

Súd: Okresný súd Svidník  
Spisová značka: 7C/17/2013  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8613200449  
Dátum vydania rozhodnutia: 04. 09. 2014  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Anna Frigová  
ECLI: ECLI:SK:OSSK:2014:8613200449.8

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Svidník, samosudkyňa JUDr. Anna Frigová, v právnej veci žalobcov 1/ Ľubomír L., nar. X.X.XXXX a 2/ P. L., rod. B., nar. XX.X.XXXX, obaja trvale bytom E. Z. XXX/X, XXX XX A., štátni občania SR, zastúpených B.. Q. Y., advokátom, so sídlom E. 2, XXX XX O. proti žalovaným 1/ A. vlastníkov bytov Z. V-X na ul. E. Z. XXX/X, XXX XX A., bytového domu v katastrálnom území A., zapísaného na LV č. XXXX, nachádzajúceho sa na ulici E. Z. XXX/X, A., ktorého správu vykonáva na základe mandátnej zmluvy spoločnosť A., s.r.o, C. XX, XXX XX A., T.: XX XXX XXX, 2/ Q., s.r.o., so sídlom J. 2, XXX XX K., T.: XX XXX XXX, zastúpenému B.. A. & O., s.r.o., so sídlom V. O. II, N. XX, XXX XX K., T.: XX XXX XXX a 3/ M.. Z. Z., nar. X.X.XXXX, bytom V. XX, XXX XX C., štátny občan SR, o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, takto

### rozhodol:

U r č u j e , že dobrovoľná dražba nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území A., obec A., okres A., A. katastra A., zapísaných na C. úrade O. na LV č. XXXX ako:

- byt číslo XX na XX. poschodí, vo výmere XX,XX m<sup>2</sup>, v bytovom dome na adrese E. Z. XXX/X, XXX XX A., súpisné číslo XXX, na parcele číslo XXX/X,
- spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach stavby (bytového domu) na adrese E. Z. XXX/X, XXX XX A., súpisné číslo XXX, na parcele číslo XXX/X a to vo veľkosti XXXX/XXXXXX-in,
- pozemky na parcele registra „C“, parcela č. XXX/X, druh zastavané plochy a nádvoria vo výmere XXX m<sup>2</sup>, spoluvlastnícky podiel vo veľkosti XXXX/XXXXXX-in k pozemkom,

v celosti konaná dňa XX.XX.XXXX žalovaným v 2. rade ako V. na návrh žalovaného v 1. rade ako G. dražby, v rámci ktorej mal nadobudnúť príklepom vlastnícke právo žalovaný v 3. rade ako Z., spísaná B.. M. Y., notárom so sídlom vo A. do G. zápisnice sp.zn. N XXX/XXXX, Nz XXXXX/XXXX, G XXXXX/XXXX, j e n e p l a t n á .

J. 1/ a 2/ s ú p o v i n n í nahradiť žalobcom spoločne a nerozdielne trovy konania vo výške XX,XX eura do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

J. 3/ náhradu trov konania n e p r i z n á v a .

### o d ô v o d n e n i e :

J. sa žalobou podanou dňa XX.X.XXXX domáhal určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby. A. žalobu odôvodnil tým, že dňa XX.XX.XXXX vykonal žalovaný v 2. rade ako dražobník v prítomnosti B.. M. Y., notára so sídlom vo A. dobrovoľnú dražbu, ktorej predmetom boli nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcov a to nehnuteľnosti nachádzajúce sa v katastrálnom území A., obec A., okres A., A. katastra A., zapísaných na C. úrade O. na LV č. XXXX ako: byt číslo XX na XX. poschodí, vo výmere XX,XX m<sup>2</sup>, v bytovom dome na adrese E. Z. XXX/X, XXX XX A., súpisné číslo XXX, na parcele XXX/X, spoluvlastnícky podiel na

spoločných častiach a zariadeniach stavby (bytového domu) na adrese E. Z. XXX/X, XXX XX A., súpisné číslo XXX, na parcele číslo XXX/X a to vo veľkosti XXXX/XXXXXX-in, pozemky na parcele registra „C“, parcela č. XXX/X, druh zastavané plochy a nádvoria vo výmere XXX m<sup>2</sup>, spoluvlastnícky podiel vo veľkosti XXXX/XXXXXX-in k pozemkom. O vykonaní dobrovoľnej dražby sa žalobcovia dozvedeli až po vykonaní dobrovoľnej dražby a to na základe informácie od záložného veriteľa U. K. A., a.s., pobočka A., ktorý zároveň žalobcom predložil aj G. zápisnicu č. N XXX/XXXX, Nz XXXXX/XXXX, G XXXXX/XXXX zo dňa XX.XX.XXXX.

J. majú za to, že dražobník ako aj navrhovateľ dražby porušili ustanovenia U. zákonníka (oznámenie o začatí výkonu záložného práva) ako aj zákona číslo XXX/XXXX Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov (ďalej v texte aj ako „zákon o dobrovoľných dražbách“ alebo „J.“) a tým neoprávnene zasiahli do ich vlastníckych práv. E. postupom dražobníka bola porušená ochrana vlastníckeho práva im priznaná X. A. republiky v znení neskorších predpisov: „C. má právo vlastníť majetok. Z. právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu. M. nadobudnutý v rozpore s právnym poriadkom ochranu nepožíva.“ Na základe nižšie konštatovaných skutočností možno uviesť, že dobrovoľná dražba vykonaná dňa XX.XX.XXXX, bola v zmysle ustanovenia § 21 ods. X J. neplatná, nakoľko došlo k porušeniu viacerých ustanovení J..

V zmysle ustanovenia § X2 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách „dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby.“ O. ustanovenia § 1X ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách, „vlastník 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.“ V. nepostupoval v zmysle vyššie uvedených ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách a žalobcov nevyzval na umožnenie vykonania obhliadky a ohodnotenie predmetu dražby a na poskytnutie dokumentácie k predmetu dražby, ako sú geometrické plány, kolaudačné rozhodnutie, kúpne zmluvy, potvrdenia veku stavieb a XC/XX/XXXX

