

Súd: Okresný súd Brezno  
Spisová značka: 2C/63/2016  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6316201888  
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 05. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Stanislava Padúchová  
ECLI: ECLI:SK:OSBR:2019:6316201888.3

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Brezno, sudkyňou JUDr. Stanislavou Padúchovou, v právnej veci žalobcu S. S. Q., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom L. XXX/XX, XXX XX P., proti žalovaným: 1/ Dražobná spoločnosť, a.s., IČO: 35 849 703, so sídlom Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, práv. zast. STANĚK VETRÁK & PARTNERI, s.r.o., IČO: 36 795 038, so sídlom Vlčkova 18, 811 06 Bratislava, 2/ Československá obchodná banka, a.s., IČO: 36 854 140, so sídlom Michalská 18, 815 63 Bratislava a 3/ REALITY pre vás, s.r.o., IČO: 44 876 777, so sídlom Nám. M. R. Štefánika 6, 977 01 Brezno, práv. zast. JUDr. Richardom Piliarom, advokátom, AK so sídlom Školská 4, 977 01 Brezno, v konaní o vyslovenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, takto

### rozhodol:

I. Súd u r č u j e, že právny úkon - dobrovoľná dražba osvedčená Notárskou zápisnicou spísanou notárkou Mgr. Stanislavou Palkovou, so sídlom Notárskeho úradu Štefánikova 7, Senec, pod č. N 71/2016, Nz 5192/2016, NCRIs 5345/2016, ktorá sa konala dňa XX.XX.XXXX v Hoteli Arcade\*\*\*, Námestie SNP 5, Banská Bystrica, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti zapísané Okresným úradom P., odbor katastrálny, na LV č. XXX, nachádzajúce sa v okrese P., obec P., k.ú. P., a to rodinný dom so súp. č. XXX, postavený na parcele C-KN č. XXXX, pozemok parc. C-KN č. XXXX o výmere XXX m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria a pozemok parc. C-KN č. XXXX o výmere XXX m<sup>2</sup>, druh pozemku záhrady, je n e p l a t n á.

II. Žalobca m á voči žalovaným nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa podanou žalobou domáhal vyslovenia neplatnosti dobrovoľnej dražby vykonanej dňa XX.XX.XXXX žalovaným v 1/ rade pod č. XXXX/XXXX, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti, a to rodinný dom so súp. č. XXX postavený na pozemku parc. č. XXXX, ďalej pozemok parc. č. XXXX zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXX m<sup>2</sup> a pozemok parc. č. XXXX záhrada o výmere XXX m<sup>2</sup>, všetky nachádzajúce sa v k.ú. P., zapísané na LV č. XXX (ďalej len „dotknuté nehnuteľnosti“). Žalobu odôvodnil tým, že bol výlučným vlastníkom dotknutých nehnuteľností, pričom v rodinnom dome so súp. č. XXX má od roku 1996 nahlásený trvalý pobyt s tým, že adresa uvedená v jeho občianskom preukaze (P., L. XXX/XX) sa zhoduje s adresou, na ktorej sa nachádza dotknutý rodinný dom so súp. č. XXX. V roku 2005 žalobca uzatvoril Zmluvu o hypotekárnom úvere č. XXXXX-XXXXXXXX/XXXX zo dňa XX.XX.XXXX v znení jej Dodatku č. X zo dňa XX.XX.XXXX a Dodatku č. X zo dňa XX.XX.XXXX, na základe ktorých mu spol. ISTROBANKA, a.s., poskytla úver vo výške 3.500.000,-Sk (116.178,716 Eur), pričom tento použil na rekonštrukciu rodinného domu na L. ulici súp. č. XXX v P.. V prípade že by nebol schopný svoj záväzok zo Zmluvy o hypotekárnom úvere splniť, bola uzatvorená Zmluva o zriadení záložného práva č. ZN 15A/051/2005 na dotknuté nehnuteľnosti. Právnym nástupcom Istrobanky a.s. sa stal žalovaný v 2/ rade. V roku 2014 sa dostal do dočasnej platobnej neschopnosti, v nadväznosti

na čo ho veriteľ požiadal o zaplatenie celého záväzku, ktorý mu vyčíslil v sume 102.899,95 Eur. Dňa 16.04.2015 žalobcovi oznámil začatie výkonu záložného práva, a to formou dobrovoľnej dražby, pričom jej vykonaním bol poverený žalovaný v 1/ rade. K 24.06.2015 bol vypracovaný znalecký posudok, v zmysle ktorého boli dotknuté nehnuteľnosti ohodnotené na sumu 176.000,-Eur. Prvé kolo dražby sa uskutočnilo dňa 15.10.2015, avšak neúspešne. Opakovaná dražba sa konala dňa 14.12.2015, opäť bola neúspešná. Napriek tomu, že zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách (ďalej len „Zákon o dobrovoľných dražbách“) neupravuje tretie kolo dražby, žalovaný v 1/ rade vyhlásil na deň 15.02.2016 ďalšie kolo dražby pod označením „Oznámenie o opakovanej dražbe č. 1063/2015“, čím konal v rozpore so zákonom. Z Osvedčenia o priebehu dražby č. N 71/2016, Nz 5192/2016, NCRIs 5345/2016 zo dňa 15.02.2016, sa následne žalobca dozvedel, že došlo k vydraženiu dotknutých nehnuteľností za sumu 96.800,-Eur, vydražiteľom bol žalovaný v 3/ rade. Keďže žalovaný v 1/ rade konal v rozpore so Zákonom o dobrovoľných dražbách, žalobca sa domáhal vyslovenia neplatnosti dobrovoľnej dražby konanej dňa XX.XX.XXXX. Nezákonnosť konania žalovaného v 1/ rade, a teda neplatnosť dražby, spočívala podľa žalobcu v nedodržaní zákonom stanovených lehôt, z toho, že predmet dražby bol vydražený v nezákonomnom konaní, z neplatnosti použitého znaleckého posudku a v absencii zmluvy o vykonaní dražby uzatvorenej medzi žalovaným v 1/ rade a žalovaným v 2/ rade.

2. Žalobca k žalobe pripojil: informatívny výpis z Listu vlastníctva č. XXX zo dňa XX.XX.XXXX, Potvrdenie o zmene súpisného čísla a orientačného čísla zo dňa XX.XX.XXXX, fotokópiu občianskeho preukazu, znalecký posudok č. XX/XXXX, Notársku zápisnicu N 2565/2015, Nz 36343/2015, NCRIs 37379/2015, zo dňa 15.10.2015, Oznámenie o dražbe zn. 793/2015 zo dňa 08.09.2015, Notársku zápisnicu N 3115/2015, Nz 55481/2015, NCRIs 57182/2015, zo dňa 14.12.2015, Oznámenie o dražbe zn. 897/2015 zo dňa 03.11.2015 a Notársku zápisnicu N 71/2016, Nz 5192/2016, NCRIs 5345/2016, zo dňa 15.02.2016.

