26. Z oznámenia o začatí výkonu záložného práva zo dňa 12.10.2018 je zrejmé, že žalovaný v 2. rade oznámil žalobcovi v 1. rade začatie výkonu záložného práva, ktorý bol uložený na pošte dňa 15.10.2018 a bol vrátený ako neprevzatý v odbernej lehote žalovanému v 2. rade dňa 05.11.2018.

27. Z oznámenia o ohliadke nehnuteľnosti zo dňa 30.11.2018 vyplýva, že táto písomnosť bola daná na poštovú prepravu dňa 30.11.2018, pričom dňa 03.12.2018 bola uložená na pošte vo Q. a následne sa vrátila ako neprevzatá v odbernej lehote žalovanému v 2. rade dňa 27.12.2018.

28. Z vrátenej poštovej zásielky podanej dňa 23.01.2019 vyplýva, že uvedený deň žalovaný v 2. rade zaslal žalobcovi v 1. rade znalecký posudok, oznámenie o dražbe a pripisy, ktoré boli uložené na pošte dňa 25. januára 2019 a následne sa vrátili späť žalovanému v 2. rade dňa 15. februára 2019.

29. Zo zmluvy o vykonaní opakovanej dražby č. D. XX-XX/XXXX zo dňa 01.03.2019 vyplýva, že medzi žalovaným v 2. rade spoločnosťou VIAM - dražobná spoločnosť s.r.o. a žalovaným v 1. rade SVB a n.p. Daxnerová - Bottová - Biskupická došlo k uzatvoreniu zmluvy o opakovanej dražbe, predmetom ktorého bola dražba bytu č. X nachádzajúceho sa na X. poschodí bytového domu na ulici H. so súpisným číslom XXXX vo vchode XX, ktorý je zapísaný na LV č. XXXX pre katastrálne územie Q., postavený na parcele reg. X. parcelové číslo XXXX zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXXX m² a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku o veľkosti XXXX/XXXXX. V zmysle článku XII. žalovaný v 1. rade ako záložný veriteľ v zmysle § 15 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vyhlásil, že predmet opakovanej dražby je možné dražiť a prehlásil pravosť, výšku a splatnosť pohľadávky, pre ktorú bol navrhovaný výkon opakovanej dražby.

30. Z oznámenia o dobrovoľnej opakovanej dražbe zo dňa 12.03.2019 vyplýva, že toto oznámenie bolo prevzaté Mestom Q. dňa 15.03.2019 a bolo zverejnené na tabuli mesta od 21.03.2019 do 28.03.2019.

31. Opakovaná dražba bola zverejnená v lokálnych novinách W. dňa 22.03.2019.

32. Oznámenie o opakovanej dražbe doručované žalobcovi v 1. rade bolo uložené na pošte dňa 15.03.2019. Táto zásielka bola prevzatá žalobcom v 1. rade dňa 28.03.2019.

33. Oznámenie o vykonaní opakovanej dražby bolo zverejnené aj v Obchodnom vestníku č. 56/2019, ktorý bol vydaný dňa 20.03.2019.

34. Z oznámenia o opakovanej dražbe zo dňa 13.03.2019 vyplýva, že dňa 28.03.2019 o 09:00 hod. sa mala konať opakovaná dražba bytu č. X nachádzajúceho sa na X. poschodí bytového domu na ulici H. so súpisným číslom XXXX nachádzajúci sa vo vchode XX a zapísaný na LV č. XXXX pre katastrálne územie Q., postavený na parcele registra X. na parcelovom čísle XXXX zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXXX m² a spoluvlastnícky podiel k spoločným častiam a spoločným zariadeniam domu a podiel na pozemku vo výške XXXX/XXXXX.

35. Z reklamácie vyúčtovania zo dňa 21.06.2019 vyplýva, že vyúčtovanie za rok 2018 bolo žalovanému doručené v júni 2019, pričom reklamoval aj vyúčtovania za rok 2015, 2016 a 2017. V roku 2018 žalobca v 1. rade nesúhlasil s vyúčtovaním fondu opráva údržby, z dôvodu nevykonávania žiadnych opráv na bytovom dome. Na schôdzi spoločenstva nebol žalovaný nikdy pozvaný a rovnako nesúhlasí ani s vyúčtovaním za rok 2017, 2016 a 2015. Zároveň namieta premlčanie nedoplatkov v rokoch 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 a 2016, rovnako aj premlčanie záložného práva.

36. Z výpisu spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov je zrejmé, že V. J. D. bola zapísaná ako predseda SVB dňa 03.08.2012, pričom táto bola zapísaná ako predsedníčka stavebného bytového družstva až do jeho zániku dňa 03.03.2020. Právnym nástupcom SSVB a n.p Daxnerova - Bottova - Biskupická sa stalo SVB Biskupická 10-12, ktorého predsedom sa stal N. N. (žalovaný v 3.rade).

37. Z vyúčtovania za rok 2020 je zrejmé, že nedoplatok na predmetnom byte je vo výške 1945,18 Eur, ktorý spočíva v nedoplatku za služby, do fondu opráv a údržby a do správy spoločenstva vo výške 1.126,88 Eur a nedoplatky za rok 2019 vo výške 818,30 Eur.

38. Vzhľadom na to, že žalobca v 2. rade v priebehu pojednávania konanom dňa 26.07.2021 namieta pasívnu vecnú legitímáciu žalovaného v 1. rade, súd musel skúmať, či je daná pasívna vecná legitímácia žalovaného v 1. rade. Otázku pasívnej vecnej legitímácie žalovaného v 1.rade v konaní resp. jednotlivých vlastníkov bytov v bytovom dome vyriešil Ústavný súd Slovenskej republiky v rozhodnutí II. Ú. z 20.02.2019 s odkazom na predchádzajúcu rozhodovaciu prax I. Ú. a s poukazom na judikatúru (uznesenie Najvyššieho súdu SR sp.zn. 3Cdo/193/2014 zo dňa 06.06.2016), v zmysle ktorej oprávnenie správca pri výkone správy majetku vlastníkov bytov vymáhať nároky v ich mene nevylučuje, že samotný vlastníci bytov nemôžu tieto nároky vymáhať aj sami. To znamená byť pasívne resp. aktívne legitimovaní na podanie žaloby je nielen správca, ale podľa právnej úpravy nimi môžu byť aj jednotliví vlastníci bytov. Správca pri tom koná vždy vo svojom mene, avšak na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zároveň zo znenia ustanovenia § 21 ods. 4 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách je účastníkom konania o určenie neplatnosti dražby: navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba. Keďže navrhovateľom dražby bol práve správca, musí byť správca označený v predmetnom konaní aj ako žalovaný. Je teda zrejmé, že žalovaný v 1. rade je pasívne vecne legitimovaný v tomto konaní. Zároveň bola vznesená aj námietka aktívnej vecnej legitímácie žalobkyne v 2. rade, avšak súd sa uvedenou námietkou nezaoberal vzhľadom na skutočnosť, že žalobkyňa v 2. rade zobrala žalobu späť.

