

Súd: Okresný súd Lučenec
Spisová značka: 21C/33/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6618204211
Dátum vydania rozhodnutia: 20. 07. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Kristína Glezgová
ECLI: ECLI:SK:OSLC:2020:6618204211.8

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Lučenec sudkyňou JUDr. Kristínou Glezgovou v právnej veci žalobcu A. Ľ. D., X.. XX.XX.XXXX, L. R. XXX/XX, J., S.bčana SR proti žalovaným 1/ BYTHERM, s. r. o., Mestský bytový podnik, so sídlom Sklárska 593/43, Poltár, IČO: 31 601 685, 2/ VIAM - dražobná spoločnosť s. r. o., so sídlom Brnenská 80, Košice, IČO: 44 166 591, právne zastúpená JUDr. Michal Krutek, s. r. o., so sídlom Ul. hlavná 11, Trnava a 3/ NELL KAPITAL s. r. o., so sídlom Dunajská 4, Bratislava - Staré Mesto, IČO: 47 147 946, zastúpený Advokátskou kanceláriou JUDr. Simona Radosová, s. r. o., so sídlom Dunajská 4, Bratislava, v konaní o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby takto

rozhodol:

I. Súd u r č u j e , že druhá opakovaná dobrovoľná dražba vykonaná dňa 13.07.2018 na Notárskom úrade E.. G. F. R. R. P. XX, F., ktorej predmetom bola nehnuteľnosť a to byt č. XX na X. poschodí vo vchode XX bytového domu súp. čísla XXX N.. R. XXX/XX B. X. Z. Č.. XXXX X. J. Č.. XXXX S. Y. XXX H. X Y. F.. Ú.. J. C. S. J., zastavané plochy a nádvoría, vedená na Okresnom úrade J., katastrálny odbor v podiele 1/1, podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku v XX/XXXX-nách vo vlastníctve žalobcu je neplatná .

II. Žalobca má právo na náhradu trov konania vo výške 100 % voči žalovaným 1/ - 3/. O výške tejto náhrady rozhodne súd samostatným uznesením.

odôvodnenie:

1. Žalobou doručenu na tunajší súd dňa 19.09.2018 sa žalobca domáhal určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby a to proti žalovaným 1/ Vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu v zastúpení správcom BYTHERM, s. r. o., so sídlom Sklárska 593/43, Poltár, IČO: 31 601 685 v zastúpení konateľom A.. H. P., 2/ VIAM - dražobná spoločnosť s. r. o., so sídlom Brnenská 80, Košice, IČO: 44 166 591 a 3/ NELL KAPITAL s. r. o., so sídlom Dunajská 4, Bratislava - Staré Mesto, IČO: 47 147 946. Uviedol, že na základe návrhu veriteľa vykonala dražobná spoločnosť dražbu nehnuteľnosti v jeho výlučnom vlastníctve a to bytu č. XX X. X. J. L. G. X. N. R. XXX/XX B. X. Z. Č.. XXXX Y. Y. S. Ú. J., F. S. X. J. Č.. XXXX Y. F.. Ú.. J. C. S. J., zastavané plochy a nádvoría. Druhá opakovaná dražba nehnuteľnosti sa uskutočnila dňa 13.07.2018 o 09.00 hod. na Notárskom úrade E.. G. F., P.Z. XX, F.e V zmysle ustanovenia § 21 ods. 4, 5 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách sa žalobca v zákonnej lehote domáha určenia neplatnosti tejto 2. opakovanej dražby voči zákonom určeným žalovaným z dôvodu viacerých závažných porušení Zákona o dobrovoľných dražbách a Občianskeho zákonníka. Poukazuje na to, že do podania tohto návrhu dňa 18.09.2018 nebola žalobcovi doručená ani po uplynutí 60 dní 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, ktorú skutočnosť sa dozvedel náhodne z internetu z informatívneho výpisu LV č. XXXX. Dražobná spoločnosť zaistila ohodnotenie predmetu dražby konanej dňa 12.01.2018 znaleckým posudkom č. XXX/XXXX zo dňa 08.11.2017 vypracovaným znalcom

A.. G. G., ktorým bola cena predmetu dražby stanovená na 10 600,-Eur. Pre 2. opakovanú dražbu konanú dňa 13.07.2018 dražobná spoločnosť zaistila ohodnotenie toho istého predmetu dražby znaleckým posudkom č. XX/XXXX zo dňa 31.05.2018 vypracovaným znalcom A.. S. F., ktorým bola cena predmetu dražby stanovená už iba na 8 000,-Eur. Žalobca má za to, že uvedená cena 8 000,-Eur je evidentne špekulatívna a nezodpovedá všeobecnej hodnote predmetu dražby podľa ustanovenia § 12 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách. Rozdiel ceny oproti prvému znaleckému posudku bol vypracovaný v časovom horizonte len 6 mesiacov a predstavuje až 2 600,-Eur. Dňa 16.12.2015 bolo žalobcovi zo strany veriteľa oznámené začatie výkonu záložného práva z dôvodu nedoplatku na nájomnom a úhradách za dodávku energií na byt č. 31, ktorého bol výlučným vlastníkom. V čase oznámenia bola suma nedoplatku 527,58 Eur a poplatky z omeškania. Dňa 14.12.2017 bolo žalobcovi doručené oznámenie o dobrovoľnej dražbe, z ktorého je zrejmé, že predmetom dražby je vyššie špecifikovaná nehnuteľnosť - byt č. XX X. N.. R. XXX/XX Y. J., kde má žalobca trvalý pobyt. Nedoplatok vznikol hlavne z dôvodu, že v období od 01.01.2013 do 08.05.2015 bol dlhodobo nezamestnaný, evidovaný na Úrade práce, sociálnych vecí a rodiny Z., J. J.. Žalobca má za to, že výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby je neprímeraný a to s prihliadnutím aj na výšku nedoplatku. Takému výkonu záložného práva nie je možné poskytnúť ochranu, pretože dochádza k vážnemu zásahu do jeho vlastníckeho práva. Druhá opakovaná dražba uvedenej nehnuteľnosti sa konala dňa 13.07.2018 v F. a to napriek tomu, že predmet dražby je v J.. Týmto sa žalobcovi znemožnilo zúčastniť sa na dražbe a dohliadať na jej priebeh z dôvodu veľkej vzdialenosti 198 km a s tým spojených finančných prostriedkov. Taktiež sa domnieva, že takto zvolené miesto dražby obmedzovalo potenciálnych účastníkov zúčastniť sa jej priebehu, čo je v rozpore s ustanovením § 11 ods. 1 zákona č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách. Žalobca tiež dáva do pozornosti súdu aj špekulatívne a zároveň účelové navyšovanie nákladov na dražbu zo strany dražobnej spoločnosti. Na základe uvedeného navrhol, aby súd určil, že 2. opakovaná dobrovoľná dražba vykonaná dňa 13.07.2018 o 09.00 hod. na Notárskom úrade E.. G. F. R. R. P. XX, F., ktorej predmetom bola nehnuteľnosť - L. Č.. XX X. X. J. L. G. X. N.. R. XXX/XX, XXX XX J., B. X. Z. Č.. XXXX Y. X. S. Ú. J., F. S., X.G. R. X. J. Č.. XXXX Y. F.. Ú.. J. C. S. J., zastavané plochy a nádvorja, pôvodne vo výlučnom vlastníctve žalobcu, je neplatná.

2. Žalovaný 1/ v zastúpení konateľom A.. H. P. vo vyjadrení k žalobe zo dňa 25.10.2018 uviedol, že prednostní záložní veritelia zákonného práva v zmysle § 15 zákona č. 182/1992 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov navrhli spracovanie podkladov pre výkon záložného práva voči žalobcovi, ktoré malo byť zrealizované žalovaným 2/ VIAM - dražobná spoločnosť, s. r. o., Košice, lebo mali záujem primäť žalobcu k splneniu pohľadávky, ktorá bola vedená na jeho ťarchu ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Dlh v tom čase bol vo výške 706,27 Eur. Žalobca prestal uhrádzať predpísané mesačné nájomné od marca 2015 a ku dňu dražby bytu k 13.07.2018 zaplatil sporadicky za obdobie takmer troch rokov len päť mesačných nájomov. VIAM - dražobná spoločnosť s. r. o., prevzala poverenie na začatie výkonu záložného práva. Nie je pravdou, že žalobca nebol oboznámený o výške dlhu, keďže dňa 12.03.2016 mu bola zaslaná výzva k úhrade dlžnej sumy. Žalobca prostredníctvom VIAM - dražobná spoločnosť, s. r. o. požiadal dňa 16.03.2016 o splátkový kalendár. Od tej doby sa mandátárovi neozval a ani nevykonával žiadne úkony smerujúce k splateniu dlhu, naopak, prestal uhrádzať predpísané mesačné platby za plnenia spojené s užívaním bytu. Vzhľadom k uvedenému bola spísaná zmluva o dobrovoľnej dražbe a žalovaný 2/ bol zaviazaný vysporiadať vzniknuté dlhodobé pohľadávky formou dražby bytu. Žalobca až 20.12.2017 písomne namietal voči dobrovoľnej dražbe listom doručeným správcovi spol. BYTHERM, s. r. o. Poltár, v ktorom uvádzal argumentácie, ktoré boli zavádzajúce. Spoločnosť BYTHERM, s. r. o. žalobcovi odpovedala písomne dňa 04.01.2018, list žalobca prevzal dňa 10.01.2018. Žalobca však nevykonával žiadne kroky na splatenie dlhu a dlh narastal. Tvrdenia žalobcu sú teda v plnom rozsahu tendenčné s cieľom zamedziť riadnemu užívaniu nehnuteľnosti žalovaným 3/, ktorému po vydražení byt neodovzdal. Čo sa týka ohodnotenia predmetu dražby vzhľadom na lokalitu ako aj doterajšie skúsenosti v danej oblasti má za to, že cena stanovená znaleckým posudkom Č.. XX/XXXX bola primeraná k lokalite ako aj jej občianskej vybavenosti. Vzhľadom k vyššie uvedeným skutočnostiam navrhuje žalobu zamietnuť.

