

Súd: Okresný súd Dunajská Streda
Spisová značka: 8C/71/2010
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2210203568
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 11. 2010
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Antónia Salayová
ECLI: ECLI:SK:OSDS:2010:2210203568.6

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Dunajská Streda pred sudkyňou JUDr. Antóniou Salayovou v právnej veci navrhovateľky : A. F., nar. XX.XX.XXXX., bytom Z. X., B., zastúpenej advokátkou : JUDr. M. P., so sídlom T. X., B. proti odporcom : v 1/ rade - S., s.r.o. , so sídlom Š. XXXX/XX. A, D. S., IČO : XX. XXX. XXX., zastúpeného advokátkou : JUDr.B. S., so sídlom Á. XX., D. S., v 2/ rade - L. G., a.s. , so sídlom T. X., Ž., zastúpeného advokátom : JUDr. T. T., so sídlom T. X, Ž. a v 3/ rade - J. M., nar. XX.XX.XXXX., bytom U. X., P. - P. I., N., zastúpeného advokátom : JUDr. M. Ď., so sídlom T. X., Ž. o neplatnosť dobrovoľnej dražby takto

rozhodol :

Súd určuje, že dražba, predmetom ktorej bola nehnuteľnosť zapísaná na LV číslo 4760, vedeného S. K. D. S., okres D. S., O. D. S., katastrálne územie D. S. a to byt číslo X na I.. poschodí, vchod číslo XX. obytného domu súpisné číslo XXXX. , na parcele číslo 138/1, 138/2, 138/3, 138/4, 138/6, 138/7, 138/8, 138/9 (všetko obytný dom s obchodmi), podiel priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku o veľkosti 51/2688, parcela číslo 138/5 - zastavané plochy a nádvorcia o výmere 21 m², parcela číslo 138/7 - zastavané plochy a nádvorcia o výmere 9 m², parcela číslo 138/8 - zastavané plochy a nádvorcia o výmere 2 m², parcela číslo 138/10 - zastavané plochy a nádvorcia o výmere 22 m², ktorú vykonával dražobník L. G. a.s., IČO : XXXXXXXX. je n e p l a t n á .

Odporca v 2/ rade je povinný zaplatiť navrhovateľke náhradu trov konania 1.166,42 Eur k rukám JUDr. M. P. do troch dní odo dňa právoplatnosti rozsudku.

Vo vzťahu k odporcom v 1/ a 3/ rade súd navrhovateľke náhradu trov konania nepriznáva.

o d ô v o d n e n i e :

Navrhovateľka sa návrhom zo dňa 11.03.2010 domáhala na tunajšom súde o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby. Tvrdila, že dražba je neplatná, pretože predmet dražby nebol presne špecifikovaný. Priebeh prvej dražby nebol osvedčený notárom, preto majú pochybnosti o tom ako dražba prebehla. Nebola jej doručená notárska zápisnica z prvého kola dražby. Miesto konania dražieb vzhľadom na značnú vzdialenosť obmedzilo účasť potencionálnych záujemcov. Nepresnosti sú aj o mieste konania dražby. Ohodnotenie predmetu dražby nezodpovedá cene nehnuteľnosti. Nájomcovia a navrhovateľka neboli vyzvaní na vykonanie ohliadky. Oznamenie o dražbe nebolo zverejnené v miestnej periodickej tlači. Neskôr doplnili, že zmluva o opakovanej dražbe nebola uzavretá v zákonom stanovenej 10 - dňovej lehote. Okrem toho uviedla, že postupom odporcov boli ukrátené jej vlastnícke práva. Je slobodnou matkou. Hrozí jej značná ujma, vyhlásenie splatnosti úveru zo strany banky, ohrozenie jej majetkových pomerov, lebo vlastní len túto jednu nehnuteľnosť, má dve maloleté deti osobnej starostlivosti.

Odporca v 1/ rade žiadal návrh navrhovateľky ako nedôvodný v celom rozsahu zamietnuť. Poukázal na to, že postupoval ako správca bytového domu po splnomocnení vlastníkov obytného domu. Navrhovateľka nepreukázala, že bola fakticky dotknutá na svojich právach, na akých právach a ako mala byť dotknutá. Navrhovateľka si opakovane a dlhodobo neplnila svoje povinnosti a tým boli poškodzované práva ostatných vlastníkov obytného domu.

Odporca v 2/ rade uviedol, že taktiež považujú návrh navrhovateľky za nedôvodný a ako taký ho žiada v celom rozsahu zamietnuť. Poukázal na to, že zmluva o opakovanej dražbe bola platne a včas uzavretá, akceptovaním návrhu zmluvy zo strany odporcu v 1/ rade. Tvrdia, že ide o zmenu žaloby spočívajúcu v iných skutkových okolnostiach neplatnosti dražby, ktoré neboli predmetom konania v čase podania návrhu, pričom poukazujú na prekluzívnu lehotu. Boli vykonané všetky kroky k zabezpečeniu čo možno najširšej účasti záujemcov na dražbe, ale vzhľadom na okolnosť, že ju užívajú sociálne neprispôsobiví občania o ňu nemal nikto záujem ani pri ohliadke. Poukázali na to, že predmet dražby bol riadne označený, ako aj miesto konania dražby a taktiež plnomocenstvo spĺňalo všetky náležitosti.

Odporca v 3/ rade žiadal návrh navrhovateľa taktiež zamietnuť.

Vo veci bolo vykonané dokazovanie vypočítaním účastníkov konania, oboznámením sa s obsahom listín predložených účastníkmi konania ako aj zadováženými súdom a to notárska zápisnica zo dňa 16.12.2009 (č.l. 6 a zhodne aj na č.l. 109, 188 a 192), oznámenie o opakovanej dražbe (č.l. 10 a zhodne aj na č.l. 174 a 262), zápisnica o priebehu dobrovoľnej dražby zo dňa 07.10.2009 (č.l. 16 a zhodne aj na č.l. 169 a 259), oznámenie o dražbe zo dňa 07.10.2009 (č.l. 19 a zhodne aj na č.l. 156, 161 - 162, 251), inzerát (č.l. 26), čiastočný výpis z LV č. 4760 (č.l. 27, 125, 146, 197), zmluva o výkone správy (č.l. 30 a zhodne aj na č.l. 65), zmluva o splátkovom úvere (č.l. 34), oznámenie o dobrovoľnej dražbe o obchodného vestníka (č.l. 37), oznámenie o výsledku dobrovoľnej dražby z obchodného vestníka (č. l.-43), zmluva o vykonaní dražby (č.l. 54 a zhodne aj na č.l. 118), plnomocenstvo zo dňa 17.06.2009 (č.l. 63 a zhodne aj č.l. 123, 258 a č.l. 311), čestné vyhlásenie zo dňa 17.06.2009 (č.l. 64 a zhodne aj č.l. 124), oznámenie zo dňa 10.02.2009 (č.l. 69), doručka k nemu (č.l. 70), vyhodnotenie hlasovania (č.l. 71), posledná výzva na zaplatenie (č.l. 72), doručka (č.l. 73), oznámenie pohľadávky vlastníkom bytov (č.l. 74), odpoveď odporcu v 1/ rade na žiadosť (č.l. 75), žiadosť o splátky (č.l. 78), návratky a súhlasy na podanie návrhu na dobrovoľnú dražbu (č.l. 79 až 103), potvrdenie o vydražení predmetu dražby (č.l. 113), oznámenie o začatí výkonu záložného práva (č.l. 126 a zhodne

8C/71/2010

- 3 -

aj na č.l. 312), výzva na poskytnutie súčinnosti + doručky (č.l. 128 a zhodne aj na č.l. 310 a č.l. 129, č.l. 130 + 132, 133 a 135, č.l. 136 a 138), znalecký posudok + doručka (č.l. 139 a 155), doručky (č.l. 161,162), potvrdenie o lustrácii údajov (č.l. 163), D. - inzercia (č.l. 164), inzercia (č.l. 165), zverejnenie inzercie na obytnom dome (č.l. 166 - 168), potvrdenie o lustrácii údajov (č.l. 173), plnomocenstvo zo dňa 27.10.2009 (č.l. 181 a zhodne aj č.l. 232 a 269), oznámenie o opakovanej dražbe a doručky (č.l. 183 a 184), inzercia (č.l. 185), zverejnenie dražby na obytnom dome (č.l. 194), zmluva o zriadení záložného práva (č.l. 210), rodný list maloletého dieťaťa (č.l. 216), rozhodnutie o priznaní materského príspevku (č.l. 217), plynofikácia objektu (č.l. 221), kolaudačné rozhodnutie ä č.l. 225), zmluva o vykonaní opakovanej dražby (č.l. 227 a zhodne aj č.l. 278), čestné vyhlásenie zo dňa 27.10.2009 (č.l. 233), spisy správy katastra (č.l. 234), vyjadrenie mesta (č.l. 250), zápisnica o odovzdaní predmetu dražby (č.l. 276), návrh poisťnej zmluvy (č.l. 302) p oistka (č.l. 307), pohyby na účte (č.l. 308) a na základe takto vykonaného dokazovania bol ustálený nasledovný skutkový stav veci :

Z pripojenej zmluvy o splátkovom úvere č. 0179447143 (č.l. 34) zo dňa 07.09.2005 vyplýva, že navrhovateľka ako dlžník a S. S. ako veriteľ uzavreli písomnú zmluvu o poskytnutí splátkového úveru vo výške 1.300.000,-Sk na kúpu bytu.

Z pripojenej zmluvy o zriadení záložného práva a mandátnej zmluvy zo dňa 07.09.2005 (č.l. 210) vyplýva, že medzi navrhovateľkou a S. S. bola uzavretá písomná zmluva o záložnom práva ako aj zmluva mandátna, ktorá sa týkala kúpy bytu č. X v prospech navrhovateľky z titulu poskytnutia úveru na základe zmluvy o splátkovom úvere.

Z pripojeného výpisu z LV č. 4760 zo dňa 15.05.2009 (č.l. 125 a zhodne aj č.l. 197) vyplýva, že na liste vlastníctva č. 4760 sú zapísané parcely č. 138/5 - druh pozemku zastavené plochy a nádvoria o výmere 21m², parc.č. 138/7 - druh pozemku zastavené plochy a nádvoria o výmere 9m², parc.č. 138/8 - druh pozemku zastavené plochy a nádvoria o výmere 2m², parc.č. 138/9 - druh pozemku zastavené plochy a nádvoria o výmere 70m², parc.č. 138/10 - druh pozemku zastavené plochy a nádvoria o výmere 22m². Ďalej sa tam uvádza, že obytný dom s obchodmi s č. XXXX sa nachádza na parc.č. 138/1,138/2,138/3,138/4 (právny vzťah k týmto parcelám, na ktorých stavba leží je evidovaný na LV č. 5441) a ďalej na parc. č. 138/6 (právny vzťah k parcele, na ktorej obytný dom stojí je evidovaný na LV č. 6677) a na parc.č. 138/7, 138/8 a 138/9. Okrem toho z neho vyplýva, že ako vlastník bytu č. X na X poschodí obytného domu, vchod č. XX . v spoluvlastníckom podiele 1/1 a podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku v spoluvlastníckom podiele 51/2220 bola zapísaná navrhovateľka. Titulom nadobudnutia bola kúpna zmluva V 368/06. Okrem toho tam bola zapísaná aj záložná zmluva V - 4415/05, tiež záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome pod č. Z - 1630/06 a záložné právo v prospech S. S.. Vyplýva to aj z pripojeného výpisu z LV č. 4760 zo dňa 20.07.2009 (č.l. 146) a tiež vyššie uvedených zmlúv (č.l. 34 a 210). Na č.l. 147 sa nachádza kópia katastrálnej mapy.