3. Žalovaný v 1/ rade v písomnom vyjadrení k žalobe navrhol žalobu v celom rozsahu zamietnuť. K namietanému nesprávnemu označeniu tretej dražby za opakovanú dražbu uviedol, že medzi účastníkmi nie je sporná skutočnosť, že prebehli celkovo tri dražby, pričom prvé dve boli neúspešné. V tejto súvislosti poukázal na § 22 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách, z ktorého vyplýva, že opakovanou dražbou je každá dražba (t.j. druhá, tretia, štvrtá, atď.), ktorá nasleduje po dražbe, na ktorej predmet nebol vydražený a súčasne medzi tým istým navrhovateľom dražby a tým istým dražobníkom bola uzatvorená zmluva o vykonaní opakovanej dražby v zákonnej lehote, k čomu došlo aj v danej veci. Túto námietku žalobcu tak považoval za nedôvodnú. K namietanému použitiu neplatného znaleckého posudku žalovaný v 1/ rade opätovne poukázal na § 22 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách, v zmysle ktorého v prípade opakovanej dražby, ako to bolo aj v danom prípade, je doba platnosti znaleckého posudku určená v trvaní jedného roka od jeho vyhotovenia. Keďže znalecký posudok č. XX/XXXX, použitý pri dražbách, bol vypracovaný dňa XX.XX.XXXX, jeho platnosť trvala až do 24.07.2016, a teda pri dražbe uskutočnenej dňa 15.02.2016 bol použitý v súlade so Zákonom o dobrovoľných dražbách. K namietanej cene dosiahnutej dražbou poukázal na § 16 ods. 6 Zákona o dobrovoľných dražbách. Všeobecná hodnota nehnuteľností bola stanovená na sumu 176.000 Eur. Ako vyplýva z Notárskej zápisnice, z údajov poskytnutých Odborom správy registrov SVS MV SR dňa 07.03.2016 a výpisu z listu vlastníctva č. XXX zo dňa 15.05.2015, žalobca mal v tom čase trvalý pobyt evidovaný v stavbe so súp. č. XXX, pričom v dražbe bola predávaná stavba so súp. č. XXX. Keďže dražba bola opakovanou dražbou a žalobca nemal v stavbe so súp. č. XXX evidovaný trvalý pobyt, najnižšie podanie nemohlo byť podľa § 16 ods. 6 Zákona o dobrovoľných dražbách nižšie ako polovica zo sumy 176.000 Eur, t.j. nižšie ako 88.000 Eur. Vzhľadom na, že nehnuteľnosti boli vydražené za sumu 96.800 Eur, táto suma presahuje zákonné minimum, a preto aj túto námietku žalobcu považoval žalovaný v 1/ rade za nedôvodnú.

4. Žalovaný v 1/ rade k vyjadreniu k žalobe pripojil: Notársku zápisnicu N 71/2016, Nz 5192/2016, NCRIs 5345/2016, zo dňa 15.02.2016, Zmluvu o vykonaní opakovanej dražby zo dňa XX.XX.XXXX, Oznámenie z Odboru správy registrov SVS MV SR zo dňa 07.03.2016 a informatívny výpis z Listu vlastníctva č. XXX zo dňa 14.05.2015.

5. Žalovaný v 2/ rade v písomnom vyjadrení k žalobe uviedol, že so žalovaným v 1/ rade uzatvoril celkovo tri zmluvy o vykonaní dražby, a to dňa XX.XX.XXXX, dňa XX.XX.XXXX a dňa XX.XX.XXXX. Poukázal na to, že nakoľko dražba dňa XX.XX.XXXX bola neúspešná, žalovaný v 2/ rade uzatvoril so žalovaným v 1/ rade zmluvu o vykonaní opakovanej dražby. V tejto súvislosti poukázal na § 22 ods. 1 Zákona o

dobrovoľných dražbách, v zmysle ktorého sa v takomto prípade nemusí zaistiť nový odhad hodnoty predmetu dražby, ak je k dispozícii odhad nie starší ako jeden rok pred konaním opakovanej dražby, čo pri dražbe použitý znalecký posudok č. XX/XXXX spĺňal, keďže bol vyhotovený dňa 24.06.2015. Žalovaný v 2/ rade má za to, že dražobný proces splnil nároky v zmysle Zákona o dobrovoľných dražbách, a preto považuje žalobu za nedôvodnú.

6. Žalovaný v 3/ rade rovnako podanú žalobu navrhol zamietnuť, pričom sa plne stotožnil s vyjadreniami žalovaných v 1/ a 2/ rade. Zo svojich doterajších skúseností má za to, že dražba, pri ktorej mu bol udelený príklep, prebehla v súlade so Zákonom o dobrovoľných dražbách.

7. Žalobca sa k vyjadreniam žalovaných v rade 1/ a v rade 2/ písomne nevyjadril. Vo vyjadrení k vyjadreniu žalovaného v rade 3/ žalobca uviedol, že dražobník porušil zákon. Keďže v draženej nehnuteľnosti mal trvalý pobyt, minimálna cena vydraženia mohla byť 132.000 Eur, zatiaľ čo nehnuteľnosti boli vydražené za 96.800 Eur.

8. Žalovaný v rade 1/ v ďalšom písomnom podaní uviedol, že žalobca nepreukázal porušenie žiadneho ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách. Žalobu žiadal zamietnuť.

9. Na pojednávaní konanom dňa 09.11.2016 žalobca súdu predložil návrh na pripustenie zmeny žaloby datovaný dňa 08.11.2016, a to jej rozšírenie, pričom žiadal, aby súd okrem vyššie uvedeného v bode 1. odôvodnenia tohto rozhodnutia určil aj, že Zmluva o splátkovom úvere č. XXXXX-XXXXXXXX/XXXX zo dňa XX.XX.XXXX uzatvorená medzi žalobcom a žalovaným v 2/ rade je absolútne neplatná. Ďalej, aby súd určil, že úver zo dňa 22.11.2005, ktorý mu poskytol žalovaný v 2/ rade je bezúročný a bez poplatkov; určil, že žalovaným v 2/ rade použitá okamžitá splatnosť záväzkov - neprimerane vysoká sankcia spojená s neplnením záväzkov je neprijateľná zmluvná podmienka podľa § 53 ods. 4 písm. k/; určil, že právne úkony záložného veriteľa - žalovaného v 2/ rade pri realizácii výkonu záložného práva zo Zmluvy o zriadení záložného práva k dotknutým nehnuteľnostiam sú neplatné; určil, že právne úkony dražobníka - žalovaného v 1/ rade pri realizácii dobrovoľnej dražby dotknutých nehnuteľností sú neplatné. Žalovaní v 1/ a 3/ rade navrhli na pojednávaní návrh na pripustenie zmeny žaloby zamietnuť. Keďže návrh na zmenu žaloby bol súdu doručený po tom, čo žaloba o určenie neplatnosti dražby bola žalovaným už doručená, súd o podanom návrhu rozhodol postupom v zmysle § 142 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“) a na pojednávaní vyhlásil uznesenie, ktorým zmenu žaloby nepripustil z dôvodu podľa § 143 ods. 1 CSP, keď výsledky doterajšieho dokazovania ohľadom predmetu sporu (neplatnosť dobrovoľnej dražby), ako aj príprava na pojednávanie, nemohli byť podkladom na konanie o zmenenej žalobe, v ktorej žalobca žiadal preskúmať zmluvu o hypotekárnom úvere, a pojednávanie by z tohto dôvodu muselo byť odročené.

