

Súd: Okresný súd Veľký Krtíš
Spisová značka: 3C/65/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6213203265
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 09. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Marta Kamenská
ECLI: ECLI:SK:OSVK:2014:6213203265.7

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Veľký Krtíš samosudkyňou JUDr. Martou Kamenskou v právnej veci navrhovateľa O. Y., D.. XX. XX. XXXX, N. N. XX, zastúpeného Mgr. Alanom Zvarom, advokátom, so sídlom Veľký Krtíš, SNP 1/A, proti odporcom L. O. O., D.. XX. XX. XXXX, N. S. G., N.. D. XXX/XX, zastúpenej JUDr. Miroslavom Chromým, advokátom, so sídlom Veľký Krtíš, SNP 33, II/ DUPOS dražobná, spol. s r. o., so sídlom Trnava, Tamaškovičová 17/2742, IČO: 36233935, zastúpenému advoconsulting, s. r. o., so sídlom Trnava, Tamaškovičová 17/2742, IČO: 47253428 a III/ Slovenská sporiteľňa, a. s., so sídlom Bratislava, Tomášiková 48, IČO: 151653, zastúpenému Advokátska kancelária Mária Grochová a partneri, s. r. o., so sídlom Košice, Garbiarska 5, IČO: 36863017, o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, takto

rozhodol:

Súd návrh **z a m i e t a**.

Navrhovateľ je **p o v i n n ý** nahradiť odporcom I/ II/ a III/ trovy konania účelne vynaložené na bránenie ich práv vo výške 100 %.

o d ô v o d n e n i e :

Podaným návrhom sa navrhovateľ domáhal, aby súd určil, že dobrovoľná dražba zo dňa 21. 03. 2014 vykonaná v hoteli Urpín City rezidence Banská Bystrica odporcom II/, spísaná do notárskej zápisnice M.. A. P., notára pod č. Nz 9321/2013, N76/2013, NCRIs 9558/2013 k nehnuteľnostiam pre obec a k. ú. Bátorová, zapísaných u Správy katastra Veľký Krtíš na LV č. XX a to k pozemkom Y. A.. Č.. XX, záhrada vo výmere 1071 m² a Y. A.. Č.. XX, zast. plochy a nádvoria vo výmere 376 m² a stavba Z.. Č.. XX D. A.. Č.. Y. XX rodinný dom je neplatná a nahradiť mu trovy konania. V návrhu navrhovateľ uviedol, že dňa 21. 03. 2013 odporca II/ ako dražobník vykonal opakovanú dražbu nehnuteľností v jeho vlastníctve. Pretože má za to, že došlo pri dražbe k porušeniu viacerých ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách a tým bol dotknutý na svojich právach, podáva návrh na určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby v zmysle § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách. Dôvody neplatnosti dražby vidí v tom, že došlo k porušeniu § 12 ods. 4 zákona o dobrovoľných dražbách, pretože mu nebol zaslaný znalecký posudok ohľadne predmetu dražby, čím nemal možnosť konať v rámci dražby, pretože v tom čase pracoval v zahraničí, nezdržoval sa v mieste bydliska a nebol mu doručený znalecký posudok. Tiež sa domnieva, že týmto znaleckým posudkom bola hodnota nehnuteľností podhodnotená, pretože zo znaleckého posudku č. 18/2010 znalca L.. D., ktorý bol vypracovaný v čase vybavovania úveru, vyplýva, že všeobecná hodnota nehnuteľností bola v roku 2010 určená sumou 28.800,- Eur. Od tohto obdobia až do vypracovania znaleckého posudku počas dražby, bolo určité zhodnotenie nehnuteľností, pritom zo znaleckého posudku, ktorý bol vyhotovený v rámci dobrovoľnej dražby vyplýva, že hodnota nehnuteľností je len 18.000,-Eur, čo je o 10.800,-Eur menej. Ďalej uviedol, že došlo tiež k porušeniu § 17 ods. 5 zákona o dobrovoľných dražbách, keďže neprevzal oznámenie o dražbe, ktoré má byť podľa zákona o dobrovoľných dražbách v prípade nehnuteľností doručené 30 dní pred začatím dražby. Taktiež neplatnosť dražby vidí v tom, že dražba sa nekonala v mieste jeho bydliska, kde by boli čo najlepšie

