

Súd: Okresný súd Prievidza  
Spisová značka: 15C/91/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3814211163  
Dátum vydania rozhodnutia: 01. 12. 2014  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eva Kiššová  
ECLI: ECLI:SK:OSPD:2014:3814211163.4

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prievidza sudkyňou JUDr. Evou Kiššovou v právnej veci navrhovateľky: L. U. M., rod. G.Á., bytom N., O. č. XXX/X, proti odporcovi 1/ S Slovensko, spol. s.r.o. Bratislava, Tomášikova 17, IČO 35 812 419, zast. Erben & Erben, advokátska kancelária, s.r.o. člen združenia Blaha, Erben & Partneri, Nám. SNP 22, Bratislava, IČO 35 724 111, 2/ REAL AUCTION, spol. s.r.o. Nitra, Kmeťkova č. 25, IČO 47 105 615, 3/ I. A., rod. F., nar. XX.X.XXXX, bytom D., ul. Y. č. XXXX/X, zast. JUDr. Janou Gamanovou, bytom Bojnice, Lány 1446/64, 4/ M. A., bytom D., Y. č. XXXX/X, o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, takto

### rozhodol:

Návrh navrhovateľky na prerušenie konania **z a m i e t a .**

Návrh navrhovateľky vo veci samej v celosti **z a m i e t a .**

Navrhovateľka je **p o v i n n á** nahradiť odporcovi v 1/ rade trovy konania vo výške 538,00 eur k rukám Erben & Erben, advokátska kancelária, s.r.o. so sídlom Bratislava, Nám SNP 22, do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

Navrhovateľka je **p o v i n n á** nahradiť odporcovi v 2/ rade trovy konania vo výške 41,14 eur, do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

### o d ô v o d n e n i e :

Navrhovateľka návrhom podaným 18.6.2014 navrhla určiť neplatnosť dobrovoľnej dražby, ktorej predmetom bol byt č. X vo vchode č.X s príslušenstvom, spolu so spoluvlastníckym podielom na pozemku a s podielom na spoločných častiach a zariadeniach Apartmánového domu s.č. XXX, zapísané na LV č. XXXX k.ú. N., ul. O., ktorého vlastníkom bola, a na ktorý byt bola vykonaná odporcom v 2/ rade na návrh odporcu v 1/ rade dražba dňa 18.3. 2014. Predmetný byt bol v hodnote 90.000,- eur, pričom navrhovateľ dražby sa snažil dražbou zinkasovať neuhradené splátky vo výške 7.091,- eur, výnos z bytu bol 38 % z aktuálnej trhovej ceny. Vykonanou dražbou je teda finančne poškodená, rovnako ako aj jej dieťa, spoločnosť S Slovensko s.r.o, zákazníci tejto spoločnosti, štát a podobne. Dôvodom vyhlásenia neplatnosti dražby je, že dražba je dôsledok série trestných činov skupiny ľudí, ktorí pracovali ako organizovaná zločinecká skupina, dražba je dôsledok dlhodobého a zákerne pripravovaného podvodu, pohľadávka bola pred dražbou započítaná s inou pohľadávkou a dlh neexistuje, ďalej z dôvodu neplatnosti zmluvy o úvere a záložnej zmluvy, pochybenia a vád v procese dražby aj pred ňou, a pre rozpor s dobrými mravmi a z dôvodu, že jej nebol daný odklad splátok. Celú pohľadávku, pre ktorú navrhovateľ dražby viedol dražbu dávno uhradila jednostranným zápočtom z 11.12.2013.

Odporca v 1/ rade v písomnom vyjadrení k návrhu poukázal na to, že navrhovateľka uvádza umelo vykonštruované skutočnosti, invetívny, ku ktorým sa vyjadrovať nebude. Dôvody neplatnosti dražby sú navrhovateľkou vymedzené len všeobecne, bez konkrétnych dôvodov, preto nie je možné uvedené

posúdiť. V zmysle zákonnej úpravy má navrhovateľka možnosť požiadať o určenie neplatnosti dražby len v prípade, ak bola dotknutá na svojich právach, alebo boli porušené ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách, pričom uvedené netvrdila. Poprel existenciu pohľadávky navrhovateľky voči ich spoločnosti, a tým aj započítací prejav, pričom všetky mzdové a pracovnoprávne nároky medzi navrhovateľkou a ich spoločnosťou sú riadne vysporiadané. Navrhol preto návrh zamietnuť.

