

Súd: Okresný súd Prievidza  
Spisová značka: 15C/286/2015  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3815214654  
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 11. 2016  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eva Kiššová  
ECLI: ECLI:SK:OSPD:2016:3815214654.6

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prievidza sudkyňou JUDr. Eva Kiššovou v právnej veci žalobcu: Ivan Ondrejko - ARCIOND, IČO: 10 892 290 s miestom podnikania Prievidza, J.C.Hronského č. 14, nar. 22.8.1943, bytom Prievidza, Východná č. 42, zast. JUDr. Jozef Polák, advokát so sídlom Dolný Kubín, ul. Radlinského č. 1718, proti žalovaným: 1/ Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov Štefánika č. 124, so sídlom Prievidza, ul. Trhová č. 8/7, IČO 34 005 860, 2/ Imagination, spol. s r.o. so sídlom Partizánske, Jilemnického č. 58/1714, IČO 44 150 083, 3/ Mgr. X. Z., nar. XX.XX.XXXX, bytom V., ul. I. č. XXX/XA, o neplatnosť dobrovoľnej dražby, takto

### rozhodol:

- I. Žalobu v celom rozsahu **z a m i e t a**.
- II. Žalovanému v 2. rade priznáva nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi v rozsahu 100%.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca návrhom podaným 27.8.2015 domáha sa určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby konanej 28.7.2015 týkajúcej sa nehnuteľností nachádzajúcich sa v k.ú. Prievidza, zapísané v LV č. XXXX ako priestor č. X na prízemí vo vchode č. XX v bytovom dome č.s. XXXXXX, postavený na parcele č. KN č. X v podiele pod B XX v podiele 1/1 a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu č.s. XXXXXX postavený na parcele č. X a spoluvlastnícky podiel na pozemku parcela registra „C“ č. X vo výmere 1396 m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvoría v podiele 65/3865-ín, ktorých vydražiteľom sa stal Mgr. X. Z., a ktorej priebeh bol osvedčený Notárskou zápisnicou zo dňa 28.7.2015 č. N 541/2015, Nz 26152/2015 napísanou Mgr. Martinom Výskokom, notárom so sídlom Partizánske, ul. Februára č. 153/3. Návrh zdôvodňuje tým, že do udelenia príklepu 28.7.2015 bol vlastníkom nehnuteľností, ktoré boli predmetom dražby, pričom dražba sa konala na návrh odporcu 1/ a dražbu vykonal odporca v 2/ rade ako dražobník. Pre účely dobrovoľnej dražby dal dražobník vypracovať na základe objednávky zo dňa 25.5.2015 znalecký posudok na stanovenie všeobecnej hodnoty predmetu dražby, znalecký posudok č. 120/2015 vypracoval znalec Ing. V. X., pričom všeobecná hodnota nebytového priestoru v bytovom dome bola stanovená vo výške 13.377,04 eur, všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu k pozemku na sumu 1.181,85 eur. Všeobecná hodnota ako celok podľa znaleckého posudku 14.600,- eur, predmet dražby oceňoval znalec metódou polohovej diferenciácie so stanovením koeficientu 0,765. Hodnota nehnuteľností určená znaleckým posudkom bola určená nesprávne, táto bola jednoznačne podhodnotená, čím došlo k ukráteniu práv a oprávnených záujmov navrhovateľa. V ďalšom opisuje navrhovateľ podrobné námietky voči znaleckému posudku, čím je všeobecná hodnota nehnuteľností spochybniteľná, znalecký posudok je nedôveryhodný. Navrhovateľovi bola v dôsledku vykonania dražby spôsobená škoda, ktorá spočívala v predaji majetku za cenu výrazne pod jeho skutočnú hodnotu. Majetok navrhovateľa by sa zmenšil natoľko, že výťažok z predaja draženého majetku by postačovať na úhradu jeho záväzkov a na ich úhradu by musel vynakladať ďalší majetok, k čomu by však nemusel pristúpiť, keby sa reálne stanovila vyvolávacia cena draženého majetku. Ďalej poukázal na porušenie §

11 ods. 4 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, keď oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe bolo vyvesené na úradnej tabuli Mesta Prievidza len v období dvoch pracovných dní.

2. Žalobca zároveň navrhol nariadiť predbežné opatrenie spočívajúce v zákaze dispozície s nehnuteľnosťami špecifikovanými v petite z dôvodu, aby nakladaním s nehnuteľnosťami v priebehu konania nebol výkon rozhodnutia ohrozený alebo celkom znemožnený.

3. Okresný súd Prievidza uznesením sp. zn. 15C/286/2015 návrh žalobcu o nariadenie predbežného opatrenia v celosti zamietol. Uznesenie nadobudlo právoplatnosť v spojitosti s uznesením KS Trenčín sp. zn. 19Co 937/2015 zo dňa 5.1.2016 dňa 1.2.2016.

4. Žalovaný v 2/ rade v písomnom vyjadrení uviedol, že znalecké posudky Ing. V. X. nikdy neboli žiadnou bankou spochybnované, ide o uznávaného znalca, pričom znalecký posudok č. 120/2015 zohľadňoval stav, kondíciu nehnuteľnosti po vykonanej obhliadke. Navrhovateľ mal vedomosť, že pohľadávka vznikla zo záložného práva v zmysle § 15 zákona č. 182/1993 Z.z. v platnom znení, navrhovateľ preberal celú korešpondenciu, pričom nesprístupnil znalcovi nehnuteľnosť, a ani nezabezpečil za seba náhradu a nedohodol sa ani na inom náhradnom termíne. Vydražená suma 27.400,- eur predstavuje pri podlahovej ploche 65 m<sup>2</sup> sumu 421,54 eur /1m<sup>2</sup>, čo je plne porovnateľné s okolitými nehnuteľnosťami v danej lokalite, dokonca i viac. Ďalej poukázal na osobu navrhovateľa dražby, keď zo svojej praxe konštatuje, že pre malé spoločstvo o pár bytoch je suma dlžníka, kým je navrhovateľ v sume 5.780,73 eur finančne neúnosná až likvidačná. Znalecký posudok bol pritom doručený navrhovateľovi dňa 26. júna 2015, pričom mal možnosť vyjadriť sa k posudku do 10 dní od jeho doručenia, pričom zo strany navrhovateľa žiadna námietka doručená nebola, t.j. má sa za to, že vlastníak predmetu dražby so znaleckým posudkom súhlasí. Navrhovateľ ani počas konania nevyvinul žiadnu snahu spolupracovať, nezúčastnil sa verejnej obhliadky, nesprístupnil nehnuteľnosť, nespolupracoval so znalcom. Dražobník uverejnil verejnú vyhlášku na úradnej tabuli obce. Navrhol preto návrh vo veci samej zamietnuť a rovnako zamietnuť návrh na nariadenie predbežného opatrenia.