39. Podľa ustanovenia § 2 písm. a) zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách sa dražbou rozumie verejné konanie, ktorého účelom je prechod vlastníckeho práva alebo iného práva k predmetu dražby, konané na základe návrhu navrhovateľa, pri ktorom sa licitátor obracia na vopred neurčený okruh osôb prítomných na vopred určenom mieste s výzvou na podávanie ponúk a pri ktorom na osobu, ktorá urobí najvyššiu ponuku, prejde príklepom licitátora vlastnícke alebo iné právo k predmetu dražby, alebo verejné konanie, ktoré bolo licitátorom ukončené z dôvodu, že nebolo urobené ani najnižšie podanie,

40. Podľa ustanovenia § 3 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, predmetom dražby môže byť vec, právo, iná majetková hodnota, ktorá je prevoditeľná, súbor vecí, práv alebo iných majetkových hodnôt, podnik alebo časť podniku, ak bolo navrhnuté ich vydraženie a ak spĺňajú podmienky ustanovené týmto zákonom.

41. Podľa ustanovenia § 3 ods. 6 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, dražiť nemožno nehnuteľné veci, ak hodnota pohľadávky bez jej príslušenstva zabezpečenej záložným právom ku dňu oznámenia o začatí výkonu záložného práva neprevyšuje 2 000 eur.

42. Podľa ustanovenia § 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.

43. Podľa ustanovenia § 7 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, 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).

44. Podľa ustanovenia § 7 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, ak je predmetom dražby nehnuteľnosť, je navrhovateľ dražby povinný predložiť dražobníkovi list vlastníctva nie starší ako tri mesiace.

45. Podľa ustanovenia § 10 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, písomnosti sa doručujú poštou formou listovej zásielky do vlastných rúk, a ak to nie je možné alebo účelné, doručujú sa iným preukázateľným spôsobom do vlastných rúk osobe, ktorej sú určené. Na doručovanie sa primerane použijú ustanovenia osobitného predpisu.

46. Podľa ustanovenia § 11 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, miesto, dátum a čas začatia dražby musia byť určené dražobníkom po dohode s navrhovateľom dražby tak, aby nebola obmedzená možnosť účasti na dražbe.

47. Podľa ustanovenia § 11 ods. 4 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, ak je predmetom dražby byt, dom, iná nehnuteľnosť, podnik alebo jeho časť, dražobník je povinný najmenej 15 dní pred konaním dražby zverejniť oznámenie o dražbe alebo oznámenie o opakovanej dražbe na úradnej tabuli obce alebo na elektronickej úradnej tabuli v časti určenej pre obec, na ktorej území sa predmet dražby nachádza. V rovnakej lehote zverejní oznámenie o dražbe aj v periodickej tlači s pôsobnosťou minimálne pre obec, na ktorej území sa predmet dražby nachádza, základné údaje o čase, mieste, predmete a najnižšom podaní dražby alebo opakovanej dražby. Obec je povinná bezodkladne a bezodplatne takéto oznámenie zverejniť.

48. Podľa ustanovenia § 12 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa všeobecnej hodnoty v mieste a čase konania dražby. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik, jeho časť alebo o kultúrnu pamiatku alebo ak je vlastníkom predmetu dražby územný samosprávny celok alebo orgán štátnej správy, musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom, ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako šesť mesiacov. Znalec ohodnotí aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny.

49. Podľa ustanovenia § 12 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, vlastníkom predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, alebo nájomca sú povinní po predchádzajúcej výzve v čase určenom v tejto výzve umožniť vykonanie ohodnotenia, ako aj obhliadku predmetu dražby. Doba obhliadky musí byť vo výzve ustanovená s prihliadnutím na charakter draženej veci, pri nehnuteľnosti spravidla tri týždne po odoslaní výzvy.

50. Podľa ustanovenia § 16 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, dražbu je možné vykonať len na základe písomnej zmluvy o vykonaní dražby, ktorú uzavrie navrhovateľ dražby s dražobníkom; to neplatí, ak ide o majetok štátu, ak je dražobníkom orgán štátnej správy, alebo ak ide o majetok územného samosprávneho celku, ak je dražobníkom tento územný samosprávny celok alebo ak je dražobníkom navrhovateľ dražby.

51. Podľa ustanovenia § 16 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, zmluva o vykonaní dražby musí obsahovať označenie navrhovateľa dražby, dražobníka, predmetu dražby, najnižšie podanie, predpokladané náklady dražby a výšku odmeny dražobníka alebo spôsob jej určenia alebo dohodu o tom, že dražba bude vykonaná bezplatne. Prílohou zmluvy je aj písomné vyhlásenie navrhovateľa dražby, že predmet dražby je možné dražiť (§ 7 ods. 2).

52. Podľa ustanovenia § 16 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, ak navrhovateľom dražby je záložný veriteľ, zmluva o vykonaní dražby musí ďalej obsahovať dôvod konania dražby a meno, priezvisko, trvalý pobyt vlastníka predmetu dražby, ak je fyzickou osobou; ak je vlastníkom predmetu dražby právnická osoba, zmluva o vykonaní dražby musí obsahovať názov alebo obchodné meno, sídlo a identifikačné číslo, ak je pridelené.