Odporca v 2/ rade v písomnom vyjadrení k návrhu uviedol, že pri vykonávaní dražby postupovali v súlade so zákonom č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách. Vlastníčku bytu pri osobnej návšteve poučili o procese dražby a jej dôsledkoch, pričom jej odporúčali pohľadávku veriteľa uhradiť, aby sa predišlo predaju predmetu dražby. Navrhovateľka zotrvala na svojej iracionálnej argumentácii, preto v súlade so zmluvou o vykonaní dražby zo dňa 23.7.2013 pristúpili k vykonaniu dražby. Pohľadávka, pre ktorú sa vykonávalo záložné právo touto dražbou vzniklo z titulu zmluvy o úvere a v zmysle vyhlásenia navrhovateľa dražby predstavovala sumu 89 419,23 eur. Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutočnilo na obhliadke 21.8.2013, znalecký posudok vypracoval Ing. B. C. a tento bol doručený navrhovateľke 25.10.2013, pričom voči ohodnoteniu nemala žiadne námietky. Ohliadka predmetu dražby bola stanovená na 14.11.2013 a 29.11.2013. Prvá dražba bola neúspešná, pretože sa do zoznamu účastníkov dražby nikto nezapísal. Následne uzatvoril s odporcom v 1/ rade zmluvu o opakovanej dražbe, ktorá sa uskutočnila 18.3. 2014, dražobnú zábezpeku priamo v deň dražby zložilo sedem účastníkov dražby. Najnižšie podanie bolo stanovené ako 3-iny hodnoty predmetu dražby, počas samotnej licitácie bola suma jednotlivými prihodzeniami značne zvýšená, pričom konečná suma, za ktorú sa predmet dražby vydražil bola výrazne vyššia ako najnižšie podanie. Vydražiteľka po dražbe zaplatila celú sumu dosiahnutú vydražením, navrhovateľka bola požadovaná o odovzdanie predmetu dražby, čo odmietla. Navrhovateľka v žalobe namieta existenciu pohľadávky voči odporcovi v 1/ rade s tým, že došlo k započítaniu s pohľadávkou voči nej. Podľa odporcu v 2/ rade ide o fikciu tvrdenú navrhovateľkou. V návrhu ďalej neuviedla žiadne konkrétne porušenie zákona a na akých právach a akým spôsobom sa cíti byť dražbou dotknutá. Je nepravdivé tvrdenie navrhovateľky o cene predmetu dražby 90.000,- eur, ohodnotenie predmetu dražby nenamietala, pričom v kúpnej zmluve, ktorou nadobudla vlastnícke právo k predmetu dražby vyplýva kúpna cena 46.396,28 eur, pričom hodnota predmetu dražby bola určená v sume 48.400,- eur a vydražením bola dosiahnutá suma 43.500,- eur. Výťažok z dražby bol použitý aj na uspokojenie pohľadávok ostatných vlastníkov bytu, ktoré boli zabezpečené záložným právom podľa zákona č. 182/1993 Z.z.. Navrhovateľka odmietal umožniť užívanie bytu vydražiteľke, nezaplatená pohľadávka ostatných vlastníkov bytov sa neustále zvyšuje a to bez reálnej možnosti jej úhrady. Ani v súčasnej dobe by nebolo možné dosiahnuť vyšší výťažok z dražby ako bol dosiahnutý v napadnutej dražbe, je preto v záujme všetkých zainteresovaných subjektov, a to aj navrhovateľky, aby predmetná dražba nebola bezdôvodne spochybňovaná. Navrhol preto návrh zamietnuť.

Odporkyňa v 3/ rade v písomnom vyjadrení k návrhu uviedla, že vydražená nehnuteľnosť je jej výlučným vlastníctvom, preto nemá nič spoločné s odporcom v 4/ rade, ktorý je jej manželom. Ako účastníčka dražby ponúkla najvyššie podanie a na základe toho sa stala príklepom dražobníka a vystavením Notárskej zápisnice č. N 404/2014, Nz 10532/2014, a doplatením vydraženej kúpnej ceny vlastníkom predmetu dražby. Navrhovateľka jej neumožnila predmet dražby vydať, byť nemôže užívať, navrhovateľka ho znehodnocuje a byť je zdravotne nespôsobilý pre užívanie.

Súd vykonal dokazovanie výsluchom účastníkov, listinnými dôkazmi, a to záznamom o podaní trestného oznámenia z 23.3.2012, životopisom navrhovateľky, ftc. zápisnice z pojednávania vo veci 16C 27/2014 z 9.6.2014, 7.7.2014, z 8.9.2014, rozsudkom OS Prievidza sp. zn. 16C 27/2014 z 6.11.2014, jednostranným zápočtom z 11.12. 2013, uznesením OS Prievidza 6C 58/2014 z 23.6.2014, uznesením OS Prievidza 16C 63/2014 z , písomnými vyjadreniami účastníkov, dohodou o skončení pracovného pomeru, vyjadrením Regionálneho úradu verejného zdravotníctva Prievidza, ftc. dražobného spisu, zmluvou o zriadení záložného práva z 25.4.2011, zmluvou o úvere - všeobecná z 11.1.2011, na základe čoho zistil tento skutkový stav:

Zo zmluvy o úvere č. zmluvy 5121100004 z 11.1.2011 vyplýva, že odporca v 1/ rade poskytol navrhovateľke úver na kúpu predmetu a úhradu nákladov súvisiacich so zaobstaraním nehnuteľnosti, a to bytu č. X vo vchode č. X na prízemí Apartmánového domu č.s. XXX na parcele č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a zariadeniach s.č. XXX a spoluvlastníckeho podielu k pozemku parcele č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 173 m<sup>2</sup> a k pozemku č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 227 m<sup>2</sup> vo veľkosti spoluvlastníckeho

