

Súd: Okresný súd Nitra  
Spisová značka: 9C/159/2013  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4113210016  
Dátum vydania rozhodnutia: 14. 01. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Katarína Moravčíková  
ECLI: ECLI:SK:OSNR:2020:4113210016.7

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nitra, sudkyňou JUDr. Katarínou Moravčíkovou, v spore žalobkyne: Z. F., nar. XX.XX.XXXX, bytom T.- Y., H. XXX/X, zastúpená JUDr. Roman Jurík, advokát, M. Flengera 4, Nové Zámky, proti žalovaným: 1. Okresné stavebné bytové družstvo, so sídlom Nitra, Dlhá č. 4, IČO: 36 526 029, 2. Z. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom T., H. XXX/XX, 3. D. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom T., H. XXX/X, 4. U. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom T., T. XX, 5. J. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom T., H. XXX/X, 6. I. Q., nar. XX.XX.XXXX, bytom T., H. X/X, 7. H. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom T., H. 2, 8. V. F. H., nar. XX.XX.XXXX a V. N. Boršodi, nar. XX.XX.XXXX, bytom T., H. X/XX, 9. B. F., nar. XX.XX.XXXX a N. F., nar. XX.XX.XXXX, bytom T., H. X/XX, XX. I. H., nar. XX.XX.XXXX a V. I. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom T., H. XXX/XX, 11. V. I. O., nar. XX.XX.XXXX a T. O., nar. XX.XX.XXXX, bytom T., N. XX, 12. R. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom T., H. X/X, 13. C. N. V., nar. XX.XX.XXXX, bytom T., H. XXX/X, 14. K. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom T., N. X/X, XX. V. D. N., nar. XX.XX.XXXX a D. N., nar. XX.XX.XXXX, bytom T., H. X/XX, 16. I. D., nar. XX.XX.XXXX a K. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom T., H. X/XX, 17. V. F. Q., nar. XX.XX.XXXX a I. Q., nar. XX.XX.XXXX, bytom T., H. 6/2, XX. V. U. Q., nar. XX.XX.XXXX, bytom T., H. X/X, 19. D. Y., nar. XX.XX.XXXX, bytom T., H. X/X, 20. J. D., nar. XX.XX.XXXX a Z. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom T., H. X/X, 21. I. U., nar. XX.XX.XXXX, bytom T., H. X/X, 22. N. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom T., N. XX, 23. I. I. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom T., Q. 22, 24. D. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom T., H. XXX/X, 25. D. Q., nar. XX.XX.XXXX a I. Q., nar. XX.XX.XXXX, bytom T., H. X/XX, 26. Z. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom H. - W., G. XXXX/XX, 27. Z. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom T. H. X/X, XX. S. D., nar. XX.XX.XXXX a D. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom T., H. 2, 29. V. D. R., nar. XX.XX.XXXX a I. R., nar. XX.XX.XXXX, bytom T., H. 2, XX. RNDr. C. H., nar. XX.XX.XXXX a N. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom T., Fr. I. XX, 31. H. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom T., H. 2, 32. I. I. Q., nar. XX.XX.XXXX, bytom T. Q. XXX/X, 33. I. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom T., I. XX/XX, 34. S. G., nar. XX.XX.XXXX a D. r. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom T., H. 2, 35. J. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom T., H. 2, 36. V. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom T., H. 4, 37. I. Y., nar. XX.XX.XXXX a Z. Y., nar. XX.XX.XXXX, bytom T., H. X/X, 38. N. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom T., H. 4, XX. U. I., nar. XX.XX.XXXX a Z. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom T., N. XXX/X, 40. H. H., nar. XX.XX.XXXX a B. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom T., H. X/XX, 41. F. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom T., D. XX, XX. U. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom T., D. XXX/XX, 43. W. Q., nar. XX.XX.XXXX a V. Q., nar. XX.XX.XXXX, bytom T., H. 6, 44. W. B., nar. XX.XX.XXXX a U. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom T., H. 6, XX. V. J. Ďurková, nar. XX.XX.XXXX, bytom T., H. 6, 46. D. Q., nar. XX.XX.XXXX, bytom T., H. 6, XX. Ing. V. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom T., H. 6, zastúpení správcom: B. stavebné bytové družstvo, so sídlom T., S. č. 4, V.: 36 526 029, 48. Dražby a reality PAMAŠA, s.r.o., so sídlom Kpt. Nálepku č. 3009/31, 934 01 Levice, IČO: 36 706 655, 49. V. Z. M., nar. XX.XX.XXXX, bytom C., H. 76, zast. JUDr. MUZIKA, s.r.o., so sídlom Farská 39, Nitra, IČO: 50 104 772, o určenie neplatnosti dražby, takto

### rozhodol:

I. Súd žalobu zamietá.

II. Žalovaným v 1. až 47. rade nárok na náhradu trov konania proti žalobkyni nepriznáva.

III. Žalovaným v 48. a 49. rade priznáva nárok na náhradu trov konania proti žalobkyni v rozsahu 100%. O výške náhrady trov konania rozhodne súd po právoplatnosti rozsudku samostatným uznesením.

IV. Návrh žalobkyne na prerušenie konania zo dňa 28.08.2019 do právoplatného skončenia konania o ústavnej sťažnosti, evidovanej na Ústavnom súde Slovenskej republiky pod sp. zn. Rvp 1518/2019, zamietá.

#### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobou doručenou súdu dňa 27.03.2013 sa žalobkyňa domáhala určenia, že prvá dobrovoľná dražba, vykonaná dňa 28.02.2013, žalovaným v 48. rade, v rámci ktorej bola vydražená nehnuteľnosť - 1-izbový byt č. 7, nachádzajúci sa na 3. poschodí bytového domu súp. č. 460 v Nitre, na ulici Bizetova, vchod č. 6, kat. úz. Nitra, evidovanom na LV č. XXXX, postavený na parc. reg. „C“ č. XXXX zastavané plochy a nádvoría, LV č. XXXX, o výmere 242 m<sup>2</sup>, parc. č. 7422 zastavané plochy a nádvoría, LV č. XXXX, o výmere 238 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX zastavané plochy a nádvoría, LV č. XXXX, o výmere 242m<sup>2</sup>, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach domu súp. č. XXX v Nitre, na ulici Bizetova č. 6 a na spoločných zariadeniach tohto domu a na jeho príslušenstve vo veľkosti 39/3424-in, zapísaného na LV č. XXXX pre kat. úz. Nitra, neplatná. Uplatnila si náhradu trov konania.

2. V žalobe uviedla, že žalovaný v 48. rade ako dražobník vydražil na návrh navrhovateľa dražby - vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome súp. č. 460, H. 6, T., ako žalovaných v 1. až 47. rade, nehnuteľnosť, ktorá bola jej jediným obydľím. Žalobkyňa bola presvedčená o porušení ustanovení zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách ako aj č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa. Žalobkyňa sa dostala do veľkej finančnej tiesne a požičala si peniaze od nebankovej spoločnosti. Nezvládala ich splácať, preto na odporúčenie kontaktovala spoločnosť p. Odráška, ktorý mal pracovať v Broker Haus Polygon. Ponúkol jej, že za ňu splatí všetky dlhy a vytvorí jej osobitný splátkový kalendár s podmienkou, že prepíše byt s tým, že keď všetko splatí, byt sa jej vráti do vlastníctva. Pán Odráška vybavil dva úvery, vo výške 15 078,17 eur a 18 022,83 eur, potom vyzval žalobkyňu, aby prišla do jeho spoločnosti. Tam podpísala rozličné dokumenty, ktorá si pre zhon nestihla ani len poriadne prečítať. Vôbec nepochopila, čo je ich obsahom, čoho sa týkajú. Tým bola uvedená do omylu, pretože on jednal s jasným cieľom obohatiť sa na úkor žalovanej aj so získaním provízie. Táto osoba pripravila žalobkyňu o vlastnícke právo, jej jediné obydlie. Nijaký úver nedostala, išlo len o zastretý úverový vzťah, ktorý sa nikdy nenaplnil. Byt žalobkyne mal byť zábezpekou - zabezpečovacím prevodom práva malo byť postihnuté vlastnícke právo žalobkyne k bytu, pričom takýto prevod je neprijateľný. Žalobkyňa podala na súd aj žalobu o určenie vlastníckeho práva (sp. zn. 7C/140/2013), spolu s návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia, pretože byt bol vo vlastníctve p. Odrášku. Žalobkyňa zostala v byte bývať, platila platby súvisiace s prevádzkou bytu, o ktorých sa mala možnosť dozvedieť. Nevedela o všetkých povinných platbách, pretože Okresné stavebné bytové družstvo (ďalej len OSBD) s ňou odmietlo komunikovať a poskytnúť jej informácie, pretože vlastníkom bol p. Odráška. Byt sa dostal do dražby a hneď v rámci prvého kola bol vydražený. Znalec dražobníka stanovil hodnotu bytu na neuveriteľných a škandalózných 17 200 eur. Skutočná cena bola výrazne vyššia a dlh na byte bol niečo cez málo 1 200 eur. Hrubý nepomer medzi výškou dlhu a hodnotou predmetu zabezpečenia nemôže zakladať a odôvodňovať v právnom štáte zákonom a dobrými mravmi oprávnený výkon práva.

3. Neplatnosť dražby namietala žalobkyňa skrz podhodnotenie nehnuteľnosti a hrubým spôsobom bola zanedbaná odborná starostlivosť zo strany žalovaného v 48. rade ako dražobníka. Žalovaný v 48. rade nezohľadnil, že išlo o obydlie žalobkyne, ktoré je chránené Ústavou SR (čl. 21 ústavy). Svojím konaním porušil § 7 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa a zanedbaním odbornej starostlivosti pri výkone svojej činnosti sa dopustil nekalej obchodnej praktiky. V tomto smere odkázala na nález Ústavného súdu ČR, sp. zn. III.ÚS 384/08. Zároveň sa dovoľavala neplatnosti dražby z dôvodu, že výkon práva, ktorý je neprímeraný alebo sa prieči dobrým mravom, nemôže ponímať súdnu ochranu. Dlž žalobkyne dol 965,47 a hodnota obydliá podľa podhodnoteného posudku bola 17 300 eur. Pri tak výraznom nepomere dlhu a hodnoty predmetu zabezpečenia zálohu je podľa žalobkyne nevyhnutné postupovať primeranejšie, a nie výkonom záložného práva. Žalobkyňa bola vystavená súkromnému dražobnému procesu, z ktorého je vystresovaná, zhoršil sa jej zdravotný stav. Zároveň došlo k neprímeranému zásahu do práva na obydlie a do práva na súkromný a rodinný život žalobkyne. Konaním došlo k porušeniu čl. 8 dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd, pričom poukázala aj na rozhodnutie ÚS SR I. ÚS 13/2000 v spojení s rozhodnutím EŠLP v prípade Stanková v. SR ako aj Paulič v. Chorvátsko. Z nich vyplýva, že akýkoľvek zásah do obydliá je potrebné posudzovať veľmi citlivo a zužujúco s tým, že dotknutá osoba