splnené podmienky na predaj a najlepšie zhodnotenie nehnuteľností. Na pojednávaní sa navrhovateľ pridržiaval podaného písomného návrhu a ďalej uviedol, že v rokoch 2012 a 2013 pracoval v Nemecku, nezdržoval sa v mieste bydliska, presný čas nevie uviesť. Nikto za neho nepreberal zásielky, ani nikomu nedal plnomocenstvo na ich preberanie z toho dôvodu, že oproti jeho domu v N. XX, býva brat jeho matky, ktorý mu preberal bežnú poštu, doporučené zásielky však nikto nepreberal. Až potom, ako sa uskutočnila dražba, keď došlo k vydraženiu jeho nehnuteľností, na pošte v Neninciach splnomocnil susedu pani W. C. na preberanie zásielok. Tvrdil, že ani v čase, keď sa boli hodnotiť nehnuteľnosti, sa nezdržoval v mieste bydliska, pretože stále pracoval v Nemecku vlastne až do vykonania dražby a do odovzdania nehnuteľností vydražiteľke, hoci býval v predmetnom rodinnom dome, ale pracoval v Nemecku tak, že asi 2 mesiace bol v zahraničí, domov prišiel na víkend a znovu cestoval späť do zahraničia. Oznamil dražobnej spoločnosti, že sa zdržiava v Nemecku. Taktiež vo februári 2013 sa zdržiaval v Dortmunde, kde pracoval, preto sa dohodol s odporcom II/, že mu oznámi, kedy sa bude zdržiavať v mieste bydliska. Nespomína si kedy, ale po príchode do miesta bydliska, oznámil telefonicky pracovníčke odporcu II/, že sa zdržiava v mieste bydliska. Táto aj sa dostavila 2-krát k nemu, prvýkrát sa nestretli, dala pásku na dvere a na bránu a fotila a to pred dražbou. Druhýkrát sa spolu stretli, prišla na základe jeho telefonického oznámenia, tiež nalepila pásku na dvere a na bránu, odfotila ich, to bolo potom, ako bola nehnuteľnosť ohodnotená. V čase, keď sa zdržiaval v Nemecku, v dome nikto nebýval, tento bol zatvorený, nikomu neoznámil adresu svojho pobytu v zahraničí. K miestu konania dražby v Banskej Bystrici uviedol, že vedel o tom, že sa dražba uskutoční v Banskej Bystrici, hoci v Bátorovej, kde sa nachádza nehnuteľnosť, je kultúrny dom, je tam aj veľká zasadačka na obecnom úrade. Taktiež aj vo Veľkom Krtíši je kultúrny dom, kde by sa mohla dražba uskutočniť. Hoci má motorové vozidlo a vzdialenosť z miesta konania dražby k nehnuteľnosti nie je až taká veľká, ale má za to, že pokiaľ by sa dražba konala bližšie, bol by väčší záujem o nehnuteľnosť.

Odporkyňa I/ na pojednávaní uviedla, že s návrhom navrhovateľa nesúhlasí a navrhuje tento ako nedôvodný zamietnuť a priznať jej náhradu trov konania. Poukázala na to, že podaný návrh je zameraný výlučne na obranu navrhovateľa, ktorý svojím ľahkovážnym konaním zapríčinil, že muselo dôjsť k ohodnoteniu predmetu dražby bez jeho prítomnosti, hoci sám vedel, že sa dražba koná a že má dôjsť k obhliadke nehnuteľností, nakoľko sám žiadal o odloženie dražby s tým, že svoju pohľadávku uhradí, čo však nespínil. Predmetné nehnuteľnosti riadne vydražila a zaplatila.

Odporca II/ na pojednávaní uviedol, že považuje návrh navrhovateľa za nedôvodný a navrhuje ho zamietnuť a priznať mu náhradu trov konania. Ďalej uviedol, že ako dražobník, splnil všetky zákonné podmienky a povinnosti vyplývajúce mu zo zákona o dobrovoľných dražbách, najmä v súvislosti so zasielaním znaleckého posudku, ohodnocovaním nehnuteľností ako aj výberom miesta a času dražby. Pokiaľ ide o doručovanie znaleckého posudku, tento sa v zákonnej lehote snažil doručiť navrhovateľovi, avšak navrhovateľ si riadne zaslanú zásielku neprevzal. Nad rámec svojich zákonných povinností sa snažil zistiť inú dostupnú adresu navrhovateľa, na ktorú by mohol akékoľvek písomnosti navrhovateľovi doručovať a to cez register evidencie obyvateľov SR. Z tejto evidencie mu bola známa len adresa, ktorú navrhovateľ uviedol aj v návrhu na začatie konania, na ktorú doručoval všetky písomnosti navrhovateľovi. Navrhovateľ si však písomnosti z neznámych dôvodov nepreberal, pričom o dražbe určite vedel, nakoľko s jeho zamestnancami opakovane komunikoval, prípadne za neho komunikovala jeho sestra. Pokiaľ ide o ohodnotenie nehnuteľností tvrdil, že bolo vykonávané v súlade so zákonom č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch, pričom jemu ako dražobníkovi neprináleží prehodnocovať znalecký posudok, alebo riešiť, akým spôsobom postupoval poverený znalec pri ohodnocovaní nehnuteľností. Ak mal navrhovateľ za to, že znalecký posudok nie je v súlade so zákonom, mal na to zákonné prostriedky, ako znalecký posudok napadnúť. Ďalej uviedol, že znalecký posudok vyhotovený znalcom L.. D. nebolo možné použiť v rámci dražby, pretože bol z roku 2010, z toho dôvodu bolo potrebné vypracovať nový znalecký posudok, ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako 6 mesiacov. K miestu a času dražby uviedol, že toto bolo vyberané aj s ohľadom na zásadu hospodárnosti, t. j. poskytnúť širšiemu okruhu prípadných záujemcov možnosť zúčastniť sa dražby, preto boli priestory zvolené do krajského mesta, kde je vyššia šanca, aby sa zúčastnili prípadní záujemcovia, čoho dôkazom je aj vydražiteľka, ktorá nehnuteľnosti vydražila.

