

Súd: Okresný súd Dunajská Streda  
Spisová značka: 10C/370/2007  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2207213434  
Dátum vydania rozhodnutia: 31. 03. 2016  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Erika Szalaiová  
ECLI: ECLI:SK:OSDS:2016:2207213434.22

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Dunajská Streda pred sudkyňou Mgr. Erikou Szalaiovou v právnej veci navrhovateľky: A. D., D. K. K. Č.. XX, Š. proti odporcom: v 1. rade Stavebné bytové družstvo, so sídlom Kováčska č. 1159/27, Šamorín, zast. advokátom JUDr. Tamás Puskás, AK Dunajská Streda, Alžbetínske námestie č. 1203, v 2. rade IURIDIS a.s., Nemocničná č. 18, Veľký Krtíš, v 3. rade K. J., D. U., X.. Q. Č.. XXXX/X, zast. S. J., D. U., X.. Q. Č.. XXXX/X, v 4. rade - S. J., D. U., X.. Q. Č.. XXXX/X o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby takto

### rozhodol:

Súd návrh zamietla.

O trovách konania súd rozhodne uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

### odôvodnenie:

Navrhovateľka návrhom zo dňa 24.09.2007 sa domáhala na tunajšom súde o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby. Súd svojím rozsudkom zo dňa 17.09.2009 zamietol návrh navrhovateľky. Proti tomuto rozsudku v zákonnej lehote podala odvolanie navrhovateľka. Krajský súd v Trnave svojím uznesením zo dňa 25.05.2010 pod č. 10Co 399/2009-408 zrušil rozsudok súdu prvého stupňa a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Vo svojom uznesení uviedol, že z obsahu spisu vyplynulo, že navrhovateľka sa domáhala určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby, pričom podaním zo dňa 07.02.2008 navrhla aby súd pripustil pristúpenie ďalšieho účastníka na strane odporcov a to vydražiteľa nehnuteľnosti S. J. a súčasne uvedeným podaním navrhla, aby do konania v zmysle § 92 ods. 2 O.s.p. vstúpil namiesto S. J. ako ďalší účastník na strane odporcov K. J., na ktorého vydražiteľ darovacou zmluvou previedol byt, ktorý vydražil v dobrovoľnej dražbe. Zo spisu ďalej vyplýva, že navrhovateľka podaním zo dňa 07.02.2008 navrhla pristúpenie ďalšieho účastníka na strane odporcov a to vydražiteľa S. J. a podľa jej názoru súd prvého stupňa pochybil, keď bez akéhokoľvek odôvodnenia pristúpenia tohto účastníka nepripustil. Poukázal ďalej na to, že v čase podania návrhu o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby ustanovenia § 21 zákona č. 527/2002 Z.z. neobsahoval presné

obmedzenie okruhu účastníkov súdneho konania o neplatnosť dražby a tieto problémy pri okruhu účastníctva konania v súdnych konaniach vyriešila a s časom rozhodovacia činnosť súdov. Práve z dôvodov nejednotného výkladu súdov pri okruhu účastníctva konania zákonodarca v ustanovení § 21 ods. 4 cit. zákona v znení zákona 568/2007 s účinnosťou od 01.01.2008 v § 21 ods. 4 presne vymedzil okruh účastníkov súdneho konania, ktorými sú navrhovatelia dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastníka, dotknutá osoba. Podľa názoru odvolacieho súdu s poukazom na vyššie uvedené bolo potrebné posudzovať i návrh navrhovateľky na pristúpenie ďalšieho účastníka do konania v súlade s ustanovením § 221 ods. 4 cit. zákona a rozšíriť okruh účastníkov tak, aby zodpovedal

citovanému ustanoveniu. Vzhľadom na uvedené považoval preto odvolací súd postup súdu prvého stupňa príliš formalistický. Po vrátení veci úlohou súdu prvého stupňa preto bolo rozhodnúť o návrhu navrhovateľky na odstúpenie ďalšieho účastníka do konania na strane odporcov, pričom bude vychádzať z toho, že aj keď neplatnosť dražby môže byť určená len vtedy, ak sa jej zúčastnia navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastníka osoba dotknutá na svojich právach porušením zákona o dobrovoľných dražbách, zákon neustanovuje žiadnu lehotu, ktoré sa tieto osoby sa museli stať účastníkmi konania, o takomto návrhu, teda ak návrh o určení neplatnosti bola podaná v zákonom ustanovenej prekluzívnej lehote, navrhovateľ môže aj po uplynutí robiť úkony v zmysle § 92 O.s.p. Odporcovia žiadali návrh v celom rozsahu zamietnuť.

Súd vo veci vykonal dokazovanie vypočutím účastníkov konania, svedkov, oboznámil sa s pripojenými listinnými dôkazmi, listom navrhovateľky zo dňa 24.04.2007 ako na čl. 9 spisu, ako na čl. 11, 13 spisu, oznámením odporcu v 1. rade o začatí realizácie zákonného záložného práva zo dňa 04.04.2007, výpisom z LV č. XXXX v kat. území Š., zmluvou o výkone správy medzi navrhovateľkou a odporcom v 1. rade zo dňa 22.06.1995, žiadosťou odporcu v 2. rade o sprístupnenie nehnuteľnosti zo dňa 27.06.2007, výzvou odporcu v 1. rade pre navrhovateľku na úhradu nedoplatku - upomienkou zo dňa 16.03.2007, oznámením odporcu v 2. rade pre navrhovateľku ako na čl. 22 spisu, oznámením o dražbe zo dňa 14.06.2007, uznesením tunajšieho súdu zo dňa 12.11.2007 ako na čl. 38 spisu, vyjadrenie odporcu v 1. rade k návrhu, predpisom úhrady za užívanie bytu a služieb spojených s jeho užívaním zo dňa 20.01.1997, zo dňa 27.02.1998, zo dňa 28.01.1999, zo dňa 28.04.1999, zo dňa 27.12.1999, zo dňa 28.06.2000, zo dňa 27.02.2001, zo dňa 29.11.2001, zo dňa 05.03.2002, zo dňa 04.02.2003, upomienkou odporcu v 1. rade pre navrhovateľku zo dňa 26.10.2000, obsahom spisu tunajšieho súdu č. 5C 186/03 zo dňa 15.06.2006, numerickým chronologickým výpočtom nedoplatku pre navrhovateľku za obdobie od 01.01.1997 do 31.08.2003, výstrahou pre navrhovateľku pred vylúčením členstva v družstve zo dňa 03.06.2003, rozhodnutím Predstavenstva odporcu v 1. rade zo dňa 25.09.2003 o vylúčení z členstva v družstve, zápisnicou zo zasadnutia schôdze vlastníkov bytov zo dňa 09.10.2006, prezenčnou listinou ako na čl. 84 spisu, poverením vlastníkov bytov ako na čl. 85, výzvou odporcu v 1. rade na zaplatenie nedoplatku zo dňa 25.01.2007, vyjadrením odporcu v 2. rade k návrhu, písomným podaním navrhovateľky zo dňa 08.02.2008, uznesením tunajšieho súdu zo dňa 30.04.2008 ako na čl. 119 spisu, odvolaním odporcu v 3. rade zo dňa 04.06.2008, uznesením Krajského súdu v Trnave č. IOCo 173/2008 zo dňa 31.07.2008, zmluvou o vykonaní dobrovoľnej dražby zo dňa 26.03.2007, návrhom na vykonanie dobrovoľnej dražby zo dňa 26.03.2007, objednávkou na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 15.05.2007, znaleckým posudkom Ing. X. Z. č. 64/2007 na čl. 174 spisu, oznámením o dražbe zo dňa 14.06.2007, notárskou zápisnicou č. N 603/2007, NZ 30442/2007 NCRIs30245/2007 zo dňa 02.08.2007, oznámením o výsledku dražby ako na čl. 204 spisu, zápisnicou o odovzdaní predmetu dražby zo dňa 07.11.2007, zápisnicou o prijatí peňazí do notárskej úschovy č. N XXX/XXXX KNu XXX/XX, písomným podaním navrhovateľky zo dňa 26.03.2009, uznesením hromaždení a delegátov SBD Šamorín zo dňa 01.12.1999, písomným podaním navrhovateľky ako na čl. 241 spisu, zálohovým predpisom odporcu v 1. rade zo dňa 01.02.2007, zo dňa 27.09.2006, zo dňa 27.01.2006, zo dňa 14.09.2005, zo dňa 04.02.2005, zo dňa 13.12.2004, zo dňa 21.05.2004, zo dňa 05.02.2004, záverečným návrhom navrhovateľky, odporcu v 3. rade,

odporcu v 1. rade a odporcu v 2. rade, rozsudkom ako na čl. 387, odvolaním navrhovateľky ako na čl. 388, vyjadrením odporcu v 2. rade ako na čl. 397, vyjadrením odporcu v 3. rade ako na čl. 400, vyjadrením odporcu v 1. rade ako na čl. 402, uznesením KS TT č. 10Co 399/2009-408, dovolaním odporcu v 3. rade ako na čl. 415, odvolaním odporcu v 3. rade ako na čl. 422, odvolaním odporcu v 4. rade ako na čl. 428, písomným podaním navrhovateľky k odvolaniu ako na čl. 450, 452, návrhom odporcu v 3. rade čo do nariadenia predbežného opatrenia ako na čl. 457, uznesením ako na čl. 462, uznesením KS Trnava č. 10Co 39/2011-480, opravným uznesením ako na čl. 484, uznesením Najvyššieho súdu SR č. 4Cdo 103/2012 ako na čl. 503, uznesením o nariadení znaleckého dokazovania ako na čl. 528, 535, návrhom odporcu v 3. rade o zastavení konania, znaleckým posudkom znalca Ing. I. Ž. ako na čl. 563, písomným vyjadrením odporcov v 3. až 4. rade k znaleckému posudku, uznesením o zamietnutí návrhu odporcu v 3. rade čo do zastavenia konania ako na čl. 751, uznesením ako na čl. 759, podaním Okresnej prokuratúry v Dunajskej Strede ako na čl. 766, obsahom dražobného spisu ako v prílohovej obálke ako na čl. 793, záverečným návrhom odporcu v 2. rade ako na čl. 799, záverečným návrhom odporcu v 1. rade ako na čl. 819, výpisom z obchodného registra na odporcu v 2. rade ako

na č .I. 828, lustráciou v RO ako na č.I. 835, správou OO PZ Q. ako na č.I. 869 a ustálil nasledovný skutkový stav veci:

Navrhovateľka v návrhu ako aj na ústnych pojednávaniach uviedla, že odporca v 1. rade je správcom bytového domu súp. čísla XXX na ulici K. K. Č.. XX C. Š., ktorý bol aj navrhovateľom dobrovoľnej dražby. Poukázala ďalej na tú skutočnosť, že je vlastníčkou nehnuteľnosti v kat. území Š., ved. na LV č. XXXX a to trojizbového bytu č. X na 3. podlaží vchodu č. XX na ulici K. K. v bytovom dome a podielovou spoluvlastníčkou na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu XXXXXX/XXXXXXXXX, ktorá bola predmetom dobrovoľnej dražby. Odporca v 1. rade jej listom zo dňa 16.03.2007 zaslal upomienku, v ktorej ju vyzval na úhradu nedoplatku na platbách za správu bytového domu a za poskytované plnenie spojené s užívaním bytu ku dňu 28.02.2007 v celkovej výške 62.394,- Sk, z čoho samotný nedoplatok činí 21.298,- Sk a úrok z omeškania 41.096,- Sk. Tento údajný nedoplatok však odporca v 1. rade ani na jej viaceré písomné výzvy nekonkretizoval a to tým spôsobom, že by uviedol za ktoré služby a za ktoré obdobie bol tento nedoplatok vyčíslený. Podľa jej evidencie a dokladov ktoré má v dispozícii, všetky úhrady za plnenia poskytované s užívaním jej bytu zaplatila a stále platí. Je to zrejme aj z výkazu vyúčtovania nákladov spoločných častí domu za rok 2000 až 2005 z ktorého vyplýva, že má preplatok vo výške 11.341,- Sk a nie nedoplatok. Na túto skutočnosť odporcu v 1. rade upozornila niekoľkými listami. Odporca v 1. rade napriek tomu jej oznámil listom zo dňa 04.04.2007, že začal realizovať zákonné záložné právo, ktoré voči jej osobe majú všetci vlastníci bytov poukazujúc tu hlavne na § 15 zák.č. 182/1993 Z.z. V tomto liste odporca v 1. rade ju upozornila, že ohľadom na začatie výkonu záložného práva už uzatvoril zmluvu o vykonaní dobrovoľnej dražby, že ak uvedený nedoplatok nezaplatí do 30 dní pristúpi k výkonu záložného práva predaja zálohu na dražbe. Na toto oznámenie reagovalo listom zo dňa 24.04.2007, v ktorom oznámila, že žiaden nedoplatok neexistuje a žiadala by predložil odporca v 1. rade súhlas ostatných vlastníkov bytov k vymáhaniu tohto údajného nedoplatku dobrovoľnou dražbou jej bytu. Až po obdržaní uvedeného oznámenia zo dňa 04.04.2007 sa vlastne dozvedela od niektorých vlastníkov bytov v dome, že odporca v 1. rade približne v marci 2007 inicioval hlasovanie písomnou formou, v ktorom žiadal vlastníkov bytov ich súhlas na vymáhanie pohľadávky. V tomto hlasovaní však neboli vôbec dodržané zákonného podmienky pri realizácii takéhoto spôsobu hlasovania poukazujúc tu hlavne na § 14 ods. 6 zák. č. 183/1993 Z.z. nakoľko vlastníci bytov neboli 10 dní vopred informovaní o predmete hlasovania. Hlasovanie nenavrhol zástupca vlastníkov ale odporca v 1. rade. Informácia o predmete hlasovania nebola uverejnená spôsobom v dome obvyklým a aj výsledok hlasovania nebol takýmto spôsobom označený. Uviedla ďalej, že ona nebola o tomto hlasovaní vôbec informovaná, či jej bolo odobraté jej právo v prípade nesúhlasu obrátiť sa do 15 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol. Predmetné hlasovanie sa uskutočnilo tým spôsobom, že zástupca vlastníkov z podnetu odporcu v 1. rade navštívil