10. Súd vo veci rozhodol rozsudkom č.k. 2C/63/2016-142 zo dňa 09.11.2016, ktorým žalobcu zamietol a žalovaným v 1/, 2/ a 3/ rade priznal nárok na náhradu trov konania. Svoje rozhodnutie odôvodnil tým, že boli splnené podmienky uskutočnenia opakovanej dražby a za nedôvodnú vyhodnotil aj námietku týkajúcu sa znaleckého posudku, ktorý podľa žalobcu bol neplatný. Čo sa týka výšky ceny dosiahnutej vydražením, ani v tomto prípade súd nezistil porušenie zákona. Dražený bol rodinný dom so súp. č. XXX. Žalobca však v občianskom preukaze, registri obyvateľov, na LV č. XXX ako aj v notárskych zápisniciach má uvádzanú adresu P., L. XXX/XX. Žalovaní v rade 1/ a 2/ tak pri dojednávaní a uskutočňovaní dražby nemohli mať vedomosť o tom, že žalobca by mal mať v dražených nehnuteľnostiach trvalý pobyt. Bolo povinnosťou žalobcu o tom informovať dražobníka a ak tak neučinil, sám si privodil ujmu na svojich právach.

11. Na odvolanie žalobcu, Krajský súd v Banskej Bystrici uznesením č.k. 12Co/336/2017-297 zo dňa 29.03.2018 zrušil rozsudok okresného súdu a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutia. Odvolací súd vytkol okresnému súdu procesné pochybenie, keď predvolanie na pojednávanie ako aj vyjadrenie žalovaného v rade 3/ doručoval do vlastných rúk R.. Y. K., advokátskej koncipientky JUDr. Jána Boška Boškoviča, k čomu došlo už potom ako žalobca súdu oznámil odvolanie plnomocenstva pre právneho zástupcu. Tým bolo porušené právo žalobcu na spravodlivý súdny proces. Odvolací súd ďalej okresnému súdu vytkol, že nezaujal stanovisko k (ne)platnosti Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti zo dňa XX.XX.XXXX, že k súdnemu spisu nepripojil dražobný spis, bez ktorého nebolo možné zistiť, či dražba bola vykonaná v súlade so Zákonom o dobrovoľných dražbách a či žalobca vzniesol u žalovaného v 1/ rade námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby a že zo spisu nemožno

vyvodíť, že žalovaný v 1/ rade vyzval žalobcu, aby oznámil bez zbytočného odkladu všetky skutočnosti, ktoré sú mu známe o stave predmetu dražby, ako aj o právach a o záväzkoch viazaných na predmete dražby. Odvolací súd zároveň konštatoval, že skutočnosť, že predmet dražby - nehnuteľnosť, bola nesprávne zapísaná v katastri nehnuteľností u Okresného úradu Brezno, odboru katastrálneho, na LV č. XXX, pre obec a k.ú. P. ako rodinný dom súpisné číslo XXX, postavený na parcele CKN XXXX, hoci súpisné číslo nehnuteľnosti v čase dražby bolo XXX a eventuálna nevedomosť žalovaného v 1/ rade ohľadne trvalého pobytu žalobcu v predmete dražby, nemá vplyv na podstatnú okolnosť, ktorú okresný súd nesprávne vyhodnotil, t.j. že žalobca (dlžník) mal v čase dražby v predmete dražby, nachádzajúcom sa v P., na ul. L. súpisné číslo XXX a orientačné číslo XX, hlásený trvalý pobyt. Potom záver okresného súdu o tom, že najnižšie podanie pri opakovanej dražbe, v ktorej bol žalobca prihlásený k trvalému pobytu, mohlo byť nižšie než tri štvrtiny hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom, je v rozpore s ust. § 16 ods. 6 zákona o dobrovoľných dražbách.

12. Po vrátení veci, súd postupoval v intenciách zrušujúceho uznesenia odvolacieho súdu a žalobcovi doručil vyjadrenie žalovaného v 3/ rade, ku ktorému sa tento vyjadril tak ako je uvedené v bode 7. odôvodnenia tohto rozhodnutia. Vo veci súd opätovne vykonal dokazovanie oboznámením sa s obsahom spisu a dražobného spisu, opätovným výsluchom strán sporu a prednesom právnych zástupcov, pričom na základe vykonaného dokazovania zistil nasledovný skutkový stav veci:

13. Dňa 22.12.2005 bola medzi spoločnosťou ISTROBANKA, akciová spoločnosť, J. Q. rod. Q. ako klientom a žalobcom ako spoludlžníkom uzatvorená Zmluva o hypotekárnom úvere č. XXXXX-XXXXXX/XXXX, na základe ktorej banka poskytla klientovi hypotekárny úver vo výške 3.500.000 Sk na prestavbu a rekonštrukciu rodinného domu, súpisné číslo XXX, nachádzajúceho sa na ulici L., v okrese, obec a k.ú. P. Úver bol splatný ku dňu 10.11.2030. Podľa čl. IX bod 8, celý hypotekárny úver (zostatok istiny a príslušenstvo) sa môže stať splatným, ak existuje nedoplatok jednej splátky alebo jej časti po dobu dlhšiu ako 30 dní. Podľa čl. X. bola pohľadávka z hypotekárneho úveru o.i. zabezpečená aj zriadením záložného práva k nehnuteľnostiam podľa Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. ZN XXA/XXX/XXXX uzavretej medzi bankou ako záložným veriteľom a J. Q. ako záložcom, ktorej predmetom bol nehnuteľný majetok evidovaný vtedajším Katastrálnym úradom P. P., Správou katastra P., pre okres, obec a k.ú. P. na LV č. XXX v X/X, ako pozemok CKN č. XXXX, zastavená plocha a nádvorie o výmere XXX m<sup>2</sup>, pozemok CKN č. XXXX, záhrady o výmere XXX m<sup>2</sup> a rodinný dom súp. č. XXX, postavený na pozemku CKN č. XXXX.

14. V rovnaký deň bola medzi spoločnosťou ISTROBANKA, akciová spoločnosť ako záložným veriteľom a J. Q. rod. Q. ako záložcom uzatvorená aj Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. ZN XXA/XXX/XXXX. Jej účelom bolo zabezpečenie pohľadávky záložného veriteľa zo zmluvy o hypotekárnom úvere č. XXXXX-XXXXXX/XXXX. Hodnota zabezpečenej pohľadávky je 3.500.000 Sk. Predmetom zmluvy je zriadenie záložného práva k nehnuteľnostiam evidovaným vtedajším Katastrálnym úradom P. P., Správou katastra P., pre okres, obec a k.ú. P. na LV č. XXX, ktorých výlučným vlastníkom je záložca v X/X, ako pozemok CKN č. XXXX, zastavená plocha a nádvorie o výmere XXX m<sup>2</sup>, pozemok CKN č. XXXX, záhrady o výmere XXX m<sup>2</sup> a rodinný dom súp. č. XXX, postavený na pozemku CKN č. XXXX. Podľa čl. V bod 2, v prípade ak úverový dlžník nebude plniť podmienky zmluvy o hypotekárnom úvere, najmä ak zabezpečená pohľadávka alebo jej časť nie je riadne a včas splnená, je záložný veriteľ oprávnený v súlade s ustanovením § 151a a nasl. Občianskeho zákonníka uspokojiť sa zo zálohu, a to predajom zálohu z voľnej ruky alebo prostredníctvom sprostredkovateľa alebo dobrovoľnou dražbou podľa osobitného predpisu (zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách) alebo sa domáhať uspokojenia zo zálohu podľa osobitných predpisov (napr. Občiansky súdny poriadok, Exekučný poriadok) na náklady záložcu. O spôsobe výkonu záložného práva rozhodne záložný veriteľ. Podľa čl. V bod 15, záložca týmto udeľuje záložnému veriteľovi súhlas na predaj zálohu dobrovoľnou dražbou.