má mať za každých okolností možnosť dovolať sa ochrany na nezávislom a nestrannom súde. Tento zásah vykonal priamo žalovaný v 48. rade ako dražobník. Samotný zákon o dobrovoľných dražbách ako celok žalobkyňa považovala za protiústavný, pretože nemôže byť niečo, čo je nútený výkon záložného práva, považované za dobrovoľnú dražbu. Odvolala sa aj na ochranu spotrebiteľa tak podľa rozhodnutí Súdneho dvora ES ako aj na samotný zákon o ochrane spotrebiteľa, vo vzťahu k odbornej starostlivosti. Citovala čl. 19, 21 Ústavy SR vo vzťahu k obydliu.

4. Okrem toho navrhla vydať predbežné opatrenia (v súčasnosti neodkladné opatrenie), na základe ktorého sa žalovanému v 49. rade zakáže nakladanie s bytom až do právoplatného ukončenia konania a zároveň jej bude umožnené byť počas trvania konania užívať. Súd tento návrh uznesením zo dňa 25.06.2013, č. k. 9C/159/2013-102 zamietol, pretože žalobkyňa neodôvodnila potrebu jeho vydania. Krajský súd v Nitre na základe odvolania žalobkyne uznesením zo dňa 23.10.2013, č. k. 5Co/324/2013-266 napadnuté uzneseniu súdu prvého stupňa potvrdil.

5. OSBD ako žalovaný v 1. rade a zástupca žalovaných v 2. až 47. rade k veci uviedol, že žalobkyňa predmetný byt získala v roku 2005 zmluvou o prevode vlastníctva družstevného bytu do osobného vlastníctva. V roku 2012 byt predala žalobkyňa na základe kúpnej zmluvy p. I. B., nar. XX.XX.XXXX. Pretože on neplatil zálohové platby, bol byt odstúpený na dražbu. Jeho vlastníčkou je žalovaná v 49. rade, ktorá ho získala na základe osvedčenia dobrovoľnej dražby N 125/2013, Nz 6685/2013, NCRIs 6839/2013, Z 1858/13-771/13.

6. Súd vo veci nariadil pojednávanie na deň 28.05.2015, na ktorom právny zástupcu uviedol, že naďalej prebieha konanie o určenie vlastníckeho práva pod sp. zn. 7C/140/2013 medzi žalobkyňou a žalovanou v 49. rade, ako aj p. Odráškom. Byt, ktorý bol vydražený, žalobkyňa už neobývala, neodišla dobrovoľne, bola vyhnaná. Žalobkyňa je vecne aktívne legitimovaným subjektom v tomto konaní, pretože bola poškodená na svojich právach, a to podľa § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách.

7. Žalobkyňa potvrdila, že v byte už nebýva, na dvere bytu bol prilepený papier s nápisom „dražba“, bolo tam uvedené, kedy a kde bude dražba. O dražbe vedela, ale nebol jej doručený znalecký posudok. Oznámenie o dobrovoľnej dražbe jej podal mladý chlapec, ktorý to rozdával po dome.

8. Zástupca žalovaných v 1. až 47. rade k žalobe uviedol, že OSBD sú vlastníkami 4 bytov. Namietol postavenie zástupcu podľa zákona o vlastníctve bytov, keď ako správca je oprávnený zastupovať vlastníkov bytov, ale podľa procesných ustanovení nemá plnomocnenstvo od jednotlivých vlastníkov. Žalobkyňa nebola vlastníčkou bytu, ktorý bol predmetom dražby, vyplýva to aj z LV č. XXXX zo dňa 28.02.2013, kat. úz. Nitra. Navrhol žalobu zamietnuť.

9. Zástupca žalovaného v 48. rade namietol argumentáciu žalobkyne, pretože podľa listu vlastníctva bol vlastníkom bytu p. B., teda vlastníctvo prešlo z neho na vydražiteľa - žalovanú v 49. rade. Poukázal na § 21 zákona o dobrovoľných dražbách, pričom podľa neho žalobkyňa nepreukázala, v čom bola dotknutá na svojich právach, keď v čase dražby nebola vlastníčkou bytu a ani nepreukázala porušenie samotného zákona. Z jej strany ani zo strany vlastníka bytu nebola predložené ani nájomná zmluva na užívanie bytu a dražobník nemal povinnosť jej predkladať akékoľvek písomnosti o dražbe, znalecký posudok a ani výzvu na sprístupnenie bytu.

