

Súd: Okresný súd Čadca
Spisová značka: 8C/14/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5320200585
Dátum vydania rozhodnutia: 02. 07. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Lýdia Stehurová
ECLI: ECLI:SK:OSCA:2021:5320200585.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Čadca sudkyňou Mgr. Lýdiou Stehurovou v právnej veci žalobkyne Z. R., D.. X.XX.XXXX, O. XXXX/X, XXX XX Č.V., proti žalovaným: 1/ P. Z. N. W., B. XXX, XXX XX Č., L.Č.: XX XXX XXX, zastúpené Advokátskou kanceláriou JUDr. Stopka, JUDr. Cisarík, s.r.o., Potočná 2835/1A, 022 01 Čadca, IČO: 36 866 849, 2/ T. Z., Z..F..P., Š. XX, XXX XX N., L.: XX XXX XXX a 3/ T. Z., D.. XX.X.XXXX, G. XX, XXX XX Ž., zastúpený Advokátskou kanceláriou Varmus, s.r.o., Palárikova 83, 022 01 Čadca, IČO: 36 863 203, v konaní o žalobe o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby a o vzájomnej žalobe žalovaného 3/ o vypratanie predmetu dražby takto

rozhodol:

I. Žalobu zamietá.

II. Žalobkyňa je povinná vypratať byt č. X, nachádzajúci sa na X. poschodí bytového domu súp. č. XXXX, zapísaný na liste vlastníctva č. XXXX, vedenom Okresným úradom Č., odborom katastrálnym, pre okres Č., obec Č., katastrálne územie Č., v lehote do 30 dní od právoplatnosti rozsudku.

III. Žalovaní v rade 1/ a 3/ majú nárok na náhradu trov konania voči žalobkyni, o výške ktorej bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti rozsudku, v rozsahu 100 %.

IV. Žalovanému v rade 2/ náhradu trov konania nepriznáva.

odôvodnenie:

1. Žalobkyňa sa žalobou podanou na súde 2.3.2020, v spojení s jej doplnením podaným na súde 20.5.2020 (čl. 26 spisu), ktoré realizovala na základe výzvy súdu (uznesenie č. k. 8C/14/2020-21-zo dňa 20.3.2020), domáhala určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby, predmetom ktorej bol byt č. X, nachádzajúci sa v bytovom dome súp. č. XXXX, postavenom na parcele č. XXXX, zapísanom na liste vlastníctva XXXX, kat. úz. Č., ktorá sa uskutočnila dňa 29.11.2019 na návrh ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov uvedeného bytového domu, v zastúpení P. Z. N. W. Č. (žalovaným v rade 1/), a to z viacerých dôvodov. Jednak z dôvodu, že cena predmetu dražby bola stanovená znaleckým posudkom, ktorý žalobkyňa nepovažuje za platný a objektívny, s poukazom na dátum jeho vypracovania a dátum konania dražby. Tiež z dôvodu, že podľa jej názoru došlo k podhodnoteniu ceny nehnuteľnosti približne o 1/3. Nebola splnená ani povinnosť dražobníka zaslať vlastníčkovi predmetu dražby (žalobkyni) znalecký posudok najmenej 30 dní pred dňom jeho konania. Navyše, hoci cena predmetu dražby bola stanovená znaleckým posudkom na sumu 50.500,- €, príklep bol vydražiteľovi udelený za podanie vo výške 47.000,- €. Neboli dodržané ani zákonné podmienky pre stanovenie miesta a času konania dobrovoľnej dražby, keď dátum obhliadky bol stanovený na 22.11.2019 (piatok) a dátum dobrovoľnej dražby na 29.11.2019 (piatok), teda medzi obhliadkou predmetu dražby a dražbou uplynula iba doba 4 pracovných dní. Ide o nedostatočnú dobu na prípravu záujemcu na samotnú dražbu, i s poukazom na potrebu obstarania finančných prostriedkov a pod. Neboli dodržané ani ďalšie zákonné