5. Súd vykonal dokazovanie výsluchom žalobcu, žalovaných v 1/ až 3/ rade, listinnými dôkazmi, a to výpisom z LV č. XXXX k.ú. V., vyhlásením navrhovateľa dražby z 20.5.2015, Notárskou zápisnicou č. N 541/2015, NZ 26152/2015, zo dňa 28.7.2015, oznámením o dobrovoľnej dražbe č. 18/2015, z 25.6.2015, znaleckým posudkom č. 120/2015, zmluvou o prevode vlastníctva nebytového priestoru v bytovom dome z 5.11.1998, doručenkami, písomným vyjadrením žalovaného z 8.9.2015, podacím hárkom, doručenkami, internetovými ponukami iných nebytových priestorov, oznámením Mestského úradu Prievidza z 17.8. 2015, oznámením o výsledku dobrovoľnej dražby, potvrdením o úhrade ceny dosiahnutej vydražením predmetu dobrovoľnej dražby, ftc. spisu Okresného úradu Prievidza, odbor katastrálny Z XXXX/XX, listom žalobcu z 22.6.2015, oznámením Okresného úradu Prievidza, odbor katastrálny z 30.5.2016, prehľadom vývinu, dôvodu a výšky dlhu žalobcu za roky 2009 - 2015, oznámením o vykonaní zápisu zmeny údaju v registri spoločností vlastníkov bytov a nebytových priestorov z 20.2. 2014, zápisnicou zo schôdze Spoločenstva zo dňa 14.5.2015, vyúčtovaním služieb za roky 2009 - 2015, písomným vyjadrením znalca Ing. V. X. z 11.7.2016, ftc. kúpnopredajných zmlúv k nebytovým priestorom, ftc. rozsudku OS Prievidza sp. zn. 14C/116/2013, aktualizáciou dlhu, výsluchom svedkyne F. Q., na základe čoho zistil tento skutkový stav:

6. Z LV č. XXXX pre k.ú. V. Okresného úradu Prievidza, katastrálny odbor vyplýva, že nebytový priestor vo vchode č. XX, na prízemí, priestor č. X bytového domu č.s. XXXXX na parcele č. X o výmere XXXX m<sup>2</sup> zastavané plochy a nádvorí bol evidovaný ku dňu konania dražby na žalobcu H., s uvedením podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku vo výške 65/3865-in. Medzi ťarchy k tomuto nebytovému priestoru bolo zapísané záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z.z. v platnom znení, ďalej záložné právo v prospech Daňového úradu v Prievidzi pod č. XXX/XXXX/XXXXX/XX zo dňa 23.10.2001 a zákaz nakladania s predmetnou nehnuteľnosťou, ďalej sú evidované na nebytový priestor viaceré exekučné záložné práva zriadených vo viacerých exekučných konaniach

v prospech Sociálnej poisťovne Prievidza. Zo spisu Okresného úradu Prievidza, katastrálny odbor vyplýva, že vlastnícke právo vydražiteľa Mgr. X. Z. bolo zapísané na základe záznamovej listiny dňa 7.9.2015 - titul nadobudnutia Dražba N 541/2015 z 28.7.2015, k predmetnému zápisu sa vzťahuje informatívna poznámka týkajúca sa začatia konania o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby.

7. Navrhovateľ dražby Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov B. a č. XXX písomne dňa 20.5.2015 urobil vyhlásenie o spôsobilosti predmetu dražby a pravosti, výške a splatnosti pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon dražby. Z tejto listiny okrem iného vyplýva výška pohľadávky k 30.4.2016 v sume 3674,33 eur.

8. Listom z 30.5.2015 oznamoval Okresný úrad Prievidza, odbor katastrálny, že oznámenie o začatí výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou bolo zapísané dňa 29.5.2015 - položka zápisu 1979/15 na LV č. XXXX k.ú. Prievidza /č.l. 152, 154 spisu/, pričom toto oznámenie doručoval žalovaný v 1/ rade s tým, že ide o výkon záložného práva zriadeného podľa § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z., pričom z textu oznámenia vyplýva, že bolo doručené na vedomie aj žalobcovi na obe označené adresy. Oznámenie o dobrovoľnej dražbe doručoval dražobník katastrálnemu úradu dňa 29.6.2015 za účelom vyznačenia poznámky na príslušnom LV, následne po vykonaní dražby bol doručený návrh na povolenie zápisu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Dňa 31.7.2015 bola doručená zápisnica o dobrovoľnej dražbe, oznámenie o výsledku dražby zo dňa 28.7.2015. Dňa 27.8.2015 bol žalobcom doručený Okresnému úradu Prievidza, odbor katastrálny návrh na zápis poznámky o začatí súdneho konania podľa § 21 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách.

9. Znaleckým posudkom znalca v odbore stavebníctvo Ing. V. X. č. 120/2015 zo dňa 24.6.2015 bola všeobecná hodnota nebytového priestoru a pozemku stanovená na sumu 14.600,- eur po zaokrúhlení. Znalec použil metódu polohovej diferenciácie z dôvodu nedostupnosti relevantných podkladov k porovnaniu. Posudok obsahuje popis nebytového priestoru a bytového domu, v ktorom sa predmetný priestor nachádza. Súčasťou posudku je aj výzva dražobníka žalobcovi na umožnenie ohodnotenia nehnuteľnosti a vykonanie obhliadky na deň 17.6.2015.

10. Listom z 22.6.2015 oznamuje žalobca žalovanému v 2/ rade po tom, čo obdržal výzvu na umožnenie vykonania ohodnotenia nehnuteľnosti, že na danú nehnuteľnosť má prednostné záložné právo SR v zastúpení Daňového úradu Prievidza a Daňového úradu Topoľčany.

11. Oznámením o dobrovoľnej dražbe z 25.6.2015 pod č. 18/2015 oznamuje dražobník termín konania dražby 28.7.2015 o 10.00 hodine, s miestom konania u notára Mgr. Q. B., ide o prvú dražbu nehnuteľnosti uvedenej v oznámení, ďalej sa oznamuje znalecký posudok znalca Ing. V. X. č. 120/2015, najnižšie podanie 14.600,- eur, minimálne prihodenie 200,- eur, výška dražobnej zábezpeky 4.000,- eur, termíny obhliadky predmetu dňa 14.7.2015, dňa 21.7.2015 a iné údaje.

12. Z prihlášky pohľadávky do dobrovoľnej dražby Daňovým úradom Trenčín zo dňa 7.7.2015 vyplýva, že Daňový úrad Trenčín prihlásil svoju pohľadávku ku dňu termínu dražby vo výške 239.611,96 eur, pričom prihlásená pohľadávka je zabezpečená záložným právom k nehnuteľnosti, ktorá je predmetom dražby na základe právoplatného a vykonateľného rozhodnutia o určení záložného práva k nehnuteľnostiam č. 375/2300/876400/Prí zo dňa 23.10.2001.

13. Notárskou zápisnicou N 541/2015, Nz 26152/2015 zo dňa 28.7.2015 osvedčuje notár Mgr. Q. B. priebeh dobrovoľnej dražby dražobníka Imagination, spol. s.r.o. Partizánske, licitátor dražby Ing. Q. O., predmet dobrovoľnej dražby - nehnuteľnosť zapísaná v LV č. XXXX ako priestor č. X vo vchode č. XX v bytovom dome č.s. XXXXX na parcele č. X k.ú. V., podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku 65/3865-ín, ďalej sa uvádza opis predmetu dražby, opis práv a záväzkov viaznúcich na predmete dražby, navrhovateľom dražby je Spoločenstvo vlastníkov

bytov a nebytových priestorov so sídlom v Prievidzi, výlučným vlastníkom nebytového priestoru je H. R., najnižšie podanie je určené na 14.600.- eur, ide o prvú dražbu. Notár ďalej osvedčil, že dňa 28.7.2015 sa prezentovali štyria účastníci dražby, ktoré zložili dražobnú zábezpeku. Účastníci dražby robili postupne podania s minimálnym prihodením 200,- eur, pričom posledné podanie urobil účastník dražby č. 1 vo výške 27.400,- eur, pričom príklep bol udelený vydražiteľovi Mgr. X. Z., nar. XX.XX.XXXX.