15. Z predloženej Notárskej zápisnice N 2565/2015, Nz 36343/2015, NCRIs 37379/2015, spísanej notárkou JUDr. Martou Pavlovičovou, Notársky úrad so sídlom v Bratislave, Šafárikovo námestie 4, vyplýva, že dňa XX.XX.XXXX sa v Hoteli ARCADE\*\*\*, Banská Bystrica, uskutočnilo na požiadanie dražobníka - žalovaného v 1/ rade prvé kolo dražby. Oznámenie o dražbe, zn. 793/2015 zo dňa 08.09.2015, bolo uverejnené žalovaným v 1/ rade v registri dražieb dňa 10.09.2015 pod číslom XXXX/XXXX. Licitátorom bol JUDr. Martin Hatara. Predmetom dražby boli dotknuté nehnuteľnosti evidované na LV č. XXX, k.ú. P., a teda rodinný dom so súp. č. XXX ako polyfunkčná budova a pozemky s parc. č.

XXXX a XXXX. Hodnota predmetu dražby bola zistená znaleckým posudkom č. XX/XXXX vypracovaným dňa 24.07.2015 Ing. Miroslavom Dubecom, znalcom v odbore Stavebníctvo, odvetvie Stavebná fyzika, Odhad hodnoty nehnuteľnosti, evid. č. 910615, a predstavuje sumu 176.000,-Eur. Navrhovateľom dražby bol žalovaný v 2/ rade. Najnižšie podanie bolo určené v sume 176.000,-Eur. Vlastníkom predmetu dražby ku dňu konania dražby bol žalobca (S.. S. Q., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom XXX XX P., L. XXX/XX, v celosti). Dražba bola neúspešná z dôvodu, že žiadny záujemca nezložil dražobnú zábezpeku.

16. Z predloženej Notárskej zápisnice N 3115/2015, Nz 55481/2015, NCRIs 57182/2015, spisanej notárkou JUDr. Martou Pavlovičovou, Notársky úrad so sídlom v Bratislave, Šafárikovo námestie 4, vyplýva, že dňa XX.XX.XXXX sa v Hoteli ARCADE\*\*\*, Banská Bystrica, uskutočnilo na požiadanie dražobníka - žalovaného v 1/ rade prvé kolo dražby. Oznámenie o dražbe, zn. 897/2015 zo dňa 03.11.2015, bolo uverejnené žalovaným v 1/ rade v registri dražieb dňa 06.11.2015 pod číslom XXXX/XXXX. Licitátorom bol JUDr. Martin Hatara. Predmetom dražby boli dotknuté nehnuteľnosti tak, ako je uvedené vyššie v bode 15. Najnižšie podanie bolo určené v sume 176.000,-Eur. Vlastníkom predmetu dražby ku dňu konania dražby bol žalobca (S.. S. Q., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom XXX XX P., L. XXX/XX, v celosti). Dražba bola neúspešná z dôvodu, že žiadny záujemca nezložil dražobnú zábezpeku.

17. Z predloženej Notárskej zápisnice N 71/2016, Nz 5192/2016, NCRIs 5345/2016, spisanej notárkou Mgr. Stanislavou Palkovou, Notársky úrad so sídlom v Senici, Štefánikova 7, vyplýva, že dňa XX.XX.XXXX sa v Hoteli ARCADE\*\*\*, Banská Bystrica, uskutočnila na požiadanie dražobníka - žalovaného v 1/ rade dražba na základe zmluvy uzavretej medzi žalovaným v 1/ rade a žalovaným v 2/ rade. Oznámenie o opakovanej dražbe, zn. 1063/2015, bolo v Notárskom centrálnom registri dražieb uverejnené dňa 14.01.2016 pod číslom NCRdr 138/2016. Licitátorom bola Mgr. Simona Hercegová. Predmetom dražby boli dotknuté nehnuteľnosti tak, ako je uvedené vyššie v bode 15. Vlastníkom predmetu dražby ku dňu konania dražby bol žalobca (S.. S. Q., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom XXX XX P., L. XXX/XX, v celosti). Navrhovateľom dražby bol žalovaný v 2/ rade, dražobníkom žalovaný v 1/ rade. Išlo o opakovanú dražbu - druhé kolo dražby. Najnižšie podanie bolo určené v sume 132.000 Eur s minimálnym prihodením v sume 200 Eur. Do zoznamu účastníkov dražby, ktorí zložili dražobnú zábezpeku, sa zapísal jeden účastník s poradovým číslom 6 (žalovaný v 3/ rade). Licitátor o 12:20 hod. otvoril dražbu. Vyvolaním trikrát po sebe vyzval účastníkov dražby, aby urobili podania najmenej vo výške najnižšieho podania, t.j. vo výške 132.000 Eur, pričom žiadny takéto podanie neurobil. Následne licitátor na základe zmluvy uzatvorenej medzi navrhovateľom dražby a dražobníkom znížil najnižšie podanie na sumu 123.200 Eur, následne na sumu 114.000,-Eur a na sumu 105.600,-Eur. Napokon pri výške najnižšieho podania v sume 96.800 Eur účastník s poradovým číslom 6 (žalovaný v 3/ rade) urobil podanie vo výške 96.800 Eur. Nakoľko ani po tretej výzve nebolo urobené vyššie podanie, licitátor udelil príklep účastníkovi s poradovým číslom 6 (žalovanému v 3/ rade) a oznámil, že tento účastník sa stal vydražiteľom. Dražba bola ukončená udelením príklepu o 12:32 hod.

18. Zo zmluvy o vykonaní opakovanej dražby uzatvorenej dňa XX.XX.XXXX medzi žalovaným v 2/ rade a žalovaným v 1/ rade vyplýva, že žalovaný v 2/ rade navrhol žalovanému v 1/ rade vykonať opakovanú dražbu, predmetom ktorej mali byť dotknuté nehnuteľnosti. Zmluvu uzatvárali podľa § 16 a § 22 Zákona o dobrovoľných dražbách. Podľa čl. V zmluvy dôvodom na vykonanie dražby bola existencia pravej a splatnej pohľadávky žalovaného v 2/ rade voči dlžníkom (žalobcovi a J. H.) zo Zmluvy o hypotekárnom úvere č. XXXXX-XXXXXXXX/XXXX a skutočnosť, že predmet dražby nebol vydražený v prvom kole dražby. Podľa čl. VI sa zmluvné strany dohodli, že najnižším podaním bude 75% z hodnoty určenej znaleckým posudkom, ktorého vypracovanie zabezpečí žalovaný v 1/ rade. V prípade, ak nebude urobené ani najnižšie podanie, žalovaný v 2/ rade súhlasil s tým, aby licitátor postupne znižoval najnižšie podanie na dražbe až na sumu vo výške 50% hodnoty predmetu dražby podľa znaleckého posudku.

19. Podľa oznámenia Odboru správy registrov SVS MV SR zo dňa 07.03.2016 žalobca mal k tomuto dátumu evidovaný trvalý pobyt na adrese P., L. XXX/XX. Túto adresu má žalobca uvedenú aj na LV č. XXX, na ktorom sú zapísané dotknuté nehnuteľnosti.

20. Podľa potvrdenia Mesta Brezno zo dňa 15.03.2016 pre rodinný dom nachádzajúci sa v Brezne na ulici L., číslo parcely XXXX, bolo určené súpisné číslo XXX a orientačné číslo XX. Predchádzajúce súpisné číslo bolo XXX.