3. Žalovaný 2/ vo svojom písomnom vyjadrení k žalobe zo dňa 07.11.2018 uviedol, že žalobca tvrdí, že mu neboli doručené žiadne dokumenty týkajúce sa dražby bytu a o vydražení sa dozvedel na internete. Žalobcovi však bola zasielaná notárska zápisnica o priebehu dobrovoľnej dražby spoločne s informáciou o zostatku výťažku dražby, avšak si zásielku v odbernej lehote neprevzal. Podľa poštovej poukážky zo dňa 22.08.2018 bol výťažok poukázaný žalobcovi, no suma sa vrátila s poznámkou, že adresát je neznámy. Výťažok z dražby vo výške 235,82 Eur bol preto poukázaný do notárskej úschovy. Podľa ustanovenia § 10 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej

rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako „ZoDD“) sa na doručovanie primerane použijú ustanovenia zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej aj ako „CSP“). Podľa ustanovenia § 111 ods. 3 CSP ak nemožno doručiť písomnosť na adresu podľa § 106, písomnosť sa považuje dňom vrátenia nedoručenej zásielky súdu za doručenú, a to aj vtedy, ak sa adresát o tom nedozvie. Nemožno prihliadať na skutočnosť, že si žalobca nepreberá poštové zásielky ani nikoho na preberanie zásielok nespĺnomocnil. V uvedenom prípade bol byt ponúknutý na dobrovoľnej dražbe neúspešne dvakrát, následkom čoho dražobník zabezpečil nové ohodnotenie bytu. K tvrdeniu žalobcu ohľadom údajnej „špekulatívnosti“ výšky hodnoty bytu uvádza, že podľa ustanovenia § 12 a ods. 5 ZoDD je vlastník predmetu dražby oprávnený do 10 pracovných dní odo dňa doručenia znaleckého posudku vzniesť u dražobníka námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby a vyhotoviť znalecký posudok iným znalcom. Žalobcovi boli oba znalecké posudky riadne zaslané a zásielku s prvým znaleckým posudkom a oznámením o dražbe prevzal dňa 14.12.2017 a zásielku s druhým znaleckým posudkom a oznámením o opakovanej dražbe prevzal dňa 20.06.2018. Uvedené vyvracia tvrdenie žalobcu, že sa o konaní dobrovoľnej dražby nemal ako dozvedieť. Rovnako podľa ustanovenia § 15 ods. 5 ZoDD žalobca nevzniesol námietky. Zníženie hodnoty bytu teda nastalo s prihliadnutím na doterajší priebeh dražby a minimálny záujem o byt na realitnom trhu. Žalobca v bode 3. poukazuje na zjavný nepomer dlžnej sumy voči hodnote bytu, ktorý bol vydražený, kedy výška dlhu predstavuje 527,58 Eur s poplatkami z omeškania ku dňu 16.12.2015. Celková výška žalobcovho dlhu ku dňu 13.07.2018 činí 2 150,18 Eur. Podľa ustanovenia § 3 ods. 6 ZoDD nemožno dražiť nehnuteľnosť, ak hodnota dlžnej pohľadávky neprevyšuje 2 000,-Eur. Žalobcova dlžná pohľadávka pred konaním dobrovoľnej dražby predstavovala sumu 2 150,18 Eur. Nie je zrejmé, prečo sa žalobca odvoláva na výšku dlhu pred 3. rokov, nakoľko dlžná pohľadávka aj počas roku 2018 vzrástla do výšky umožňujúcej predaj na dobrovoľnej dražbe. K námietke na porušenie ustanovenia § 11 ods. 1 ZoDD, podľa ktorého určením miesta mala byť obmedzená účasť na dobrovoľnej dražbe poukazuje na odbornú literatúru, konkrétne komentár k ZoDD, strana 108 a 109 v znení: „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. Učenie miesta, dátumu a času konania dražby nie je obligatórnou súčasťou zmluvy o vykonaní dražby. Zákon o dobrovoľných dražbách nekladie pre miesto dražby žiadne ďalšie podmienky. Nehnuteľnosti nie sú predmetmi bežnej spotreby a osoby zamýšľajúce urobiť významnú investíciu, ako je napr. kúpa bytu, zvažujú predovšetkým iné kritériá určujúce mieru ich záujmu, akými sú cena bytu, jeho stav, opotrebovanie, jeho poloha v dome, potreba opráv a 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 kol. Zákon o dobrovoľných dražbách, komentár. 2. vydanie, Bratislava: C. H. Beck, 2013, s. 440). Zo strany žalovaného 2/ bol rozhodný pri plánovaní miesta vykonania dražby princíp hospodárnosti konania, nakoľko mesto F. je druhým najväčším mestom v Slovenskej republike a nie je obmedzený k nej prístup. Notársky úrad, v ktorom sa konala dobrovoľná dražba, je verejne prístupným miestom. Že žalobca nemohol dohliadať na priebeh dobrovoľnej dražby je irelevantné. Žalobcovi boli všetky dokumenty súvisiace s organizovaním dražby bytu riadne zasielané. Tvrdenie, že náklady, ktoré si žalovaný 2/ ako dražobník uplatňuje, nie sú v súlade s ustanoveniami § 2 ZoDD, žalobca ničím nepreukazuje. Pri výkone dobrovoľnej dražby bytu boli dodržané všetky zákonné ustanovenia ZoDD, preto navrhuje, aby súd žalobu ako nedôvodnú zamietol.

4. Žalovaný 3/ vo svojom písomnom vyjadrení k žalobe zo dňa 12.11.2019 uviedol, že žalobca sa domáha určenia neplatnosti dražby konanej dňa 13.07.2018 o 9,00 hod. v F. X. X. Ú. E.. G. F. Č.. XX. Žalovaný 3/ sa o konaní 2. opakovanej dobrovoľnej dražby dozvedel z verejne dostupných informácií zverejnených v Obchodnom vestníku. Predmet dražby bol vydražený v treťom kole dražby. Udelením príklepu licitátora a splatením ceny dosiahnutej vydražením došlo k splneniu všetkých podmienok prechodu vlastníckeho práva na žalovaného 3/. Má teda za to, že v danom prípade neboli porušené žiadne ustanovenia zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách (ďalej ako ZoDD), ktoré by mali za následok neplatnosť dobrovoľnej dražby. Žalobca namieta niektoré procesné aspekty ako nedoručenie notárskej zápisnice, nepoukázanie prostriedkov získaných vydražením, neinformovanie o vydražení. Žalovaný 3/ má od dražobníka vedomosť, že žalobca bol pasívny a nepreberal zásielky od dražobníka v odbernej lehote ako ani výťažok dražby, ktorý je uložený v notárskej úschove. Dražobník postupoval v zmysle ZoDD, preto nie je založený ani zákonný dôvod na určenie neplatnosti dražby. Žalobca ďalej namieta výšku ohodnotenia predmetu dražby znaleckým posudkom zo dňa 31.05.2018. Vecná správnosť znaleckého posudku nemôžu byť predmetom skúmania súdu v konaní o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby. Ani prípadné nesprávne závery súdneho znalca nepredstavujú porušenie ZoDD (napr. 7C/198/2015 OS Považská Bystrica). Ohodnotenie predmetu

dražby je zverené do rúk znalca ako subjektu odborne spôsobilého. Pokiaľ znalec postupuje pri vypracovaní znaleckého posudku nesprávne, mohlo by takéto konanie nanajvýš zakladať porušenie právnych predpisov upravujúcich postup znalca. Žalobca zavádza súd tým, že poukazuje na údajnú nízku výšku jeho záväzku, ktorý dokladuje oznámením o začatí výkonu záložného práva z roku 2015. V uvedenom roku k výkonu záložného práva nedošlo. Žalobca svoj dlh voči žalovanému v 1. rade v období od roku 2015 významne navýšil, nakoľko výška jeho záväzku prekročila zákonom požadovanú výšku 2 000,-Eur. Považuje tvrdenie žalobcu o znemožnení účasti na dražbe z dôvodu veľkej vzdialenosti za neopodstatnené. Samotné konanie dobrovoľnej dražby sa konalo za podmienok, ktoré žiadnym spôsobom neobmedzovali účastníkov dražby. Aj viaceré rozhodnutia súdov v obdobných sporoch uvádzajú, že určenie miesta vykonania dražby nie je skutočnosťou obmedzujúcou účasť na dražbe. Z § 21 ods. 2 ZoDD vyplýva, že predpokladom úspechu žalobcu v rámci konania o určenie neplatnosti dražby je preukázanie kumulatívneho splnenia nasledovných podmienok: porušenie ustanovení ZoDD, poškodenie práv žalobcu a preukázanie príčinnej súvislosti medzi porušením ustanovení ZoDD a poškodením práv žalobcu. Má za to, že žalobca v konaní nepreukázal splnenie vyššie uvedených podmienok a jeho žaloba je nedôvodná, navrhuje ju zamietnuť.

5. Žalobca v podaní zo dňa 09.12.2018 sa vyjadril k vyjadreniam žalovaných 1/ - 3/ a uviedol, že nesúhlasí s tvrdením, že neprejavil žiadny záujem zaplatiť dlh na nájomnom už 07.03.2016 v sume 706,27 Eur. Na základe výzvy na zaplatenie dlhu telefonicky kontaktoval H.. L. dňa 16.03.2016 a informoval sa o možnosti zaplatiť v pravidelných mesačných splátkach. VIAM - dražobná spoločnosť, s. r. o., mu zaslala dohodu o splátkovom kalendári a o uznaní dlhu, avšak v nej bola dlžná suma bezdôvodne navýšená až o 100%, na sumu cca 1 570,-Eur. V dohode bola uvedená aj podmienka, že v prípade nezaplatenia či i len jedného mesačného predpisu bude dohoda o splátkovom kalendári zrušená. Takéto nezákonne podmienky neakceptoval. V tom čase bol nezamestnaný. Nesúhlasí s tvrdením o zámernom nepreberaní zásielok, nakoľko dňa 17.07.2018 požiadal žalovaného 2/ emailom o opakované zaslanie písomností, avšak nedostal žiadnu odpoveď. Dňa 22.08.2018 mu bola zaslaná poštová poukážka na sumu 235,82 Eur, no nakoľko nebol informovaný o tom, o čo sa jedná, plnenie neprebral. Okrem tohto na poštovej poukážke bolo uvedené nesprávne priezvisko. Stále nebol oboznámený o výsledku a priebehu 2. opakovanej dobrovoľnej dražby konanej dňa 13.07.2018, a teda ani nemohol vedieť, na základe čoho žalovaný 2/ stanovil sumu 235,82 Eur. Zároveň poukazuje na to, že v oficiálnom vyúčtovaní nákladov spojených s užívaním jeho bytu od spoločnosti BYTHERM, s. r. o., zo dňa 03.05.2018 je uvedený stav konta, t. j. výška nedoplatku k 30.04.2018 v sume 1 945,28 Eur, pričom v zmysle § 3 ods. 6 zákona o dobrovoľných dražbách nemožno dražiť nehnuteľnosť, ak hodnota dlžnej pohľadávky neprevyšuje 2 000,-Eur. Z uvedeného jasne vyplýva, že žalovaný 2/ porušil § 3 ods. 6 zákona o dobrovoľných dražbách. V oznámení o 2. opakovanej dobrovoľnej dražbe nebol poučený o možnosti vzniesť námietku proti ohodnoteniu predmetu dražby. Nesúhlasí preto s tvrdeniami ohľadne celkového výsledku a priebehu 2. opakovanej dobrovoľnej dražby. Predmetný byt sa nachádza na adrese jeho trvalého pobytu, inú nehnuteľnosť nemá. Má tiež vyživovaciu povinnosť na dve maloleté deti.