14. Z pripojených doručení do vlastných rúk k dražbe č. 18/2015 vyplýva, že žalobcovi bola doručená výzva na obhliadku dňa 15.6.2015, odpoveď na jeho list - vyjadrenie dňa 18.7.2015, znalecký posudok č. 18/2015 dňa 18.7.2015 na obe adresy, pričom zásielka bola uložená na pošte dňa 21.6.2015, dňa 18.7.2015 si prevzal aj oznámenie o dražbe.

15. Žalobca v priebehu konania tvrdil, že namietaná dražba je neplatná z niekoľkých dôvodov, pričom môže ísť aj o dôvody, ktoré vyšli najavo v konaní. Navrhovateľ dražby nebol oprávnený navrhnuť realizáciu záložného práva, pretože nemal vykonateľnú pohľadávku voči žalobcovi, porušil povinnosti podľa § 8a zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a nedoručil žalobcov žiadnu správu o činnosti spoločenstva a ani ročné vyúčtovania služieb, ktoré sa týkali predmetného nebytového priestoru. Žalobca doteraz nevie, pre akú pohľadávku a v akej výške bola dražba navrhnutá a vykonaná, pričom výška pohľadávky a hodnota nehnuteľností bola vo výraznom nepomere s hodnotou nehnuteľnosti. Vo vzťahu k spoločenstvu bol dlžníkom, pretože sa dostal do platobnej neschopnosti vinou SR, s ktorou sa súdi. Neboli mu doručené žiadne výzvy na zaplatenie dlhu, neboli mu doručené ani písomné vyúčtovania služieb. Žalobcovi bolo znemožnené brániť sa voči tejto pohľadávke, vznáša námietku premĺčania tejto pohľadávky, preto súd musí skúmať dôvodnosť a vôbec existenciu tejto pohľadávky. Znalecký posudok spochybnil, každý musí mať pochybnosti o správnosti jeho vyhotovenia, preto navrhoval opakovane nariadiť znalecké dokazovanie na zistenie hodnoty predmetnej nehnuteľnosti. Dražobník nedoručil oznámenie o začatí výkonu záložného práva Daňovému úradu Prievidza ako prednostnému záložnému veriteľovi. Spochybnil ďalej oprávnenie p. Dolníkovej zastupovať žalovaného v 1/rade, ktorá nie je zástupcom predmetného spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Dražba je neplatná pre rozpor s dobrými mravmi z dôvodu výrazného nepomeru medzi údajnou pohľadávkou a hodnotou vydraženej nehnuteľnosti. Žalobca v čase, keď mu bolo doručené oznámenie o začatí výkonu záložného práva, začal rokovať s veriteľmi o možnosti poskytnutia pôžičky, z ktorej by mohol uhradiť prípadný nedoplatok. Žalobca má právo vzniesť námietky proti cene nehnuteľností aj v konaní o neplatnosť dobrovoľnej dražby. Po doručení znaleckého posudku na posudok nereagoval, chcel si zabezpečiť právne posúdenie veci. Ohliadku nehnuteľnosti neumožnil z dôvodu, že chcel riešiť situáciu požičaním si peňazí. K samotnému posudku uviedol, že namietal jeho správnosť, opakovane navrhol vykonať nové znalecké dokazovanie na zistenie hodnoty nehnuteľností, pričom dražobník mu nezaslal znalecký posudok v lehote stanovenej zákonom pred konaním dražby. Nebola dodržaná 30-dňová lehota, keď znalecký posudok bol preukázateľne žalobcovi doručený 18.7.2015 a dražba bola vykonaná 28.7.2015. K zachyteniu dražby v notárskej zápisnici namietal, že priebeh dražby nemohol v skutočnosti prebehnúť tak ako sa uvádza v časových údajoch tejto notárskej zápisnice. K cene nehnuteľností namietal, že znalec Ing. V. X. v znaleckom posudku nepoužil metódu porovnávaciu, ktorú mohol použiť získaním porovnateľného materiálu. K doručovaniu písomností uviedol, že v roku 2015 si poštu preberal na adrese V., B., ale aj na adrese V., Z. č. XX/XX. Dražobník nepočíta s úložnou dobou na pošte 18 dní, nie je pravdou, že by si zámerne nechával uplynúť úložnú dobu, jeho zdravotný stav je zlý. Zvýraznil ďalej námietku, že oznámenie o dražbe nebolo vyvesené na úradnej tabuli Mesta Prievidza počas zákonnej lehoty, boli to najviac dva dni, čím boli porušené jeho práva, pretože dražba nebola náležite zverejnená. Ďalej namietal, že až zápisom oznámenia o začatí výkonu záložného práva začína pre navrhovateľa dražby lehota 30 dní, počas ktorej nemôže vykonávať záložné právo. Opakovane ďalej žalobca trval na námietke, že Daňový úrad Prievidza bol prednostným záložným veriteľom, pretože jeho pohľadávka vznikla skôr ako pohľadávka spoločenstva.

16. Žalovaný v 1/ rade v priebehu konania so žalobou nesúhlasil. Podlžnosti žalobcu naďalej rastú, platby neuhrádza ani žalobca a ani nový majiteľ. Dlhy žalobcu sú dlhoročné, osobne viackrát s ním riešil a túto situáciu, doporučila mu stretnutie s vedúcou správou, chcela, aby sa dohodli na splátkovom kalendári, zo všetkých XX. bytov a X nebytových priestorov ide o jedného jediného dlžníka, a to žalobcu.

Situáciu potrebovali riešiť urýchlene, keďže žalobca neplatil, spoločenstvo musí znášať náklady, zálohové platby na teplo, preto pristúpili k výkonu dobrovoľnej dražby. Oprávnenie p. H. P. konať za Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov B. č. XXX vyplýva zo zápisu v registri spoločenstiev vedenom na Okresnom úrade Trenčín, deň zápisu zmeny 20.2.2014 /č.l. 180 spisu/.

17. Zo zápisnice zo schôdze zhromaždenia Spoločenstva vlastníkov bytov, Štefánika 124, zo dňa 14.5.2016 vyplýva, že predmetom schôdze bolo schválenie návrhu dobrovoľnej dražby k predmetnému nebytovému priestoru, pričom za návrh hlasovalo 29 vlastníkov a návrh bol schválený. Ku dňu 23.5.2015 predstavoval celkový dlh žalobcu z istiny a príslušenstva vo výške 5.780,73 eur. Z priložených vyúčtovaní za služby za rok 2010 vyplýva, že nedoplatok na službách za tento rok bol 615,95 eur, za služby za rok 2011 podľa vyúčtovania bol nedoplatok 605,38 eur, nedoplatok za rok 2012 bol 1423,050 eur a celkový dlh ku dňu 31.12.2012 predstavoval 2445,70 eur, nedoplatok za služby za rok 2013 bol v sume 2.200,- eur a celkový stav k 31.12.2013 v sume - 3263,82 eur, celkový nedoplatok z vyúčtovania služieb ku koncu roku 2014 činil - 2.907,53 eur.