Odporca III/ na pojednávaní uviedol, že navrhuje návrh navrhovateľa ako nedôvodný zamietnuť a priznať mu náhradu trov konania. Poukázal na to, že označenie a názov ust. § 10 zákona o dobrovoľných dražbách vyslovene rozlišuje medzi zasielaním a doručovaním písomností. Vo vzťahu k navrhovateľom namietaným dvom písomnostiam je v zákone jednoznačne ustanovená iba zasielateľská povinnosť,

ktoré povinnosť si odporca II/ splnil. V konaní nebolo preukázané, že by sa navrhovateľ zdržiaval v zahraničí takým spôsobom, ktorý by vylučoval jeho vedomosť, alebo možnosť získať vedomosť o tom, že prebieha dražba a možnosť oboznámiť sa listinami, ktoré mu v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách boli zasielané alebo doručované. V prípade, ak navrhovateľ pracovne pôsobil v zahraničí, sám svojim konaním zmaril doručenie akejkoľvek písomnosti, ktorá by mu mala byť podľa zákona o dobrovoľných dražbách zaslaná alebo doručená. Poukázal najmä na ust. čl. 10, bod 10.5. Všeobecných obchodných podmienok SLSP, ktoré sú súčasťou tak zmluvy o úvere ako aj záložnej zmluvy, z ktorého jednoznačne vyplýva povinnosť dlžníka, teda navrhovateľa, oznamovať mu akúkoľvek zmenu svojej doručovacej adresy. Rovnako z ust. § 9 zákona č. 253/1998 Zb. o hlásení pobytu občanov SR vyplýva pre každého občana SR s trvalým pobytom na území SR, ktorý sa mieni zdržiavať v zahraničí po dobu dlhšiu ako 90 dní, povinnosť ohlásiť v mieste svojho trvalého pobytu, kde sa bude nachádzať, teda miesto toho pobytu mimo územia SR. Navrhovateľ si ani túto svoju zákonnú povinnosť nespĺnil. Má za to, že odporca II/ preukázal, že preveroval miesto pobytu navrhovateľa aj dopytom na register obyvateľstva, ktorý nepreukázal inú adresu pobytu navrhovateľa. Ďalej uviedol, že je nesporné, že v priebehu dobrovoľnej dražby je potrebné chrániť aj práva vlastníka predmetu dražby ako dlžníka, táto ochrana však nesmie popierať základný účel zákona o dobrovoľných dražbách, a to uspokojenie platnej a existujúcej splatnej pohľadávky záložného veriteľa cestou dobrovoľnej dražby. V opačnom prípade by to znamenalo absurdný stav, keď sa dlžník môže vyhnúť možnosti realizácie dobrovoľnej dražby tým, že sa odsťahuje z miesta svojho trvalého pobytu, nespĺni si ani zákonnú ani zmluvnú povinnosť oznámiť ďalším stranám, že došlo k tejto skutočnosti a tým sa mu vytvorí priestor pre to, aby sa vždy mohol domáhať neplatnosti dobrovoľnej dražby len s poukazom na to, že mu nebolo možné doručiť príslušnú písomnosť do vlastných rúk, čím by sa zmarila možnosť akejkoľvek úspešnej realizácie dobrovoľnej dražby. K námietke navrhovateľa, že znalecký posudok, ktorý bol použitý v priebehu dobrovoľnej dražby trpí vadami a nedostatkami uviedol, že navrhovateľ ničím nešpecifikoval tieto nedostatky, nenamietal spôsob určenia ceny, jej výpočet, pričom zákon o dobrovoľných dražbách umožňuje napadnúť dobrovoľnú dražbu len z dôvodov, ktoré sa týkajú nedodržania povinností vyplývajúcich zo zákona o dobrovoľných dražbách, nie však z dôvodov, ktoré by mohli mať súvislosť s prípadným pochybením znalca a podľa predpisov, ktoré upravujú znaleckú činnosť. Navrhovateľ žiadne pochybenie zo strany znalca ani netvrdil. K námietke navrhovateľa, že vzdialenosťou miesta konania dražby od miesta, kde sa nachádza dražená nehnuteľnosť, mohla byť zmarená alebo ohrozená účasť na príslušnej dražbe v zmysle ust. § 11 ods. 1 zák. o dobrovoľných dražbách uviedol, že táto námietka nemá oporu v zákone o dobrovoľných dražbách, pretože dražba bola stanovená do krajského mesta, do miesta, ktoré sa nachádza v historickom centre mesta, ktoré je prístupné akýmkoľvek spôsobom, pre ktoréhokoľvek záujemcu a práve voľba tohto miesta vytvorila lepšie predpoklady pre to, aby bola dosiahnutá vyššia cena a aby sa dražby mohol zúčastniť väčší počet záujemcov. Ďalej uviedol, že znalecký posudok vyhotovený znalcom L.. D. nebolo možné použiť v rámci dražby, pretože bol z roku 2010, z toho dôvodu bolo potrebné vypracovať nový znalecký posudok. Preto má za to, že všetky zákonné podmienky dražby boli splnené a podanie návrhu na vyhlásenie neplatnosti je účelové. Poukázal aj na to, že v prípade, ak by došlo k vyhláseniu predmetnej dobrovoľnej dražby za neplatnú, navrhovateľovi by sa obnovil jeho záväzok zo zmluvy o úvere, ktorý si dlhodobo nesplácal, obnovilo by sa záložné právo a vzhľadom na jeho prístup k plneniu si záväzkov v minulosti možno očakávať, že by došlo k ďalšej dražbe. Z toho vyplýva, že na danom určení neplatnosti dobrovoľnej dražby ako na určovacej žalobe, nemá navrhovateľ naliehavý právny záujem. Zdôraznil, že úver bol navrhovateľom čerpaný od 05. 08. 2010, pričom problémy so splácaním zo strany navrhovateľa nastali už v novembri 2010, kde sa dostal navrhovateľ do omeškania už po troch mesiacoch od čerpania úveru. Preto mu v januári 2011 aj vo februári 2011 zaslal upomienku, avšak zo strany navrhovateľa žiadna vyššia splátka nebola zaplatená. Z toho dôvodu dňa 16. 09. 2011 zaslal navrhovateľovi poslednú výzvu na úhradu omeškania úveru a zároveň ho upozornil, že môže byť celý úver zosplatený. Navrhovateľ na to nereagoval žiadnym spôsobom, preto dňa 17. 07. 2012 oznámil navrhovateľovi mimoriadnu splatnosť úveru.