6. Právny zástupca žalovaného 2/ vo svojej replike zo dňa 19.12.2018 uviedol, že vyjadrenia žalobcu o jeho záujme splatiť dlh považuje za irelevantné, nakoľko jeho dlh nebol uhradený a pohľadávka presiahla 2 000,-Eur. Že žalobca telefonicky kontaktoval konateľa držobnej spoločnosti neznamená, že dlh mal záujem uhradiť. Od tohto telefonátu neprejavil žiadny záujem o splatenie dlhu. K tvrdeniu o navýšení dlžnej sumy dodáva, že správa pohľadávky žalobcu nie je bezplatnou službou. Skutočnosť, že žalobca žiadal o opätovné zaslanie listovej zásielky žalovaného 2/ je absolútne irelevantná, nakoľko žiadne ustanovenie zákona nezakotvuje povinnosť opätovne odosielať listové zásielky. Podľa predloženej mailovej správy žalobcom nie je sporné, že o uloženej zásielke na pošte žalobca vedel. Opätovne poukazuje na ustanovenia § 10 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách, podľa ktorého sa na doručovanie primerane použijú ustanovenia CSP. Pri vrátení nedoručenej zásielky sa uplatňuje fikcia doručenia. možnosťou vzniesť námietku k ohodnoteniu predmetu dražby vyplýva z ustanovenia § 12 a ods. 5 ZoDD. Žalobcovi boli oba znalecké posudky riadne zaslané, čo potvrdzujú predložené doručky, ktoré súdu doložil. Žalobca si zásielky prevzal a nevzniesol námietku. ZoDD neukladá žalovanému 2/ povinnosť oboznámiť žalobcu o možnosti vzniesť námietku. Ohľadom tvrdenia o doručení výťažku z dobrovoľnej dražby vo výške 235,82 Eur uvádza, že notárska zápisnica spolu s písomnou správou o rozvrhnutí výťažku dražby ako aj zostatok výťažku dražby boli žalobcovi riadne zaslané, zásielky sa ako neprevzaté vrátili späť. Opätovne poukazuje na výšku dlhu ku dňu 30.04.2018. Celková výška žalobcovho dlhu ku dňu 13.07.2018 predstavuje 2 150,18 Eur pred konaním dobrovoľnej dražby. Nie je

zrejme, prečo sa žalobca odvoláva na výšku dlhu k mesiacu apríl 2018, nakoľko dlžná pohľadávka aj počas roku 2018 vzrástla. Žiada žalobu zamietol.

7. Žalovaný 3/ v replike k vyjadreniu žalobcu uviedol, že sa v plnom rozsahu pridŕža svojho predošlého vyjadrenia. Žalobca nepreukázal, že boli porušené ustanovenia zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách.

8. Súd vo veci vytýčil pojednávanie.

9. Žalobca na pojednávaní uviedol, že trvá na podanom návrhu. Za najzásadnejšie považoval skutočnosť, že byt bol ohodnotený prvýkrát na 10 600,-Eur a potom po krátkej dobe na 8 000,-Eur, z čoho mu malo byť vyplatených len 235,-Eur, čo považuje za podvodné jednanie. Peniaze neprevzal, pretože nevedel, o akú poštovnú zásielku sa jedná. Navyše neobdržal notársku zápisnicu z druhej opakovanej dražby z 13.07.2018. Nepreberanie pošty bolo zapríčinené tým, že sa nezdržoval v bydlisku, vracia sa na víkendy a budova pošty v Poltári v sobotu nie je otvorená. Poslal emailovú správu dražobníkovi, aby mu znovu poslal obsah vrátenej doporučenej zásielky a napísal dôvod, ale nikto na to nereflektoval. Poukazuje na vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie do 31.12.2017 z ktorého vyplýva, že dlhoval podľa vyčíslenia predloženého súdu v čase opakovanej dražby sumu 1 945,28 Eur aj s poplatkom z omeškania, teda nedlhoval zákonom požadovanú sumu 2 000,-Eur, čo vyplýva z toho, že pokuta a poplatky z omeškania sú vyčíslené k 30.04.2018. Pritom samotné penále činí 146,76 Eur, čo bolo započítané do sumy 1 945,28 Eur. Nedlhoval teda 2 000,-Eur v čase začatia výkonu záložného práva. Poplatky súvisiace s užívaním bytu neplatil, lebo bol bez zamestnania. Má dve maloleté deti, voči ktorým má vyživovaciu povinnosť. Snažil sa komunikovať s dražobníkom, aj sa dohodli na uzavretí zmluvy o splátkach, avšak zistil, že dlžná suma bola vysoko navýšená na asi 1 570,-Eur, s čím nesúhlasí. Splnomocnenca na preberanie zásielok si neustanovil a nezriadil ani P. O. BOX, lebo si myslel, že to vyrieši podaním žiadosti o opakované doručenie zásielky. Zo zápisníc z dražieb riadnej a opakovanej vie, že sa jeho byt nevydražil z dôvodu, že sa nikto dražby nezúčastnil. Napriek tomu tvrdí, že cena jeho bytu sa nemala znížiť, lebo hodnota bytu sa nezmenila. Záverom zdôraznil, že ku dňu 11.10.2017, kedy bola uzavretá zmluva o vykonaní dražby, v žiadnom prípade jeho dlh na poplatkoch súvisiacich s bývaním nemohol dosiahnuť sumu 2 000,-Eur, ako to požaduje zákon. Dokladuje to jednak záverečným vyúčtovaním od spoločnosti BYTHERM, že jeho celkový dlh vrátane príslušenstva k dátumu 31.07.2018 činil 2 330,68 Eur. Pokiaľ z tejto sumy odpočíta všetky mesiace, počas ktorých neplatil za užívanie bytu, tak dlžná suma na istine nemohla byť k dátumu začatiu dobrovoľnej dražby vyššia ako 1 601,45 Eur. Pokiaľ žalovaní tvrdia inú sumu, to uvádzajú účelovo. O tom svedčí fakt, že podľa aktualizácie výšky dlžnej sumy k 30.09.2017 dlh na nájme bol len 1 481,30 Eur a zbytok bol umelo dopočítaný. Keďže má zato, že neboli splnené podmienky na začatie dražby, lebo dlžná suma nepresahovala 2 000,-Eur bez príslušenstva, navrhuje žalobe vyhovieť, prípadne určiť, že žalovaní sú povinní vyplatiť mu z predaja bytu vyššiu sumu.

10. Žalovaný 1/ v zastúpení správcom A.. H. P. na pojednávaní uviedol, že žalobca nedlhuje spoločnosti BYTHERM, s. r. o., ale dlhuje všetkým spoluvlastníkom bytov, pretože tí museli za neho hradiť náklady na bývanie. Predaj bytu žalobcu je následkom dražby, ktorá začala oznámením o začatí výkonu záložného práva dňa 16.12.2015, ktorá bola žalobcovi doručená. V poradí prvá dražba sa konala v K. R., bola neúspešná. Prvá opakovaná dražba dňa 27.04.2018 a druhá opakovaná dražba sa konala v F. dňa 13.07.2018, kde došlo k príklepu. V roku 2015 bolo zriadené záložné právo k bytu žalobcu, čo mu bolo aj oznámené, ale išlo len o upozornenie na jeho dlh, čiže výkon záložného práva nezačal týmto oznámením. V tom čase chceli len vymáhať pohľadávku. Zmluva s dražobnou spoločnosťou bola uzavretá 11.10.2017.