18. Na výzvu súdu žalovaný v 1/ rade predložil ftc. rozsudku OS Prievidza sp. zn. 14C/116/2013 zo dňa 16.12.2014, ktorým bol žalobca /v označenom konaní ako odporca/ zaviazaný zaplatiť Spoločenstvu vlastníkov bytov a nebytových priestorov Štefánika 124 celkom istinu 3.733,75 eur spolu s úrokmi z omeškania z jednotlivých omeškaných súm a nahradiť trovy konania 774,71 eur. Rozsudok nadobudol právoplatnosť 26.2.2015. Z odôvodnenia rozsudku vyplýva, že odporca podal proti platobnému rozkazu odpor, namietal údaje uvedené vo vyúčtovaniach, namietal nedostatok aktívnej legitímácie navrhovateľa. Navrhovateľovi bol priznaný žalovaný nárok z titulu nedoplatkov z vyúčtovaní za služby za roky 2012 a 2013 a ďalej neuhrádzaním predpísaných preddavkov v celkovej sume 3.733,75 eur. Z pripojených podacích hárkov vyplýva doručovanie písomností žalovaným v 1/ rade žalobcovi na obe udávané adresy v máji 2015, pričom z priložených doručení vyplýva dátum uloženia zásielky 27.5.2015, túto si prevzal žalovaný na oboch adresách dňa 15.6.2015, pričom podľa vypočutej svedkyne mohlo ísť o doručenie vyúčtovania za služby za rok 2014.

19. Z aktualizácie dlhu z 13.7.2015 /č.l. 259 spisu/ doručenej dražobníkovi vyplýva, že ku dňu 28.7.2015, teda ku dňu konania dražby predstavoval celkový dlh žalobcu v sume 5.780,73 eur.

20. Žalovaný v 2/ rade v priebehu konania trval na zamietnutí žaloby. Oznámenie o začatí výkonu záložného práva - vyhlásenie robil navrhovateľ dražby. Pohľadávka bola splatná, žalobca je chronický neplatič, vedú sa voči nemu exekúcie približne v sume 250.000,- eur, žalobca ich nikdy neoslovil, že má pochybnosti o výške alebo pravosti pohľadávky. Žalobca v zákonnej lehote nepodal námietky k znaleckému posudku, nezúčastnil sa osobne na dražbe, neumožnil obhliadku predmetu dražby, opakovane nesprístupnil predmetný priestor, znalec vychádzal len z dostupných informácií. Pokiaľ žalobca opakovane neumožnil sprístupnenie nebytového priestoru, na druhej strane namieta skutkové zistenia znalca. Prednostným záložným veriteľom nie je Daňový úrad v Prievidzi, najstarším zákonným záložným veriteľom je žalovaný v 1/ rade. Preto s týmto úradom ani neriešil dobrovoľnú dražbu, zákonné záložné právo žalovaného v 1/ rade vyplýva zo zákona, je vždy najstaršie, nakoniec zákonné záložné právo zabezpečuje aj budúce pohľadávky, čo zákon pripúšťa a takýto zákonný záložný veriteľ je vždy prednostný. Pokiaľ ide o doručovanie, žalobca si všetky písomnosti vyberá pred skončením úložnej doby, pri doručovaní ako dražobník dodržal všetky zákonné lehoty. Z potvrdenia príslušného mestského úradu vyplýva, že oznámenie o dražbe bolo vyvesené po dobu 15 dní v zmysle zákona. Nehnutelnosti sa inzerujú na portáli [www.nehnutelnosti.sk](http://www.nehnutelnosti.sk) [imagination.sk](http://imagination.sk) a v miestnom časopise, takže dražba bola náležite zverejnená.

21. Žalovaný v 3/ rade uviedol, že na dražbe sa zúčastnil, pretože mal záujem o nebytový priestor, proces prípravy dražby nesledoval. Celá dražba trvala aj dve hodiny, v notárskej zápisnici sa skutočne opisovalo to, čo aj prebehlo. Priestor vydražil, aj keď ho nevidel, poznal ho z minulosti, suma bola oproti posudku značne navýšená.

22. Zo stanoviska znalca Ing. V. X. z 11.7.2016, ktorý sa vyjadroval k namietanému znaleckému posudku vyplýva tvrdenie, že znalecký posudok bol podaný v súlade s vyhláškou č. 492/2004 Z.z. v platnom znení. Vlastník posudzovaný objekt nesprístupnil, ako znalec ju neúspešne navštívil 4x, preto bolo ocenenie vykonané podľa dostupných údajov, a to vyjadrenia domovníčky a odborných predpokladov. Námietky právneho zástupcu žalobcu sú nezmyselné, porovnávací metóda nebola možná, pretože nebolo umožnené vykonať ohliadku priestoru. Znalecká prax je taká, že v prípade nesprístupnenia nehnuteľnosti znalec uvažuje len s bežným štandardom, bežným opotrebením a s pôvodným stavom. Jednotková cena viac ako 50,- eur/1m<sup>2</sup> zastavanej plochy je absolútne v súlade s oceňovacím predpisom. Evidenčné číslo znalca nemá žiaden vplyv na hodnotu oceňovaných nehnuteľností. Nedôvodná je i námieta, že dom je využívaný na rodinné bývanie, pretože predmetný dom je využívaný na bývanie, správny pôdorys nebytového priestoru by bolo možné uviesť v posudku, keby vlastník priestoru bol priestor sprístupnil. Hrúbka muriva sa zisťuje v tzv. skladobnej hrúbke, a tá je 45 cm, ako uvádzal správne v znaleckom posudku.

23. Súd na návrh žalobcu vyžiadala pre účely porovnania ceny podobného nebytového priestoru od Okresného úradu Prievidza, odbor katastrálny ftc. zmlúv o prevode nebytových priestorov v predmetnom obytnom dome, vyžiadala konkrétne scudzovacie úkony, ktoré navrhol zástupca žalobcu za dobu rokov 2014 - 2015. Z ftc. doručených kúpnych zmlúv pod V 787/2012 vyplýva, že touto zmluvou boli prevádzané viaceré nebytové priestory a garáž za dohodnutú celkovú kúpnu cenu 64.960,65 eur, išlo o nehnuteľnosť v k.ú. V. a zmluva je z 24.2.2012, pod V 364/2012, V 5272/2013 boli vkladované kúpna zmluva len k pozemku v k.ú. Prievidza bez prevodu nebytového priestoru, kúpnu zmluvou pod V XXXX/XX bol vkladovaný prevod k bytu v k.ú. Prievidza. Kúpnu zmluvou medzi Q. Z. a kupujúcimi Q. Q., J. Q. bol uskutočnený prevod nebytového priestoru č. X, prízemie, vchod, salón Q., celková podlahová plocha nebytového priestoru 48 m<sup>2</sup>, zapísaný v LV č. XXXX k.ú. V., spolu s podielom na spoločných častiach a zariadeniach a podiel k pozemku za celkovú dohodnutú sumu 20.000,- eur. Išlo o prevod z 25.8.2014 pod č. V 4475/2014. Ďalšou kúpnu zmluvou z 29.4.2014 došlo k prevodu nebytového priestoru - zariadenie obchodu na prízemí vo vchode č. XX, obytného domu č.s. XXXXX na parcele č. XX, LV č. XXXX spolu so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu a k pozemku, pričom kúpna cena bola stanovená dohodou 55.000,- eur, išlo však o neporovnateľný nebytový priestor účelovo určený na obchod. Ďalšou zmluvou pod V 5677/2015 došlo k prevodu nebytovému priestoru č. 1 v k.ú. V., ul. O., na prízemí bytového domu č.s. XXXXX vo vchode č. XX A, B spolu so spoluvlastníckym podielom k spoločným častiam, zariadeniam a pozemku, výmera nebytového priestoru 81 m<sup>2</sup>, v celkovej výške určená dohodou 5.000,- eur.