21. Z pripojeného dražobného spisu súd zistil nasledovné skutočnosti:

21.1. Znalecký posudok bol žalobcovi doručený dňa 10.08.2015 (pozn. súdu, hoci žalobca na doručeníke uvádza dátum 7.8., z doručeníky je zjavné, že zásielka mu bola doručená až pri opakovanom doručení, t.j. dňa 10.08.2015;). Listom datovaným dňom 07.08.2015, v ktorom i sám žalobca uvádza, že znalecký posudok mu bol doručený dňa 10.08.2015, žalobca podal námietky voči znaleckému posudku, keď sa nestotožnil s ohodnotením nehnuteľnosti. Podľa dátumovej pečiatky žalovaný v 1/ rade prevzal námietky žalobcu dňa 09.09.2015. Žalovaný v 1/ rade odpovedal na námietky žalobcu listom zo dňa 09.09.2015, pričom vzhľadom k tomu, že žalobca prevzal znalecký posudok dňa 10.08.2015 a námietky zaslal dňa 08.09.2015, na tieto neprihliadol z dôvodu uplynutia zákonnej lehoty na podanie námietok.

21.2. Listom zo dňa 28.05.2015 bol žalobca žalovaný v 1/ rade vyzvaný, aby umožnil vykonanie ohodnotenia nehnuteľnosti a jej obhliadku, ktorá sa bude konať dňa 24.06.2015 o 09.00 hod. V tejto výzve bol zároveň žalobca vyzvaný s poukazom na ust. § 13a ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, aby bez zbytočného odkladu oznámil všetky skutočnosti, ktoré sú mu známe o stave predmetu dražby, ako aj o právach a záväzkoch viaznucich na predmete dražby, o nájomných zmluvách vzťahujúcich sa k predmetu dražby, prípadne, aby oznámil, či na jeho majetok nebol vyhlásený konkurz alebo bola povolená reštrukturalizácia, a to najneskôr pri ohodnotení predmetu dražby.

22. Žalobca pred súdom uvádzal, že pri dobrovoľnej dražbe bol porušený zákon, nakoľko nehnuteľnosť bola predaná za nižšiu cenu ako to Zákon o dobrovoľných dražbách pripúšťa.

Námietal tiež, že znalec pri ohodnotení nehnuteľností vychádzal zo starého znaleckého posudku, ktorý bol vypracovaný pri poskytnutí hypotekárneho úveru, pričom vzhľadom k tomu, že nehnuteľnosť bola zrekonštruovaná, táto mala mať vyššiu hodnotu. alovanému v 1/ rade hneď v úvode uvádzal, že v draženej nehnuteľnosti má trvalý pobyt; konkrétne o tom upovedomil zamestnanca žalovaného v 1/ rade, pána J. L. na obhliadke, ktorá sa konala dňa XX.XX.XXXX. Na dôkaz toho poukázal na písomnú svedeckú výpoveď E. R. zo dňa XX.XX.XXXX. V tejto súvislosti tiež zdôraznil, že všetky písomnosti mu chodili na adresu jeho trvalého pobytu, a teda do rodinného domu, ktorý bol vydražený. Navyše to, že na adrese vydražených nehnuteľností má trvalý pobyt, vyplýva aj katastrálnej mapy, ktorá je súčasťou znaleckého posudku. Žalovanému v 1/ rade vytkol, že lustráciu jeho trvalého pobytu robil až týždeň po dražbe. Trvalý pobyt vo vydraženej nehnuteľnosti má od roku 2010, ale o nesúlade súpisného čísla so skutočným stavom evidovaným v katastri nehnuteľností sa dozvedel až po dražbe. Mesto ho skôr neinformovalo. Podľa žalobcu je dražba neplatná aj pre rozpor vyúčtovania dražby so zákonom.

23. Právny zástupca žalovaného v 1/ rade pred súdom zotrval na písomnom vyjadrení k žalobe. Námietky žalobcu označil za plne neopodstatnené. Zákon o dobrovoľných dražbách bol v procese dražby dodržaný. Čo sa týka trvalého pobytu žalobcu poukázal na § 16 ods. 6 Zákona o dobrovoľných dražbách, v zmysle ktorého bolo smerodajné to, kde mal žalobca hlásený trvalý pobyt, pričom podľa listu vlastníctva, ako aj podľa registra obyvateľov, mal hlásený trvalý pobyt v stavbe so súpisným číslom XXX. Poukázal na to, že potvrdenie Mesta Brezno o prečíslovaní súpisného čísla, ktoré predložil žalobca, je datované až dňom 15.03.2016, teda potom ako dražba prebehla. Ďalej zdôraznil, že nehnuteľnosti boli prečíslované už v rokoch 1981-1982, pričom žalobca nepodal žiadosť o prečíslovanie súpisného čísla do katastra nehnuteľností, na dôkaz čoho právny zástupca žalovaného v 1/ rade predložil rozhodnutie Mesta Brezno zo dňa 25.05.2016 a listinu Okresného úradu Brezno, odboru katastrálneho zo dňa 26.05.2016. Žalovaný v 1/ rade pri realizácii dražby vychádzal z údajov katastra, ktoré sú hodnoverné. Žalobca bol postupom podľa § 13a ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách vyzvaný na oznámenie všetkých skutočností, ktoré sú mu známe o stave predmetu dražby, a to listom zo dňa 28.05.2015. Žalobca si nesplnil svoje zákonné povinnosti, ktoré mu vyplývali jednak z ust. § 13a ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z., ako aj zo zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a zo zákona o hlásení trvalého pobytu občanov.

24. Zástupca žalovaného v 2/ rade pred súdom uviedol, že advokát, ktorý podal žalobu zrejme nebol žalobcom riadne splnomocnený. Oni sa s advokátom skontaktovali a tento uviedol, že žalobcu nepozná, ani ho nezastupoval. Požiadal preto o poskytnutie lehoty za účelom zadováženia písomného vyjadrenia advokáta, či plnú moc prijal. Podľa názoru zástupcu žalovaného v 2/ rade, hoci aj žalobca žalobu sám podpísal, nie je v nej prejavená jeho vôľa. Žaloba preto nebola podaná riadne.

25. Právny zástupca žalovaného v 3/ rade pred súdom rovnako zotrval na svojom písomnom vyjadrení k žalobe a pripojil sa k vyjadreniu žalovaného v 1/ a 2/ rade. Aj podľa jeho názoru žalobu podala neoprávnená osoba.

26. Žalobca vo vzťahu k plnomocenstvu udelenému advokátovi uviedol, že s advokátom sa nikdy nestretol ani sa s ním telefonicky nespojil, hoci sa o to pokúšal. Uviedol, že sami ho oslovili, keď sa zrejme dozvedeli o dražbe jeho nehnuteľnosti. Plnú moc mu predložila advokátska koncipientka v Bratislave, kde sa s ňou stretol, pričom jej zaplatil 500 Euro bez dokladu. Táto žalobu ako aj predbežné opatrenie pripravovala a všetko mu zaslala e-mailom. Potom on žalobu podal sám a aj zaplatil súdny poplatok.

27. Podľa § 137 písm. d) CSP žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

28. Podľa § 12 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa všeobecnej hodnoty v mieste a čase konania dražby. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik, jeho časť alebo o kultúrnu pamiatku 3) alebo ak je vlastníkom predmetu dražby územný samosprávny celok alebo orgán štátnej správy, musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom, 11a) ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako šesť mesiacov. Znalec ohodnotí aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny.