vlastníkov v ich bytoch a dali podpísať súhlas s tým, aby odporca v 1. rade mohol vymáhať pohľadávky, nie však spôsobom dobrovoľnej dražby. Navštívení vlastníci bytov pri podpisovaní vlastne nevedeli, že odporca v 1. rade chce vymáhať dlh a to konkrétne dobrovoľnou dražbou. Uviedla ďalej, že odporca v 2. rade jej listom zo dňa 15.05.2007 oznámil, že bol ako dražobnej spoločnosti postúpený spis týkajúci sa jej nedoplatku na vymáhanie a listom zo dna 27.06.2007 ju požiadal o umožnenie obhliadky jej bytu ako predmetu dražby v dňoch 18. a 19.07.2007. Zároveň jej poslal oznámenie o dražbe, ktorá sa mala konať dňa 02.08.2007 vo C. J.. Na tomto oznámení bola okrem iného uvedená aj hodnota predmetu dražby určená znalcom vo výške 490.000,- Sk a najnižšie podanie vo výške 1.200.000,- Sk. Obidve tieto sumy však nevyjadrujú skutočnú všeobecnú hodnotu jej bytu. Po obdržaní uvedených listov a oznámenia o dražbe od odporcu v 2. rade podala na tunajší súd návrh na vydanie predbežného opatrenia avšak tento návrh bol odmietnutý. Odvolanie proti tomuto uzneseniu nepodala vzhľadom k tomu, že medzitým sa už dobrovoľná dražba uskutočnila. Na tejto dražbe, ktorá sa mala uskutočniť dňa 02.08.2007 vo C. J. sa zo zdravotných dôvodov nemohla zúčastniť. O tom, že sa táto dražba vykonala v tento deň sa dozvedela až na Správe katastra v Dunajskej Strede, kde jej ukázali notársku zápisnicu, ktorou sa osvedčilo vykonanie tejto dražby dňa 02.08.2007. Túto notársku zápisnicu jej pravdepodobne odporca v 2. rade poslal poštovou zásielkou, ktorú neprevzala,

pretože nepredpokladala, že sa týka uvedenej dražby. Na základe tejto zápisnice zapísala Správa katastra záznam na LV č. XXXX a vyznačila plombu o zmene práva k jej bytu v prospech vydražiteľa ako je to zrejmé z LV č. XXXX. Z tejto notárskej zápisnice vyplýva, že jej byt ako i jej podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu bol vydražený za 1.200.000,- Sk a vydražiteľom sa stal S. J.. Z uvedených skutočností vyplýva, že v príprave a v priebehu uvedenej dobrovoľnej dražby boli porušené niektoré ustanovenia zák.č. 527/2002 Z.z., čím bola dotknutá vo svojich právach. Uviedla ďalej, že porušené boli predovšetkým ust. § 7 ods. 1 a 2 v spojitosti s § 16 ods. 7 cit. zákona a to z dôvodu, že odporca v 1. rade nebol oprávnený vystupovať ako záložný veriteľ a ako navrhovateľ dobrovoľnej dražby a pokiaľ v prílohe zmluvy o dobrovoľnej dražby podal písomné vyhlásenie o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky, pre ktorú sa výkon záložného práva navrhuje, tak toto jeho vyhlásenie sa nezakladá na pravde. Uviedla, že dlh vo výške 21.298,- Sk vyčíslený odporcom v 1. rade neexistuje, pričom v zmluve o výkone správy bolo dohodnuté, že v prípade omeškania s platbou zaplatí vlastník poplatok z omeškania a nie úrok z omeškania, v zmluve o výkone správy nebol odporca v 1. rade splnomocnený vlastníckmi bytov vymáhať vzniknuté nedoplatky a vykonávať funkciu záložného veriteľa, pri hlasovaní vlastníkov bytov písomnou formou neboli dodržané podmienky pre platnosť takéhoto hlasovania, ak aj odporca v 1. rade pri písomnom hlasovaní dosiahol súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov s tým, aby vymáhal nedoplatky, nebol to súhlas na podanie návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby. Ďalej bolo porušené ust. § 12 ods. 1 cit. zákona, pretože cena predmetnej dražby uvedená v znaleckom posudku zďaleka nepribližuje skutočnej všeobecnej cene, za ktorú sa takýto byt predáva v súčasnosti. Okrem toho predmetný znalecký posudok bol vypracovaný viac ako mesiac pred požadovanou ohliadkou bytu len na základe podkladov, ktoré má odporca v 1. rade o pôvodnom vnútornom vybavení tohto bytu a teda nemohol brať do úvahy nové vnútorné vybavenia. Poukázala ďalej na to, že ju vylúčili z družstva a preto musí platiť odporcovi o 500,- Sk navyše ako ostatní vlastníci. Z odporcov v 1. rade má len zmluvu o výkone správy. Podaním zo dňa 14.12.2015 uviedla ďalej, že žiada návrhu vyhovieť v celom rozsahu, poukazujúc na tú skutočnosť, že oznámenie o dražbe spolu s dodatkami je dražobník povinný pred začatím dražby vyvesiť vo verejnej časti objektu v ktorom sa dražba koná. Ďalej ak sa draží spoluvlastnícky podiel dražobník zašle oznámenie o dražbe všetkým spoluvlastníkom čo nebolo. Ďalej poukázala na to, že podpis navrhovateľa dražby musí byť úradne osvedčený, čo podľa nej nie je, účastníkom dražby nemôže byť dražobník, pričom ten bol, navrhovateľ ktorý nie je záložným veriteľom nemôže bez súhlasu záložného veriteľa navrhnúť dražbu predmetu dražby, ku ktorému bolo zriadené záložné právo. Uviedla ďalej, že účastníkom dražby ďalej nemôže byť dražobník a zamestnanci dražobník, ak je dražobník právnickou osobou nemôže byť účastníkom dražby a navrhovateľ je povinný písomne vyhlásiť, že

predmet dražby je možné dražiť. Ďalej poukázala na to, že 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 a to § 16 ods. 3. Navrhovateľ, ktorý nie je záložným veriteľom nemôže bez súhlasu od záložného veriteľa navrhnúť dražbu predmetu dražby, ku ktorému bolo zriadené záložné právo a ak je predmetom dražby nehnuteľnosť, je navrhovateľ dražby povinný označiť osoby ktoré majú predkupné právo k predmetu dražby alebo ktoré majú spoluvlastnícky podiel k predmetu dražby. Licitátorom môže byť len fyzická osoba, ak je oprávnená konať na ne a na účet dražobníka úkony na dražbe a licitátor udeľuje príklep. Ak je navrhovateľom záložný veriteľ, zmluva o vykonaní dražby musí ďalej obsahovať vlastníka predmetu dražby. 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 prípade ak sa navrhuje výkon záložného práva predajom spoluvlastníckeho podielu k veci musia byť v zmluve uvedené aj ostatní spoluvlastníci ak zmluva uzavretá medzi navrhovateľom dražby a dražobníkom neobsahuje náležitosti ustanovené týmto zákonom je neplatná podľa § 16 ods. 7, pričom uviedla, že pri dražbách dražobník zašle oznámenie o dražbe navrhovateľom dražby záložný veriteľ aj vlastníčkovi predmetu dražby. Žiadala návrhu preto v celom rozsahu vyhovieť.

Odporca v 1. rade poukázal na tú skutočnosť, že navrhovateľka býva podľa evidenčného dotazníka v jej spise sama v predmetnom byte nakoľko je prihlásená iba sama po smrti manžela. V prípade ak v byte predsa len bývajú ďalšie osoby, bývajú tam bez vedomia správcu, čím navrhovateľka porušuje ustanovenie článku 3 ods. 5 a článku 2 ods. 3 písm. b./

zmluvy o výkone správy, pretože zamlčuje dôležitú okolnosť rozhodujúcu pre určenie platieb a to na úkor ostatných vlastníkov. Vo svojom písomnom podaní na čl. 47 ďalej uviedol, že sú nepravdivé tvrdenia navrhovateľky, že odporca v 1. rade jej nekonkretizoval nedoplatok nakoľko tak ako aj pre ostatných 1639 užívateľov bytov, začiatkom každého roka doručuje do vlastných rúk predpis zálohovej mesačnej platby na aktuálny bežný rok za správu bytového domu, za plnenia spojené s užívaním bytov a preddavok do fondu prevádzky, údržby a opráv, ktorú je povinná uhrádzať v zmysle § 10 ods. 1 a 4 zák. č. 182/1993 Z.z. a ak neuhrádza vôbec alebo uhrádza len čiastočne vznikne nedoplatok. K nedoplatku sa následne účtujú úroky z omeškania v súlade s nariadením vlády č. 87/1995 Z.z. Uviedol ďalej, že v každej upomienke, ktorú zasielajú tým, ktorí sú v omeškani s platbami je presne uvedená výška nedoplatku ako aj úrokov z omeškania. Následne mesačné zálohové platby po skončení kalendárneho roka vyúčtuje ku skutočným nákladom, a toto podrobné vyúčtovanie, vrátane správy o činnosti správcu a iných informácií, takisto doporučuje do vlastných rúk každému užívateľovi bytu k 31.05. nasledovného roka v súlade s § 8a ods. 2 zák. č. 182/1993 Z.z. Prípadný nedoplatok vo vyúčtovaní je každý užívateľ bytu povinný uhradiť do 30 dní odo dňa doručenia. V prípade navrhovateľky k nedoplatku došlo tým, že riadne a včas neuhrádzala platby vo výške určené Predstavenstva odporcu v 1. rade. Správnosť ich evidencie a účtovania platieb bola jednoznačne potvrdená aj súdnoznaleckým posudkom pri vymáhaní nedoplatku od navrhovateľky za roky 01.01.2000 - 31.07.2003 a to súdnou cestou pod č. 5C 186/03 - 383. Odporca v 1. rade ďalej uviedol, že navrhovateľka je neplatičkou a sťažovateľkou, ktorá od roku 1998 až do vykonania dražby zanedbávala svoju platovú povinnosť a proti vykázanim nedoplatkom sa len odvolávala a sťažovala a tým hrubo porušovala svoju základnú povinnosť. Jej nedoplatok preto boli nútení vykrývať z fondu PUO domu pre zabezpečenie plnení pre dom ( ÚK, TÚV atď ) a tým sa vlastne škodilo ostatným disciplinovaným vlastníkom, pretože fond PÚO sa tvorí tých príspevkov. K definitívnej náprave platobnej disciplíny navrhovateľky nedošlo ani po nespočetných upozorneniach, rokovaníach na SBD, výstraha, vylúčenie z družstva a nakoniec podanie žaloby na súd na vymáhanie jej dlžoby. Po právoplatnom rozsudku Okresného súdu Dunajská Streda č.k. 5C 186/03-383 navrhovateľka zaplatila čiastočne svoj dlh z rokov 2000-2003, ale naďalej zanedbávala svoju platobnú povinnosť, dôsledku čoho sa jej dlžoba opäť navyšovala, keby neboli mali ostatní vlastníci z toho dosť a nepoverili by správcu t.j. odporcu v 1. rade výkonom ich záložného práva k bytu navrhovateľky, zapísaného na katastri nehnuteľnosti podľa § 15 zák.č. 182/1993 Z.z. Na predmetnej schôdke odporca v 1. rade sa zúčastnil s predsedom odporcu v 1. rade pričom sa zúčastnila aj navrhovateľka, ale pri hlasovaní nenamietala. Jej odvolávka z ďalšej časti žaloby na „nehoráznosť“, tohto konania je priam zarážajúca, lebo ostatní vlastníci takmer 8 rokov tolerovali jej nedisciplinované správanie, až potom siahli k tomu krajnému riešeniu. Uviedol ďalej, že toto rozhodnutie a poverenie vlastníkov bytov nesmerovala len proti navrhovateľke, ale je to plošné rozhodnutie, že ak nedoplatok hociktorého z vlastníkov bytov vrátane úrokov z omeškania presiahne 40.000,- Sk, správca má započat' s výkonom záložného práva k bytu neplatiča. Odporca v 1. rade ešte pred zahájením výkonu záložného práva ostatných vlastníkov vykonal všetky potrebné preventívne kroky, aby v konečnom dôsledku nemuselo dôjsť k vydraženiu bytu, nakoľko upozornilo navrhovateľku na dôsledky nevysporiadania dlžoby v plnom rozsahu. Vzhľadom k tomu, že k vysporiadaniu bytu nedošlo k určenému termínu, odporca v 1. rade uviedol, že z poverenia ostatných vlastníkov započalo s výkonom ich záložného práva ostatných vlastníkov a uzatvorilo zmluvu o výkone dobrovoľnej dražby s odporcom v 1. rade a to po schválení predstavenstvom odporcu v 1. rade. Ani odporca v 2. rade ani odporca v 1. rade nemohol navrhovateľke predložiť poverenie na vykonanie dobrovoľnej dražby od ostatných vlastníkov, pretože poverenie obsahuje osobné údaje a ich poskytovanie by odporovalo § 5 ods. 1 v spojení s § 4 ods. 1 písm. b./ zák.č. 428/02 Z.z. o ochrane osobných údajov, nakoľko navrhovateľka nie je ani prevádzkovateľom ani sprostredkovateľom a ani nepredložila súhlas dotknutých osôb. Uviedol ďalej, že navrhovateľka bola prítomná na schôdzi vlastníkov, na ktorej výkon záložného práva bol schválený tak, že bola informovaná. Poukázal ďalej na tú skutočnosť, že zákon č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov predovšetkým v znení zák. č. 367/2004 Z.z. v § 15 neurčuje bližšiu formu a spôsob uplatnenia záložného práva ostatných vlastníkov k bytu tzn., že nie je ustanovené, že má sa to uskutočniť na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním, ani počet ostatných vlastníkov, ktorí to iniciujú. K realnosti vyvolávacej ceny bytu uviedol, že pri jej stanovení sa vychádzalo zo znalcom určenej hodnoty a 2,5 násobok tejto hodnoty, ako