24. Svedkyňa F. Q. uviedla, že vykonáva na základe mandátnej zmluvy pre žalovaného v 1/ rade kompletnú ekonomickú činnosť zhruba od roku 1998. Pohľadávka môže vzniknúť iba výsledkom vyúčtovania služieb, ktoré vyúčtovania boli s určitosťou doručované aj žalobcovi, a to poštou. Vyúčtovania za služby za rok 2012,2013, a 2014 aj prevzal a svedkyňa potvrdila, že aj predloženými doručenkami preukazuje doručenie vyúčtovania za predchádzajúci rok. Žalobcu aj osobne stretávala, žiadna reklamácia z jeho strany nikdy podaná nebola. Preto bola pohľadávka aj uplatnená v súdnom konaní, žalobca nikdy nespochybňoval túto pohľadávku, jeho dlh naďalej rastie.

25. Podľa § 21 ods. 2 zákona č. 572/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení platnom ku dňu konania predmetnej dražby v prípade, ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy alebo boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby zaniká, ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa príklepu okrem prípadu, ak dôvody neplatnosti dražby súvisia so spáchaním trestného činu a zároveň ide o dražbu domu alebo bytu, v ktorom má predchádzajúci vlastník predmetu dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu; v tomto prípade je možné domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty. V prípade spoločnej dražby bude neplatná len tá časť dražby, ktorej sa takýto rozsudok týka.

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

Podľa § 7 ods. 1,2 citovaného zákona navrhovateľom dražby je vlastník predmetu dražby, osoba, ktorá vykonáva záložné právo, alebo iná osoba, ktorá je oprávnená navrhnuť vykonanie dražby podľa osobitného 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, výšku a splatnosť pohľadávku, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva podľa tohto zákona /§ 16 ods. 3/.

Podľa § 12 ods. 1 citovaného zákona dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa všeobecnej hodnoty v mieste a čase konania dražby. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik, jeho časť alebo o kultúrnu pamiatku<sup>3</sup>) alebo ak je vlastníkom predmetu dražby územný samosprávny celok alebo orgán štátnej správy, musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom<sup>11a</sup>), 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.

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.

Ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, dražobník zašle vlastníčkovi predmetu dražby znalecký posudok,<sup>11a</sup>) a to najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby.

Vlastník predmetu dražby je oprávnený do desiatich pracovných dní od doručenia znaleckého posudku podľa odseku 4 vzniesť u dražobníka námietku proti ohodnoteniu predmetu dražby a prípadne žiadať vyhotoviť znalecký posudok iným znalcom. Dražobník je povinný sa so vznesenými námietkami písomne vysporiadať a najneskôr päť pracovných dní pred konaním dražby zaslať vlastníčkovi predmetu dražby písomnú odpoveď. Ak vlastník predmetu dražby žiada vyhotoviť nový znalecký posudok, zabezpečí dražobník znalecký posudok bezodkladne do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti od iného znalca.

Na účely ohodnotenia predmetu dražby sa použije znalecký posudok podľa odsekov 1, 3 alebo 5, ktorým bola určená vyššia všeobecná hodnota predmetu dražby.

26. Vychádzajúc zo skutkových zistení v predmetnej veci a zhodnotiac vykonané dôkazy vo vzájomnej súvislosti, súd opierajúc sa o citované ustanovenia zákona považoval žalobu žalobcu o určenie neplatnosti dražby za nedôvodnú, a preto ju zamietol. V prvom rade súd udáva, že v konaní bol naplnený správny okruh účastníkov, keď žalobu podával vlastník draženej nehnuteľnosti, ktorý tvrdil, že vykonanou dražbou boli porušené jeho práva, na strane žalovaného bol navrhovateľ dražby, dražobník a vydražiteľ. Naliehavý právny záujem na určení neplatnosti dražby má navrhovateľ s poukazom na § 21 ods. 2 citovaného zákona vždy, pokiaľ tvrdí, že takáto osoba bola dotknutá na svojich právach /viď § 137 písm. c/ CSP/. Rovnako žaloba bola podaná včas v zákonnej trojmesačnej lehote, keď namietaná dražba sa uskutočnila dňa 28.7.2015 a žaloba bola podaná na súd 27.8.2015.

27. Žalobca založil dôvody neplatnosti dražby č. 18/2015 konanej dňa 28.7.2015 na viacerých tvrdeniach. V prvom rade namietal pravosť, výšku a splatnosť pohľadávky, pre ktorú sa výkon záložného práva dobrovoľnou dražbou uskutočnil a namietal časové porade vzniku zákonného záložného práva a v tejto súvislosti povinnosti dražobníka pri oznamovacej povinnosti o výkone záložného práva dobrovoľnou dražbou. Navrhovateľom dražby bol žalovaný v 1/ rade Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov B. XXX so sídlom V., I. č. X/X, pričom podľa vyhlásenia navrhovateľa dražby podľa § 7 ods. 2 citovaného zákona a § 16 ods. 4 citovaného zákona sa navrhuje dražba z titulu záložného práva v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z.z. v platnom znení, pričom výška pohľadávky bola stanovená ku dňu 30.4.2015 vo výške 3674,33 eur, pričom ku dňu konania dražby bola pohľadávka navrhovateľa dražby vo výške 5780,73 eur. Žalobca v tejto súvislosti namietal, že mu doteraz nie je zrejmé o akú pohľadávku ide, akú sumu spoločenstvu dlhu a za ktoré obdobie, spochybnil pravosť a výšku tejto pohľadávky a vzniesol aj námietku premlčania takto uplatneného práva, pričom po akceptovaní vznesenej námietky premlčania je dlh voči spoločenstvu v nižšej sume. Vzhľadom k tejto námietke súd zameral dokazovanie k tejto okolnosti a zisťoval existenciu a výšku pohľadávky v čase vyhlásenia navrhovateľa dražby, resp.