29. Podľa § 12 ods. 5 Zákona o dobrovoľných dražbách, vlastníkom predmetu dražby je oprávnený do desiatich pracovných dní od doručenia znaleckého posudku podľa odseku 4 vzniesť u dražobníka námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby a prípadne žiadať vyhotoviť znalecký posudok iným znalcom. Dražobník je povinný sa so vznesenými námietkami písomne vysporiadať a najneskôr päť pracovných dní pred konaním dražby zaslať vlastníčkovi predmetu dražby písomnú odpoveď. Ak vlastníkom predmetu dražby žiada vyhotoviť nový znalecký posudok, zabezpečí dražobník znalecký posudok bezodkladne do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti od iného znalca.

30. Podľa § 13a ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách, vlastníkom predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, alebo nájomca sú povinní bez zbytočného odkladu oznámiť dražobníkovi na jeho žiadosť všetky skutočnosti, ktoré sú im známe o stave predmetu dražby, ako aj o právach a záväzkoch viaznucich na predmete dražby.

31. Podľa § 16 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách, dražbu je možné vykonať len na základe písomnej zmluvy o vykonaní dražby, ktorú uzavrie navrhovateľ dražby s dražobníkom; to neplatí, ak ide o majetok štátu, ak je dražobníkom orgán štátnej správy, alebo ak ide o majetok územného samosprávneho celku, ak je dražobníkom tento územný samosprávny celok alebo ak je dražobníkom navrhovateľ dražby.

32. Podľa § 16 ods. 6 Zákona o dobrovoľných dražbách vo veciach zákonného záložného práva a v prípadoch, ak je predmetom dražby alebo opakovanej dražby byt alebo dom, v ktorom má dlžník hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu, 12b) najnižšie podanie nemôže byť nižšie ako tri štvrtiny hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom a v ostatných prípadoch výkonu záložného práva nižšie ako polovica hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom a ak ide v poradí o prvú dražbu, najnižšie podanie nemôže byť nižšie ako 90% hodnoty predmetu dražby, ktorým je byt alebo dom, v ktorom má dlžník hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu, 12b) určenej znaleckým posudkom a v ostatných prípadoch, ak ide v poradí o prvú dražbu nižšie ako 80% hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom.

33. Podľa § 22 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách 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 vyznení o zmarení dražby.

34. V zmysle § 137 písm. d) CSP prípustnosť podanej žaloby o určenie právnej skutočnosti, ktorou je neplatnosť dražby, vyplýva z osobitného predpisu, a to § 21 ods. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách. Účastníkmi konania (stranami sporu) o neplatnosť dražby sú navrhovateľ dražby (žalovaný v 2/ rade),

dražobník (žalovaný v 1/ rade), vydražiteľ (žalovaný v 3/ rade), predchádzajúci vlastníak (žalobca) a dotknutá osoba podľa § 21 ods. 4 Zákona o dobrovoľných dražbách.

35. Žalobca sa podanou žalobou domáhal určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby konanej dňa XX.XX.XXXX z dôvodu, že sa konalo „tretie kolo dražby“, ktoré Zákonom o dobrovoľných dražbách nepozná, z dôvodu absencie zmluvy o vykonaní dražby, z neplatnosti znaleckého posudku a z výšky ceny dosiahnutej vydražením. Z hľadiska úloh uložených okresnému súdu odvolacím súdom v zrušujúcom uznesení, bolo povinnosťou súdu zaoberať sa Zmluvou o hypotekárnom úvere ako aj Zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti, ktoré obe boli uzatvorené dňa XX.XX.XXXX. Po zrušení prvého rozhodnutia súdu a vrátení veci na nové prejednanie a rozhodnutie, žalovaný v 2/ rade tvrdil, že žaloba žalobcu je neplatným právnym úkonom.

36. Súd sa v prvom rade zaoberal námietkou žalovaného v 2/ rade, ku ktorej sa pripojili aj ostatní žalovaní. Súd konštatuje, že žalobca podal žalobu osobne dňa 18.03.2016. K žalobe pripojil plnomocenstvo pre advokáta JUDr. Jána Boška Boškoviča, v ktorom žalobca súhlasil s jeho zastupovaním advokátskou koncipientkou. Podľa žalovaných však tento advokát žalobcu nikdy nezastupoval, čo zistili potom ako sa s týmto advokátom skontaktovali. Žalobca vo vzťahu k udeleniu plnomocenstva uviedol, že toto mu priniesla advokátska koncipientka na stretnutie do Bratislavy a táto aj žalobu skoncipovala, za čo jej zaplatil. Potvrdil však, že s advokátom sa nikdy nestretol. K uvedenému tvrdeniu žalovaných súd uvádza, že v danom prípade mohla vzniknúť pochybnosť len o tom, či došlo k platnému udeleniu plnomocenstva. Keďže však žalobu nepodpísal advokát, ale samotný žalobca a túto doručil súdu v zákonnej lehote, nemožno hovoriť o neplatnom právnom úkone. Podpisom žaloby žalobca prejavil svoju vôľu domáhať sa vyslovenia neplatnosti dražby, preto súd vyhodnotil túto námietku žalovaných ako nedôvodnú. Z tohto dôvodu preto súd ani nevyhovel žiadosti žalovaného v 2/ rade o poskytnutie lehoty za účelom zadováženia písomného vyjadrenia advokáta, či plnú moc prijal. Ani prípadné vyjadrenie advokáta v tom smere, že žalobcu nikdy nezastupoval, by nemalo vplyv na účinky žalobcom podanej a ním podpísanej žaloby, ale len na (ne)platnosť plnomocenstva.

37. Preskúmaním Zmluvy o hypotekárnom úvere ako aj Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti, ktoré obe boli uzatvorené dňa XX.XX.XXXX, dospel súd k záveru, že tieto sú v zmysle ust. § 52 Občianskeho zákonníka zmluvami spotrebiteľskými, keď veriteľ (banka) mal pri uzatváraní a plnení zmluvy postavenie dodávateľa, pretože konal v rámci predmetu svojej podnikateľskej činnosti a na strane dlžníka vystupovali spotrebiteľia - fyzické osoby, ktoré uzatvárali zmluvy pre svoj osobný prospech (na účely rekonštrukcie domovej nehnuteľnosti), teda zmluvy neuzatvárali v rámci predmetu svojej obchodnej činnosti alebo inej podnikateľskej činnosti. Obe zmluvy boli uzatvorené slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, neodporujú zákonu, ani ho neobchádzajú. Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti bola uzatvorená za účelom zabezpečenia záväzku záložného veriteľa zo zmluvy o hypotekárnom úvere, pričom záložný veriteľ bol oprávnený uspokojiť sa predajom zálohu i v dobrovoľnej dražbe podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách. Súd tak dospel k záveru, že obe zmluvy boli uzatvorené platne, pričom nezistil ani porušenie všeobecne záväzných predpisov na ochranu spotrebiteľa.