-3-

podobne, aby mohol byť objektívne spracovaný znalecký posudok s korektnými údajmi o vlastnostiach bytu a tým aj o jeho cene. V zmysle ustanovenia § 11 ods. X J., „ak je predmetom dražby byt, dom, iná nehnuteľnosť, podnik alebo jeho časť, dražobník je povinný najmenej XX 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. U. je povinná bezodkladne a bezodplatne takéto oznámenie zverejniť.“ Z. uvedenú povinnosť si dražobník nespĺnil. V súlade s ustanovením § 11 ods. X J., „dražobník umiestni na predmet dražby podľa odseku X najmenej XX dní pred konaním dražby označenie podľa prílohy (pásku s nadpisom „V.“). J. v tejto lehote na viditeľné miesto na predmet dražby umiestni oznámenie o dražbe alebo oznámenie o opakovanej dražbe. Z. predmetu dražby je povinný strpieť umiestnenie takéhoto označenia“. Q. túto povinnosť si žalovaný v 2. rade nespĺnil a predmet dražby neoznačil a ani nezverejnil oznámenie o dražbe. V zmysle ustanovenia § 17 ods. X J., „oznámenie o dražbe uverejní dražobník v registri dražieb najmenej XX dní pred otvorením dražby, ak tento zákon neustanovuje inak.“ M. v súlade s ustanovením § 1 ods. X J., „ak je predmetom dražby byt, dom, iná nehnuteľnosť, podnik alebo jeho organizačná zložka alebo ak najnižšie podanie presiahne XX XXX eur, uverejní dražobník oznámenie o dražbe v registri dražieb najmenej XX dní pred začatím dražby. U. o dražbe dražobník bez zbytočného odkladu zašle aj ministerstvu na zverejnenie v U. vestníku.“

O. § 17 odsek X písm. a zákona o dobrovoľných dražbách, v lehotách ustanovených v odsekoch X až X mal dražobník povinnosť zaslať oznámenie o dražbe: a/ navrhovateľovi dražby, dlžníkovi záložného veriteľa, vlastníkovi predmetu dražby, ak nie totožný s dlžníkom záložného veriteľa, b/ osobám, ktoré majú podľa oznámenia navrhovateľa dražby k predmetu dražby záložné (v predmetnom prípade mimo iných aj U. K. A., a.s.) alebo iné právo zapísané v katastri nehnuteľnosti, v G. centrálnom registri záložných práv, v evidencii podľa osobitných zákonov alebo v listinách osvedčujúcich vlastnícke právo k predmetu dražby a nevyhnutných na nakladanie s ním, c/ ak je predmetom dražby byt, dom alebo iná nehnuteľnosť, osobám, ktoré majú podľa oznámenia navrhovateľa dražby k predmetu dražby predkupné

právo alebo iné vecné právo zapísané v katastri nehnuteľností a tiež príslušnej správe katastra na vyznačenie poznámky.

V zmysle ustanovenia § 17 ods. X J., ak sa má doručiť oznámenie o dražbe podielovým spoluvlastníkom v bytovom dome alebo spoločenstvu vlastníkov bytov alebo správcovi bytového domu, dražobník môže oznámenie o dražbe doručiť aj vyvesením oznámenia o dražbe na obvyklom mieste v spoločných priestoroch bytového domu. A. vlastníkov bytov alebo správca bytového domu sú povinní na žiadosť dražobníka bezodkladne a bezodplatne oznámenie o dražbe vyvesiť v spoločných priestoroch bytového domu, kde sa predmet dražby nachádza.

V súlade s ustanovením § 1X ods. 7 J., oznámenie o dražbe spolu s dodatkami (§ 18) je dražobník povinný pred začatím dražby vyvesiť vo verejne prístupnej časti objektu, v ktorom sa dražba koná.  
XC/XX/XXXX

-4-

V zmysle ustanovenia § 17 ods. X J., 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. XX) je rovnopis oznámenia o dražbe prílohou osvedčeného odpisu notárskej zápisnice.

V zmysle ustanovenia § X0 ods. 1 J., písomnosti podľa tohto zákona sa doručujú poštou formou listovej zásielky do vlastných rúk, a ak to nie je možné alebo účelné, doručujú sa iným preukázateľným spôsobom do vlastných rúk osobe, ktorej sú určené. Na doručenie sa primerane použijú ustanovenia osobitného predpisu, ktorými sú § 45 až § 50 U. súdneho poriadku.

J. uložené povinnosti pri realizácii dobrovoľnej dražby si žalovaný v 2. rade riadne nesplnil a žalobcom v 1. a 2. rade uložené oznámenia o konaní dražby, výzvy a s dražbou príslušné doklady (znalecký posudok) nedoručil.

J. uviedol, že žalovaný v 2. rade mal povinnosť oznámiť žalobcom začatie výkonu záložného práva v zmysle ustanovenia § X51 ods. 1 U. zákonníka, začatie výkonu záložného práva je záložný veriteľ povinný písomne oznámiť záložcovi a dlžníkovi, ak osoba dlžníka nie je totožná s osobou záložcu a pri záložných právach registrovaných v registri záložných práv aj zaregistrovať začatie výkonu záložného práva v tomto registri, ak tento zákon alebo osobitný zákon neustanovuje inak. V písomnom oznámení o začatí výkonu záložného práva záložný veriteľ uvedie spôsob, akým spôsobom sa uspokojí alebo sa bude domáhať uspokojenia zo zálohu. O. povinnosť si žalovaný v 2. rade nesplnil a začatie výkonu záložného práva žalobcom neoznámil.

V zmysle ustanovenia § 21 ods. J., 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. O. 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 predmet dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu, v tomto prípade je možné domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty. V prípade spoločnej dražby bude neplatná len tá časť dražby, ktorej sa takýto rozsudok týka.

Na základe vyššie uvedených skutočností má za to, že žalovaný v 2. rade nepostupoval pri realizácii dobrovoľnej dražby v súlade s ustanoveniami J. o dobrovoľných dražbách, žalobcovia neboli informovaní o realizovaní dobrovoľnej dražby, ako i možnosť účasti potenciálnych záujemcov na dražbe bola zjavne obmedzená a tým boli porušené ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách.

J. 2/ vo svojom písomnom vyjadrení zo dňa XX.X.XXXX uviedol, že dňa XX.XX.XXXX vykonal ako dražobník na základe návrhu žalovaného 1/ v prítomnosti B.. M. Y., notára so sídlom vo A., dobrovoľnú dražbu v zmysle zákona č. XXX/XXXX Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov, (ďalej len „J.“),