vyvolávacia cena, je absolútne reálne. Zároveň je si treba uvedomiť, že byt sa dražil ako obývaný. Čo sa týka ďalšieho tvrdenia navrhovateľky uviedol, že navrhovateľka obdržala oznámenie zo strany odporcu v 1. rade zo dňa 04.04.2007 o začatí výkonu záložného práva k bytu a bola presvedčená o protiprávnosti tohto konania, mala dosť času na to, aby kvalifikovaným podaním obsahujúcim všetky náležitosti vyžadované zákonom zastavila dražobné konanie, preto súd jej podanie pod č. 9C 333/07 odmietol. Mohla problém však riešiť oveľa jednoduchšie zaplatením vykázanej, splatnej a účtovne čistej dlžoby. Uviedol ďalej, že odporca v 1. rade ako správca konal z rozhodnutia a poverenia vlastníkov bytov, keď sa stal navrhovateľom dražby. Žiadny právny predpis nezakazuje vlastníkom bytov, aby poverili správcu výkonom ich záložného práva bytu, pokiaľ správca poverenie prijíma. Čo sa týka výpovedi navrhovateľky ďalej uviedol, že navrhovateľka platí 500,- Sk mesačne z dôvodu, že bola vylúčená z družstva a preto platí tzv. správnu réžiu vo výške 500,- Sk + DPH podľa rozhodnutia zhromaždenia delegátov odporcu v 1. rade. Poukázal na zmluvu o výkone správy, ktorú podpísala navrhovateľka a skutočnosť je uvedená v článku 3 ods. 2 písm. b./ predmetnej zmluvy. Podaním zo dňa 11.11.2015 čo do tvrdenia navrhovateľky uviedol, že dlh vyčíslený odporcom v 2. Rade existuje. V tejto súvislosti poukázal na to, že navrhovateľka bola zviazaná na zaplatenie dlhu voči odporcovi v 1. rade právoplatným a vykonateľným rozsudkom tunajšieho súdu 5C 186/2003-383 zo dňa 15.06.2006. Predmetom konaní bol vyhotovení znalecký posudok, v ktorom znalec potvrdil, že výška nedoplatku bol zo strany odporcu v 1. rade riadne a správne. Pokiaľ ide o vyčíslenie ďalších nedoplatkov poukázal na znalecký posudok znalca Ing. I. Ž., ktorá taktiež potvrdil, že dlh - nedoplatok bol vyčíslený zo strany odporcu v 1. Rade riadne a v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov. Čo sa týka tvrdenia navrhovateľky, že v zmluve o výkone správy nebol odporca v 1. Rade splnomocnený vlastníkom bytov vymáhať vzniknuté nedoplatky a vykonávať funkciu záložného veriteľa uviedol, že vlastníci bytov poverili na zasadnutí schôdze vlastníkov bytov dňa 09.10.2006 odporcu v 1. rade výkonom záložného práva a taktiež uzavretím zmluvy na vykonanie dobrovoľnej dražby na byt toho vlastníka bytu, ktorý porušuje svoje platobné povinnosti riadne a včas platiť za správu bytového domu,. Služby spojené s užívaním bytu do fondu prevádzky, údržby a opráv, ak nedoplatky prevyšujú sumu 40.000 Sk. Uvedené rozhodnutie vlastníkov bytov

bolo prijaté zo súhlasom 85% vlastníkov bytov. Na uvedenej schôdzi bola prítomná navyše aj navrhovateľka, ktorú skutočnosť potvrdila podpísaním prezenčnej listiny. Čo sa týka ďalšieho tvrdenia navrhovateľky, že pri hlasovaní vlastníkov bytov písomnou formou nebol dodržaný zákon, uviedol, že ako už bolo vyššie uvedené, vlastníci bytov poverili odporcov v 1. rade výkonom záložného práva na riadnej schôdzi vlastníkov bytov dňa 09.10.2006 a nie prostredníctvom písomného hlasovania. Odporca v 1. rade len pre istotu dal podpísať vlastníkov bytov aj písomné poverenie, ktoré bolo podpísané zo strany väčšiny vlastníkov bytov. V tejto súvislosti však poukázal na tú skutočnosť, že pokiaľ navrhovateľka nesúhlasila s predmetným rozhodnutím vlastníkov bytov, mala možnosť obrátiť sa na súd v lehote 15 dní odo dňa konania schôdze. Keďže navrhovateľka nevyužila túto možnosť, jej právo namietať neplatnosť rozhodnutia vlastníkov bytov zaniklo. V prebiehajúcim konaní o neplatnosť dobrovoľnej dražby teda už nemôže napádať rozhodnutie schôdze vlastníkov bytov zo dňa 09.10.2006. Čo do ďalšieho tvrdenia navrhovateľky, že odporca v 1. rade nedostal súhlas na podanie návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby a cenu predmetu dražby nebola určená v súlade s § 12 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách uviedol, že odporca v 1. rade bol vlastníkami bytov poverený výkonom záložného práva a uzavretím zmluvy na vykonanie dobrovoľnej dražby, pričom pred predmetnou dražbou bola cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom, čím boli splnené podmienky uvedené v § 12 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách. Navyše v tomto smere sama navrhovateľka uviedla, že práve ona porušila svoju povinnosť vyplývajúcu z § 12 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách, keď znalca do bytu nepustila a táto podmienka zo zákona bola teda splnená. Čo sa týka ďalšieho tvrdenia navrhovateľky, že odporca v 1. rade nemohol byť navrhovateľom dobrovoľnej dražby a zmluva o vykonaní dražby je neplatná pre absenciu náležitosti uvedených v § 16 zákona o dobrovoľných dražbách poukázal na to, že v súvislosti s týmito tvrdeniami navrhovateľky poukazuje na § 8b ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov účinného v čase uzatvorenia zmluvy o vykonaní dražby ( dňa 26.03.2007) podľa ktorého správca je povinný vykonávať správu majetku vlastníkov samostatne, vo svojom mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Podľa uvedeného ustanovenia teda bol odporca v 1. rade oprávnený samostatne, vo svojom mene a na účet vlastníkov bytov uzatvoriť zmluvu o výkone dobrovoľnej dražby a to na základe poverenia vlastníkov bytov zo dňa 09.10.2006. Zmluva o dobrovoľných dražbách teda obsahuje všetky náležitosti uvedené v § 16 zákona o dobrovoľných dražbách a síce označenie vlastníka predmetu dražby ( článok I, bod 3 zmluvy o výkone dobrovoľnej

dražby zo dňa 26.03.2007), dôvod, pre ktorý je navrhované konanie dražby ( článok I, bod 3 zmluvy o výkone dobrovoľnej dražby zo dňa 26.03.2007), písomné vyhlásenie záložného veriteľa o pravosti, výške a o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva, a potom, že predmet dražby, je možné dražiť dražby ( článok I, bod 4 zmluvy o výkone dobrovoľnej dražby zo dňa 26.03.2007+pisomné vyhlásenie o návrhu na vykonanie dražby), keďže navrhovateľka bola výlučnou vlastníčkou bytu, nebolo potrebné označiť ostatných spoluvlastníkov, resp. nikto nemal ani predkupné právo k predmetu dražby. Čo do ďalších tvrdení navrhovateľky, že bol porušený § 3 ods. 8 zákona o dobrovoľných dražbách, chyba podpis navrhovateľa na oznámení o dražbe, resp. podpis nie je osvedčený, účastníkov dražby nemôže byť dražobník a oznámenie o dražbe nebolo zverejnené poukázal na to, že vlastníci bytov dali odporcovi v 1. rade dňa 09.10.2006 ( pri ktorom bola prítomná aj navrhovateľka) súhlas navrhnuť dražbu. Podľa listín predložených odporcom v 2. rade dňa 30.01.2009 oznámenie o dražbe bol zo strany odporcu v 1. rade podpísaný a podpis štatutárnych zástupcov odporcu v 1. rade boli aj osvedčené, podľa § 5 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách je účastníkom osoba prítomná na dražbe, ktorá sa dostavila s cieľom urobiť podanie a spĺňa podmienky ustanovené týmto zákonom, pričom v danom prípade odporca v 2. rade bol prítomný na dražbe ako dražobník a nie ako osoba, ktorá sa dostavila s cieľom urobiť podanie. Odporca v 2. rade teda nebol podľa § 5 ods. 1 cit. zákona účastníkom dražby. Podľa listín predložených odporcom v 2. rade dňa 30.01.2009 oznámenie o dražbe bolo zverejnené dňa 27.06.2007 a v tomto prípade poukázal na potvrdenie o registrácii. Žiadal preto návrh v celom rozsahu zamietnuť a priznať trov vykonania a trovy právneho zastúpenia.

Odporca v 2. rade uviedol, že nesúhlasí s tvrdeniam navrhovateľky, pretože zo strany odporcu v 2. rade bolo pri realizácii výkonu dobrovoľnej dražby postúpená v súlade so zákonom č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách. Postup odporcu v 2. rade pri posudzovaní podmienok začatia realizácií dražby nadväzoval na § 15 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, podľa ktorého na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých správnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých správnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, vzniká zo zákona k bytu alebo nebytovému priestoru v dome záložné právo v prospech spoločenstva, ak sa spoločenstvo nezriaďuje, vzniká zo zákona záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov k dome. Na strane navrhovateľa existovala voči odporcovi v 1. rade pohľadávka vo výške 62.394,- Sk ako nedoplatok na úhradách za platby spojené s užívaním bytu za časové obdobie do 08.02.2007. Poukázal ďalej na § 7 ods. 2 cit. zák. podľa ktorého 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 aj splatnosť pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva podľa cit. zákonného ustanovenia. Písomné vyhlásenie navrhovateľky dražby, t.j. v danom prípade odporcu v 1. rade o pravosti a výške pohľadávky bola obsiahnutá v návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby a je súčasťou zmluvy o výkone dobrovoľnej dražby uzatvorenej medzi odporcami v 1. a 2. rade a to podľa § 16 ods. 3 cit. zákona. Čo sa týka tvrdenia navrhovateľky ohľadne ohliadky nehnuteľnosti, termínu vyhotovenia znaleckého posudku sú účelové, nakoľko existujúce písomnosti o výzve na sprístupnenie nehnuteľnosti za účelom ohodnotenia predmetu dražby s termínom konania 02.02.2007, termín vyhotovenia znaleckého posudku zo dňa 12.06.2007 vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pod č. 64/2007 vylučujú nedodržanie ustanovenia § 12 ods. 1 a § 2 cit. zákona, ktoré by bolo dôvodom pre vyhlásenie dražby za neplatnú v zmysle § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách. Odporca v 2. rade ďalej uviedol, že návrh navrhovateľky neobsahuje zákonom určené náležitosti konkrétne nevymedzuje presne účastníkov konania voči ktorým smeruje návrh na určenie neplatnosti dražby v spojení s § 2 písm. g./ zákona o dobrovoľných dražbách, čo znamená hmotnoprávny dôsledok zániku prekluzívnej lehoty na podanie návrhu do troch mesiacov od konania dražby voči všetkým účastníkom dobrovoľnej dražby v danej veci. Na ústnom pojednávaní dňa 12.01.2009 ďalej uviedol, že na mieste samom bola znalkyňa pričom navrhovateľka jej neumožnila ohliadnuť nehnuteľnosť a preto zmarila znalecký posudok. Navrhovateľka bola výzvou zo dňa 07.11.2007 vyzvaná na odovzdanie bytu o ktorej skutočnosti bola vyhotovená zápisnica. Navrhovateľka však odmietla podpísať predmetnú

zápisnicu. Podaním zo dňa 29.06.2015 poukázal na to, že navrhovateľka na pojednávaní zo dňa 08.06.2005 uviedla, že dôvody, ktoré boli podľa jej názoru mali určiť neplatnosť dobrovoľnej dražby predmetnej nehnuteľnosti vyplývajú z porušenia § 3 ods. 8 zákona o dobrovoľných dražbách, podľa ktorého navrhovateľ dražby odporca v 1. rade nie je záložným veriteľom, nenapĺňa zákonom stanovené podmienky v zmysle § 3 ods. 8 cit. zákona. Táto skutočnosť bola v predchádzajúcom konaní vyvrátená skutočnosťou, že záložní veritelia t.j. ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov bytov splnomocnili odporcu v 1. rade na výkone realizáciu dražby predmetnej nehnuteľnosti. Písomný dôkaz sa nachádza v spise pod položkou č. 16 a to v zažurnalizovanom dražobnom originálnom spise. Čo sa týka ďalšieho tvrdenia navrhovateľky, že odporcom v 2. rade bolo porušené ustanovenia § 16 ods. 3 a 7 zákona o dobrovoľných dražbách poukázal taktiež na dôkaz uvedený pod položkou č. 16, spisového materiálu, z ktorého jednoznačne vyplýva, že odporca v 2. rade postupoval v súlade s citovaným ustanovením. Čo do ďalšieho tvrdenia navrhovateľky že podľa jej názoru bolo porušené ustanovenie § 12 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách uviedol, že podľa citovaného zákona a to § 12 ods. 1 dražobníkovi ukladá povinnosť len zistiť ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a v čase konania dražby, čo splnil uplatnením písomnej objednávky na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 15.05.2007 s dátumom ohodnotenia stavby k 02.06.2007. súdny znalec Ing. S. Z. vyhotovila znalecký posudok č. 64/2007 na predmet dražby, v ktorom stanovila všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti metodikou výpočtu všeobecnej ceny nehnuteľnosti

a stavieb podľa prílohy č. 3 MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku metódou polohovej diferenciacie, pretože táto vychádza z úpravy technickej hodnoty koeficientom polohovej diferenciacie, ktorý zohľadňuje vplyv trhu na všeobecnú hodnotu. Predmet dražby ohodnotila v čiastke 490.000 Sk. Zabezpečením ohodnotenia predmetu dražby znaleckým posudkom ktorý v deň konania dražby nebol starší ako 6 mesiacov bola povinnosť daná podľa § 12 ods. 1 cit. zákona splnená. Dražobník nemal dôvod pochybovať o správnosti ohodnotenia predmetu dražby, nakoľko za správnosť použitej metódy za postup pri ohodnotení predmetu dražby je zodpovedný príslušný znalec, dražobník nie je odborne spôsobilý a ani zákonom aprobovaný k tomu, aby prehodnocoval správnosť odhadu znalca. Uviedol ďalej, že v danom prípade je potrebné podotknúť, že v čase konania predmetnej dražby hodnota predmetu dražby určená znaleckým posudkom nebola určujúca pre najnižšie podanie. Napriek uvedenému v danom prípade v zmluve o vykonaní dobrovoľnej dražby uzavretej medzi odporcom v 1. rade a odporcom v 3. rade v článku V bod 1 zmluvné strany sa dohodli na najnižšom podaní v sume 1.200.000 Sk, čo o 2,5 násobne prevyšovala hodnotu predmetu dražby určenú znaleckým posudkom. Uviedol, že zostáva na všetkých svojich doterajších písomných ako aj ústnych prednesov a navrhol, keďže náležite splnil povinnosti dražobníka, ktoré mu ukladá zákon o dobrovoľných dražbách v prípade že nedošlo k porušeniu k ustanoveniach zákona o dobrovoľných dražbách a vtedy nie je možné určiť neplatnosť dražby, ak pokiaľ boli by porušené ustanovenia iného právneho predpisu návrh navrhovateľky zamietnuť ako nedôvodný. Zároveň žiadal priznať trovy konania.

Odporca v 3. rade uviedol, že na dražbe nebol prítomný, nakoľko sa stal vlastníkom spornej nehnuteľnosti na základe darovacej zmluvy od S. J. teda od svojho brata, ktorý bol vydražiteľom tohto bytu a ktorý bol prítomný na dražbe. Ohľadne dražby súdu uviesť nič nevedel. Žiadal návrh v celom rozsahu zamietnuť.

Zástupca odporca v 4. rade uviedol, že žiada návrh v celom rozsahu zamietnuť, poukazujúc na tú skutočnosť, že zmluva o vykonaní dražby ako aj celá dražba majú všetky náležitosti poukazujúc na zákon č. 527/2002, boli všetky písomnosti doručené podľa tohto zákona. Znalecký posudok nebol navrhovateľkou napadnutý, dlh bol pravý vo výške ako si uplatňoval navrhovateľ dražby a bol splatný. Žiadal priznať náhradu trov konania.