podmienky pre vykonanie obhliadky. Medzi odoslaním výzvy a obhliadkou musí byť dodržaná doba 3 týždňov. Oznámenie o dražbe je datované 21.10.2019 a termín prvej obhliadky 11.11.2019. Oznámenie o dražbe nebolo dátumom odoslania výzvy, čo znamená, že 3-týždňová doba medzi oznámením a obhliadkou nebola dodržaná. K vzájomnej žalobe sa písomne nevyjadrila, a to ani na pojednávaní, na ktorom ju zastupoval splnomocnený zástupca. Na doplňujúce otázky prostredníctvom neho uviedla, že v predmetnom byte sa zdržiava, obýva ho. Splnomocnený zástupca sa však nevedel vyjadriť, či žalobkyňa byt na účely obhliadky za účelom vykonania dražby sprístupnila, ani k tomu, či jej bol (a kedy) doručený znalecký posudok a odkiaľ má o ňom vedomosť. Iný znalecký posudok si však vypracovať nedala. Nevie, ako bolo s výťažkom dražby naložené. Písala notárke, ale tá jej neodpisovala.

2. Žalovaný v rade 1/ vo vyjadrení k žalobe zo dňa 3.7.2020 na čl. 70 poukázal predovšetkým na to, že žaloba bola podaná oneskorene. Nakoľko príklep bol udelený dňa 29.11.2019, mala žalobkyňa podať žalobu v lehote 3 mesiacov, teda do 29.2.2020. Žaloba však bola podaná až 2.3.2020. Cenu predmetu dražby stanovenú znaleckým posudkom považuje za správnu, zodpovedajúcu hodnote predmetu dražby v mieste a čase jej konania. Odstup medzi obhliadkou a dátumom konania dražby bol postačujúci a štandardný. Z notárskej zápisnice vyplýva, že na dražbe boli prítomní 8 účastníci, ktorí splnili podmienky účasti na dražbe, čo samotné potvrdzuje, že časový odstup medzi obhliadkou a konaním dražby bol primeraný. Žalobkyňa svoje tvrdenia ničím neprekázala, dôkazné bremeno neunesla. Na pojednávaní dňa 2.7.2021 doplnil, že proces dražby prebehol úplne v súlade so zákonom, čo vyplýva i z vyjadrenia ostatných žalovaných, ktorí predložili aj listinné dôkazy, napríklad znalecký posudok. K žiadnemu zásadnému porušeniu práv žalobkyne nedošlo. Ako nedôvodnú ju žiadal zamietnuť a uplatnil náhradu trov konania.

3. Žalovaný v rade 2/ v písomnom vyjadrení k žalobe zo dňa 29.6.2020 na čl. 44 poukázal na to, že znalecký posudok č. 106/2019, ktorým boli nehnuteľnosti ohodnotené, bol v súlade so zákonom vypracovaný súdnym znalcom L. L. G. W., ktorá je zapísanou v zozname znalcov, bez akéhokoľvek zásahu či ovplyvňovania zo strany záložného veriteľa alebo dražobníka. Poukázal na ustanovenie § 12 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách, v zmysle ktorého znalecký posudok nesmie byť v deň konania dražby starší ako 6 mesiacov. V danom prípade bol vypracovaný ku dňu 26.9.2019, pričom dobrovoľná dražba bola realizovaná dňa 29.11.2019. Pokiaľ žalobkyňa tvrdila údajné podhodnotenie ceny dražených nehnuteľností a pokiaľ sa jej cena stanovená znaleckým posudkom zdala príliš nízka, mala možnosť do 10 pracovných dní odo dňa doručenia znaleckého posudku vzniesť voči nemu námietky, resp. požiadať dražobníka o vyhotovenie nového posudku novým znalcom, v nadväznosti na § 12 ods. 5 zákona o dobrovoľných dražbách. Žalobkyňa však písomné námietky proti znaleckému posudku nevzniesla a o vyhotovenie znaleckého posudku iným znalcom nepožiadala. Pokiaľ namietala porušenie § 11 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách, dražobník v súlade s § 13 ods. 2 uvedeného zákona realizoval dve obhliadky predmetu dražby, a to 11.11.2019, teda 18 dní pred uskutočnením dražby a 22.11.2019, teda 7 dní pred uskutočnením dražby, čo vyplýva aj z notárskej zápisnice N 454/2019, Nz 46861/2019. Žalobkyňa si zamieňa znaleckú obhliadku predmetu dražby, bez ktorej by nebolo možné vyhotoviť znalecký posudok a následne ani oznámenie o dražbe podľa § 12 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách, s obhliadkami pre potenciálnych záujemcov, realizovanými podľa § 13 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách. O znaleckej obhliadke bola žalobkyňa zo strany dražobníka riadne a včas upovedomená na adresu jej trvalého pobytu, ktorú vo svojej žalobe sama označila, na ktorú jej bol zároveň doručený i znalecký posudok. Nepreberanie zásielok zo strany žalobkyne pritom zo zákona neplatnosť dražby na úkor ostatných dotknutých subjektov v zmysle § 21 ods. 4 zákona o dobrovoľných dražbách nespôsobuje. Dražobný proces bol v súlade so zákonom o dobrovoľných dražbách, rovnako znalecký posudok bol vypracovaný v súlade s ním. Žalobu žiadal ako nedôvodnú zamietnuť, náhradu trov konania si neuplatnil.