11. Právny zástupca žalovaného 2/ uviedol, že sa pridŕža svojich písomných podaní. Predložil aj spisový obal s návratkami o doručení s dňom uloženia zásielky z 18.07.2018 z čoho vyplýva, že žalobca túto zásielku neprevzal, tá sa vrátila späť 07.08.2018, kedy podľa poznámky vyplýva, že išlo o notársku zápisnicu, o oznámenie o opakovanej dražbe, potvrdenie o splatení a zápis vydražiteľa. Tiež predložil súdu výzvu na zaplatenie zo dňa 08.03.2016 s návratkou o doručení, ktorú žalobca prevzal 12.03.2016, kedy bol vyzvaný na zaplatenie sumy 706,27 Eur a na poplatok za omeškanie v sume 240,75 Eur, čo spolu činí 947,02 Eur. Išlo teda o dlžnú sumu, ktorá bola v tom čase od žalobcu požadovaná. Zdôraznil, že výkon záložného práva bol začatý na základe ustanovení Občianskeho zákonníka § 1511 a nasl., čo nesúvisí s dobrovoľnou dražbou. V čase, keď bola uzavretá zmluva zo dňa 10.10.2017 o

vykonaní dobrovoľnej dražby, bol dlh už vo výške 2 251,23 Eur ku dňu 30.09.2017. Po uzavretí tejto zmluvy sa začal celý proces dražobného konania. Pokiaľ z vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie od 01.01.2017 do 31.12.2017 vyplýva dlh 1 945,28 Eur, jedná sa o dátum 03.05.2018, v ktorom sa vykonali všetky zápočty a vracal sa aj preplatok. Preto tvrdí, že ku dňu podpísania zmluvy 30.09.2017 samotná istina bez príslušenstva prevyšovala 2 000,-Eur, lebo bola vo výške 2 251,23 Eur. Aj keď sa neskôr dlžná suma ponížila, nemožno hovoriť, že neboli splnené podmienky dražby alebo že ide o prekážku výkonu dražby, pretože je podstatné, aká bola výška sumy v čase zahájenia dražby. Zdôraznil, že žalobca nenamietal v podanom návrhu otázku prekážky výkonu záložného práva v zmysle § 3 ods. 6 zákona o dobrovoľných dražbách. Zo zákona totiž vyplýva, že žalobu o určenie neplatnosti dražby možno podať len do troch mesiacov, ktorú lehotu síce žalobca dodržal, ale v podanej žalobe nenamietol hodnotu pohľadávky bez príslušenstva. Žalobca len tvrdil, že dražba je neprimeraná s prihliadnutím na výšku nedoplatku. Čo sa týka sumy 2 000,-Eur ako prekážky výkonu dobrovoľnej dražby, túto námietku žalobcu nezahrnul v návrhu na začatie konania, len uvádzal pojem nízka suma, ale len v zmysle eventuálneho rozporu s dobrými mravmi. Celé konanie je len snahou o obštrukciu, aby sa žalobca z problému vymanil, ale nech toto konanie dopadne akokoľvek, dlžníkovi naďalej ostane dlh a bude iná dražba. Poukázal na existenciu faktúry dodatočne doloženej, ktorá vyplýva z § 15 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v zmysle ktorej je daný zákonný dôvod na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, čo sa týka aj správy pohľadávky. Žalobca sa pritom odvoláva len na plnenia spojené s užívaním nehnuteľnosti. Namietajú ďalej tú skutočnosť, že tak, ako je koncipovaná v súčasnosti žaloba a to najmä vo vzťahu k žalovanému 1/, tak nie sú splnené podmienky na pasívnu vecnú legitimáciu, pretože pasívnu legitimáciu nemôže mať spoločnosť BYTHERM, kedy žaloba žiadnym spôsobom návrh správne nemodifikoval. Odkazuje na rozhodnutia Krajských súdov v Banskej Bystrici sp. zn. 13Co/246/2015 a Nitre sp. zn. 9Co/111/2016. V prvom rade účastníkom konania má byť ten, komu svedčí hmotné právo a hmotné právo nesvedčí spoločnosti BYTHERM. Pokiaľ hmotné právo svedčí inej osobe, táto mala byť riadne v návrhu na začatie konania označená v zmysle Civilného sporového poriadku, ktorý presne hovorí, čo absentuje. Vzhľadom na to, že vo veci sa jedná o nerozlučné procesné spoločenstvo, už aj na tomto základe je daný dôvod na zamietnutie návrhu, nakoľko ako uviedol, návrh je tak koncipovaný, že by nepriniesol žiadne práva, resp. povinnosti nositeľom hmotných práv. Vzhľadom na uvedené navrhuje, aby súd návrh ako nedôvodný zamietol.

12. Štatutár žalovaného 2/ uviedol, že zdôrazňuje predovšetkým tú skutočnosť, že dražba začala uzavretím zmluvy o vykonaní dražby dňa 11.10.2017 s dražobnou spoločnosťou. V čl. IV. zmluvy je uvedené, že zabezpečovaná pohľadávka zákonným záložným právom činí celkovú sumu zabezpečovanej pohľadávky ku dňu 30.09.2017 vo výške 2 251,23 Eur a táto je splatná 30.09.2017. V tejto súvislosti poukazujem na to, že keď spočíta celkový dlh na samotnom nájomnom na byte žalobcu a pripočíta k tomu faktúru na sumu 769,93 Eur, ktorú žalovaný 2/ vystavil, tak spočítaním týchto súm (náklady na byt a fakturovaná suma) vychádza čiastka, ktorá je uvedená v čl. IV. zmluvy o výkone dražby. Z toho je zrejmé, že ani žalovaný 1/, 2/ neporušili zákon o dobrovoľných dražbách, pretože suma, na základe ktorej došlo k výkonu záložného práva, prevyšovala zákonom požadovanú čiastku 2 000,-Eur. Čo sa týka faktúry na sumu 769,93 Eur, táto vznikla v súlade s § 15 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a § 151l ods. 3 Občianskeho zákonníka, na základe čoho vyúčtovali činnosť vykonávanú pre žalovaného 1/ v súvislosti s úkonmi, ktoré boli vykonané pri realizácii výkonu záložného práva do podpísania zmluvy. Tieto náklady vznikli tým, že žalobca dlhoval na nákladoch spojených s užívaním bytu, a preto žalovaný 1/ požiadal žalovaného 2/ o riešenie. V tejto súvislosti poukazuje na vyjadrenie žalovaného 1/. Zároveň zdôrazňuje, že predložená faktúra sa nachádza aj v účtovníctve žalovaných 1/ a 2/. Tvrdí, že uvedená činnosť súvisela so správou pohľadávky. Žalovaný 2/ má totiž živnosť zameranú aj na vymáhanie pohľadávok. Čo sa týka sumy 54,-Eur za úkon označený ako vedenie spisu uviedol, že kancelária žalovaného 2/ má sadzobník. Ide o verejne dostupný cenník zverejnený na internete, ktorý zohľadňuje celkovú nákladovosť chodu kancelárie a za zamestnancov. Náhrada za stratu času v sume 280,80 Eur je uplatňovaná na tom základe, že aj iné zákony, napr. o advokácii, poznajú systém výpočtu náhrady za stratu času. Postupovali podľa takých zákonov, ale účtujú sumy nižšie. Poskytli aj 10% zľavu na základe žiadosti žalovaného 1/, aby sa nenavýšovali náklady žalobcu.

13. Žalovaný 3/ na pojednávaní uviedol, že sa pridrižiava svojich písomných podaní.

14. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s návrhom na začatie konania, oznámením o začatí výkonu záložného práva, výpisom z obchodného registra na spoločnosť VIAM, výpisom z obchodného registra na spoločnosť NELL KAPITAL s. r. o., výpisom z obchodného vestníka zo dňa 28.03.2018,

vyjadrením žalovaného 1/, oznámením o vymáhaní dlhu, aktualizáciou výšky dlžnej sumy k 07.03.2016, účtovným listom nájomníka, odpoveďou na námietku voči dobrovoľnej dražbe, námietkou žalobcu voči dražbe, vyjadrením žalovaného 2/, vyjadrením žalovaného 3/, duplikou žalobcu, stavom konta žalobcu, duplikou žalovaného 2/, spisovým obalom, duplikou žalovaného 3/, žiadosťou o zverejnenie údajov v obchodnom registri, s doručenkou, oznámením o výsledku dražby s doručenkou, oznámením o opakovanej dražbe s doručenkou, oznámením o výsledku opakovanej dražby s doručenkou, oznámením o druhej opakovanej dražbe s doručenkou, oznámením o výsledku druhej opakovanej dražby, potvrdením o splatení, zmluvou o vykonaní dražby, vyjadrením žalovaného 1/, faktúrou, aktualizáciou výšky dlžnej sumy k 31.07.2018 a konečnou aktualizáciou.

15. Okresný súd rozsudkom č. k. 21C/33/2018-153 zo dňa 24.05.2019 určil, že druhá opakovaná dobrovoľná dražba vykonaná dňa 13.07.2018 na X. Ú. E.. G. F. R. R. P. XX, F., ktorej predmetom bola nehnuteľnosť - byt č. XX X. X. J. Y. Y. XX L. G. R.. Č. XXX N.. R. XXX/XX B. X. Z. Č.. XXXX X. J. Č.. XXXX S. Y. XXX H. X Y. F.. Ú.. J. C. S. J., zastavané plochy a nádvoria, vedená na Okresnom úrade J., katastrálny odbor v podiele 1/1, podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku v XX/XXXX-nách vo vlastníctve žalobcu je neplatná.