Súd vykonal dokazovanie výsluchom navrhovateľa, oboznámením sa s notárskou zápisnicou z 21. 03. 2013 sp. zn. Nz 9321/2013, N76/2013, NcRis 9558/2013, oznámením o opakovanej dražbe dňa 21. 03. 2013, výslednou správou o nemovitosti (čl. 9-11), výpisom z LV č. XX G.. Ú.. N., detailom zákazky č. XXXXXX (čl. 14), detailom zákazky Č.. XXXX-XXXXXX (čl. 15), oznámením o výsledku opakovanej dražby z 21. 03. 2013, zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a mandátnou zmluvou z 05. 08. 2010, rozsudkom Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2Cdo 66/2008, rozsudkom Krajského súdu v Prešove sp. zn. 6Co/108/2011, oznámením o výsledku opakovanej dobrovoľnej dražby z 21. 03. 2013, oznámením o opakovanej dobrovoľnej dražbe z 13. 04. 2013, listinami čl. 47-50, výpisom z U. Č..

XX G.. Ú.. N., výpismi z rozhodnutí súdov čl. 52-54, zmluvou o splátkovom úvere č. XXXXXXXXXXXX z 05. 08. 2010, potvrdením z 12. 05. 2013, zaslaním znaleckého posudku 78/2012 z 31. 12. 2012, doručenkami čl. 88, 102, oznámením o opakovanej dobrovoľnej dražbe z 19. 02. 2013, oznámením o opakovanej dobrovoľnej dražbe z 13. 04. 2013, žiadosťou o poskytnutie údajov o trvalom bydlisku z 21. 09. 2012, správou Registra obyvateľov SR z 24. 09. 2012, výzvou na poskytnutie súčinnosti a umožnenie ohodnotenia predmetu dražby z 21. 09. 2012, žiadosťou o oznámenie skutočností viaznúcich na predmete dražby z 21. 09. 2012, doručenkou čl. 135, zoznamom vykonávania prác v zahraničí vrátane zmlúv o dielo čl. 165 - 184, Všeobecnými obchodnými podmienkami čl. 185-186, rozsudkami Okresného súdu Lučenec sp. zn. 14C/226/2012, Krajského súdu v Banskej Bystrici sp. zn. 13Co/583/2014, fotokópiou realitného a dražobného magazínu z 22. 02. 2013 a z 08. 03. 2013, znaleckým posudkom znalca L.. O. D. č. 18/2010 ako aj pripojeným spisom o priebehu dobrovoľnej dražby sp. zn. DD160a -2012.