Z pripojenej zmluvy o výkone správy zo dňa 25.01.2006 (č.l. 30 a zhodne aj č.l. 65) vyplýva, že medzi navrhovateľkou ako vlastníčkou bytu a odporcom v 1/ rade ako správcom obytného domu bola uzavretá písomná zmluva o výkone správy.

Z pripojeného oznámenia odporcu v 1/ rade zo dňa 10.02.2009 (č.l. 69) vyplýva, že odporca v 1/ rade súhlasil so žiadosťou M. F. na úhradu dlhu v troch splátkach do

8C/71/2010

- 4 -

15.05.2009. Na č.l. 70 sa nachádza doručenka o doručení tohto oznámenia navrhovateľke zo dňa 12.02.2009.

Na č.l. 72 sa nachádza posledná výzva odporcu v 1/ rade adresovaná navrhovateľke na úhradu dlhu a zároveň aj upozornenie, že ak do 30.04.2009 dlh nezaplatí, začne odporca v 1/ rade výkon záložného práva. Na č.l. 73 sa nachádza pripojená doručenka o doručení tohto oznámenia navrhovateľke dňom 04.05.2009.

Na č.l. 71, 74 až 103 sa nachádzajú písomné podklady o hlasovaní vlastníkov bytov v obytnom dome, kde sa nachádza aj byt č. X za dražbu bytu v tom čase patriacom do vlastníctva navrhovateľky. Z 36 bytov bolo za 26. Odporca v 1/ rade na č.l. 221 predložil technickú správu z plynofikácie a na č.l. 225 kolaudačné rozhodnutie na plynofikáciu obytného domu XXXX. Z týchto dokladov vyplýva, že obytný dom XXXX na K. ulici, kde sa nachádza aj byt, ktorý je predmetom tohto konania má 36 bytových jednotiek.

Z pripojeného návrhu poisťnej zmluvy (č.l. 302) z pripojenej poisťky (č.l. 307) ako aj z pripojeného výpisu z účtu (č.l. 308) vyplýva, že odporca v 2/ rade ako dražobník má uzavreté poistenie svojej zodpovednosti za škodu ako to vyžaduje zák. ust. § 6 ods. 3/ zák. o dobrovoľných dražbách.

Z pripojenej zmluvy o vykonaní dražby zo dňa 17.06.2009 (č.l.54 a zhodne aj č.l. 118) vyplýva, že odporca v 1/ rade ako navrhovateľ dražby a odporca v 2/ rade ako dražobník uzavreli dňa 17.06.2009 písomnú zmluvu o vykonaní dražby. Vyplýva z nej, že navrhovateľ dražby - odporca v 1/ rade má voči navrhovateľke - dlžníčke pohľadávku vo výške 1.214,69 Eur. Predmetom dražby mala byť nehnuteľnosť vo vlastníctve navrhovateľky ako byt č. X., na X. poschodí obytného domu, vchod č. XX., nachádzajúci sa v obci D. S., katastrálne územie D. S., súpisné číslo XXXX., postavený na parc. č. 138/2, 138/3 a 138/4 (parcely evidované pod stavbou sú evidované na LV č. 5441), vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel na pozemku - 51/2220, zapísaný na LV č. 4760, S. K. D. S..

Z pripojeného plnomocenstva zo dňa 17.06.2009 (č.l.63 a zhodne aj č.l. 123,258 a 311) vyplýva, že odporca v 1/ rade splnomocnil písomne spoločnosť L. G., a.s. - odporcu v 2/ rade na vykonanie všetkých úkonov smerujúcich k vymoženiu ich pohľadávok voči dlžníčke - navrhovateľke, na podávanie návrhov, oznámení podnetov, žalôb, uzatvárania zmlúv, vykonanie dražby, na vykonanie zápočtov, a na všetky úkony smerujúce k vymoženiu pohľadávok, a tak v rovine hmotného ako aj procesného práva. Ďalej sa tam uvádza, že odporca v 1/ rade súhlasí, aby si splnomocnenec ustanovil za seba iného zástupcu. Následne je tam uvedené, že odporca v 2/ rade splnomocnenie prijíma a splnomocňuje ďalej v rovnakom rozsahu - a tu už nie je uvedené koho. Potom je tam podpis prokuristu spoločnosti odporcu v 2/ rade JUDr. J. J. a pečiatka odporcu v 2/ rade. Právna zástupkyňa odporcu v 1/ rade na pojednávaní uviedla (č.l. 205), že M.. M. J. bol osobou, ktorá konala za odporcu v 1/ rade na základe plnomocenstva zo dňa 7.06.2009, ktoré bolo dané odporcovi v 2/ rade. Odporca v 2/ rade uviedol (č.l. 206), že navrhovateľom dražby - odporcom v 1/ rade bol splnomocnený odporca v 2/ rade, pričom v rámci jeho oprávnenia za neho konal jeho štatutár - Mgr. J..

Z pripojeného čestného vyhlásenia zo dňa 17.06.2009 (č.l. 64 a zhodne aj č.l. 124) vyplýva, že odporca v 1/ rade má voči navrhovateľke pohľadávku v sume 1.214,69 Eur. Pri vymáhaní uvedenej pohľadávky vystupuje odporca v 1/ rade ako správca domu s.č. XXXX. Koná vo svojom mene, na účet ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov

8C/71/2010

- 5 -

v predmetnom dome. Súčasne vyhlásil, že predmet dražby, ktorý je zálohom a to nehnuteľnosť zapísaná na LV č. 4760, S. K. D. S., katastrálne územie D. S., obec D. S., okres D. S., ako byt č. X., na X. poschodí obytného domu s.č. XXXX., na K. ulici XXXX/XX/X., v spoluvlastníckom podiele 1/1 a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku vo výške 51/2220 je možné dražiť. Čestné prehlásenie je podpísané odporcom v 1/ rade.

Z pripojeného oznámenia o začatí výkonu záložného práva zo dňa 19.06.2009 (č.l. 126) vyplýva, že odporca v 1/ rade prostredníctvom odporcu v 2/ rade oznámil navrhovateľke začatie výkonu záložného práva na jej byt.

Na č.l. 128 sa nachádza výzva zo dňa 19.06.2009 na poskytnutie súčinnosti a povinnosť strpieť výkon záložného práva. Na č.l. 129 sa nachádzajú doručky o prevzatí týchto listín. Navrhovateľke bola výzva doručená dňa 26.06.2009. Vo výzve sa uvádza, že obhliadka predmetu dražby súdnym znalcom sa uskutoční dňa 14.07.2009. Oznámenie bolo doručené aj správe katastra (č.l. 130 až 132) ako aj záložnému veriteľovi S. S. (č.l. 133 až 135) a taktiež odporcovi v 1/ rade (č.l. 136 až 138). Uvedené vyplýva z pripojených oznámení ako aj pripojených doručení ako je to uvedené vyššie.

Na č.l. 139 až 154 sa nachádza znalecký posudok č. 33/2009 zo dňa 20.07.2009 o cene nehnuteľnosti s všeobecnou cenou 26.000,-Eur. Na č.l. 155 sa nachádza doručka o doručení znaleckého posudku navrhovateľke.

Z pripojeného oznámenia o dražbe (D 5140509) , dátum neuvedený (č.l. 19 a zhodne aj č.l. 156 a 251) vyplýva, že odporca v 2/ rade ako dražobník zverejňuje na základe návrhu navrhovateľa dražby (odporcu v 1/ rade) ako záložného veriteľa v zmysle ust. § 17 zák. o dobrovoľných dražbách oznámenie o dražbe. Vyplýva z neho, že miestom konania dražby je modrý salónik, na 1. poschodí P. H. T., P. C. XXX., XXX. XX. B.. Dátum konania dražby 07.10.2009. 1. kolo dražby. Predmetom dražby je nehnuteľnosť - byt č. X, na 2. poschodí, vo vchode č. XX. bytového domu s.č. XXXX, nachádzajúci sa v k. ú. D. S., okres D. S., zapísaný na LV č. 4760 v spoluvlastníckom podiele 1/1. Predmet dražby je označený takto - nehnuteľnosť nachádzajúca sa v obci D. S., katastrálne územie D. S., vedené na K. Ú. v T., S. K. D. S., LV č. 4760, súpisné číslo XXXX, postavený na parc. č. 138/2, 138/3 a 138/4 (parcely evidované pod stavbou sú evidované na LV č. 5441), druh stavby : 500 - 3 posch. obytný dom, byt č. X, X. poschodie, vchod č. XX, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel na pozemku vo vlastníctve navrhovateľky v spoluvlastníckom podiele 1/1. Oznámenie za navrhovateľa dražby - odporcu v 1/ rade podpísal Mgr. M. J., na základe plnej moci, ako sa tam uvádza. Plná moc od navrhovateľa dražby - navrhovateľa pre Mgr. M. J. nebola predložená. Podľa vyjadrenia odporcu v 2/ rade (č.l. 206) Mgr. J. je štatutárnym zástupcom odporcu v 2/ rade. Z výpisu z obchodného registra, ktorý je súčasťou listín predložených správou katastra (od č.l. 244) vyplýva, že Mgr. J. je členom predstavenstva odporcu v 2/ rade. Za odporcu v 2/ rade ako štatutárny zástupca je oprávnený konať každý člen predstavenstva samostatne. Ďalej sa tam uvádza, že písomný úkon predstavenstva spoločnosti je platný, ak k vytláčenému, odtlačenému alebo napísanému názvu spoločnosti pripoja podpisujúci svoje mená a priezviská a svoje podpisy. Na č.l. 161 a 162 sa nachádzajú doručky o doručení oznámenia, vrátane doručky od doručení oznámenia navrhovateľke.

8C/71/2010

- 6 -

Na č.l. 37 sa nachádza oznámenie o dobrovoľnej dražbe zo dňa 07.10.2009 zverejnené v obchodnom vestníku (O.) na strane 76 a 77 pod č. X.. V tomto oznámení sa uvádza, že miestom konania dražby je S., H. P., N. S. XX/X, Z.. Vo vyššie uvedenom oznámení je zasa uvedené miesto konania P. H. T. B.. Ako sa tam uvádza predmetom dražby je byt č. X. na X poschodí obytného domu, vo vchode č. XX, bytového domu s.č. XXXX, nachádzajúci sa v k.ú. D. S. okres D. S. zapísaný na LV č. 4760 v spoluvlastníckom podiele 1/1. Na č.l. 163 je pripojené potvrdenie notárky JUDr. C. o lustrácii údajov a uverejnení listiny v N. C. R. D. (NCRdr) a ako listina je tam označené oznámenie o dražbe. Dátum vykonania zápisu je uvedený dátum 21.08.2009 o 08:19:52 hod.

Z pripojeného výňatku z periodika D. č. 38 zo dňa 18. 09.2009 (č.l. 164) vyplýva, že oznámenie o dobrovoľnej dražbe s časom konania dražby 07.10.2009 s miestom konania S., P. H. T., P. C. XXX, B. bolo zverejnené v miestnom periodiku. Na č.l. 166 až 168 sa nachádzajú fotografie o tom, že oznámenie dražby bolo zverejnené aj na vchodových dverách obytného domu - vchod č. XX.