konania dražby. Žalovaný v 1/ rade doložil do súdneho spisu jednotlivé vyúčtovania služieb týkajúce sa predmetného nebytového priestoru, pretože dlh žalobcu vznikol z týchto vyúčtovaní, keď žalobca ako vlastník nebytového priestoru od roku 2012 nevykonával žiadne zálohové platby spoločenstvu a neplatil ani nedoplatky z vyúčtovaní za jednotlivé roky /viď prehľad č.l. 186 až 194 spisu/. Žalobca namietal opakovane, že mu neboli žiadne upomienky, výzvy a ani vyúčtovania doručované, pretože pokiaľ aj prevzal nejaké písomnosti ako dokladoval žalovaný v 1/ rade, neboli ich obsahom jednotlivé vyúčtovania, ale iné písomnosti, pričom neuviedol aké. V tejto súvislosti súd udáva, že tvrdenia žalobcu sú plne neopodstatnené. Z rozsudku OS Prievidza sp. zn. 14C/116/2013 zo dňa 16.12.2014 vyplýva, že žalobca bol zaviazaný zaplatiť žalovanému v 1/ rade istinu 3.733,75 eur spolu so značnými úrokmi z omeškania a náhradou trov konania, pričom z odôvodnenia rozsudku jednoznačne vyplýva, že žalobca o konaní vedel, podával odpor voči platobnému rozkazu, rozsudok vzhľadom na jeho právoplatnosť musel byť žalobcovi doručený, pretože tento nadobudol právoplatnosť 26.2.2015. Žalovaný nárok bol priznaný z titulu neuhrádzania preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za poskytnuté plnenia a z titulu neuhradených nedoplatkov, ktoré vznikli z vyúčtovaní za roky 2012 a 2013. Je teda evidentné, že žalobca o svojom dlhu voči spoločenstvu vedel, vedel aj o výške dlhu a dokonca vedel i to, že žalovaný v 1/ rade má svoju pohľadávku už judikovanú, t.j. priznanú právoplatným súdnym rozhodnutím. Žalobca vo vzťahu k žalovanému v 1/ rade nemohol mať žiaden iný záväzok okrem svojho dlhu z titulu vlastníctva predmetného priestoru. Preto sa javia tvrdenia žalobcu spochybňujúce pravosť a výšku pohľadávky za klamlivé a už vôbec vyznieva nelogicky argumentácia právneho zástupcu žalobcu až do ukončenia dokazovania /aj po tom, čo súd vykonal dôkaz predmetným rozsudkom OS Prievidza/, že žalobcovi neboli doručované vyúčtovania služieb, nemal možnosť ich reklamovať a nemal možnosť náležite vzniesť námietku premlčania. Námietkou premlčania sa nemôže dlžník už úspešne brániť, pokiaľ je pohľadávka priznaná právoplatným rozhodnutím súdu. Okrem toho v zásade platí, že záložný veriteľ sa môže domáhať uspokojenia zo zálohu aj vtedy, keď zabezpečená pohľadávka je premlčaná /§ 151j ods. 2 OZ/. Navrhovateľ dražby preto disponoval pohľadávkou voči žalobcovi ako svojmu dlžníkovi, pričom jeho dlh rástol aj v priebehu procesu dražby, keď ku dňu 28.7.2015 predstavoval celkový nedoplatok 5.780,73 eur. Okrem toho žalobcovi muselo byť viac než zrejmé, že pokiaľ sa vykonáva dražba na návrh žalovaného v 1/ rade, nemôže vymáhaná pohľadávka predstavovať iný právny dôvod, ako je z titulu neplatenia úhrad, preddavkov a nedoplatkov z vyúčtovaní. Navrhovateľ dražby mal preto oprávnenie urobiť vyhlásenie o pravosti a výške svojej pohľadávky, ktorú mal priznanú právoplatným rozhodnutím súdu a následne v priebehu konania táto rástla o nedoplatok za služby za rok 2014 a neuhradené úhrady za rok 2015. Žalovaný v 1/ rade následne aj preukázal, že žalobcovi bolo doručené vyúčtovanie za služby za rok 2014, čo vyplýva z vyúčtovania za rok 2014 /č.l. 189 spisu/ a z doručky - č.l. 268 spisu. Z doručení č.l. 268 vyplýva, že uvedené písomnosti doručovala Prvá súkromná správa budov Prievidza, ktorá aj predmetné vyúčtovanie vyhotovila a vzhľadom na dátum vyúčtovania dňa 23.5.2015 a dátum uloženia zásielok na pošte 27.5.2015, je zrejmé, že muselo dôjsť k doručeniu predmetného vyúčtovania. Žalobca však tvrdil, že v tejto obálke nebolo vyúčtovanie za služby za rok 2014 a nevedel uviesť, čo sa v nej nachádzalo. Vzhľadom na časovú súvislosť medzi vyhotovením vyúčtovania za rok 2014 a dátumom doručovania tejto písomnosti s prihliadnutím na výpoveď svedkyne F. Q. nemá súd najmenšiu pochybnosť, že žalobcovi bolo riadne doručené predmetné vyúčtovanie, voči ktorému nepodal ani reklamáciu. Uvedené skutočnosti potvrdila vypočutá svedkyňa F. Opakované tvrdenie právneho zástupcu žalobcu, že žalovaný si nesplnil povinnosť podľa § 8a zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, sú preto neopodstatnené. Keďže žalobca si svoje platobné povinnosti voči žalovanému v 1/ rade viac rokov neplnil, nepristúpil ani k splácaniu svojho dlhu, jeho dlh naďalej rástol a vzhľadom na ostatné nesplatené dlhy žalobcu bolo rozhodnutie žalovaného v 1/ rade navrhnúť dražbu podľa § 8b ods. 2 písm. i/ zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov celkom legitímne. Žalovaný v 1/ rade vykonáva funkciu správcu a je jeho zákonnou povinnosťou podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Vzhľadom na povahu subjektu správcu a špecifickosť zákonného záložného práva podľa § 15 citovaného zákona, je teda predovšetkým na vôli ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, či si odhlasujú takýto spôsob vymoženia pohľadávky. Žalovaný v 1/ rade v konaní preukázal, že na schôdzi konanej dňa 14.5.2015 bol nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorých je 39, v počte hlasujúcich 29 odsúhlasený postup, podľa ktorého bude podaný návrh na začatie výkonu záložného práva a vykonanie dobrovoľnej dražby nebytových priestorov. Uvedené skutočnosti mal súd preukázané zo zápisnice z 14.5.2015 /č.l. 182 spisu, prezenčná listina č.l. 184

spisu/. Predseda spoločenstva má uvedené oprávnenie v zmysle § 7c ods. 2 písm. i/ zákona č. 182/1993 Z.z. v platnom znení.

28. Žalobca ďalej namietal, že dražobník, resp. navrhovateľ dražby nespĺnili povinnosti pri oznámení o dražbe v zmysle § 17 zákona č. 527/2002 Z.z. v platnom znení a došlo k porušeniu § 151 I a § 151 ma Občianskeho zákonníka, pretože bolo potrebné oznamovať výkon záložného práva aj voči ostatným záložným veriteľom, nedodržanie tejto povinnosti má za následok neplatnosť dražby, prednostné právo na záloh má daňový úrad. Takto dražobník neoprávnene vydražil predmet dražby a prostriedky zadržal, keby bol dražbu robil daňový úrad, má splatenú väčšiu čiastku, dražobník sa mohol dohodnúť s daňovým úradom na dražbe a podobne.

