

Súd: Krajský súd Banská Bystrica
Spisová značka: 16Co/182/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6618204211
Dátum vydania rozhodnutia: 06. 05. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Štefan Baláž
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2020:6618204211.1

Uznesenie

Krajský súd v Banskej Bystrici v senáte zloženom z predsedu senátu Mgr. Štefana Baláža a sudcov JUDr. Ivica Hanuskovej a JUDr. Alexandra Mojša, v právnej veci žalobcu: Ing. V. D., nar. XX. XX. XXXX, bytom: XXX XX J., R. XXX/XX, proti žalovaným: 1/ Y. bytov a nebytových priestorov bytového domu so sídlom R. XXX, J., v zastúpení správcou L., s. r. o., so sídlom XXX XX J., R. XXX/XX, A.: XX XXX XXX, právne zastúpený JUDr. Michal Krutek, s. r. o., so sídlom 917 01 Trnava, Hlavná 11, IČO: 47 254 581, 2/ Y. - dražobná spoločnosť s. r. o., so sídlom XXX XX F., V. R. XX, A.: XX XXX XXX, právne zastúpený JUDr. Michal Krutek, s. r. o., so sídlom 917 01 Trnava, Hlavná 11, IČO: 47 254 581, 3/ X. F. s. r. o., so sídlom XXX XX L., G. 4, A.: XX XXX XXX, právne zastúpený Advokátska kancelária JUDr. Simona Radosová, s. r. o., so sídlom 811 08 Bratislava, Dunajská 4, IČO: 50 711 784, o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, o odvolaní žalovaného 2/ proti rozsudku Okresného súdu Lučenec č. k. 21C/33/2018-153 zo dňa 24. 05. 2019, takto

rozhodol:

Rozsudok súdu prvej inštancie **z r u š u j e** a vec mu **v r a c i a** na ďalšie konanie.

o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom okresný súd určil, že druhá opakovaná dobrovoľná dražba vykonaná dňa 13. 07. 2018 na Notárskom úrade E.. G. F. so sídlom XXX XX F., P. XX, ktorej predmetom bola nehnuteľnosť zapísaná na LV č. XXXX, a to byt č. XX, 2. posch., vchod č. XX, bytový dom so súpisným č. XXX, ul. R. 50X/XX, nachádzajúci sa na parc. č. XXXX, zastavané plochy a nádvorcia, o výmere XXX m², kat. územie J., obec J., vo vlastníctve žalobcu, je neplatná (výrok I.) a priznal žalobcovi voči žalovaným 1/ až 3/ nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100% (výrok II.).

2. Žalobca sa žalobou podanou na okresnom súde dňa 19. 09. 2018 domáhal voči žalovaným 1/, 2/ a 3/ (ďalej v texte aj „žalovaní“) neplatnosti 2. opakovanej dražby z dôvodu viacerých závažných porušení zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „zák. č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách“). Neplatnosti dražby sa domáhal v zmysle § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách. Poukázal na to, že do podania návrhu mu nebola doručená ani notárska zápisnica s osvedčením o priebehu dražby a ani žiadne finančné prostriedky z výťažku dražby. Namietol tiež miesto konania dražby v F., ktoré je značne vzdialené od miesta jeho bydliska, podľa jeho vyjadrenia až 198 km, čím mu bola obmedzená možnosť účasti na dražbe v zmysle ust. § 11 ods. 1 zák. č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách. Navyše došlo k podstatnému zníženiu hodnoty predmetu dražby, keďže bol vypracovaný nový znalecký posudok zo dňa 31. 05. 2018 znalcom Ing. S. F. s cenovým ohodnotením bytu na sumu 8.000 eur, hoci ešte pol roka pred tým bol byt ohodnotený iným znalcom dňa 08. 11. 2017 na sumu 10.600 eur. Predovšetkým však porušenie zákona videl v tom, že samotná dražba bola neprimeraná s prihliadnutím na výšku predmetu dražby, a preto by takémuto výkonu záložného práva nemala byť poskytnutá zákonná ochrana. Vo svojej duplike žalobca zo dňa 09. 12. 2018 dôrazne poukázal na to, že vo vyúčtovaní nákladov spojených s užívaním jeho bytu bol uvedený stav nedoplatku k 30. 04. 2018 v sume 1.945,28 eur aj s príslušenstvom, čo znamená, že ide

o dôvod vylučujúci dobrovoľnú dražbu podľa § 3 ods. 6 zák. č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, pretože výška pohľadávky bez príslušenstva neprevyšuje sumu 2.000 eur.