4. Žalovaný v rade 3/ vo svojom vyjadrení k žalobe zo dňa 6.7.2020 na čl. 77 namietol oneskorené podanie žaloby v dôsledku uplynutia prekluzívnej lehoty, a to z rovnakých dôvodov ako žalobca v rade 1/. Znalecký posudok považuje za vypracovaný v súlade so zákonom a jeho spochybnenie by bolo možné len na základe vypracovaného ďalšieho znaleckého posudku. Žalobkyňa tvrdí podhodnotenie predmetu dražby o približne 1/3-inu oproti trhovej cene, čo dokladá rôznymi cenovými ponukami bytov z danej lokality, znalec však nie je realitnou kanceláriou ani vlastníkom, ktorý chce na svojom majetku zarobiť. To, že v dražbe sa nedosiahne cena, za akú by daný byt ponúkali realitné kancelárie, hlavne, ak o predmet dražby nemal nikto okrem žalovaného v rade 3/ ako vydražiteľa záujem, je logickým a nijakým spôsobom nespochybňuje znalecký posudok v dražobnom konaní. Tvrdenia žalobkyne sú

nepreukázané, nedôvodné. Podaním zo dňa 6.7.2020 na čl. 80 spisu vzniesol vzájomnú žalobu o uloženie povinnosti žalovanej predmet dražby v lehote do 30 dní od nadobudnutia právoplatnosti rozsudku vypratať, a to hlavne s odôvodnením týkajúcim sa oneskorene podanej žaloby o neplatnosť dobrovoľnej dražby (tá sa uskutočnila 29.11.2019, lehota na podanie žalobkyňu uplynula 29.2.2020, žaloba bola podaná 2.3.2020). Na pojednávaní doplnil, že žalobkyňa len formálne tvrdí pochybenie dražobníka, čo však vylučujú ním predložené dôkazy. Žalovaný v rade 3/ je riadnym vlastníkom bytu, ktorý kúpil v dražbe, je zapísaný na liste vlastníctva, vzájomnou žalobou preto žiada, aby bola žalobkyňa zviazaná predmetný byt, ktorý naďalej bezdôvodne užíva, vypratať. O poskytnutie ochrany žiada s odkazom na ust. § 126 Občianskeho zákonníka.

5. Pokiaľ ide o vzájomnú žalobu, táto bola z dôvodu nepreberania zásielok žalobkyňou na adrese evidovaného, ale i faktického jej súčasného pobytu, a to na adrese O. XXXX/X, Č., doručená účinne až oznámením na úradnej tabuli súdu čl. 127 spisu 21.3.2021, ku ktorej sa však písomne nevyjadřila, v spore o vzájomnej žalobe zostala úplne nečinnou.

6. Na prejednanie veci súd nariadil pojednávanie, ktoré vykonal v prítomnosti strán. Na pojednávaní vykonal dokazovanie oboznámením listinných dôkazov, z ktorých mal v spojení so skutkovými tvrdeniami strán zistený nasledovný skutkový stav a vyvodil z neho nasledovné právne závery:

7. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXXX, kat. úz. Č., vyplýva, že vo vzťahu k bytu č. X, nachádzajúcemu sa na X. poschodí bytového domu č. XXXX svedčí zápis vlastníctva (v 1/1) v prospech žalovaného v rade 3/. Ako titul nadobudnutia je uvedený: Z 4548/2019: osvedčenie o vykonaní dobrovoľnej dražby N 454/2019, Nz 46861/2019-231/2020.