10. Konateľ žalovaného v 48. rade uviedol, že sa zúčastňoval osobne obhliadok so znalcom aj pre záujemcov, byt im nebol sprístupnený. Oznámenie o dobrovoľnej dražbe bolo vykonané presne podľa zákona, vlastníkom bytu bol vyzvaný na sprístupnenie bytu, znalec vypracoval potom znalecký posudok, bolo vyhotovené oznámenie o dražbe. Dri druhej obhliadke vyšla z bytu žalobkyňa a povedala, že celé je to podvod a že už rieši vec cez právnikov. Na liste vlastníctva boli okrem vlastníkov bytu aj ďalší veritelia, a to Slovenská sporiteľňa, a.s. Z výťažku dražby bol uspokojený navrhovateľ, zvyšok bol odovzdaný do notárskej úschovy a rozdelený medzi banku a zostatok sa vydal vlastníkovi.

11. Právny zástupca žalovanej v 49. rade vzniesol námietku aktívnej vecnej legitimácie žalobkyne na tejto žalobe. Podľa neho dražba prebehla zákonne, preto navrhol žalobu zamietnuť.

12. Z dôvodu prebiehajúce konania o určenie vlastníckeho práva na tunajšom súde pod sp. zn. 7C/140/2013, bolo konanie uznesením zo dňa 04.06.2015, č. k. 9C/159/2013-404, prerušené. Právoplatnosť nadobudlo dňa 30.06.2015.

13. Rozsudkom Okresného súdu Nitra zo dňa 25.05.2018, č. k. 7C/140/2013-323 bola žaloba žalobkyne o určenie vlastníckeho práva a iné k predmetu dražby zamietnutá. Žalovaným v tomto spore bol pôvodne Michal B., neskôr z dôvodu zmeny vlastníckeho práva to bola žalovaná v 49. rade ako vydražiteľ bytu. Súd vyhodnotil kúpnu zmluvu ako platný právny úkon, v súlade s ustanoveniami Občianskeho zákonníka o právnych úkonoch. Rozsudkom Krajského súdu v Nitre zo dňa 23.05.2019, č. k. 9Co/2072018-369, bol napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie odvolaním žalobkyne potvrdený vo veci samej.

14. Pretože odpadla prekážka, pre ktorú sa konanie prerušilo, súd vyzval žalobkyňu s poukazom na rozhodnutie v spore o určenie vlastníctva, aby oznámila, či trvá na podanej žalobe.

15. Súdu oznámila, že na žalobe trvá a zároveň požiadala o prerušenie konania z dôvodu podania ústavnej sťažnosti, ktorá je vedená na Ústavnom súde SR pod Rvp 1518/2019. V sťažnosti okrem iného uviedla, že „aktuálne prebieha jedno konanie o určenie neplatnosti dražby, ktoré je ale tiež odsúdené na neúspech“ (str. 4, bod 9 ústavnej sťažnosti).

16. Na pojednávaní, ktoré súd nariadil na deň 14.01.2020, sa nezúčastnil právny zástupca žalobkyne, svoju neúčast' ospravedlnil a súhlasil s prejednaním sporu v jeho neprítomnosti. Okrem toho uviedol, že prípadné chyby v označení vlastníkov z dôvodu zmeny vlastníckych práv, nemajú vplyv na rozhodnutie súdov, keďže vlastníkov podľa § 9 ods. 7 zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov zastupuje správca. Ohľadne dlhu, pre ktorý sa viedla dražba, odkázal na rozsudok Krajského súdu v Bratislave, sp. zn. 15C/2/2016, a to v tej súvislosti, že OSBD používalo neprijateľné zmluvné podmienky spočívajúce v uplatnení poplatku z omeškania vo výške 2,5 promile denne z dlžnej sumy, teda 91,25 % ročne z dlžnej sumy.

17. Zástupca žalovaných v 1. až 47. rade navrhol v záverečnej reči žalobu zamietnuť a neuplatniť si nárok na náhradu trov konania, pretože im žiadne nevznikli.

18. Zástupca žalovaného v 48. rade namietol aktívnu vecnú legitimáciu žalobkyne, pretože nebola v čase vykonávania dražby vlastníčkou bytu a dražobník nemal povinnosť vykonávať žiadne úkony voči nej. K samotným námietkam žalobkyne ohľadne ceny bytu uviedol, že znalecký posudok určuje len tzv. referenčnú hodnotu nehnuteľnosti. Dôležitá je ale cena, za ktorú sa byt vydraží, tam ide o cenu trhovú. Na dražbe sa zúčastnilo 16 záujemcov, predmet dražby sa vydražil za cenu cez 30 000 eur. Odkázal na rozhodnutia súdov NS SR Obo 95/2009, 4Cdo 87/2007, NS ČR 21Cdo 1263/2008, 21Cdo 4978/2008, 20Cdo 3342/2012 a 20Cdo 1083/2005. Navrhol žalobu zamietnuť a priznať nárok na náhradu trov konania.

19. Právny zástupca žalovanej v 49. rade považoval žalobu za nedôvodnú, pretože dražba bola vykonaná zákonne. Uplatnil si nárok na náhradu trov konania.