ktorej predmetom boli nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcov. Má za to, že dražobník ani navrhovateľ neporušili príslušné ustanovenia U. zákonníka (oznámenie o začatí výkonu záložného práva) ako aj J. a tým neoprávnené nezasiahli do vlastníckych práv žalobcov. V. dražba bola vykonaná plne v zmysle J. a nedošlo k porušeniu žiadnych ustanovení J.. V. vyzval žalobcov na umožnenie vykonania obhliadky a ohodnotenia predmetu dražby a na poskytnutie potrebných náležitostí. V. zaslal oznámenie o dražbe na M. úrad vo A. a toto bolo zverejnené na úradnej tabuli mesta A. od X.XX.XXXX do XX.XX.XXXX a tiež objednal inzerciu v periodiku spoločnosti P. O., s.r.o. „K.-A.-A.“ a táto bola zverejnená v čísle XX v roku XXXX. V. umiestnil na predmet dražby oznámenie o dražbe s predpísaným označením. V. zaregistroval oznámenie o dražbe v zákonnej lehote v G. centrálnom registri dražieb a tiež zverejnil oznámenie o dražbe v obchodnom vestníku č. XXX/XXXX. V. zaslal oznámenie o dražbe všetkým osobám určeným zákonom vrátane správcu na vyvesenie v spoločných priestoroch bytového domu. V. vyvesil oznámenie o dražbe pred začatím dražby vo verejne prístupnej časti objektu, v ktorom sa dražba konala. V. má u seba uložené oznámenie o dražbe s úradne overeným podpisom navrhovateľa. V. zaslal žalobcom všetky písomnosti určené zákonom vrátane oznámenia o dobrovoľnej dražbe, výzvy na umožnenie vykonania ohliadky, znaleckého posudku a notárskej zápisnice. Q. kancelária A. & O., s.r.o. v zastúpení na základe plnej moci od navrhovateľa zaslala oznámenie o začatí výkonu záložného práva všetkým osobám v zmysle zákona a toto bolo aj príslušnou správou katastra vyznačené na liste vlastníctva. Na základe vyššie uvedených skutočností je názoru, že pri realizácii dobrovoľnej dražby dražobník, t.j. žalovaný X/, postupoval v zmysle J., žalobcovia boli informovaní o realizácii dobrovoľnej dražby a možnosť účasti potencionálnych záujemcov na dražbe nebola nijako obmedzená. Z. na uvedené žiada, aby súd žalobu v celom rozsahu zamietol a nariadil žalobcom nahradiť žalovanému trovy konania.

J. X a 3/ sa písomne k žalobe nevyjadřili.

A. vykonal dokazovanie výsluchom účastníkov konania, ich zástupcov, svedkov, žalobou a listinnými dôkazmi a zistil tento skutkový stav:

Z odpisu notárskej zápisnice č. N XXX/XXXX, Nz XXXXX/XXXX, G XXXXX/XXXX zo dňa XX.XX.XXXX súd zistil, že notárskou zápisnicou bol osvedčovaný priebeh vykonania dobrovoľnej dražby a predmetom dražby boli nehnuteľnosti nachádzajúce sa v katastrálnom území A., obec A., okres A., A. katastra A., zapísané na C. úrade O. na LV č. XXXX a to byt číslo XX na XX. poschodí, vo výmere XX,XX m<sup>2</sup>, v bytovom dome na adrese E. Z. XXX/X, XXX XX A., súpisné číslo XXX, na parcele číslo XXX/X, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach stavby (bytového domu) na adrese E. Z. XXX/X, XXX XX A., súpisné číslo XXX, na parcele číslo XXX/X vo veľkosti XXXX/XXXXXXX-in a pozemky na parcele registra „C“, parcela č. XXX/X, druh zastavané plochy a nádvoria vo výmere XXX m<sup>2</sup>, spoluvlastnícky podiel vo veľkosti XXXX/XXXXXXX-in k pozemkom, ktorých výlučnými vlastníckmi boli v danej prejednávanej veci žalobcovia. V. bola vykonaná žalovaným v 2. rade ako dražobníkom na návrh

žalovaného v 1. rade ako navrhovateľom dražby, v rámci ktorej mal nadobudnúť príklepom vlastnícke právo žalovaný v 3. rade ako vydražiteľ.

Z príloh žalovaného 2/ k písomnému vyjadreniu zo dňa XX.X.XXXX je zrejmé, že všetky písomnosti zasielané žalobcom ohľadom dobrovoľnej dražby sa vrátili žalovanému ako nevyzdvihnuté v odbernej lehote.

Z informácie zo A. pošty, a.s., K. K. zo dňa X.X.XXXX je zrejmé, že zásielka F XXX XXX XSk a zásielka F XXX XXX XSk podaná na pošte K. XX na adresu žalobcov, prišla na poštu A. dňa X.XX.XXXX. O. doručovateľka vykonala pokus o doručenie na uvedenej adrese. Q. nebol prítomný, preto do riadne označenej poštovej schránky vhodila vyplnené tlačivo „U. o uložení zásielky“. J. bola uložená na pošte

A. počas odbernej lehoty do XX.XX.XXXX. G. bola vrátená odosielateľovi. Q. nemal v uvedenom čase na pošte podanú žiadosť o časové doposielanie zásielok ani dohodnutý iný druh dodávania zásielok.

O. zástupca žalobcov na pojednávaní uviedol, že žalovaný 2/ porušil povinnosti dražobníka. V prvom rade dražobník nespĺnil svoju povinnosť označiť predmet dražby. F. skutočnosť vie preukázať svedeckou výpoveďou sestry žalobkyne v druhom rade, ktorá v rozhodnej dobe byt užívala a podľa tvrdenia ktorej tento byt nikdy nebol označený páskou, ako je uvedené v zákone o dobrovoľných dražbách. A. zástupca dražobníka na pojednávaní uviedol, že predmet dražby označoval osobne, avšak ako uviedol, nedisponuje žiadnym dôkazným prostriedkom, ktorý by jeho tvrdenia, že bol predmet dražby označený, preukazoval. V druhom rade namietal doručovanie písomnosti podľa zákona o dobrovoľných dražbách, tvrdil, že dražobník neoznámil začatie výkonu záložného práva vlastníčkovi dražby, nevyzval vlastníka predmetu dražby na umožnenie vykonania ohliadky a ohodnotenia nehnuteľností. Z uvedeného dôvodu nie je ani zrejmé, na základe akých skutočností súdny znalec určil cenu predmetu dražby a zároveň neoznámil konanie dražby vlastníčkovi predmetu dražby. V. pri doručovaní písomností vychádzal z fikcie doručenia podľa O.s.p., zdôraznil, že fikcia náhradného doručovania je prípustná len vtedy, ak sa adresát na uvedenej adrese zdržuje. V danom prípade adresát, t. j. žalobca 1/ a žalobkyňa X/, sa na tejto adrese nezdržovali od septembra roku XXXX. Z. z gramatického výkladu slova - hoci sa v mieste doručenia zdržuje, čo v podstate znamená, že adresát sa každodenne vracia do svojho bytu, čo by bolo vylúčené, aby v čase doručovania bol v nemocnici, na dovolenke, býval by na inej adrese alebo by sa do svojho bytu vracal na soboty a nedele. J. poukázal na skutočnosť týkajúcu sa doručovania zo strany pošty, že všetky písomnosti označené ako oznámenia o dražbe a realizácii samotnej dražby podľa podacieho hárku zaslal dražobník všetkým oprávneným osobám. E. boli podané na prepravu dňa XX.X.XXXX, t. j. vo štvrtok, pričom všetky písomnosti, ktoré boli doručené jednotlivým inštitúciám, boli prevzaté dňa X.XX.XXXX podľa priložených doručeníek. Z uvedeného vyplýva, že zásielky adresované žalobcom 1/ a 2/ nemohli byť uložené na pošte dňa X.XX.XXXX, nakoľko tieto mohli byť doručované dňa X.XX. a doručovateľ si tým pádom nespĺnil povinnosť doručiť adresátom oznámenie o tom, že zásielka im bude opätovne doručovaná v stanovený deň a v stanovenú hodinu.