Vykonaným dokazovaním mal súd preukázané, že navrhovateľ a odporca III/ uzavreli dňa 05. 08. 2010 pod č. XXXXXXXXXXXX zmluvu o splátkovom úvere (úverová zmluva), na základe ktorej odporca III/ poskytol navrhovateľovi úver na bývanie vo výške 12.950,-Eur bezhotovostne. Tento úver sa navrhovateľ zaviazal splácať počínajúc od 31. 08. 2010 vo výške 68,98 Eur mesačne k poslednému dňu kalendárneho mesiaca a od 25. 09. 2010 vo výške 88,15 Eur k 25. dňu v kalendárnom mesiaci s tým, že konečná splatnosť úveru nastane dňa 25. 07. 2040. Dňa 05. 08. 2010 uzatvoril odporca III/ ako záložný veriteľ a F. F., D.. XX. XX. XXXX, N. S. G., R. A. XXXX/X ako záložca, zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a mandátnu zmluvu na zabezpečenie pohľadávky záložného veriteľa, ktorá vznikla zo zmluvy o splátkovom úvere č. XXXXXXXXXXXX z 05. 08. 2010 uzatvorenej medzi záložným veriteľom (odporcom III) a dlžníkom O. Y. (navrhovateľom), na základe ktorej záložný veriteľ poskytol dlžníkovi úver vo výške 12.950,-Eur. Zálohom boli nehnuteľnosti vo vlastníctve záložcu nachádzajúce sa v G.. Ú.. N., P. N., P. S. G., R. D. U. Č.. XX, vedenom Správou katastra Veľký Krtíš z 04. 06. 2010 ako parcely registra „C“ a to parc. č. XX záhrady o výmere 1071 m², A.. Č.. XX zastavané plochy a nádvoria o výmere 376 m² a stavby Z.. Č.. XX D. A.. F.. „. XX ako dom, ktorých záložca bol výlučným vlastníkom v podiele 1/1. Podľa časti 3/ Mandátna zmluva, záložca ako mandant poveril a splnomocnil záložného veriteľa ako mandatára, aby na jeho účet uskutočnil všetky úkony potrebné a nevyhnutné k výkonu záložného práva podľa zmluvy o záložnom práve, aby v jeho mene urobil všetky právne úkony potrebné na prevod vlastníctva k zálohu na tretiu osobu podľa výpisu z U. Č.. XX S. G.. Ú.. N., P. N., okres Veľký Krtíš z 06. 10. 2009. Odporca III/ ako záložný veriteľ a navrhovateľ dražby, písomne vyhlásil Vyhlásením z 19. 09. 2012, že predmet dražby je možné dražiť ako aj pravosť, výšku a splatnosť pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva a to v zmysle § 7 ods. 2 a nasl. zák. č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách. Odporca II/ a odporca III/ uzatvorili dňa 04. 02. 2013 Zmluvu o realizácii opakovanej dražby v zmysle ust. § 16 a 22 a nasl. zák. č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a to na nehnuteľnosti vo vlastníctve navrhovateľa vedené na U. Č.. XX S. G.. Ú.. N. v celosti. Cena predmetu dražby bola určená znaleckým posudkom č. 78/2012 z 29. 10. 2012 znaleckou organizáciou Výskumný ústav riadenia hodnoty podniku a súdneho inžinierstva, a. s. Bratislava metódou polohovej diferenciacie v celkovej výške 18.000,-Eur. Znalecký posudok odporca II/ zaslaný navrhovateľovi podaním z 31. 10. 2012. Oznámenie o opakovanej dražbe bolo zverejnené v Realitnom a dražobnom magazíne dňa 22. 02. 2013 a 08. 03. 2013. Odporca II/ ako dražobník vyhlásil konanie opakovanej dražby Oznámením o opakovanej dobrovoľnej dražbe podľa § 17 zák. č. 527/2002 Z. z., ktoré uverejnil v registri dražieb dňa 19. 02. 2013. Oznámenie o opakovanej dražbe bolo zverejnené v Obchodnom vestníku Ministerstva spravodlivosti SR dňa 22. 02. 2013. Oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe zaslané odporca II/ dňa 19. 02. 2013 aj navrhovateľovi ako dlžníkovi záložného veriteľa, navrhovateľovi dražby, teda odporcovi III/ a tiež príslušnému okresnému úradu na vyznačenie poznámky v KN ako aj správcovi dane príslušnému podľa miesta trvalého pobytu navrhovateľa ako vlastníka nehnuteľnosti. Osvedčenie o priebehu opakovanej dobrovoľnej dražby bolo spísané vo forme notárskej zápisnice dňa 21. 03. 2013 notárom M.. A. P. so sídlom v Trnave, M. Sch. Trnavského 6 na mieste samom na adrese Hotel Urpín city residence, ul. Cikerova 5, Banská Bystrica, školiaca miestnosť na I./ poschodí, pod sp. zn. Nz9321/2013, N76/2013, NCRIs9558/2013. Z notárskej zápisnice vyplýva, že licitátor udelil príklep účastníkovi dražby s dražobným číslom 1/ vydražiteľovi O. O., F.. N. a to odporcyni I/, pričom cena dosiahnutá vydražením predmetu dražby predstavuje sumu 13.900,- Eur. Oznámenie o výsledku opakovanej dobrovoľnej dražby bolo uverejnené v registri dražieb dňa 22. 03. 2013 a v Obchodnom vestníku Ministerstva spravodlivosti SR dňa 26. 03. 2013. Oznámenie o výsledku opakovanej dražby bolo zaslané dňa 21. 03. 2013 navrhovateľovi ako aj ostatným osobám v zmysle § 17 ods. 5 zákona o dobrovoľných dražbách a to príslušnej Správe katastra Veľký Krtíš na zápis do KN spolu s osvedčeným

odpisom notárskej zápisnice a potvrdením o uhradení ceny dosiahnutej vydražením dňa 21. 03. 2013, Obecnému úradu Bátorová, Daňovému úradu Banská Bystrica ako aj odporcovi III/ ako záložnému veriteľovi. Oznámenie o výsledku opakovanej dobrovoľnej dražby z 21. 03. 2013 prevzal navrhovateľ dňa 28. 03. 2013.

Podľa ustanovenia § 21 ods. 2, 4 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon o dobrovoľných dražbách), 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. Právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby zaniká, ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa príklepu okrem prípadu, ak dôvody neplatnosti dražby súvisia so spáchaním trestného činu a zároveň ide o dražbu domu alebo bytu, v ktorom má predchádzajúci vlastník predmetu dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu; v tomto prípade je možné domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty. V prípade spoločnej dražby bude neplatná len tá časť dražby, ktorej sa takýto rozsudok týka (§ 23). Účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby podľa odseku 2 sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa odseku 2.