53. Podľa ustanovenia § 17 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, dražobník vyhlási konanie dražby oznámením o dražbe, v ktorom uvedie

a) označenie dražobníka a navrhovateľa dražby

b) miesto, dátum a čas otvorenia dražby,

c) či ide o opakovanú dražbu,

d) označenie a opis predmetu dražby a jeho príslušenstva, práv a záväzkov na predmete dražby viaznucích a s ním spojených, ak podstatným spôsobom ovplyvňujú hodnotu predmetu dražby, opis stavu, v akom sa predmet dražby nachádza, a jeho odhadnutú alebo zistenú cenu,

e) najnižšie podanie a minimálne prihodenie, ktoré môže účastník dražby urobiť,

f) ak požaduje zloženie dražobnej zábezpeky, spôsob a lehotu na jej zloženie, číslo účtu a adresu miesta, kde má byť dražobná zábezpeka zložená, čo je dokladom o zložení dražobnej zábezpeky, výške dražobnej zábezpeky, a spôsob jej vrátenia; či je možné zložiť dražobnú zábezpeku platobnou kartou alebo šekom,

g) ak je prípustný aj iný spôsob úhrady ceny dosiahnutej vydražením ako úhrada v hotovosti, uvedenie tohto spôsobu; spôsob úhrady ceny dosiahnutej vydražením nesmie byť pre vydražiteľa spojený s nadbytočnými ťažkosťami,

h) dátum a čas vykonania obhliadky predmetu dražby, pri hnutelných veciach tiež miesto konania obhliadky a organizačné opatrenia na zabezpečenie obhliadky,

i) pri spoločnej dražbe poradie, v akom budú jednotlivé predmety dražby dražené,

j) podmienky odovzdania predmetu dražby vydražiteľovi,

k) meno, priezvisko a sídlo notára, ktorý bude priebeh dražby osvedčovať notárskou zápisnicou, ak to vyžaduje tento zákon (§ 20 ods. 13),

l) poučenie podľa § 21 ods. 2 až 6.

54. Podľa ustanovenia § 20 ods. 6 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, dražba sa otvára vyvolaním. Obsahom vyvolania je označenie a opis predmetu dražby a jeho odhadnutá alebo zistená cena, údaje o právach a záväzkoch na predmete dražby viaznucích a s ním spojených, ak majú podstatný vplyv na hodnotu predmetu dražby, údaje o nájomných zmluvách týkajúcich sa predmetu dražby a záväzkoch z nich vyplývajúcich, najnižšie podania a najnižšie prihodenie. Ak je predmetom dražby kultúrna pamiatka, uvedie licitátor aj túto skutočnosť.

55. Podľa ustanovenia § 20 ods. 7 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, draží sa, ak účastníci dražby robia vyššie podanie. Ak nebolo cez dvojité výzvu a vyhlásenie licitátora: "Ak neurobí niekto z prítomných účastníkov dražby podanie vyššie, ako bolo podanie naposledy urobené účastníkom dražby (označenie účastníka dražby, ktorý urobil najvyššie podanie), udelím mu príklep" urobené vyššie podanie, oznámi licitátor ešte raz posledné podanie a po tretej výzve vykoná príklep účastníkovi dražby, ktorý urobil najvyššie podanie. Svojím podaním je účastník dražby viazaný.

56. Podľa ustanovenia § 20 ods. 8 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, ak urobí niekoľko účastníkov dražby súčasne rovnaké podanie v rámci toho istého vyvolania a ak nebolo urobené vyššie podanie, rozhodne licitátor žrebom o tom, komu z nich príklep udelí.

57. Podľa ustanovenia § 20 ods. 9 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, ak má niektorý z účastníkov dražby predkupné právo k predmetu dražby a ak to preukáže dražobníkovi pred otvorením dražby, nie je tento účastník určeným prihodením viazaný; ak urobí podanie v rovnakej výške ako najvyššie podanie, udelí licitátor príklep účastníkovi dražby oprávnenému z predkupného práva.

58. Podľa ustanovenia § 20 ods. 10 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, ak nebolo urobené najnižšie podanie, zníži licitátor najnižšie podanie o čiastku dohodnutú v zmluve o vykonaní dražby.

59. Podľa ustanovenia § 20 ods. 11 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, udelením príklepu je dražba ukončená.

60. Podľa ustanovenia § 20 ods. 12 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, ak nebolo pri dražbe urobené ani najnižšie podanie alebo ak nebolo urobené najnižšie podanie ani po jeho znížení, licitátor dražbu ukončí.

61. Podľa ustanovenia § 20 ods. 13 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, ak ide o dražbu bytu, domu, inej nehnuteľnosti, podniku alebo jeho časti alebo ak najnižšie podanie huteľných vecí, práv a iných majetkových hodnôt presiahne sumu 33 193,92 eura, musí byť priebeh dražby osvedčený notárskou zápisnicou, v ktorej notár uvedie aj povinnosť predchádzajúceho vlastníka podľa § 29 ods. 2 prvej vety.

62. Podľa ustanovenia § 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 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).

63. Podľa ustanovenia § 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.

64. Podľa ustanovenia § 22 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, opakovaná dražba sa uskutoční na základe zmluvy o vykonaní opakovanej dražby uzavretej medzi navrhovateľom dražby predchádzajúcej dražby a dražobníkom, ktorý vykonával predchádzajúcu dražbu, ak predmet dražby nebol vydražený alebo ak bola dražba zmarená vydražiteľom; dražobník v tom prípade nemusí zaistiť nový odhad predmetu dražby, ak má k dispozícii odhad nie starší ako jeden rok pred konaním opakovanej dražby. Zmluva o vykonaní opakovanej dražby musí byť uzavretá do desiatich dní po doručení zápisnice o vykonanej dražbe alebo vyrozumení o zmarení dražby.

65. Podľa ustanovenia § 22 ods. 4 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, ak bolo oznámenie o dražbe uverejnené v registri dražieb, uverejní dražobník oznámenie o konaní opakovanej dražby s náležitosťami podľa § 17 ods. 1 písm. a) až f) v registri dražieb najmenej desať dní pred začatím dražby. Ak sa oznámenie o dražbe zverejnilo v Obchodnom vestníku podľa § 17 ods. 3, dražobník v ňom bez zbytočného odkladu zverejní aj oznámenie o konaní opakovanej dražby; na náležitosti oznámenia o konaní opakovanej dražby sa vzťahuje § 17 ods. 1 písm. a) až f). V lehote najmenej desať dní pred začatím opakovanej dražby zašle dražobník oznámenie o opakovanej dražbe aj osobám podľa § 17 ods. 5. Ostatné ustanovenia § 17 sa použijú primerane.

66. Podľa ustanovenia § 33 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, navrhovateľ dražby zodpovedá za správnosť vyhlásenia o tom, že predmet dražby je možné dražiť (§ 7 ods. 2). Záložný veriteľ zodpovedá za pravosť, výšku a splatnosť pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva. Zodpovednosti za škodu, ktorá vznikne porušením povinnosti podľa tohto odseku, sa nemožno zbaviť.

67. Podľa ustanovenia § 7 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, spoločenstvo je právnická osoba 11) založená podľa tohto zákona, ktorá spravuje spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu, nebytové priestory, ktoré sú v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej len "spoločné nebytové priestory"), príslušenstvo a príľahlý pozemok vrátane ich údržby a obnovy. Spoločenstvo zabezpečuje plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome. Spoločenstvo vzniká dňom zápisu do registra spoločenstiev vedenom obvodným úradom v sídle kraja (ďalej len "správny orgán") príslušným podľa sídla spoločenstva 12) (ďalej len "register").