XC/XX/XXXX

-7-

Z výsluchu žalobkyne 2/ súd zistil, že byt, ktorý bol vydražený v dobrovoľnej dražbe žalovaným X/, má vo vlastníctve so žalobcom X/, svojím manželom. Na kúpu bytu brali hypotekárny úver z U. banky a mali problém s jeho splácaním. U. banka im chcela byť dražiť, avšak nakoniec sa s bankou dohodli a banka nepristúpila k dražbe. Z U. banky im bolo povedané, že pokiaľ na tento byt je záložné právo z ich banky, tak na tento byt im nikto nemôže žiadnou dražbou siahnúť. M. za byt mali platiť spoločnosti A., s.r.o. A. okolo XXX eur. E. sumu pravidelne neplatili, nakoľko im nevyšlo podnikanie a mali veľké finančné problémy. E. im na A.-e vznikali dlh. M. si, že v čase, keď sa začali proti nim vykonávať kroky na predaj bytu, to bolo okolo X XXX eur. V byte však od septembra XXXX nebývali. Zo začiatku tam mali nájomníčku, ktorá im sľubovala, že byt odkúpi, že si vybavuje úver, avšak nestalo sa tak. V. začal narastať, pretože ona neplatila im a oni neplatili A.-u. G. bývala v ich byte asi do mesiaca júl, august XXXX a potom byt prenechali na užívanie jej sestre, pretože táto zháňala byt. U. v byte býva jej sestra a za byt aj platí. O. odvádza priamo A.-u. O tom, že prebehla dražba ich bytu a o tom, kto byt vydražil, sa dozvedela až od pracovníka U. banky, ktorý jej zavolať, že niečo sa deje, že byt bol vydražený, aby prestala platiť dohodnutý nový splátkový kalendár. G. od dražobníka žiadnu zásielku o tom, že bude vykonaná dražba. E. sa pýtala aj susedov, že či bolo nejaké oznámenie v bytovke, že sa bude dražiť ich byt, nikto jej nevedel k tomu nič povedať. O tom, že bude ich byt dražený v dobrovoľnej dražbe, ju neinformoval ani zástupca spoločenstva vlastníkov bytov, ktorý býva v byte pod nimi. O. si pamätá, raz jej niekedy suseda hovorila, že zbierali podpisy na to, aby mohli dať ich byt do dražby, resp. na nejaké vymáhanie. Q. neboli prizvaní na schôdzu spoločenstva, aj keď tam mali trvalé bydlisko a nevedela ani, ako zbieranie podpisov dopadlo, aký bol výsledok. F., že občas chodí preberať v schránke oznámenia o uložení zásielok, plnú moc na preberanie ich poštových zásielok nemá nikto.

C. žalovaného 2/ pri výsluchu na pojednávaní uviedol, že s podanou žalobou žalobcov nesúhlasí. O. sa písomného vyjadrenia zo dňa XX.X.XXXX, v ktorom sa podrobne vyjadril k žalobe. J. sa opiera o to, že žalovaný nedodržiaval zákon o dobrovoľných dražbách a to tým, že nedoručil všetky písomnosti, ktoré doručovať mal, žalobcom do vlastných rúk. Vo svojom vyjadrení a v prílohách zaslaných k vyjadreniu predložil súdu všetky listinné dôkazy o tom, že žalobcom doručoval do vlastných rúk všetky

pisomnosti, ktoré podľa J. doručovať mal. Je pravdou, že všetky zásielky do vlastných rúk sa mu vracali s vyznačením, že adresát si zásielku neprevzal v odbernej lehote. E. však nie je prekážkou pri doručovaní písomností, nakoľko postupoval v súlade so zákonnou úpravou a považoval tieto písomnosti žalobcom za doručené. U. o dražbe doručovali aj U. banke, o výške dlhu žalobcov mali doklad od A. vlastníkov bytov v zastúpení A.-u, t. j. od žalovaného X/, na základe ktorého je zrejmé, že výška dlhu u žalobcov ku dňu konania dražby bola X XXX,XX eura a tiež uviedol, že žalobcovia sú asi neplatičmi, čo je zrejmé z toho, ako si exekútori prihlasovali svoje jednotlivé pohľadávky pri rozvrhu výťažku z dražby. Čo sa týka doručovania písomnosti, uviedol, že na A. je trvalý pobyt z právneho hľadiska údaj v R. registri obyvateľstva SR v K. K., kde v prípade žalobcov nie je uvedený ich prechodný pobyt. O. písomnosť ohľadom trvalého pobytu žalobcov z odboru A. registra K. K. zo dňa XX.X.XXXX. Na otázku právneho zástupcu žalobcov, že keď sa vracajú nedoručené zásielky ľuďom, ktorým sa ide vykonávať dražba, či vykonávajú potom nejaké miestne zisťovania na to, aby zistili,  
XC/XX/XXXX

-8-

prečo sa tieto zásielky vracajú, či tí ľudia tam bývajú alebo nebývajú, uviedol, že to zisťujú väčšinou u správcov bytov, informujú ho, že nepreberajú zásielky a či náhodou nemajú informáciu, že kde sa tí ľudia zdržiavajú, prečo nepreberajú zásielky. E. postupovali aj v tomto prípade. O. sa pracovníkov A.-u a tam im povedali, že žalobcom doručujú zásielky na adresu trvalého pobytu a že aj tam preberajú. G. žalobu v celom rozsahu zamietnuť.