Podľa ustanovenia § 10 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách, 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.

Podľa ustanovenia § 11 ods. 1 zákona 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 ustanovenia § 12 ods. 4 zákona o dobrovoľných dražbách, ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, dražobník zašle vlastníčkovi predmetu dražby znalecký posudok, a to najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby.

Podľa ustanovenia § 17 ods. 2, 5 písm. a/ zákona o dobrovoľných dražbách, oznámenie o dražbe uverejní dražobník v registri dražieb najmenej 15 dní pred otvorením dražby, ak tento zákon neustanovuje inak. v lehotách ustanovených v odsekoch 2 až 4 zašle dražobník oznámenie o dražbe navrhovateľovi dražby, dlžníkovi záložného veriteľa, vlastníčkovi predmetu dražby, ak nie je totožný s dlžníkom záložného veriteľa.

Súd pri svojom rozhodovaní vychádzal z citovaných ustanovení zákona. Z ustanovenia § 7 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách vyplýva, že záložný veriteľ sa môže domáhať uspokojenia pohľadávky zabezpečenej záložným právom výťažkom zo zálohu. Podľa zákona o verejných dražbách je dražbou verejné konanie, ktorého účelom je prechod vlastníckeho práva alebo iného práva k predmetu dražby, konané na základe návrhu navrhovateľa, pri ktorom sa licitátor obracia na vopred neurčený okruh osôb prítomných na vopred určenom mieste s výzvou na podávanie ponúk a pri ktorom na osobu, ktorá urobí najvyššiu ponuku, prejde príklepom licitátora vlastnícke alebo iné právo k predmetu dražby, alebo verejné konanie, ktoré bolo licitátorom ukončené z dôvodu, že nebolo urobené ani najnižšie podanie. Účastníkom dražby je osoba prítomná na dražbe, ktorá sa dostavila s cieľom urobiť podanie a spĺňa podmienky ustanovené zákonom o verejných dražbách. Dražobníkom je osoba, ktorá organizuje dražbu a spĺňa podmienky ustanovené týmto a osobitným zákonom a vzniklo jej oprávnenie na prevádzkovanie príslušnej živnosti. Navrhovateľom dražby je vlastník predmetu dražby, osoba, ktorá vykonáva záložné právo, alebo iná osoba, ktorá je oprávnená navrhnúť vykonanie dražby podľa osobitného zákona. Príklepom je úkon licitátora spočívajúci v klepnutí kladivkom, čím dochádza za ustanovených podmienok k prechodu vlastníckeho práva alebo iného práva k predmetu dražby. Udelením príklepu je dražba ukončená. Vydražiteľom je účastník dražby, ktorému bol udelený príklep. Ak uhradil vydražiteľ cenu dosiahnutú vydražením v ustanovenej lehote, prechádza na neho vlastnícke právo alebo iné právo k predmetu dražby udelením príklepu. Z uvedeného vyplýva, že zákon presne stanovuje, kto môže byť účastníkom dražby, priebeh dražby, prísne formálny postup pri stanovení termínu dražby, ceny predmetu dražby, samotného priebehu dražby, príp. upustenia od dražby, nadobudnutie vlastníctva k veci dražbou. V prípade, ak boli porušené ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách, môže osoba, ktorá tvrdí, že

tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby a to v zmysle § 21 ods. 2 zákona o verejných dražbách. 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. Účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a osoba dotknutá na svojich právach porušením zákona o dobrovoľných dražbách. Z uvedeného vyplýva, že neplatnosť dobrovoľnej dražby môže určiť len súd v samostatnom konaní o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby. Navrhovateľ dražby je povinný písomne vyhlásiť, že predmet dražby je možné dražiť. Ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, je povinný písomne vyhlásiť aj pravosť, sumu a splatnosť pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva podľa tohto zákona. Dražbu je možné vykonať len na základe písomnej zmluvy o vykonaní dražby, ktorú uzavrie navrhovateľ dražby s dražobníkom. Prílohou zmluvy je aj písomné vyhlásenie záložného veriteľa o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva, a o tom, že predmet dražby je možné dražiť.

V danej veci mal súd preukázané, že opakovaná dobrovoľná dražba, kde bol príklep daný odporkyni I/ ako vydražiteľke, sa konala dňa 21. 03. 2013. Týmto dňom začala plynúť trojmesačná prekluzívna lehota, v ktorej bolo možné podať žalobu o určenie jej neplatnosti na súd. Uvedená lehota uplynula dňom 21. 06. 2013. Navrhovateľ ako predchádzajúci vlastník a osoba, ktorá tvrdí, že boli porušené ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách a tým bol dotknutý na svojich právach, podal návrh na určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby na súd dňa 03. 04. 2013, teda v lehote. Okruh účastníkov vo veci je daný v zmysle § 21 ods. 4 zákona o dobrovoľných dražbách, navrhovateľ je predchádzajúci vlastník a osoba, ktorá tvrdí, že boli porušené ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách a tým bol dotknutý na svojich právach, odporkyňa I/ je vydražiteľka, odporca II/ dražobník a odporca III/ záložný veriteľ.