16. Proti rozsudku podal dňa 10.06.2019 odvolanie žalovaný 2/ prostredníctvom svojho právneho zástupcu. Uviedol, že v uvedenej právnej veci boli porušené práva žalovaných, nakoľko súd neprihliadal na argumenty a dôkazy. Súd tak porušil jeden zo základných princípov sporového konania, a to rovnosť strán sporu podľa ustanovenia Čl. 6 Csp. Žalobca v návrhu nenamietal výšku dlžnej pohľadávky, ktorá vznikla v dôsledku užívania nehnuteľností. Žalobca bol uzrozumený s výškou dlžnej pohľadávky, nespochybnil ju, avšak namietal, že pohľadávka je príliš nízka na výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby. Nie je zrejmé, prečo súd zastáva názor, že dlžná pohľadávka žalobcu v bytovom dome nepresiahla sumu 2 000,-Eur, nakoľko súdu predložili aktualizáciu výšky dlžnej sumy ku dňu 13.07.2018, ktorá potvrdzovala skutočnosť, že pohľadávka žalobcu k uvedenému dňu 13.07.2018 činila sumu 2150,18 Eur. Uplynutím prekluzívnej lehoty podľa § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách zanikla možnosť rozširovať v žalobe uvedené dôvody neplatnosti dobrovoľnej dražby. Vzhľadom na skutočnosť, že výška pohľadávky v sume 2 150,18 Eur nebola v žalobe spochybnená, nemal súd na neskôr vznesenú námietku týkajúcu sa spochybnenia výšky pohľadávky prihliadať. Z konkrétneho vyjadrenia žalobcu až na pojednávaní zo dňa 13.02.2019 vyplýva, že žalobca výšku pohľadávky namietol až na tomto pojednávaní aj to ako odpoveď na dotaz súdu. Samotná zmluva o vykonaní dražby obsahovala správnu a zákonnú výšku pohľadávky a žalobcovi nikdy nič nebránilo aby sa dotazoval u žalovaných 1/, 2/ na jej výšku. Napriek uvedenému súd rozhodol o vyhlásení dražby za neplatnú. Je toho názoru, že súd rozhodol ultra petitem, nad rámec návrhu. Rovnako nie je zrejmé, na základe ktorých konkrétnych právnych predpisov má žalovaný 2/ vyčísliť svoje náklady na vykonanie dobrovoľnej dražby, nakoľko právny predpis upravujúci odmeny a náhrady dražobných spoločností a dražobníkov v slovenskom právnom poriadku neexistuje. Žalovaný 2/ ozrejmil súdu skutočnosť, že citované zákony a vyhlášky slúžili iba ako podklad na vyhotovenie cenníka, ktorý sa od roku 2015 nachádza na jeho webovej stránke. Žalovaný 2/ vykonáva podnikateľskú činnosť a nie je zrejmé, z akého zákonného dôvodu by nemal pri vyčíslení nákladov dobrovoľnej dražby pri vyhotovení cenníku vychádzať z iných právnych predpisov, ktoré upravujú napríklad odmeny a náhrady advokátov pri výkone povolania. Čo sa týka pasívnej legitímácie žalovaného 1/, uvádza, že žalovaný 1/ nie je nositeľom hmotných práv k bytom a nebytovým priestorom v uvedenom bytovom dome, a preto nemôže byť ani stranou konania. Ako uvádza súd, správca vykonáva správu bytového domu, avšak v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Poukazuje na rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici, sp. zn. 17Co/238/2017 zo dňa 18.04.2018. Z rozhodnutí Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3Cdo/180/2008 a 3Cdo/193/2014 je možné dospieť k záveru, že právna úprava oprávnení správcu v § 8b zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom od 01.01.2016 v prvej vete §-u 8b ods. 1 vymedzuje oprávnenia správcu konať v mene vlastníkov (ako žalobca) a v druhej vete, v ktorých konaniach môže zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov ako žalovaných v spore. Oprávnenie správcu zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v sporoch podľa § 8b ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vyplýva priamo zo zákona. V sporoch by prichádzalo do úvahy zastupovanie len na základe splnomocnenia.“ „Za iné podanie na súde alebo inom príslušnom orgáne, ktoré by zabezpečilo uplatnenie práv vyplývajúcich zo zákonného záložného práva, nie je možné považovať žalobu o neplatnosti dobrovoľnej dražby podľa § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách“. Žalobca v návrhu označil ako „odporcu v 1. rade“ vlastníkov bytov a nebytových priestorov v zastúpení správcom BYTHERM, s. r. o.. Žalobcov návrh teda trpí vadou, nakoľko neobsahuje obligatórne

náležitosti v zmysle § 132 CSP, čiže označenie strán konania. Súd mal žalobu zamietnuť z dôvodu § 132 CSP. Nie je zrejmé, z akého dôvodu sa súd s právnou argumentáciou žalovaného 2/ nevysporiadal. Navrhol, aby Krajský súd v Banskej Bystrici v súlade s § 389 ods. 1 písm. d) CSP zrušil rozsudok Okresného súdu Lučenec a vrátil vec súdu prvej inštancie.

17. Krajský súd v Banskej Bystrici uznesením č. k. 16Co/182/2019-216 zo dňa 06.05.2020 rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. V odôvodnení rozhodnutia uviedol, že žalovaní 1/, 2/ a 3/ v tomto konaní vystupujú ako jedna procesná strana vo forme nerozlučného spoločenstva. Nerozlučné spoločenstvo je upravené v ust. § 77 CSP a ide oň vtedy, keď z hľadiska hmotnoprávneho je predmetom konania právo alebo povinnosť nedielnej povahy a je potrebné, aby sa účinok rozsudku vzťahoval spoločne na všetkých účastníkov. Pri nerozlučnom spoločenstve platia úkony jedného zo spoločníkov aj za ostatných spoločníkov. Odvolanie žalovaného 2/ sa preto vzťahuje aj na žalovaného 1/ a 3/, pretože spolu vystupujú na rovnakej procesnej strane. Odvolací súd pred tým, ako pristúpil k meritórnemu odvolaciemu prieskumu zisťoval, či procesné strany majú v konaní aktívnu a pasívnu vecnú legitimitáciu a či sú v konaní o vyslovenie neplatnosti dobrovoľnej dražby aj správne označené. Pasívnu vecnú legitimitáciu žalovaný 2/ namietal aj v odvolaní, tvrdiac, že subjekt Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu so sídlom Sklárska 504, Poltár, v zastúpení správcom BYTHERM, s. r. o., nie je s takýmto označením pasívne vecne legitimovaný, a tiež že takéto označenie žalovaného je navyše aj v rozpore s § 132 CSP, keďže neobsahuje riadne označenie vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Odvolacia námietka žalovaného 2/ je v tomto smere dôvodná. Dražbou je verejné konanie upravené v zák. č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, 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 (§ 2 písm. a/). Účastníkom dražby je osoba prítomná na dražbe, ktorá sa dostavila s cieľom urobiť podanie a spĺňa podmienky ustanovené týmto zákonom (§ 5 ods. 1). Dražobníkom je osoba, ktoré organizuje dražbu a spĺňa podmienky ustanovené týmto a osobitným zákonom a vzniklo jej oprávnenie na prevádzkovanie príslušnej živnosti (§ 6 ods. 1). Navrhovateľom dražby je vlastník predmetu dražby, osoba, ktorá vykonáva záložné právo, alebo iná osoba, ktorá je oprávnená navrhnúť vykonanie dražby podľa osobitného zákona (§ 7 ods. 1). Príklepom je úkon licitátora spočívajúci v klepnutí kladivkom, čím dochádza za ustanovených podmienok k prechodu vlastníckeho práva alebo iného práva k predmetu dražby (§ 2 písm. f/). Udelením príklepu je dražba ukončená (§ 20 ods. 1). Vydražiteľom je účastník dražby, ktorému bol udelený príklep (§ 2 písm. g/). Ak uhradil vydražiteľ cenu dosiahnutú vydražením v ustanovenej lehote, prechádza na neho vlastnícke právo alebo iné právo k predmetu dražby udelením príklepu (§ 27 ods. 1 veta prvá). V súdnej veci sa žalobca domáha vyhlásenia neplatnosti druhej opakovanej dražby zo dňa 13.07.2018. Podmienky vykonania dražby sú upravené v zák. č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách. Vo vyššie citovanom § 21 ods. 4 tento zákon explicitne ustanovuje, ktoré subjekty sú účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby. Sú nimi navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba na svojich právach podľa ods. 2. Z uvedeného ustanovenia a ním podaného taxatívneho výpočtu účastníkov súdneho konania možno vyvodiť, že ak niektorá z osôb označených za účastníka konania o neplatnosť dražby nie je žalobcom alebo jedným zo žalobcov, musí byť osobou žalovanou alebo jednou zo žalovaných. V súdnej veci je žalobcom predchádzajúci vlastník predmetu dražby, ktorý je zároveň aj dotknutou osobou podľa ods. 2, a preto musia byť v predmetnej veci pasívne vecne legitimovanými (žalovanými) navrhovateľ dražby, dražobník a vydražiteľ. Navrhovateľom dražby bola spoločnosť BYTHERM, s. r. o., ktorá je správcou bytového domu, v ktorom sa nachádza vydražená nehnuteľnosť, t. j. byt č. 31. Zmluva o vykonaní dražby VDS č. 43-3/2016 s dražobníkom VIAM - dražobná spoločnosť, s. r. o., bola uzatvorená dňa 11.10.2017. Dražobník a vydražiteľ v predmetom konaní označení ako žalovaný 2/ a žalovaný 3/ sú označení riadne, určito, a teda správne. 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., jeho označenie nie je správne, pretože správca koná v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov priamo zo zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Predmetný zákon priamo ukladá povinnosť zabezpečiť si správu domu buď formou spoločenstva alebo správcou. V súdnej veci nie je sporné, že v bytovom dome, kde sa nachádza vydražená nehnuteľnosť - byt č. 31, si vlastníci za účelom správy domu zvolili správcu, s ktorým boli povinní v zmysle § 8a ods. 1 uzatvoriť písomnú zmluvu o výkone správy. Správca je priamo zákonom č. 182/1993 Z. z. splnomocnený, aby

zastupoval vlastníkov vo veciach správy domu, a to aj bez ich ďalších výslovných príkazov. Jeho činnosť spočíva vo vykonávaní všetkých potrebných úkonov a činností na ochranu a spravovanie majetku vlastníkov bytu a nebytových priestorov. Túto správu v prospech vlastníkov je správca povinný vykonávať samostatne, vo svojom mene a na účet vlastníkov, vrátane príslušných konaní pred súdom. Spravovanie na účet vlastníkov znamená, že z výkonu činností správcu sú vlastníci v dome zviazaní priamo. Osobitný zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníkoch bytov v ust. § 8b ods. 1 obsahuje demonštratívny výpočet určitých povinností, ktoré správcovi zo správy domu vyplývajú, pričom v zmysle písm. h) uvedeného ustanovenia medzi ne patrí i povinnosť správcu podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu ako predmetu zákonného záložného práva zriadeného podľa ust. § 15 v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov na zabezpečenie súvisiacich pohľadávok. Vzhľadom na sledovaný účel správy a skutočnosti, že na tento zámer bol zo strany vlastníkov zvolený správca, je potrebné konštatovať, že správne označený navrhovateľ dražby má byť sám správca BYTHERM, s. r. o., nakoľko činnosti so správou majetku sú priamo zo zákona delegované na správcu, vrátane vystupovania v konaniach pred súdom. Z vyššie citovaného § 9 ods. 7 zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníkoch bytov je totiž zrejme, že správca túto funkciu vykonáva samostatne v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak osobitný predpis správcovi ukladá pri výkone jeho funkcie podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby a následne v súvislosti s tou istou dražbou bývalý vlastník vydraženej veci - bytu č. 31 podal návrh na určenie neplatnosti vykonania dražby pre nedodržanie podmienok zákona, pričom súčasne zákon č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách pre takéto súdne konanie vyžaduje účasť navrhovateľa dražby, keďže navrhovateľom dražby z titulu vôle zákona je (bol) správca, mal byť ako žalovaný 1/ označený len správca, teda BYTHERM, s. r. o. Žalobca v podanej žalobe nezrozumiteľne uviedol okruh žalovaných, a to konkrétne žalovaného 1/, pričom súd prvej inštancie aj napriek tomu vo veci konal a vydal rozsudok. Odvolaciu súdu preto s poukazom na vyššie uvedené skutočnosti neostávalo nič iné, ako napadnutý rozsudok okresného súdu podľa ustanovenia § 389 ods. 1 písm. a) CSP v spojení s § 391 ods. 1 CSP zrušiť a vec mu vrátiť na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. V ďalšom konaní bude povinnosťou súdu prvej inštancie ustáliť v súčinnosti so žalobcom okruh účastníkov konania na strane žalovaných. Na základe zisteného stanoviska žalobcu okresný súd vo veci opäť meritórne rozhodne.