Svedkyňa K. Z. uviedla, že pracuje u odporcu v 1. rade ako referentka platieb a vyúčtovania skutočných nákladov. Túto funkciu vykonáva od roku 1995. Poukázala na to, že navrhovateľka bola za účtovníčkou s ktorou spolu sedia. Poukázala na to, že čo sa týka Výšky služieb a plnení v zálohovom predpise to vydávajú začiatkom každého roka alebo v prípade zmeny jednotlivých cien plnení v priebehu roka čo sa týka dodávku studenej vody, dodávku teplej úžitkovej vody, ceny tepla na vykurovanie bytov a na prípravu TUV sú vypočítané ako preddávky so súlade so zmluvou o výkone správy ako aj ostatnými právnymi predpismi z oblasti tepelnej energetiky. Na základe skutočných potrieb v predchádzajúcom období a predpokladaných spotrieb v ďalšom roku ale pri zohľadnení platných jednotkových cien dodávok v čase vystavenia zálohového predpisu. Vyúčtovanie robí na základe skutočných nákladov.

Podľa § 2 g./ zák. č. 527/2002 Z.z. na účely tohto zákona sa rozumie vydražiteľom

účastník dražby, ktorému bol udelený príklep.

Podľa § 21 ods. 2 cit. zák. 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. Toto právo zaniká, ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa konania dražby.

Podľa § 1 ods. 1 zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a doplnení zákona o notároch (stav k 31.12.2007) tento zákon upravuje dobrovoľné dražby (ďalej len "dražba") a vznik, trvanie a zánik niektorých právnych vzťahov s tým súvisiacich

Podľa § 1 ods. 2 cit. zákona ustanovenia tohto zákona sa nevzťahujú na dražby, ktoré upravuje osobitný predpis.

Podľa § 2 cit. zákona na účely tohto zákona sa rozumie

a) 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,

b) dražobnou zábezpekou zabezpečenie budúcich záväzkov účastníkov dražby v ustanovenej výške a forme,

c) vyvolávaním vyhlásenie licitátora o predmete dražby (§ 20 ods. 6) a výzva účastníkom dražby na podávanie ponúk,

d) otvorením dražby vyvolanie licitátora o začiatku dražby alebo spoločnej dražby, ak nie je ustanovené inak,

e) podaním ponuka účastníka dražby urobená v priebehu dražby aspoň vo výške najnižšieho podania; ďalšie podanie musí prevyšovať podanie už urobené najmenej o najnižšie prihodenie, ak nie je ďalej ustanovené inak; ak boli rozdane čísla, musí byť ponuka urobená ústne a zdvihnutím čísla; podanie je úplné až ústnou ponukou,

f) príklepom úkon licitátora spočívajúci v klepnutí kladivkom, čím dochádza za ustanovených podmienok k prechodu vlastníckeho práva alebo iného práva k predmetu dražby,

g) vydražiteľom účastník dražby, ktorému bol udelený príklep,

h) výťažkom dražby suma dosiahnutá vydražením a jej prípadné príslušenstvo,

i) nákladom dražby odmena dražobníka a náklady účelne vynaložené dražobníkom na materiálne a organizačné zabezpečenie prípravy a priebehu dražby; medzi náklady účelne vynaložené dražobníkom patria aj primerané náklady na zabezpečenie informovanosti o dražbe vrátane informácií v tlači, náklady na uverejnenie oznámenia o dražbe spôsobom v mieste obvyklým, ako aj náklady vynaložené dražobníkom na zvýšenie jeho poistného za poistenie zodpovednosti za škodu, ak s ohľadom na hodnotu draženej veci bolo nutné dohodnúť zvýšenie poistného dražobníka o viac než 10% pôvodného poistného, odmena a náhrada hotových výdavkov notára v prípade jeho účasti na dražbe,

j) zmarením dražby neuhradenie ceny vydraženého predmetu dražby vydražiteľom v ustanovenej lehote,

k) Notárskym centrálnym registrom dražieb (ďalej len "register dražieb") miesto, kde sú vo verejne prístupnom informačnom systéme (internet) uverejnené informácie určené týmto zákonom alebo informácie poskytnuté dobrovoľne ostatnými účastníkmi dražieb,

l) správcom registra dražieb Notárska komora Slovenskej republiky organizujúca za poplatok uverejnenie informácií určených týmto zákonom alebo informácií dobrovoľne poskytnutých ostatnými účastníkmi dražieb.

Podľa § 3 ods. 1 cit. zákona predmetom dražby môže byť vec, právo, iná majetková hodnota, ktorá je prevoditeľná, súbor vecí, práv alebo iných majetkových hodnôt, podnik alebo časť podniku, ak bolo navrhnuté ich vydraženie a ak spĺňajú podmienky ustanovené týmto zákonom.

Podľa § 3 ods. 2 cit. zákona podľa tohto zákona nie je možné dražiť predmet dražby, s ktorým na základe zmluvy, vykonateľného rozhodnutia súdu alebo orgánu štátnej správy nie je možné nakladať alebo ak konanie dražby vylučuje osobitný predpis. 2)

Podľa § 3 ods. 5 cit. zákona dražiť nie je možné nehnuteľné veci, ktorých vlastníctvo je obmedzené predkupným právom zapísaným v katastri nehnuteľností, a hnutel'né veci, ktorých vlastníctvo je obmedzené predkupným právom zapísaným v listinách osvedčujúcich vlastníctvo a nevyhnutných na

nakladanie s vecou; to neplatí, ak je navrhovateľom záložný veriteľ. Dražiť nie je možné spoluvlastnícky podiel k veci; to neplatí, ak je navrhovateľom záložný veriteľ

Podľa § 3 ods. 7 cit. zákona dražiť nie je možné veci, na ktorých viazne zákonné predkupné právo podľa osobitných predpisov

Podľa § 3 ods. 8 cit. zákona navrhovateľ, ktorý nie je záložným veriteľom, nemôže bez súhlasu záložného veriteľa navrhnúť dražbu predmetu dražby, ku ktorému bolo zriadené záložné právo.

Podľa § 5 ods. 1 cit. zákona účastníkom dražby je osoba prítomná na dražbe, ktorá sa dostavila s cieľom urobiť podanie a spĺňa podmienky ustanovené týmto zákonom.

Podľa § 5 ods. 2 cit. zákona účastníkom dražby je osoba spôsobilá na právne úkony. To neplatí, ak ide o maloletých alebo o osoby, ktoré boli zbavené spôsobilosti na právne úkony alebo ich spôsobilosť na právne úkony je obmedzená, ak je predmetom dražby spoluvlastnícky podiel k veci, ku ktorej už spoluvlastnícky podiel majú; podmienkou je, že tieto osoby musia byť zastúpené zákonným zástupcom alebo opatrovníkom.

Podľa § 5 ods. 3 cit. zákona účastníkom dražby môže byť štát, a to aj vtedy, ak by iná osoba bola z dražby vylúčená.

Podľa § 5 ods. 4 cit. zákona účastníkom dražby nemôže byť osoba, ktorá nemôže nadobúdať vlastnícke právo a iné práva k predmetom dražby, 4) osoby, na ktorých majetok bol vyhlásený konkurz alebo voči ktorým bol zamietnutý návrh na vyhlásenie konkurzu pre nedostatok majetku alebo ohľadne ich majetku bolo opätovne potvrdené nútené vyrovnanie, a to po dobu troch rokov od zrušenia konkurzu, jeho zamietnutia pre nedostatok majetku alebo do troch rokov od skončenia opätovného vyrovnania; nikto nesmie dražiť za nich.

Podľa § 5 ods. 6 cit. zákona účastníkom dražby nemôže byť osoba, ktorá nezložila dražobnú zábezpeku, ak je požadovaná, a v opakovanej dražbe ani vydražiteľ, ktorý spôsobil zmarenie predchádzajúcej dražby toho istého predmetu dražby u toho istého dražobníka; nikto nemôže dražiť za nich.

Podľa § 5 ods. 7 cit. zákona účastníkom dražby nemôže byť dražobník a zamestnanci dražobníka. Účastníkom dražby nemôže byť ani

a) osoba dražobníkovi a zamestnancovi blízka

b) právnická osoba, ktorú ovláda dražobník alebo osoba uvedená v písmene a) v čase, keď sa uskutočňuje dražba,

c) právnická osoba, v ktorej je dražobník alebo jeho zamestnanec, alebo osoba uvedená písmene a) štatutárnym orgánom, členom štatutárneho orgánu, prokuristom alebo spoločníkom,

d) právnická osoba, ktorú ovláda osoba uvedená v písmene c) v čase, keď sa uskutočňuje dražba. Nikto nesmie dražiť za osoby uvedené v tomto odseku.

Podľa § 5 ods. 8 cit. zákona ak je dražobník právnickou osobou, nemôže byť účastníkom dražby ani

a) jeho štatutárny orgán, člen jeho štatutárneho orgánu, jeho prokurista alebo spoločník,

b) osoba blízka osobe uvedenej v písmene a),

c) právnická osoba, ktorú dražobník alebo osoba uvedená v písmenách a) a b) ovláda v čase, keď sa uskutočňuje dražba,

d) právnická osoba, v ktorej je osoba uvedená v písmenách a) a b) štatutárnym orgánom alebo členom štatutárneho orgánu, alebo prokuristom,

e) právnická osoba, ktorá je ovládaná osobou uvedenou v písmene d) v čase, keď sa uskutočňuje dražba,

f) právnická osoba ovládajúca dražobníka v čase, keď sa uskutočňuje dražba.

Nikto nesmie dražiť za osoby uvedené v tomto odseku.

Podľa § 6 ods. 1 cit. zákona dražobníkom je osoba, ktorá organizuje dražbu a spĺňa podmienky ustanovené týmto a osobitným zákonom 8) a vzniklo jej oprávnenie na prevádzkovanie príslušnej živnosti. Ak ide o majetok územných samosprávnych celkov alebo o majetok štátu, môže byť dražobníkom aj územný samosprávny celok alebo príslušný orgán štátnej správy.

Podľa § 6 ods. 3 cit. zákona dražobník je povinný uzatvoriť zmluvu o poistení svojej zodpovednosti za škodu, ktorá by mohla vzniknúť v súvislosti s činnosťou dražobníka s minimálnou výškou plnenia 25 000 000 Sk. Bez zmluvného poistenia nemôže vykonávať činnosť dražobníka. Na požiadanie je povinný poistenie preukázať navrhovateľovi, účastníkom dražby a kontrolným orgánom.

Podľa § 7 ods. 1 cit. zákona navrhovateľom dražby je vlastník predmetu dražby alebo osoba oprávnená konať v mene vlastníka podľa osobitného zákona 9) (ďalej len "záložný veriteľ"), ktorý za podmienok ustanovených týmto zákonom navrhuje vykonanie dražby.

Podľa § 7 ods. 2 cit. zákona 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 (§ 16 ods. 3). Podľa § 7 ods. 3 cit. zákona ak je predmetom dražby nehnuteľnosť, je navrhovateľ dražby povinný predložiť dražobníkovi list vlastníctva nie starší ako tri mesiace.

Podľa § 7 ods. 4 cit. zákona navrhovateľ dražby je povinný označiť osoby, ktoré majú predkupné právo k predmetu dražby alebo ktoré majú spoluvlastnícky podiel k predmetu dražby.

Podľa § 9 ods. 1 cit. zákona licitátorom môže byť len fyzická osoba, ktorá má plnú spôsobilosť na právne úkony, je zdravotne spôsobilá na výkon tejto funkcie a je oprávnená konať v mene a na účet dražobníka úkony na dražbe.

Podľa § 9 ods. 2 cit. zákona licitátor je zamestnancom dražobníka.

Podľa § 9 ods. 3 cit. zákona licitátor najmä otvára dražbu, vyzýva účastníkov, aby urobili podanie, udeľuje príklep a vykonáva žrebovanie ohľadne udelenia príklepu.

Podľa § 10 ods. 1 cit. zákona písomnosti sa doručujú do vlastných rúk alebo elektronickou poštou podpísanou zaručeným elektronickým podpisom.

Podľa § 10 ods. 2 cit. zákona peňažné čiastky sa skladajú v hotovosti alebo zasielajú poštou formou peňažnej zásielky doručovanej do vlastných rúk, bankovým prevodom alebo iným bezhotovostným spôsobom; možno ich tiež doručiť aj iným preukázateľným spôsobom do rúk osoby, ktorej sú určené. Ak ide o bezhotovostný prevod, je čiastka odoslaná odpísaním z účtu odosielateľa pod podmienkou, že bude pripísaná na účet príjemcu. Dražobník môže pripustiť aj platbu šekom alebo platobnou kartou.

Podľa § 11 ods. 1 cit. zákona miesto, dátum a čas začatia dražby musia byť určené dražobníkom po dohode s navrhovateľom dražby tak, aby nebola obmedzená možnosť účasti na dražbe

Podľa § 11 ods. 4 cit. zákona uverejnenie spôsobom v mieste obvyklým je pri dražbách nehnuteľností vždy aj uverejnenie na úradnej tabuli obci, na ktorej území sa nehnuteľnosť nachádza.

Podľa § 12 ods. 1 cit. zákona dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej 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, ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako šesť mesiacov. Znalec ohodnotí aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny.

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

Podľa § 13 ods. 1 cit. 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.

Podľa § 13 ods. 2 cit. zákona ak najnižšie podanie presahuje 500 000 Sk alebo ak je predmetom dražby nehnuteľnosť, podnik alebo jeho časť, účastníkom dražby musí byť umožnená obhliadka predmetu dražby najmenej v dvoch termínoch uvedených v oznámení o dražbe, ktoré nesmú byť určené na rovnaký deň.

Podľa § 14 ods. 1 cit. zákona ak dražobník vyžaduje zloženie dražobnej zábezpeky, je účastník dražby povinný zložiť dražobníkovi alebo do notárskej úschovy v lehote uvedenej v oznámení o dražbe dražobnú zábezpeku v peniazoch alebo vo forme bankovej záruky; dražobník je povinný umožniť obidva uvedené spôsoby.

Podľa § 14 ods. 2 cit. zákona lehota na zloženie dražobnej zábezpeky sa končí otvorením dražby.

Podľa § 14 ods. 3 cit. zákona dražobná zábezpeka nesmie presiahnuť 30% z najnižšieho podania; nesmie však presiahnuť sumu 1 500 000 Sk.

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

Podľa § 16 ods. 2 cit. zákona zmluva o vykonaní dražby musí obsahovať označenie

navrhovateľa dražby, dražobníka, predmetu dražby, najnižšie podanie, predpokladané náklady dražby a výšku odmeny dražobníka alebo spôsob jej určenia alebo dohodu o tom, že dražba bude vykonaná

bezplatne. Prílohou zmluvy je aj písomné vyhlásenie navrhovateľa dražby, že predmet dražby je možné dražiť (§ 7 ods. 2).