J. žalovaného X/, predseda A. vlastníkov bytom Z. V-2, pri výsluchu uviedol, že žalobcovia mali veľké dlhy v A.-e a ich dlhy vznikli z toho, že žalobcovia neplatili nájom. A. má takú dohodu so A.-om, že v prípade nejakých nedoplatkov A. určitú dobu platí za neplatiča, ale v tomto prípade to už došlo tak ďaleko, že A. už nebol ochotný platiť za žalobcov. Na popud A.-u sa pripojili k dražbe, nakoľko vo vchode mali žalobcovia aj nebytové priestory, v ktorých podnikali a tam tiež mali dlžoby. A. si od spoločenstva vyžiadala, aby urobili hlasovanie vlastníkov bytov o tom, či súhlasia s dražbou predmetného bytu. I. bolo prevedené a väčšina súhlasila s tým, aby sa dražba uskutočnila. V. k dražbe a on si osobne myslí, že nemajú pravdu žalobcovia, nakoľko dlhy mali a boli vyzývaní A. vlastníkov bytov aj A.-om a nezaplatili tieto dlhy. M. uviedol, že v čase, keď sa konala dražba aj pred prípravou dražby žalobcovia v byte nebývali. U. skoro ten byt opustili a doteraz tam nebývajú. V súčasnosti tam býva sestra žalobkyne X/. To, či niekto v tomto byte býval ešte pred sestrou žalobkyne X/, nevedel. Zo strany dražobnej spoločnosti bolo spoločenstvu doručené oznámenie o dražbe. E. oznámenie vyvesil do skrinky pri vstupnej chodbe, ktorá bola zamknutá.

Z výsluchu žalovaného 3/ súd zistil, že on v dobrovoľnej dražbe vydražil predmetný byt. O dražbe sa dozvedel z oznámenia, ktoré mal notár B.. Y. vyvesené vonku v skrinke. Aj keď byt vydražil, doteraz ho neužíva, nakoľko žalobcovia tento byt neopustili a naďalej ho obývajú, resp. vie, že tam býva sestra žalobkyne X/. O. sa dostať do bytu, ale nikto mu neotváral. U. predmetného bytu sa nezúčastnil a nepamätá si, či mal k dispozícii znalecký posudok.

Z výsluchu svedkyne T. B., sestry žalobkyne X/, súd zistil, že v byte, ktorý sa vydražil v dobrovoľnej dražbe, býva od mesiaca apríl XXXX. J. od roku XXXX v byte nebývali, ani sa tam nezdržiavali. V roku XXXX podľa všetkého prebiehala príprava dražby. U. nemala vedomosť o tom, aby sa byt mal dražiť a v bytovke o tom nebol žiaden oznam. K. nebol prelepený páskou. Po dražbe jej sestra zavolała, že prebehla dražba bytu a tiež jej povedala, že ona nič o tom nevedela a budú zisťovať, čo sa vlastne stalo. A. jej povedala, že sa budú súdiť, keďže nič o tom nevedeli a ani ona nič nevedela. U. netuší, kto byt vydražil, naďalej v tomto byte býva. V. jej nič neprišlo, aby uvoľnila tento byt a ani za ňou nikto nebol. V byte býva na základe nájomnej zmluvy so žalobcami. U. byt užíva ona, všetko si platí a nemá žiaden dlh na tomto byte. O. dražbou nebola nikým kontaktovaná, iba predseda spoločenstva sa jej pýtal, či ona býva v tomto byte. G. si na to, či jej osobne hovoril, že ten byt pôjde do dražby. O., že žalobcovia v roku XXXX odkúpili budovu vo A., kde podnikali a kde mali aj priestor na bývanie.

Z výsluchu svedkov M. K. a B. K. súd zistil, že svedkovia ako susedia žalobcov na tom istom poschodí nevedeli, že má prebehnúť dražba bytu žalobcov, byt  
XC/XX/XXXX

-9-

nebol označený páskou, ak by bol, určite by si to všimli. A. sa nekonala, podpisovali len nejaké papiere. F. tiež, že žalobcovia v čase konania dražby určite v byte nebývali, v tom čase tam už bývala a aj teraz býva sestra žalobkyne X/.

J. T.. B. M. na pojednávaní vypovedal, že pre účely dobrovoľnej dražby vypracoval na predmetný byt znalecký posudok. Na vypracovanie znaleckého posudku bol oslovený agentúrou Q., s.r.o., K.. U. dostal e-mailovou poštou dňa XX.X.XXXX. O. na vypracovanie posudku dostal od agentúry, t. j. LV, kópiu z katastrálnej mapy, dispozičné riešenie bytu, izbovitosť a zastavanú plochu bytu, potvrdenie A. o dobe užívania bytu, t. j. v ktorom roku bol daný do užívania celý dom. G. obdržal od Q. výzvu na sprístupnenie nehnuteľností adresovanú žalobcom a táto výzva bola doručená aj jemu. A. bytu malo byť dňa XX.X.XXXXX o XX.XX hod. V určenú hodinu prišiel pred byt, zazvonil tam, avšak nikto mu neotváral, bol tam sám, mal byť aj zástupca dražobnej spoločnosti, ale sa mu ospravedlnil, že nepríde. O. sa aj suseda, že čo je s L., ten mu povedal, že oni bývajú kdesi inde a v uvedenom byte býva ich dcéra. E. sa ho pýtal, či bol byt rekonštruovaný, sused mu povedal, že nevie nič, aby bola robená nejaká rekonštrukcia alebo modernizácia bytu. C. mal všetky podklady na vypracovanie znaleckého posudku a jedná sa o typický štandardný panelákový byt, použil § 12 ods. X J., kde sa hovorí, že osoba, ktorá má predmet dražby a neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii. A keďže on celú dokumentáciu bytu mal, pristúpil k vypracovaniu znaleckého posudku. Z. hodnotu bytu stanovil na XX XXX eur. O., že v danej veci už bol robený znalecký posudok pre účely dobrovoľnej dražby, ktorá bola potom zrušená, znalcom T.. B. M., kde tento byt bol ocenený na XX XXX eur. M. týchto znaleckých posudkov predmetný byt oceňoval ešte v roku XXXX pre účely poskytnutia úveru, kde stanovil hodnotu bytu na XXX XXX,- Sk, čiže menej ako je hodnota v posudku predloženému dražobníkovi. Na otázky právneho zástupcu žalobcov uviedol, že vedel od dražobnej spoločnosti Q., že výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti za účelom vykonania ohodnotenia bytu žalobcami nebola prevzatá. Z., že žalobcovia tam nebývajú, že bývajú kdesi na sídlisku za nemocnicou vo A.. O., že dražený byt nebol nijakým spôsobom označený. O. zástupca žalobcov v záverečnom stanovisku uviedol, že trvá na dôvodoch, ktoré boli uvedené v žalobe o určení neplatnosti dobrovoľnej dražby. O. na dokazovanie, ktoré bolo uskutočnené v konaní pred súdom a to najmä ohľadom spôsobu doručovania výzvy na sprístupnenie nehnuteľnosti za účelom znaleckého dokazovania ako aj všetkých písomností ohľadom dražby bytu, na to, že nebol vykonaný opakovaný pokus o doručenie týchto písomností a zásielka bola uložená ihneď na pošte. F. pozornosť súdu na skutočnosť, že dňa XX.X.XXXX pri ohliadke bytu nebol prítomný zástupca dražobnej spoločnosti, pričom ak by mal vedomosti, ktoré získal znalec pri tejto ohliadke, mohlo byť celé dražobné konanie v danej veci vyvarované chýb, ktoré v tomto konaní namieta. O. vyjadrenia znalca v danom byte mu nikto neotváral. O. jeho udania navštívil iba suseda, pričom sused mu povedal, že žalobcovia, vlastníci bytu, bývajú inde. E. byt užíva iba ich dcéra a súčasne oboznámil znalca o skutočnosti, že tento byt bol rekonštruovaný. J. teda neboli nijako informovaní o tom, že byt bude predmetom dražby. E. byt nebol nijako označený a rovnako nemali vedomosť z iných strán o tom, že v danom prípade sa bude konať dobrovoľná dražba. Má za to, že tieto skutočnosti sú dôvodom, aby súd rozhodol v zmysle XC/XX/XXXX