podielu v N., ul. O. , všetko v k.ú. N. zapísané v LV č. XXXX, a to vo výške úveru 95.000,- eur . Úver mala navrhovateľka splácať v splátkach 855,- eur mesačne, počet splátok 144. Pohľadávka veriteľa bola zabezpečená záložným právom na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti z 15.4.2011 na predmet zálohu - byt č. X s celým príslušenstvom tak ako je uvedené v zmluve o úvere /viď vyššie/. V čl. V. Výkon záložného práva je upravený spôsob výkonu záložného práva, a to okrem iného i podľa spôsobov uvedených v Občianskom zákonníku . Upomienkami, okrem iného zo dňa 7.3. 2013 sa z 4.4. 2013 vyzýval odporca v 1/ rade navrhovateľku k úhrade omeškaných splátok, listom z 25.4. 2013 odporca v 1/ rade odstúpil od zmluvy o úvere , pričom výška omeškaných splátok činila 7.091,10 eur a vyzval navrhovateľku k úhrade sumy 89.419,23 eur do 14 dní. Odporca v 1/ rade viedol o zaplatenie uvedenej pohľadávky konanie na OS Prievidza sp. zn. 16C 27/2014, kde bol dňa 6.11.2014 vyhlásený rozsudok, ktorým bola navrhovateľka zaviazaná k zaplateniu sumy 54.968,28 eur s úrokom z omeškania 9,75 % ročne zo sumy 89.419,23 eur od 1.5. 2013 do 17.4. 2014 a zo sumy 54.968,28 eur od 18.4. 2014 do zaplatenia, všetko v splátkach po 855,- eur a nahradiť trovy konania. Rozsudok nenadobudol právoplatnosť, pretože navrhovateľka podala voči nemu odvolanie. Z obsahu rozsudku vyplýva, že v priebehu súdneho konania došlo k čiastočnému uspokojeniu pohľadávky veriteľa v dôsledku predaja zálohu na dobrovoľnej dražby, a to v sume 34.450,95 eur, následne došlo k čiastočnému zastaveniu konania. Zvyšná časť pohľadávky veriteľa z predmetnej zmluvy o úvere bola priznaná ako plnenie v dôsledku odstúpenia od zmluvy o úvere. V konaní sa súd zaoberal aj námietkou navrhovateľky jednostranným započítaním, ktoré uplatnila listom z 11.12. 2013, pričom súd z vykonaného dokazovania uzavrel, že navrhovateľka /v tom konaní odporkyňa/ nepreukázala vznik pohľadávky voči odporcovi v 1/ rade z jej tvrdých dôvodov, preto nemohlo z dôvodu neexistencie pohľadávky dôjsť k zániku jej záväzku započítaním.

Zo spisu OS Prievidza 16C 63/2014 vyplýva, že predmetné konanie, ktoré vedie vydražiteľka o vypratanie bytu, bolo uznesením z 6.11.2013 prerušené do skončenia predmetného konania vedeného na OS Prievidza 15C 91/2014. Uznesenie nenadobudlo právoplatnosť v dôsledku podaného odvolania navrhovateľkou.

Zo spisu dražobníka odporcu v 2/ rade vyplýva, že dňa 16.5. 2013 odporca v 1/ rade ako záložný veriteľ oznamoval navrhovateľke začatie výkonu záložného práva zriadeného na základe zmluvy o zriadení záložného práva z 15.4.2011, ktorého predmetom bola nehnuteľnosť, a to byt č. X vo vchode č. X na prízemí Apartmánového domu s.č. XXX, na parcele č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoría, vrátane podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku parcele č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoría o výmere 173 m<sup>2</sup> a k pozemku parcela č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoría o výmere 227 m<sup>2</sup> vo veľkosti podielu 6517/26108, ktoré sa nachádzajú v N., ul. O. a sú zapísané v LV č. XXXX k.ú. N.. Z dôvodu, že pohľadávka záložného veriteľa nebola riadne a včas splnená došlo k začatiu výkonu záložného práva predajom nehnuteľností na dobrovoľnej dražbe podľa zákona č. 527/2002 Z.z. v platnom znení s tým, že celková výška pohľadávky prednostného záložného veriteľa je 89 419,23 eur. Odporca v 1/ rade podal dňa 23.7.2013 návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby odporcovi v 2/ rade ako dražobníkovi. Súčasne podaním z 23.7. 2013 urobil písomné vyhlásenie ako navrhovateľ dražby v zmysle § 7 ods. 2 a § 16 ods. 2 citovaného zákona, že predmet dražby je možné dražiť, teda ide o spôsobilý predmet dražby, nakladanie s predmetom dražby nie je obmedzené zmluvou, rozhodnutím štátneho orgánu alebo právnym predpisom, nie sú mu známe práva, ktoré by vykonanie dražby obmedzovali. Ďalej vyhlásil, že jeho pohľadávka voči navrhovateľke z titulu zmluvy o úvere č. 5121100004 zo dňa 11.1. 2011 vo výške 89.419,23 je splatná najneskôr dňa 15.5. 2013, na základe ktorej navrhuje výkon záložného práva, ďalej je pravá a splatná podľa uvedených údajov a zo strany dlžníka - záložcu nedošlo k úhrade pohľadávky.

Dňa 23.7.2013 bola uzavretá aj zmluva o vykonaní dražby medzi odporcom v 2/ rade ako dražobníkom a navrhovateľom dražby - odporcom v 1/ rade na predmet dražby , a to byt s príslušenstvom tak ako je označený vyššie. Z LV č. XXXX k.ú. N. z 23.7.2013 vyplývalo, že predmetný byt je vo výlučnom vlastníctve navrhovateľky. Za účelom ohodnotenia predmetu dražby bol stanovený termín obhliadky na deň 21.8.2013, na čo bola navrhovateľka vyzývaná aj písomne a aj elektronickou poštou. Znaleckým posudkom č. 99/2013 znalcom Ing. B. C. bola určená všeobecná hodnota nehnuteľnosti na sumu 48.400,- eur. Znalecký posudok bol doručený navrhovateľke dňa 25.10. 2013. Oznámením z 4.11.2013 bol stanovený termín konania prvej dražby 11.12.2013 s uvedením najnižšieho podania 36.300,- eur. Uvedené dražba bola neúspešná z dôvodu, že dražby sa nezúčastnil žiaden účastník dražby /viď NZ N 2002/2013, NZ 55835/2013 z 11.12. 2013/.