Z pripojenej zápisnice o priebehu dobrovoľnej dražby (č.l. 16 a zhodne aj č.l. 169 a 259) vyplýva, že dražobník - odporca v 2/ rade vyhotovil uvedenú zápisnicu a zároveň osvedčil priebeh dražby konajúcej sa dňa 07.10.2009 s časom otvorenia dražby o 11.00 hod. na mieste samom, v priestoroch M. S. na 1. poschodí P. H. T., P. C., B. s tým, že ide o prvé kolo dražby. Ďalej sa tam uvádza, že predmetom dražby bola nehnuteľnosť nachádzajúca sa v obci D. S. katastrálne územie D. S., vedené na K. Ú. v T., S. K. D. S., LV č. 4760, súpisné číslo XXXX, postavený na parc. č. 138/2, 138/3 a 138/4 (parcely evidované pod stavbou sú evidované na LV č. 5441), druh stavby : 500 - 3 posch. obytný dom, byt č. X, X. poschodie, vchod č. XX, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel na pozemku vo vlastníctve navrhovateľky v spoluvlastníckom podiele 1/1. Okrem toho z nej vyplýva, že do 11.00 hod nebola zložená žiadna dražobná zábezpeka a teda nikto neurobil ani najnižšie podanie. Licitátor vyhlásil, že dražba bola neúspešná. Tým bol priebeh dražby ukončený o 11.05 hod. Zápisnica je podpísaná len samotným dražobníkom - odporcom v 2/ rade. Z obsahu zápisnice nevyplýva, že by na dražbe bola prítomná notárka JUDr. L. C. ktorá mala priebeh dražby osvedčiť. Z vyjadrenia odporcu v 2/ rade (č.l. 114) vyplýva, že zápisnice o priebehu neúspešnej dražby nemá zákonom predpísanú formu notárskej zápisnice. Uviedli, že za použitia ust. § 20 ods. 13/

zák. o dobrovoľných dražbách a súčasne z hľadiska hospodárnosti vyhotovil zápisnicu z neúspešnej dražby dražobník. Na čl. 172 sa nachádzajú doručky o doručení zápisnice, vrátane doručky o doručení zápisnice navrhovateľke dňa 23.10.2009. Na čl. 173 sa nachádza potvrdenie notárky JUDr. C. o lustrácii údajov a uverejnení listiny v N. C. R. D. s dátumom vykonania zápisu 09.10.2009 o 07:07:17 hod. a lustrovaný a zverejňovaný bol úkon - oznámenie o výsledku dražby.

Z pripojeného oznámenia o výsledku dobrovoľnej dražby zo dňa 07.10.2009 zverejneného v obchodnom vestníku (O.) na strane 73 - 74 (čl. 43) sa nachádza informácia o priebehu dražby, ktorá sa konala v M. S. na 1. poschodí P. H. T., P. C., B..

Z pripojenej zmluvy o vykonaní opakovanej dražby zo dňa 27.10.2009 (čl. 227 a zhodne aj čl. 278) vyplýva, že odporca v 1/ rade ako navrhovateľ dražby a odporca v 2/ rade ako dražobník uzavreli dňa 27.10.2009 písomnú zmluvu o vykonaní dražby. Vyplýva z nej, že navrhovateľ dražby - odporca v 1/ rade má voči navrhovateľke - dlžníčke

8C/71/2010

- 7 -

pohľadávku vo výške 1.214,69 Eur. Predmetom dražby mala byť nehnuteľnosť vo vlastníctve navrhovateľky ako byt č. X, na X. poschodí obytného domu, vchod č. XX., nachádzajúci sa v obci D. S. katastrálne územie D. S., súpisné číslo XXXX, postavený na parc. č. 138/2, 138/3 a 138/4 (parcely evidované pod stavbou sú evidované na LV č. 5441), podiel na parc.č. 138/5 - druh pozemku zastavené plochy a nádvoria o výmere 21m², parc.č. 138/7 - druh pozemku zastavené plochy a nádvoria o výmere 9m², parc.č. 138/8 - druh pozemku zastavené plochy a nádvoria o výmere 2m², parc.č. 138/9 - druh pozemku zastavené plochy a nádvoria o výmere 70m², parc.č. 138/10 - druh pozemku zastavené plochy a nádvoria o výmere 22m², vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel na pozemku - 51/2220, zapísaný na LV č. 4760, S. K. D. S.. Zmluva zo strany odporcu v 2/ rade ako dražobníka je podpísaná dňa 12.10.2009. Zmluva zo strany odporcu v 1/ rade ako navrhovateľa dražby je podpísaná dňa 27.10.2009.

Z pripojeného plnomocenstva zo dňa 27.10.2009 (čl. 181 a zhodne aj čl. 232 a 269) vyplýva, že odporca v 1/ rade splnomocnil písomne spoločnosť L. G., a.s. - odporcu v 2/ rade na vykonanie všetkých úkonov smerujúcich k vymoženiu ich pohľadávok voči dlžníčke - navrhovateľke, na podávanie návrhov, oznámení podnetov, žalôb, uzatvárania zmlúv, vykonanie dražby, na vykonanie zápočtov, a na všetky úkony smerujúce k vymoženiu pohľadávok, a tak v rovine hmotného ako aj procesného práva.

Z pripojeného čestného vyhlásenia zo dňa 27.10.2009 (čl. 233) vyplýva, že odporca v 1/ rade má voči navrhovateľke pohľadávku v sume 1.214,69 Eur. Pri vymáhaní uvedenej pohľadávky vystupuje odporca v 1/ rade ako správca domu s.č. XXXX. Koná vo svojom mene, na účet ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v predmetnom dome. Súčasne vyhlásil, že predmet dražby, ktorý je zálohom a to nehnuteľnosť zapísaná na LV č. 4760, S. K. D. S., katastrálne územie D. S. obec D. S., okres D. S., ako byt č. č. X., na X. poschodí obytného domu, vchod č. XX, nachádzajúci sa v obci D. S., katastrálne územie D. S., súpisné číslo XXXX, postavený na parc. č. 138/2, 138/3 a 138/4 (parcely evidované pod stavbou sú evidované na LV č. 5441), podiel na parc.č. 138/5 - druh pozemku zastavené plochy a nádvoria o výmere 21m², parc.č. 138/7 - druh pozemku zastavené plochy a nádvoria o výmere 9m², parc.č. 138/8 - druh pozemku zastavené plochy a nádvoria o výmere 2m², parc.č. 138/9 - druh pozemku zastavené plochy a nádvoria o výmere 70m², parc.č. 138/10 - druh pozemku zastavené plochy a nádvoria o výmere 22m², vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel na pozemku - 51/2220, zapísaný na LV č. 4760, S. K. D. S. je možné dražiť. Čestné prehlásenie je podpísané odporcom v 1/ rade.

Z pripojeného oznámenia o opakovanej dražbe zo dňa 04.11.2009 (čl. 10 a zhodne aj čl. 174 a 262) vyplýva, že odporca v 2/ rade ako dražobník oznámil opakovanú dražbu. Ako miesto konania dražby

uviedol M. S. I., H. P., Z.. Dátum konania dražby 16.12.2009, čas otvorenia dražby 10.30 hod. s tým, že ide o 2. kolo dražby. Predmetom dražby podľa tohto oznámenia bola nehnuteľnosť byt č. X. na X. poschodí, vo vchode č. XX, bytového domu s.č. XXXX, nachádzajúci sa v kat. úz. D. S., okres D. S., zapísaný na LV č. 4760 v spoluvlastníckom podiele 1/1 - iny. Predmet dražby bol v oznámení označený ako nehnuteľnosť nachádzajúca sa v obci D. S., katastrálne územie D. S., list vlastníctva 4760, súpisné číslo XXXX, druh stavby 500 - 3..poschodový obytný dom, byt č X, X.poschodie, vchod č. XX, postavený na parcelách 138/2,138/3,138/4 (parcely sú evidované na LV č. 5441), podiel na parc.č. 138/5 - druh pozemku zastavené plochy a nádvoria o výmere 21m², parc.č. 138/7 - druh pozemku zastavené plochy

8C/71/2010

- 8 -

a nádvoria o výmere 9m²,parc.č. 138/8 - druh pozemku zastavené plochy a nádvoria o výmere 2m², parc.č. 138/9 - druh pozemku zastavené plochy a nádvoria o výmere 70m², parc.č. 138/10 - druh pozemku zastavené plochy a nádvoria o výmere 22m², podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 51/2220 vo vlastníctve navrhovateľky v spoluvlastníckom podiele 1/1 - iny. Oznámenie je podpísané za navrhovateľa dražby Mgr. M. J., uvádza sa tam na základe plnej moci a za dražobníka - odporca v 2/ rade. Plná moc od navrhovateľa dražby - odporcu v 1/ rade pre Mgr. M.a J.a nebola predložená. Na č.l. 183 sa nachádzajú doručky o doručení oznámenia, vrátane doručky o doručení oznámenia navrhovateľke dňom 23.11.2009. Na č.l. 184 sa nachádza potvrdenie notárky JUDr. C. o lustrácii údajov a uverejnení listiny v N. C. R. D. s dátumom vykonania zápisu 05.11.2009 o 10:05:41 hod. a lustrovaný a zverejňovaný bol úkon - oznámenie o dražbe a pripojená bola listina - oznámenie o opakovanej dražbe.

Na č.l. 185 sa nachádza výňatok z periodika D. č. 48 zo dňa 27.11.2009 o zverejnení dobrovoľnej dražby na deň 16.12.2009 v S. H. P., Z.. Termín ohliadok bol určený na deň 17.11.2009 o 16.30 hod. a na deň 24.11.2009 o 16.30 hod. Zverejnenie bolo vykonané až 3 dni po termíne druhej ohliadky.

Na č.l. 194 až 196 sa nachádzajú fotografie vchodu č. XX obytného domu, z ktorých vyplýva, že oznámenie o opakovanej dražbe bolo vyvesené aj na vchode obytného domu, kde sa dražený byt nachádzal.

Z pripojenej notárskej zápisnice zo dňa 16.12.2009 pod č.k. N 1110/09 NZ 53701/09 NCRIs 545/09 (č.l. 6 a zhodne aj č.l. 109, 188 a 192) vyplýva, že dňa 16.12.2009 za prítomnosti odporcu v 2/ rade ako dražobníka, licitátora a odporcu v 3/ rade ako vydražiteľa notárka JUDr. Ľ. C. sa zúčastnila opakovanej dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti vedenej na LV č. 4760 kat. úz. D. S., pričom dražba sa konala v priestoroch H. P. vo Z. so začiatkom dražby o 10.30 hod., ktorá osvedčila priebeh dražby. Na č.l. 192 - 193 sa nachádzajú doručky o doručení zápisnice o priebehu opakovanej dražby, vrátane doručky od navrhovateľky zo dňa 04.01.2010.

Z pripojenej zápisnice o odovzdaní predmetu dražby (č.l. 276) bez uvedenia dátumu, podpísaného dražobníkom - odporcom v 2/ rade a vydražiteľom - odporcom v 3/ rade vyplýva, že predmet dražby nebol sprístupnený vydražiteľovi.

Na č.l. 113 sa nachádza potvrdenie notárky JUDr. Ľ. C. o vydražení predmetu dražby odporcom v 3/ rade.

Na č.l. 26 sa nachádza inzerát z internetovej stránky W.. vytlačený dňa 24.01.2010 o ponuke dvojizbového bytu v D. S. na predaj v cene 35.000,-Eur.

