

Súd: Okresný súd Bratislava II
Spisová značka: 11C/95/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1214215295
Dátum vydania rozhodnutia: 14. 09. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ivana Štíftová
ECLI: ECLI:SK:OSBA2:2016:1214215295.8

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava II, v konaní pred sudkyňou JUDr. Ivanou Štíftovou, v právnej veci žalobcu: W. R., B. XX, A., zastúpeného: JUDr. Annou Orthovou, advokátkou, Kocel'ova 17, Bratislava, proti žalovaným v 1. rade: APFEL, s r.o, Stavbárska 38, Bratislava, v 2. rade: Laugofinance s r.o, Záhumenská 1806/3, Trenčín, zastúpeného: JUDr. Sylviou Kohútovu, advokátkou, Palárikova 7, Trenčín, v 3. rade: Avek, s r.o, Kremel'ská 144, Bratislava, o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, takto

rozhodol:

Žalobu z a m i e t a.

Žalovanému v 1. rade sa proti žalobcovi náhrada trov konania n e p r i z n á v a.

Žalovanému v 2. rade sa proti žalobcovi náhrada trov konania p r i z n á v a v celom rozsahu.

Žalovanému v 3. rade sa proti žalobcovi náhrada trov konania n e p r i z n á v a.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobou doručenou súdu dňa 17.6.20014 sa žalobca domáhal, aby súd určil, že dražba osvedčená notárskou zápisnicou N. XXX/XXXX, N. XXXXX/XXXX, N. XXXXX/XXXX zo dňa 19.3.2014 vyhotovená notárom V.. W. V., Q. X, XXX XX C., vykonaná dňa 19.3.2014 o 13.10 hod. na notárskom úrade V.. W. V., Q. X, XXX XX C., ktorej predmetom bola nehnuteľnosť zapísaná na LV číslo XXXX Katastrálneho územie M., obec A. - V. Č. M., okres A. X, podiel 1/1, byt číslo XX, na X. poschodí, vchod číslo XX, na ulici B. bytového domu súpisné číslo XXXX, na pozemkoch parcelné číslo XXXX/X, vo M., spoluvlastnícky podiel XXXX/XXXXXX na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a k pozemkom registra "C" parcelné číslo XXXX/X - zastavané plochy a nádvoría o výmere 962 m², je neplatná.

2. Žalobu odôvodnil tým, že dražobník zaistil ohodnotenie dražby znaleckým posudkom číslo X/XXXX zo dňa 7. 1. 2014 vypracovaným znalcom - J.. X. V.. Žalobca má za to, že vykonané ohodnotenie predmetu dražby odporuje zákonu, nakoľko predmet dražby nebol ohodnotený podľa ceny obvyklej v mieste a v čase konania dražby podľa ustanovenia § 12 zákona o dobrovoľných dražbách. V zmysle uvedeného znaleckého posudku predmet dražby bol ohodnotený na sumu 19.000 euro, pričom tá istá nehnuteľnosť bola ohodnotená znalcom J.. Q. W. 2 krát a to raz na sumu 16.700 euro a druhýkrát na sumu 21.500 euro. Žalobca poukázal na to, že boli vypracované dva rôzne posudky, pod rovnakým poradovým číslom, s rovnakým dátumom, aj keď druhý sa vykonával s odstupom času a žalobca bol pri 2. odhade sám prítomný. Dôležitou skutočnosťou je taktiež aj fakt, že podľa kúpnej zmluvy zo dňa 3.3.2008 žalobca predmetnú nehnuteľnosť nadobudol za cenu 1.430.000 Sk. Byt bol v pôvodnom stave, iba okná boli vymenené za plastové a boli vymalované miestnosti. Kuchynská linka a obklady, ktoré boli dané do bytu pri kúpe majú minimálnu hodnotu 600 euro. Dražba zo dňa 19. 3. 2014 bola vykonaná na základe dlhu na nájomnom cca 2.500,-eur účelovo, nakoľko žalovaný v 1. a 2. rade boli v stálom spojení od začiatku

a vedeli o problémoch žalobcu so splácaním úveru firme Skorfin s r.o.. Žalobca požiadal žalovaného v 1. rade o splátkový kalendár, to však bolo zamietnuté z dôvodu neskorého podania žalobcu. Túto žiadosť podal až po čiastočnom zlepšení zdravotného stavu, kedy sa na veci čiastočne rozepamätal. Na základe oznámenia o dobrovoľnej dražbe číslo F., Okresný súd Bratislava II vydal uznesenie č.k. 7C 248/2013 - 54, zo dňa 16. septembra 2013. Žalobca zároveň dňa 11. 10. 2013 podal na Okresnom súde Bratislava II aj návrh na určenie neplatnosti zmluvy o úvere a záložného práva a zrušenie výkonu záložného práva. Žalobca ďalej poukázal na to, že v zmysle ustanovenia § 10 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách, písomnosti sa doručujú poštou formou listovej zásielky do vlastných rúk a ak to nie je možné alebo účelné, doručujú sa iným preukázateľným spôsobom do vlastných rúk osobe, ktorej sú určené. Na doručovanie sa použijú ustanovenia osobitného predpisu. Žalobca uviedol, že mu nebol doručený znalecký posudok. Pokiaľ by zmeškal prevzatie pošty na základe doručovacieho lístka na pošte, bol by písomne požiadal znovu o zaslanie tak, ako to spravil aj v prípade dražby a notárskej zápisnice vykonanej dňa 19.3.2014. Žalobca je dlhodobo práceneschopný, od 13. augusta 2013, po dvoch mozgových príhodách a je postihnutý na ľavej strane. Má za to, že pri dražbe nehnuteľností dňa 19.3.2014 došlo k závažným porušeniam ustanovení zákona a intenzita tohto porušenia odôvodňuje vyhlásenie dražby za neplatnú.