Dňa 23.12.2013 odporca v 1/ rade uskutočnil nové vyhlásenie navrhovateľa opakovanej dražby s tým, že pohľadávka je pravá a splatná a dlžník - záložca nepristúpil k úhrade tejto pohľadávky. Dňa 23.12. 2013 bola uzavretá zmluva o vykonaní opakovanej dražby na predmetný byt. Dňa 12.2. 2014 bolo vydané oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe s termínom konania dražby 18.3. 2014 s uvedením najnižšieho podania 26.300,- eur a ostatných údajov. Dražba bola okrem iného zverejnená v Obchodnom vestníku , dňa 17.2. 2014 bola zapísaná v NCRDr pod č. 972/2014 /viď potvrdenie o registrácii údajov a uverejnení listiny v NCRD/, na deň 19.2. 2014 a 28.2. 2014 bol určený termín ohliadky predmetu dražby. Oznámenie o vykonaní dobrovoľnej dražby bolo navrhovateľke doručené dňa 28.2. 2014 o 12.53 hod., na pošte bola uvedená zásielka uložená už dňa 19.2. 2014 a opakované doručenie sa vykonalo dňa 20.2. 2014. Zo záznamu z obhliadky predmetu dražby z 19.2. 2014 vyplýva, že byt nebol otvorený pre záujemcov, rovnako pri obhliadke dňa 28.2. 2014 o 10.00 hod., ktorej sa zúčastnili záujemcovia v počte 5 osôb, nebol byt sprístupnený vlastníčkou bytu napriek tomu, že bola v byte. Na dražbe konanej 18.3. 2014 sa zúčastnili siedmi účastníci dražby, okrem iného i odporkyňa v 3/rade ako účastníčka pod p.č. 5. Z notárskej zápisnice č. N 404/2014, NZ 1053/2014 z 18.3. 2014 vyplýva, že na výzvy licitátora jednotliví účastníci robili podania, ktoré sa navyšovali o sumu 500,- eur, pričom pri podaní na sumu 43.500,- eur urobila podanie len odporkyňa v 3/ rade, pričom iní účastníci podanie neurobili. Najnižším podaním bola suma 36.300,- eur, pričom účastníci dražby robili podania až po sumu 43.500,- eur. Vzhľadom k tomu, že posledné podanie uskutočnila odporkyňa v 3/ rade licitátor dražby vyhlásil, že I. A. udelí príklep, ktorá sa týmto stala vydražiteľom. Námietky proti priebehu dražby neboli vznesené. Dňa 19.3. 2014 bolo vydané Oznámenie o výsledku opakovanej dobrovoľnej dražby, navrhovateľke bola doručená notárska zápisnica poštou dňa 24.3. 2014. Navrhovateľka bola vyzvaná na odovzdanie predmetu dražby výzvou z 25.3. 2014, doručenej dňa 1.4.2014.

V priebehu konania navrhovateľka namietala cenu predmetu dražby, ktorá bola zistená znaleckým posudkom, a ktorá bola podkladom pre stanovenie najnižšieho podania. Táto cena nezohľadňovala veci ako je kuchynská linka, žalúzie, investičnú činnosť a podobne. Z inezrcií a ponúk bytov vyplýva že táto cena musí byť vyššia, ide o lokalitu N., čo je lukratívna oblasť. Dražba je dôsledok série trestných činov, podala trestné oznámenie na skupinu ľudí, medzi ktorými sú aj účastníci konania, kde sa domáha, aby bolo prešetrované aj konanie o dražbe. Žiada preto o prerušenie konania, aby polícia mohla došetriť tento prípad. Celá situácia bola zmanipulovaná, aby nemala prácu, bola zničená jej povesť. K námietkam neplatnosti zmluvy o úvere a záložnej zmluvy neuviedla žiadne okolnosti. Spochybnila doručenie termínu prvej a druhej obhliadky predmetu dražby, pretože o obhliadkach vôbec nevedela. Poštu si prevzala až po vykonaní obhliadky, čo vyplýva aj zo záznamu na doručení. Obhliadku bytu záujemcom neumožnila, otvorila len dvor.

Odporca v 1/ rade v priebehu konania žiadal návrh zamietnuť. Navrhovateľke poskytli vysoký úver, dôveroval jej pri poskytovaní úveru, ak bol niekto poškodený tak je to on ako veriteľ, pretože rozdelením výťažku dražby nebola ani zďaleka uspokojená ich pohľadávka. Mal možnosť si nárokovať aj zmluvnú pokutu, ktorú si neuplatňovali, čím prejavili ústretovosť z ich strany.