38. Na základe vykonaného dokazovania nebolo sporné, že dňa XX.XX.XXXX sa na návrh žalovaného v 2/ rade uskutočnila dobrovoľná dražba, pri ktorej došlo k vydraženiu dotknutých nehnuteľností vo vlastníctve žalobcu. Predmet dražby bol vydražený za sumu 96.800 Eur a vydražiteľom sa stal žalovaný v 3/ rade. Tejto dobrovoľnej dražbe predchádzala neúspešná dražba uskutočnená dňa 14.12.2015 a neúspešná dražba uskutočnená dňa 15.10.2015. Žalobca v konaní namietal zákonnosť tejto opakovanej dražby z dôvodu, že išlo o v poradí tretiu dražbu, pričom Zákonom o dobrovoľných dražbách „tretie kolo dražby“ nepozná a neupravuje, ktorú však súd vyhodnotil za nedôvodnú. V tomto smere súd prisvedčil argumentácii žalovaných a poukazuje na § 22 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách, ktorý upravuje opakovanú dražbu. V zmysle uvedeného ustanovenia opakovanou dražbou je každá ďalšia dražba, ktorej predchádzala neúspešná dražba a zároveň medzi navrhovateľom dražby a dražobníkom došlo k uzatvoreniu zmluvy o vykonaní opakovanej dražby v lehote do 10 dní po doručení zápisnice o vykonanej dražbe alebo vyznutení o zmarení dražby. Ide o špecifickú dražbu, pri ktorej dražobník nemusí vykonávať niektoré úkony z dôvodu, že už boli vykonané v súvislosti s pôvodnou dražbou a ich opätovný výkon by bol duplicitný a z toho dôvodu zbytočný. V danom prípade tak súd konštatuje, že boli splnené všetky podmienky uskutočnenia opakovanej dražby, keď tejto predchádzala neúspešná dražba

zo dňa 14.12.2015 a súčasne žalovaný v 1/ a v 2/ rade uzatvorili dňa XX.XX.XXXX zmluvu o vykonaní opakovanej dražby.

39. V nadväznosti na skutočnosti uvedené v bode 38 za nedôvodnú súd považoval aj námietku žalobcu ohľadom neexistencie zmluvy o vykonaní dražby, nakoľko žalovaný v 1/ rade túto zmluvu predložil ako listinný dôkaz, a tak súd nemal pochybnosti o jej existencii a súčasne ani preskúmaním zmluvy nezistil dôvody jej neplatnosti, či porušenie ustanovení Zákona o dobrovoľných dražbách pri jej uzatváraní s tým, že žalobca napokon uvedené ani nenamietal.

40. Pokiaľ ide o námietku žalobcu voči znaleckému posudku č. XX/XXXX, v konaní nebolo sporné, že tento bol vypracovaný dňa 24.07.2015 a že cena dotknutých nehnuteľností bola určená v sume 176.000 Eur. Žalobca v konaní namietal cenu predmetu dražby určenú týmto znaleckým posudkom, ktorá bola podľa jeho názoru nízka vzhľadom na zhodnotenie nehnuteľnosti a ďalej skutočnosť, že znalecký posudok nebolo možné použiť pri dražbe dňa 15.02.2016 s poukazom na § 12 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách, keď tento bol v čase dražby starší ako 6 mesiacov. Tieto námietky súd vyhodnotil ako nedôvodné. Zákon o dobrovoľných dražbách priznáva vlastníčkovi predmetu dražby oprávnenie vzniesť u dražobníka námietku proti ohodnoteniu predmetu dražby, prípadne žiadať vyhotoviť znalecký posudok iným znalcom. Musí tak však urobiť v zákonnej lehote 10 pracovných dní od doručenia znaleckého posudku. Súd z dražobného spisu zistil, že žalobcovi bol znalecký posudok doručený dňa 10.08.2015. Žalobca síce podal námietky voči znaleckému posudku, avšak až po uplynutí zákonnej lehoty, a to listom, ktorý bol žalovanému v 1/ rade (dražobníkovi) dňa 09.09.2015 a z ktorého vyplýva, že námietky žalobca zaslal dňa 08.09.2015. V dražobnom spise sa síce nenachádza obálka, z ktorej by bolo možné zistiť zaslanie námietok žalobcu práve v tento deň, žalobca však pri oboznamovaní dražobného spisu súdom nenamietal, že by námietky podal v zákonnej lehote. Z uvedeného dôvodu preto žalovaný v 1/ rade listom zo dňa 09.09.2015, na námietky žalobcu neprihliadol, pričom súd konštatuje, že tak urobil dôvodne. Ak ďalej žalobca namietal, že znalecký posudok nebolo možné použiť pri dražbe dňa 15.02.2016, súd k tejto námietke uvádza, že zjavne opomenul tú skutočnosť, že v danom prípade išlo o opakovanú dražbu, pri ktorej § 22 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách výslovne upravuje, že v tomto prípade dražobník nemusí zaisťovať nový odhad predmetu dražby, ak má k dispozícii odhad nie starší ako jeden rok pred konaním opakovanej dražby, čo znalecký posudok č. XX/XXXX spĺňal.

41. Súd sa napokon zaoberal námietkou výšky ceny dosiahnutej vydražením. Práve táto skutočnosť bola v konaní najviac rozporovaná, keďže pre jej určenie Zákon o dobrovoľných dražbách určuje rozdielne limity v závislosti od toho, či predmetom dražby bola nehnuteľnosť, v ktorej mal dlžník hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu alebo nie. Podľa Notárskej zápisnice N 71/2016, Nz 5192/2016, NCRIs 5345/2016 boli vydražené nehnuteľnosti evidované na LV č. XXX, k.ú. P., a to rodinný dom so súp. č. XXX a pozemky s parc. č. XXXX a XXXX; vlastníkom predmetu dražby ku dňu konania dražby bol žalobca, trvale bytom P., L. XXX/XX. Adresu trvalého pobytu na adrese P., L. XXX/XX má žalobca uvedenú aj v občianskom preukaze, registri obyvateľov i vo výpise z LV č. XXX. Žalobca v konaní poukazoval na to, že vo vydraženej nehnuteľnosti (rodinný dom so súp. č. XXX) má hlásený trvalý pobyt, na podporu čoho predložil potvrdenie o zmene súpisného a orientačného čísla zo dňa XX.XX.XXXX, z ktorého vyplýva, že pre rodinný dom nachádzajúci sa v P. na ulici L., číslo parcely XXXX, bolo určené súpisné číslo XXX a orientačné číslo XX s tým, že predchádzajúce súpisné číslo bolo XXX. Zároveň poukazoval na to, že na túto skutočnosť upozornil aj zamestnanca žalovaného v 1/ rade, pána J. L. na obhliadke, ktorá sa konala dňa XX.XX.XXXX, o čom predložil aj písomnú svedeckú výpoveď E. R. zo dňa XX.XX.XXXX a napokon poukazoval aj na to, že i všetky písomnosti mu chodili na adresu jeho trvalého pobytu, a teda do rodinného domu, ktorý bol vydražený. Žalovaný v 1/ rade v zásade poukazoval na to, že v procese výkonu dražby mal za to, že žalobca v dražených nehnuteľnostiach nemá trvalý pobyt, keďže podľa § 16 ods. 6 Zákona o dobrovoľných dražbách je smerodajné, kde mal žalobca hlásený trvalý pobyt a podľa listu vlastníctva, registra obyvateľov, mal hlásený trvalý pobyt v stavbe so súpisným číslom XXX. Ako vyplýva z uvedeného, rozdiel v označení nehnuteľnosti, ktorá bola predmetom dražby a trvalého pobytu žalobcu, ktorý má uvedený v registri obyvateľov, spočíva v rozdielnom súpisnom čísle. Zatiaľ čo žalobca má evidovaný trvalý pobyt na adrese P., L. XXX/XX, predmetom dražby bola nehnuteľnosť súp. č. XXX, nachádzajúca sa v P.. Zjavne práve vzhľadom na toto rozdielne súpisné číslo, žalovaný v 1/ rade mal v procese dražby za to, že žalobca nemá v dražených nehnuteľnostiach trvalý pobyt.