29. S uvedeným názorom sa súd nestotožňuje. Z oznámenia a listín doručených Okresným úradom v Prievidzi, odbor katastrálny vyplýva, že oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby bolo správe katastra doručené dňa 27.5.2015 o 13.00 hod. a zapísané bolo dňa 29.5.2015. Uvedené oznámenie bolo vypracované Spoločenstvom vlastníkov bytov a nebytových priestorov dňa 20.5.2015 a z úpravy na tomto oznámení vyplýva, že bolo doručované na vedomie žalobcovi na obe známe adresy /viď úprava v dolnej časti listiny - č.l. 154 spisu/. Tým došlo k splneniu povinnosti záložného veriteľa podľa § 151 1 ods. 1 OZ, podľa ktorého začatie výkonu záložného práva je záložný veriteľ povinný písomne oznámiť záložcovi a dlžníkovi, ak osoba dlžníka nie je totožná s osobou záložcu, a pri záložných právach registrovaných v registri záložných práv aj zaregistrovať začatie výkonu záložného práva v tomto registri, ak tento zákon alebo osobitný zákon neustanovuje inak. V písomnom oznámení o začatí výkonu záložného práva záložný veriteľ uvedie spôsob, akým sa uspokojí alebo sa bude domáhať uspokojenia zo zálohu. Oznámenie bolo doručené podľa § 151 I ods. 4 aj príslušnému okresnému úradu tak ako vyplýva z č.l. 154 spisu. Žalobca tvrdil, že uvedené oznámenie mu doručované nebolo. Do spisu založil žalovaný v 1/ rade ftc. podacieho hárku č.l. 267 spisu, z ktorej vyplýva, že dňa 26.5.2015 bola daná na poštu zásielka pre Okresný úrad Prievidza, odbor katastrálny a ďalej v ten istý deň aj zásielka pre žalobcu na adresy V. a V. č. XXX/XX, pričom zásielky doručovalo SVB Štefánika č. XXX, Prievidza. Je teda preukázané, že žalobca v jeden deň dal na poštu pre Okresný úrad Prievidza a pre žalobcu tri zásielky. V rovnakom čase bolo približne doručované žalobcovi aj vyúčtovanie za služby, preto je nepravdepodobné, že by si aj túto písomnosť neprevzal. Vzhľadom na vecnú a časovú súvislosť, keď je nepochybné, že oznámenie o začatí výkonu záložného práva bolo dňa 27.5.2015 doručené OÚ Prievidza, odbor katastrálny, súd nemá žiadnu pochybnosť o tom, že uvedené oznámenie bolo doručené aj žalobcovi, pretože uvedená úprava vyplýva zo samotného oznámenia a z toho, že v ten istý deň boli dané na poštovú prepravu zásielky pre katastrálny úrad, ako aj pre žalobcu. Pokiaľ sa pokúšal žalobca tvrdiť, že v obáľkach neboli tieto listiny, súd uvedené nepovažuje za pravdivé.

30. Pokiaľ namietala právna zástupkyňa žalobcu, že dražobník si túto povinnosť nespĺnil, súd konštatuje, že povinnosť vydať a doručiť oznámenie o začatí výkonu záložného práva nemá dražobník, ale záložný veriteľ. Žalobca ďalej namietal nespĺnenie povinnosti dražobníkom v zmysle § 151ma Občianskeho zákonníka, pretože prednostným záložným veriteľom podľa žalobcu nie je navrhovateľ dražby z titulu zákonného záložného práva, ale Daňový úrad v Prievidzi, ktorého záložné právo vzniklo na základe rozhodnutia Daňového úradu v Prievidzi č. XXX/XXXX/XXXXX/XX/Pri zo dňa 23.10. 2001, ktoré rozhodnutie bolo doručené OÚ Prievidza, odbor katastrálny a nadobudlo právoplatnosť 12.11.2001. Išlo o záložné právo k predmetnému nebytovému priestoru a zabezpečovalo daňový nedoplatok v celkovej sume 8.758 582,76 Sk. Uvedené vyplýva z rozhodnutia o určení záložného práva, ktoré je súčasťou súdneho spisu. Z LV č. XXXX k.ú. V. vyplýva, že medzi farchy zapísané k predmetnému nebytovému priestoru je ako prvé v poradí zapísané záložné právo ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z.z., ďalej je zapísané horecitované záložné právo Daňového úradu v Prievidzi a viaceré exekučné záložné práva zapísané neskôr. Súd konštatuje, že v zásade platí, že záložný veriteľ je v prípade konkurencie (súbehu) viacerých záložných práv na ten istý predmet zálohu povinný písomne oznámiť začatie výkonu záložného práva všetkým záložným veriteľom, ktorým záložné právo vzniklo skôr ako jeho záložné právo, t. j. majú skoršie poradie pre uspokojenie svojich záložných práv. Splnenie tejto oznamovacej povinnosti je dôležité z toho hľadiska, že Občiansky zákonník v takomto prípade vychádza zo zásady prednostného uspokojenia tých záložných veriteľov, ktorých záložné právo vzniklo skôr (pozri § 151k ods. 1 OZ). Právne významné bolo preto vyriešiť