Na č.l. 27 sa nachádza výpis z LV č. 4760 zo dňa 08.03.2010 z ktorého vyplýva, že na liste vlastníctva č. 4760 sú zapísané parcely č. 138/5 - druh pozemku zastavené plochy a nádvoria o výmere 21m², parc.č. 138/7 - druh pozemku zastavené plochy a nádvoria o výmere 9m²,parc.č. 138/8 - druh pozemku

zastavené plochy a nádvoria o výmere 2m², parc.č. 138/9 - druh pozemku zastavené plochy a nádvoria o výmere 70m², parc.č. 138/10 - druh pozemku zastavené plochy a nádvoria o výmere 22m². Ďalej sa tam uvádza, že obytný dom s obchodmi s č. XXXX sa nachádza na parc.č 138/1,138/2,138/3,138/4 (právny vzťah k týmto parcelám, na ktorých stavba leží je evidovaný na LV č. 5441) a ďalej na parc. č. 138/6 (právny vzťah k parcele, na ktorej obytný dom stojí je evidovaný na LV č. 6677) a na

8C/71/2010

- 9 -

parc.č. 138/7, 138/8 a 138/9. Okrem toho z neho vyplýva, že ako vlastník bytu č. X. na X poschodí obytného domu, vchod č. XX v spoluvlastníckom podiele 1/1 a podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku v spoluvlastníckom podiele 51/2688 je odporca v 3/ rade ako vydražiteľ a to na základe osvedčenia o dražbe.

Na č.l. 250 sa nachádza vyjadrenie M. D. S. zo dňa 29.06.2010 vyplýva z neho, že M. D. S. oznámenie o dražbe zn. D 5140509 bolo doručené na M. Ú. dňa 31.08.2009 (na č.l. 251 sa nachádza uvedené oznámenie o dražbe dňa 07.10.2009 s došlou pečiatkou M. Ú. a s dátumom 31.08.2009). Oznámenie podľa ich vyjadrenia bolo vyvesené na tabuli mesta od 31.08.2009 do 08.10.2009. Zápisnica o priebehu dobrovoľnej dražby im bola doručená dňa 09.10.2009. Na č.l. 259 sa nachádza uvedená zápisnica s pečiatkou M. Ú. o doručení dňa 09.10.2009. Okrem toho sa v ich vyjadrení uvádza, že oznámenie o opakovanej dražbe zn. D 5140509 bolo na M. Ú. doručené dňa 09.11.2009. Na č.l. 262 sa nachádza uvedené oznámenie s dátumom doručenia M. Ú. dňa 09.11.2009. Oznámenie bolo vyvesené na tabuli mesta od 09.11.2009 do 17.12.2009.

Navrhovateľka predložila rodný list maloletého dieťaťa - A. B., nar. XX.XX.XXXX (č.l. 216). Na č.l. 217 sa nachádza rozhodnutie sociálnej poisťovne o priznaní materskej dávky navrhovateľke od 04.08.2009 v sume 18,087 Eur denne. Predložila aj doklad o svojej práceneschopnosti od augusta 2009 od gynekológa, pričom uviedla, že mala rizikovú graviditu.

Na č.l. 234 až 244 sa nachádzajú listiny S. K. ohľadne nadobudnutia vlastníctva bytu navrhovateľkou, zápisov záložných práv, listín týkajúcich sa dobrovoľnej dražby a opakovanej dražby. Súčasťou týchto listín je aj potvrdenie dražobníka zo dňa 18.12.2009 o zaplatení ceny dosiahnutej vydražením v sume 19.500,-Eur a pripojený výpis z účtu zo dňa 17.12.2009.

Podľa ust. § 8b ods. 2 písm. i/ zák. 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, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Podľa ust. § 3 ods. 8/ zák. o dobrovoľných dražbách navrhovateľ, ktorý nie je záložným veriteľom, nemôže bez súhlasu záložného veriteľa navrhnúť dražbu predmetu dražby, ku ktorému bolo zriadené záložné právo.

Podľa ust. § 4 / zák. o dobrovoľných dražbách osoby a veci musia byť označované spôsobom vylučujúcim ich zámenu.

Podľa ust. § 6 ods. 1/ zák. o dobrovoľných dražbách dražobníkom je osoba, ktorá organizuje dražbu a spĺňa podmienky ustanovené týmto a osobitným zákonom a vzniklo jej oprávnenie na prevádzkovanie príslušnej živnosti. Ak ide o majetok územných samosprávnych celkov alebo o majetok štátu, môže byť dražobníkom aj územný samosprávny celok alebo príslušný orgán štátnej správy.

Podľa ust. § 6 ods. 3/ zák. o dobrovoľných dražbách dražobník je povinný uzatvoriť zmluvu o poistení svojej zodpovednosti za škodu, ktorá by mohla vzniknúť v súvislosti s činnosťou dražobníka s minimálnou výškou plnenia 829 847, 97 eura. Bez zmluvného

8C/71/2010

- 10 -

poistenia nemôže vykonávať činnosť dražobníka. Na požiadanie je povinný poistenie preukázať navrhovateľovi, účastníkom dražby a kontrolným orgánom.

Podľa ust. § 7 ods. 1/ zák. o dobrovoľných dražbách navrhovateľom dražby je vlastníkom predmetu dražby, osoba, ktorá vykonáva záložné právo (ďalej len "záložný veriteľ"), alebo iná osoba, ktorá je oprávnená navrhnúť vykonanie dražby podľa osobitného zákona.

Podľa ust. § 7 ods. 2/ zák. o dobrovoľných dražbách navrhovateľ dražby je povinný písomne vyhlásiť, že predmet dražby je možné dražiť. Ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, je povinný písomne vyhlásiť aj pravosť, výšku a splatnosť pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva podľa tohto zákona (§ 16 ods. 3).

Podľa ust. § 11 ods. 1/ zák. o dobrovoľných dražbách miesto, dátum a čas začatia dražby musia byť určené dražobníkom po dohode s navrhovateľom dražby tak, aby nebola obmedzená možnosť účasti na dražbe.

Podľa ust. § 11 ods. 4/ zák. o dobrovoľných dražbách ak je predmetom dražby byt, dom, iná nehnuteľnosť, podnik alebo jeho časť, dražobník je povinný najmenej 15 dní pred konaním dražby zverejniť oznámenie o dražbe alebo oznámenie o opakovanej dražbe na úradnej tabuli obce, na ktorej území sa predmet dražby nachádza. V rovnakej lehote zverejní oznámenie o dražbe aj v periodickej tlači s pôsobnosťou minimálne pre obec, na ktorej území sa predmet dražby nachádza, základné údaje o čase, mieste, predmete a najnižšom podaní dražby alebo opakovanej dražby. Obec je povinná bezodkladne a bezodplatne takéto oznámenie zverejniť.

Podľa ust. § 11 ods. 5/ zák. o dobrovoľných dražbách dražobník umiestni na predmet dražby podľa odseku 4 najmenej 15 dní pred konaním dražby označenie podľa prílohy. Zároveň v tejto lehote na viditeľné miesto na predmet dražby umiestni oznámenie o dražbe alebo oznámenie o opakovanej dražbe. Vlastník predmetu dražby je povinný strieť umiestnenie takéhoto označenia.

Podľa ust. § 12 ods. 2/ zák. o dobrovoľných dražbách vlastníkom predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, alebo nájomca sú povinní po predchádzajúcej výzve v čase určenom v tejto výzve umožniť vykonanie ohodnotenia, ako aj obhliadku predmetu dražby. Doba obhliadky musí byť vo výzve ustanovená s prihliadnutím na charakter draženej veci, pri nehnuteľnosti spravidla tri týždne po odoslaní výzvy.

Podľa ust. § 16 ods. 1/ zák. 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.

Podľa ust. § 16 ods. 2/ zák. o dobrovoľných dražbách zmluva o vykonaní dražby musí obsahovať označenie navrhovateľa dražby, dražobníka, predmetu dražby, najnižšie podanie, predpokladané náklady dražby a výšku odmeny dražobníka alebo spôsob jej určenia alebo dohodu o tom, že dražba bude vykonaná bezplatne. Prílohou zmluvy je aj písomné vyhlásenie navrhovateľa dražby, že predmet dražby je možné dražiť (§ 7 ods. 2).

Podľa ust. § 16 ods. 6/ zák. o dobrovoľných dražbách o veciach zákonného záložného práva a v prípadoch, ak je predmetom dražby alebo opakovanej dražby byt alebo dom, v

8C/71/2010

ktorom má dlžník hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu, 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.

Podľa ust. § 16 ods. 10/ zák. o dobrovoľných dražbách k zmluva uzavretá medzi navrhovateľom dražby a dražobníkom neobsahuje náležitosti ustanovené týmto zákonom, je neplatná.

Podľa ust. § 17 ods. 1, písm. b/, písm. d/ a písm. k/ zák. o dobrovoľných dražbách dražobník vyhlási konanie dražby oznámením o dražbe, v ktorom uvedie b) miesto, dátum a čas otvorenia dražby, d) označenie a opis predmetu dražby a jeho príslušenstva, práv a záväzkov na predmete dražby viaznucich a s ním spojených, ak podstatným spôsobom ovplyvňujú hodnotu predmetu dražby, opis stavu, v akom sa predmet dražby nachádza, a jeho odhadnutú alebo zistenú cenu, k) meno, priezvisko a sídlo notára, ktorý bude priebeh dražby osvedčovať notárskou zápisnicou, ak to vyžaduje tento zákon (§ 20 ods. 13),

Podľa ust. § 17 ods. 2/ zák. o dobrovoľných dražbách oznámenie o dražbe uverejní dražobník v registri dražieb najmenej 15 dní pred otvorením dražby, ak tento zákon neustanovuje inak.

Podľa ust. § 17 ods. 3/ zák. o dobrovoľných dražbách k je predmetom dražby byt, dom, iná nehnuteľnosť, podnik alebo jeho organizačná zložka alebo ak najnižšie podanie presiahne 16 550 eur, uverejní dražobník oznámenie o dražbe v registri dražieb najmenej 30 dní pred začatím dražby. Oznámenie o dražbe dražobník bez zbytočného odkladu zašle aj ministerstvu na zverejnenie v Obchodnom vestníku.

Podľa ust. § 17 ods. 8/ zák. o dobrovoľných dražbách rovnopis oznámenia o dražbe uložený u dražobníka musí byť podpísaný navrhovateľom dražby; podpis navrhovateľa dražby musí byť úradne osvedčený. V prípade účasti notára na dražbe (§ 20 ods. 13) je rovnopis oznámenia o dražbe prílohou osvedčeného odpisu notárskej zápisnice.

Podľa ust. § 18 ods. 1/ zák. o dobrovoľných dražbách podmienky a údaje, ktoré dražobník v oznámení o dražbe uviedol, nie je možné dodatočne meniť. Ak dôjde k zmenám v rozsahu práv a povinností viaznucich na predmete dražby a s ním spojených alebo stavu, v ktorom sa predmet dražby nachádza; dražobník je povinný vyhotoviť a pripojiť dodatok k zverejneniu oznámenia o dražbe bez zbytočného odkladu po tom, čo sa o zmenách dozvedel. Ak notárovi uvedenému v oznámení o dražbe bráni prekážka v účasti na dražbe, v oznámení o dražbe je možné dodatočne zmeniť údaj o notárovi.

Podľa ust. § 18 ods. 2/ zák. o dobrovoľných dražbách ak bolo oznámenie o dražbe zverejnené v Obchodnom vestníku podľa § 17 ods. 3, dražobník v ňom bez zbytočného odkladu zverejní aj zmeny v oznámení o dražbe.

Podľa ust. § 20 ods. 13/ zák. o dobrovoľných dražbách k ide o dražbu bytu, domu, inej nehnuteľnosti, podniku alebo jeho časti alebo ak najnižšie podanie hnutelných vecí, práv a iných majetkových hodnôt presiahne sumu 33 193, 92 eura, musí byť priebeh dražby osvedčený notárskou zápisnicou, v ktorej notár uvedie aj povinnosť predchádzajúceho vlastníka podľa § 29 ods. 2 prvej vety.