8. Z odpisu notárskej zápisnice N 454/2019, Nz 46861/2019, ktorou bolo notárkou O. G. N. S. osvedčené vykonanie dobrovoľnej dražby, vyplýva, že dražba sa uskutočnila dňa 29.11.2019 na notárskom úrade uvedenej notársky v G. D. O., s časom otvorenia 10.30 hod. Predmetom dobrovoľnej dražby boli nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. XXXX: v časti A - majetková podstata: parcely registra C XXXX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 300 m² a taktiež na LV XXXX: stavba súp. č. XXXX na parcele č. XXXX, konkrétne byt č. X, nachádzajúci sa na X. poschodí, vrátane podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve. Navrhovateľom dobrovoľnej dražby boli ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu so súp. č. XXXX na O. X. S. Č., ktorí sú zastúpení svojím správcom P. Z. N. W., B. XXX, Č., L.: XX XXX XXX, konajúcim za nich na základe zmluvy o výkone správy. Dražobníkom je T. U. Z., Z.F.P., licitátorom O. Z. S., cena predmetu dražby stanovená znaleckým posudkom na 50.500,- €, najnižšie podanie stanovené na 45.500,- €, minimálne prihodenie 1.000,- €. Prítomných bolo 8 osôb ako účastníkov dražby. Po opakovaných výzvach licitátora došlo k udeleniu príklepu v prospech účastníka č. 8 L. T. Z., G. XXXX/XX, Ž., ktorý urobil najvyššie podanie 47.500,- €. Ten sa stal vydražiteľom predmetu dražby. Do začatia dražby neboli dražobníkovi doručené žiadne námietky voči dražbe, nik z prítomných námietky proti priebehu dražby nevzniesol.

9. Oznámenie o dražbe bolo žalovaným v rade 2/ ako dražobníkom vyhotovené dňa 21.10.2019. Vyplýva z neho označenie navrhovateľa dražby (žalovaný 1/), miesto, dátum a čas konania dražby a taktiež samotný predmet dražby (tieto údaje sú totožné s údajmi uvedenými v notárskej zápisnici (viď. predchádzajúci odsek). V bode IX uvedeného oznámenia sú určené dva termíny obhliadky predmetu dražby: prvý termín dňa 11.11.2019 a druhý dňa 22.11.2019.

10. Zo znaleckého posudku čl. 57 č. 106/2019 čl. 47, vypracovaného dňa 26.9.2019 L. L. G. W. na základe objednávky zadávateľa - dražobníka (žalovaného v rade 2/) zo dňa 13.8.2019, vyplýva, že predmetom ohodnotenia bol predmet dražby - byt č. X, na X. poschodí v bytovom dome súp. č. XXXX D. O. X. S. Č., postavenom na pozemku CKN XXXX, kat. úz. Č.. Všeobecná hodnota bytu, vrátane podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, vrátane pozemku, na ktorom sa bytový dom nachádza, bola znalkyňou stanovená na 50.463,19 €, zaokrúhlená na 50.500,- €. Znalecký posudok bol vypracovaný na základe objednávky dražobníka zo dňa 13.8.2019 čl. 57 dňa 26.9.2019.

11. Dražobník vyzval žalobkyňu podaním zo dňa 13.8.2019, označeným ako „Umožnenie vykonania obhliadky nehnuteľnosti“ na čl. 59, k sprístupneniu predmetu dražby s tým, že určil dátum vykonania obhliadky za účelom ohodnotenia založenej nehnuteľnosti na deň 13.9.2019. Uvedenú výzvu zaslal žalovanej na adresu evidovaného trvalého pobytu O. XXXX/X (doručenka čl. 60).

12. Podľa § 11 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách účinného ku dňu konania dražby - 29.11.2019 (ďalej len ZoDD) miesto, dátum a čas začatia dražby musia byť určené dražobníkom po dohode s navrhovateľom dražby tak, aby nebola obmedzená možnosť účasti na dražbe.

Podľa § 11 ods. 4 ZoDD 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 11b) 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.