Podľa § 16 ods. 3 cit. zákona ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, zmluva o vykonaní dražby musí ďalej obsahovať označenie vlastníka predmetu dražby a dôvod, pre ktorý je navrhované konanie dražby. 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 (§ 7 ods. 2). V prípade, ak sa navrhuje výkon záložného práva predajom spoluvlastníckeho podielu k veci, musia byť v zmluve uvedení aj ostatní spoluvlastníci.

Podľa § 16 ods. 4 cit. zákona v zmluve možno dohodnúť aj oprávnenie licitátora znížiť najnižšie podanie; zároveň sa uvedie čiastka, o ktorú je najnižšie podanie možné znížiť.

Podľa § 16 ods. 7 cit. zákona ak zmluva uzavretá medzi navrhovateľom dražby a dražobníkom neobsahuje náležitosti ustanovené týmto zákonom, je neplatná.

Podľa § 17 ods. 1 cit. zákona dražobník vyhlási konanie dražby oznámením o dražbe, v ktorom uvedie

- a) označenie dražobníka,
- b) miesto, dátum a čas otvorenia dražby,
- c) či ide o opakovanú dražbu,
- d) označenie a opis predmetu dražby a jeho príslušenstva, práv a záväzkov na predmete dražby viazaných a s ním spojených, ak podstatným spôsobom ovplyvňujú hodnotu predmetu dražby, opis stavu, v akom sa predmet dražby nachádza, a jeho odhadnutú alebo zistenú cenu,
- e) najnižšie podanie a minimálne prihodenie, ktoré môže účastník dražby urobiť,
- f) ak požaduje zloženie dražobnej zábezpeky, spôsob a lehotu na jej zloženie, číslo účtu a adresu miesta, kde má byť dražobná zábezpeka zložená, čo je dokladom o zložení dražobnej zábezpeky, výške dražobnej zábezpeky, a spôsob jej vrátenia; či je možné zložiť dražobnú zábezpeku platobnou kartou alebo šekom,
- g) ak je prípustný aj iný spôsob úhrady ceny dosiahnutej vydražením ako úhrada v hotovosti, uvedenie tohto spôsobu; spôsob úhrady ceny dosiahnutej vydražením nesmie byť pre vydražiteľa spojený s nadbytočnými ťažkosťami,
- h) dátum a čas vykonania obhliadky predmetu dražby, pri hnutelných veciach tiež miesto konania obhliadky a organizačné opatrenia na zabezpečenie obhliadky,
- i) pri spoločnej dražbe poradie, v ktorom budú jednotlivé predmety dražby dražené,
- j) podmienky odovzdania predmetu dražby vydražiteľovi,
- k) meno, priezvisko a sídlo notára, ktorý bude priebeh dražby osvedčovať notárskou zápisnicou.

Podľa § 17 ods. 2 cit. zákona oznámenie o dražbe uverejní dražobník v registri dražieb najmenej 15 dní pred otvorením dražby, ak tento zákon neustanovuje inak.

Podľa § 17 ods. 3 cit. zákona ak je predmetom dražby nehnuteľnosť, podnik alebo jeho organizačná zložka alebo ak najnižšie podanie presiahne 500 000 Sk, uverejní dražobník oznámenie o dražbe v registri dražieb najmenej 30 dní pred začatím dražby.

Podľa § 17 ods. 5 cit. zákona v lehotách ustanovených v odsekoch 2 až 4 zašle dražobník oznámenie o dražbe

- a) navrhovateľovi dražby a v prípade, ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, aj vlastníkovi predmetu dražby,
- b) osobám, ktoré majú podľa oznámenia navrhovateľa dražby k predmetu dražby záložné alebo iné právo zapísané v katastri nehnuteľností, v Notárskom centrálnom registri záložných práv, 14) v evidencii podľa osobitných zákonov 15) alebo v listinách osvedčujúcich vlastnícke právo k predmetu dražby a nevyhnutných na nakladanie s ním,
- c) ak je predmetom dražby nehnuteľnosť, osobám, ktoré majú podľa oznámenia navrhovateľa dražby k predmetu dražby predkupné právo alebo iné vecné právo zapísané v katastri nehnuteľností,
- d) ak je predmetom dražby hnutelná 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. 3),
- 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 vlastníkom fyzickou osobou, alebo podľa sídla vlastníka, ak je vlastníkom právnickou osobou, a správcovi dane, v ktorého obvode sa nehnuteľnosť, podnik alebo jeho časť nachádza,
- g) ak ide o podnik alebo jeho časť, Protimonopolnému úradu Slovenskej republiky,

h) ak ide o 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 sa zúčastní na dražbe,

j) správcovi registra dražieb.

Podľa § 17 ods. 6 cit. zákona oznámenie o dražbe spolu s dodatkami (§ 18) je dražobník povinný pred začatím dražby vyvesiť vo verejne prístupnej časti objektu, v ktorom sa dražba koná.

Podľa § 20 ods. 2 cit. zákona účastník dražby je povinný na vyzvanie dražobníka alebo osoby ním písomne poverenej preukázať svoju totožnosť, prípadne oprávnenie konať za účastníka dražby, dať sa zapísať do zoznamu účastníkov dražby, a ak sú rozdávané dražobné čísla, prevziať dražobné číslo; ak bolo požadované zloženie dražobnej zábezpeky, je účastník dražby povinný doložiť aj doklad o zložení dražobnej zábezpeky. Účastník dražby je ďalej povinný doložiť čestné vyhlásenie, že nie je osobou vylúčenou z dražby. Zamestnanec príslušného živnostenského úradu poverený kontrolou vykonávania dražby sa preukazuje aj svojim poverením.

Podľa § 20 ods. 5 cit. zákona tomu, kto sa dostaví na zápis na dražbu pred jej začatím a preukáže, že spĺňa podmienky stať sa účastníkom dražby, musí byť umožnené zúčastniť sa na dražbe.

Podľa § 20 ods. 6 cit. zákona dražba sa otvára vyvolaním. Obsahom vyvolania je označenie a opis predmetu dražby a jeho odhadnutá alebo zistená cena, údaje o právach a záväzkoch na predmete dražby viazucích a s ním spojených, ak majú podstatný vplyv na hodnotu predmetu dražby, údaje o nájomných zmluvách týkajúcich sa predmetu dražby a záväzkoch z nich vyplývajúcich, najnižšie podania a najnižšie prihodenie. Ak je predmetom dražby kultúrna pamiatka, uvedie licitátor aj túto skutočnosť.

Podľa § 20 ods. 8 cit. zákona draží sa, ak účastníci dražby robia vyššie podanie. Ak nebolo cez dvojitú výzvu a vyhlásenie licitátora: "Ak neurobí niekto z prítomných účastníkov dražby podanie vyššie, ako bolo podanie naposledy urobené účastníkom dražby (označenie účastníka dražby, ktorý urobil najvyššie podanie), udelím mu príklep" urobené vyššie podanie, oznámi licitátor ešte raz posledné podanie a po tretej výzve vykoná príklep účastníkovi dražby, ktorý urobil najvyššie podanie. Svojím podaním je účastník dražby viazaný.

Podľa § 20 ods. 9 cit. zákona ak urobí niekoľko účastníkov dražby súčasne rovnaké podanie v rámci toho istého vyvolania a ak nebolo urobené vyššie podanie, rozhodne licitátor žrebom o tom, komu z nich príklep udelí.

Podľa § 20 ods. 12 cit. zákona udelením príklepu je dražba ukončená.

Podľa § 20 ods. 14 cit. zákona ak ide o dražbu nehnuteľnosti, podniku alebo jeho časti alebo ak najnižšie podanie hnutelných vecí, práv a iných majetkových hodnôt presiahne sumu 1 000 000 Sk, musí byť priebeh dražby osvedčený notárskou zápisnicou.

Podľa § 21 ods. 2 cit. zákona 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. Toto právo zaniká, ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa konania dražby.

Podľa § 21 ods. 3 cit. zákona súd určí neplatnosť dražby, ak je na tom naliehavý právny záujem.

Podľa § 24 ods. 1 cit. zákona po ukončení dražby vyhotoví dražobník bez zbytočného odkladu zápisnicu o vykonaní dražby, ak sa priebeh dražby neosvedčuje notárskou zápisnicou.

Podľa § 24 ods. 2 cit. zákona v zápisnici o vykonaní dražby dražobník uvedie

- a) dátum, miesto a čas vykonania dražby; ak ide o opakovanú dražbu, uvedie i túto skutočnosť
- b) označenie predmetu dražby a jeho príslušenstva, práv a záväzkov na predmete dražby viazucích a s ním spojených, stavu, v akom sa predmet dražby nachádza, a odhad jeho ceny,
- c) označenie navrhovateľa dražby, a ak je možné, aj označenie bývalého vlastníka predmetu dražby,
- d) najnižšie podanie,
- e) označenie dražobníka a licitátora (licitátorov),
- f) označenie vydražiteľa,
- g) cenu dosiahnutú vydražením.

Podľa § 24 ods. 3 cit. zákona súčasťou zápisnice je podpísaný rovnopis oznámenia o dražbe (§ 17 ods. 7) a jeho prípadné dodatky (§ 18)

Podľa § 24 ods. 4 cit. zákona zápisnicu o vykonanej dražbe podpíše dražobník, licitátor a vydražiteľ. Ak odmietne vydražiteľ zápisnicu o vykonaní dražby podpísať, uvedie to dražobník v zápisnici.

Podľa § 24 ods. 7 cit. zákona zápisnicu o vykonanej dražbe zašle dražobník do piatich dní odo

dňa konania dražby osobám uvedeným v § 17 ods. 5.

Podľa § 24 ods. 8 cit. zákona ak sa priebeh dražby osvedčuje notárskou zápisnicou, na obsah notárskej zápisnice platia ustanovenia odsekov 2 až 6 obdobne.

Podľa § 24 ods. 9 cit. zákona ak bolo oznámenie o dražbe uverejnené v registri dražieb, uverejní tam dražobník aj údaje podľa odseku 2 písm. a), b) a e); dražobník uverejní aj výšku ceny dosiahnutú vydražením alebo skutočnosť, že nebolo urobené ani najnižšie podanie.

Podľa § 25 ods. 1 cit. zákona náklady dražby sa hradia z výťažku dražby; súčasťou nákladov dražby je aj odmena a náhrada hotových výdavkov notára, ak tento zákon neustanovuje alebo zmluva o vykonaní dražby neurčuje inak.

Podľa § 26 ods. 5 cit. zákona ak je cena dosiahnutá vydražením vyššia ako 200.000 Sk, je vydražiteľ povinný zaplatiť cenu dosiahnutú vydražením do 5 dní od skončenia dražby, ak sa vydražiteľ s navrhovateľom dražby nedohodli inak.

Podľa § 27 ods. 1 cit. zákona ak uhradil vydražiteľ cenu dosiahnutú vydražením v ustanovenej lehote, predchádza na neho vlastnícke právo alebo iné právo k predmetu dražby udelením príklepu.

Podľa § 29 ods. 2 cit. zákona ak ide o nehnuteľnosť, podnik alebo jeho časť, odovzdá predchádzajúci vlastník predmet dražby na základe predloženia osvedčeného odpisu notárskej zápisnice a doloženia totožnosti vydražiteľa podľa podmienok uvedených v oznámení o dražbe bez zbytočných prietahov. Dražobník je povinný na mieste spísať zápisnicu o odovzdaní predmetu dražby. V zápisnici uvedie okrem označenia predchádzajúceho vlastníka predmetu dražby, dražobníka, vydražiteľa a predmetu dražby najmä podrobný opis stavu, v akom sa predmet dražby vrátane príslušenstva nachádzal pri odovzdaní práv a záväzkov viaznucich na predmete dražby.

Podľa § 29 ods. 4 cit. zákona zápisnicu o odovzdaní predmetu dražby podpíšu predchádzajúci vlastník predmetu dražby, vydražiteľ a dražobník. Jedno vyhotovenie zápisnice dostane predchádzajúci vlastník a dve vyhotovenia dostane vydražiteľ.

Podľa § 33 ods. 2 cit. zákona navrhovateľ dražby zodpovedá sa správnosť vyhlásenia o tom, že predmet dražby je možné dražiť (§ 7 ods. 2). Záložný veriteľ zodpovedá za pravosť, výšku a splatnosť pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva. Zodpovednosti za škodu, ktorá vznikne porušením povinnosti podľa tohto odseku, sa nemožno zbaviť.

Podľa § 33 ods. 3 cit. zákona dražobník zodpovedá za škodu, ktorú spôsobil porušením ustanovení tohto zákona. Tejto zodpovednosti sa zbaví, ak preukáže, že škode nemohol zabrániť ani pri vynaložení úsilia, ktoré možno od neho spravodlivo požadovať. Dražobník zodpovedá i za škodu spôsobenú tretím osobám postupom licitátora; tejto zodpovednosti sa nemožno zbaviť.

Podľa § 33 ods. 8 cit. zákona osoba povinná vydať predmet dražby zodpovedá vydražiteľovi za škodu spôsobenú omeškaním s odovzdaním predmetu dražby.

Podľa § 6 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov na správu domu sa zriaďuje spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len "spoločenstvo"), ak vlastníci bytov a nebytových priestorov neuzavrú zmluvu o výkone správy s inou právnickou osobou alebo fyzickou osobou (ďalej len "správca"), najmä s bytovým družstvom.

Podľa § 7b ods. 4 cit. zákona vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní uhrádzať finančné prostriedky do fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrady za plnenia. Spoločenstvo zodpovedá za záväzky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktoré vznikli pri výkone správy, až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a

opráv v príslušnom dome. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovaru, ktoré obstaráva spoločenstvo v rámci zmluvy o výkone správy, nesie vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, iba ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv spoločenstvu.

Podľa § 7c ods. 1 cit. zákona orgánmi spoločenstva sú

- a) predseda,
- b) rada,
- c) zhromaždenie,
- d) iný orgán, ak tak ustanoví zmluva o spoločenstve.

Podľa § 8 ods. 1 cit. zákona správcom môže byť právnická osoba alebo fyzická osoba podnikateľ, ktorá má v predmete činnosti správu a údržbu bytového fondu. Činnosť správcu môže byť vykonávaná len podľa tohto zákona.

Podľa § 8 ods. 5 cit. zákona správca zodpovedá vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich z tohto zákona alebo zo zmluvy o výkone správy.

Podľa § 8a ods. 1 cit. zákona vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvoria so správcom písomnú zmluvu o výkone správy. Zmluva o výkone správy obsahuje najmä

- a) vzájomné práva a povinnosti správcu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu,
- b) spôsob výkonu správy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku,
- c) zásady hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi,
- d) zásady platenia úhrad za plnenia a hospodárenie s nimi,
- e) zásady určenia výšky platieb za správu,
- f) rozsah a obsah správy o činnosti správcu podľa odseku 2.

