

Súd: Krajský súd Banská Bystrica
Spisová značka: 16Co/60/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6618204211
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 03. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Štefan Baláž
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2021:6618204211.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Banskej Bystrici v senáte zloženom z predsedu senátu Mgr. Štefana Baláža a členov senátu JUDr. Ivica Hanuskovej a JUDr. Alexandra Mojša v spore žalobcu A.. V. D., nar. XX. XX. XXXX, bytom J., R. XXX/XX, občana SR, proti žalovaným 1/ BYTHERM, s. r. o., Mestský bytový podnik, so sídlom Poltár, Sklárska 593/43, IČO: 31 601 685, 2/ VIAM - dražobná spoločnosť, s. r. o., so sídlom Košice, Brnenská 80, IČO: 44 166 591, právne zastúpeného JUDr. Michal Krutek, s. r. o., so sídlom Trnava, Ul. hlavná č. 11, 3/ NELL KAPITAL, s. r. o., so sídlom Bratislava - Staré Mesto, Dunajská 4, IČO: 47 147 946, zastúpeného Advokátskou kanceláriou JUDr. Simona Radosová, s. r. o., so sídlom Bratislava, Dunajská 4, o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, o odvolaní žalovaného 2/ proti rozsudku Okresného súdu Lučenec č. k. 21C/33/2018-256 zo dňa 20. 07. 2020, takto

rozhodol:

I. Rozsudok okresného súdu p o t v r d z u j e .

II. Žalobcovi sa náhrada trov odvolacieho konania voči žalovaným 1/ až 3/ nepriznáva.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom okresný súd určil, že druhá opakovaná dobrovoľná dražba vykonaná dňa 13. 07. 2018 na Notárskom úrade JUDr. Daniely Kováčovej, ktorej predmetom boli v rozsudku uvedené nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcu, je neplatná. Rozhodol tiež, že žalobca má právo na náhradu trov konania voči žalovaným 1/ až 3/ vo výške 100 % s tým, že o výške tejto náhrady rozhodne súd samostatným uznesením.

2. Okresný súd tak rozhodol o žalobe, ktorou sa žalobca domáhal neplatnosti druhej opakovanej dobrovoľnej dražby v zákonnej lehote (§ 21 ods. 4, 5 zák. č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách) z dôvodu viacerých závažných porušení uvedeného zákona a Občianskeho zákonníka. Namietal, že do podania žaloby žalobcovi nebola doručená Notárska zápisnica s osvedčením o priebehu dražby, neboli mu poukázané žiadne finančné prostriedky získané vydražením predmetu dražby, z dražobnej spoločnosti ho nikto neinformoval o tom, že predmet dražby bol vydražený, namietal bezdôvodné zníženie ohodnotenia predmetu dražby z hodnoty zistenej pri prvej dražbe konanej dňa 12. 01. 2018 znaleckým posudkom č. 2012/2017 zo dňa 08. 11. 2017 vypracovaným znalcom A.. G. G., ktorým bola cena predmetu dražby stanovená na 10.600,- €, a to opakovaným toho istého predmetu dražby znaleckým posudkom č. 94/2018 zo dňa 31. 05. 2018 vypracovaným znalcom A.. S. F., ktorým bola cena predmetu dražby stanovená už iba na 8.000,-€. V čase oznámenia začatia výkonu záložného práva dňa 16. 12. 2015 podľa tvrdenia žalobcu bol jeho nedoplatok na nájomnom a úhradách za dodávku energií na byt č. 31 vo výške 527,58 € a poplatky z omeškania. Podľa žalobcu bol výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby neprimeraný, a to s prihliadnutím aj na výšku nedoplatku.

3. Pôvodne okresný súd o žalobe rozhodol rozsudkom č. k. 21C/33/2018-153 zo dňa 24. 05. 2019 a určil, že predmetná druhá opakovaná dobrovoľná dražba vykonaná dňa 13. 07. 2018 je neplatná. Rozsudok okresného súdu bol zrušený uznesením Krajského súdu v Banskej Bystrici č. k. 16Co/182/2019-216 zo dňa 06. 05. 2020 a vec vrátil okresnému súdu na ďalšie konanie. Pokiaľ ide o navrhovateľa dražby (žalovaného 1/), ktorého žalobca označil ako: Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu so sídlom Sklárska 504, Poltár, v zastúpení správcou BYTHERM, s. r. o., odvolací súd uviedol, že takéto označenie žalovaného nie je správne, pretože správca konal v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov priamo zo zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, správu správcu vykonáva samostatne vo svojom mene a na účet vlastníkov, vrátane príslušných konaní pred súdom. Vzhľadom k tomu, že žalobca v podanej žalobe nezrozumiteľne uviedol okruh žalovaných, a to konkrétne žalovaného 1/, odvolaciemu súdu neostávalo nič iné, ako napadnutý rozsudok okresného súdu zrušiť a vec mu vrátiť na ďalšie konanie a nové rozhodnutie s tým, že odvolací súd uložil súdu prvej inštancie povinnosť ustáliť v súčinnosti so žalobcom okruh účastníkov konania (strán sporu) na strane žalovaných.