20. Súd vo veci vykonal dokazovanie, po oboznámení sa so žalobou, kúpnu zmluvou zo dňa 01.12.2010, oznámením o dobrovoľnej dražbe č. A 05/2013, výpisom z LV č. XXXX zo dňa 23.02.2013, 13.06.2013, žalobou o určenie vlastníckeho práva, fotografiou o ozname dražby na dverách bytu, rozsudkom Okresného súdu Nitra zo dňa 25.05.2018, č. k. 7C/140/2013-323, rozsudkom Krajského súdu v Nitre zo dňa 23.05.2019, č. k. 9Co/2072018-369, vyjadreniami strán sporu a ich zástupcov a dospel k nasledovnému skutkovému a právnomu stavu:

21. Z kúpnej zmluvy, uzatvorenej medzi žalobkyňou a p. I. B. dňa 01.12.2010 súd zistil, že 1-izbový byt č. X na X.p. bytového domu súp. č. XXX, v T., H. 6, LV č. XXXX pre kat. úz. Nitra bol z výlučného vlastníctva žalobkyne ako predávajúcej prevedený na p. Odrášku ako kupujúceho. Kúpna cena bola dohodnutá sumou 33 500 eur, pričom predávajúca súhlasila s tým, aby jej bola kúpna cena vyplatená z úveru, a to v 2 častiach, vo výške 15 078,17 eur, z ktorej sa mal vyplatiť úver a vo výške 18 022,83 eur, ktorá mala byť poukázaná na bankový účet. Vklad vlastníckeho práva bol povolený rozhodnutím pod V 7687/10.

22. Z oznámenia o dobrovoľnej dražbe č. A 05/2013, podpísaného zástupcom žalovaných v 1. až 47. rade ako vlastníkov bytov a nebytových priestorov a žalovaným v 48. rade dňa 25.01.2013, je zrejmé, že prvá dražba nehnuteľnosti (bytu č. 7) sa mala konať dňa 28.02.2013 v Hoteli Atóm, Levice, so začiatkom o 10.15 hod. V opise predmetu dražby boli uvedené údaje o bytovom dome, v ktorom sa byt nachádzal, bol tam popis bytu, jeho rozloha, dispozičné riešenie ako aj vybavenie bytu. Boli uvedené spoločné časti, zariadenia a príslušenstvo domu, bol opísaný stav predmetu dražby. Tu bolo uvedené, že ohodnotenie predmetu dražby bolo vykonané bez obhliadky v zmysle § 12 ods. 3 zák. 527/2002 Z. z., a to z dostupných podkladov dražobníka a o stave bytu bolo uvážené, že je vybavený štandardne bez modernizácie a rekonštrukcie s pôvodným zariadením. Všeobecná hodnota bola určená znaleckým posudkom spoločnosti Znalectvo, s.r.o. zo dňa 31.12.2012, č. 27/2012. Okrem spôsobu zloženia zábezpeky, formy zaplataenia vydraženej sumy, podmienok odovzdania predmetu dražby, boli v oznámení popísané záväzky na predmete dražby, a to záložné právo v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov ako aj záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., podľa V 7273/10. v poučení oznámenia bolo uvedené, že ak boli porušené ustanovenia zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby, a to v lehote 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. Osoba, ktorá podala na súde takúto žalobu je povinná oznámiť príslušnej správe katastra nehnuteľností začatie súdneho konania. Účastníkom súdneho konania o neplatnosť dražby sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a žalobca. Neplatnosť dražby nie je možné vysloviť z dôvodu oneskoreného začatia dražby, ak bolo príčinou oneskoreného začatia dražby konanie inej dražby tým istým dražobníkom na tom istom mieste alebo ak neumožnil vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má k predmetu dražby iné ako vlastnícke právo, vykonať riadnu obhliadku predmetu dražby.

23. Z výpisu z LV č. XXXX pre. kat. úz. Nitra zo dňa 23.02.2013 (pred konaním dražby) je zrejmé, že vlastníkom bytu č. X pod por. č. XX bol k tomuto dňu I. B.. Na LV je uvedená poznámka o začatí výkonu záložného práva veriteľa formou dobrovoľnej dražby ako aj poznámka o konaní tejto dražby dňa 28.02.2013 o 10.15 hod.

24. Z výpisu z LV č. XXXX pre. kat. úz. Nitra zo dňa 13.06.2013 (po dražbe) je zrejmé, že vlastníkom bytu č. X pod por. č. XX bola už Ing. Z. M. ako žalovaná v 49. rade. Na LV je uvedená poznámka o vedení konania o určenie vlastníckeho práva (P 244/13) ako aj o určenie neplatnosti dražby (P361/13). Predmetný byt nadobudla v dražbe, podľa osvedčenia o priebehu dobrovoľnej dražby N125/2013, Nz 6685/2013, NCRIs 6839/2013, Z 1858/13-771/13.

25. Predmetný byt užívala od vykonania dražby žalovaná v 49. rade. Jej vlastnícke právo bolo zachované aj napriek tomu, že žalobkyňa sa domáhala voči nej určenia vlastníckeho práva k predmetu dražby. Žaloba žalobkyne, vedená pod sp. zn. 7C/140/2013, bola zamietnutá, preto platí, že údaj o vlastníckovi nehnuteľnosti podľa § 70 ods. 1 zák. č. 162/1995 Z. z. katastrálneho zákona je hodnoverný, ak sa nepreukáže opak. Opak preukázaný nebol, preto súd vychádza z toho, že vlastníkom bytu je žalovaná v 49. rade a pred ňou bol vlastníkom bytu práve I. B., ktorý vystupoval v spore 7C/140/2013 pôvodne tiež ako žalovaný.