Vykonaným dokazovaním mal súd preukázané, že odporca II/ zaslal navrhovateľovi oznámenie o začatí vykonávania dobrovoľnej dražby podaním z 11. 12. 2012 doporučenou zásielkou do vlastných rúk na adresu N. XX, XXX XX D., ako aj Správe katastra Veľký Krtíš, Obecnému úradu Bátorová Daňovému úradu Banská Bystrica, exekútorskému úradu Zvolen JUDr. Andrea Cimermanová. Navrhovateľ si predmetnú zásielku neprevzal v odbernej lehote. Uvedenú adresu mal uvedenú ako adresu trvalého pobytu v registri obyvateľov SR, prostredníctvom ktorého odporca II/ zisťoval jeho adresu pobytu, žiadny iný pobyt v ňom nenahlásil. Odporca II/ výzvou z 21. 09. 2012 vyzval navrhovateľa na poskytnutie súčinnosti a umožnenie ohodnotenia predmetu dražby doporučenou zásielkou do vlastných rúk na adresu N. XX, XXX XX D., ktorú zásielku si navrhovateľ neprevzal v odbernej lehote. Odporca II/ zabezpečil ohodnotenie predmetných nehnuteľností znaleckým posudkom č. 78/2012 z 29. 10. 2012. Zákon o dobrovoľných dražbách určuje, že odporca II/ ako dražobník je povinný zaistiť ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby. Vlastník predmetu dražby (navrhovateľ) je povinný umožniť po predchádzajúcej výzve v čase určenom vo výzve vykonanie ohodnotenia, ak tak neurobí, tak ohodnotenie je možné vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii. Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov MS SR. Ako vyplýva zo znaleckého posudku, znalecká organizácia pri vypracovaní znaleckého posudku postupovala v súlade so zák. č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch, vyhl. č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zák. č.382/2004 Z.z. a pod. V znaleckom posudku uviedla, že použila metódu polohovej diferenciacie. Vzhľadom na to, že znalci nebola umožnená vnútorná ohliadka domu, postupoval podľa zákona o dobrovoľných dražbách a posudok vyhotovil z dostupných dokladov, ktoré priložil ako prílohu k posudku a vychádzal pritom aj zo znaleckého posudku č. 18/2010 vypracovaného znalcom L.. O. D. z 23. 06. 2010. Navrhovateľ namietal hodnotu nehnuteľností, určenú v znaleckom posudku, v konaní však nepreukázal a súd ani nezistil, že by znalecký posudok nespĺňal zákonom stanovené náležitosti. Taktiež navrhovateľ nepreukázal, že nesprávnosť resp. neodbornosť znaleckého posudku spočíva v nesprávne použitej metóde na ohodnotenie nehnuteľností alebo v zle urobenom výpočte ceny. K námietke navrhovateľa, že cena určená znaleckou organizáciou je podstatne nižšia ako v roku 2010 v znaleckom posudku č. 18/2010 znalca L.. D., súd uvádza že v priebehu posledných rokov došlo k poklesu cien nehnuteľností na realitnom trhu a taktiež, že znalecký posudok znalca L.. D. bol vyhotovovaný na účely poskytnutia úveru na bývanie, čo mohlo mať tiež vplyv na ohodnotenie nehnuteľností. Odporca II/ zaslal znalecký posudok navrhovateľovi podaním z 31. 10. 2012 doporučenou zásielkou do vlastných rúk na adresu N. XX,