42. Súd doplnením dokazovania zistil, že žalovaný v 1/ rade vyzval žalobcu postupom podľa ust. § 13a ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách, aby bez zbytočného odkladu oznámil všetky skutočnosti,

ktoré sú mu známe o stave predmetu dražby, ako aj o právach a záväzkoch viaznucich na predmete dražby, a to listom zo dňa 28.05.2015, ktorého prevzatie žalobca pred súdom potvrdil. Podľa názoru súdu však, hoci žalovaný v 1/ rade formálne vyzval žalobcu na oznámenie týchto skutočností, žalobcovi nemuselo byť zrejmé, že takouto podstatnou skutočnosťou môže byť aj tá, že v draženej nehnuteľnosti má trvalý pobyt, a to najmä s poukazom na to, že v predmetnom liste žalovaný v 1/ rade okrem citácie zák. ustanovenia § 13a ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách doplnil, že žalobca má oznámiť či na jeho majetok nebol vyhlásený konkurz alebo bola povolená reštrukturalizácia a či sa k predmetu dražby vzťahujú nájomné zmluvy. Na oznámenie prípadného trvalého pobytu žalobcu nevyzval. Súd tiež poukazuje na to, že výzva podľa ust. § 13a ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách bola učená nie samostatne, tak aby ju žalobca nemohol prehliadnuť, ale bola súčasťou výzvy na umožnenie vykonania ohodnotenia nehnuteľnosti a jej obhliadky, ktorá sa mala konať dňa 24.06.2015. Pokiaľ teda žalobca neoznámil žalovanému v 1/ rade skutočnosť, že v draženej nehnuteľnosti má trvalý pobyt bez zbytočného odkladu po doručení listu zo dňa 28.05.2015, ale až na obhliadke, ktorá sa konala dňa 28.09.2015, nemôže mu to byť na ujmu jeho práv. Podstatné v danej veci však je, že žalovaný v 1/ rade obdržal informáciu o tom, že žalobca má v draženej nehnuteľnosti trvalý pobyt, keď túto skutočnosť žalobca oznámil zamestnancovi žalovaného v 1/ rade, pánovi L.. Žalovaný v 1/ rade pred súdom toto oznámenie svojmu zamestnancovi žalobcom nespochybnil resp. sa k tomu vôbec nevyjadril. Za daného stavu, keď žalobca oznámil zamestnancovi žalovaného v 1/ rade skutočnosť, že v draženej nehnuteľnosti má trvalý pobyt, bolo povinnosťou žalovaného v 1/ rade si túto skutočnosť preveriť, a to vzhľadom na rozdielne súpisné číslo draženej nehnuteľnosti evidovanej v katastri nehnuteľností (rodinný dom so súp. č. XXX) a adresou trvalého pobytu žalobcu evidovanú v registri obyvateľov i na LV č. XXX (P., L. XXX/XX). V tomto smere tak podľa názoru súdu mal žalovaný v 1/ rade upozorniť žalobcu na rozdielnosť súpisných čísel a vyzvať ho aby preukázal, že v rodinnom dome súp. č. XXX má skutočne trvalý pobyt, nakoľko z evidencie obyvateľov vyplýva, že trvalý pobyt má v nehnuteľnosti so súp. č. XXX, resp. tak ako dodatočne v priebehu súdneho konania požiadal Mesto Brezno o informáciu podľa Zákona o slobodnom prístupe k informáciám, vzhľadom na tvrdenie žalobcu o trvalom pobyte v draženej nehnuteľnosti, mal tak urobiť ešte v procese prípravy dražby. Žalovaný v 1/ rade si tak mal bezpečne zistiť, či tvrdenie žalobcu o jeho trvalom pobyte je pravdivé alebo nie, a to o to skôr, keď rozdiel draženej nehnuteľnosti a adresy trvalého pobytu žalobcu spočíval len v rozdielnom súpisnom čísle. Žalovaný v 1/ rade však mal vedomosť o tom, kde sa dražená nehnuteľnosť nachádza, a teda v P., na L. ulici. Mal tiež vedomosť o tom, že táto má určené orientačné číslo XX. Všetky tieto informácie mal žalovaný v 1/ rade k dispozícii zo znaleckého posudku č. XX/XXXX. Žalobca má pritom hlásený trvalý pobyt v P., na L. ulici XX. Teda podľa názoru súdu, pokiaľ by aj žalobca neoznámil žalovanému v 1/ rade, že v draženej nehnuteľnosti má trvalý pobyt, vzhľadom na to, že ako dražená nehnuteľnosť, tak i evidovaný trvalý pobyt žalobcu je v meste P., na L. ulici č. XX, malo to na strane žalovaného v 1/ rade vyvolať zvýšenú pozornosť, keďže nie je možné, aby na rovnakej ulici sa nachádzali dve nehnuteľnosti s rovnakým orientačným ale rozdielnym súpisným číslom. Súd na tomto mieste poznamenáva, že síce podľa ust. § 70 ods. 1 Zákona o katastri nehnuteľností, údaje katastra uvedené v § 7 (teda aj údaj o súpisnom čísle stavby) sú hodnoverné, avšak len ak sa nepreukáže opak. V danom prípade bolo preukázané, že súpisné číslo vydraženej nehnuteľnosti evidované v katastri nehnuteľností (súp. č. XXX) bolo prečíslované na súp. č. XXX. To vyplýva z potvrdenia Mesta Brezno zo dňa 15.03.2016, ktoré predložil žalobca, ale aj z rozhodnutia Mesta Brezno zo dňa 25.05.2016, ktoré predložil žalovaný v 1/ rade. Podľa tohto síce k prečíslovaniu dochádzalo v rokoch 1981 - 1982, avšak žalobcovi bolo potvrdenie o zmene súpisného čísla vydané až dňa 15.03.2016.

43. Keďže na základe vykonaného dokazovania bolo preukázané, že žalobca v čase dražby konanej dňa XX.XX.XXXX mal v draženej nehnuteľnosti trvalý pobyt, podľa § 16 ods. 6 Zákona o dobrovoľných dražbách, najnižšie podanie nemohlo byť nižšie ako tri štvrtiny hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom, čo v danej veci predstavovalo sumu 132.000 Eur (3/4 zo sumy 176.000 Eur). Keďže predmet dražby sa vydražil za sumu 96.800 Eur, t.j. pod zákonom určenú hodnotu, došlo k porušeniu Zákona o dobrovoľných dražbách. Preto súd podanej žalobe vyhovel a rozhodol tak, ako je uvedené v enunciiate tohto rozhodnutia.

44. O trovách konania súd rozhodol v zmysle § 255 ods. 1 CSP tak, že žalobca, ktorý mal vo veci plný úspech, má voči žalovaným nárok náhradu trov konania v rozsahu 100%. O výške náhrady trov konania súd rozhodne samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozhodnutia (§ 262 ods. 2 CSP) v nadväznosti na ich vyčíslenie žalobcom.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia, písomne v štyroch vyhotoveniach, prostredníctvom Okresného súdu Brezno na Krajský súd v Banskej Bystrici (§ 355 ods. 1 a § 362 ods. 1 CSP).

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 ods. 1 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) (§ 363 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.

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

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá právoplatné a vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z.z. (Exekučný poriadok).