3. Žalovaný v 1. rade sa k žalobe písomne nevyjadril.

4. Žalovaný v 2. rade, vo svojom vyjadrení k žalobe uviedol, že skutočnosti, na ktoré sa žalobca odvoláva sú nepravdivé. Žalobca si bol vedomý toho, že dlhodobo neplatí úhrady za byt. V čase konania dražby dlh presahoval sumu vyššiu ako 2000 euro. Pred samotnou dražbou bola konaná riadna schôdza, kde ostatní vlastníci odsúhlasili dražbu a oznam o tejto schôdzi bol vyvesený na vchodových dverách nehnuteľnosti. Kvalifikovaná väčšina vlastníkov bytov postup správcu schválila, pričom samotný žalobca mal dostatočný časový priestor na náhradné plnenie, keď od podania návrhu na výkon záložného práva k nehnuteľnosti na správu katastra dňa 21.10.2013 (správne má byť 21.11.2013), ktoré mu bolo doručené do vlastných rúk až po samotnú dražbu dňa 19.3.2014, teda približne 5 mesiacov, pričom dražobník pokračoval v dražbe až dňa 10.12.2013, potom ako obdržal vyjadrenie, že nedošlo k náhradnému plneniu, ani k dohode. Žalobca bol vyzvaný listom, ktorý mu bol doručovaný do vlastných rúk k spolupráci, k umožneniu obhliadky nehnuteľností za účelom stanovenia objektívnej hodnoty predmetu dražby znaleckým posudkom. Žalobca si list neprevzal ani v úložnej lehote. Súčasne bol na obhliadku vyzvaný aj zmluvný znalec z odboru stavebníctvo, J. X. V. Skutočnosť, že dlžník nespolupracuje, zámerne nepreberá poštu alebo neumožní sprístupnenie nehnuteľnosti, dražobník nevie a nemôže nijako ovplyvniť. Znalecký posudok bol žalobcovi riadne doručený spolu s oznámením o dobrovoľnej dražbe - prvé kolo, dňa 21.2.2014. Žalobca si neprevzal listiny ani v úložnej lehote. Ďalej boli žalobcovi do vlastných rúk doručované oznámenia o výsledku dobrovoľnej dražby - prvé kolo, ktoré si žalobca dňa 12.3.2014 prevzal, ako aj oznámenie o dobrovoľnej dražbe - druhé kolo a znalecký posudok XX/XXXX, ktoré si žalobca tak isto dňa 12.3.2014 prevzal. Ani po prevzatí pošty žalovaný v 2. rade od žalobcu neobdržal námietky voči znaleckému posudku, ani nezaznamenal žiadnu reakciu, či právne relevantný úkon, ktorým by bolo možné upustiť od konania dražby. Počas priebehu celej dražby vzhľadom na nespochybniteľnosť a pravosť pohľadávky zákonného záložného veriteľa, ako aj skutočnosť, že žalobca mal značný časový priestor na náhradné plnenie, dohodu, respektíve namietanie stanovenia znalecky odhadnutej ceny nehnuteľností, sa žalovanému v 2. rade argumentácia žalobcu v podanej žalobe javí ako nezmyselná a tendenčná. Stav, kedy žalobca kupoval byt do vlastníctva za kúpnu cenu 1.430.000 Sk predstavoval zrejme nákup nehnuteľnosti v čase takzvaného realitného boomu. Byt, ktorý bol predmetom dražby sa nachádza v obytnom dome známom pod názvom "Pentagon", kde je prevažná časť bytov obývaná drogovo závislými obyvateľmi, dealermi a asociálnou vrstvou obyvateľov hlavného mesta. V uvedenej lokalite nie je predpoklad nárastu bonity ceny nehnuteľností, ani predpoklad, že stavebné úpravy žalobcu majú podstatný vplyv na stanovenie hodnoty bytu. Dražobník vykonával dražbu výhradne pre navrhovateľa dražby, t.j. žalovaného v 1. rade ako správcu bytov a akékoľvek žalobcove konšpirácie a úvahy v inom smere sú irelevantné. Dražba sa konala na podnet veriteľa, ktorý nie je a ani nemohol byť v žiadnom spojení so zmluvným záložným veriteľom žalobcu. Akýkoľvek spor žalobcu so zmluvným záložným veriteľom, spol. Skorfin s r.o., nie vecou dražobníka.