Odporca v 2/ rade v priebehu konania tvrdil, že v procese dražby dodržal zákonný postup, navrhovateľka nijako nespochybnila cenu zistenú znaleckým posudkom, túto námietku uplatnil až v návrhu. Dražba bola nadmieru úspešná, navrhovateľku nadobudla nehnuteľnosť kúpnu zmluvou za cenu 46.396,28 eur, pričom znalec určil cenu 48.400,- eur, vydražením bola dosiahnutá suma 43.500,- eur. Na dražbe sa zúčastnilo viacej záujemcov, na dražbe sa aj skutočne dražilo, pričom na vyvíjajúci sa trh s nehnuteľnosťami by nemusela byť prípadná ďalšia dražba takto úspešná. Zo zákonnej úpravy nevyplýva povinnosť dražobníka doručovať osobitne upovedomenie o termíne obhliadky vlastníka nehnuteľnosti. Oznámenie o opakovanej dražbe bolo dané na poštu 17.2.2014, pričom uvedené si vyzdvihla navrhovateľka na pošte 28.2.2014, a to vedome čo potvrdila aj na pojednávaní. Termín obhliadky jej oznamoval aj mailom. K tvrdeniam navrhovateľky o prípadných trestných činoch uviedol, že o takýchto nemá žiadnu vedomosť, pri realizácii dražby vychádzali z údajov poskytnutých navrhovateľom dražby a navrhovateľka bola o všetkom riadne oboznámená.

Odporkyňa v 3/ rade uviedla, že dražba prebehla zákonným spôsobom, navrhovateľka nespochybnila dražbu žiadnou relevantnou skutočnosťou. Odporkyňa v 3/ rade vydražila nehnuteľnosť do svojho výlučného vlastníctva, nie do BSM, pretože na uvedenú nehnuteľnosť si zapožičala peniaze od svojej matky, ide o jej výlučný záväzok, čo nespochybňuje ani jej manžel, odporca v 4/ rade. Navrhovateľka

byt vydražiteľke odmietla odovzdať, správa sa v byte devastačne, byt naďalej užíva, i keď je správcom odpojená dodávka vody a plynu a z iniciatívny vydražiteľky aj elektrická energia.

Navrhovateľka na pojednávaní dňa 1.12.2014 navrhla prerušiť konanie do skončenia konania, ktoré začala podaním trestného oznámenia, k čomu predložila aj oznámenie OP Prievidza z 17.10.2014 spolu s textom trestného oznámenia, ktoré ale vzápätí žiadala vrátiť zo spisu a nepovažovať za dôkaz, pretože ide o „manipuláciu jej osoby“. Žiadala, aby bol posudok, ktorý bol použitý v dražbe, pripomienkovaný Ústavom súdneho inžinierstva z dôvodu, že je to komplex faktorov, ktoré ovplyvňujú cenu, teda aj znalecký posudok.

Podľa § 109 ods. 2 písm. c/ O.s.p. pokiaľ súd neurobí iné opatrenia, môže konanie prerušiť, ak prebieha konanie, v ktorom sa rieši otázka, ktorá môže mať význam pre rozhodnutie súdu, alebo ak súd dal na takéto konanie podnet.

V predmetnej veci navrhovateľka na pojednávaní navrhla prerušiť konanie z dôvodu, že podala trestné oznámenie na OP Prievidza dňa 17.10.2014, ktoré sa týka aj konania odporcov a samotného priebehu dražby. Toto trestné oznámenie však nepredložila do spisu, pretože by mohlo ísť podľa navrhovateľky o manipuláciu s jej osobou. Vychádzajúc z obsahu dôvodov, pre ktoré navrhovateľka navrhuje prerušiť konanie a citovaného ustanovenia zákona, súd považoval tento návrh za nedôvodný a konanie neprerušil. Samotné podanie trestného oznámenia, ktoré je založené len na subjektívnych dôvodoch a pocitoch navrhovateľky, ktoré nie sú ničím podložené, nemôže založiť dôvod na prerušenie konania o určenie neplatnosti dražby z dôvodov, ktoré v trojmesačnej prekluzívnej dobe uplatnila navrhovateľka v písomnom návrhu. Účelom konania o neplatnosť dobrovoľnej dražby je preskúmanie celého procesu dražby z pohľadu tvrdených porušení práv na strane navrhovateľa. Uvedené skúmanie patrí výlučne do občianskoprávneho konania o neplatnosť dobrovoľnej dražby a uvedený proces nemôže byť záväzne skúmaný v trestnom konaní. V zmysle § 21 odč. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. v znení platnom v čase konania dražby ak by dôvody neplatnosti dražby súviseli so spáchaním trestného činu, má dotknutý účastník zachovanú možnosť domáhať sa neplatnosti dražby z tohto dôvodu aj po uplynutí zákonnej trojmesačnej prekluzívnej doby uvedenej v tomto zákonnom ustanovení. Súd preto uzavrel, že v súčasnej dobe neprebíha žiadne konanie a ani trestné, ktoré by mohlo mať význam pre rozhodnutie v danej veci. Keby sa pripustil názor, že žalobca v návrhu o neplatnosť dražby vysloví podozrenie zo spáchania trestného činu a toto bez ďalšieho založí dôvod na prerušenie konania, dochádzalo by k účelovému zneužitiu tohto práva, predĺženiu konania a právnej neistoty vydražiteľa, ktorý sa v zmysle § 27 odč. 1 citovaného zákona stáva vlastníkom predmetu dražby. Zamietnutie návrhu na prerušenie konania však nebránilo súdu rozhodnúť aj vo veci samej.