4. Žalobca na výzvu súdu označil za žalovaného 1/ priamo správcu BYTHERM, s. r. o., Mestský bytový podnik, so sídlom Sklárska 593/43, Poltár, IČO: 31 601 685.

5. Na základe ďalšieho vykonaného dokazovania mal súd prvej inštancie za preukázané, že žalobca nadobudol vlastnícke právo k bytu č. XX, na 2. poschodí bytového domu, súp. č. XXX, vo vchode XX na Ulici R. v kat. úz. a obci J., zapísaného na LV č. XXXX na parcele č. XXXX ako zastavané plochy a nádvoria, žalobca od marca 2015 prestal uhrádzať predpísané mesačné nájomné na základe zriadeného zákonného záložného práva podľa § 15 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, správca - spoločnosť BYTHERM, s. r. o., pristúpil dňa 16. 12. 2015 k výkonu záložného práva k bytu žalobcu, keďže nedoplatok na úhradách za dodávku energií do bytu predstavoval k uvedenému dňu 527,85 € plus poplatky z omeškania. O tejto skutočnosti bol žalobca písomne upovedomený s tým, že záloh, t. j. byt v jeho vlastníctve bude predaný v dobrovoľnej dražbe. Celková suma zabezpečenej pohľadávky ku dňu 30. 09. 2017 mala činiť 2.251,23 €. Na základe zmluvy o vykonaní dražby zo dňa 11. 10. 2017 sa konala dražba bytu žalobcu 12. 01. 2018, ktorá bola neúspešná a následne bola vykonaná opakovaná dražba dňa 27. 04. 2018 a potom ďalšia opakovaná dražba dňa 13. 07. 2018, kedy bol predmet dražby vydražený, teda bol vydražený v 3. kole dražby príklepom licitátora v prospech vydražiteľa spoločnosti NELL KAPITAL, s. r. o.

6. Pokiaľ žalobca namietal, že hoci nedošlo k zmene hodnoty bytu, bol vo veci vypracovaný nový znalecký posudok Ing. S. F., ktorý podstatne znížil hodnotu bytu, súd sa s touto námietkou stotožnil a poukázal na to, že prvý znalecký posudok žalobca prevzal 14. 12. 2017 a druhý dňa 20. 06. 2018, pričom podľa ust. § 12 ods. 5 zák. č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona SNR č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti v znení neskorších predpisov vlastník predmetu dražby je oprávnený do 10 pracovných dní od doručenia znaleckého posudku vzniesť u dražobníka námietku proti ohodnoteniu predmetu dražby a prípadne žiadať vyhotoviť znalecký posudok iným znalcom. Žalobca však podľa § 12 ods. 5 citovaného zákona nenamietal nové ohodnotenie predmetu dražby. Pokiaľ sa žalobca domáhal toho, že na právo podať námietku proti ohodnoteniu predmetu dražby nebol upozornený, nie je možné nesúhlasiť so žalovaným 2/, že takéto oprávnenie vlastníčkovi predmetu dražby nevzniklo.