18. 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, u ďalších sporových strán nedošlo k zmene označenia.

19. Súd vytýčil pojednávanie na deň 20.07.2020.

20. Žalovaní 1/, 2/ a 3/ sa na pojednávanie nedostavili, svoju neúčasť ospravedlnili a navrhli vykonať pojednávanie v ich neprítomnosti

21. Žalobca uviedol, že trvá na podanom návrhu. Tvrdí, že boli porušené jeho práva tým, že bola vydražená nehnuteľnosť, ktorá bola jeho bytom a to za okolností, že hodnota pohľadávky navrhovateľa dražby bola nižšia ako 2 000,-Eur bez príslušenstva, čo je v rozpore so zákonom o dobrovoľných dražbách. Označuje žalovaného 1/ ako BYTHERM, s. r. o., IČO: 31 601 685 so sídlom Sklárska 593/43, Poltár. Poukazuje na matematický výpočet dlžnej sumy, ktorý je logický a matematicky preskúmateľný. Ku dňu 31.07.2018, kedy prešli práva k bytu na NELL KAPITAL, s. r. o. dražbou, mu bolo zaslané vyúčtovanie jeho dlhu vo výške 2 330,68 Eur. Táto skutočnosť jednoduchým matematickým výpočtom preukazuje nesprávnosť použitého výpočtu pri určení výšky pohľadávky žalovaného 1/ voči nemu. On neuhradil nájomné od októbra 2017 do augusta 2018, t. j. 10 mesiacov, kedy mal uhradiť desaťkrát (10 mesiacov) po 67,-Eur, čiže 670,-Eur. V tomto období v decembri 2017 uhradil len časť nájomného, nedoplatok činil 59,23 Eur. Ku dňu 31.07.2018 teda dlh nemohol činiť len 2 330,68 Eur. Takže keď žalovaný 1/ tvrdí, že ku dňu 10.10.2017, teda ku dňu začatia dražby dlžná suma činila 2 150,18 Eur, tak to je matematicky nemožné, lebo následne ubehlo 10 mesiacov, kedy vôbec neuhradil nájomné po 67 Eur (670,-Eur) a neuhradil ešte ani celý december 2017, kedy dlhoval 59,23 Eur, teda jeho dlh nemohol narásť len na sumu 2 330,68 Eur, čo bolo záverečné a oficiálne vyúčtovanie žalobcu 1/ zo dňa 31.07.2018 ku dňu dražby, keď prešli práva na nového vlastníka. Tento výpočet ukazuje, že je zrejme, že ku dňu oznámenia o začatí výkonu záložného práva nemohol jeho dlh čo do istiny presiahnuť sumu 2 000,-Eur.

22. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s návrhom na začatie konania, oznámením o začatí výkonu záložného práva, výpisom z obchodného registra na spoločnosť VIAM, výpisom z obchodného registra na spoločnosť NELL KAPITAL s. r. o., výpisom z obchodného vestníka zo dňa 28.03.2018, vyjadrením žalovaného 1/, oznámením o vymáhaní dlhu, aktualizáciou výšky dlžnej sumy k 07.03.2016, účtovným listom nájomníka, odpoveďou na námietku voči dobrovoľnej dražbe, námietkou žalobcu voči dražbe, vyjadrením žalovaného 2/, vyjadrením žalovaného 3/, duplikou žalobcu, stavom konta žalobcu, duplikou žalovaného 2/, spisovým obalom, duplikou žalovaného 3/, žiadosťou o zverejnenie údajov v obchodnom registri, s doručenkou, oznámením o výsledku dražby s doručenkou, oznámením o opakovanej dražbe s doručenkou, oznámením o výsledku opakovanej dražby s doručenkou, oznámením o druhej opakovanej dražbe s doručenkou, oznámením o výsledku druhej opakovanej dražby, potvrdením o splatení, zmluvou o vykonaní dražby, vyjadrením žalovaného 1/, faktúrou, aktualizáciou výšky dlžnej sumy k 31.07.2018, konečnou aktualizáciou, zaplateným nájomným, výpisom z LV č. XXXX F. Ú. J., rozsudkom okresného súdu, odvolaním, vyjadrením žalobcu, replikou k vyjadreniu žalobcu, vyjadrením žalovaného a rozsudkom Krajského súdu v Banskej Bystrici.

23. Na základe vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že žalobca A. L. D. nadobudol vlastnícke právo k bytu č. XX X. A. J. L. G. R. Č. XXX Y. Y. XX X. N. R. B.Ý. X. Z. Č. XXXX X. J. Č. XXXX Y. F. Ú. C. S. J., B. J. C. X., Y. X. S. Ú. J., katastrálny odbor. Nakoľko žalobca od marca 2015 prestal uhrádzať predpísané mesačné nájomné, na základe zriadeného zákonného záložného práva podľa § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov správca (§ 8 a nasl. cit. zák. č. 182/1993 Z. z.), ktorým je spoločnosť BYTHERM, s.r.o., Mestský bytový podnik, Sklárska 593/43, Poltár, IČO: 31 601 685, pristúpil dňa 16.12.2015 k výkonu záložného práva k bytu žalobcu, keďže nedoplatok na úhradách za dodávku energií do bytu predstavovali k uvedenému dňu 527,85 Eur + poplatky z omeškania (č. l. 3). O tejto skutočnosti bol žalobca písomne upovedomený s tým, že záloh, t. j. byt v jeho vlastníctve č. 31, bude predaný v dobrovoľnej dražbe. Vzhľadom k nárastu dlžnej sumy správca uzavrel dňa 11.10.2017 zmluvu o vykonaní dražby VDS č. 43-3/2016 s dražobnou spoločnosťou VIAM, s. r. o., Brnenská 80, Košice (žalovaný 2) za účelom vykonania dražby v zmysle zákona 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. Predmetom dražby bol byt č. 1 na 2. poschodí bytového domu na Ulici sklárskej súpisného čísla XXX, Y. Y. XX, B. X. Z. Č. XXXX X. R. X. J. Č. XXXX S. Y. XXX H.2 zastavané plochy a nádvorí s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 36/XXXX Y. Y. F. Ú. J., S. C. S. J. X. S. Ú., S. F. J. Y. Y. G. A. L. D., X. XX.XX.XXXX (žalobcu). Z čl. 4 zmluvy vyplýva, že predmet dražby je zabezpečenou pohľadávkou navrhovateľa BYTHERM s. r. o., Mestský bytový podnik Poltár na základe záložného práva, ktorý vznikol z titulu neuhradených dlžôb súvisiacich s výkonom správy, prevádzky, údržby a opráv spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku vrátane poskytnutých služieb voči dlžníkom. Celková suma zabezpečenej pohľadávky ku dňu 30.09.2017 mala činiť 2 251,23 Eur. Na základe uvedenej zmluvy sa konala dražba bytu žalobcu 12.01.2018, ktorá bola neúspešná. Následne bola vykonaná opakovaná dražba dňa 27.04.2018 a potom ďalšia opakovaná dražba dňa 13.07.2018, kedy bol predmet dražby vydražený v uvedenej druhej opakovanej dražbe, teda v treťom kole dražby, príklepom licitátora v prospech vydražiteľa spoločnosť NELL KAPITAL, s.r.o., Bratislava (žalovaný 3).

24. Žalobca sa následne návrhom v zmysle § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v zákonnej lehote doručenej súdu 19.09.2018 domáhal určenia neplatnosti dražby. Poukázal na to, že do podania návrhu neobdržal ani notársku zápisnicu osvedčujúcu priebeh dražby a ani žiadne finančné prostriedky z výťažku dražby a o tom, že byt bol vydražený, sa dozvedel len z internetu a z informatívneho výpisu z listu vlastníctva bytu. Namietol tiež miesto konania dražby v F., ktoré je značne vzdialené od miesta jeho bydliska, podľa jeho vyjadrenia až 198 km, čím mu mala byť obmedzená možnosť účasti na dražbe v zmysle § 11 odsek 1 zákona č. 527/2002. Z. z. o dobrovoľných dražbách. Navyše došlo k podstatnému zníženiu hodnoty predmetu dražby z dôvodu, že bol vypracovaný nový znalecký posudok, na základe ktorého v krátkom časovom rozpätí jeho byt pôvodne ohodnotený iným znalcom dňa 08.11.2017 na 10 600,-Eur bol znaleckým posudkom zo dňa 31.05.2018 znalca A. S. F. ohodnotený už len na sumu 8 000,-Eur, hoci za pol roka ničím nedošlo k zmene hodnoty bytu. Predovšetkým však zdôraznil, že dražba bola neprimeraná s prihliadnutím na výšku predmetu dražby a že takémuto výkonu záložného práva by nemala byť poskytnutá zákonná ochrana. Vo svojej duplike žalobcu zo dňa 09.12.2018 dôrazne poukázal na to, že vo vyúčtovaní nákladov spojených s užívaním bytu bol na jeho byte uvedený stav nedoplatku k 30.04.2018 v sume 1 945,28 Eur a to aj

s príslušenstvom, kedy dôvodom vylučujúcim dobrovoľnú dražbu je okolnosť, ak výška pohľadávky neprevyšuje 2 000,-Eur. Žiadal preto určiť neplatnosť druhej opakovanej dražby jeho bytu zo dňa 13.07.2018.