XXX XX D., ktorú zásielku si navrhovateľ znovu neprevzal v odbernej lehote. Oznámenie o opakovanej dražbe bolo zverejnené v Realitnom a dražobnom magazíne dňa 22. 02. 2013 a 08. 03. 2013, teda v lehote. Odporca II/ ako dražobník vyhlásil konanie opakovanej dražby Oznámením o opakovanej dobrovoľnej dražbe podľa § 17 zák. č. 527/2002 Z. z., ktoré uverejnil v registri dražieb dňa 19. 02. 2013 a v Obchodnom vestníku Ministerstva spravodlivosti SR dňa 22. 02. 2013, teda v lehote podľa § 17 ods. 3 zákona o verejných dražbách. Oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe zaslal odporca II/ dňa 19. 02. 2013 aj navrhovateľovi ako dlžníkovi záložného veriteľa, odporcovi III/ a tiež príslušnému okresnému úradu na vyznačenie poznámky v KN ako aj správcovi dane príslušnému podľa miesta trvalého pobytu navrhovateľa ako vlastníka nehnuteľnosti, doporučenou zásielkou do vlastných rúk a ta navrhovateľovi na adresu N. XX, XXX XX D., ktorú zásielku si navrhovateľ neprevzal v odbernej lehote. Osvedčenie o priebehu opakovanej dobrovoľnej dražby bolo spísané vo forme notárskej zápisnice dňa 21. 03. 2013 notárom M.. A. P. pod sp. zn. Nz9321/2013, N76/2013, NCRIs9558/2013, ktorá obsahuje všetky náležitosti podľa § 24 zákona o dobrovoľných dražbách. Oznámenie o výsledku opakovanej dobrovoľnej dražby bolo uverejnené v registri dražieb dňa 22. 03. 2013 a v Obchodnom vestníku Ministerstva spravodlivosti SR dňa 26. 03. 2013. Oznámenie o výsledku opakovanej dražby odporca II/ zaslal dňa 21. 03. 2013 navrhovateľovi ako aj ostatným osobám v zmysle § 17 ods. 5 zákona o dobrovoľných dražbách a to príslušnej Správe katastra Veľký Krtíš na zápis do KN spolu s osvedčeným odpisom notárskej zápisnice a potvrdením o uhradení ceny dosiahnutej vydražením dňa 21. 03. 2013, Obecnému úradu Bátorová, Daňovému úradu Banská Bystrica ako aj odporcovi III/ ako záložnému veriteľovi, teda v lehote podľa § 24 ods. 7 zákona. Oznámenie o výsledku opakovanej dobrovoľnej dražby z 21. 03. 2013 prevzal navrhovateľ dňa 28. 03. 2013. Súd preto neuveril tvrdeniam navrhovateľa, že sa v čase doručovania v roku 2012 a 2013 nezdržoval na adrese bydliska, preto si zásielky zasielané mu odporcom II/ nemohol prevziať na príslušnej pošte. Z výpovede navrhovateľa totiž vyplynulo, že nikomu neoznámil, že sa nezdržiava v mieste bydliska, následne tvrdil, že komunikoval s odporcom II/ a umožnil mu vykonať úkony spojené s dražbou. Potom uvádzal, že zásielky mu boli doručované na adresu brata jeho matky, pričom vedel, že sa jedná aj o zásielky do vlastných rúk, ktoré označil ako „žlté lístky pošty“, ale z neznámych dôvodov si ich na pošte nevybral. Súd vykonal dokazovanie aj oboznámením sa so zmluvami o dielo, ktoré navrhovateľ predložil súdu, na vykonávanie prác v zahraničí. Okrem iného zo zmluvy z 20. 12. 2012 vyplýva, že sa navrhovateľ mal zdržiavať v zahraničí v čase od 01. 01. 2013 do 15. 04. 2013, pritom si prevzal zásielku odporcu II/ označenú ako Oznámenie o výsledku opakovanej dobrovoľnej dražby z 21. 03. 2013, dňa 28. 03. 2013, kedy sa podľa jeho tvrdení mal zdržiavať pracovne v zahraničí. Z uvedených dôvodov bol súd toho názoru, že navrhovateľ mal možnosť si zásielky zasielané mu odporcom II/ prevziať, preto potom súd považoval predmetné zásielky, ktorých nedoručenie navrhovateľ namietal ako porušenie zákona o dobrovoľných dražbách, zo strany odporcu II/ za doručené náhradným doručením. V prípade, ak by aj nebola splnená táto podmienka, nedošlo by tým k porušeniu ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách, pretože z príslušných ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách vyplýva povinnosť odporcu II/ zasláť písomnosti navrhovateľovi, ktorú povinnosť si riadne splnil. Ďalšou namietanou skutočnosťou zo strany navrhovateľa bolo miesto dražby, ktorá sa konala v Banskej Bystrici a nie v mieste bydliska navrhovateľa. Navrhovateľ neuviedol žiadnu konkrétnu skutočnosť, že by výberom miesta dražby v Banskej Bystrici, bola obmedzená možnosť účasti záujemcov s reálnym záujmom o predmet dražby. Ustanovenie § 11 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách stanovuje podmienky pre určenie miesta dražby z hľadiska druhu, miesta dražby a možností prístupu k nemu tak, aby nebola obmedzená účasť na dražbe, teda miesto dražby nesmie byť ťažko prístupné, alebo skôr veľkosťou, zariadením, prípadne inými charakteristikami nevhodné pre vykonanie dražby, na ktorej sa zúčastní väčší počet záujemcov, čím by sa reálne obmedzila účasť na dražbe. Určenie miesta dražby v meste v sídle banskobystrického samosprávneho kraja, priamo v centre mesta, v mieste prístupnom verejnosti v budove hotela, pri dodržaní podmienok zákona o dobrovoľných dražbách neznamená určenie miesta dražby spôsobom, ktorý by obmedzoval možnosť účasti na dražbe. Na základe uvedené mal súd za to, že výsledky vykonaného dokazovania nepreukázali existenciu dôvodov neplatnosti dražby v zmysle § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách. Všetky vznesené námietky navrhovateľom súd považoval za nedôvodné, v konaní neboli zistené žiadne porušenia príslušných ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách. Preto potom súd návrh navrhovateľa ako nedôvodný zamietol.

O náhrade trov konania účastníkov, súd rozhodol podľa ustanovenia § 142 ods. 1 O.s.p., na základe zásady úspechu. Odporcovia I/ až III/ mali vo veci plný úspech, v spojení s konaním im vznikli trovy spojené s právnym zastúpením. Preto potom súd priznal odporcom I/ až III/ náhradu trov konania vo výške 100 %, so zreteľom na ustanovenie § 151 ods. 7 O. s. p., podľa ktorého súd môže o náhrade trov konania rozhodnúť aj tak, že namiesto určenia výšky trov prizná účastníkovi náhradu trov

konania vyjadrenú zlomkom alebo percentom. Po právoplatnosti tohto rozhodnutia rozhodne súd o výške náhrady trov konania samostatným uznesením.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia. Odvolanie sa podáva na Okresný súd vo Veľkom Krtíši písomne v 5 vyhotoveniach a rozhoduje o ňom Krajský súd v Banskej Bystrici.

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. 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.).

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