5. Žalovaný v 3. rade vo svojom vyjadrení k žalobe uviedol, že cenu stanovenú znaleckým posudkom považuje za primeranú, nakoľko sa jedná o známy objekt "Pentagon", kde sa predávajú drogy, chodia tam feťáci a zločin je tam na každodennom poriadku. O tom, že cena je primeraná svedčí aj to, že na dražbu prišli iba dvaja záujemcovia. Skutočnosť, že cena je primeraná preukazuje aj znalecký posudok

znalca J. Q. W. na podobný byt v tom istom objekte, na tej istej chodbe, kde je cena iba 15.000,- eur. Napadnutie platnosti dražby zo strany žalobcu, žalovaný v 3. rade považuje za neopodstatnené a účelové.

6. Súd vykonal dokazovanie výsluchom účastníkov konania, výsluchom svedkyne M. R., oboznámil sa s listinnými dôkazmi založenými v spise a to: návrhom zákonného záložného veriteľa na vykonanie dražby predajom nehnuteľnosti zo dňa 21.10.2013, zmluvou o vykonaní dražby na nehnuteľné veci na návrh záložného veriteľa č. F. zo dňa 21.10.2013, oznámením o výkone záložného veriteľa a návrhom na zápis zákonného záložného práva zo dňa 21.10.2013, oznámením o dobrovoľnej dražbe č. F. zo dňa 19.1.2014 s dátumom konania dražby 21.2.2014 - 1. kolo dražby, oznámením o dobrovoľnej dražbe č. F. zo dňa 3.3.2014 s dátumom konania dražby 19.3.2014 - 2. kolo dražby, vyúčtovaním skutočných nákladov na bývanie za byt vo vlastníctve žalobcu č. 64, za obdobie od 1.1.2014 do 31.3.2014 na sumu 512,69,-eur, listom žalobcu - upozornenie, adresovaným žalovanému v 1. rade zo dňa 17.3.2014, ktorého súčasťou bolo potvrdenie o práceneschopnosti žalobcu vystavenej ošetrovateľkou dňa 13.8.2013, odpoveďou žalovaného v 1. rade zo dňa 8.4.2014 - upozornenie na prípadnú neplatnosť dražby a žiadosť o splátkový kalendár - stanovisko, oznámením o výsledku dobrovoľnej dražby č. F. zo dňa 20.3.2014, znaleckým posudkom č. X/XXXX, znalkyne J. X. V. zo dňa 7.1.2014, zmluvou o vykonaní dražby - 2. kolo na nehnuteľné veci na návrh záložného veriteľa č. F. zo dňa 26.2.2014, notárskou zápisnicou o priebehu opakovanej dobrovoľnej dražby zo dňa 19.3.2014, č. N. XXX/XXXX, N. XXXXX/XXXX, N. XXXXX/XXXX, spísaná notárom V. W. V., pripojenými spismi Okresného súdu Bratislava II sp. zn. 15C 275/2013 a 7C 285/2013 ako aj s ďalšími listinami založenými v spise.

7. V konaní vypočutá svedkyňa M. R., vo svojej výpovedi uviedla, že žalobca je jej bývalý manžel. V roku 2013 dostal prvýkrát mozgovú porážku, bol v nemocnici, operovali ho na ľavú nohu. V septembri 2013 ho prepustili, musela ho zobrať k sebe bývať, pretože sa nevládal o seba starať, bol nevládnym. V máji 2014 dostal druhú mozgovú porážku a od septembra 2013 až doteraz jej u nej. Niekedy v roku 2013, potom ako bývalý manžel ochorel, si vybavila preukaz na pošte, aby za neho mohla preberať písomnosti, ktoré mu boli doručované či už na adresu trvalého pobytu alebo na jej adresu. O tom, že bývalý manžel je dlhý na úhradách za byt sa dozvedela až niekedy v roku 2014 potom, ako im bolo doručené oznámenie o začatí výkonu dražby. Volala do Trenčína dražobnej spoločnosti a povedala im, že manžel je dlhodobo chorý, nemôže sa zúčastniť žiadnych úkonov, ktoré sa týkajú prebiehajúcej dražby. Povedala im, že sa nenachádza v mieste trvalého bydliska a taktiež im nahlásila aj adresu C. XX, A., kde mu majú byť doručované všetky písomnosti. Do Trenčína volala celkom 2 krát. Druhýkrát volala, keď bola dražba ukončená. Svedkyňa ďalej uviedla, že nemali notársku zápisnicu ani oznámenie o výsledku dražby. Aj vtedy žalovanému v 2. rade oznámila adresu, na ktorú majú byť tieto doklady doručené. Následne boli všetky dokumenty doručené na jej adresu. Keď žalovanému v 2. rade pri telefonickom rozhovore oznámila adresu, na ktorú majú byť doručované všetky písomnosti, túto skutočnosť vzal na vedomie, avšak napriek tomu oznámenie o výsledku dražby a notárska zápisnica neboli doručené na adresu C. XX, A.. Svedkyňa uviedla, že aj správcovi oznámila, že bývalý manžel je dlhodobo chorý a taktiež žiadala, aby boli písomnosti doručované na adresu C. XX, A.. Odpoveď na žiadosť o povolenie splátok bola zasielaná na C.. Na adresu trvalého bydliska žalobcu svedkyňa chodila vyberať poštu asi 1 krát za mesiac podľa toho, ako sa podarilo. Potom ako im bolo doručené oznámenie o začatí vykonávania dražby, vykonávateľovi dražby, resp. správcovi bytového domu neoznámila, že žalobca sa nezdržiava v mieste trvalého bydliska a písomnosti je potrebné doručovať na adresu: C. XX, A..