68. Podľa ustanovenia § 7a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytova a nebytových priestorov, zmluva o spoločenstve sa uzatvára v písomnej forme na neurčitú dobu. Zmluva o spoločenstve sa schvaľuje rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluvu o spoločenstve podpisuje osoba zvolená za predsedu a iná osoba poverená vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome, pričom pravosť podpisov týchto osôb musí byť úradne osvedčená; podpis ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa nevyžaduje. Takto uzavretá zmluva o spoločenstve je záväzná pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Predseda spoločenstva je povinný

schválenú zmluvu o spoločenstve a pri jej zmene úplné znenie zmluvy o spoločenstve doručiť každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome do 30 dní od jej schválenia vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluvu o spoločenstve nemôže vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome vypovedať.

69. Podľa ustanovenia § 7a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, s prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome prechádzajú na nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o spoločenstve. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nadobudol byť alebo nebytový priestor v dome na základe zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe domu, prístupuje k zmluve o spoločenstve. Prevodom alebo prechodom bytu alebo nebytového priestoru na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome od zmluvy o spoločenstve; záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním. Nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome zaväzujú aj právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku vykonané pred prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.

70. Podľa ustanovenia § 8a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome.

71. Podľa ustanovenia § 8b ods. 1 písm. h) zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a a nebytových priestorov, pri správe domu je správca povinný podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 na základe rozhodnutia podľa § 14b ods. 1 písm. o).

72. Podľa ustanovenia § 14 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytova a nebytových priestorov, vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku zastavaného domom alebo príľahlého pozemku.

73. Podľa ustanovenia § 14 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytova a nebytových priestorov, rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa prijímajú na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním; na účely rozhodovania vlastníkov sa za schôdzu vlastníkov považuje aj zhromaždenie.

74. Podľa ustanovenia § 14a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, schôdzu vlastníkov zvoláva správca alebo rada podľa potreby, najmenej raz za kalendárny rok, alebo keď o to požiada aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo predseda. Termín konania schôdze vlastníkov musí byť určený tak, aby sa jej mohol zúčastniť čo najväčší počet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Písomné hlasovanie vyhlasuje správca alebo rada podľa potreby, alebo keď o to požiada aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo predseda. O písomnom hlasovaní môžu rozhodnúť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome aj hlasovaním na schôdzi vlastníkov. Schôdza vlastníkov alebo začiatok písomného hlasovania sa musí uskutočniť do 15 dní od doručenia žiadosti predsedu alebo aspoň štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak správca alebo rada v tomto termíne nekoná alebo sa rada podľa § 7c ods. 6 nezriada, právo zvolať schôdzu vlastníkov alebo vyhlásiť písomné hlasovanie má aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo predseda.

75. Podľa ustanovenia § 14a ods. 7 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, platné rozhodnutia sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluvy a ich zmeny schválené vlastníkmi sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak ich za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podpísala nimi poverená osoba.

76. Podľa ustanovenia § 14a 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 dní od oznámenia 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 oznámenia výsledku 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 potrebná väčšina podľa § 14b nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd.

77. Podľa ustanovenia § 14b ods. 1 písm. o) zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o podaní návrhu na exekučné konanie alebo návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome.

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

79. Podľa ustanovenia § 151b ods. 1 Občianskeho zákonníka, záložné právo sa zriaďuje písomnou zmluvou, schválenou dohodou dedičov o vyporiadaní dedičstva, rozhodnutím súdu alebo správneho orgánu, alebo zákonom. Zmluva o zriadení záložného práva na hnuiteľnú vec sa nemusí uzatvoriť v písomnej forme, ak záložné právo vzniká odovzdaním veci podľa tohto zákona.

80. Podľa ustanovenia § 151 j ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak pohľadávka zabezpečená záložným právom nie je riadne a včas splnená, môže záložný veriteľ začať výkon záložného práva. V rámci výkonu záložného práva sa záložný veriteľ môže uspokojiť spôsobom určeným v zmluve alebo predajom zálohu na dražbe podľa osobitného zákona, alebo domáhať sa uspokojenia predajom zálohu podľa osobitných zákonov, ak tento zákon alebo osobitný zákon neustanovuje inak.

81. Podľa ustanovenia § 151j ods. 2 Občianskeho zákonníka, ak pohľadávka zabezpečená záložným právom nie je riadne a včas splnená, môže sa záložný veriteľ uspokojiť alebo domáhať sa uspokojenia zo zálohu aj vtedy, keď zabezpečená pohľadávka je premičaná.

82. Podľa ustanovenia § 151 l ods. 1 Občianskeho zákonníka, začatie výkonu záložného práva je záložný veriteľ povinný písomne oznámiť záložcovi a dlžníkovi, ak osoba dlžníka nie je totožná s osobou záložcu, a pri záložných právach registrovaných v registri záložných práv aj zaregistrovať začatie výkonu záložného práva v tomto registri, ak tento zákon alebo osobitný zákon neustanovuje inak. V písomnom oznámení o začatí výkonu záložného práva záložný veriteľ uvedie spôsob, akým sa uspokojí alebo sa bude domáhať uspokojenia zo zálohu.

83. Podľa ustanovenia § 151 l ods. 4 Občianskeho zákonníka, ak je záložné právo zapísané v katastri nehnuteľností, záložný veriteľ je povinný jedno vyhotovenie oznámenia o začatí výkonu záložného práva zaslať príslušnému okresnému úradu, ktorá začatie výkonu záložného práva vyznačí v katastri nehnuteľností.

84. Súd najprv skúmal či žaloba bola podaná v zákonom stanovenej 3-mesačnej lehote, ktorá začala plynúť od udelenia príklepu t.j. dňa 28.03.2019. Žaloba bola podaná na súd dňa 26.06.2019, teda v zákonom stanovenej lehote. Zároveň ju podala osoba oprávnená t.j. vlastníka nehnuteľnosti.