-XX-

žalobného petitu a dražbu, ktorá bola konaná dňa XX.XX.XXXX, vyhlásil za neplatnú. V prípade úspechu vo veci si uplatňuje náhradu trov konania, ktoré vyčísli v lehote X dní.

J. 2/ v záverečnom stanovisku uviedol, že sa plne pridrieva svojich vyjadrení. E., že dražba bola vykonaná plne v súlade so zákonom o dobrovoľných dražbách. O. ohľadom dražby boli zasielané na adresu, ktorá je vedená v registri obyvateľov v K. K. ako trvalý pobyt žalobcov. Čo sa týka znaleckého posudku, zákon nevyžaduje, aby bol zástupca dražobnej spoločnosti prítomný na samotnej ohliadke. G., aby súd žalobu v plnom rozsahu zamietol.

O. § X1 ods. 2 zák. č. XXX/XXXX Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov (ďalej v texte len J.), v prípade, ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy alebo boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. O. 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;XXb) v tomto prípade je možné domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty. V prípade spoločnej dražby bude neplatná len tá časť dražby, ktorej sa takýto rozsudok týka (§ 23).

O. § X0 ods. 1 J., písomnosti sa doručujú poštou formou listovej zásielky do vlastných rúk, a ak to nie je možné alebo účelné, doručujú sa iným preukázateľným spôsobom do vlastných rúk osobe, ktorej sú určené. Na doručovanie sa primerane použijú ustanovenia osobitného predpisu.

O. § 11 ods. X J., dražobník umiestni na predmet dražby podľa odseku X najmenej XX dní pred konaním dražby označenie podľa prílohy. J. v tejto lehote na viditeľné miesto na predmet dražby umiestni oznámenie o dražbe alebo oznámenie o opakovanej dražbe. Z. predmetu dražby je povinný strieť umiestnenie takéhoto označenia.

O. § 12 ods. 1, 2, 3, X a X J., 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, XXa) ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako šesť mesiacov. J. ohodnotí aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny. Z. 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. V. obhliadky musí byť vo výzve ustanovená s prihliadnutím na charakter draženej veci, pri nehnuteľnosti spravidla tri týždne po odoslaní výzvy. Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii. Ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, dražobník zašle vlastníčkovi predmetu dražby znalecký posudok, XXa) a to  
XC/XX/XXXX

-XX-

najneskôr XX dní pred dňom konania dražby. Z. predmetu dražby je oprávnený do desiatich pracovných dní od doručenia znaleckého posudku podľa odseku X vzniesť u dražobníka námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby a prípadne žiadať vyhotoviť znalecký posudok iným znalcom. V. je povinný sa so vznesenými námietkami písomne vysporiadať a najneskôr päť pracovných dní pred konaním dražby zaslať vlastníčkovi predmetu dražby písomnú odpoveď. Ak vlastníč predmetu dražby žiada vyhotoviť nový znalecký posudok, zabezpečí dražobník znalecký posudok bezodkladne do XX dní odo dňa doručenia žiadosti od iného znalca.

O. § 1X ods. 2, 3, 5, 6, 7 a X J., oznámenie o dražbe uverejní dražobník v registri dražieb najmenej XX dní pred otvorením dražby, ak tento zákon neustanovuje inak.

Ak je predmetom dražby byt, dom, iná nehnuteľnosť, podnik alebo jeho organizačná zložka alebo ak najnižšie podanie presiahne XX XXX eur, uverejní dražobník oznámenie o dražbe v registri dražieb najmenej XX dní pred začatím dražby. U. o dražbe dražobník bez zbytočného odkladu zašle aj ministerstvu na zverejnenie v U. vestníku.

V lehotách ustanovených v odsekoch X až X zašle dražobník oznámenie o dražbe

a) navrhovateľovi dražby, dlžníkovi záložného veriteľa, vlastníčkovi predmetu dražby, ak nie je totožný s dlžníkom záložného veriteľa, b) osobám, ktoré majú podľa oznámenia navrhovateľa dražby k predmetu dražby záložné alebo iné právo zapísané v katastri nehnuteľností, v G. centrálnom registri záložných práv, XX) v evidencii podľa osobitných zákonov XX) alebo v listinách osvedčujúcich vlastnícke právo k predmetu dražby a nevyhnutných na nakladanie s ním, c) ak je predmetom dražby byt, dom alebo iná nehnuteľnosť, osobám, ktoré majú podľa oznámenia navrhovateľa dražby k predmetu dražby predkupné právo alebo iné vecné právo zapísané v katastri nehnuteľností, a tiež príslušnému okresnému úradu na vyznačenie poznámky, d) ak je predmetom dražby hnuťelná vec, osobám, ktoré majú podľa oznámenia navrhovateľa dražby predkupné právo k predmetu dražby, e) ak je predmetom dražby spoluvlastnícky podiel k veci, ostatným spoluvlastníkom k tejto veci oznámeným navrhovateľom dražby (§ 16 ods. X), f) ak je predmetom dražby nehnuteľnosť, podnik alebo jeho časť, správcovi dane príslušnému podľa miesta trvalého pobytu alebo miesta podnikania vlastníka nehnuteľnosti, podniku alebo jeho časti, ak je vlastníč fyzickou osobou, alebo podľa sídla vlastníka, ak je vlastníč právnickou osobou, a správcovi dane, v ktorého obvode sa nehnuteľnosť, podnik alebo jeho časť nachádza,

g) ak je predmetom dražby podnik alebo jeho časť, O. úradu A. republiky, h) ak je predmetom dražby majetok právnickej osoby, ktorej zakladateľom alebo zriaďovateľom je štát, aj orgánu štátu vykonávajúcemu práva zakladateľa, zriaďovateľa, spoločníka alebo člena tejto právnickej osoby, i) notárovi, ktorý bude priebeh dražby osvedčovať notárskou zápisnicou [(ods. X písm. k)]. Ak sa má doručiť oznámenie o dražbe podielovým spoluvlastníkom v bytovom dome alebo spoločenstvu vlastníkov bytov alebo správcovi bytového domu, dražobník môže oznámenie o dražbe doručiť aj vyvesením oznámenia o dražbe na obvyklom mieste v spoločných priestoroch bytového domu. A. vlastníkov bytov alebo správca bytového domu sú povinní na žiadosť dražobníka bezodkladne a bezodplatne oznámenie o dražbe vyvesiť v spoločných priestoroch bytového domu, kde sa predmet dražby nachádza. U. o dražbe spolu s dodatkami (§ 18) je dražobník povinný pred začatím dražby vyvesiť vo verejne prístupnej časti objektu, v

ktorom sa dražba koná. P. oznámenia o dražbe uložený u dražobníka musí byť podpísaný navrhovateľom dražby; podpis navrhovateľa dražby musí byť úradne osvedčený. V