7. K námietke žalobcu, že opakované dražby, a teda aj dražba zo dňa 13. 07. 2018, kedy došlo k vydraženiu bytu, sa konala vo veľkej vzdialenosti od predmetu dražby (prvá dražba sa konala v K. R. a opakované dražby v F.), okresný súd uviedol, že nakoľko dražobník má sídlo v F., z jeho hľadiska nedošlo k navýšeniu nákladov dražby a bol splnený všeobecný záujem, aby bola dražba sprístupnená čo najširšej účasti verejnosti v záujme naplnenia jej skutočného účelu, ktorým je dosiahnutie cieľu dražby, t. j. predaj predmetu dražby. Väčšia vzdialenosť od J. v danom prípade nebola nedôvodná s prihliadnutím na to, že pri prvej dražbe v blízkosti draženého bytu v K. R. k dražbe bytu (zrejme správne k vydraženiu bytu) nedošlo. Okresný súd za najvýznamnejší a zásadný dôvod uvedený v žalobe považoval tú skutočnosť, že došlo k dražbe nehnuteľností v rozpore s § 3 ods. 6 zák. č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách. V zmysle uvedeného ustanovenia totiž nie je možné dražiť nehnuteľné veci, ak hodnota pohľadávky bez jej príslušenstva zabezpečená záložným právom ku dňu oznámenia o začatí výkonu záložného práva neprevyšuje 2.000,- €. Súd v konaní zistil, že žalobca v zmysle vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie do 31. 12. 2017 dlhoval 1.945,28 € aj s príslušenstvom pohľadávky. Podľa

vyúčtovania zo dňa 09. 08. 2018, ktoré bolo vykonané ku dňu 31. 07. 2018, dlhoval 2.330,68 €, z toho na nájme 1.952,52 €, a teda dlh žalobcu ku dňu výkonu záložného práva nepresiahol zákonom stanovenú sumu 2.000,- €.

8. Okresný súd vec právne posúdil podľa ust. § 3 ods. 6, § 12 ods. 5, § 21 ods. 2, § 22 ods. 1 zák. č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona SNR č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov, ako aj podľa ust. § 9 ods. 7 veta prvá zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

9. Proti rozsudku okresného súdu podal odvolanie v zákonnej 15-dňovej lehote (§ 362 ods. 1 veta prvá CSP) žalovaný v rade 2. z dôvodu, že konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, zistený skutkový stav neobstoí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo procesného úkonu, ktoré neboli uplatnené a rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 365 ods. 1 písm. d/, f/, g/, h/ CSP).

10. Žalovaný v rade 2. namietal, že žalobca nesprávne uviedol žalovaného v rade 1. ako stranu sporu na strane žalovaných, jediným nositeľom zákonného záložného práva v zmysle ust. § 15 ods. 1 ZoVB sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, nie však správca bytového domu. Nositeľmi hmotného práva, o ktorom sa koná, boli podľa predošlej, ako aj aktuálnej právnej úpravy vlastníci bytov, správca bol a je len zástupcom. Zmenou právnej úpravy správca len nadobudol procesné právo tento hmotnoprávny nárok vlastníkov bytov uplatňovať vo vlastnom mene. Namietal, že na strane žalovaných sú ako účastníci konania označení navrhovateľ dražby - žalovaný v rade 1. a dražobník - žalovaný v rade 2., v dôsledku čoho nie sú splnené ani zákonné predpoklady pre vyhovenie návrhu na začatie konania, pretože účastníkmi konania nie sú subjekty práva, ktorí sú nositeľom hmotného práva podľa osobitného právneho predpisu. Neboli tak splnené podmienky ani ohľadom pasívnej legitímácie na strane žalovaného. Namietal tiež, že súd v súdenej veci nahrádza procesnú aktivitu žalobcu a supluje svojim konaním pozíciu právneho zástupcu žalobcu. Tvrdil, že zo strany okresného súdu došlo k porušeniu zásady rovnosti zbraní strán a sporu pred súdom. Uviedol tiež, že fakturovanú sumu vo výške 769,93 €, ktorú si vyčíslil žalovaný v 2. rade, nebola zo strany žalobcu, ako aj zo strany súdu nikdy spochybňovaná, ani sporná. Preto sa považuje za nespornú. Nie je zrejmé, z akého dôvodu súd nespochybnil výšku nedoplatku, ktorý preukázal žalovaný v rade 1., avšak spochybňuje výšku a dôvodnosť nákladov vyčíslených žalovaným v rade 2. Poukázal na ust. § 121 ods. 3 OZ, podľa ktorého sú príslušenstvom pohľadávky úroky, úroky z omeškania, poplatok z omeškania a náklady spojené s uplatnením pohľadávky a je teda zrejmé, že náklady vyčíslené žalovaným v rade 2/, nemožno považovať za príslušenstvo pohľadávky v zmysle ust. § 3 ods. 6 ZoDD. Žalobu žiadal zamietnuť v celom rozsahu ako nedôvodnú.