85. K začatiu výkonu záložného práva môže v závislosti od formy výkonu správy pristúpiť spoločenstvo alebo správca, ktorý koná v mene vlastníkov bytov resp. nebytových priestorov v dome. Osobitosťou výkonu zákonného záložného práva podľa § 15 zákona o vlastníkoch bytov a nebytových priestorov je, že uspokojenia zabezpečených pohľadávok sa spoločenstvo, resp. ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov môžu domáhať len prostredníctvom dobrovoľnej dražby. Pri zákonom záložnom práve

totiž neexistuje medzi záložným veriteľom a dlžníkom záložná zmluva, ktorá by mohla stanoviť iný spôsob výkonu záložného práva. Podmienkou výkonu zákonného záložného práva musí byť existencia splatnej pohľadávky vzniknutá z právneho úkonu týkajúceho sa domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva alebo právneho úkonu týkajúceho sa bytu resp. nebytového priestoru, kumulatívne musí byť vykonanie dražby schválené na schôdzi vlastníkov bytov a to nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov. Výkon záložného práva začína zaslaním oznámenia o začatí výkonu záložného práva, pričom jedno oznámenie sa zasiela aj príslušnej správe katastra na vyznačenie poznámky. V prípade, ak vykonanie dražby je schválené nadpolovičnou väčšinou hlasov, spoločenstvo resp. správca podá návrh na vykonanie dražby.

86. Účel dobrovoľnej dražby je definovaný prechodom vlastníckeho práva alebo iného práva k predmetu dražby, pričom licitátor sa v rámci dobrovoľnej dražby obracia na vopred určený okruh osôb, ktoré sú prítomné na vopred určenom mieste, vopred určenom čase s výzvou na podávanie ponúk. V rámci dražby prechádza príklepom licitátora vlastnícke právo, alebo iné právo k predmetu dražby, na osobu, ktorá urobí najvyššie podanie t.j. na vydražiteľa, ak včas zaplatí sumu, za ktorú predmet dražby vydražil. Záložný veriteľ je oprávnený domáhať sa uspokojenia svojho záložného práva prostredníctvom predaja zálohu na dobrovoľnej dražbe. V prípade, ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, zákon mu ukladá povinnosť vyhlásiť, že predmet dražby je možné dražiť, zároveň uviesť vyhlásenie o pravosti, výške ako aj splatnosti pohľadávky, ktorej výkon záložného práva navrhuje. Dražobník je povinný zaslať oznámenie o dražbe zákonom stanoveným subjektom, pričom medzi tieto subjekty patrí aj vlastník predmetu dražby. V zmysle ustanovenia § 151j ods. 2 Občianskeho zákonníka sa záložný veriteľ môže uspokojiť zo zálohu aj v tom prípade, ak je zabezpečená pohľadávka premlčaná. Z ustanovenia § 100 ods. 1 Občianskeho zákonníka vyplýva, že dovolať sa premlčania môže záložca najneskôr v deň konania dražby. Je to dôsledok toho, že vznesenie námietky premlčania môže zabrániť výkonu práva záložného veriteľa uspokojiť sa so zálohu predajom na dobrovoľnej dražbe. Potom, čo sa právo vykonalo, námietku premlčania nemožno úspešne uplatniť. Záložný veriteľ v prípade ak nedošlo k úspešnému uplatneniu premlčania v stanovenej lehote je oprávnený uspokojiť svoje záložné právo prostredníctvom svojej dobrovoľnej dražby a to aj v prípade, ak pohľadávka bola premlčaná. Žalobca teda môže uplatniť námietku premlčania iba pred ukončením dobrovoľnej dražby. Dobrovoľná dražba je ukončená udelením príklepu licitátora, z daného dôvodu tak záložca môže namietať premlčanie len do udelenia príklepu licitátorom. Ak sa záložca nedovolá premlčania záložného práva predtým, ako bolo právo vykonané, záložca sa nemôže domáhať zrušenia následkov už vykonaného práva.

87. Žalobca v 1. rade namieta v konaní viacero dôvodov neplatnosti dobrovoľnej dražby. V prvom rade namieta, že nedisponuje zmluvou o spoločenstve ani jej dodatkami, pričom sám zmluvu ani dodatok k zmluve nepodpísal. V tejto súvislosti súd uvádza, že nie je nevyhnutné, aby žalobca v 1. rade uvedenú zmluvu podpísal, nakoľko v zmysle ustanovenia § 7a zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, sa zmluva schvaľuje rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Uvedenú zmluvu podpisuje výlučne osoba zvolená za predsedu a iná osoba poverená vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome, pričom pravosť podpisov týchto osôb musí byť úradne osvedčená. Zákon nevyžaduje podpis ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Táto zmluva je schválením záväzná pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, pričom v prípade prevodu alebo prechodu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome prechádzajú na nového vlastníka bytu práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o spoločenstve. Rovnako námietka, že takouto zmluvou žalobca nedisponuje nemá vo veci žiaden podstatný význam. V súvislosti s námietkou, že dodatok k zmluve je neplatný, pretože ho podpísala V. J. D., ktorá mala odstúpiť z funkcie predsedníčky, súd uvádza, že z výpisu z registra spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov vyplýva, že V. J. D. bola za predsedu spoločenstva zvolená dňa 03.08.2012, pričom jej funkcia zanikla až dňa 03.03.2020 zánikom spoločenstva. Žalobca v 1. rade nepredložil žiaden iný dôkaz, ktorý by uvedené skutočnosti vyvracal. Súd preto mal za to, že v konaní bolo preukázané, že dodatok k zmluve podpisovala osoba spôsobilá, teda je platný.

88. Čo sa týka skutočností, že zmluva o vykonaní dražby má trpieť vadami, ktoré spôsobujú jej neplatnosť, v tomto smere žalobca v 1. rade nekonkretizoval žiadnu vadu, ktorou by zmluva trpela a ktorá by neplatnosť spôsobovala. Základom sporového konania je aktivita sporových strán. V sporovom konaní je súd limitovaný skutkovými tvrdeniami strán sporu (§ 150 CSP) a zároveň strana sporu je povinná svoje tvrdenia podoprieť dôkazmi. Schopnosť strany sporu uniesť bremeno tvrdenia spolu s dôkazným bremenom je predpokladom pre úspech v spore. Žalobca teda nesie zodpovednosť za to, čo

v konaní tvrdil. Povinnosťou žalobcu je tvrdiť skutkové tvrdenia dôležité pre rozhodnutie súdu, pokiaľ tak žalobca nespraví, nemôže byť v konaní úspešným. Samotné previazanie V.. J. D. a žalovaného v 3. rade nemôže mať vplyv na platnosť zmluvy o vykonaní dražby.