Podľa 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení platnom v čase konania dražby, v prípade, ak boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby zaniká, ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa príklepu okrem prípadu, ak dôvody neplatnosti dražby súvisia so spáchaním trestného činu a zároveň ide o dražbu domu alebo bytu, v ktorom má predchádzajúci vlastník predmetu dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu; v tomto prípade je možné domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty. V prípade spoločnej dražby bude neplatná len tá časť dražby, ktorej sa takýto rozsudok týka (§ 23).

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

Vychádzajúc zo skutkových zistení v predmetnej veci a zhodnotiac vykonané dôkazy vo vzájomnej súvislosti, súd opierajúc sa o citované ustanovenia zákona považoval návrh navrhovateľky za nedôvodný, a preto ho zamietol. V prvom rade súd udáva, že v konaní bol naplnený správny okruh účastníkov, keď návrh podával vlastník nehnuteľností, ktorý tvrdil, že boli vykonanou dražbou porušené jeho práva, na strane odporcu bol navrhovateľ dražby, dražobník a vydražiteľ, resp. manžel vydražiteľky. Naliehavý právny záujem na určení neplatnosti dražby má navrhovateľka vždy, pokiaľ tvrdí, že boli porušené ustanovenia zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a v tejto súvislosti bola dotknutá na svojich právach. Uvedené vyplýva priamo z § 21 ods. 2 zákona.

Navrhovateľka založila dôvody neplatnosti dražby č. 1/2014 konanej 18.3.2014 na viacerých tvrdeniach. Namietala cenu draženej nehnuteľnosti zistenú predmetným znaleckým posudkom, ktorý

bol podkladom pre stanovenie najnižšieho podania pri dražbe nehnuteľností. Uviedla, že táto cena je len zlomkom skutočnej ceny, ktorá je okolo 90.000,- eur a dražba sa mala konať len pre omeškané splátky vo výške 7091,10 eur. K uvedenému tvrdeniu však nepredložila žiaden dôkaz a navrhla vykonať znalecké dokazovanie na zistenie takejto ceny. V tejto súvislosti súd udáva, že dražobník v zmysle § 12 ods. 1 citovaného zákona zabezpečil ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby, a to znaleckým posudkom znalca Ing. B.Á. C. č. 99/2013 z 9.9.2013, a to na sumu 48.400,- eur. Súd nemal dôvod spochybňovať takto zistenú cenu predmetu dražby, ktorá bola aktuálna aj v čase konania opakovanej dražby. Navrhovateľke bol doručený znalecký posudok dňa 25.10.2013, čo vyplýva z doručky z ftc. dražobného spisu, pričom námietky proti cene nepodala. Doručenie posudku bolo v súlade s § 12 ods. 4 citovaného zákona, pričom dobrovoľná dražba sa konala 11.12.2013. Pokiaľ navrhovateľka namietala v priebehu konania, že cena nezohľadňovala kuchynskú linku, žalúzie, investičnú činnosť, tieto námietky nie sú opodstatnené. Z opisu predmetu dražby ako i zo znaleckého posudku vyplýva, že súčasťou bytu je kuchynská linka s plnou výbavou a elektrospotrebičmi, okná a terasové dvere sú vybavené plastovými žalúziami a podobne. Je evidentné, že znalec oceňoval byt v aktuálnom technickom stave, teda i po zohľadnení prípadných investícií. Znalecký posudok a ohodnotenie predmetu dražby bolo znalcom vykonané podľa vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v aktuálnom znení, pričom použitou metódou bola metóda polohovej diferenciácie. Znalec stanovil všeobecnú hodnotu v sume 48.400,- eur a táto cena bola v zmysle § 16 ods. 6 citovaného zákona podkladom aj pre stanovenie najnižšieho podania v rozsahu 3-in z takto zistenej ceny, t.j. 36.300,- eur, pričom takto stanovené najnižšie podanie je v medziach zákonných možností. V tejto súvislosti súd udáva, že ani znalecký posudok zabezpečený dražobníkom nie je priamym určením ceny predmetu dražby, pretože táto cena sa tvorí ako priesečník dopytu a ponuky priamo na dražbe. V danej veci pri opakovanej dražbe sa zúčastnilo sedem účastníkov dražby, ktorý na dražbe aj robili jednotlivé podania tak, že minimálne prihodenie predstavovalo 500,- eur. Po takýchto podaniach sa nakoniec cena predmetu dražby zvýšila až na sumu 43.500,- eur, ktoré podanie urobila odporkyňa v 3/ rade, ktorá sa stala vydražiteľkou /§ 2 písm. g/ citovaného zákona /. Je teda zrejmé, že samotná cena sa tvorila priamo na dražbe a vyjadrovala aktuálnu ponuku a dopyt po predmetnej nehnuteľnosti, pričom nikto z prítomných záujemcov nemal záujem získať nehnuteľnosť za vyššiu sumu. Z uvedených dôvodov súd nepovažoval za potrebné preskúmať namietaný znalecký posudok Ústavom súdneho inžinierstva Žilina ako navrhovateľka, pretože znalecký posudok nebol okrem samotného tvrdenia navrhovateľky nijako vážne spochybný. Okrem toho je preukázané, že navrhovateľka nadobudla nehnuteľnosť kúpnu zmluvou na základe kúpnej ceny v sume 46.396,28 eur /viď kúpna zmluva z 25.4.2011, ktorá je súčasťou znaleckého posudku/, pričom znalcom určená suma bola vyššia, preto nemôže byť pravdivé tvrdenie navrhovateľky, že byt mal hodnotu 90.000,- eur. Navrhovateľka ďalej namietala hrubý nepomer medzi cenou predmetu dražby a omeškanou sumou splátok 7.091,- eur. Ani táto námietka nie je opodstatnená. V čase konania opakovanej dražby 18.3.2014 bol celkový dlh navrhovateľky voči navrhovateľovi dražby, teda odporcovi v 1/ rade vo výške 89.419,23 eur, pretože v tej dobe veriteľ odstúpil od úverovej zmluvy a celý úver sa stal splatný už v mesiaci apríl 2013. Uvedené skutočnosti mal súd preukázané i zo spisu OS Prievidza 16C 27/2014 a z rozsudku zo dňa 6.11.2014, v ktorom bola navrhovateľka zaviazaná na uvedené plnenie po zohľadnení výťažku z dobrovoľnej dražby. Vzhľadom na výšku celkového dlhu navrhovateľky a hodnotu draženej nehnuteľnosti nemôže ísť v žiadnom prípade o hrubý nepomer, pretože sám navrhovateľ dražby ako záložný veriteľ ani predajom predmetu zálohu nebol v celosti na svojom práve uspokojený. Pre úplnosť súd na tomto mieste udáva, že právo navrhovateľa dražby ako záložného veriteľa uspokojiť svoj nárok výkonom záložného práva vyplýva jednak priamo zo záložnej zmluvy, a to z čl. V. Výkon záložného práva, kde okrem iných dohodnutých spôsobov výkonu záložného práva je i výkon podľa § 151j ods. 1 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého sa môže záložný veriteľ uspokojiť i predajom na dobrovoľnej dražbe. Súd nijako nespochybnil vyhlásenie navrhovateľa opakovanej dražby z 23.12.2013 v zmysle § 7 ods. 2 a § 16 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách o tom, že predmet dražby je možné dražiť, nakladanie s predmetom dražby nie je obmedzené, nie sú mu známe práva, ktoré by vykonanie dražby obmedzovali a zároveň vyhlásenie podľa § 7 ods. 2 a § 16 ods. 3 citovaného zákona, že pohľadávka voči navrhovateľke ako dlžníčke z titulu zmluvy o úvere je splatná najneskôr dňa 15.5.2013, a to vo výške 89.419,23 eur a je pravá a splatná podľa predložených údajov. Skutočnosťou nespochybňujúcou pravosť a splatnosť pohľadávky je i samotný rozsudok OS Prievidza 16C 27/2014 z 6.11.2014, ktorý pohľadávku veriteľovi priznal a obranu navrhovateľky nezohľadnil. Predmetný rozsudok právoplatný nie je, avšak uvedená skutočnosť nebránila záložnému veriteľovi aj bez existencie exekučného titulu pristúpiť k výkonu záložného práva