3. Okresný súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s návrhom na začatie konania, oznámením o začatí výkonu záložného práva, výpisom z obchodného registra na spoločnosť Y. - dražobná spoločnosť s. r. o. (žalovaného 2/), výpisom z obchodného registra na spoločnosť X. F., s. r. o. (žalovaného 3/), 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, potvrdením o splatení, zmluvou o vykonaní dražby, vyjadrením žalovaného 1/, faktúrou, aktualizáciou výšky dlžnej sumy k 31. 07. 2018 a konečnou aktualizáciou.

4. Na základe vykonaného dokazovania mal okresný súd preukázané, že žalobca bol vlastníkom vydraženej nehnuteľnosti - bytu č. XX. Žalobca prestal od marca 2015 uhrádzať predpísané mesačné nájomné a preto na základe zákonného záložného práva zriadeného v zmysle § 15 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov správca (žalovaný 1/) pristúpil k výkonu záložného práva k bytu žalobcu. Žalovaný 1/ dňa 16. 12. 2015 zaslal žalobcovi oznámenie o začatí výkonu záložného práva. V oznámení žalobcu upovedomil o nedoplatku na úhradách na nájomnom a za dodávku energií, ktoré ku dňu oznámenia predstavovali sumu 527,85 eur + poplatky z omeškania s uvedením, že byt bude predaný v dobrovoľnej dražbe. Vzhľadom k nárastu dlžnej sumy správca uzavrel dňa 11. 10. 2017 zmluvu o vykonaní dražby Y. č. XX-X/XXXX s dražobnou spoločnosťou Y. - dražobná spoločnosť, s. r. o. (žalovaný 2/), za účelom vykonania dražby v zmysle zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách. Zo zmluvy vyplýva, že celková suma zabezpečenej pohľadávky ku dňu 30. 09. 2017 činí 2.251,23 eur. Dražba bytu žalobcu sa konala dňa 12. 01. 2018, ktorá bola neúspešná. Následne bola vykonaná opakovaná dražba dňa 27. 04. 2018 a potom druhá opakovaná dražba dňa 13. 07. 2018. Predmet dražby bol vydražený v druhej opakovanej dražbe, teda v treťom kole dražby, príklepom licitátora v prospech vydražiteľa - spoločnosti X. F., s. r. o. (žalovaného 3/).

5. Okresný súd v odôvodnení rozhodnutia poukázal na vyjadrenie žalovaného 2/, 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, ktoré si žalobca neprevzal, preto došlo k fikcii doručenia uložením zásielky v zmysle § 111 os. 3 v spojení s § 106 zák. č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“), čo potvrdzujú vrátené nedoručené zásielky. Výťažok dražby po odpočítaní pasív bol žalobcovi tiež zaslaný poštou, ale predmetná suma sa vrátila s poznámkou, že adresát je neznámy, a preto bola uvedená suma platobným príkazom zo dňa 25. 09. 2018 poukázaná do notárskej úschovy, čo potvrdzuje aj notárska zápisnica. Uvedené skutočnosti žalobca nepoprel, preto ich súd považoval v zmysle § 151 CSP za nesporné. Čo sa týka skutočnosti, že žalobca vyjadril výhradu k tomu, že mu bola zaslaná ako výťažok dražby len suma 235 eur, mal okresný súd za to, že žalobca nenavrhol preskúmať vyúčtovanie nákladov dražby ako aj notársku zápisnicu z dražby. Súd v zmysle Civilného sporového poriadku je oprávnený vykonávať len tie úkony, ktoré sporové strany navrhujú, pretože súd rozhoduje len o navrhovaných dôkazoch (§ 185 ods. 1 CSP, čl. 8 Základné princípy CSP). Okresný súd súhlasil s obranou žalovaných aj pokiaľ ide o určenie hodnoty dražby na sumu 8.000 eur znaleckým posudkom vyhotoveným Ing. S. F.. Žalobcovi boli doručené oba znalecké posudky, ktorými bol vykonaný odhad predmetu dražby, kedy prvý znalecký posudok prevzal 14. 12. 2017 a druhý znalecký posudok prevzal dňa 20. 06. 2018, čo preukazujú návratky o doručení zásielok. Podľa ustanovenia § 12 ods. 5 zák. č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách vlastníka 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 by vlastníka predmetu dražby žiadal vyhotoviť nový znalecký posudok, dražobník by musel zabezpečiť znalecký posudok od iného znalca bezodkladne do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti. Žalobca však podľa vyššie citovaného ust. § 12 ods. 5 nepostupoval. K miestu konania dražby zo dňa 13. 07. 2018, kedy došlo k vydraženiu bytu, okresný súd uviedol, že nakoľko dražobník má sídlo v Košiciach, z jeho hľadiska nedošlo k