8. Právna zástupkyňa žalobcu uviedla, že z listinných dôkazov predložených žalovaným v 2. rade vyplýva, že nie všetky listiny boli žalobcovi zasielané do vlastných rúk, čím došlo k porušeniu § 10 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. Splnomocnenec žalobcu, na preberanie pošty - M. R., telefonicky informovala žalovaného v 2. rade už pred konaním 1. kola dražby, že žalobca má vážne zdravotné problémy, a že sa na adrese svojho trvalého bydliska nezdržiava, nakoľko ho po prepustení z hospitalizácie v nemocnici z dôvodu jeho zlého zdravotného stavu musela vziať k sebe do domáceho ošetrovania a požiadala ich, aby mu zásielky zasielali na jej adresu. Žalobca totiž na jeseň v roku 2013 utrpel mozgovú príhodu, nechodil, hrozila mu amputácia nohy, bol odkázaný na starostlivosť tretej osoby. Následne v máji 2014 dostal epileptický záchvat a ďalšiu mozgovú príhodu, po ktorej bol opätovne hospitalizovaný a odišiel do domáceho ošetrovania, k svedkyňi M. R. a tam prebýva dodnes. Uvedené vyplývalo aj z odôvodnenia uznesenia tunajšieho súdu 7 C 248/2013 - 54 zo dňa 16. septembra 2013. Z korešpondencie, respektíve z doručení k listinám zasielaným žalovaným v 2. rade je zrejmé, že ani jednu zásielku si žalobca neprevzal osobne a to z jedného dôvodu, že na adrese svojho trvalého pobytu sa nezdržiaval. Z ustálenej

judikatúry vyplýva, že fikcia doručenia v zmysle ustanovenia § 47 ods. 2 O.s.p. nie je splnená a k platnému doručeniu nemôže prísť v prípade, ak sa adresát v čase 1. neúspešného pokusu o doručenie nezdržiava v mieste doručovania, čím sa má na mysli dlhodobá neprítomnosť adresáta na tomto mieste. Z týchto dôvodov žalobca má za to, že nemohlo dôjsť k naplneniu fikcie doručenia v zmysle ustanovenia § 10 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z., v spojení s ustanovením § 47 ods. 2 O.s.p. Právna zástupkyňa žalobcu ďalej poukázala na to, že dražobník je povinný upustiť od dražby najneskôr do jej začatia, ak neboli splnené podmienky ustanovené v § 13 a v § 17, pričom v zmysle § 17 ods. 5 písm. a) bol dražobník povinný zaslať žalobcovi oznámenie o dražbe. Uznesením 7C 248/2013 - 54 bolo žalovanému v 1. rade uložené, aby nepokračoval vo výkone záložného práva v prospech záložného veriteľa spoločnosti Skorfin s.r.o., t.j. spoločnosti, ktorá bola v tom čase prednostným záložným veriteľom. Uskutočnením predmetnej dražby de facto došlo k výkonu záložného práva v prospech záložného veriteľa spol. Skorfin s.r.o., napriek tomu, že existovalo právoplatné a vykonateľné rozhodnutie súdu o tom, že takéto konanie súd žalovanému v 2. rade zakázal, resp. mu nariadil vo výkone záložného práva nepokračovať. Konaním žalovaného v 2. rade, ktorý nerešpektoval v tom čase právoplatné a vykonateľné predbežné opatrenie, došlo k mareniu výkonu úradného rozhodnutia a z týchto dôvodov sú zmluvy o vykonaní dražby absolútne neplatné podľa § 39 Občianskeho zákonníka.