26. Žalobkyňa v žalobe označila ako žalovaných OSBD a ostatné osoby, ktoré boli vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, evidovaných na LV č. XXXX, a to presne tak, ako sú uvedení v záhlaví tohto rozsudku, ako aj dražobníka a vydražiteľa.

27. Podľa § 21 ods. 2 zák. č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, v znení účinnom v čase konania dražby (ďalej len zákona o dobrovoľných dražbách), v prípade, ak boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby zaniká, ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa príklepu okrem prípadu, ak dôvody neplatnosti dražby súvisia so spáchaním trestného činu a zároveň ide o dražbu domu alebo bytu, v ktorom má predchádzajúci vlastník predmetu dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu; 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 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2002/527/20090101.html>>).

28. Podľa § 21 ods. 3 zákona o dobrovoľných dražbách, osoba, ktorá podala na súde žalobu podľa odseku 2, je povinná oznámiť príslušnej správe katastra nehnuteľností začatie súdneho konania.

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

30. Podľa § 78 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len CSP) , nútené spoločenstvo je procesné spoločenstvo, v ktorom osobitný predpis vyžaduje pre úspech v spore účasť všetkých subjektov právneho vzťahu.

31. Podľa § 78 ods. 2 CSP, súd žalobu zamietne, ak nie je splnená podmienka účasti všetkých subjektov podľa odseku 1.

32. Na to, aby sa niekto stal stranou konania, netreba, aby bol účastníkom hmotno - právneho vzťahu, o ktorý v konaní ide - stačí, ak podá žalobu (v takom prípade sa stáva žalobcom), alebo aby bola proti nemu podaná žaloba (v takom prípade sa stáva žalovaným). Či však bude žalobca v spore úspešný, závisí od toho, či on aj žalovaný sú skutočne účastníkmi hmotnoprávneho vzťahu, z ktorého žalobca vyvodzuje žalobou uplatnený nárok. Pre označenie stavu vyplývajúceho z hmotného práva, kedy je žalobca subjektom práva a žalovaný subjektom povinnosti, ktoré sú predmetom konania, sa v civilnom procesnom práve používa pojem vecná legitímácia. Vecnú legitímáciu má ten subjekt, komu svedčí stav z hmotného práva, teda kto je nositeľom subjektívneho práva (aktívna vecná legitímácia) alebo nositeľom subjektívnej povinnosti vyplývajúcej z hmotného práva (pasívna vecná legitímácia), o ktorých sa v konaní rozhoduje. Z hľadiska posúdenia vecnej legitímácie nie je rozhodujúce, či a na základe čoho sa žalobca subjektívne cíti byť účastníkom určitého hmotnoprávneho vzťahu, resp. subjektívne vníma žalovaného ako účastníka určitého hmotnoprávneho vzťahu, ale vždy iba to, či žalobca a žalovaný účastníkmi daného hmotnoprávneho vzťahu objektívne sú, alebo nie sú. Nedostatok aktívnej vecnej legitímácie znamená, že ten, kto o sebe tvrdí, že je nositeľom hmotnoprávneho oprávnenia (žalobca), nie je nositeľom hmotnoprávneho oprávnenia, o ktoré v konaní ide; o nedostatok pasívnej vecnej legitímácie ide vtedy, ak ten, o kom žalobca tvrdí, že je nositeľom hmotnoprávnej povinnosti (žalovaný), v skutočnosti objektívne nie je nositeľom hmotnoprávnej povinnosti, o ktorú v konaní ide (rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 3 Cdo 192/2004 <<http://merit.slv.cz/3Cdo192/2004>>).

33. Preskúvanie vecnej legitímácie, či už aktívnej (na strane žalobcu) alebo pasívnej (na strane žalovaného), je imanentnou súčasťou súdneho konania (viď napr. rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 2 Cdo 205/2009 <<http://merit.slv.cz/2Cdo205/2009>>). Pred preskúmaním uplatňovaného nároku je vždy súd povinný zistiť, či subjekty, ktoré vystupujú ako strany konania, sú skutočne účastníkmi hmotnoprávneho vzťahu, z ktorého žalobca odvodzuje svoje subjektívne práva.

34. Žaloba o určenie neplatnosti dražby je žalobou na určenie právnej skutočnosti podľa § 137 písm. d) CSP - neplatného konania, ktoré vyplýva priamo z osobitného predpisu, a to zo zákona o dobrovoľných dražbách (§ 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách). Pri tomto druhu žaloby z konkrétneho hmotnoprávneho vzťahu vyplýva logický dôvod, prečo je potrebné, aby súd určil právnu skutočnosť (minulú udalosť). Dôvodom je to, že rozhodnutie súdu je osobitnou podmienkou, že na právny úkon sa hľadá ako na neplatný.