Podľa § 12 ods. 1, 2, 3, 4 a 5 ZoDD 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 3) alebo ak je vlastníkom predmetu dražby územný samosprávny celok alebo orgán štátnej správy, musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom, 11a) 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. (2) Vlastník 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. (3) Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii. (4) Ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, dražobník zašle vlastníkovi predmetu dražby znalecký posudok, 11a) a to najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby. (5) Vlastník predmetu dražby je oprávnený do desiatich pracovných dní od doručenia znaleckého posudku podľa odseku 4 vzniesť u dražobníka námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby a prípadne žiadať vyhotoviť znalecký posudok iným znalcom. Dražobník je povinný sa so vznesenými námietkami písomne vysporiadať a najneskôr päť pracovných dní pred konaním dražby zaslať vlastníkovi predmetu dražby písomnú odpoveď. Ak vlastník predmetu dražby žiada vyhotoviť nový znalecký posudok, zabezpečí dražobník znalecký posudok bezodkladne do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti od iného znalca.

Podľa § 13 ods. 1, 2 ZoDD pred začatím dražby musí byť umožnená účasťou dražby v termíne uvedenom v oznámení o dražbe obhliadka predmetu dražby. Ak je predmetom dražby vec, určí dražobník termín obhliadky predmetu dražby s ohľadom na umiestnenie veci. (2) Ak najnižšie podanie presahuje 16 500 eur alebo ak je predmetom dražby nehnuteľnosť, podnik alebo jeho časť, účasťou dražby musí byť umožnená obhliadka predmetu dražby najmenej v dvoch termínoch uvedených v oznámení o dražbe, ktoré nesmú byť určené na rovnaký deň.

Podľa § 17 ods. 2 a 3 ZoDD oznámenie o dražbe uverejní dražobník v registri dražieb najmenej 15 dní pred otvorením dražby, ak tento zákon neustanovuje inak. (3) Ak je predmetom dražby byt, dom, iná nehnuteľnosť, podnik alebo jeho organizačná zložka alebo ak najnižšie podanie presiahne 16 550 eur, uverejní dražobník oznámenie o dražbe v registri dražieb najmenej 30 dní pred začatím dražby. Oznámenie o dražbe dražobník bez zbytočného odkladu zašle aj ministerstvu na zverejnenie v Obchodnom vestníku.

Podľa § 17 ods. 5 písm. a) ZoDD v lehotách ustanovených v odsekoch 2 až 4 zašle dražobník oznámenie o dražbe navrhovateľovi dražby, dlžníkovi záložného veriteľa, vlastníkovi predmetu dražby, ak nie je totožný s dlžníkom záložného veriteľa.

Podľa § 21 ods. 2 ZoDD v prípade, ak boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby zaniká, ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa príklepu okrem prípadu, ak dôvody neplatnosti dražby súvisia so spáchaním trestného činu a zároveň ide o dražbu domu alebo bytu, v ktorom má predchádzajúci vlastník predmetu dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu; 12b) v tomto prípade je možné domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto

lehoty. V prípade spoločnej dražby bude neplatná len tá časť dražby, ktorej sa takýto rozsudok týka (§ 23).

Podľa § 122 ods. 2 a 3 Občianskeho zákonníka koniec lehoty určenej podľa týždňov, mesiacov alebo rokov pripadá na deň, ktorý sa pomenovaním alebo číslom zhoduje s dňom, na ktorý pripadá udalosť, od ktorej sa lehota začína. Ak nie je takýto deň v poslednom mesiaci, prípadne koniec lehoty na jeho posledný deň. (3) Ak posledný deň lehoty pripadne na sobotu, nedeľu alebo sviatok, je posledným dňom lehoty najbližší nasledujúci pracovný deň.

Podľa § 21 ods. 4 ZoDD účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby podľa odseku 2 sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa odseku 2.

Podľa § 137 písm. a/ a d/ Civilného sporového poriadku žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o a) splnení povinnosti, d) určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

Podľa § 126 Občianskeho zákonníka vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje; najmä sa môže domáhať vydania veci od toho, kto mu ju neprávom zadržuje.