8C/71/2010

Podľa ust. § 21 ods. 2/ zák. 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.

Podľa ust. § 21 ods. 4/ zák. 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.

Podľa ust. § 22 ods. 1/ zák. 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 vyrozumení o zmarení dražby.

Podľa ust. § 22 ods. 2/ zák. o dobrovoľných dražbách opakovanú dražbu nie je možné vykonať, ak dražobník upustil od dražby alebo ak bola dražba neplatná.

Podľa ust. § 22 ods. 4/ zák. o dobrovoľných dražbách ak bolo oznámenie o dražbe uverejnené v registri dražieb, uverejní dražobník oznámenie o konaní opakovanej dražby s náležitosťami podľa § 17 ods. 1 písm. a) až f) v registri dražieb najmenej desať dní pred začatím dražby. Ak sa oznámenie o dražbe zverejnilo v Obchodnom vestníku podľa § 17 ods. 3, dražobník v ňom bez zbytočného odkladu zverejní aj oznámenie o konaní opakovanej dražby; na náležitosti oznámenia o konaní opakovanej dražby sa vzťahuje § 17 ods. 1 písm. a) až f). V lehote najmenej desať dní pred začatím opakovanej dražby zašle dražobník oznámenie o opakovanej dražbe aj osobám podľa § 17 ods. 5. Ostatné ustanovenia § 17 sa použijú primerane.

Podľa ust. § 24 ods. 1/ zák. o dobrovoľných dražbách po ukončení dražby vyhotoví dražobník bez zbytočného odkladu zápisnicu o vykonaní dražby, ak sa priebeh dražby neosvedčuje notárskou zápisnicou.

Podľa ust. § 24 ods. 2/ zák. o dobrovoľných dražbách v zápisnici o vykonaní dražby dražobník uvedie a) dátum, miesto a čas vykonania dražby; ak ide o opakovanú dražbu, uvedie i túto skutočnosť, b) označenie predmetu dražby a jeho príslušenstva, práv a záväzkov na predmete dražby viaznucich a s ním spojených, stavu, v akom sa predmet dražby nachádza, a odhad jeho ceny, c) označenie navrhovateľa dražby a označenie bývalého vlastníka predmetu dražby, d) najnižšie podanie, e) označenie dražobníka a licitátora (licitátorov), f) označenie vydražiteľa, g) cenu dosiahnutú vydražením, h) námietky proti priebehu dražby, i) poučenie podľa § 21 ods. 2 až 6.

Podľa ust. § 24 ods. 3/ zák. o dobrovoľných dražbách súčasťou zápisnice je podpísaný rovnopis oznámenia o dražbe (§ 17 ods. 8) a jeho prípadné dodatky (§ 18). Súčasťou zápisnice sú aj vnesené námietky zaslané dražobníkovi.

8C/71/2010

- 13 -

Podľa ust. § 24 ods. 4/ zák. o dobrovoľných dražbách zápisnicu o vykonanej dražbe podpíše dražobník, licitátor, osoba, ktorá vzniesla námietky proti priebehu dražby a v prípade vydraženia aj vydražiteľ. Ak odmietne niektorá osoba zápisnicu o vykonaní dražby podpísať, dražobník to uvedie v zápisnici.

Podľa ust. § 24 ods. 5/ zák. o dobrovoľných dražbách ak sa skončí dražba, pretože nebolo urobené ani najnižšie podanie, vyhotoví dražobník bez zbytočného odkladu zápisnicu o vykonaní dražby; pre jeho náležitosti sa ustanovenia odsekov 2 a 3 použijú primerane.

Podľa ust. § 24 ods. 8/ zák. o dobrovoľných dražbách ak sa priebeh dražby osvedčuje notárskou zápisnicou, na obsah notárskej zápisnice platia ustanovenia odsekov 2 až 7 obdobne.

Vykonaným dokazovaním mal súd za to, že navrhovateľka v konaní uniesla dôkazné bremeno a preukázala, že dražba, ktorá prebehla nie je platná a to na základe týchto skutočností.

Preukázané je, že navrhovateľka bola výlučnou vlastníčkou bytu č. X, ktorý bol predmetom dražby. Nadobudla ho kúpou od predchádzajúceho vlastníka. Spolu s ním nadobudla aj spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu ako aj spoluvlastnícky podiel k pozemkom parc. č. 138/5, 138/7, 138/8 a 138/10. Vyplýva zo z pripojeného listu vlastníctva. Okrem toho je preukázané, že nehnuteľnosť zakúpila na úver poskytnutý S. S.. Uvedené vyplýva z predloženej zmluvy o úvere, zmluvy o záložnom práve a listu vlastníctva. Na liste vlastníctva bolo zapísané zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytu ako v poradí prvé od predchádzajúceho vlastníka a ako v poradí druhé záložné právo v prospech S. S.. Uvedené tiež vyplýva z pripojeného listu vlastníctva ako aj ostatných predložených a zadovážených listín. Je tiež preukázané, že navrhovateľka neplatila riadne a včas zálohové platby spojené s užívaním bytu a takto jej vznikol nedoplatok ako je vyčíslený v čestnom prehlásení navrhovateľa dražby - odporcu v 1/ rade. Je preukázané aj to, že odporca v 1/ rade je správcom aj k bytu č. X., ktorý bol predmetom dražby. Vyplýva to z pripojenej zmluvy o výkone správy, ktorú s odporcom v 1/ rade uzavrela navrhovateľka. Odporca v 1/ rade nie je záložným veriteľom ako takým. Zákonným záložným veriteľom sú vlastníci ostatných bytov v obytnom dome, kde sa nachádza aj dražený byt. Títo nadpolovičnou väčšinou odsúhlasili, aby odporca v 1/ rade ako správca podal návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby. Vyplýva to z pripojených listín, ktoré obsahujú súhlas ostatných vlastníkov bytov v obytnom dome. Je preukázané, že v obytnom dome je 36 bytových jednotiek. Vyplýva to z pripojených listín. Z toho 26 bytových jednotiek súhlasili s vykonaním dobrovoľnej dražby, ako to vyplýva z pripojených súhlasov. Vzhľadom na počet bytových jednotiek v obytnom dome a počet súhlasov, je zrejmé, že ide o nadpolovičnú väčšinu (viac ako 24 bytových jednotiek). Na základe uvedeného a s poukazom na ust. § 8b ods. 2 písm. i/ zák. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov odporca v 1/ rade bol oprávnený ale zároveň aj povinný podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby. Stal sa tak navrhovateľom dražby podľa ust. § 7 ods. 1/ zák. o dobrovoľných dražbách.

Odporca v 1/ rade ako navrhovateľ dražby uzavrel s odporcom v 2/ rade ako dražobníkom zmluvu o vykonaní dražby zo dňa 17.06.2009 (č.l. 54 a zhodne aj č.l. 118). Uvedená zmluva obsahuje všetky náležitosti, ktoré podľa zákona obsahovať má. Súčasťou zmluvy je aj písomné vyhlásenie podľa ust. § 7 ods. 2/ zák. o dobrovoľných dražbách o tom, že predmet dražby je možné dražiť. Písomne je potvrdená aj pravosť, výška a splatnosť pohľadávky.

8C/71/2010

- 14 -

Splnená je aj podmienka zo strany odporcu v 2/ rade ako dražobníka podľa ust. § 6 zák. o dobrovoľných dražbách, pretože podľa výpisu z obchodného registra majú oprávnenie na vykonávanie dobrovoľnej dražby, uzavreté poistenie o zodpovednosti za škodu.

Odporca v 1/ rade ako navrhovateľ dražby splnomocnil odporcu v 2/ rade za zastupovanie v procese dražby splnomocnením zo dňa 17.0.2009 (63 a zhodne aj č.l. 123,258 a 311), ktorý bol zároveň dražobníkom. Na plnomocenstve sa uvádza, že odporca v 2/ rade plnomocenstvo prijíma a ďalej v rovnakom rozsahu splnomocňuje a tam už ale nie je uvedené koho. Oznámenie o dražbe D 510509 bez uvedenia dátumu (č.l. 19 a zhodne aj č.l. 156 a 251) vyplýva, že za navrhovateľa oznámeniu podpísal Mgr. M. J. na základe plnej moci. Ako však už bolo uvedené odporca v 1/ rade Mgr. M. J. a nesplnomocnil. Taká plná moc na zastupovanie odporcu v 1/ rade Mgr. M. J. predložená nebola. Odporca v 2/ rade uviedol, že Mgr. M. J. je členom predstavenstva a konal ako štatutárny zástupca odporcu v 2/ rade. Uvedené tvrdenie nie je možné považovať na správne a najmä nemožno hovoriť o platnom splnomocnení. Ako vyplýva zo samotného výpisu z obchodného registra odporcu v 2/ rade (od č.l. 244), Mgr. J. je členom predstavenstva odporcu v 2/ rade. Ako taký je oprávnený konať v mene odporcu v 2/ rade ako jeho štatutárny zástupca. Ako však ďalej z výpisu z obchodného registra vyplýva, písomný úkon predstavenstva spoločnosti je platný, ak v vytlačenej, odtlačenej alebo napísanej názvu spoločnosti pripoja svoje mená a priezviská a svoje podpisy. To znamená, že ak za odporcu v 2/ rade má konať Mgr. J. ako člen predstavenstva, musí tam byť pri písomných úkonoch obchodné meno spoločnosti odporcu v 2/ rade a nestačí len meno a priezvisko člena predstavenstva. Okrem toho nielen pri podpise na oznámení absentuje obchodné meno odporcu v 2/ rade ale aj hore v oznámení, kde je uvedené, že -

navrhovateľ, Mgr. M. J., na základe plnej moci. Odporca v 2/ rade si sám vymienil pre platnosť písomného úkonu predstavenstva spoločnosti ako má byť taký úkon podpísaný, teba obchodné meno spoločnosti a podpis osoby, ktorá úkon podpísala. V tomto prípade však takto odporca v 2/ rade nepostupoval a nemožno tak hovoriť o platnom písomnom úkone zo strany odporcu v 2/ rade. Za odporcu v 1/ rade teda listinu nepodpísala osoba na to splnomocnená a to odporca v 2/ rade ale osoba menom Mgr. M. J. bez tohto, aby bolo zrejmé, že tak konala ako štatutárny zástupca odporcu v 2/ rade. Teda konal iba ako občan. Konal však bez akéhokoľvek splnomocnenia odporcu v 1/ rade, pretože v konaní nebola predložená plná moc od odporcu v 1/ rade na zastupovanie Mgr. M. J.. Takýto úkon potom nie je možné ani len podľa údajov z obchodného registra odporcu v 2/ rade považovať za platný. Navyiac ako už bolo uvedené ani pri označení odporcu v 1/ rade a jeho zástupcu tam nie je uvedené, že odporca v 1/ rade je zastúpený odporcom v 2/ rade. Z tohto je potom nutné vyvodiť záver, že oznámenie o dražbe na deň 07.10.2009 (č.l. 19 a zhodne aj č.l. 156 a 251) je neplatné, pretože za odporcu v 1/ rade konal niekto, koho odporca v 1/ rade vôbec nesplnomocnil. Nejde o prekročenie rozsahu oprávnenia, lebo žiadne splnomocnenie nebolo odporcom v 1/ rade pre túto osobu dané. Nekonal za neho ten, kto bol splnomocnený odporcom v 1/ rade. Keďže je tento úkon neplatný, tak nie je splnená podmienka daná v ust. § 17 ods. 8/ zák. o dobrovoľných dražbách, pretože neexistuje platné oznámenie o dražbe podpísané navrhovateľom, ktorého podpis by bol úradne osvedčený.