35. Závažnosť následkov spojených s márnym uplynutím trojmesačnej lehoty, čiže nemožnosť namietat dražby, resp. nemožnosť zvrátiť vlastnícke právo vydražiteľa k predmetu dražby si naliehavejšie žiadalo upraviť vecnú legitímáciu v súdnom konaní, aby osoba, ktorá sa obráti na súd so snahou dosiahnuť určenie neplatnosti dražby, sa nemusela obávať, že prehrá prípadne spor len z dôvodu, že „zabudla niekoho žalovať.“ Preto zákonná úprava, v § 21 ods. 4 zákona o dobrovoľných dražbách presne vymedzuje, že stranami sporu o neplatnosť dražby sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba, ktorá namieta neplatnosť dražby. Navrhovateľom dražby boli vlastníci bytov a nebytových priestorov, vymedzení ako žalovaní v 1. až 47. rade, ktorých ako správca zo zákona zastupuje OSBD, označený ako žalovaný v 1. rade. Dražobníkom bol žalovaný v 48. rade - Dražby a reality PAMAŠA, s.r.o., vydražiteľom žalovaná v 49. rade - Ing. Alexandra Rybárová a dotknutou

osobou mala byť žalobkyňa. Z uvedeného jednoznačne vyplýva, že žalobkyňa počas celého konania neoznačila ako stranu sporu predchádzajúceho vlastníka, ktorým bol Michal B.. Súd má vykonaným dokazovaním preukázané, že pred dražbou bol p. Odráška vlastníkom predmetu dražby, a to už od roku 2010, kedy byť nadobudol na základe kúpnej zmluvy od žalobkyne. Z ustanovenia § 21 ods. 4 zákona o dobrovoľných dražbách je zrejmý taxatívny výpočet účastníkov súdneho konania, z čoho následne možno vyvodíť, že ak niektorá z označených osôb v konaní nie je žalobcom, musí byť žalovaným v konaní. V tomto prípade ide o nútené spoločenstvo podľa § 79 CSP, ktoré vyplýva priamo zo zákona. Existencia spoločenstva je vynútená priamo zákonom a musí existovať v čase vyhlásenia rozsudku o neplatnosť dobrovoľnej dražby. Ak žalobca namiesto núteného spoločenstva žaluje len niektoré subjekty, a nie všetky, je to dôvod na zamietnutie žaloby pre nedostatok pasívnej vecnej legitímácie. Zo samotnej dôvodovej správy k CSP vyplýva, že účasť všetkých účastníkov v spore sa vyžaduje napr. práve podľa zákona o dobrovoľných dražbách.

36. Súd s poukazom na uvedené dospel k záveru, že žalobný návrh je potrebné zamietnuť pre nedostatok pasívnej legitímácie v spore, pretože žalobkyňa ako žalovaného neuviedla predchádzajúceho vlastníka bytu.

37. Ďalším zákonným predpokladom úspešného určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby je preukázanie porušenia zákona o dobrovoľných dražbách žalobcom ako osobou, ktorá tu tvrdí, že bola pre porušenie ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách dotknutá na svojich právach. Zákon výslovne neurčuje, ktoré ustanovenia majú takú povahu, že ich porušenie zakladá právo na podanie žalobného návrhu o neplatnosť dobrovoľnej dražby, preto s použitím extenzívneho výkladu možno vychádzať z toho, že porušenie ktoréhokoľvek ustanovenia zákona o dražbách môže byť dôvodom pre podanie žalobného návrhu, musí však existovať príčinná súvislosť medzi porušením niektorého ustanovenia či ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách a vznikom ujmy na právach žalobcu. Povinnosť tvrdenia a dôkazné bremeno je na žalobkyni, ktoré v predmetnom spore ale neunesla, keď nepoukázala na porušenie čo i len jedného z konkrétnych ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách, k preskúmaniu ktorých by súd následne mohol pristúpiť. V spore bolo preukázané, že žalobkyňa nebola v čase dražby vlastníčkou bytu, nevedela preukázať existenciu prípadného nájmu k bytu alebo inú zmluvu resp. skutočnosť, ktorá by ju oprávňovala byť užívateľ. Pokiaľ ide o obsah žaloby, za jedinú možnú pripomienku k samotnej dražbe by sa mohla považovať námietka ohľadne ceny predmetu dražby. V tomto smere ale súd poukazuje na vyjadrenie žalovaného v 48. rade ako dražobníka, ktorý presne špecifikoval rozdiel medzi referenčnou a trhovou hodnotou nehnuteľnosti, a to priamo aj s odkazom na súdnu prax. Z vykonaného dokazovania mal súd preukázané (rozsudok č. k. 7C/140/2013-323, str. 5), že žalovaná v 49. rade zaplatila za predmet dražby 33 000 eur. Ostatné námietky, týkajúce sa ohľadne nedoručenie dokumentácie o dražbe, porušenie základného ľudského práva na obydlie nie sú dôvodné, pretože dražobník nemal povinnosť zo zákona o dobrovoľných dražbách žalobkyni tieto dokumenty doručovať, pretože nemala nepreukázala žiadny vzťah k predmetu dražby. Okrem toho, samotná žalobkyňa má pravdepodobne pochybnosť o svojej žalobe, keď v ústavnej sťažnosti zo dňa 26.08.2019, pre ktorú inak navrhla aj prerušenie tohto sporu, uviedla, že „konanie o neplatnosť dražby je ale tiež odsúdené na neúspech“.

38. Vzhľadom na vyššie uvedené, napriek tomu, že hlavným z dôvodov pre zamietnutie žaloby bol nedostatok pasívnej vecnej legitímácie, nad rámec súd uvádza, že v tomto spore by nebola žalobkyňa uniesla povinnosť tvrdenia ako aj dôkaznú povinnosť. Preto existuje aj ďalší dôvod pre zamietnutie žaloby, a to pre nedostatok aktívnej vecnej legitímácie na strane žalobkyne. Žalobkyňa nepreukázala žiadne porušenie zákona o dobrovoľných dražbách, preto nemohla byť dotknutá na svojich právach žiadnym spôsobom.