9. Štatutárna zástupkyňa žalovaného v 1. rade vo svojom prednese uviedla, že žalovaný v 1. rade je správcom bytového domu, v ktorom sa nachádzal byt žalobcu. Nakoľko správca evidoval voči žalobcovi pohľadávku vyššiu ako 1.000,-eur a so žalobcom nebolo možné sa dohodnúť na splátkovom kalendári, upomienky si nepreberal, obrátil sa na žalovaného 2. rade, aby vykonal dobrovoľnú dražbu. Ku dňu konania dražby, t.j. k 19.3.2014 pohľadávka vlastníkov bytov voči žalobcovi bola 1.985,23,-eur, pričom žalovaný v 1. rade po vyúčtovaní nákladov za rok 2014 (za obdobie od 1.1.2014 do 31.3.2014) eviduje voči žalobcovi ďalšiu pohľadávku v sume 512,69,-eur. Žalobca síce požiadal o poskytnutie splátkového kalendára, avšak táto žiadosť bola žalovanému v 1. rade doručená až po dražbe. Žalovaný v 1. rade nemal vedomosť o tom, že žalobca nebyval na adrese trvalého pobytu, čo vypláva aj z listu svedkyne zo dňa 17.3.2014, v ktorom žalobca žiadal o splátkový kalendár, pričom v hlavičke listu bola uvedená adresa B. XX, v texte listu iná adresa uvedená nebola. Taktiež v pripojenom potvrdení o dočasnej práceneschopnosti bola uvedená iba adresa B. XX. Odpoveď na list, ktorým žalobca žiadal o splátky bol adresovaný na adresu B. XX a nebol vrátený ako nedoručený. O adrese C. XX sa žalovaný v 1. rade dozvedel až na prvom pojednávaní.

10. Právna zástupkyňa žalovaného v 2. rade uviedla, že nie je pravdou, že ich svedkyňa telefonicky kontaktovala z dôvodu oznámenia zmeny adresy a bydliska žalobcu. Obsahom telefonického rozhovoru bolo tlmočenie žiadosti žalobcu o splátkový kalendár na doplatenie dlhu voči správcovi. Bolo to potom, ako bolo žalobcovi doručené oznámenie o začatí vykonávania dražby. Skutočnosť, že sa žalobca nachádza na inej adrese im nebola známa a žiadosť o zaslanie dokladov na adresu Táboorská im žalobca zaslal až listom zo dňa 22.4.2014. Čo sa týka fikcie doručenia žalovaný v 2. rade má za to, že napriek tomu, že sa žalobca na adrese v mieste bydliska nezdržiaval, udelením splnomocnenia na preberanie zásielok jednoznačne prejavil vôľu byť zastúpený počas svojej neprítomnosti a vôľu byť oboznamovaný s doručenými zásielkami. Neplnenie si povinnosti splnomocnenca nemôže byť na ťarchu odosielateľa zásielky. Všetky písomnosti boli zo strany žalovaného v 2. rade žalobcovi doručované do vlastných rúk. Žalovaný v 2. rade nemohol a nemal odkiaľ vedieť, že žalobca sa v mieste svojho trvalého bydliska nezdržiava, nakoľko z obsahu predbežného opatrenia táto skutočnosť nevyplýva. Z obsahu predbežného opatrenia nevyplýva ani to, že žalobca je dlhodobo PN. Právna zástupkyňa žalovaného v 2. rade ďalej poukázala na to, že od výrazného zhoršenia zdravotného stavu žalobcu až po samotný výkon dražby ubehol dlhý časový úsek. Žalovaný v 2. rade teda ani nemohol predpokladať, že by žalobca mal byť po celú túto dobu hospitalizovaný. Zo strany žalobcu nemal ničím preukázanú nielen dĺžku hospitalizácie, ale samotný žalobca v žiadnom zo svojich podaní na túto skutočnosť žalovaného v 2. rade ani neupozornil. Zásielky žalobcu boli preberané osobou splnomocnenou na preberanie zásielok. Zároveň uviedla, že zo strany žalovaného v 2. rade nemohlo dôjsť k porušeniu predbežného opatrenia, nakoľko týmto bola uložená povinnosť zákazu výkonu záložného práva výlučne spoločnosti Skorfin s.r.o. Vo vzťahu k žalovanému v 2. rade ako dražobníkovi bol návrh na nariadenie predbežného opatrenia zamietnutý.

11. Štatutárny zástupca žalovaného v 3. rade uviedol, že o konaní 2. kola dražby sa dozvedel z internetu, dražby sa zúčastnil a byt vydražil, vydraženú cenu v zákonom stanovenej lehote zaplatil.

12. Podľa § 21 ods.2 zákona č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení účinnom k 19.3.2014 (ďalej len "zákon č. 527/2002 Z.z."), v prípade ak boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby zaniká, ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa príklepu okrem prípadu, ak dôvody neplatnosti dražby súvisia so spáchaním trestného činu a zároveň ide o dražbu domu, alebo bytu, v ktorom má predchádzajúci vlastník predmetu dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu; v tomto prípade je možné domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty. V prípade spoločnej dražby bude neplatná len tá časť dražby, ktorej sa rozsudok týka (§23).

13. Podľa § 21 ods.4 zákona č.527/2002 Z.z., účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dobrovoľnej dražby podľa odseku 2 sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa odseku 2.

14. Podľa § 10 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z. z., písomnosti sa doručujú poštou formou listovej zásielky do vlastných rúk, a ak to nie je možné alebo účelné, doručujú sa iným preukázateľným spôsobom do vlastných rúk osobe, ktorej sú určené. Na doručovanie sa primerane použijú ustanovenia osobitného predpisu.

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

16. Podľa § 16 ods.1 zákona č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, dražbu možno 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.