predajom na dobrovoľnej dražbe. Navrhovateľka namietala, že dlh voči nej neexistuje z dôvodu jeho zániku započítaním s jej pohľadávkou. Aj týmito skutočnosťami sa súd v uvedenej veci zaoberal, pričom nebola preukázaná existencia akejkoľvek pohľadávky navrhovateľky voči odporcovi v 1/ rade, preto súd toto tvrdenie považuje v prejednávanej veci za účelové. K neplatnosti zmluvy o úvere a záložnej zmluvy sa navrhovateľka v konaní nevyjadrila /vid' jej tvrdenie na pojednávaní 1.12.2014 /. Dôvody neplatnosti zmluvy o úvere nie sú konštatované ani v predchádzajúcom súdnom konaní vedenom pod sp. zn. 16C 27/2014, pretože plnenie tam priznané vychádzalo z platnej úverovej zmluvy.

Ďalšia námietka neplatnosti dražby podľa navrhovateľky spočíva v tom, že dražba je dôsledok série trestných činov, prečinov a podvodov atď.. Uvedené tvrdenie nebolo v konaní preukázané, pretože o tom, či bol spáchaný trestný čin rozhodujú orgány činné v trestnom konaní a súd je pri rozhodovaní viazaný len právoplatným rozhodnutím príslušného orgánu v zmysle § 135 ods. 1 O.s.p., pričom takéto rozhodnutie navrhovateľka nepreukázala.