39. S poukazom na vyššie uvedené dôvody súd žalobu žalobkyne v celom rozsahu zamietol.

40. Podľa § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

41. Podľa § 262 ods. 1 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

42. Podľa článku 17 CSP, súd postupuje v konaní tak, aby vec bola čo najrýchlejšie prejednaná a rozhodnutá, predchádza zbytočným prieťahom, koná hospodárne a bez zbytočného a neprimeraného zaťažovania strán sporu a iných osôb.

43. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP v spojení s § 262 ods. 1 CSP. V tomto prípade súd žalobu žalobcu zamietol, preto platí, že úspešnými v spore boli žalovaní v 1. až 49. rade. Zástupca žalovaného v 1. rade ako aj žalovaní v 2. až 47. rade si neuplatnili nárok na náhradu trov konania, pretože im žiadne nevznikli. Súdu zo spisu tiež vyplýva, že žalovaným v 1. až 47. rade žiadne trov v spore nevznikli, preto im súd výrokom III. aj s poukazom na článok 17 CSP nárok na náhradu trov konania voči žalobkyni nepriznal. Vzhľadom na skutočnosť, že žalovaní v 48. a 49. rade boli v spore úspešní v celom rozsahu a nárok na náhradu trov konania si uplatnili, súd im výrokom IV. priznal voči žalobkyni nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%. Strany sporu nenavrhli a ani súd nezistil v priebehu konania prípadné uplatnenie § 257 CSP vo vzťahu k nároku o trovách konania a ani existenciu dôvodov hodných osobitného zreteľa, pre ktoré by mal podľa tohto ustanovenia postupovať a náhradu trov konania žalovaným v 48. a 49. rade nepriznať.

44. Žalobkyňa podala prostredníctvom svojho právneho zástupcu dňa 28.08.2019 návrh na prerušenie konania do právoplatného rozhodnutia Ústavného súdu o podanej sťažnosti voči rozsudku Krajského súdu v Nitre č. k. 9Co/207/2018- 369 ako aj Okresného súdu Nitra č. k. 7C/140/2013-323, a to pre porušenie práva na spravodlivý proces, evidovanej pod Rvp 1518/2019. V sťažnosti okrem iného uviedla, že „aktuálne prebieha jedno konanie o určenie neplatnosti dražby, ktoré je ale tiež odsúdené na neúspech“. Súd tento návrh žalobkyne zamietol, pretože skutočnosť, že žalobkyňa podala ústavnú sťažnosť proti právoplatným rozsudkom, nie je podľa názoru súdu dôvodom na prerušenie konania podľa § 164 CSP. Podanie ústavnej sťažnosti jednou zo strán sporu nie je zákonnou prekážkou v konaní a prejednávanej veci. Súd uvádza, že zákon dáva súdu možnosť, nie povinnosť konanie prerušiť. Ustanovenie § 164 CSP upravuje fakultatívne prerušenie konania, pričom súd vždy musí podriaďiť priebeh konania aj zákonnej požiadavke rýchlej a účinnej ochrany práv účastníkov v súdnom konaní a použiť to opatrenie, prostredníctvom ktorého je ochrana práv účastníkov konania rýchlejšia a účinnejšia. Rozhodujúcim hľadiskom je teda zásada hospodárnosti konania, preto prerušenie konania predstavuje vo všeobecnosti skôr výnimku ako pravidlo. Ak by zákonodarca mal v úmysle, aby podanie ústavnej sťažnosti mala mať za následok prerušenie konania, vyjadril by to priamo v zákone. Žalobkyňa svojou ústavnou sťažnosťou napadla rozhodnutia Krajského súdu v Nitre ako aj Okresného súdu Nitra, ktoré sú právoplatné, preto je nimi súd prvej inštancie viazaný, na čo podanie ústavnej sťažnosti nemá vplyv. Za týchto okolností sa v konaní na Ústavnom súde Slovenskej republiky nerieši žiadna taká otázka, ktorá by mohla mať význam pre rozhodnutie súdu v prejednávanej veci, preto nie je preto daný dôvod na prerušenie konania podľa § 164 CSP. Prípadné prerušenie konania z dôvodu podania ústavnej sťažnosti žalobkyni by viedlo k neúčelnému predlžovaniu konania, čím by došlo k porušeniu práv na prerokovanie veci bez zbytočných prieťahov v zmysle čl. 48 Ústavy SR, najmä vo vzťahu k žalovaným, ktorí návrh na prerušenie konania nepodali. Z tohto dôvodu súd vo veci ďalej konal a rozhodol, a preto aj návrh na prerušenie konania žalobkyni zamietol.

#### **Poučenie:**

Proti výroku č. I až III. tohto rozhodnutia možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou Okresného súdu Nitra na Krajský súd v Nitre.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok, ďalej CSP) 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).

Podľa § 365 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 nevykonával 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.

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

V prípade, že si povinný dobrovoľne nesplní čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, môže oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.

Proti výroku IV. rozhodnutia odvolanie nie je prípustné (§ 357 písm. n) CSP a contrario).