89. Pokiaľ ide o splatnosť pohľadávky a tvrdenie, že začatie výkonu záložného práva je neoprávnené a v rozpore so zákonom, súd uvádza, že oznámenie o začatí výkonu záložného práva bolo žalobcovi v 1. rade oznámené listom podaným na poštovú prepravu dňa 12.10.2018, pričom táto zásielka bola uložená na pošte dňa 15.10.2018 a vrátená ako neprevzatá v odbernej lehote žalovanému v 2. rade dňa 05.11.2018. Je teda zrejmé, že žalovaný v 2. rade oznámil začatie výkonu záložného práva žalobcovi v 1. rade. Pokiaľ ide o spornosť pohľadávky a jej prípadné premlčanie, je potrebné uviesť, že žalobca v 1. rade nepreukázal súdu, že namietal premlčanie pohľadávky. Žalobca v 1. rade síce predložil súdu reklamáciu vyúčtovania za rok 2018 zo dňa 21.06.2019, súdu však nebolo preukázané, že táto námietka premlčania bola v skutočnosti aj žalovanému doručovaná. Samotné vyhotovenie listiny nezakladá žiadne právne následky. Súd však upriamuje pozornosť na skutočnosť, že dražba prebehla dňa 28.03.2019, pričom reklamácia, ktorá zahrňovala aj námietku premlčania bola vyhotovená až dňa 21.06.2019, teda po samotnom výkone dražby, preto uplatnená námietka premlčania po samotnom výkone záložného práva nemôže vyvolávať právne následky, nakoľko v dobrovoľnej dražbe zákon umožňuje vymáhať aj pohľadávku, ktorá je premlčaná. Pokiaľ ide o doručovanie vyúčtovania, je síce pravdou, že vyúčtovanie má byť doručované do 31. mája nasledujúceho roka, zákon však neupravuje, akým spôsobom má byť toto vyúčtovanie doručované. Doručenie môže byť vykonané osobne, e-mailom, resp. písomne doporučenou poštovou zásielkou alebo vhođením do schránky. Konkrétny spôsob doručenia vyplýva zo zmluvy o výkone správy alebo z udržiavanej praxe v bytovom dome. Skutočnosť že si žalobca v 1. rade nepreberal písomnosti, nemôže zakladať pochybnosti, že tieto písomnosti mu doručované neboli. Zároveň v zmysle ustanovenia § 9 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je správca oprávnený vyvesovať zoznam neplatičov aj na verejne prístupných a obvyklých miestach v bytovom dome. Už aj z tohto je zrejmé, že žalobca sa mohol dozvedieť o svojom dlhu skôr, za predpokladu, že by sa o dané skutočnosti skutočne zaujímal.

90. Pokiaľ ide o skutočnosť, že hodnota pohľadávky neprevyšovala ku dňu oznámenia o začatí výkonu záložného práva sumu 2.000,-Eur, v tejto súvislosti je potrebné poukázať na to, že z vyúčtovania roku 2018 je zrejmé, že pohľadávka žalobcu v 1. rade bola vo výške 3.553,17 Eur, pričom v čase uzavretia dohody a samotného výkonu záložného práva nebola namietaná spornosť, resp. premlčanie pohľadávky. Zároveň žalovaný v 1. rade v zmluve o vykonaní opakovanej dražby D. Č.. XX-XX/XXXX zo dňa 01.03.2019 v článku XII vyhlásil, že predmet je možné dražiť a taktiež vyhlásil pravosť, výšku a splatnosť pohľadávky. Písomné vyhlásenie navrhovateľa dražby svedčí o existencii a uplatniteľnosti existujúcej pohľadávky, jej výšky ku dňu podania návrhu a splatnosti. V súlade s ustanovením § 33 ods. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách, za správnosť vyhlásenia o spôsobilosti dražiť predmet dražby a vyhlásenia o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky zodpovedá navrhovateľ. V prípade, ak sa preukáže, že navrhovateľ uviedol nepravdivé vyhlásenia, nesie absolútnu zodpovednosť za škodu, ktorá tým vznikne. V konaní nebolo preukázané, že pohľadávka žalobcu v 1. rade v čase podpisovania zmluvy o vykonaní opakovanej dražby bola nižšia ako 2000,-Eur, pričom na námietku premlčania žalobcu v 1. rade nemožno prihliadnuť, pretože súdu nebolo preukázané, že takúto námietku uplatnil do ukončenia výkonu dobrovoľnej dražby.

91. V súvislosti s námietkou, že oznámenie o konaní opakovanej dražby bolo žalobcovi doručené až dňa 28.03.2019 t.j. deň konania dražby, súd uvádza, že listinným dôkazom bolo preukázané, že žalovaný v 2. rade posielal oznámenie o opakovanej dražbe žalobcovi v 1. rade, pričom uvedená písomnosť bola uložená na pošte dňa 15.03.2019, následne si ju žalobca v 1. rade prevzal dňa 28.03.2019. Oznámenie o opakovanej dražbe bolo teda doručované v dostatočnom časovom predstihu, rovnako bolo doručované aj ďalším osobám v zmysle zákonných ustanovení. Taktiež namietali skutočnosť, že vyhláška o dražbe nebola zverejnená 15 dní pred konaním dražby na úradnej tabuli obce. Súd kontrolou doručení ako aj preštudovaním dražobného spisu zistil, že oznámenie o opakovanej dražbe bolo Mestu Q. zaslané dňa 15.03.2019, pričom oznámenie bolo vyvesené na tabuli mesta od 21.03.2019 do 28.03.2019. Zároveň z periodickej tlače v pôsobnosti daného regiónu vyplýva, že oznámenie o konaní opakovanej dražby bolo zverejnené až dňa 22.03.2019. V zmysle ustanovenia § 11 ods. 4 bol dražobník povinný zverejniť oznámenie o opakovanej dražbe na úradnej tabuli obce a takisto v rovnakej lehote v periodickej tlači najmenej 15 dní pred konaním dražby. Vzhľadom na to, že k doručovaniu písomnosti došlo až 15.

marca 2019, nebola zachovaná najmenej 15 dňová lehota na uverejnenie oznámenia na tabuli obce ani v periodickej tlači, došlo teda k porušeniu zákona o dobrovoľných dražbách.