XC/XX/XXXX

-XX-

prípade účasti notára na dražbe (§ X0 ods. XX) je rovnopis oznámenia o dražbe prílohou osvedčeného odpisu notárskej zápisnice.

O. § 47 ods. 2 O.s.p., ak nebol adresát písomnosti, ktorá sa má doručiť do vlastných rúk, zastihnutý, hoci sa v mieste doručenia zdržuje, doručovateľ ho vhodným spôsobom upovedomí, že mu zásielku príde doručiť znovu v deň a hodinu uvedenú v oznámení. Ak zostane i nový pokus o doručenie bezvýsledným, uloží doručovateľ písomnosť na pošte alebo na orgáne obce a adresáta o tom vhodným spôsobom upovedomí. Ak si adresát zásielku počas jej uloženia nevyzdvihne, považuje sa deň, keď bola zásielka vrátená súdu, za deň doručenia, i keď sa adresát o tom nedozvedel.

Po vykonaní vyššie uvedeného dokazovania, s prihliadnutím na vyjadrenie účastníkov konania a ich zástupcov prednesené v tomto konaní a za použitia citovaných zákonných ustanovení súd dospel k záveru, že žaloba žalobcov je dôvodná.

V. je verejné konanie, ktorého účelom je prechod vlastníckeho práva alebo iného práva k predmetu dražby, konané na základe návrhu navrhovateľa. J. o určenie neplatnosti verejnej dobrovoľnej dražby nemožno považovať za klasickú žalobu v zmysle § 80 písm. c) O.s.p. (určovací žalobu), ale za žalobu rezultujúcu z ustanovení § 21 ods. 2, X zákona o dobrovoľných dražbách, v zmysle ktorého zákonného ustanovenia 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. E. právo zaniká, ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa konania dražby (§ X1 ods. 2 zákona č. XXX/XXXX Z.z.). A. určí neplatnosť dražby, ak je na tom naliehavý právny záujem (§ 21 ods. X zákona č. XXX/XXXX Z.z.).

J. sa včas podanou žalobou v konaní domáhali určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby vykonanej dňa XX.XX.XXXX z dôvodu porušenia viacerých ustanovení zákona číslo XXX/XXXX Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov (ďalej v texte „J.“). G. hlavne, že žalovaný 2/ nedoručil žalobcom 1/ a 2/ písomnosti podľa J., ktoré mal doručiť žalobcom poštou formou listovej zásielky do vlastných rúk a taktiež že žalovaný 1/ neoznámil žalobcom ani začatie výkonu záložného práva. Z predložených písomností doručovaných žalobcom mal súd za preukázané, že všetky písomnosti zo strany žalovaného X/ boli doručované žalobcom poštou do vlastných rúk a vrátili sa žalovanému 2/ ako nevyzdvihnuté v odbernej lehote. J. 2/ sa v konaní bránil tým, že pri doručovaní použil fikciu doručenia podľa § 47 ods. 2 O.s.p.. A. poukazuje na to, že náhradné doručenie je výnimkou z riadneho doručenia písomnosti a preto zákon stanovuje prísne formálne podmienky na to, aby mohol byť tento inštitút uplatnený. Q. mohlo dôjsť k uloženiu zásielky s následkami doručenia, musí byť splnená podmienka zdržiavania sa adresáta v mieste doručenia, v prípade nezastihnutia adresáta písomnosti v mieste doručenia doručovateľom. Ak sa adresát písomnosti v mieste doručenia zdržiava a ak nebol zastihnutý, doručovateľ ho vhodným spôsobom upovedomí, že písomnosť príde znovu doručiť v určený deň a hodinu. Ak aj druhý pokus o doručenie zostane bezvýsledný, potom doručovateľ uloží písomnosť na pošte a adresáta o tom vhodným spôsobom vyrozumie. Z uvedeného vyplýva, že základným predpokladom náhradného doručenia podľa § 47 ods. X O.s.p. je skutočnosť, že

XC/XX/XXXX

-XX-

adresát sa v mieste doručenia zdržiava. E. predpoklad nie je daný ani pri dlhodobej neprítomnosti adresáta na tomto mieste, ani pri krátkodobom (prechodnom) pobyte v čase doručenia mimo adresy doručenia, napr. z dôvodu dovolenky, ktoré však účastník konania musí preukázať. Aj z informácie zo A. pošty, a.s. je zrejmé, že adresáti pri doručovaní neboli prítomní, zásielky boli uložené na pošte A. počas odbernej lehoty do XX.XX.XXXX a následne boli vrátené odosielateľovi - žalovanému X/. Z výpovedí žalobcov, svedkov a aj samotného žalovaného 1/ bolo preukázané, že žalobcovia od roku XXXX v byte nebývali, ani sa tam nezdržiavali. Je teda zrejmé, že v byte sa nezdržiavali pred prípravou dražby a ani v čase, keď sa konala dražba a doteraz tam nebývajú. V tom čase a aj v súčasnosti v byte býva

sestra žalobkyne X/. Z vyššie uvedeného vyplýva, že ak sa adresát v mieste doručenia nezdržoval, úložná lehota na vyzdvihnutie zásielky nezačala plynúť, a preto nemožno konštatovať, že došlo k fikcii doručenia písomností, ktoré mal doručiť žalovaný 1/ žalobcom 1/ a X/ podľa poslednej vety ustanovenia § 47 ods. 2 O.s.p. v tom, že ak si adresát zásielku počas jej uloženia nevyzdvihne, považuje sa deň, keď bola zásielka vrátená súdu, v tomto prípade žalovanému 1/ ako dražobníkovi, za deň doručenia, i keď sa adresát, v súdenom prípade žalobcovia o tom nedozvedeli. Z uvedeného teda vyplýva, že žalobcovia neboli informovaní o realizovaní dobrovoľnej dražby.