13. Žaloba o určenie neplatnosti dražby je osobitným druhom žaloby, nemožno ju stotožňovať s určovacou žalobou podľa § 137c CSP, podľa ktorého sa žalobou v zmysle tohto zákonného ustanovenia možno domáhať určenia, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem. V danom prípade dražba nie je právnym vzťahom ani právom, preto bolo potrebné aplikovať zákonné ustanovenie § 137d CSP a dražbu považovať za právnu skutočnosť, na ktorej určení naliehavý právny záujem vyplýva priamo z osobitného zákona (zákona o dobrovoľných dražbách). Napokon, súd nemôže skúmať otázku platnosti, či neplatnosti dražby v inom konaní, a to ani ako otázku predbežnú. Môže tak urobiť len v osobitnom konaní o určení neplatnosti dražby. V tomto smere súd poukazuje aj na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR 3Cdo 186/2010 zo dňa 16.12.2010.

14. Okruh strán uvedeného sporu vyplýva priamo z § 21 ods. 4 zákona o dobrovoľných dražbách, ktorý vymedzuje, že účastníkom tohto súdneho konania je navrhovateľ dražby - žalovaný v rade 1/, vo vzťahu ku ktorému súd len v krátkosti považuje za potrebné poukázať na to, že vychádzajúc zo zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, konkrétne ustanovenia § 9 ods. 7, vyplýva, že za vlastníkov ostatných bytov a nebytových priestorov v konaní pred súdom či iným orgánom koná vo vlastnom mene, hoc na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov, spoločenstvo a správca. V danom prípade preto žalobkyňa správne označila za žalovaného v rade 1/ správcu Okresné stavebné bytové družstvo, ktoré zastupuje ostatných vlastníkov bytov bytového domu, v ktorom sa byt (predmet dražby), patriaci pôvodne žalobkyňi, nachádza. Ďalej je to dražobník - žalovaný v rade 2/, vydražiteľ - žalovaný v rade 3/ a napokon predchádzajúci vlastník - žalobkyňa. V konaní o určení neplatnosti dobrovoľnej dražby musia byť zúčastnené teda všetky tieto osoby a musia mať možnosť uplatnenia ochrany ich práv a právom chránených záujmov. Preto tá z nich, ktorá žalobu podáva, musí sa neplatnosti domáhať voči všetkým ostatným, na ich strane ide o nerozlučné spoločenstvo. Podmienku účasti v danom prípade považoval súd za splnenú.

15. Súd ustálil, že predmetom tohto konania je určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, ktorá sa konala dňa 29.11.2019 ako dražba prvá a ktorá skončila úspešne udelením príklepu licitátorom v prospech žalovaného v rade 3/ ako vydražiteľa, ktorý bol označovaný ako účastník dražby s dražobným číslom 8.

16. Predtým, než sa súd začal zaoberať meritom veci, považoval za potrebné ustáliť včasnosť podania žaloby, v nadväznosti na § 21 ods. 2 ZoDD upravujúci prekluzívnu 3-mesačnú lehotu na jej podanie, a to bez ohľadu na obranu žalovaných 1/ a 3/, nakoľko na túto prekluzívnu lehotu (jej dodržanie) prihliada priamo zo zákona. Nebolo sporné, že k udeleniu príklepu v prospech žalovaného v rade 3/ došlo v deň konania dražby, teda dňa 29.11.2019. Žaloba bola podaná na súde dňa 2.3.2020. Obrana žalovaných v rade 1/ a 3/ bola založená len na ustanovení § 122 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Keďže avšak posledný deň lehoty pripadol na sobotu, v zmysle § 122 ods. 3 Občianskeho zákonníka za posledný deň lehoty bolo potrebné považovať nasledujúci pracovný deň - pondelok 2.3.2020. Žalobu podala žalobkyňa teda včas, v posledný deň lehoty.