92. V súvislosti so znaleckým posudkom a s jeho nedoručením žalobcovi v 1. rade, súd uvádza, že žalovaný v 2. rade doručoval znalecký posudok žalobcovi v 1. rade, pričom zásielka bola podaná na poštovú prepravu dňa 23.01.2019, následne bola uložená na pošte Filákovu dňa 25.01.2019 a vrátila sa späť žalovanému v 2. rade dňa 15.02.2019 ako nedoručená. Bola teda splnená lehota doručovania 30 dní pred dňom konania dražby. Znalecký posudok v čase konania dražby nebol v zmysle ustanovenia § 12 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách starší ako 6 mesiacov. Zároveň bol doručený zákonom stanovenej lehote žalobcovi v 1. rade, ktorý mal možnosť voči znaleckému posudku podať námietky v lehote 10 pracovných dní odo dňa doručenia znaleckého posudku. Keďže námietky nepodal, žalovaný v 2. rade nemal dôvod vypracovávať nový znalecký posudok, resp. vysporiadať sa so skutočnosťami, ktoré sú v súčasnosti namietané žalobcom v 1. rade. Z daného dôvodu cena predmetu dražby ostala vo výške, ako ju ustanovil znalec. Je vecou žalobcu v 1. rade, že zmeškal lehotu na podanie námietok proti znaleckému posudku.

93. Zákon o dobrovoľných dražbách ustanovuje kritérium, ktoré musí byť zohľadnené pri určovaní miesta, dátumu a času začatia dražby. Týmto kritériom je zachovanie reálnej možnosti účasti na dražbe. Je vo všeobecnom záujme, aby dražba bola sprístupnená čo najširšej verejnosti a to v záujme naplnenia jej skutočného účelu. Dražba má teda byť vykonávaná na mieste, ktoré sa nachádza v regionálnej dostupnosti predmetu dražby, a to s poukazom na to, že práve tam možno očakávať, že znalosť miestnych pomerov a oboznamovanie sa s predmetom dražby a transparentnosť vo vzťahu k potencionálnym záujemcom naviazaným regionálne na predmet dražby povedie k záujmu a tým aj k vytvoreniu vhodných podmienok pre konkurenciu jednotlivých ponúk účastníkov dražby. Samotná vzdialenosť miesta konania dražby od miesta draženej nehnuteľnosti nemusí byť vždy dôvodom vyslovenia neplatnosti dražby, ale dôvodom jej neplatnosti bude vždy vtedy, ak táto vzdialenosť viedla, prípadne spôsobila ohrozenie alebo porušenie práv dražbou dotknutých osôb a to napríklad tak, že im hoci len nepriamo znemožnila účasť na dobrovoľnej dražbe, t.j. ak táto vzdialenosť bola neprimeraná od draženej nehnuteľnosti. Za neprimerané možno považovať iba také miesto konania dražby, ak je ním v prípade dražby bežnej nehnuteľnosti (bytu alebo rodinného domu) určenej na každodenné bývanie miesto vzdialené niekoľko stoviek kilometrov od miesta, v ktorom sa dražená nehnuteľnosť nachádza. Záver o neprimeranosti a nevhodnosti miesta konania dražby bude vždy závisieť od posúdenia konkrétnych okolností toho ktorého prípadu, vyhodnotením ktorých súd môže dospieť k tomu, že určenie miesta konania dražby skutočne spôsobilo, prípadne mohlo spôsobiť sťaženie účasti dražiteľov na dražbe (Uznesenie Najvyššieho súdu sp.zn. 8Cdo 58/2018). V danej veci sa prvé kolo dobrovoľnej dražby konalo v Mestskom kultúrnom stredisku M.Ú., ktorého sa nezúčastnil žiaden záujemca. Opakovaná dražba sa konala v Y.V., ktoré je vzdialené najkratšou trasou 156 km od samotnej nehnuteľnosti. Mesto Y. je síce bežne dostupné vlastnou dopravou v trvaní takmer 2 hodiny, ako aj autobusovými aj vlakovými spojmi, avšak v obmedzenom režime, pričom cesta z Q. do Y. spravidla trvá do 3 hodín a nevylučuje sa nutnosť prestupu. Pokiaľ sa samotná dražba konala o 09:00 hod., záujemcovia nemali reálnu možnosť, v prípade záujmu, dostaviť sa do miesta konania dražby, keďže bol prístupný len jeden spoj aj to s odchodom o 4-ej hodine ráno z Q., čo záujemcov mohlo do značnej miery od dražby odrádzať. Uvedené teda mohlo nepriamo obmedzovať možnosti účastníkov konania zúčastniť sa na dražbe. Súd však poukazuje na to, že predmetom dražby bol byt nachádzajúci sa v katastrálnom území Q.. Je preto zrejmé, že najväčší záujem dražiteľov možno očakávať práve z Mesta Q. a blízkeho okolia. Aby bol zachovaný regionálny princíp a potencialita vyššej účasti účastníkov dražby, súd považuje za optimálne, aby miesto dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti bolo prinajmenšom na území kraja, kde sa nehnuteľnosť nachádza resp. v blízkych priľahlých mestách k nehnuteľnosti. Vzhľadom na lokalitu, v ktorej sa nehnuteľnosť nachádza ako aj to, že ide o nehnuteľnosť určenú na trvalé bývanie, nie je reálne predpokladať, že záujem o kúpu nehnuteľností bude zo strany záujemcov, ktorý nebudujú v danej lokalite. Ide presnejšie o lokalitu, ktorá nie je ničím zaujímavá, nenachádzajú sa tu zaujímavé pracovné možnosti, takisto neprichádza do úvahy ani potencialita záujmu za účelom rekreácie. Naopak, ide o oblasť z hlboko poddimenzovanými zárobkovými možnosťami, rovnako nie je lukratívna ani z turistického hľadiska. Zo zápisnice o priebehu dražby je zrejmé, že sa dražby okrem vydražiteľa nezúčastnil nikto, čo navodzuje dojem, že to bolo práve cieľom navrhovateľa dražby a dražobníka. Súd má zo svojej rozhodovacej činnosti vedomosť, že žalovaný v 2. rade vykonáva dražby aj v lokalitách bližších k nehnuteľnosti, o čom svedčí aj to, že prvé kolo dražby bolo konané v rámci kraja. Žalovaný v 2. rade, tak mohol vzhľadom na lokalitu nehnuteľnosti vybrať za účelom zabezpečenia čo najvyššieho počtu záujemcov