Okrem toho je nutné stotožniť sa aj s tvrdením navrhovateľky v tom smere, že miesto dražby konanej dňa 07.10.2009 bolo zvolené tak, že bola obmedzená možnosť účasti na dražbe. Byť sa nachádza v D. S.. Dražba sa mala konať v B.. Odporca v 2/ rade ako aj odporca v 3/ rade síce tvrdia, že ide o vzdialenosť asi 160 km a teda nejde o znemožnenie, pričom poukazujú na odporcu v 3/ rade ako vydražiteľa, ktorý je z P. a dostavil sa na opakovanú dražbu. Na pomery Slovenska vzdialenosť 160 km je pomerne

8C/71/2010

- 15 -

veľká. Ide o pomerne malú rozlohu štátu a tak takáto vzdialenosť je teda pomerne veľká, predstavuje to cestu autom minimálne poldruha - dve hodiny cesty pri dodržaní predpisov o cestnej premávke. Miestom takto zvoleným preto podľa názoru súdu došlo k znemožneniu účasti na dražbe, pretože sa tak výrazne obmedzila účasť na dražbe viacerým, širšiemu okruhu záujemcov, keď by sa konala v mieste, kde sa byt nachádza. Čiže nebola splnená podmienka ust. § 11 ods. 1/ zák. o dobrovoľných dražbách.

Navrhovateľka spochybnila, že jej bola doručená výzva na umožnenie ohliadky bytu. Odporca v 2/ rade uviedol, že zákon nepredpokladá písomnú formu, že sa tak môže stať aj telefonicky. Okrem toho uviedol, že výzva bola navrhovateľke doručená č.l. 126). V tomto smere je nutné uviesť, že odporca v 2/ rade nepostupoval v súlade s ust. § 12 ods. 2/ zák. o dobrovoľných dražbách a jeho tvrdenie nie je správne. V prvom rade je nutné stotožniť sa tvrdením navrhovateľky, že jej nebola doručená výzva na ohliadku predmetu dražby, v ktorej by bola uvedená doba ohliadky, čas určený na ohliadku. Vo výzve, ktorú odporca v 2/ rade zaslal navrhovateľke neurčil dobu ohliadky, teda čas ohliadky. Uviedol len dátum 14.07.2009. To však nie je doba alebo čas ohliadky. Z označenia termínu 14.07.2009 vyplýva, že vlastník bytu, teda aj navrhovateľka by mala byť k dispozícii znalcovi, ktorý má ohliadku vykonať celých 24 - hodín dňa 14.07.2009, teda od 00 hod. do 24.00 hod. uvedeného dňa, čo je neprípustné. Doba ohliadky predpokladá, že to nebude len uvedenie dátumu ale aj času, kedy sa táto ohliadka má začať, kedy sa má dostaviť znalec a kedy má ohliadku vlastník predmetu dražby umožniť. Takto ale odporca v 2/ rade nepostupoval. Takže je nutné konštatovať, že navrhovateľke vopred, v lehote stanovenej zákonom neoznámil dobu - čas ohliadky a to spravidla 3 týždne pred dobou - časom ohliadky.

V oznámení o dražbe ktorá sa mala konať 07.10.2009 boli nejasnosti o mieste dražby. Miestom dražby mali byť podľa vyjadrenia odporcu v 2/ rade B.. V periodiku bolo zverejnené miesto dražby B.. Aj na M. Ú.. V oznámení, ktoré však bolo zverejnené v obchodnom vestníku bolo miesto dražby vo Z.. Teda iné miesto dražby. Takže dôvodne mohli vzniknúť pochybnosti o tom, kde sa má dražba dňa 07.10.2009 uskutočniť či v B. alebo vo Z.. Na základe uvedeného je však potom potrebné konštatovať, že miesto bolo určené nejasne, neurčito a tak, že tým bola obmedzená možnosť účasti na dražbe podľa ust. §

11 ods. 1/ zák. o dobrovoľných dražbách. Nebolo totiž zrejme, ktoré z týchto miest je tým správnym. Neobstojí argument odporcu v 2/ rade, že údaje v obchodnom vestníku nesleduje veľa občanov. Tento argument nie je právne významný, pretože uvedenie dvoch rôznych miest dražby, zákonite vedie k tomu, že nastanú pochybnosti o mieste dražby.

Navrhovateľka spochybnila aj to, čo malo byť a čo bolo predmetom dražby dňa 07.10.2009. Odporcovia tvrdili, že predmet dražby bol jasne špecifikovaný, že bolo zrejme, že spolu s bytom ako nerozlučné spoločenstvo bol predmetom dražby dňa 07.10.2009 aj spoluvlastnícky podiel na pozemkoch. Ako však vyplýva zo zmluvy o vykonaní dražby zo dňa 17.06.2009, z čestného prehlásenia zo dňa 17.06.2009, z oznámenia o dražbe bez uvedenia dátumu a tiež samotnej zápisnice o priebehu dražby zo dňa 07.10.2009, ani v jednom z týchto dokladov neboli uvedené pozemky, na ktorých obytný dom, v ktorom sa nachádzal byt č. X, stál. Ak mali byť predmetom dražby, tak mali byť presne a jasne označené. Mali byť označené parcelným číslom, druhom pozemku, výmerou a to spôsobom ako boli označené v listinách pri opakovanej dražbe. Nemožno totiž súhlasiť s tvrdením odporcov v 2/ a 3/ rade, že bolo zrejme že ide o dražbu bytu aj s podielom k pozemkom. Navyše samotná právna zástupkyňa odporcu v 1/ rade na prvom pojednávaní dňa .. uviedla, že pozemky neboli predmetom dražby. Okrem toho ako to vyplýva z listu vlastníctva, obytný dom je postavený nielen na parcelách, ktoré sú zapísané na totožnom liste vlastníctva ako

8C/71/2010

- 16 -

obytný dom, v ktorom sa nachádza dražený byt, ale aj na iných pozemkoch, pričom tieto sú zapísané na ďalších dvoch listoch vlastníctva ale nie na mene vlastníkov bytov z obytného domu. Okrem toho je nutné uviesť a stav v tomto konaní to len potvrdzuje, že neplatí vyjadrenie odporcov, že zákonite s bytom je spojené aj nerozlučiteľné spoluvlastníctvo k pozemkom. Nie v každom prípade sú totiž predmetom spoluvlastníckeho podielu pozemky, v tomto konkrétnom prípade niektoré na ktorých obytný dom stál boli a niektoré nie. V každom prípade je nutné konštatovať, že pri dražbe dňa 07.10.2009 nebol predmet dražby označený tak, ako to zákon predpokladá. Predmet dražby tak nebol označený spôsobom, z ktorého by bolo jednoznačne zrejme, že predmetom dražby boli aj pozemky a ktoré konkrétne.

Navrhovateľka tvrdila, že z dražby konanej dňa 07.10.2009 jej nebola doručená zápisnica o priebehu dražby. Odporca v 2/ rade tvrdil, že zápisnica bola navrhovateľke riadne doručená. V tomto smere odporca v 2/ rade svoje dôkazné bremeno o svojom tvrdení neuniesol. Je pravdou, že navrhovateľke bola doručená zápisnica o priebehu dražby zo dňa 07.10.2009, ale bola to zápisnica, ktorá nespĺňala zákonom dané náležitosti ust. § 20 ods. 13 a v nadväznosti na to ust. § 24 ods. 5 a ust. § 24 ods. 8/ zák. o dobrovoľných dražbách. Navrhovateľka tvrdí, že jej nebola doručená notárska zápisnica o priebehu dražby. Odporca v 2/ rade vlastne potvrdil, že z dražby konanej dňa 07.10.2009 nebola vyhotovená notárska zápisnica o priebehu dražby, lebo bola neúspešná, nikto sa nedostavil. Okrem toho uviedli, že takúto povinnosť zákon ani neukladá a chcel ušetriť aj na výdavkoch a konali tak aj z dôvodu hospodárnosti. V tomto smere ich tvrdenie nie je správne. Predmetom dražby bol byt. Zák. ust. § 20 ods. 13/ zák. o dobrovoľných dražbách tak predpokladá, že priebeh dražby musí byť v takomto prípade osvedčený notárskou zápisnicou. Priebeh dražby, ak je predmetom byt, musí byť osvedčený notárskou zápisnicou aj v tom prípade, ak sa dražba skončila, pretože nebolo urobené ani najnižšie podanie ako to vyplýva z ust. § 20 ods. 13 v spojitosti s ust. § 24 ods. 5/ a 8/ zák. o dobrovoľných dražbách. Keďže predmetom dražby bol byt a priebeh dražby zo dňa 07.10.2009 nebol osvedčený notárskou zápisnicou, bolo porušené vyššie uvedené zákonné ustanovenia a tvrdenie navrhovateľky o tom, že jej nebola doručená zápisnica o priebehu dražby podľa zákona je pravdivé a preukázané.

Odporca v 2/ rade ako aj odporca v 3/ rade tvrdili, že každú z dražieb je nutné posudzovať z hľadiska splnenia zákonom daných podmienok samostatne, osobitne. Nemožno dôvodiť neplatnosť opakovanej dražby neplatnosťou prvej dražby. Toto ich vyjadrenie nemožno považovať sa správne. Zák. o dobrovoľných dražbách predpokladá, že opakovanú dražbu možno vykonať až po tom, čo bola neúspešná dražba. Z tohto potom vyplýva, že dražba ako taká a celý jej priebeh musia byť platné a až potom, pri splnení zákonom daných podmienok možno pristúpiť k opakovanej dražbe. Ak by bola

neplatná dražba, nemohla by byť platná ani opakovaná, lebo by nadväzovala na neplatné úkony. Preto musel súd skúmať v nadväznosti na seba obidve dražby teda dražbu aj opakovanú dražbu.

Ako však bolo uvedené vyššie, dražba zo dňa 07.10.2009 nespĺňala všetky ustanovenia zák. o dobrovoľných dražbách. Tieto boli porušené ako je to jednotlivo vyššie uvedené. Zákonite z tohto potom vyplýva, že neplatná je aj dražba opakovaná zo dňa 16.12.2009 a to z dôvodu, že odporca v 2/ rade nepostupoval v súlade so zákonom pri dražbe dňa 07.10.2009, ktorá opakovanej predchádzala. Ako už bolo uvedené opakovaná dražba mohla byť len po tom, čo bola neúspešná prvá, ale len ak boli pri prvej splnené zákonom dané podmienky, ak bola platná prvá, ale z dôvodu, že nebolo urobené ani najnižšie podanie bola neúspešná. V danom prípade však tomu tak nebolo. Vlastne tzv. prvé kolo, dražba dňa 07.10.2009 bola neplatná. Dôvody sú už uvedené vyššie. Preto súd musel konštatovať a určiť,

8C/71/2010

- 17 -

že neplatná je aj dražba opakovaná zo dňa 16.12.2009 pre neplatnosť dražby zo dňa 07.10.2009. Okrem toho sú tu však aj ďalšie dôvody neplatnosti dražby zo dňa 16.12.2009.