Podľa § 8a ods. 3 cit. zákona zmluva o výkone správy sa uzatvára so správcom písomne na neurčitý čas. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome môžu vypovedať zmluvu o výkone správy len na základe rozhodnutia podľa § 14. Výpovedná lehota je šesť mesiacov, ak sa zmluvné strany v zmluve o výkone správy nedohodnú inak. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Podľa § 8b ods. 1 cit. zákona správca je povinný vykonávať správu majetku vlastníkov samostatne, vo svojom mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Podľa § 8b ods. 2 cit. zákona pri správe majetku vlastníkov je správca povinný najmä

- a) hospodáriť s ním s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy,
- b) dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými,
- c) zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb,
- d) vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
- e) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky,
- f) umožniť vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv,
- g) zvolať schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo ke (1) Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní v súlade so zmluvou o spoločenstve alebo so zmluvou o výkone správy poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade 10) vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome spravidla vždy na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu.

Podľa § 10 ods. 1 cit. zákona vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní v súlade so zmluvou o spoločenstve alebo so zmluvou o výkone správy poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade 10) vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome spravidla vždy na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Vlastníci bytov a nebytových priestorov znášajú v dome náklady podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu určeného podľa § 5 ods. 1 písm. b).

Podľa § 14 ods. 1 cit. zákona vlastníci bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve a pozemku na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len "schôdza vlastníkov"). Oznámenie o schôdzi vlastníkov musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome minimálne desať dní pred dňom konania schôdze. Výsledok hlasovania sa oznamuje bezodkladne spôsobom v dome obvyklým.

Podľa § 14 ods. 2 cit. zákona pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak tento zákon neustanovuje inak. Ak počet zúčastnených vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome neumožňuje hodinu po začatí schôdze vlastníkov právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených.

Podľa § 14 ods. 3 cit. zákona ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodujú o úvere a o zabezpečení pohľadávok vyplývajúcich z poskytnutého úveru, o vstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov v dome, o zmene spôsobu výkonu správy a o zmluve o spoločenstve

rozhoduje sa vždy hlasovaním na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Na toto hlasovanie sa nevzťahujú ustanovenia odsekov 2 a 6. Podľa § 14 ods. 6 cit. zákona ak tento zákon neustanovuje inak, môžu sa vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome dohodnúť na hlasovaní písomnou formou. Pred hlasovaním písomnou formou musia byť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome desať dní vopred informovaní o predmete hlasovania. Navrhnuť hlasovanie písomnou formou môže len predseda, ktorý uverejní informáciu o predmete hlasovania spôsobom v dome obvyklým. Po vykonaní hlasovania písomnou formou predseda za účasti ďalších dvoch vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zistí výsledok hlasovania a oznámi ho spôsobom v dome obvyklým. V prípade neúspešného hlasovania sa predmet hlasovania prerokuje na schôdzi vlastníkov podľa odseku 2. Hlasovanie písomnou formou sa nemôže opakovať. Prehlasovaní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome majú právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol.

Podľa § 15 ods. 1 cit. zákona na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, vzniká zo zákona k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome záložné právo 16) v prospech spoločenstva; ak sa spoločenstvo nezriaďuje, vzniká zo zákona záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Vznik a zánik záložného práva sa zapíše do katastra nehnuteľností. 17)

Podľa § 31 ods. 2 cit. zákona zmluvy o výkone správy, ktoré boli uzavreté pred nadobudnutím účinnosti tohto zákona, sa považujú za zmluvy o výkone správy podľa tohto zákona. Správcovia, ktorí vykonávali činnosť podľa doterajších predpisov, sú povinní zosúladiť svoju činnosť s týmto zákonom najneskôr do šiestich mesiacov od nadobudnutia jeho účinnosti edmet hlasovania týka.

V danom prípade súd zistil, že dňa 02.08.2007 bola vykonaná dražba vo C. J.

odporcom v 2. rade na nehnuteľnosť v kat. území Š., ved. na LV č. XXXX ako byt č. X,

na X. poschodí obytného domu, vchod č. XX, v bytovom dome súpisného čísla XXX na parc.č.

XXXX, kde navrhovateľka bola výlučnou vlastníčkou tohto bytu ako aj podielu priestoru na

spoločných častiach a spoločných zariadeniach toho obytného domu v podiely

XXXXXX/XXXXXXXXX/V. navrhovateľka v návrhu uviedla, že žiada, aby súd vyslovil neplatnosť dražby

z dôvodov, že dlh vyčíslený vo výške 21.298Sk odporcom v 1. rade neexistuje a preto ani nemôže byť

z tohto titulu vyčíslený úrok z omeškania a okrem toho v zmluve o výkone správy bolo dohodnuté, že v

prípade omeškania s platbou zaplatí vlastník poplatok z omeškania a nie úrok z omeškania. V danom

prípade súd poukazuje na znalecký posudok znalca Ing. I. Ž. pod č. 10/2014 zo dňa 02.06.2014, kde

znalec vo svojom znaleckom posudku poukázal na tú skutočnosť, že v Bode 6 skúmaný nedoplatok v

celkovom objeme 62.394 Sk ( 2071,10 €) je v predloženej dokumentácii doložený v úplnosti a správne.

Navrhovateľka v návrhu na č.l. 5 svojho návrhu ďalej uviedla, že v zmluve o výkone správy nebol odporca

v 1. rade splnomocnený vlastníckmi bytov vymáhať vzniknuté nedoplatky a vykonávať funkciu záložného

veriteľa. Súd v danom prípade poukazuje na § 31 ods. 1 zákona č. 182/1993 Zb. podľa ktorého zmluvy

o výkone správy, ktoré boli uzavreté pred nadobudnutím účinnosti tohto zákona sa považujú za zmluvy

o výkone správy podľa tohto zákona, pričom správcovia, ktorí vykonávali činnosť podľa doterajších

predpisov sú povinní zosúladiť svoju činnosť s týmto zákonom najneskôr do 6 mesiacov od nadobudnutia

jeho činnosti. Z predložených dokladov ako na č.l. 17 súd zistil, že dňa 22.06.1995 bola uzatvorená

medzi odporcom v 1. rade a navrhovateľkou zmluva o výkone správy podľa § 8 zákona č. 182/1993

Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Z článku 1 predmetnej zmluvy súd zistil, že vlastníci

bytov poverili správcu k zabezpečovaniu prevádzky domu, bytov a zabezpečovaním údržby a opráv

spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva bytového domu súp. č. XXX na ulica K. K. C.

Š. za podmienok uvedených v tejto zmluve. V článku 2 tejto zmluvy sú označené práva a povinnosti

správu a to

v bode 1, 2 predmetného článku. Z článku 2 bod 5 veta prvá súd ďalej zistil, že vlastník bytu, teda v danom prípade navrhovateľka bola povinná vyúčtovaním zistení nedoplatok na skutočných nákladoch za poskytnuté plnenie uhradiť do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. V danom prípade teda poukazujúc na návrh navrhovateľky ktorá v návrhu uviedla, že v zmluve o výkone správy nebol odporca v 1. rade

splnomocnený vlastníkami bytov vymáhať vzniknuté nedoplatky súd poukazuje na § 31 ods. 2 zákona č. 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov podľa ktorého zmluvy o výkone správy ktoré boli uzavreté pred nadobudnutím účinnosti tohto zákona sa považujú za zmluvy o výkone správy podľa tohto zákona a správcovia sú povinní zosúladiť svoju činnosť s týmto zákonom najneskôr od 6 mesiacov od nadobudnutia jeho účinnosti. Z predložených dokladov ako na č.l. 82 súd ďalej zistil, že dňa 09.10.2006 sa konalo zasadnutie schôdze vlastníkov bytov, kde vlastníci bytov v bode 6 sa dohodli o tom, že 85% vlastníkov bytov súhlasilo s poverením odporcu v 1. rade výkonom záložného práva a taktiež uzavretím zmluvy na vykonanie dobrovoľnej dražby na byt toho vlastníka bytu, ktorý v rozpore s platnými ustanoveniami zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov porušuje svoje platobné povinnosti riadne a včas platiť za správu bytového domu, služby spojené s užívaním bytu do fondu prevádzky, údržby a opráv. Bolo to schválené tým, ak výška nedoplatku presahuje 40.000 Sk vrátane úrokov z omeškania a preto môže pristúpiť v takýchto prípadoch k výkonu záložného práva. Na č.l. 84 spisu sa nachádza prezenčná listina zo zasadnutia členskej schôdze zo dňa 09.10.2006, kde sa nachádza podpis 26 členov t. j. vlastníkov bytov, pričom súd z predmetnej prezenčnej listiny zistil, že sa tam nachádza aj podpis navrhovateľky, pod poradovým číslom 9. Čo sa týka poverenia poukazujúc na § 15 zákona č. 182/1993 Z.z. súd v danom prípade poukazuje na poverenie vlastníkov bytov bytového domu K. K. XX, Š. (č.l. 85) kde vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome K. K. XX, Š., súp. č. XXX poverili správcu bytového domu a to odporcu v 1. rade výkonom záložného práva a taktiež uzavretím zmluvy na vykonanie dobrovoľnej dražby na byt toho vlastníka bytu, ktorý v rozpore s platnými ustanoveniami zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov porušuje svoje platobné povinnosti riadne a včas platiť za správu bytového domu, služby spojené s užívaním bytu a do fondu prevádzky, údržby a opráv s tým, že vysporiadanie tejto pohľadávky sa uspokojí z výťažku predanej ceny bytu. Z predloženého poverenia súd zistil, že z 40 vlastníkov bytov toto poverenie nepodpísali šiesti medzi ktorými sa nachádza navrhovateľka. To znamená, že odporca v 1. rade bol splnomocnený vlastníkami bytov vymáhať vzniknuté nedoplatky a v danom prípade vykonávať funkciu záložného veriteľa. Navrhovateľka ďalej v návrhu č.l. 5 namietala, že pri hlasovaní vlastníkov bytov písomnou formou, ktorým odporca v 1. rade chcel získať súhlas s vymáhaním nedoplatkov, neboli dodržané podmienky pre platnosť takéhoto hlasovania uvedené v § 14 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z. a preto bolo jej znemožnené uplatniť si právo, obrátiť sa na súd, aby vo veci rozhodol. V danom prípade súd poukazuje na tú skutočnosť, že je to pravda, že v § 14 ods. 6 cit. zákona je uvedená skutočnosť, že ak tento zákon neustanovuje inak, môžu sa vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome dohodnúť na hlasovaní písomnou formou.

V danom prípade však odporca v 1. rade a ani vlastníci bytov sa nerozhodli na hlasovaní písomnou formou. Súd v danom prípade poukazuje na § 14 ods. 6 cit. zákona, že vlastníci bytov teda môžu ale nemusia sa dohodnúť na hlasovaní písomnou formou. V danom prípade z prezenčnej listiny čo do zasadnutia členskej schôdze konaného dňa 09.10.2006 o 19,00 hod. (č.l. 84) súd zistil, že zo 40 vlastníkov bytov boli prítomní 26, teda nadpolovičná väčšina (65%) a preto boli splnené všetky podmienky na schválenie a súhlas k bodu 6 ako to už súd hore uviedol, nehovoriac o tom, že na tomto zasadnutí čo už súd hore uviedol na prezenčnej listine sa nachádza aj podpis navrhovateľky. Čo do ďalšieho tvrdenia navrhovateľky na č.l. 5 návrhu že ak aj odporca v 1. rade pri písomnom hlasovaní dosiahol súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov s tým, aby vymáhal nedoplatky, nebol to súhlas na podanie návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby. Súd ohľadne tohto tvrdenia navrhovateľky ako už hore uviedol poukazuje na poverenie vlastníkov bytov bytového domu K. K. XX v Š.O. (č.l. 85) z ktorého vyplýva, že vlastníci bytov a nebytových priestorov v súlade s § 15 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových

priestorov poverili odporcu v 1. rade a to na výkon záložného práva a taktiež na uzavretie zmluvy na vykonanie dobrovoľnej dražby na byt toho vlastníka bytu, ktorý v rozpore s platnými ustanoveniami zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktorým porušuje svoje platobné povinnosti riadne a včas platiť za správu bytového domu, služby spojené s užívaním bytu a do fondu prevádzky údržby a opráv, pričom pri vysporiadaní tejto pohľadávky sa uspokojí z výťažku predanej ceny. Na poverení vlastníci bytov uviedli, že uvedené poverenie svojím podpisom v plnom rozsahu potvrdzujú. Ako súd už hore uviedol na poverení sa nachádza 34 podpisov zo 40 vlastníkov bytov, nenachádza sa len podpis 6 vlastníkov bytov, to znamená v danom prípade bol to daný súhlas zo strany nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov na podanie návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby zo strany odporcu v 1. rade Navrhovateľka ďalej v návrhu na č.l. 5 ďalej namietala porušenie ustanovenia § 12

ods. 1 cit. zákona pretože cena predmetnej dražby uvedená v znaleckom posudku zo dňa 12.06.2007 sa už zďaleka nepribližovala skutočnú všeobecnú cenu za ktorú sa takýto byt predáva v súčasnosti v Š., pričom znalecký posudok bol vypracovaný viac ako mesiac pred požadovaním obhliadkou bytu len na základe podkladov, ktoré mal odporca v 1. rade o pôvodnom vnútornom vybavení tohto bytu, tak nemohol brať do úvahy nové vnútorné vybavenie, ktoré uhradila z vlastných prostriedkov. Ďalej uviedla, že v rovnako ako najnižšie podanie, ktoré bolo zrejme dohodnuté v zmluve o vykonaní dražby nezodpovedá všeobecnej cene tohto bytu a samotný výkon vymáhania dlhu vo výške 21.298 Sk keby aj existoval spôsobom dobrovoľnej dražby pri ktorej hrozí vlastníčkovi bytu závažná ujma je v rozpore s § 3 OZ. Súd v danom prípade poukazuje na § 8b ods. 1 zákona č. 182/1993 Zb. podľa ktorého správca je povinný vykonávať správu majetku vlastníkov bytov samostatne, vo svojom mene, a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pričom je povinný hospodáriť pri správe majetku s odbornou starostlivosťou a v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy, vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, pričom je povinný sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky, ako aj zvolať schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podľa potreby.