11. Žalobca v písomnom vyjadrení k odvolaniu trval na tom, že žalovaného v 1. rade označil správne. Tvrdil, že právny zástupca žalovaného 2/ vedome zavádza súd, nakoľko návrh na určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby podal na súde v zákonom stanovenej 3-mesačnej lehote odo dňa príklepu na dražbu a tiež nie je pravdou, že nenamietal výšku nedoplatku, a tým v nadväznosti aj uskutočnenie druhej opakovanej dobrovoľnej dražby. Uviedol, že právny zástupca vo svojom odvolaní nezmyselne uvádza aj iné rozsudky súdov, ktoré nie sú aktuálne a nemajú absolútne nič spoločné s prejednávaným sporom. Druhá opakovaná dobrovoľná dražba zo dňa 13. 07. 2018 sa nemala uskutočniť z dôvodu porušenia ust. § 3 ods. 6 Zákona o dobrovoľných dražbách, v zmysle ktorého ustanovenia dražba nehnuteľných vecí je možná len, ak hodnota pohľadávky bez príslušenstva prevyšuje sumu 2.000,- €. Táto základná podmienka nebola splnená. Rozsudok okresného súdu navrhol ako vecne správny potvrdiť.

12. Krajský súd ako súd odvolací (§ 34 CSP) odvolanie prejednal viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379, § 380 CSP) bez nariadenia pojednávania na prejednanie odvolania (§ 387 ods. 1, 2 CSP) a rozsudok okresného súdu ako vecne správny podľa § 387 ods. 1, 2 CSP potvrdil z nasledovných dôvodov:

13. Okresný súd o veci rozhodol na základe dostatočného zisťovania skutkového stavu veci, z ktorého vyvodil aj správne právne závery a vec správne právne posúdil. Okresný súd vo veci vychádzal z dostatočne vykonaného dokazovania, v konaní mal preukázanú či aktívnu, alebo aj pasívnu procesnú legitímáciu strán sporu. Pôvodné nesprávne označenie žalovaného v rade 1. ako „Vlastníci bytov a

nebytových priestorov bytového domu so sídlom Sklárska 504, Poltár, v zastúpení správcom BYTHERM, s. r. o., Sklárska 593/43, 987 01 Poltár“ odvolací súd nepovažoval za taký nedostatok, v dôsledku ktorého by bolo potrebné žalobu zamietnuť pre nedostatok pasívnej vecnej legitímácie žalovaného v rade 1., ale za odstrániteľný nedostatok, pričom žalobca tento nedostatok odstránil upresnením žalobcu po zrušení prvého rozsudku okresného súdu uznesením krajského súdu č. k. 16Co/182/2019-216 zo dňa 06. 05. 2020, a to podaním zo dňa 09. 06. 2020, pričom krajský súd poukazuje na to, že v konaní nebol dôvod odchyliť sa od právnych záverov krajského súdu vyslovených v tomto zrušujúcom uznesení. Súd prvej inštancie určil, že druhá opakovaná dobrovoľná dražba vykonaná dňa 13. 07. 2018 je neplatná najmä preto, že hodnota pohľadávky bez jej príslušenstva zabezpečenej záložným právom ku dňu oznámenia o začatí výkonu záložného práva neprevyšuje 2.000,- € (§ 3 ods. 6 Zákona o dobrovoľných dražbách) a odvolací súd sa s týmto právnym záverom okresného súdu v celom rozsahu stotožňuje. V ďalšom odvolací súd len poukazuje na dôvody rozsudku okresného súdu.

14. Krajský súd rozsudok potvrdil aj vo výroku o náhrade trov konania pred súdom prvej inštancie ako výrok závislý od rozhodnutia vo veci samej. Okresný súd o náhrade trov konania rozhodol správne podľa ust. § 255 ods. 1 v spojení s § 262 ods. 1, 2 CSP podľa zásady úspechu v konaní.

15. V odvolacom konaní bol žalobca taktiež v celom rozsahu úspešný, a preto žalobca by mal právo na náhradu odvolacieho konania podľa pomeru jeho úspechu vo veci (§ 255 ods. 1 CSP). V odvolacom konaní však žalobcovi žiadne trovy odvolacieho konania nevznikli, a preto odvolací súd žalobcovi ich náhradu voči žalovaným 1/ až 3/ nepriznal.

16. Rozhodnutie bolo prijaté senátom odvolacieho súdu v pomere hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP).

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

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

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 CSP).

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 2 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (t.j. ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpis) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

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

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

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