25. Žalovaní s jednotlivými námietkami žalobcu nesúhlasili. Žalovaný 2/ konkrétne poukázal na to, že žalobcovi boli všetky zákonom stanovené písomnosti riadne doručené poštou formou listovej zásielky do vlastných rúk podľa § 10 odsek 1 cit. zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, kedy si ich žalobca neprevzal, čím došlo k fikcii doručenia uložením zásielky v zmysle § 111 odsek 3 v spojení s § 106 CSP, čo potvrdzujú vrátené nedoručené zásielky. Výťažok dražby po odpočítaní pasív bol žalobcovi tiež zaslaný poštou, kedy predmetná suma sa vrátila s poznámkou, že adresát je neznámy, preto platobným príkazom zo dňa 25.09.2018 bola poukázaná do notárskej úschovy, čo potvrdzuje aj notárska zápisnica. Uvedené skutočnosti žalobca nepoprel, preto ich súd považuje za nesporné v zmysle § 151 CSP. Čo sa týka tej skutočnosti, že žalobca vyjadril výhradu k tomu, že mu bola zaslaný ako výťažok dražby len suma 235,-Eur, žalobca nenavrhol preskúmať vyúčtovanie nákladov dražby ako aj notársku zápisnicu z dražby, kedy súd v danom konaní v zmysle Civilného sporového poriadku je oprávnený vykonávať len úkony, ktoré sporové strany navrhujú, pretože súd rozhoduje len o navrhovaných dôkazoch (§ 185 ods. 1 CSP, čl. 8 Základné princípy CSP).

26. Podľa § 3 ods. 6 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov 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.

27. Podľa § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v prípade, ak sa spochybnuje 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).

28. Podľa § 22 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) 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.

29. Podľa § 9 ods. 7 prvá veta zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov spoločenstvo a správca sú povinní vykonávať správu domu samostatne v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

30. Čo sa týka námietky žalobcu, že hoci nedošlo k zmene hodnoty bytu, bol vo veci vypracovaný nový znalecký posudok A. S. F., ktorý podstatne znížil hodnotu bytu, v tomto smere je nutné súhlasiť s obranou žalovaného 2/, ktorý vo svojom písomnom vyjadrení zo dňa 07.11.2018 uviedol, že žalobcovi boli doručené oba znalecké posudky, ktorými bol vykonaný odhad predmetu dražby, kedy prvý znalecký posudok prevzal 14.12.2017 a druhý znalecký posudok dňa 20.06.2018, čo preukazujú návratky o doručení zásielok. Podľa ustanovenia § 12 ods. 5 zákona 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. Dražobník je v tom prípade povinný sa so vznesenými námietkami písomne vysporiadať. Ak vlastník predmetu dražby žiada vyhotoviť nový znalecký posudok, zabezpečí dražobník znalecký posudok bezodkladne do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti od iného znalca. Žalobca však

podľa vyššie citovaného ustanovenia § 12 ods. 5 cit. zákona č. 527/2002 Z. z. nepostupoval a nenamietal nové ohodnotenie predmetu dražby. Pokiaľ sa žalobca domáhal toho, že na právo podať námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby nebol upozornený, nie je možné nesúhlasiť so žalovaným 2/, že takéto oprávnenie vlastníkovi predmetu dražby nevzniklo, čiže v tomto smere ani nedošlo k porušeniu jeho práva.

31. Žalobca svoj návrh na vyhlásenie neplatnosti dražby oprel aj o tú skutočnosť, že dražobník konal v rozpore s ustanovením § 11 ods. 1 cit. zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách tým, že opakované dražby, a teda konkrétne aj dražba zo dňa 13.07.2018, kedy došlo k vydraženiu bytu, sa konala vo veľkej vzdialenosti od predmetu dražby, teda došlo k obmedzeniu možnosti účasti na dražbe. V tejto súvislosti súd zistil, že prvá dražba sa konala v meste RA., ktorá bola neúspešná a opakované dražby v F.. Nakoľko dražobník má sídlo v Košiciach, z jeho hľadiska nedošlo k navýšeniu nákladov dražby a podľa názoru súdu 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. Samotné miesto dražby - notárska kancelária je miesto primerané na vykonanie dražby, dátum a čas konania dražby namietaný nebol a väčšia vzdialenosť od J. v danom prípade nebol nedôvodná s prihliadnutím na to, že pri prvej dražbe v blízkosti draženého bytu v K. R. k dražbe bytu nedošlo. V ďalšom sa súd stotožňuje s písomným vyjadrením žalovaného 2/, v ktorom uvádza, že „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. Tieto 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. Zákon teda neuvádza žiadnu hranicu vzdialenosti miesta dražby od predmetu dražby, aby nastal následok, že vykonanie dražby v tomto mieste by porušilo zákon o dobrovoľných dražbách. Nie je namieste preceňovanie dôležitosti miesta dražby najmä v prípade dražieb nehnuteľností. Nehnuteľnosti nie sú predmetmi bežnej spotreby a osoby zamýšľajúce urobiť tak významnú investíciu, ako je napr. kúpa bytu, zvažujú predovšetkým iné kritériá určujúce mieru ich záujmu, akými sú cena bytu, jeho stav, opotrebovanie, jeho poloha v dome, potreba opráv a 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.“ Tá skutočnosť, že žalovaný sa dražby nezúčastnil teda nebola z ním uvádzaného „cieleného dôvodu“, aby priebeh dražby nemohol podrobiť kontrole, ale z dôvodu vecnej argumentácie, na ktorú poukázal dražobník.

32. Najvýznamnejším a zásadným dôvodom uvedeným v návrhu žalobcu na vyhlásenie neplatnosti opakovanej dobrovoľnej dražby je skutočnosť, že došlo k dražbe nehnuteľnosti v rozpore s § 3 ods. 6 cit. zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách. V zmysle uvedeného zákona 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,-Eur. Žalobca v tejto súvislosti zdôraznil, že v zmysle vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu za obdobie do 31.12.2017 dlžil 1 945,28 Eur, to však aj s príslušenstvom pohľadávky. Čo sa týka jeho výdavkov, žalobca uviedol, že 30.08.2017 došlo k odpojeniu teplej vody v jeho byte. Podľa vyúčtovania zo dňa 09.08.2018, ktoré bolo vykonané ku dňu 31.07.2018, dlhoval 2 330,68 Eur, z toho na nájme 1 952,52 Eur, na úrokoch 174,66 Eur a poplatkoch 43,50 Eur, teda jeho dlh ku dňu výkonu záložného práva v žiadnom prípade nemohol presiahnuť zákonom stanovenú sumu 2 000,-Eur. Žalobca tiež predložil prehľad nájmu za rok 2018, z ktorého vyplýva, že nájom činil 67,-Eur.

33. Nakoľko uvedená argumentácia žalobcu znamená zásadnú prekážku výkonu záložného práva, súd sa s uvedenou obranou žalobcu podrobne zaoberal. K tomuto je potrebné predovšetkým uviesť, že podľa zákonom č. 106/2014 Z. z., odseku 6 dražiť nie je možné nehnuteľné veci, ak hodnota pohľadávky zabezpečenej záložným právom bez jej príslušenstva neprevyšuje 2 000,-Eur. Týka sa to výhradne tzv. nedobrovoľnej dražby a teda prípadov, kedy ide o výkon záložné právo proti dlžníkovi alebo záložcovi. V tomto prípade tak samotná prekážka nespočíva v nemožnosti dražiť, ale v hodnote pohľadávky bez jej príslušenstva, ktorá neprevyšuje 2 000,-Eur ku dňu oznámenia o začatí výkonu záložného práva. Normatívnou motiváciou uvedeného ustanovenia bola podľa zákonodarcu skutočnosť, že v súčasnosti dražba predstavuje najčastejší spôsob, ako občania prichádzajú o nehnuteľnosti, a to dokonca v prípadoch, keď existuje značný nepomer medzi výškou pohľadávky a hodnotou nehnuteľnosti.

34. Žalovaný 1/ v písomnom podaní zo dňa 25.10.2018 (č. I. 34) uviedol, že dlh žalobcu ku dňu 09.03.2016 pri spracovaní podkladov k začatiu výkonu záložného práva činil 706,27 Eur a od marca 2015 k júlu 2018 žalobca zaplatil len 5 mesačných nájomov. Žalobca bol o výške nedoplatkov oboznámený výzvou zaslanou 12.03.2016, kedy žalovaný 1/ pripojil uvedenú výzvu zo dňa 09.03.2016 ako aj aktualizáciu dlžnej sumy k 07. 03. 2016 (č. I. 35, 36). Vychádzajúc z uvedenej písomnosti súd zistil, že dlh na nájme ku dňu 07.03.2016 činil 603,08 Eur a spolu so zmluvnými pokutami a poplatkami 706,27 Eur, z toho 24,-Eur činil poplatok za zápis a výmaz záložného práva v katastri. Z písomného vyjadrenia žalovaného 2/ zo dňa 07.11.2018 (č. I. 45) vyplýva, že výška dlhu žalobcu činila ku dňu dražby 13.07.2018 sumu 2 150,18 Eur, preto nedošlo k rozporu s ustanovením § 3 ods. 6 cit. zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách. Rovnakú skutočnosť uvádzal žalovaný 2/ vo svojom písomnom vyjadrení zo dňa 19.12.2018 (č. I. 70 z opaku). Na pojednávaní dňa 13.02.2019 žalovaný 1/ a 2/ uviedli, že proces dražby začal uzavretím zmluvy o vykonaní dražby, ktorá zmluva bola uzavretá 11.10.2017. Žalovaný 2/ tiež zdôraznil, že pokiaľ aj z písomného vyjadrenia zo dňa 03.05.2018 vyplýva, že stav konta žalobcu k 30.04.2018 činil 1942,53 Eur a spolu s penále zostáva k úhrade suma 1945,28 Eur, je to z dôvodu vrátenia preplatku a vykonania zápočtov, kedy uvedené vyúčtovanie odráža dátum ku dňu 03.05.2018, čo v danom prípade nie je rozhodné, nakoľko podstatná je čas podpísania zmluvy o vykonaní dražby dňa 11.10.2017. Žalovaný 2/ vo svojom písomnom vyjadrení zo dňa 23.02.2019 (č. I. 120 - 122) uviedol, že ako správca uzavrel so žalovaným 2/ mandátnu zmluvu za účelom realizácie mimosúdneho vymáhania pohľadávok dňa 15.03.2016, na čo má žalovaný 2/ živnostenské oprávnenie. Počas obdobia od 15.03.2016 do 13.06.2016 žalovaný 2/ vykonal úkony s cieľom dohody so žalobcom na úhradu dlžnej sumy a to formou dohody o splátkovom kalendári, predchádzajúcej výzve žalovaného, keďže žalobca nesúhlasil s odmenou za dlhodobú správu pohľadávky, kedy môže potvrdiť, že žalovaný 2/ od prevzatia prípadu bol niekoľkokrát osobne v meste J. za účelom zistenia okolností prípadu a nožnej dohody so žalobcom. Žalovaný 2/ za tieto služby vystavil faktúru dňa 13.06.2016 č. XXXXXXXX na sumu 769,93 Eur, ktorou sú náklady s vymáhaním pohľadávky pre správcu bytu a ktoré náklady by nevznikli, keby žalobca nedlhoval na nákladoch spojených s užívaním bytu. Túto pohľadávku - fakturovanú sumu považuje za súčasť dlhu žalobcu. Podľa žalovaného 2/, ak spočíta výšku istiny k 30.09.2017 za úkony spojené s bývaním a fakturovanej sumy 769,93 Eur, je výslednou sumou čiastka 2 251,23 Eur, ktorá bola súčasťou zmluvy o vykonaní dražby. Tiež uviedol, že podľa § 121 ods. 3 OZ príslušenstvom pohľadávky je úrok, úrok z omeškania, poplatok z omeškania a náklady spojené s uplatnením pohľadávky, čo sú súdne a iné poplatky, nie však fakturovaná cena práce za vykonávanie iných úkonov externého subjektu. Žalovaný 2/ na pojednávaní dňa 26.04.2019 zhodne uviedol, že suma 2 251,23 Eur uvedená ako hodnota pohľadávky zabezpečená záložným právom vznikla ako súčet nákladov za úkony žalovaného 2/ v súvislosti s vymáhaním pohľadávky preukázaná faktúrou zo dňa 13.06.2016 a pohľadávok voči žalobcovi v súvislosti s nedoplatkami na bývaní, pričom faktúra odráža cenník žalovaného 2/ za vykonanie príslušných úkonov.