Súd v danom prípade poukazuje na § 12 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách podľa ktorého dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej mieste a v čase konania dražby, keď ide o nehnuteľnosť, musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom, ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako 6 mesiacov. V danom prípade súd poukazuje na tú skutočnosť, poukazujúc na zistení skutkový stav a to aj poukazujúc na vyjadrenie navrhovateľky, že navrhovateľka znalca do bytu nepustila a tým spôsobom znalec ohodnotil predmet dražby na základe vyžiadaných dokladov od odporcu v 1. rade a podľa týchto dokladov určil všeobecnú cenu nehnuteľnosti, znalecký posudok vypracovala v danom prípade znalkyňa Ing. S. Z..

Z dražobného spisu ktorý súdu predložil odporca v 2. rade súd zistil, že odporca v 1. rade posla upomienku spolu s upozornením pre navrhovateľkou dňa 10.08.2006 s tým, že celková pohľadávka zo strany odporcu je vo výške 86.789 Sk z ktorej sumy je suma 54.215 Sk ako nedoplatok voči odporcovi v 1. rade a poplatky ( úroky) z omeškania vo výške 32.574 Sk, teda celková pohľadávka 86.789 Sk. V upomienke bola upozornená navrhovateľka, že ak do 31.08.2006 pohľadávku nevyrovnaná v plnom rozsahu, odporca v 1. rade pristúpi k uspokojeniu tejto oprávnenej pohľadávky predajom jej bytu. Žiadosťou zo dňa 13.03.2007 odporca v 1. rade na základe rozhodnutia poverenia vlastníkov bytov v bytovom dome K. K. XX C. Š. žiadal odporcu v 2. rade o vymoženie ich pohľadávky z výťažku z predaja bytu na dobrovoľnej verejnej dražbe vlastníčky bytu č. X v bytovom dome K. K. XX a to od navrhovateľky ktorá napriek ich všetkým snahám, upomienkam a výstrahám doposiaľ nebola ochotná vysporiadať svoj záväzok voči odporcovi v 1. rade. Čo sa týka aktualizácii nedoplatkov k 31.03.2007 odporca v 1. rade oznámil odporcovi v 2. rade nedoplatok zo strany navrhovateľky spolu s poplatkom/ úrokom z omeškania spolu vo výške 64.616 Sk.

Súd poukazuje v danom prípade na § 6 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, podľa ktorého dražobníkom je osoba, ktorá organizuje dražbu a spĺňa podmienky ustanovené týmto a osobitným zákonom a vzniklo je oprávnenie na prevádzkovania príslušnej živnosti.

Z výpisu z obchodného registra na odporcu v 2. rade súd zistil, že ako predmet činnosti odporcu v 2. rade má v predmete činnosti organizovanie dobrovoľných dražieb. To znamená, že odporca v 2. rade teda má v predmete činnosti organizovať a vykonávať dražby v súlade s § 6 ods. 1 cit. zákona. Z návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby predajom nehnuteľnosti medzi odporcom v 1. a 2. rade zo dňa 26.03.2007 súd zistil, že navrhovateľ dražby navrhol dražobníkovi vykonať dobrovoľnú dražbu za podmienok ustanovených zákonom č. 527/2002 Z.z. a zmluvy o vykonaní dražby na nehnuteľnosti ved. na LV č. XXXX k.ú. Š., súp. číslo stavby XXX, K. K. XX, D. Č.. X, na treťom podlaží pričom predmet dražby je vo výlučnom vlastníctve navrhovateľky, teda sú splnené podmienky podľa § 7 ods. 2 a ods. 4 cit. zákona. Ako dôvod dražby uviedol uspokojenie splatnej pohľadávky odporcu v 1. rade, ktorá je zabezpečená záložným právom zriadením pre predmet dražby a to predajom predmetu dražby na dobrovoľnej dražbe organizovanej dražobníkom, t.j. odporcom v 2. rade. Právny titul je teda nedoplatok na úhradách za platby spojené s užívaním bytu, pričom odporca v 1. rade je veriteľom v zmysle § 15 a 8b zákona č. 182/1993 Z.z. konajúc v mene všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov vo svojom

mene na ich účet. Záložné právo k predmetu dražby zabezpečujúce pohľadávku vzniklo na základe § 15 zákona č. 182/1993 Z.z. ( bod 4).

Podľa § 7 ods. 2 čo do vyhlásenia navrhovateľa dražby súd zistil a to z návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby, že navrhovateľ vyhlásil v súlade s § 7 ods. 2 cit. zákona, že mu nie sú známe žiadne skutočnosti pre existenciu ktorých by nebolo možné dražiť všetky údaje, ktoré uviedol dražobníkovi v tomto návrhu na vykonanie dražby a ktoré sú pravdivé a zodpovedajú skutočnosti, ďalej v bode 3 že pohľadávka pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva je pravá, je uvedená v bode č. 6 článku 5 tohto návrhu a je splatná. Tým boli splnené podmienky § 7 ods. 2 cit. zákona. V dražobnom spise sa ďalej nachádza list vlastníctva č. XXXX k.ú. Š., tým sú splnené podmienky § 7 ods. 3 podľa ktorého ak je predmetom dražby nehnuteľnosť, je navrhovateľ dražby povinný predložiť dražobníkovi list vlastníctva nie starší ako tri mesiace, pričom LV č. XXXX v k.ú. Š. je zo dňa 29.05.2007 a dražba bola vykonaná 02.08.2007. Čo do § 7 ods. 4 podľa ktorého navrhovateľ dražby je povinný označiť osoby, ktoré majú predkupné právo k predmetu dražby z predmetného LV č. XXXX k.ú. Š. súd zistil, že na liste vlastníctva takéto osoby zapísané nie sú, byt bol vo výlučnom vlastníctve navrhovateľky. Súd ďalej zistil poukazujúc na vyššie uvedené skutočnosti, že navrhovateľ dražby t. j. odporca v 1. rade v zmysle § 151 ma ods. 6 OZ ako záložný veriteľ bol osobou oprávnenou konať a bol v zmysle § 7 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách navrhnuť dražobníkovi, t.j. odporcovi v 2. rade aby vykonal na predmet dražby dobrovoľnú dražbu.

Navrhovateľke bolo dňa 13.04.2007 doručené oznámenie o začatie realizácie zákonného záložného práva a to v zmysle ustanovenia § 151 I OZ z dôvodu nedoplatku - dlhu v celkovej výške 73.394 Sk ku dňu 28.02.2007 a to z titulu nedoplatkov na úhradách za platby spojené s užívaním bytu a nedoplatkov do fondu prevádzky, údržby a opráv. Predmetom záložného práva bola nehnuteľnosť zapísaná na LV č. XXXX k.ú. Š., byt č. X, na treťom poschodí, vchodu č. XX, bytového domu súp. čísla XXX na ulica K. K., V. Š. v podiele X/X ako aj podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu. V tomto oznámení odporca v 1. rade oznámil navrhovateľke, že výkon záložného práva bol oprávnený zaťa vzhľadom na ust. § 8b zákona č. 182/1993 Z.z. pretože ako správca bytového domu spravuje pohľadávky vlastníkov bytov a nebytových priestorov voči dlžníkom, ktoré vznikli ako nedoplatok na úhradách za platby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru. Zároveň bola navrhovateľka upozornená, že v zmysle príslušných ustanovení OZ je záložným právom zabezpečená celá pohľadávka vrátane príslušenstva a pokiaľ nebude splatená, nebude zastavená realizácia zákonného záložného práva. Spôsobom výkonu záložného práva bude predaj zálohy na

verejnej dražbe podľa príslušných ustanovení zákona 527/2002 Z.z. v lehote 30 dní od doručenia tohto oznámenia a dlh v prípade ak nebude uhradený bude uspokojený z výťažku dobrovoľnej dražby. Navrhovateľka ďalej bola upozornená na to, že vzhľadom na začatie výkonu záložného práva uzatvoril odporca v 1. rade zmluvu o vykonaní dobrovoľnej dražby, ktorej predmetom bolo vykonanie dobrovoľnej dražby na predmetný byt. Z tohto dôvodu pristúpila 30 deň po doručení tohto oznámenia k vypracovaniu znaleckého posudku a následnému uverejneniu Oznámenia o dražbe. Bola jej ďalej oznámená skutočnosť, že ak nedôjde k úhrade dlhu v lehote pred objednaním znaleckého posudku, náklady účelne vynaložené na vymáhanie pohľadávky nebudú v sume štyroch úkonov právnej pomoci alebo omnoho vyššie, pretože bude potrebné uhradiť poplatky za vypracovanie znaleckého posudku a ďalšie poplatky. Úhrada týchto nákladov podľa oznámenia je tiež zabezpečená zákonným záložným právom. Zároveň bola navrhovateľka upozornená, že v zmysle § 151 I ods. 2 OZ od momentu doručenia tohto oznámenia nesmie previesť predmet záložného práva na iného bez súhlasu záložných veriteľ, resp. správcovskej spoločnosti. V prípade, ak navrhovateľka riadne a včas zaplatí žiadanú čiastku, bude jej zmluvný vzťah s končenou splatnosťou vyriešený.

Z dôvodu, že dlh nebol uhradený, zo strany odporcu v 2. rade bola dňa 15.05.2007 vypracovaná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku na predmet dražby, teda na byt č. X na treťom poschodí, vchodu č. XX, bytovom dome XXX, na ulici K. K. C. Š. ved. na LV č. XXXX ako aj na podiely priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu. Oznámením zo dňa 15.05.2007 odporca v 2. rade oznámil navrhovateľke, že dňom 15.05.2007 bol spis č. XX/XX postúpený odporcovi v 2. rade na vymáhanie v dôsledku uplynutia 30 dňovej zákonnej lehoty na zaplatenie. Oznámením - ohodnotením predmetu dražby odporca v 2. rade ďalej dňa 15.05.2008 oznámil navrhovateľke, že v zmysle § 12 ods. 1 a 2 zákona č. 527/2002 Z.z. nakoľko prebieha realizácia záložného práva formou dobrovoľnej dražby ako dražobník, ktorej predmetom bude záloh na nehnuteľnosť na LV č.

XXXX J.Ú. Š., D. Č. X s príslušenstvom bude dňa 02.06.2007 v čase od 10,00 hod. 15,00 hod. ohodnotená nehnuteľnosť znalcom Ing. S. Z. za účelom zistenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti formou znaleckého posudku, pričom navrhovateľka bola vyzvaná k tomu, aby sa na miesto obhliadky dostavila a umožnila vykonanie potrebných úkonov. Bola ďalej vyzvaná, že v zmysle ustanovenia § 12 ods. 2 cit. zákona vlastník predmetu dražby ako aj osoba, ktorá má predmet dražby v držbe je povinná umožniť vykonanie ohodnotenia ako aj obhliadku predmetu dražby. Predmetné výzvy boli navrhovateľke doručené 06.05.2007. S tým boli splnené podmienky podľa § 12 ods. 1 zákona č. 527/2002. Bola splnená aj podmienka poukazujúca na § 12 ods. 2 posledná veta cit. zákona podľa ktorého doba obhliadky musí byť vo výzve ustanovení s prihliadnutím na charakter draženej veci, pri nehnuteľnosti s pravidla tri týždne po odoslaní výzvy.

Poukazujúc na tú skutočnosť, že zo strany navrhovateľky napriek tomu, že nebolo umožnené obhliadka predmetu dražby poukazujúc na § 12 ods. 2 veta prvá cit. zákona znalkyňa vyhotovila znalecký posudok pod č. XX/XXXX dňa 12.07.2007, pričom podľa udania znalkyne znalecký posudok bol vykonaný na základe podkladom získané znalcom a to výpisom z LV č. XXXX, kópiou katastrálnej mapy, dokladom o veku stavby, z chematickým zobrazením bytu č. X, vo vchode XX, v bytovom dome XXX na treťom poschodí ako aj miestnou obhliadkou, zameraním a miestnym šetrením dňa 02.06.2007 s vyhotovením farebnej dokumentácie bytového domu č. súp. XXX. V bode 1.9 znalkyňa ďalej uviedla, že vlastníčka bytu aj napriek tomu, že v čase obhliadky sa zdržala doma neumožnila obhliadku domu a miestne šetrenie, preto vybavenie bytu berie ako štandardná. Na základe týchto skutočností znalkyňa určila všeobecnú hodnotu bytu vo výške po zaokrúhlení 490.000 Sk. Čo sa týka zmluvy o vykonaní dražby, ktorá je súčasťou dražobného spisu zo dňa 26.03.2007 súd zistil, že táto bola uzatvorená medzi odporcami v 1. a 2. rade tým bola poslnená podmienka § 16 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách. Predmetná zmluva o vykonaní dobrovoľnej dražby obsahuje označenie navrhovateľa a to odporcu v 1. rade, dražobníka t.j. odporcu v 2. rade, predmet dražby a to nehnuteľnosť na LV č. XXXX, k.ú. Š., a to byt č. X na treťom pochodí vchodu č. XX v bytovom dome XXX na ulici K. K. v podiele 1/1 a podielu priestoru na spoločných a spoločných zariadeniach domu v podiele

XXXXXXXX/XXXXXXXXX, najnižšie podanie, ktorá je v článku V vo výške 1.200.000 Sk, predpokladané náklady dražby a výšku odmeny dražobníka alebo spôsob jej určenia alebo dohodu o tom, že dražba bude vykonaná bezplatne, pričom tieto skutočnosti sú uvedené v článku VI bod 2 v zmluvy o vykonaní dobrovoľnej dražby. Čo do písomného vyhlásenia navrhovateľa dražby, že predmet dražby je možné dražiť a to podľa § 7 ods. 2 tieto skutočnosti sú uvedené v bode I, bod IV. Čo do § 16 ods. 3 podľa ktorého ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ zmluva o vykonaní dražby musí obsahovať označenie vlastníka predmetu dražby a dôvody pre ktoré je navrhované konanie dražby súd zo zmluvy o vykonaní dobrovoľnej dražby zistil, že v bode I, bod II je uvedené označenie vlastníka predmetu dražby a to navrhovateľka D. A., R.. XX.XX.XXXX, bytom Š., K. K. XX ako aj dôvod ako nedoplatok na úhradách za platby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a ako nedoplatok do fondu prevádzky, údržby a opráv za časové obdobie od 28.02.2007 vo výške 62.394 Sk. Tým boli splnené podmienky § 17 ods. 3 cit. zákona. Podľa § 16 ods. 4 v zmluve možno dohodnúť aj oprávnenie licitátora znížiť najnižšie podanie. Táto skutočnosť je uvedená v zmluve o vykonaní dobrovoľnej dražby v bode V bod III. Súd teda konštatuje, že zmluva uzavretá medzi navrhovateľom dražby a dražobníkom obsahuje náležitosti ustanovené týmto zákonom.