navýšení nákladov dražby a podľa názoru súdu bol splnený všeobecný záujem, aby bola dražba sprístupnená čo najširšej verejnosti v záujme dosiahnutia skutočného cieľu dražby, teda predaj. 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 nebola nedôvodná s prihliadnutím na to, že pri prvej dražbe v blízkosti draženého bytu v K. R. k dražbe bytu nedošlo.

6. Podľa okresného súdu však bolo v súvislosti s navrhovaným vyhlásením neplatnosti dobrovoľnej dražby významným tvrdenie žalobcu o tom, že došlo k dražbe nehnuteľnosti v rozpore s ust. § 3 ods. 6 cit. zák. č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, keďže v zmysle tohto ustanovenia možno nehnuteľné veci dražiť len ak hodnota pohľadávky bez jej príslušenstva zabezpečenej záložným právom ku dňu oznámenia o začatí výkonu záložného práva prevyšuje sumu 2.000 eur. Okresný súd zistil, že táto zákonná podmienka dobrovoľnej dražby nebola splnená, a preto mal za to, že žalobca sa dôvodne domáhal vyslovenia neplatnosti druhej opakovanej dražby zo dňa 13. 07. 2018. Okresný súd mal z predložených listinných dôkazov navyše preukázané aj to, že sumu 2.000 eur nemohli náklady na byte žalobcu prevýšiť ani ku dňu 11. 10. 2017, kedy došlo k uzavretiu zmluvy o vykonaní dražby s dražobníkom.

7. Okresný súd vec právne posúdil podľa § 3 ods. 6, § 11 ods. 1, § 12 ods. 5, § 21 ods. 2, § 22 ods. 1 zák. č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a podľa § 9 ods. 7 zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. O náhrade trov konania rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP podľa zásady úspechu v spore.

8. Žalovaný 2/ podal proti tomuto rozsudku včas odvolanie z dôvodov uvedených v § 365 ods. 1 písm. d), f), g) a h) CSP. Nestotožnil sa s rozhodnutím okresného súdu o tom, že dobrovoľná dražba je neplatná, pretože súd v prvostupňovom konaní neprihliadal na ním predložené argumenty a dôkazy. Takýmto postupom došlo k porušeniu procesných práv žalovaných, a to najmä základný princíp v zmysle čl. 6 CSP - rovnosť strán sporu. V odvolacom návrhu žiadal, aby odvolací súd zrušil napadnutý rozsudok v celom jeho rozsahu a vrátil vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

9. V odvolaní namietal najmä skutočnosť, že žalobca vo svojom žalobnom návrhu nespochybnil výšku dlžnej pohľadávky. Žalobca bol uzrozumený s výškou dlžnej pohľadávky a oponoval len voči tomu, že pohľadávka je na výkon záložného práva prostredníctvom dobrovoľnej dražby príliš nízka. Nie je zrejmé, prečo súd zastáva názor, že dlžná pohľadávka žalobcu voči ostatným vlastníkom bytov a nebytových priestorov v bytovom dome nepresiahla sumu 2.000 eur, keďže súdu bola predložená aktualizácia výšky dlžnej sumy ku dňu konania druhej opakovanej dražby, t. j. 13. 07. 2018, ktorá činila sumu 2.150,18 eur. V odvolaní uviedol, že uplynula prekluzívna lehota podľa § 21 ods. 2 zák. č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, a preto už zanikla možnosť rozširovať v žalobe uvedené dôvody neplatnosti dobrovoľnej dražby. Vzhľadom na skutočnosť, že výška pohľadávky predstavujúca sumu 2.150,18 eur nebola v žalobe spochybnená, nemal súd na neskôr vznesenú námietku o výške pohľadávky prihliadať. Žalobca výšku pohľadávky namietal až na pojednávaní dňa 13. 02. 2019. Napriek uvedenému súd neprihliadal na predložené dôkazy žalovaného 2/ a rozhodol tak, že dobrovoľnú dražbu vyhlásil za neplatnú. V tejto súvislosti záverom konštatoval, že samotné dražobné konanie, ako také, sa začína až dňom uzatvorenia zmluvy o vykonaní dobrovoľnej dražby medzi dražobníkom a navrhovateľom dražby, a nie dorúčením oznámenia o výkone záložného práva podľa § 151l zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „OZ“).