17. Podľa § 16 ods. 2 zákona č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, Zmluva o vykonaní dražby musí obsahovať označenie navrhovateľa dražby, dražobníka, predmetu dražby, najnižšie podanie, predpokladané náklady dražby a výšku odmeny dražobníka alebo spôsob jej určenia alebo dohodu o tom, že dražba bude vykonaná bezplatne. Prílohou zmluvy je aj písomné vyhlásenie navrhovateľa dražby, že predmet dražby je možné dražiť (§ 7 ods.2).

18. Podľa § 19 ods.1 písm. h) zákona č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách dražobník je povinný upustiť od dražby najneskôr do jej začatia, ak bolo navrhovateľovi dražby alebo dražobníkovi vykonateľným rozhodnutím súdu alebo vykonateľným rozhodnutím orgánu verejnej správy zakázané s predmetom dražby nakladať.

19. Podľa § 12 ods. 2 a 3 zákona č. 527/2002 Z.z., vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, alebo nájomca sú povinní po predchádzajúcej výzve v čase určenom v tejto výzve umožniť vykonanie ohodnotenia, ako aj obhliadku predmetu dražby. Doba obhliadky musí byť vo výzve ustanovená s prihliadnutím na charakter draženej veci, pri nehnuteľnosti spravidla tri týždne po odoslaní výzvy. Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

20. Podľa § 151m ods. 4 Občianskeho zákonníka, záložca je povinný strpieť výkon záložného práva a je povinný poskytnúť záložnému veriteľovi súčinnosť potrebnú na výkon záložného práva. Najmä je povinný vydať záložnému veriteľovi záloh a doklady potrebné na prevzatie, prevod a užívanie zálohu a poskytnúť akúkoľvek inú súčinnosť určenú v zmluve o zriadení záložného práva. Rovnakú povinnosť má aj tretia osoba, ktorá má záloh alebo doklady potrebné na prevzatie, prevod a užívanie zálohu u seba.

21. Žalobca podanou žalobou namietal platnosť uskutočnenej dražby z dôvodu, že dražba bola vykoná napriek uzneseniu Okresného súdu Bratislava II, č.k. 7C 248/2013 - 54, zo dňa 16.9.2013, žalovaný v 1. a 2. rade boli v stálom spojení, vedeli o problémoch žalobcu so splácaním dlhu spoločnosti Skorfin, s.r.o, dražba bola vykonaná účelovo pre spoločnosť Skorfin s.r.o., žalobcovi nebol doručený znalecký posudok, znaleckým posudkom bol predmet dražby ohodnotený na sumu 19.000,-eur, hoci tá istá nehnuteľnosť bola ohodnotená iným znalcom 2x a to na sumu 16.700 eur a druhý krát na sumu 21.500,-eur a podľa kúpnej zmluvy zo dňa 3.3.2008 žalobca predmetnú nehnuteľnosť kúpil za cenu 1.430.000 Sk. Taktiež poukázal na to, že bol dlhodobo PN, od 13.8.2013.

22. Dražbou je 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 (§ 2 písm. a/ zákona č. 527/2002 Z.z.). Dobrovoľné dražby predstavujú rýchle speňaženie majetku spôsobilého byť predmetom dražby v zmysle zákona č. 527/2002 Z. z.. Subjekty zúčastnené na procese dražby ako napr. dražobník, navrhovateľ dražby, ale aj záložný dlžník majú z hľadiska obsahu zákonné práva aj povinnosti.

23. V prípade ak boli porušené ustanovenia zákona č. 527/2002 Z.z., môže sa osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, domáhať určenia neplatnosti dražby (§ 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z.). Žalobca poukazoval na to, že mu nebol doručený znalecký posudok. Vychádzajúc z vykonaného dokazovania vyplynulo, že žalobca mal preukázateľne vedomosť o procese dražby nehnuteľnosti v jeho vlastníctve, nakoľko dňa 21.11.2013 mu bolo doručené oznámenie o výkone záložného práva. Skutočnosť, že žalobca vedel o začatí dražby vyplýva aj zo svedeckej výpovede svedkyne R.. Okamihom, kedy žalobca nadobudol vedomosť, že začala dražba, bol povinný záložnému veriteľovi poskytnúť pri realizácii záložného práva potrebnú súčinnosť podľa § 151m ods. 4 Obč. zákonníka. Žalobca v rozpore s touto zákonnou povinnosťou neposkytol záložnému veriteľovi pri realizácii záložného podľa práva § 151m ods. 4 Občianskeho zákonníka potrebnú súčinnosť, keď mu neoznámil adresu, na ktorú mu majú byť doručované písomnosti, keď podľa vlastného vyjadrenia sa na adrese miesta trvalého pobytu dlhodobo nezdržoval. Ak teda sám žalobca porušil svoju povinnosť vo vzťahu k záložnému veriteľovi a práve v dôsledku porušenia tejto povinnosti mu boli zásielky doručované na adresu trvalého bydliska, pretože iná adresa dražobníkovi ani záložnému veriteľovi známa nebola, z porušenia tejto povinnosti sa nemôže domáhať ochrany práva, ktorého realizáciu svojim konaním (nekonaním) sám znemožnil.