Čo do oznámenia o dražbe súd zistil, že tá bola vyhotovená v zmysle § 17 cit. zákona o dobrovoľných dražbách, nakoľko podľa § 11 ods. 1 písm. a) sa tam nachádza označenie dražobníka a to odporcu v 2. rade, miesto a dátum a čas otvorenia dražby a to 02.08.2007 o 09,00 hod., čo do dražby, že ide o prvú dražbu poukazujúc na § 17 ods. 1 písm. c) cit. zákona, ďalej označenie a opis predmetu dražby a jeho príslušenstva, práv a záväzkov na predmete dražby viaznucich a s ním spojených, ak podstatným spôsobom ovplyvňujú hodnotu predmetu dražby, opis stavu v akom sa predmet dražby nachádza a jeho ohodnotenú alebo zistenú cenu, pričom ako označenie dražby je tam nehnuteľnosť k.ú. Š., C.. R. Q. Č. XXXX, D. Č. X, na treťom poschodí vchodu XX, bytového domu XXX na parc. č. XXXX, K. K. spoluvlastnícky podiel 1/1 ako aj podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu. V oznámení o dražbe sa ďalej nachádza opis predmetu dražby, ako to má na mysli § 17 ods. 1 písm. d) cit. zákona. V oznámení o dražbe sa nachádza aj najnižšie podania a minimálne prihodenie, ktoré môžu účastník dražby urobiť, poukazujúc na § 17 ods. 1 písm. e) cit. zákona a to najnižšie podanie vo výške 1.200.000 Sk, minimálne prihodenie 10.000 Sk, ako aj výška zábezpeky vo výške 350.000 Sk. Čo do § 17 ods. 1 písm. f) podľa ktorého ak požaduje zloženie dražobnej zábezpeky spôsob a lehotu

na jej zloženie, číslo účtu a adresu miesta, kde má byť dražobná zábezpeka zložená, čo je dokladom o zložení dražobnej zábezpeky, výške dražobnej zábezpeky a spôsob jej vrátenia, či je možné zložiť dražobnú zábezpeku platobnou kartou alebo šekom. Z oznámenia o dražbe súd zistil, že tieto skutočnosti sú uvedené ako spôsob zloženia dražobnej zábezpeky buď bezhotovostným prevodom na účet alebo zložením hotovosti k rukám dražobníkom, bankovou zárukou veriteľa bankovej záruky je označený odporca v 2. rade, a notárska úschova príjemcom z notárskej úschovy je tiež odporca v 2. rade. Čo do možnosti zloženia dražobnej zábezpeky platobnou kartou alebo šekom, je tam uvedená skutočnosť, že takýto spôsob nie je. Čo do § 17 ods. 1 písm. g) cit. zákona v oznámení o dražbe úhrada ceny dosiahnutej vydražením je uvedená, že cenu dosiahnutú vydražením do 200.000 Sk je vydražiteľ povinný uhradiť ihneď po príklepe nad túto sumu do 15 dní pokiaľ sa vydražiteľ s návrhom dražby nedohodnú inak. Čo do § 17 ods. 1 písm. h) cit. zákona oznámenie o dražbe je dátum obhliadky predmetu dražby, pričom je tam uvedený dátum 18.07.2007 o 14,00 hod. a druhá obhliadka 19.07.2007 o 14,00 hod. teda sú splnené aj podmienky § 17 ods. 1 písm. h) cit. zákona. Podľa zistenia súdu sú ďalej splnené podmienky § 17 ods. 1 písm. j) cit. zákona čo do odovzdania predmetu dražby vydražiteľovi, nakoľko v oznámení je uvedená skutočnosť, čo do podmienky odovzdania predmetu dražby, že vlastnícke právo k predmetu dražby predchádza na vydražiteľa udelením príklepu a po uhradení celej ceny dosiahnutej vydražením ku dňu udelenia príklepu. Čo do § 17 ods. 1 písm. k) cit. zákona aj táto skutočnosť je uvedená v oznámení o dražbe a to meno, priezvisko a sídlo notára, ktorý bude priebeh dražby osvedčovať notárskou zápisnicou, nakoľko je tam označený notársky úrad: S.. N. J., O. D. P., K. R. XX, XXX XX D..

Podľa § 17 ods. 2 cit. zákona oznámenie o dražbe uverejní dražobník v registri dražieb najmenej 15 dní pred otvorením dražby ak tento zákon neustanovuje inak. Súd z predloženého dražobného spisu zistil, že tam sa nachádza úradný výpis z notárskeho centrálného registra dražieb a to výpis ku dňu 27.06.2007, kde je označenie notára, ktorý registráciu vykonal a to Dr. N. J., R. Ú. C. D., sp. Zn. NCRdr XXXX/XXXX dátum a čas vykonania zápisu 27.06.2007 o 11,14,08 hod. druh registrácie - oznámenie o dražbe, dražobník bol označený odporca v 2. rade, navrhovateľ dražby je označený odporca v 1. rade, miesto vykonania dražby R. XX, C. J., bližšie označenie miesta zasadačka odporcu v 2. rade, dátum a čas otvorenia dražby 02.08.2007 od 09,00 hod., druh dražby - dobrovoľná, opakovanie dražby - trvá, druh predmetu dražby nehnuteľnosť, cena predmetu dražby 490.000 Sk, najnižšie podania 1.200.000 Sk, minimálne prihodenie 10.000 Sk, dražobná zábezpeka 350.000 Sk. Bola teda splnená podmienka § 17 ods. 3 cit. zákona podľa ktorého ak je predmetom dražby nehnuteľnosť, uverejní dražobník oznámenie o dražbe v registri dražieb najmenej 30 dní pred začatím dražby. V tomto prípade súd poukazuje na žiadosť o zverejnenie oznámenia o dražbe doručený Mestskému úradu Š..

Čo do § 17 ods. 5 cit. zákona v lehotách ustanovených v odsekoch 2 až 4 zašle dražobník oznámenie o dražbe navrhovateľovi dražby a v prípade ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ aj vlastníkovi predmetu dražby, osobám, ktoré majú podľa oznámenia navrhovateľa dražby k predmetu dražby záložné alebo iné právo zapísané v katastri nehnuteľnosti, osobám ktoré majú podľa oznámenia navrhovateľa dražby k predmetu dražby predkupné právo alebo iné vecné právo zapísané v katastri nehnuteľnosti správcovi dane príslušnému podľa miesta trvalého pobytu, notárovi ktorý sa zúčastnil na dražbe a správcovi registra dražieb, poukazujúc na § 17 ods. 5 písm. a), b), c) f), i) a j). súd zo spisu zistil a to z čl. 191 že v spise sa nachádzajú doručky čo do oznámenia dražby od Mestského úradu Š., od Mesta Š.Á., od Daňového úradu Š., od Dr. N. J., od odporcu v 1. rade, od navrhovateľky ako aj od Správy katastra Dunajská Streda, tým boli splnené podmienky § 17 ods. 5 písm. a), b), f) i) a j).

Navrhovateľka v podaní zo dňa 14.12.2015 uviedla, že neboli splnené podmienky § 17 ods. 6 podľa ktorého oznámenia o dražbe spolu s dodatkami je dražobník povinný pred začatím dražby vyvesiť na verejnej prístupnej časti objektu v ktorom sa dražba koná. V tomto prípade súd poukazuje, že táto skutočnosť je uvedená v § 17 ods. 6 cit. zákona. Poukazujúc na tú skutočnosť, že navrhovateľka na dražbe prítomná nebola a žiadnym spôsobom súdu nevedela preukázať, že by neboli splnené podmienky poukazujúc na § 17 ods. 6 cit. zákona.

Čo do § 17 ods. 7 podľa ktorého rovnopis oznámenia o dražbe uložený u dražobníka musí byť podpísaný navrhovateľom dražby; podpis navrhovateľa dražby musí byť úradne osvedčený, súd poukazuje na tú skutočnosť, že v dražobnom spise pri oznámení o dražbe zo dňa 14.06.2007 sa nachádza overený podpis dražobníka a navrhovateľa dražby zo dňa 25.06.2007, pričom podpisy boli overené Mestom Š., podpisy profesora X. I. D., D. Š., I. X ako predsedu predstavenstva a podpredsedu predstavenstva I.W. I., D. Š. H. XX.

Tým neboli splnené podmienky § 17 ods. 7 cit. zákona.

Čo do podania navrhovateľky zo dňa 14.12.2015 navrhovateľka namietala neplatnosť dražby aj z dôvodov, že účastník dražby nemôže byť dražobník. Súd v tomto smere poukazuje na § 5 ods. 7 a 8 cit. zákona. Zo zoznamu účastníkov dražby zo dňa 02.08.2007 o 09,00 hod. súd zistil, že dražobník teda odporca v žiadnom prípade nebol účastníkom tejto dražby, nakoľko ako účastníci sú uvedení fyzické osoby, N. Č., D. S., K. V., X.. K. T., S. J., X.. I. I., X.. J. D. A. O. S. K., teda účastník na dražbe odporca v 2. rade nebol. Navrhovateľka v podaní ďalej poukázala na to, že účastníkom dražby nemôže byť dražobník ani zamestnanci dražobníka. Súd v tomto smere poukazuje na vyššie uvedené skutočnosti, kde už uviedol, že v dražobnom spise sa

nachádza zoznam účastníkov dražby a odporca v 2. rade ako dražobník účastníkom predmetnej dražby nebol. Zo zoznamu účastníkov dražby zo dňa 02.07.2007 ako už súd hore uviedol boli fyzické osoby, teda v žiadnom prípade právnické osoby ako to namietala navrhovateľka podaním zo dňa 14.12.2015, že ak je dražobník právnickou osobou, nemôže byť účastníkom dražby ( § 5 ods. 8 cit. zákona).

Navrhovateľka ďalej uviedla, že navrhovateľ dražby je povinný písomne vyhlásiť, že predmet dražby je možné dražiť, súd v danom prípade poukazuje na § 7 ods. 2. Tieto skutočnosti namietané navrhovateľkou sú splnené nakoľko tieto sú uvedené v § 16 ods. 3 citovaného zákona a to v návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby, pri vyhlásení navrhovateľa dražby v bode 1. Čo do ďalšieho tvrdenia navrhovateľky, že ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, je povinný písomne vyhlásiť aj pravosť, sumu a splatnosť pohľadávky, súd konštatuje, že tieto vyhlásenia sú taktiež v návrhu o vykonaní dobrovoľnej dražby zo dňa 26.03.2007, ktorý je súčasťou dražobného spisu, poukazujúc na § 16 ods. 3 cit. zákona.

Navrhovateľka ďalej namietala vo svojom podaní, že ak je predmetom dražby nehnuteľnosť, je navrhovateľ dražby povinný označiť osoby, ktoré majú predkupné právo k predmetu dražby, alebo ktorý majú spoluvlastnícky podiel k predmetu dražby. Z LV č. XXXX súd zistil, že predkupné právo na listu vlastníctva zapísaný nebol. Namietala ďalej, že licitátorom môže byť len fyzická osoba, ak je oprávnená konať v mene a na účet dražobníka úkony na dražbe. Súd v tomto smere poukazuje na § 9 ods. 2 cit. zákona, podľa ktorého licitátor je zamestnancom dražobníka, podľa § 9 ods. 1, 3 cit. zákona môže byť len fyzická osoba, ktorá má plnú spôsobilosť na právne úkony, je zdravotne spôsobilá na výkon tejto funkcie a je oprávnená konať v mene a na účet dražobníka úkony na dražbe, licitátor najmä otvára dražbu, vyzýva účastníkov, aby urobili podania, udeľuje príklep a vykonáva zrebovanie ohľadne udelenia príklepu.

Z notárskej zápisnice č. R. XXX/XXXX, R. XXXXX/XXXX, R. XXXXX/XXXX súd zistil, že dňa 02.08.2007 bola spísaná notárska zápisnica kde notár uviedol, že sa dostavil na požiadanie odporcu v 2. rade do zasadačky odporcu v 2. rade ako dražobníka a vyhotovil osvedčenie o priebehu dobrovoľnej dražby, kde podľa § 24 ods. 1 vyhotovil notársku zápisnicu. V notárskej zápisnici označil podľa § 24 ods. 2 písm. a) dátum, miesto a čas vykonania dražby podľa § 24 ods. 2 písm. b) označil predmet dražby a jeho príslušenstvo práv a záväzkov na predmete dražby, ďalej podľa § 24 ods. 2 písm. c) navrhovateľa dražby, najnižšie podanie označenie dražobníka a cenu dosiahnutú vydražením ako to má na mysli § 24 ods. 2 písm. d) až g). Súčasťou notárskej zápisnice podľa § 24 ods. 3 je aj oznámenie o dražbe, pričom zápisnicu o vykonaní dražby podľa § 24 ods. 4 podpísal dražobník, licitátor a vydražiteľ. Súd ďalej zistil a to z č.l. 24 spisu, že podľa § 24 ods. 9 sa tam nachádza oznámenie o výsledku dražby.

Poukazujúc na obsah dražobného spisu ( ako je to v prílohovej obálke spisu) súd zistil, že boli splnené všetky podmienky na vykonanie dražby, pričom dražba prebiehala v súlade so zákonom vyššie uvedeným a preto návrh navrhovateľky v celom rozsahu zamietol.

Súd v danom prípade poukazuje aj na rozsudok Krajského súdu v Prešove č. 9Co 126/2013 zo dňa 15.10.2004 z ktorého vyplýva, že nestačí, aby pred uplynutím lehoty bola daná na súd žaloba obsahujúca síce petit na určenie neplatnosti dražby v ktorej je však uvedená časť rozhodujúcich skutočností, ktoré podľa neskoršieho tvrdenia navrhovateľa boli dôvodom tvrdené neplatnosti dražby. Súd nemôže prihliadať na ďalšie skutočnosti uvedené až po uplynutí prekluzívnej doby, hoci by mohli byť dôvodom neplatnosti dražby. Dodatočné uvádzanie skutkových dôvodov neplatnosti dražby je v rozpore s

účelom preklúzie, ktorú v tomto prípade možno označiť za sankciu, za včasné uplatnenie práva. Takéto dodatočne uvádzané dôvody v prípade ich opodstatnenosti môžu byť len dôvodom na podanie žaloby na náhradu škody podľa § 33 ZDD, prípadne novej určovacej žaloby podľa § 80 písm. c) O.s.p., ktorej by však nebolo by možné vyhovieť pre obchádzanie zákona. súd napriek týmto skutočnostiam preskúmal všetky dôvody, ktoré uvádzala navrhovateľka v návrhu a dospel k názoru, že v danom prípade neboli

porušené zákonné ustanovenia zákona o ZDD a preto ako už súd hore konštatoval návrh navrhovateľky zamietol.

Podľa § 151 ods. 3 O.s.p. v zložitých prípadoch najmä z dôvodu väčšieho počtu účastníkov konania alebo väčšieho počtu nárokov uplatňovaných v konaní súd môže rozhodnúť, že o trovách konania rozhodne až po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej, ustanovenie § 166 sa nepoužije.

### **Poučenie:**

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

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

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

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

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

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

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,

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

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

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