17. Súd sa ďalej zaoberal jednotlivými žalobkyňou tvrdenými dôvodmi neplatnosti dražby. Vychádzajúc z listinných dôkazov, v spojení so skutkovými tvrdeniami strán, dospel k záveru o súladnosti dražby so zákonom. Žalovaný 2/ určil v súlade s § 13 ZoDD dva termíny obhliadky, ktoré neboli určené na rovnaký deň. Prvý termín bol určený na deň 11.11.2019, teda 18 dní pred uskutočnením dražby a druhý na deň 22.11.2019, teda 7 dní pred uskutočnením dražby. Tieto termíny žalovaný 2/ žalobkyňi i oznámil, keďže bola povinnou predmet dražby na tento účel sprístupniť (čo ani nenamietala). V nadväznosti na účinnú obranu žalovaného 2/ námietku žalovanej týkajúcu sa nedostatku času medzi obhliadkou predmetu dražby (22.11.2019) a dražbou (29.11.2019) vyhodnotil súd za nedôvodnú, pretože zo zákona (§ 13 ZoDD) žiadna konkrétna lehota (medzi obhliadkou a dražbou samotnou) nevyplýva. Až § 17 ZoDD ustanovuje lehotu najmenej 15/30 dní pred otvorením dražby, ale tá sa týka uverejnenia oznámenia o dražbe (nie obhliadky). Iné obmedzenia účasti záujemcov na dražbe žalobkyňa netvrdila a nepreukázala. Pokiaľ poukazovala popri čase i na miesto konania dražby, bližšie k nemu neprodukovala žiadne skutkové tvrdenia, či dôkazy. Súd však aspoň v krátkosti v uvedenom smere poukazuje na to, že by ani nebolo možné konštatovať neprimeranú vzdialenosť miesta konania dražby (G. D. O.) od miesta, v ktorom sa nehnuteľnosť nachádza (Č.), ide o bezprostredne susediace okresy. V týchto súvislostiach súd poukazuje aj na to, že ani nik zo záujemcov dražby (ktorých bolo popri žalovanom 3/ spolu 7) nepoukázal na nedostatok času na prípravu na dražbu, či na neprimeranú vzdialenosť miesta konania dražby od draženej nehnuteľnosti. Pokiaľ žalobkyňa tvrdila, že medzi odoslaním výzvy a obhliadkou nebola dodržaná doba 3 týždňov, pretože oznámenie o dražbe je datované 21.10.2019 (teda nejde o dátum jeho odoslania) a termín prvej obhliadky 11.11.2019, bolo možné opäť prisvedčiť obrane žalovaného 2/, ktorý poukazoval na § 12 ods. 2 ZoDD, ktorý určuje lehotu „spravidla“ 3 týždňov de facto pre vlastníka (nájomcu, či iného oprávneného držiteľa) predmetu dražby vo vzťahu k obhliadke predmetu dražby na účely jej ohodnotenia (nie na účely obhliadky pre záujemcov oň). Táto lehota zohľadňuje bežné doručovanie zásielky poštou a v spojení s ním i úložnú dobu 18 dní, v ktorej si adresát môže zásielku prevziať (pokiaľ nie je zastihnutý poštovým doručovateľom priamo na adrese doručenia), aby bolo lepšie zabezpečené splnenie povinnosti vlastníka predmetu dražby obhliadku a ohodnotenie umožniť. Žalobkyňa netvrdila, že nebola o znaleckej obhliadke zo strany dražobníka riadne a včas upovedomená. Žalovaný 2/ jej doručoval v procese dražby písomnosti (vrátane znaleckého posudku) na adresu jej trvalého pobytu, ktorú vo svojej žalobe i sama uviedla.