24. Odhliadnuc od uvedeného, bolo v konaní preukázané, že práve z dôvodu, že sa žalobca mal zdržiavať na inej adrese, mal preberanie písomností zabezpečené splnomocnenou osobou. Zákon č. 527/2002 Z.z. pri doručovaní písomností síce odkazuje na ust. § 47 ods. 2 O.s.p. avšak s tým, že ustanovenia osobitného predpisu sa použijú primerane, pričom samotný zákon o dobrovoľných dražbách v žiadnom zo svojich ustanovení nevylučuje, aby za adresáta prijala písomnosti aj osoba, ktorá na to bola adresátom písomne splnomocnená. Žalobca teda mal reálnu možnosť doručované zásielky si prevziať a oboznámiť sa s ich obsahom. Pokiaľ namietal, že mu v súvislosti s dražbou nebol doručený znalecký posudok, z obsahu spisu vyplýva, že žalobcovi bolo dňa 21.1.2014, teda v lehote 30 dní pred začatím 1. kola dražby, doručované oznámenie o konaní 1. kola dražby. Spolu s oznámením o konaní 1. kola dražby mu bol zároveň doručovaný aj znalecký posudok č. X/XXXX. Prvé kolo dražby bolo neúspešné. Oznámenie o výsledku 1. kola dražby bolo žalobcovi doručované dňa 25.2.2014, pričom žalobca si písomnosť prevzal dňa 12.3.2014. Dňa 4.3.2014 bolo žalobcovi doručované oznámenie o konaní 2. kola dražby. Spolu s oznámením o konaní 2. kola dražby mu bol opätovne doručený aj znalecký posudok č. X/XXXX. Písomnosť si žalobca prevzal dňa 12.3.2014. Taktiež treba uviesť, že žalobca bol preukázateľne hospitalizovaný v dňoch od 23.8.2013 do 20.9.2013 a od 28.5.2014 do 6.6.2014. Z obsahu spisu (lekárske správy), ani z výpovede svedkyne nevyplýva, že žalobca bol úplne imobilný a nebol vôbec schopný schôdze, keď sa zároveň dostavoval aj na pravidelné vyšetrenia k lekárovi, osobne sa dostavil aj na pojednávanie súdu v konaní 15C 275/2013 dňa 28.5.2014, pričom písomnosti doručované mu na adresu miesta trvalého bydliska sa nachádzali nielen v tom istom meste (Bratislava), ale aj v tej istej mestskej časti, teda mu boli doručované do miesta, kde sa zdržiaval, či už to bolo na adrese: B. XX, A. P. C. XX, A.. Odhliadnuc teda od skutočnosti, že žalobca mal splnomocnenca na preberanie písomností, mal bezpochyby možnosť tieto si aj osobne v mieste doručovania sám prevziať.

Výpoveď svedkyne R., ktorá uviedla, že telefonicky informovala žalovaného v 1. aj v 2. rade o zmene adresy na doručovanie, súd vyhodnotil za nevierohodnú a to jednak vzhľadom na jej vzťah k žalobcovi, o ktorého sa ako bývalá manželka stará a ktorého preberanie písomností mala zabezpečovať a jednak z dôvodu, že z obsahu založených listinných dôkazov jej tvrdenie nevyplýva, keď zároveň na výslovnú otázku súdu: "potom ako Vám bolo doručené oznámenie o začatí vykonávania dražby, oznámili ste vykonávateľovi dražby resp. správcovi bytového domu, že sa navrhovateľ nezdržiava v mieste trvalého bydliska a písomnosti je potrebné doručovať na adresu: C. XX, A.?" svedkyňa uviedla: "nie". V tejto súvislosti súd poukazuje aj na to, že z potvrdenia o dočasnej práceneschopnosti vystavenej ošetrovujúcim lekárom dňa 13.8.2013 ani nevyplýva, že sa žalobca počas trvania práceneschopnosti zdržiaval na inej adrese ako na adrese miesta trvalého pobytu, pričom dočasne práceneschopný poistenec je povinný zdržiavať sa na adrese uvedenej v žiadosti o priznanie nemocenského (tlačivo Potvrdenie o dočasnej pracovnej neschopnosti), keď zároveň nemusí ísť o adresu trvalého pobytu, pričom žalobca ani v žiadnych zo svojich písomností adresovaných žalovanému v 1. a 2. rade neuvádzal inú adresu ako adresu miesta trvalého bydliska. Aj v liste adresovanom žalovanému zo dňa 17.3.2014, ktorým žiadal o splátkový kalendár a ku ktorej pripojil potvrdenie o dočasnej práceneschopnosti neuviedol inú adresu, ani nepožiadaval o doručovanie písomností na inú adresu ako adresu miesta trvalého bydliska. Žalobca až v liste adresovanom žalovanému v 2. rade zo dňa 22.4.2014, teda viac ako mesiac po ukončení dražby, uviedol že sa zo zdravotných dôvodov zdržiava na inej adrese a žiadal o doručovanie písomností na adresu C. XX, A..