35. Súd v tejto súvislosti dospel k záveru, že sa žalobca dôvodne domáhal vyslovenia neplatnosti druhej opakovanej dražby zo dňa 13.07.2018, kedy došlo k vydraženiu bytu v jeho vlastníctve. Súd je totiž toho názoru, že nebola splnená zákonná podmienka dobrovoľnej dražby v zmysle § 3 ods. 6 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení zmien a doplnkov, nakoľko bola dražená nehnuteľnosť, ktorej hodnota - hodnota pohľadávky bez príslušenstva zabezpečenej záložným právom ku dňu oznámenia o začatí výkonu záložného práva neprevýšila sumu 2 000,-Eur. Pokiaľ súd vychádza z listinných dôkazov je jednoznačné, že proces dobrovoľnej dražby začal uzavretím zmluvy o vykonaní dražby VDS č. 43-3/2016 zo dňa 11.10.2017, ktorej jednou zo základných podmienok je písomné vyhlásenie navrhovateľa dražby o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky, pre ktorú navrhuje výkon záložného práva. Z uvedeného vyplýva, že v čase začatia procesu dražby už musí byť splnená podmienka § 3 ods. 6 cit. zák. o hodnote pohľadávky prevyšujúcej 2 000,-Eur, kedy nie je následne podstatné, kedy sa koná dražba, resp. opakovaná dražba. Ďalej je preukázané, že ešte 07.03.2016 dlh na nájme činil 603,08 Eur, čo spolu s poplatkami za zápis a výmaz záložného práva v katastri nehnuteľností činil sumu 627,08 Eur. Ako to vyplýva z predloženého dokladu žalobcu, nájomné mu činilo 67,- Eur mesačne, kedy ku dňu 30.08.2017 žalobca nemohol mať náklady ani za teplú vodu. Z vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu do 31.12.2017 (č. I. 59) vyplýva, že tieto náklady činili 1 942,53 Eur (teplo, vodné a stočné, správa bytu, odmena dôverníka, fond opráv a pod.). V tomto vyúčtovaní je uvedený aj preplatok 120,07 Eur s tým, že tieto preplatky budú vyplatené 60 dní od doručenia vyúčtovania. Z písomného dokladu zo dňa 09.08.2018 (č. I. 143) je zrejmé, že dlh na nájme žalobcu k 31.07.2018, teda trištvrte roka po uzavretí zmluvy o vykonaní dobrovoľnej dražby činil len 1

952,25 Eur a ďalšie poplatky za zápis a výmaz záložného práva, overenie podpisov, a odpojenie bytu k odberu teplej vody činili 60,-Eur, čo spolu činí 2 012,52 Eur. Vychádzajúc z týchto údajov je úplne nesporné, že náklady zabezpečené záložným právom na byte žalobcu nemohli prevýšiť sumu 2 000,-Eur ku dňu 11.10.2017. Pokiaľ žalovaní 1/, 2/ následne na pojednávaní dňa 26.04.2019 predniesli novú argumentáciu v tom smere, že pohľadávka, ktorá mala za následok začatie procesu dobrovoľnej dražby súvisí s tým, že žalobca tým, že neplatil platby spojené s bývaním, navýšil ďalšie náklady správcovi, čím mu vznikla pohľadávka voči žalovanému 2/, ktorého poveril mandátnou zmluvou za účelom realizácie mimosúdneho vymáhania pohľadávok, súd poukazuje na to, že uvedená argumentácia žalovaných 1/, 2/ je v rozpore s tým, čo uvádzali v písomnom vyjadrení (porovnaj strana 45 a str. 121 spisu), resp. tvrdením na pojednávaní dňa 13.02.2019 (č. l. 102). Taktiež tieto tvrdenia vzbudzujú pochybnosti aj tým, že neboli prednesené v písomných vyjadreniach k žalobe ani v duplike a ani na pojednávaní dňa 13.02.2019 a to ani potom, keď súd vyslovil svoj právny názor o prekážke výkonu záložného práva titulom nákladov na bývanie. Navyše žalovaní 1/, 2/ nepredložili súdu ako dôkaz uzavretie spomínanej mandátnej zmluvy, ktorou mal správca bytu poveriť žalovaného 2/ vymáhaním pohľadávok, teda nie je zrejmé, či táto mandátna zmluva sa týkala len žalobcu alebo aj iných prípadných dlžníkov - vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Z predloženej faktúry (č. l. 123) vyplývajú tiež položky ako vedenie spisu (54,-Eur + DPH) a náhrada za stratu času (252,72 Eur + DPH), ktoré nie sú riadne vyčíslené a skontretizované a navyše žiaden právny predpis neopravňuje bežnú spoločnosť s ručením obmedzením účtovať také náklady, ktoré môžu len zákonom konkretizované a špecializované odborné profesie, ako napr. advokáti a exekútori. Ani účely tzv. cestovného nie sú preukázané, kedy podľa názoru súdu tu dôkazná povinnosť jednoznačne zaťažuje žalovaných 1/, 2/. Navyše súd poukazuje na to, že pokiaľ by ku dňu 11.10.2017, teda k dátumu uzavretia zmluvy o vykonaní dražby mala sumu 2 251,23 Eur tvoriť faktúra vo výške 769,93 Eur (č. l. 123, 124), tak po odpočítaní tejto sumy z čiastky 2 251,23 Eur vychádza suma 1 481,30 Eur. To by znamenalo, že náklady na bývanie žalobcu ku dňu 11.10.2017 by činili 1 481,30 Eur, čo je v rozpore s aktualizáciou dlžnej sumy vypracovanej žalovaným 1/ (č. l. 143), nakoľko podľa tejto aktualizácie činil jeho dlh ku dňu 31.12.2017 sumu 1 942,53 Eur. Nemožno nesúhlasiť ani s argumentáciou žalobcu, že pokiaľ ku dňu 31.07.2018, kedy prešli práva k bytu na vydražiteľa, ku ktorému dňu obdržal záverečné vyúčtovanie od žalobcu 1/ o výške jeho dlhu na sumu výške 2 330,68 Eur, tak v uvedenom prípade ku dňu oznámenia o začatí výkonu záložného práva 10.10.2017 nemohol jeho dlh činiť 2 150,18 Eur. Žalobca totiž v nasledovných 11 mesiacoch neplatil vôbec nájomné celých 10 mesiacov, čím mu narástol dlh o 670,-Eur a jeden mesiac v decembri 2017 uhradil len časť nájomného 59,23 Eur. Ku dňu 31.07.2018 by jeho dlh musel byť vyšší, teda by od neho musel žalovaný 1/ v záverečnom vyúčtovaní zákonite požadovať vyššiu sumu.

36. Zo všetkých týchto dôvodov súd dospel k záveru, že žaloba žalobcu je dôvodná, a preto návrhu vyhovel. Pokiaľ žalovaný 2/ v konaní namietol, že žalobca vo svojom návrhu doručenom súdu nenamietal porušenie ustanovenia § 3 ods. 6 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov, čím podľa jeho názoru došlo k uplynutiu prekluzívnej lehoty v zmysle § 21 ods. 2 cit. zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách súd poukazuje na to, že žalobca vo svojom návrhu doručenom súdu 19.09.2018 (okrem iného) uviedol, že „dražba je neprimeraná s prihliadnutím na výšku nedoplatku, kedy takémuto výkonu záložného práva nemôže súd poskytnúť ochranu“. Súd v tejto súvislosti má zato, že žalobca ako osoba právne nezalá, ktorá v konaní nebola právne zastúpená uvedenou formuláciou dostatočne vyjadril prekážku výkonu záložného práva, pričom vo svojej duplike už citoval aj príslušné ustanovenie § 3 ods. 6 cit. zákona o dobrovoľných dražbách. Navyše sa súd domnieva, že pokiaľ ide o jednoznačnú prekážku výkonu záložného práva, na túto okolnosť musí súd prihliadnuť, aj keby nebola predmetom argumentácie žalobcu.

37. Podľa § 262 ods. 1, 2 Civilného sporového poriadku (ďalej len CSP) o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

38. V prejednanej veci mal žalobca plný úspech, preto súd vyslovil, že má voči žalovaným 1/, 2/, 3/ právo na náhradu trov konania vo výške 100%. O výške tejto náhrady rozhodne súd samostatným uznesením.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa doručenia na Okresný súd v Lučenci, Filákovská cesta 287, písomne, v štyroch vyhotoveniach.

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

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

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

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

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

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

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

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

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