10. Žalovaný 2/ v odvolaní namietal aj nedostatok pasívnej vecnej legitímácie žalovaného 1/, pretože osoba Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu so sídlom R. XXX, J., v zastúpení správcou L., s. r. o., nie je nositeľom hmotných práv k bytom a nebytovým priestorom, a preto nemôže byť ani stranou konania. Žalobcov návrh, pokiaľ ide o žalovaného 1/, neobsahuje ani obligatórne náležitosti v zmysle § 132 CSP, t. j. riadne označenie strán konania. Takéto označenie je neurčité a nie je zrejmé, voči komu rozsudok smeruje.

11. Žalobca podal voči odvolaniu vyjadrenie, v ktorom konštatoval správnosť rozsudku okresného súdu, keď vyhlásil druhú opakovanú dražbu za neplatnú. Zdôrazňoval, že ku dňu poverenia dražobnej spoločnosti (Y. - dražobná spoločnosť s. r. o.) správcou (L., s. r. o.) na vykonanie dobrovoľnej dražby, nedoplatok v žiadnom prípade nepresiahol sumu 2.000 eur bez príslušenstva. Poukázal pri tom na podmienku v zmysle ust. § 3 ods. 6 zák. č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách. Uviedol, že dôkazy

v tomto smere súdu predložil už vo vyjadrení k vyjadreniam žalovaných ako prílohu č. 2, ktoré boli zaslané súdu 09. 12. 2018, t. j. ešte pred pojednávaním. Opäť poukazoval na nezákonné konanie dražobníka, ktoré spočívalo v tom, že žalobcovi nedoručil notársku zápisnicu s osvedčením o priebehu 2. opakovanej dobrovoľnej dražby konanej dňa 13. 07. 2018; špekulatívne ohodnotenie predmetu dražby znaleckým posudkom č. 94/2018 zo dňa 31. 05. 2018 na sumu 8.000 eur, hoci predchádzajúci znalecký posudok č. 212/2017 zo dňa 08. 11. 2017 znel na sumu 10.600 eur; suma 235,82 eur ako odovzdanie výťažku dražby, ktorá mu bola odoslaná poštovou poukážkou je neprimerane nízka a túto neprevzal, pretože najskôr ani nevedel, čo má uvedená suma predstavovať. Záverom uviedol, že vydražený byt č. 31 je zároveň jeho trvalým pobytom a inú nehnuteľnosť nevlastní. Žiadal, aby odvolací súd rozsudok okresného súdu potvrdil.

12. Žalovaný 2/ vo vyjadrení k vyjadreniu žalobcu opakovane poukázal na to, že strana konania označená ako Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu so sídlom R. XXX, J., v zastúpení správcou L., s. r. o., nie je pasívne vecne legitimovaná. Uviedol, že pokiaľ žalobca chcel ako navrhovateľa dražby označiť všetkých vlastníkov bytov, bolo potrebné ich uviesť menovite a pokiaľ žalobca chcel ako navrhovateľa dražby označiť správcu L., s. r. o., mal ho ako žalovaného výslovne označiť a nie formuláciou „v zast. správcou L., s. r. o.“. V prípade, ak chcel žalobca napadnúť dobrovoľnú dražbu neplatnosťou, mal tak dve možnosti, buď označiť menovite všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, alebo výlučne len správcu. Podľa žalovaného 2/ neboli naplnené procesné podmienky na úspešnosť takejto žaloby, nakoľko neobsahuje obligatórne náležitosti v zmysle § 132 CSP.

13. Žalobca sa v ďalšom vyjadrení pridržal svojich predchádzajúcich tvrdení. K označeniu žalovaného 1/ uviedol, že ho označil ako Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu so sídlom Sklárska 504, Poltár, v zastúpení správcou L., s. r. o., R. XXX/XX, J. a nie ako sa snaží preukázať žalovaný 2/, že mal všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov uviesť menovite.

14. Krajský súd v Banskej Bystrici, ako súd odvolací a príslušný na rozhodnutie o odvolaní v zmysle § 34 CSP, včas podané odvolanie žalobcov prejednal, rozhodnutie súdu prvej inštancie viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania v zmysle § 379 CSP a § 380 CSP preskúmal a bez nariadenia pojednávania podľa § 385 ods. 1 (á contrario) CSP rozsudok okresného súdu postupom podľa ustanovenia § 389 ods. 1 písm. a) CSP v spojení s § 391 ods. 1 CSP zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

15. 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.