25. Pokiaľ ide o tvrdenie žalobcu, že cena stanovená znaleckým posudkom bola stanovená len na sumu 19.000 eur, k tomuto možno uviesť, že žalovaný v 2. rade ako dražobník zabezpečoval ohodnotenie nehnuteľnosti v súlade s ustanovením § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z., prostredníctvom znalca zapísaného v zozname vedenom MS SR z odboru stavebníctvo. Znalecký posudok č. X/XXXX zo dňa 7.1.2014 bol vypracovaný znalkyňou J.. X. V., ktorá stanovila výšku všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti na sumu 19.000 Eur, pričom táto predstavuje výslednú objektivizovanú hodnotu majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty (§ 2 písm. g) vyhl. č. 492/2004 Z.z.). Pri vypracovaní znaleckého posudku znalkyňa vychádzala z dostupných údajov, ktoré mal dražobník k dispozícii § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z.), pretože žalobca ako vlastník nehnuteľnosti porušil ustanovenie § 12 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z., keď neumožnili vykonať ohodnotenie nehnuteľnosti, hoci bol na to vyzvaný listom, ktorý mu bol doručovaný dňa 12.12.2013. Napriek uvedenému treba zdôrazniť, že cena nehnuteľnosti sa generuje na dražbe a cena zistená znalcom je len procesným podkladom pre dražobníka a má vplyv len na určenie najnižšieho podania, nie na podanie najvyššie. Len samotná táto skutočnosť preto nemohla mať vplyv na cenu, za ktorú bola nehnuteľnosť vydražená. Skutočnosť, že žalobca nehnuteľnosť nadobudol za cenu podstatne vyššiu, je vo vzťahu k posudzovaniu podmienok platnosti dražby bez právneho významu, rovnako aj skutočnosť, že tá istá nehnuteľnosť bola znaleckým posudok J.. Q. W., ohodnotená 2x a to na sumu 16.700,-eur a následne na sumu 21.500,-Eur, nakoľko znalecké posudky J.. Q. W. neboli vypracované na účely dražby, ktorej platnosť žalobca namieta.

26. K tvrdeniu žalobcu, že uznesením Okresného súdu Bratislava II, č.k. 7C 248/2013 - 54 bolo žalovanému v 1. rade uložené, aby nepokračoval vo výkone záložného práva v prospech záložného veriteľa - spoločnosti Skorfin s.r.o., t.j. spoločnosti, ktorá bola v tom čase prednostným záložným veriteľom, pričom konaním žalovaného v 2. rade, ktorý nerešpektoval v tom čase právoplatné a vykonateľné predbežné opatrenie, došlo k mareniu výkonu úradného rozhodnutia a z týchto dôvodov sú zmluvy o vykonaní dražby absolútne neplatné podľa § 39 Občianskeho zákonníka, možno uviesť len toľko, že uznesením Okresného súdu Bratislava II, zo dňa 16.9.2013, č.k. 7C 248/2013 - 54, bola povinnosť nepokračovať vo výkone záložného práva uložená spoločnosti SKORFIN, s r.o.. Návrh na nariadenie predbežného opatrenia bol voči dražobníkovi (v tomto konaní žalovaný v 2. rade), zamietnutý. Uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 7.10.2013. Žalovaný v 2. rade teda neporušil žiadnu povinnosť, ktorá mu bola uložená súdnym rozhodnutím a preto ani zmluva o výkone záložného práva uzavretá medzi žalovaným v 1. rade, ktorý v dražbe uspokojoval pohľadávku vlastníkov bytov na B. XX, A., za ktorých ako správca bytového domu konal a žalovaným v 2. rade, nie je neplatným právnym úkonom podľa § 39 Obč. zákonníka. Len samotná skutočnosť, že z výťažku dražby bola uspokojená aj pohľadávka prednostného záložného veriteľa, nemôže mať vplyv na platnosť dražby a práva v nej

dobromyseľne nadobudnuté tretími osobami, môže však zakladať nárok žalobcu voči dražobníkovi na vydanie výťažku dražby v zmysle § 32 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z..

27. O trovách konania žalovaných v 1. - 3. rade bolo rozhodnuté podľa § 255 zákona č. 160/2015 Civilný sporový poriadok (ďalej len "CSP"), podľa ktorého v konaní úspešnému žalovanému patrí proti žalobcovi náhrada trov konania v celom rozsahu. Nakoľko žalovaným v 1. a 3. rade žiadne trovy konania nevznikli, súd im ich náhradu nepriznal. Žalovanému v 2. rade priznal náhradu trov konania v celom rozsahu.

28. O výške náhrady trov konania žalovaného v 2. rade rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Bratislava II, písomne v dvoch vyhotoveniach.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podania uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (365 ods. 1 CSP).

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej (§ 365 ods. 2 CSP).

Ak povinný v stanovenej lehote dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, môže oprávnený podať návrh na exekúciu.