Navrhovateľka ďalej namietala, že jej nebol oznámený termín prvej a druhej obhliadky predmetu dražby, o týchto termínoch vôbec nevedela, pretože prevzala oznámenie o opakovanej dražbe a termíne druhej obhliadky až po tom, čo tieto obhliadky mali byť uskutočnené. Na otázku, prečo si zásielku dražobníka nevyzdvihla na pošte skôr uviedla, že nič neporušila a toto nie je jej povinnosťou, hoci mala výzvu na prevzatie zásielky doručenú. V tejto súvislosti taktiež súd udáva, že ide o neopodstatnenú námietku navrhovateľky. V zmysle § 13 ods. 1 citovaného zákona pred začatím dražby musí byť umožnená účastníkom dražby v termíne uvedenom v oznámení o dražbe obhliadka predmetu dražby. Ak je predmetom dražby vec, určí dražobník termín obhliadky predmetu dražby s ohľadom na umiestnenie veci. Z uvedeného ustanovenia teda nevyplýva povinnosť oznamovať termín obhliadky vlastníkovi nehnuteľnosti, ktorá je predmetom dražby, uvedené má význam pre účastníkov dražby, teda prípadných záujemcov dražiť nehnuteľnosť. Vlastník nehnuteľností je len povinný strieť túto obhliadku, pričom nejde o obhliadku za účelom ocenenia nehnuteľností. I napriek tomu, že navrhovateľka neumožnila vykonanie obhliadky ani v jednom termíne, na dražbe sa zúčastnili viacerí záujemcovia s úmyslom získať nehnuteľnosť i bez vykonanej obhliadky. Uvedené v žiadnom prípade nemôže byť porušením práv navrhovateľky, ktoré by spôsobili neplatnosť dražby. Súd konštatuje, že navrhovateľka si úmyselne neprevzala oznámenie o termíne opakovanej dražby, v ktorom oznámení sú i termíny obhliadky nehnuteľností ihneď, i keď toto oznámenie bolo dané prepravu už 12.2.2014, navrhovateľka vedela, že si má zásielku vyzdvihnúť, túto si vyzdvihla až 28.2.2014 o 12.53 hod., teda preukázateľne po tom, čo dňa 28.2.2014 o 10.00 hod. mali záujem predmetný byť obhliadnutí záujemcovia, čo neumožnila.

Ostatné dôvody neplatnosti uvádzané navrhovateľkou ako rozpor vykonanej dražby s dobrými mravmi, resp. spáchanie trestnej činnosti určitými osobami, dražba má byť výsledkom manipulácie a vydierania, neboli v konaní preukázané. Súd si zadovážil ftc. spisu dražobníka a zistil, že odporca v 2/ rade pri procese dražby postupoval v súlade so zákonom, vo vzťahu k navrhovateľke boli dodržané všetky zákonné lehoty a postupy, preto bolo potrebné návrh zamietnuť v celom rozsahu. Vo vzťahu k odporcovi v 4/ rade bol návrh nedôvodný z dôvodu nedostatku pasívnej legitímácie. Odporcu v 4/ rade ako manželku odporkyňu v 3/ rade sa predmetné konanie netýka, pretože odporkyňa v 3/ rade preukázala, že na vydraženie použila vlastné finančné prostriedky, ktoré nepatrí a do BSM. Skúmanie akým spôsobom získala odporkyňa v 3/ rade tieto finančné prostriedky nepatrí do predmetného konania, preto sa súd návrhom navrhovateľky, aby toto súd skúmal, nezaoberal.

Záverom súd udáva, že podstatou každého záložného práva je zabezpečiť a uspokojiť sa zo zálohu, ak dlh nie je riadne a včas splnený, s čím musí záložca počítať. Výkon záložného práva podľa zákona o dobrovoľných dražbách je jeden z najúčinnějších prostriedkov vymožitelnosti práva. Prioritou dobrovoľnej dražby nemá byť predaj draženej veci za každú cenu, ale uspokojenie veriteľa. V celom procese výkonu záložného práva má dlžník priestor na splnenie svojho dlhu. V danej veci navrhovateľka ako dlžníčka si bola vedomá, že svoje povinnosti z úverovej zmluvy dlhodobo neplní, k splneniu úveru nepristúpila ani v procese výkonu dobrovoľnej dražby.

O náhrade trov konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p.. V konaní boli úspešní odporcovia. Návrh na náhradu trov konania podal len odporca v 1/ a v 2/ rade, ktorým súd túto náhradu priznal. U odporcu v 1/ rade išlo o trovy právneho zastúpenia za tri úkony právnej pomoci, a to prevzatie

veci a zastúpenia, vyjadrenie k návrhu, účasť na pojednávaní á 61,87 eur podľa § 10 odst. 1 vyhl. č. 655/2004 Z.z. v platnom znení, ďalej 3x RP á 8,04 eur, spolu odmena a RP 209,73 eur. Právnomu zástupcovi odporcu v 1/ rade patrí aj náhrada cestovného Bratislava, Prievidza a späť, 370 km, základná náhrada 0,183 eur za 1 km, cena 1 liter paliva 1,488 eur, spolu cestovné 104,60 eur / § 15 písm. a/ vyhlášky/, ďalej patrí právnomu zástupcovi podľa § 17 vyhlášky náhrada za stratu času 10 polhodín á 13,40 eur za účasť na pojednávaní, spolu 134,- eur. Odmena, výdavky a cestovné náklady spolu s DPH činia 538,00 eur /DPH 89,67 eur zo základu 448,33 eur/ .

Ďalej u odporcu v 2/ rade išlo o trovy účastníka konania - hotové výdavky z titulu cestovného /§ 137 O.s.p./ konateľa odporcu v 2/ rade, ktoré uplatnil v sume 41,24 eur. Išlo o cestu Nitra - Prievidza a späť, počet km 2x 79 km /100 x 6,1 l na 100 km x 1,280, t.j. 12,33 eur za pohonné hmoty a z titulu amortizácie 2x 79 x 0,183eur, t.j. 28,91 eur. Cestovné výdavky spolu činia 41,24 eur § 7 zákona č. 283/2002 Z.z. o cestovných náhradách a § 74 vyhl. č. 543/2005 Z.z. v platnom znení/.

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia, cestou tunaj. súdu na Krajský súd v Trenčíne, písomne, trojmo.

Podľa § 205 ods.1 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.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie, podľa osobitného zákona /§ 251 O.s.p./