Ako vyplýva z ust. § 22 ods. 1/ zák. o dobrovoľných dražbách, zmluva o opakovanej dražbe musí byť uzavretá medzi navrhovateľom predchádzajúcej dražby a dražobníkom, ktorý vykonával predchádzajúcu dražbu do 10 dní od doručenia zápisnice od vykonanej dražby. V danom prípade však je nutné konštatovať, že sa tak nestalo. Zápisnica o priebeh dražby zo dňa 07.10.2009 bola doručená navrhovateľovi dražby dňa 09.10.2009 ako to vyplýva z doručenky pripojenej na č.l. 172. 10 dňová lehota tak uplynula dňa 19.10.2009 v pondelok. Zmluva o opakovanej dražbe ale bola podpísaná navrhovateľom dražby, teda odporcom v 1/ rade až dňa 27.10.2009. Vyplýva to z predloženej zmluvy o opakovanej dražby (č.l. 227 a zhodne aj 278). Odporca v 2/ rade tvrdí, že zmluva o opakovanej dražbe bola uzavretá včas. Uviedli, že návrh zmluvy podpísaný odporcom v 2/ rade zaslali odporcovi v 1/ rade už dňa 14.10.2009 o čom na pojednávaní predložili k nahliadnutiu doručenkú (č.l. 315). Okrem toho, že boli v telefonickom kontakte s odporcom v 1/ rade ako to uviedli vo svojich písomných vyjadreniach a teda zo strany odporcu v 1/ rade došlo k prijatiu návrhu zmluvy zo strany odporcu v 1/ rade včas. V tomto smere ale svoje tvrdenie žiadnym spôsobom nepreukázali a tak neuniesli dôkazné bremeno. Neuviedli kedy konkrétne bol daný odporcovi v 1/ rade z ich strany návrh zmluvy o opakovanej dražbe, komu konkrétne a kto konkrétne ten návrh v mene odporcu v 1/ rade ústnou formou prijal. Navyše návrh zmluvy doručili odporcovi v 1/ rade dňa 14.10.2009 a ten ju podpísal až dňa 27.10.2009. Na základe uvedeného preto bolo potrebné konštatovať, že medzi odporcom v 1/ rade a odporcom v 2/ rade nedošlo v zákonom stanovenej 10 - dňovej lehote k uzavretiu zmluvy o opakovanej dražbe. Ak teda odporca v 2/ rade potom konal a pokračoval v dražbe dňa 16.12.2009, konal bez platne uzavretej zmluvy o opakovanej dražbe. To je dôvod absolútnej neplatnosti dražby zo dňa 16.12.2009.

Aj pre opakovanú dražbu odporca v 1/ rade splnomocnil odporcu v 2/ rade a plnomocenstvom zo dňa 27.10.2009 (č.l. 181 a zhodne aj č.l. 232 a 269

). Oznámenie o opakovanej dražbe zo dňa 14.11.2009 (č.l. 10 a zhodne aj č.l. 174 a 262) podpísal za odporcu v 1/ rade ako navrhovateľa dražby Mgr. M. J.. Ten je uvedený ako zástupca odporcu v 1/ rade na základe plnej moci. Ako vyplýva zo samotného výpisu z obchodného registra odporcu v 2/ rade (od č.l. 244), Mgr. J. je členom predstavenstva odporcu v 2/ rade. Ako taký je oprávnený konať v mene odporcu v 2/ rade ako jeho štatutárny zástupca. Ako však ďalej z výpisu z obchodného registra vyplýva, písomný úkon predstavenstva spoločnosti je platný, ak v vytlačenej, odtlačenej alebo napísanej názvu spoločnosti pripoja svoje mená a priezviská a svoje podpisy. To znamená, že ak za odporcu v 2/ rade má konať Mgr. J. ako člen predstavenstva, musí tam byť pri písomných úkonoch obchodné meno spoločnosti odporcu v 2/ rade a nestačí len meno a priezvisko člena predstavenstva. Okrem toho nielen pri podpise na oznámení absentuje obchodné meno odporcu v 2/ rade ale aj hore v oznámení, kde je uvedené, že - navrhovateľ, Mgr. M. J., na základe plnej moci. Odporca v 2/ rade si sám vymienil pre platnosť písomného úkonu predstavenstva spoločnosti ako má byť taký úkon podpísaný, teda obchodné meno spoločnosti

a podpis osoby, ktorá úkon podpísala. V tomto prípade však takto odporca v 2/ rade nepostupoval a nemožno tak hovoriť o platnom písomnom úkone zo strany odporcu v 2/ rade. Za odporcu v 1/ rade teda listinu nepodpísala osoba na to splnomocnená a to odporca v 2/ rade ale osoba menom Mgr. M. J., bez tohto, aby bolo zrejmé, že tak konala ako štatutárny zástupca odporcu v 2/ rade. Teda konal iba ako občan. Konal však bez akéhokoľvek splnomocnenia odporcu v 1/ rade, pretože v konaní nebola predložená plná moc od odporcu v 1/ rade na zastupovanie Mgr. M. J.. Takýto úkon potom nie je možné ani len podľa údajov z obchodného registra odporcu v 2/ rade považovať za platný.

8C/71/2010

- 18 -

Naviac ako už bolo uvedené ani pri označení odporcu v 1/ rade a jeho zástupcu tam nie je uvedené, že odporca v 1/ rade je zastúpený odporcom v 2/ rade. Z tohto je potom nutné vyvodiť záver, že oznámenie o dražbe na deň 16.12.2009 (č.l. 10 a zhodne aj č.l. 174 a 262) je neplatné, pretože za odporcu v 1/ rade konal niekto, koho odporca v 1/ rade vôbec nespomocnil. Nejde o prekročenie rozsahu oprávnenia, lebo žiadne splnomocnenie nebolo odporcom v 1/ rade pre túto osobu dané. Nekonal za neho ten, kto bol splnomocnený odporcom v 1/ rade. Keďže je tento úkon neplatný, tak nie je splnená podmienka daná v ust. § 17 ods. 8/ zák. o dobrovoľných dražbách, pretože neexistuje platné oznámenie o dražbe podpísané navrhovateľom, ktorého podpis by bol úradne osvedčený.

Okrem toho je nutné uviesť, že predmet dražby, ktorá sa konala dňa 16.12.2010 nebol totožný s predmetom dražby zo dňa 07.10.2009. Ako už bolo uvedené, v listinách k dražbe konanej dňa 07.10.2009 neboli uvedené ako predmet pozemky, lebo tieto tam neboli identifikované. Predmet dražby tak nebol dostatočne jasne a presne určený. Dôvody už boli uvedené vyššie. V listinách týkajúcich sa dražby zo dňa 16.12.2009 sú však uvedené už aj pozemky s presnými parcelnými číslami ako aj druhom a ich výmerou. Takže predmet dražby v žiadnom prípade nebol totožný ako pri dražbe dňa 07.10.2009. Takže pozemky nemohli byť predmetom opakovanej dražby ak neboli predmetom dražby. Aj toto je dôvod neplatnosti opakovanej dražby zo dňa 16.12.2009.

Naviac notárska zápisnica o priebehu dražby zo dňa 16.12.2009 neobsahuje poučenie podľa § 21 ods. 2 až 5/ zák. o dobrovoľných dražbách ako to ukladá ust. § 24 ods. 2 písm. i/ zákona, teda poučenie o práve účastníka dražby domáhať sa neplatnosti dražby na súde v zákonom danej prekluzívnej lehote.

Z uvedeného je potom zrejmé, že ani pri opakovanej dražbe neboli dodržané a splnené zákonom dané podmienky pri dražbe.

Dražba, neplatnosti ktorej sa navrhovateľka domáha sa konala dňa 16.12.2009. Návrh na je neplatnosť podala na súde dňa 11.03.2010. S poukazom na ust. § 21 ods. 2/ zák. o dobrovoľných dražbách tak požiadal súd o určenie neplatnosti dražby včas, v zákonom stanovenej 3 mesačnej lehote od dňa príklepu. Tvrdila, že boli porušené ustanovenia zák. o dobrovoľných dražbách a uviedla aj ktoré. Tvrdila, že na svojich právach tým bola dotknutá a to spôsobom, že je to jej jediná nehnuteľnosť, stará sa o dve maloleté deti, hrozí jej vyhlásenie predčasnej splatnosti úveru, ktorý na zakúpenie bytu čerpala. Odporcovia popierali, že by navrhovateľka bola postupom pri dražbách dotknutá na svojich právach a na určenie neplatnosti dražby nestačí len samotné porušenie ustanovení zákona ale aj to, že tým porušením boli dotknuté jej práva. Je preukázané, že navrhovateľka má dve maloleté deti. Je preukázané, že na kúpu bytu čerpala v S. S. úver. Je preukázané, že za účelom zabezpečenia úveru bolo k nehnuteľnosti zriadené záložné právo. Možno mať za dôvodné, že ak banka príde o záloh, že požiada o predčasné splatenie úveru, čo môže zhoršiť postavenie navrhovateľky, ktorá je momentálne na materskej dovolenke, čiže bude dotknutá na svojich právach splácať úver v dohodnutých splátkach. Okrem toho, ak príde o byt, je zrejmé, že bude dotknutá na svojich právach vlastníť majetok - nehnuteľnosť, lebo túto dražbou stratí a jej pomery sa zmenia. Naviac bude dotknutá na svojich právach, aby dražba prebehla v súlade so zákonom, zákonným postupom, tak aby boli dodržané podmienky dražby. V danom prípade tomu tak ale nebolo. Nebola vyzozumená o čase - dobe ohliadky bytu, ktorá mala byť predpokladom na ocenenie nehnuteľnosti a tak posudok bol vypracovaný bez ohliadky a bez

zistenia skutočného stavu nehnuteľnosti, ako to namietala navrhovateľka v návrhu a tak namietala výšku najnižšieho podania. Z obsahu znaleckého posudku (č.l. 141) pritom vyplýva, že ocenenie bolo vykonané bez ohliadky, bez zamerania. Takže je zrejmé,

8C/71/2010

- 19 -

že navrhovateľka na svojich právach dotknutá priebehom dražby zo dňa 07.10.2009 ako aj opakovanej zo dňa 16.12.2009 bola.

Odporca v 2/ rade tvrdil, že navrhovateľka v priebehu súdneho sporu zmenila návrh, lebo uviedla iné podstatné skutočnosti, pričom tak urobila až po zákonom danej 3 mesačnej prekluzívnej lehote. Nebolo možné v tomto smere sa s týmto vyjadrením odporcu v 2/ rade stotožniť. Predmetom konania bola neplatnosť dražby. Navrhovateľka dôvody návrhu ako podstatné skutočnosti nezmenila. Netvrdila nič iné ako na začiatku. K svojim tvrdeniam len doplnila ďalšie. Preto bol súd tohto názoru, že nešlo o zmenu návrhu a preto o zmene nebolo potrebné ani možné rozhodovať, teda či ju súd pripustí alebo nie.

Odporcovia navrhli doplnenie dokazovania a to vypočutím JUDr. J. - prokuristu odporcu v 2/ rade (č.l. 205), výsluch notárky (č.l. 207) a svedka I. V. (č.l. 199). JUDr. J. sa mal vyjadriť k otázke existencie zmluvy o opakovanej dražbe. Notárka JUDr. C.a mala vyjadriť k tomu, kde sa konala prvá dražba, na ktorej mala byť prítomná a svedok I. V. sa mal vyjadriť k predmetu dražby - jeho označeniu. Navrhované dokazovanie sú nevykonali, pretože by to bolo dokazovania nad rámec dokazovania potrebného pre účely tohto súdneho sporu. Vyjadrenie svedka I. V. súd považoval za nadbytočné vo vzťahu k predmetu dražby, pretože je podstatné označenie ako je obsiahnuté v predložených listinách. Obdobne je tomu aj vo vzťahu k výsluchu JUDr. J., podstatná je písomná zmluva o opakovanej dražbe, ktorá bola v spore predložená. Výsluch notárky súd považoval taktiež za nadbytočný už aj vzhľadom na to, že zo zápisnice o priebehu dražby zo dňa 07.10.2009 nevyplýva, že notárka bola prítomná ako to tvrdí odporca v 2/ rade. Nie je uvedená v zápisnici a nie je tam ani zmienka o tom, že tam prípadne bola ale následne odišla a pod. Na základe týchto skutočností preto súd dôkazy vo vyššie naznačovanom smere nevykonali.