16. Odvolací súd pred tým, ako pristúpil k meritórnemu odvolaciemu prieskumu, zisťoval, či procesné strany majú v konaní aktívnu a pasívnu vecnú legitimáciu, a či sú v konaní o vyslovenie neplatnosti dobrovoľnej dražby aj správne označené. Pasívnu vecnú legitimáciu žalovaný 2/ namietal aj v odvolaní, tvrdiac, že subjekt Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu so sídlom Sklárska XXX, J., v zastúpení správcou L., 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.

17. Odvolacia námietka žalovaného 2/ je v tomto smere dôvodná, a to z nasledujúcich dôvodov:

18. 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).

19. Podľa § 21 ods. 2 zák. č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách (veta prvá) v prípade, ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy alebo boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby.

20. Podľa § 21 ods. 4 zák. č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby podľa ods. 2 sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa odseku 2.

21. Podľa § 6 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov správu domu vykonáva spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len „spoločenstvo“) alebo iná právnická osoba alebo fyzická osoba, s ktorou vlastníci bytov a nebytových priestorov uzatvoria zmluvu o výkone správy (ďalej len „správca“). Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní zabezpečiť správu domu spoločenstvom alebo správcom. Povinnosť správy domu vzniká dňom prvého prevodu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.

22. Podľa § 8a ods. 1 zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (veta prvá) vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvoria so správcom písomnú zmluvu o výkone správy.

23. Podľa § 8b ods. 1 písm. h) zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov pri správe domu je správca povinný podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/20200201>> na základe rozhodnutia podľa § 14b ods. 1 písm. o) <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/20200201>>.

24. Podľa § 9 ods. 7 zák. 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. Spoločenstvo a správca vo vlastnom mene zastupujú a konajú na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom a iným orgánom verejnej moci; toto zastupovanie trvá, ak sa v konaní pred súdom alebo iným orgánom verejnej moci nepreukáže rozpor záujmov spoločenstva alebo správcu so záujmom zastupovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

25. 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 osoby, resp. 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 legitimitovanými (žalovanými) navrhovateľ dražby, dražobník a vydražiteľ.

26. Navrhovateľom dražby bola spoločnosť L., s. r. o., ktorá je správcom bytového domu, v ktorom sa nachádza vydražená nehnuteľnosť, t. j. byt č. XX. Zmluva o vykonaní dražby Y. č. XX-X/XXXX s dražobníkom Y. - dražobná spoločnosť, s. r. o., bola uzatvorená dňa 11. 10. 2017.

27. 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 R. XXX, J., v zastúpení správcom L., 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.

28. Predmetný zákon vlastníkom bytov a nebytových priestorov priamo ukladá povinnosť zabezpečiť si správu domu buď formou spoločenstva alebo správcom. V súdnej veci nie je sporné, že v bytovom dome, kde sa nachádza vydražená nehnuteľnosť - byt. č. 3X, 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. <<https://www.epi.sk/form/goto.ashx?t=26&p=1016243&f=2>> 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 zaviazaní 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.

29. Vzhľadom na sledovaný účel správy domu a pri skutočnosti, že na tento zámer bol zo strany vlastníkov zvolený správca, je potrebné konštatovať, že správne označený navrhovateľ dražby má byť sám správca L., 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 zrejmé, 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 L., s. r. o.

30. 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.

31. V ďalšom konaní bude povinnosťou súdu prvej inštancie ustáliť v súčinnosti so žalobcom okruh účastníkov konania na strane žalovaných. Vyzve žalobcu, aby sa vyjadril, či chce na mieste žalovaného 1/ žalovať len vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu alebo len správcu L., s. r. o. alebo spoločne aj vlastníkov bytov a nebytových priestorov a aj správcu L., s. r. o. Na základe zisteného stanoviska žalobcu okresný súd v súlade s vyššie uvedenými právnymi závermi odvolacieho súdu vo veci opäť meritórne rozhodne.

32. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania rozhodne v zmysle § 396 ods. 3 CSP v spojení s § 262 ods. 1 CSP aj bez návrhu súd prvej inštancie v novom rozhodnutí vo veci, ktorým sa konanie bude končiť.

33. Rozhodnutie bolo prijaté senátom odvolacieho súdu pomerom hlasov 3 : 0.
Rozhodnutie bolo prijaté senátom odvolacieho súdu pomerom 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 je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe odvolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi odvolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 CSP).

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) CSP (§ 421 ods. 2 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).