J. namietali tiež porušenie ustanovenia § 11 ods. X J., že žalovaný 2/ neoznačil byt ako predmet dražby páskou s nadpisom „V.“. J. 2/ svoje tvrdenie o tom, že dražený byt bol označený páskou, nepreukázal. G., v konaní výpoveďami svedkov a aj znalca bolo preukázané, že žalovaný 2/ si túto povinnosť nesplnil a predmet dražby neoznačil.

A. mal za preukázané aj porušenie ustanovení § 12 ods. 1, 2, 3, X a X J. pri vypracovaní znaleckého posudku znalcom a to tiež hlavne v súvislosti s doručovaním výzvy na umožnenie obhliadky bytu, ktorá žalobcom na základe už vyššie uvedeného účinne doručená nebola. G. preto konštatovať, že žalobcovia neumožnili vykonanie ohodnotenia predmetu dražby a že znalec ohodnotenie mohol vykonať z dostupných údajov, ktoré mal k dispozícii od dražobníka. E. postupom žalovaného 2/ bolo porušené aj právo vlastníka predmetu dražby do desiatich pracovných dní od doručenia znaleckého posudku, ktorý žalobcom účinne doručený nebol, vzniesť u dražobníka námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby a prípadne žiadať vyhotoviť znalecký posudok iným znalcom.

A. zároveň dopĺňa, že inštitút dobrovoľnej dražby je inštitútom, ktorý vo svojej podstate vážnym spôsobom zasahuje do práva vlastníť majetok podľa čl. XX X. SR s dosahom na ústavné právo na obydlie podľa čl. XX v spojení s čl. XX ústavy (ako je tomu aj v prejednávanej veci), a to bez akejkoľvek (preventívnej) ingerencie súdnej moci. O. majetku výlučne súkromnými osobami - podnikateľmi sledujúcimi dosahovanie zisku takmer bez akejkoľvek verejnoprávnej ochrany v rozsahu, aký umožňuje slovenská právna úprava je diskutabilné aj vo svetle porovnateľných právnych poriadkov, ktoré na tak závažný zásah do vlastníctva vyžadujú rozhodnutie sudcu. A. osoby - podnikatelia sú pritom v pozícii osôb, ktoré majú garantovať ochranu práv osôb zúčastnených na dražobnom procese. V praxi sa presadzuje názor, že najľahšia a najrýchlejšia „exekúcia“ dlžníkov a neplatičov je dražba a nie je neobvyklé, že dražba sa (pravidelne), dokonca ako hrozba, vyvoláva pri hrubom nepomere pohľadávky a hodnoty nehnuteľnosti, ako tomu bolo aj v tomto prípade. Q. prax majúca svoj základ a pôvod v platnej právnej úprave „dobrovoľných“ dražieb je

XC/XX/XXXX

-XX-

nežiaducim až spoločensky nebezpečným obchádzaním a spochybňovaním inštitútov núteného výkonu rozhodnutia, a to neraz pri popieraní ochrany práv dlžníkov a porušovaní ústavného princípu primeranosti (výkonu práva). A. poukazuje aj na nález X. súdu ČR z 8. marca XXXX sp. zn. Pl. ÚS XX/XX, ktorým ústavný súd zrušil ustanovenie § 36 ods. X českého zákona o verejných dražbách z dôvodu, že umožňovalo nútenú dražbu majetku bez toho, aby pohľadávka bola priznaná vykonateľným súdnym rozhodnutím alebo iným kvalifikovaným aktom poskytujúcim záruku vierohodnosti a kontrolovateľnosti. X. súd skonštatoval, že otázky, ktoré v právnom štáte musí zodpovedať súd, zákon zveril do „rozhodovania“ živnostníka - dražobníka, pričom z tohto dôvodu je predmetná právna úprava nezlučiteľná s princípmi právneho štátu.

Z. na všetky vyššie uvedené dôvody mal súd za jednoznačne preukázané, že žalovaný v 2. rade ako dražobník na návrh žalovaného v 1. rade nepostupoval pri realizácii dobrovoľnej dražby v súlade s ustanoveniami J. o dobrovoľných dražbách a preto žalobe žalobcov vyhovel a rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozsudku.

O trovách konania súd rozhodol podľa § X4X ods. X O.s.p., v zmysle ktorého zákonného ustanovenia účastníkovi, ktorý mal vo veci plný úspech súd priznáva náhradu trov potrebných na účelné uplatňovanie alebo bránenie práva proti účastníkovi, ktorý vo veci úspech nemal v spojení s § 151 ods. 1 a 2 O.s.p., podľa ktorého o povinnosti nahradiť trovy konania rozhoduje súd na návrh spravidla v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. X. žalobcom súd priznal ich náhradu proti navrhovateľovi dražby - žalovanému v prvom rade a spoločne a nerozdielne s dražobníkom - žalovaným v druhom rade, ktorý vykonal dobrovoľnú dražbu bez odbornej starostlivosti a zavinil jej neplatnosť. X., ktorému sa prisudzuje náhrada trov konania, je povinný trovy konania vyčísliť najneskôr do troch pracovných dní od vyhlásenia tohto

rozhodnutia. Ak účastník v lehote podľa ods. X trovy nevyčíslil, súd mu prizná náhradu trov konania vyplývajúcich zo spisu ku dňu vyhlásenia rozhodnutia s výnimkou trov právneho zastúpenia; ak takému účastníkovi okrem trov právneho zastúpenia iné trovy zo spisu nevyplývajú, súd mu náhradu trov konania neprizná a v takom prípade súd nie je viazaný rozhodnutím o prisúdení náhrady trov konania tomuto účastníkovi v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. V danej veci žalobcovia boli úspešní a na pojednávaní dňa X.X.XXXX uplatnili právo na náhradu trov právneho zastúpenia, ktoré trovy konania však ich právny zástupca v lehote najneskôr do troch pracovných dní od vyhlásenia rozhodnutia nevyčíslil, a preto súd priznal žalobcom náhradu trov vyplývajúcich zo spisu spočívajúcich v zaplatení súdneho poplatku za žalobu, iné trovy žalobcom zo spisu nevyplývajú.

J. v 3. rade nemal síce úspech vo veci, no súd nezistil nedostatok dobromyseľnosti na jeho strane v čase výkonu dražby alebo aby z iného dôvodu prispel k neplatnosti dražby. A. preto pripúšťa aplikáciu § 143 O.s.p., žalovaný v 3. rade si však trovy neuplatnil a preto mu náhradu trov konania súd nepriznal.

-

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia písomne v troch vyhotoveniach na Krajský súd v Prešove cestou tunajšieho súdu.

7C/17/2013

-15-

Z odvolania musí byť zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napadá, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha. Musí byť podpísané a datované. Odvolanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov tak, aby jeden zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis.

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť do uplynutia lehoty na odvolanie.

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 rozhodných 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.

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