18. Pokiaľ žalobkyňa namietala, že nebola splnená ani povinnosť dražobníka zaslať jej ako vlastníčkovi predmetu dražby znalecký posudok najmenej 30 dní pred dňom jeho konania, bližšie skutkové tvrdenia ani na výzvu súdu neuviedla. Netvrdila a nepreukázala, kedy jej bol znalecký posudok doručený. Ani jej tvrdenie o jeho neplatnosti a neobjektívite z dôvodu neaktuálnosti znaleckého posudku nemohlo spôsobiť neplatnosť dražby, pretože znalecký posudok nebol v čase konania dražby (19.11.2019) starší ako 6 mesiacov (v zmysle § 12 ods. 1 ZoDD). Bol vypracovaný dňa 26.9.2019, teda len necelé 2 mesiace pred konaním dražby. Iné dôvody jeho neplatnosti žalobkyňa neprodukovala. Pokiaľ podľa jej názoru došlo k podhodnoteniu ceny predmetu dražby, nič jej nebránilo v súlade s § 12 ods. 5 ZoDD v lehote desiatich pracovných dní od doručenia znaleckého posudku vzniesť u žalovaného 2/ ako dražobníka námietky, prípadne žiadať vyhotoviť znalecký posudok iným znalcom. To nesporne neurobila. Žalobkyňa ani po výzve súdu skutkové tvrdenia nedoplnila. Napríklad jej tvrdenie „hoci cena predmetu dražby bola stanovená znaleckým posudkom na sumu 50.500,- €, príklep bol vydražiteľovi udelený za podanie vo výške 47.000,- €“ nijako bližšie nerozvinula. Uvedené nebolo povinnosťou súdu. V tejto súvislosti aspoň na okraj však poukazuje na ustanovenie § 16 ods. 6 ZoDD, na to, že v danom prípade (keďže predmetom dražby bol byt, ktorý v čase konania dražby predstavoval obydlie žalobkyne) výška najnižšieho podania nemohla byť nižšia než 3-iny a v prípade prvej dražby nižšia než 90 % z hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom. Keďže 3/4-iny v danom prípade predstavovali 37 875 € ($50\,500 : 4 = 12\,625 \times 3$) a 90 % predstavovalo 45 450 €, bolo možné konštatovať, že dražobník zákon i v tejto časti dodržal (najnižšie podanie predstavovalo 45 500 €).

19. V nadväznosti na vyššie uvedené skutočnosti súd vyhodnotil žalobu za nedôvodnú, a to i v nadväznosti na účinnú obranu žalovaných (najmä v nadväznosti na dostatočne konkrétne tvrdenia a dôkazy žalovaného 2/), ktorí presvedčili súd o tom, že proces dražby prebehol v súlade so zákonom. Preto súd žalobu žalobkyne zamietol.

20. Druhým výrokom rozhodol o vzájomnej žalobe žalovaného v rade 3/ (ku ktorej sa žalobkyňa vôbec nevyjadřila), ako súčasného vlastníka, vydražiteľa predmetu dražby v platnom dražobnom procese, aktívne vecne legitimovaného v zmysle § 126 Občianskeho zákonníka na podanie vlastníckej žaloby.

Rozhodovanie o jeho žalobe bolo založené jednak na rozhodnutí o samotnej žalobe a jednak na nespornej skutočnosti, že žalobkyňa naďalej (i ku dňu rozhodovania súdu) v predmete dražby býva, užíva ho (čo potvrdila na pojednávaní prostredníctvom svojho splnomocneného zástupcu) bez právneho dôvodu, je teda pasívne vecne legitimovaná. Súd vzájomnej žalobe žalovaného 3/ ako vlastníka nehnuteľnosti, ktorú platným spôsobom nadobudol, o vypratanie svojej nehnuteľnosti vyhovel.

21. Pri rozhodovaní o trovách tohto sporu súd postupoval podľa § 255 ods. 1, v spojení s § 262 ods. 1 CSP, podľa úspechu v spore. Náhradu trov konania uplatnili žalovaní v rade 1/ a 3/, ktorým v tomto konaní bez pochyb trovy titulom ich právneho zastúpenia vznikli. Vo vzťahu k žalovanému v rade 3/ rozhodoval súd aj o nároku na náhradu trov konania vo vzťahu k jeho tzv. vzájomnej žalobe. Žalovaný v rade 3/ bol úspešným vo vzťahu k oboj žalobám. Vo vzťahu k žalovanému 2/ súd konštatuje, že vychádzajúc z obsahu spisu je zrejmé, že mu žiadne trovy v tomto konaní nevznikli, napokon, v rámci záverečného prednesu ich ani neuplatnil, preto mu náhradu súd nepriznal. O výške náhrady trov konania, ktorú priznal žalovaným v rade 1/ a 3/, súd rozhodne samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku, v súlade s § 262 ods. 2 CSP.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku môže odvolanie podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané, a to v lehote 15 dní od jeho doručenia, písomne, na Okresnom súde Čadca.

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (označenie súdu, ktorému je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, spisová značka konania, podpis) 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).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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.

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa z. č. 233/1995 Z. z. o exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov.

Podľa § 125 ods. 3 CSP podanie urobené v listinnej podobe treba predložiť v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto podania urobil.