V súhrne všetkých vyššie uvedených skutočností preto súd návrhu navrhovateľky v celom rozsahu vyhovel, keď dospel k záveru, že návrh navrhovateľky je v celom rozsahu dôvodný.

Navrhovateľka mala v konaní plný úspech, pretože jej návrhu bolo v celom rozsahu vyhovené. O trovách konania navrhovateľky však súd rozhodol jednak podľa ust. § 142 ods. 1/ O.s.p. a jednak podľa ust. § 150 O.s.p. a to na základe nasledovného.

Predmetom je konanie o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby. Zák. o dobrovoľných dražbách priamo stanovuje, kto je účastníkom konania o určenie neplatnosti dražby. Okrem navrhovateľa je to dražobník, teda osoba, ktorá dražbu vykonáva, navrhovateľ dražby a vydražiteľ. Ich postavenie ako účastníka je tak priamo určené zákonom a to bez ohľadu na to, či spor zapríčinili alebo nie.

Pokiaľ sa týka náhrady trov navrhovateľky voči odporcovi v 2/ rade, tu rozhodol súd o náhrade trov konania podľa ust. § 142 ods. 1/O.s.p. a podľa zásady úspešnosti. Navrhovateľka, ako už bolo vyššie uvedené, mala v konaní plný úspech. Voči odporcovi v 2/ rade jej tak vznikol nárok na náhradu trov konania v plnej výške účelne vynaložených trov, pretože odporca v 2/ rade bol v celom rozsahu neúspešný a svoju neúspešnosť si zapríčinil on sám, postupom pri dražbe, ktorého dôsledkom je neplatnosť dobrovoľnej dražby pre nedodržanie zákonom daných podmienok. Z týchto dôvodov bol zaviazaný na trovy konania, ktoré vznikli navrhovateľke. Ide o odmenu advokátky za zastupovanie navrhovateľky v tomto súdnom spore a v rámci tohto zastúpenia poskytovaním právnej pomoci. Predmetom konania je určenie neplatnosti právneho úkonu. Predmet sporu tak nie je možné vyčíslieť.
Výška

odmeny za jeden právny úkon poskytnutia právnej pomoci je z toho dôvodu a s poukazom na ust. § 11 ods. 1 písm. a/ vyhl. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnej pomoci (ďalej len „vyhl.“) vo výške 1/13 - iny výpočtového základu 721,40 Eur, čo je suma 55,49 Eur. Vo veci bolo vykonaných 10 úkonov právnej pomoci. Prvým je príprava a prevzatie veci - č.l. 45 (§ 14 ods. 1 písm. a/ vyhl.). V poradí druhým je spísanie návrhu - č.l. 1 (§ 14 ods. 1 písm. b/ vyhl.). Treťou úkonom právnej pomoci je pojednávanie zo dňa 20.05.2010 - č.l. 202 (§ 14 ods. 1 písm. c/ vyhl.). Potom ako štvrtý úkon je písomné vyjadrenie k veci 11.08.2010 - č.l. 292 (§ 14 ods. 1 písm. b/ vyhl.). Piatym je pojednávanie zo dňa 21.09.2010 - č.l. 314. Šiestym úkonom právnej pomoci je nahliadnutie do spisu dňa 24.09.2010 a následná porada s navrhovateľkou - č.l. 317 (§ 14 ods. 8/vyhl.). Písomné záverečné vyjadrenie - č.l. 320 (§ 14 ods. 1 písm. b/ vyhl.) je v poradí siedmym úkonom právnej pomoci. Ôsmym úkonom právnej pomoci je doplnenie písomného záverečného vyjadrenia - č.l. 331 (§ 14 ods. 1 písm. b/ vyhl.). V poradí deviatym úkonom právnej pomoci je pojednávanie zo dňa 26.10.2010 - č.l. 26.10.2010 (§ 14 ods. 1 písm. c/ vyhl. a ust. § 14 ods. 5 písm. b/ vyhl.), ktoré bolo odročené bez prejednávania veci, kedy prináleží len 1 - ina z hodnoty odmeny za jeden úkon právnej pomoci. V poradí posledným desiatym úkonom právnej pomoci v tomto konaní bolo pojednávanie dňa 16.11.2010 - č.l. (§ 14 ods. 1 písm. c/ vyhl.), ale za toto si účtovala advokátka navrhovateľky len 1 - inu. Ku každému z týchto úkonov právnej pomoci patrí režijný paušál v sume 10 x po 7,21 Eur (§ 16 ods. 3/ vyhl.). Okrem toho je to náhrada za stratu času stráveného na ceste z miesta sídla advokátky (Bratislava) do miesta konania (Dunajská Streda) a späť a to podľa ust. § 15 písm. b/ a ust. § 17 ods. 1/ vyhl. Ide o 5 polhodín po 12,02 Eur na jednu cestu tam a späť, teda 60,12 Eur na jednu cestu tam a späť. Advokátka navrhovateľky vykonala takéto cesty 5 x a to dňa 20.05.2010 (pojednávanie), dňa 21.09.2010 (pojednávanie), dňa 24.09.2010 (nahliadnutie do spisu), dňa 26.10.2010 (pojednávanie) a dňa 16.11.2010 (pojednávanie). Takže náhrada straty času je v sume 300,60 Eur (5 x 60,12 Eur). Ďalej je to náhrada cestovného za cestu z Bratislavy do Dunajskej Stredy a späť 92 km, priemerná spotreba paliva 6,l/100km, pri priemernej cene pohonných hmôt ako sú uvedené v pripojenej prílohe. Takýchto ciest bolo vykonaných 5 a to v dňoch a na účely ako je už uvedené vyššie. Cestovné v jednotlivých dňoch tak bolo 24,01 Eur + 23,90 Eur + 23,90 Eur + 23,95 Eur + 23,95 Eur, spolu 119,71 Eur. Okrem toho je to odmena za poskytovanie právnej pomoci v konaní o nariadenie predbežného opatrenia v konaní vedenom na tunajšom súde 9C/45/2010. O trovách konania o predbežnom opatrení sa totiž nerozhoduje v samotnom konaní o nariadení predbežného opatrenia ale až v konaní o veci samej, ako je tomu aj v danom prípade. Ide o spísanie návrhu na predbežné opatrenie, ale nie v sume 55,49 Eur ako si to vyúčtovala advokátka navrhovateľky ale iba vo výške 1 - ice zo sumy 55,49 Eur, teda v sume 27,74 Eur (§ 14 ods. 3 písm. a/ vyhl.), vyjadrenie k odvolaniu, tiež v sume 27,74 Eur (§ 14 ods. 3 písm. a/ vyhl.), k tomu 2 x režijný paušál po 7,21 Eur a zaplatený súdny poplatok 33,-Eur. Trovy predbežného opatrenia predstavujú sumu 102,91 Eur a nie sumu 158,40 Eur ako si ju vyúčtovala advokátka navrhovateľky. Nad sumu 27,74 Eur do žiadanej sumy 55,49 Eur za jeden úkon právnej pomoci v konaní o nariadení predbežného opatrenia ide o nedôvodne žiadanú výšku trov konania, keďže vyhl. priamo určuje výšku právnej pomoci pri konaniach o predbežnom opatrení. Celková výška náhrady trov konania, ktorá bola priznaná navrhovateľke vo vzťahu k odporcovi v 2/rade tak bola priznaná v sume 1.166,42 Eur. Podľa ust. § 149 O.s.p. je odporca v 2/ rade povinný zaplatiť navrhovateľke náhradu trov konania k rukám jej právnej zástupkyne.

Pokiaľ sa týka odporcu v 1/ rade a odporcu v 3/ rade aj voči nim mala navrhovateľka plný úspech, pretože aj voči nim bolo jej návrhu na určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby v celom rozsahu vyhovené. Napriek tomu však vo vzťahu k nim jej súd náhradu trov konania nepriznal a to s poukazom na ust. § 150 O.s.p. Predpokladom na aplikáciu ust. § 150 O.s.p. je

existencia dôvodov hodných osobitného zreteľa, pre ktoré súd výnimočne nemusí úspešnému účastníkovi priznať náhradu trov konania. V danej veci takéto dôvody hodné osobitného zreteľa vo

vzťahu navrhovateľka a odporca v 1/ a rade a odporca v 3/ rade existovali. Tieto spočívali v tom, že odporca v 1/ rade ako aj odporca v 3/ rade museli v konaní vystupovať ako účastníci konania, pretože okruh účastníkov v takomto spore určuje zákon o dobrovoľných dražbách. Ich postavenie tak nie je závislé výlučne iba od toho, či spor vyvolali alebo nie, či ho zapríčinili alebo nie. Odporca v 1/ rade ani odporca v 3/ rade svojím konaním nedali príčinu na podanie takéhoto návrhu. Zo strany odporcu v 1/ rade ako navrhovateľa dražby nebolo zistené porušenie zák. o dobrovoľných dražbách, ktoré porušenie malo za dôsledok neplatnosť dobrovoľnej dražby. V tomto spočívali dôvody hodné osobitného zreteľa, pre ktoré výnimočne, len v tomto konaní, súd navrhovateľke ako úspešnej účastníčke voči odporcovi v 1/ rade náhradu trov konania nepriznal. Odporca v 3/ rade je vydražiteľom. Ani z jeho strany nebolo zistené žiadne porušenie pri dobrovoľnej dražbe. On bol účastný len pri samotnom dražení dňa 16.12.2009 a nie úkonov, ktoré mu predchádzali a pri ktorých boli porušené zákonom dané podmienky, ktoré mali za následok jej neplatnosť. Vo vzťahu navrhovateľky voči odporcovi v 3/ rade v tomto spočívali dôvody hodné osobitného zreteľa, pre ktoré výnimočne, len v tomto konaní, súd navrhovateľke ako úspešnej účastníčke voči odporcovi v 3/ rade náhradu trov konania nepriznal.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou tunajšieho súdu na Krajský súd v Trnave (§ 204 ods. 1/ O.s.p.).

Pokiaľ zákon pre podanie určitého druhu nevyžaduje ďalšie náležitosti, musí byť z podania zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje a musí byť podpísané a datované. Podanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis, ak je to potrebné. Ak účastník nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie na jeho trovy (§ 42 ods. 3 O.s.p.).

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha (§ 205 ods. 1/ O.s.p.).

Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že

a/ v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1,

b/ konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,

c/ súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,

d/ súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,

e/ doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§205a)

f/ rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 205 ods. 2/ O.s.p.).

8C/71/2010

- 22 -

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 205 ods.3/ O.s.p.).

Ak povinný dobrovoľne neplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného predpisu (§ 251 ods. 1/ O.s.p.), ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, pri ktorom vznikla poplatková povinnosť zaplatiť súdne poplatky, trovy trestného konania, sumy uložené ochrannými opatreniami v trestnom konaní, pokuty, svedočné, znalečné a iné náklady súdneho konania, vedie sa výkon rozhodnutia z úradnej moci (§ 251 ods. 2/ O.s.p.).