bližšiu lokalitu ako je napr. F., ktorý je vzdialený 69,7 km, M. G. vzdialenú 29 km, resp. W. vzdialený 15 km. Práve pre obyvateľov uvedených lokalít by bola ponuka nehnuteľnosti, ktorá bola predmetom dražby, zaujímavejšia. Súd je teda toho názoru, že jednak určením miesta dražby a zároveň aj času konania dražby došlo k ohrozeniu alebo porušeniu práv dražbou dotknutých osôb a to najmä tým, že im hoci aj nepriamo bola znemožnená účasť na dobrovoľnej dražbe. Práve dražobník mal v spolupráci s navrhovateľom dražby zhodnotiť uvedené skutočnosti a zvoliť vhodnejšie miesto a vhodnejšiu hodinu konania samotnej dražby. Je povinnosťou dražobníka organizovať dražbu v regionálnej dostupnosti predmetu dražby, keďže možno očakávať, že znalosť miestnych pomerov, oboznámenie sa s predmetom dražby a vyššia potencialita záujemcov regionálne naviazaných na predmet dražby povedie k vyššiemu záujmu a tým aj k vytvoreniu lepších podmienok pre konkurenciu účastníkov dražby t.j. možnému vyššiemu výťažku z dražby. Určením vzdialenejšieho miesta výkonu dražby a nevhodnej hodiny došlo k porušeniu práv žalobcu v 1. rade, pretože ako vlastník nehnuteľnosti má právo, aby dražba prebehla v súlade so zákonom. Jedinou spojitosťou nehnuteľnosti a miesta konania dražby bolo výlučne sídlo žalovaného v 2.rade. Je pritom potrebné zdôrazniť, že kritériom pre výber miesta konania dražby nemôže byť len tá skutočnosť, že to je vhodné a najpohodlivejšie pre dražobníka. Súd je preto toho názoru, že miesto ako aj čas konania dražby bolo určené v rozpore s ustanovením § 11 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách, pretože došlo k ohrozeniu alebo porušeniu osôb, ktorým sa znemožnila účasť na dražbe.

94. Pokiaľ žalobca v 1. rade namietal nepomer medzi znaleckým posudkom vyhotoveným v roku 2015 a v roku 2019 je potrebné poukázať, že z ustálenej Judikatúry Najvyššieho súdu Slovenskej republiky vyplýva, že cena draženej nehnuteľnosti nemá za následok neplatnosť dražby (porovnaj Uznesenie Najvyššieho súdu SR sp.zn. 3Cdo/233/2010 zo dňa 03.10.2013). Dražobník je povinný, ak ide o nehnuteľnosť, len zabezpečiť ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby znaleckým posudkom. Dražobník totiž nie je osobou odborne spôsobilou a zákonom aprobovanou k tomu, aby sám vykonal ohodnotenie ceny nehnuteľnosti, alebo aby prehodnocoval správnosť ohodnotenia. Pokiaľ dražobník pre účely dražby riadne zabezpečí ohodnotenie nehnuteľnosti posudkom znalca a tento znalecký posudok v čase konania dražby nie je starší ako 6 mesiacov, dražobník splnil svoje povinnosti, ktoré mu vyplývajú z ustanovenia § 12 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách. Vypracovanie znaleckého posudku predstavuje iba procesný podklad pre dražobníka, pri ktorom sa vychádza pri výkone dražby. Pokiaľ má žalobca v 1. rade za to, že všeobecná hodnota nehnuteľnosti je značne poddimenzovaná a nie je určená správne, nedošlo by k porušeniu zákona o dobrovoľných dražbách, pretože údajné porušenie povinností by vychádzalo z iného právneho predpisu. Samotné nesprávne vyčíslenie hodnoty nehnuteľnosti nemôže teda zakladať predpoklad pred neplatnosť dražby. Podľa zákona o dobrovoľných dražbách môže zakladať iba nárok žalobcu, ktorý je spojený so vznikom zodpovednosti veriteľa za spôsobenú škodu.

95. Podľa § 16 ods. 6 Zákona o dobrovoľných dražbách vo veci zákonného záložného práva v prípadoch, ak je predmetom dražby alebo opakovanej dražby byt alebo dom, v ktorom má dlžník hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu, najnižšie podanie nemôže byť nižšie ako tri štvrtiny hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom a v ostatných prípadoch výkonu záložného práva nižšie ako polovica hodnoty predmetnej dražby určenej znaleckým posudkom a ak ide v poradí o prvú dražbu, najnižšie podanie nemôže byť nižšie ako 90% hodnoty predmetu dražby, ktorým je byt alebo dom, v ktorom má dlžník hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu, určenej znaleckým posudkom a v ostatných prípadoch, ak ide v poradí o prvú dražbu nižšie ako 80% hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom. V danom prípade išlo o opakovanú dražbu, byt bol vydražený za sumu 6.000,-- Eur čo predstavuje 75% zo sumy určenej znalcom. Je teda evidentné, že žalovaný v 3. rade vydražil nehnuteľnosť za cenu v súlade s § 16 ods. 6 Zákona o dobrovoľných dražbách.

96. Súd teda ustálil, že došlo k porušeniu ustanovenia § 11 ods. 1 a ods. 4 Zákona o dobrovoľných dražbách, keď dražobník určil miesto a čas konania dražby tak, že ohrozil alebo porušil práva dražbou dotknutých osôb a zároveň nepreukázal zverejnenie oznámenia na úradnej tabuli mesta ani v periodickej tlači s pôsobnosťou minimálne pre obec v dostatočnej lehote tak, ako to ustanovuje zákon o dobrovoľných dražbách. Z daného dôvodu súd musel vysloviť neplatnosť dobrovoľnej dražby.

97. O nároku trov konania súd rozhodol podľa ustanovenia § 255 ods. 1 CSP a teda v danom prípade bol v plnom rozsahu úspešný žalobca v 1. rade, súd mu preto v súlade s citovaným ustanovením priznal voči žalovaným v 1., 2., a 3. rade nárok na plnú náhradu trov konania.

98. Pokiaľ ide o žalobkyňu v 2. rade, tá zobrala žalobu späť v celom rozsahu, súd preto rozhodoval podľa ustanovenia § 256 ods. 1 CSP a skúmal zavinenie účastníkov konania. Žalobkyňa v 2.rade zobrala žalobu späť s poukazom na ustanovenie § 138 CSP t.j. z dôvodu, že súd mal za to, že žaloba je v tejto časti nedôvodná. Žalobkyňa v 2.rade preto zavinila zastavenie konania, z daného dôvodu žalovaní v 1., 2., a 3. rade majú nárok na náhradu konania v plnom rozsahu.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Lučenec (§ 355 ods. 1 CSP).

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podania, a síce ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis, spisová značka konania (§ 127 ods. 1 CSP) uviesť, 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) (§ 363 CSP).

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.

Ak žalovaný dobrovoľne nesplní čo mu ukladá vykonateľné súdne rozhodnutie, môže žalobca podať návrh na výkon exekúcie podľa osobitného zákona (zák. č. 233/1995 Z.z.).