otázku, či žalovaný v 1/ rade ako záložný veriteľ a navrhovateľ dražby mal postavenie prednostného záložného veriteľa. Podľa § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. v platnom znení ku dňu konania dražby, 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 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 zapisuje do katastra nehnuteľností. Vo všeobecnosti súd udáva, že zabezpečenie formou zákonného záložného práva sa vzťahuje najmä na pohľadávky peňažného charakteru, ktoré vznikli na základe povinnosti úhrad za prevádzku, opravy a údržbu spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu a pozemku alebo platieb za dodávku služieb súvisiacich s užívaním bytu a nebytového priestoru, ako aj náhrad škôd, ktoré spôsobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru alebo osoby užívajúce byt alebo nebytový priestor na spoločných častiach, zariadeniach a príslušenstve domu alebo pozemku. Účelom zakotvenia záložného práva priamo v zákone bolo jednak pôsobiť preventívne na vlastníkov bytov a nebytových priestorov s cieľom riadneho a včasného plnenia si zákonných a zmluvných povinností a jednak ochrana ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov voči neplneniu si povinností jednotlivými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome, prípadne ďalších osôb užívajúcich byt alebo nebytový priestor. Samotné zabezpečenie pohľadávky záložným právom spočíva v tom, že ak si dlžník, ktorým je vždy konkrétny vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, nesplní svoju platobnú povinnosť riadne a včas, má spoločenstvo alebo ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome ako záložní veritelia právo domáhať sa uspokojenia pohľadávky zo zálohu, ktorým je vždy konkrétny byt alebo nebytový priestor. Právne významná bola otázka vzniku zákonného záložného práva podľa § 15 ods. 1 citovaného zákona a teda otázka, či žalovaný v 1/rade má postavenie tzv. najstaršieho záložného veriteľa. Podľa právneho názoru súdu a vychádzajúc aj z právnej teórie zákonné záložné právo vzniká momentom účinnosti právnej normy, ktorá ho do právneho poriadku zavádza a nepristupuje k jeho vzniku žiadna ďalšia právna skutočnosť, ako je to napríklad pri vklade zmluvne dohodnutého záložného práva. Z hľadiska konkurencie viacerých záložných práv je dôležitý moment vzniku záložného práva a nie moment vzniku zabezpečovanej pohľadávky. Vo všeobecnosti platí, že záložné právo môže zabezpečovať aj v budúcnosti vzniknuté pohľadávky /§ 151c ods. 2 OZ/. Podľa názoru súdu práve účelom zákonného záložného práva je predovšetkým zabezpečiť vymożenie všetkých pohľadávok ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov voči neplatičovi, pričom realizačná funkcia záložného práva sa však prejaví, až keď vznikne takto v budúcnosti zabezpečovaná pohľadávka. Len takýto výklad plní zmysel a účel zákonného záložného práva podľa § 15 ods. 1 predmetného zákona. Porovnajúc napríklad zmluvné záložné právo aj toto vzniká vkladom do katastra nehnuteľností v čase, keď pohľadávka, ktorú zabezpečuje nie je v štádiu vzniku realizačnej funkcie záložného práva. Záložné právo sa zmluvne dojednáva vtedy, keď dlžník ešte nemá žiaden splatný dlh voči záložnému veriteľovi a je evidentné, že v tomto štádiu ako je to i pri vzniku záložného práva, plní zmluva len zabezpečovaciu funkciu záložného práva. Preto súd dospel k právnenému názoru, že žalovaný v 1/ rade bez ohľadu na časový moment vzniku svojich pohľadávok, je v pozícii tzv. najstaršieho záložného veriteľa a navrhovateľ dražby alebo dražobník pri procese dražby nemal povinnosť doručovať oznámenie o začatí výkonu záložného práva ostatným záložným veriteľom, predovšetkým Daňovému úradu v Prievidzi /§ 151 ma OZ/. Súd preto námietku žalobcu o nesplnení si uvedenej oznamovacej povinnosti nezohľadnil. Okrem toho takáto námietka zo strany žalobcu nie je ani opodstatnená, pretože v tomto smere bol dotknutý na svojich právach nie žalobca, ale /pripustiť názor žalobcu/ Daňový úrad v Prievidzi, pretože predovšetkým o uspokojenie jeho pohľadávky ide. Je evidentné, že Daňový úrad v Prievidzi si svoju pohľadávku v dražbe riadne uplatnil a postup dražobníka pri vykonávaní dražby nenamietal. Pokiaľ žalobca poukazoval na rozhodnutie NS SR 6Mcd0 /8/2010 z 27.7. 2011, súd konštatuje, že v danej veci išlo o posudzovanie predaja existencie záložných práv v exekučnom konaní, zákonné záložné právo nebolo zapísané v katastri nehnuteľností a nebola ani prihlásená do dražby pohľadávka z titulu úhrad spojených s vlastníctvom k bytu.

31. Ďalšia podstatná námietka žalobcu sa týkala neprimeranosti výšky pohľadávky, pre ktorú sa viedol výkon záložného práva a hodnotou draženého nebytového priestoru. Súd opätovne zdôrazňuje, že žalobca bol dlhoročným neplatičom vo vzťahu k žalovanému v 1/ rade, svoju nepriaznivú finančnú situáciu nevedel riešiť, odmietal akúkoľvek spoluprácu so žalovaným v 1/ rade, nepristúpil ani na prípadné postupné splácanie dlhu. V rámci súdneho konania uvádzal, že hľadal veriteľov, ktorí by mu

požičali, aby vyrovnal aj tento dlh, avšak sa tak nestalo a práve preto napríklad nenamietal doručený znalecký posudok. Vzhľadom na povahu jeho obrany v konaní, keď namietal nedoručenie písomností spoločnosťou, dražobníkom, keď namietal výšku pohľadávky a jej premlčanie napriek tomu, že bol voči nemu vydaný rozsudok v konaní vo veci samej pred konaním dražby, javí sa jeho postoj k splneniu si povinností voči žalovanému v 1/ rade ako zavádzajúci a nesmerujúci k splneniu si peňažných povinností vôbec. Za stavu, že viac rokov svoje záväzky voči spoločnosti neplnil, má evidentne väčšie dlhy daňového charakteru, možno považovať postup spoločnosti, ktoré si iným spôsobom svojho pohľadávku vymôcť nemohlo, za primeraný. Pohľadávka v čase dražby bola 5.780,73 eur, preto zvolený predaj nebytového priestoru, ktorého cena zistená znaleckým posudkom bola 14.600,- eur sa nejaví vzhľadom na všetky okolnosti ako neprimeraná z pohľadu pomeru vymáhanej pohľadávky a hodnoty draženej nehnuteľnosti. Pokiaľ žalobca poukazoval na rozsudkom KS Prešov sp.zn. 1Co 102/2013 z 10.7.2013, súd udáva, že išlo o skutkovo inú vec s inou hodnotou draženej nehnuteľnosti. Okrajovo súd udáva, že práve v tomto rozhodnutí odvolací súd vyslovil právny záver, že pre výkon záložného práva dobrovoľnou dražbou vzhľadom na koncepciu zákona sa nevyžaduje exekučný titul. Žalobca pritom opakovane v konaní uvádzal, že exekučný titul je podmienkou pre začatie výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou s čím sa súd nestotožňuje. Súd pri tejto príležitosti konštatuje, že ani záver, že výška vymáhanej pohľadávky sa musí približovať cene draženej nehnuteľnosti, nie je absolútny a vždy treba brať ohľad na okolnosti konkrétnej veci.

32. Ďalšou námietkou žalobcu bola námietka k cene nehnuteľností. Žalobca namietal nedostatky znaleckého posudku, cena zistená znalcom bola nereálna a výrazne podhodnotená, preto navrhoval vo veci vykonať znalecké dokazovanie. Súd tento dôkaz nevykonal, pretože nemal vážnejšie pochybnosti o použiteľnosti namietaného znaleckého posudku znalca Ing. V. č. 120/2015, ktorý sa k posudku a námietkam žalobcu vyjadril aj písomne listom z 11.7.2016 /č.l. 197 spisu/. Žalobca namietal niektoré znalcom uvádzané nesprávne technické parametre, formálne označenie znalca a celkovú zistenú hodnotu nehnuteľností 14.600,- eur. V zásade súd udáva, že dražobník v zmysle § 12 ods. 1 zákona č. 572/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách má povinnosť zaistiť ohodnotenie nehnuteľnosti znaleckým posudkom, ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako šesť mesiacov. Takýto posudok bol dražobníkom vypracovaný po tom, čo sa znalec 4x neúspešne domáhal vykonania obhliadky nehnuteľností. V konaní nebolo sporné, že žalobca prevzal oznámenie o termíne vykonania obhliadky, na toto reagoval aj listom dražobníkovi a nebolo sporné, že opakovane neumožnil ohodnotenie nehnuteľnosti. Vyjadril sa opakovane v konaní, že tak robil preto, že sa snažil nájsť veriteľov, ktorí by mu požičali, aby dlh mohol vyrovnať, resp. že na nehnuteľnosť má prednostné právo iný veriteľ. Oznámenie o obhliadke bolo žalobcovi doručené, čo vyplýva z doručeníek - č.l. 52 spisu, žalobca ohodnotenie predmetu dražby neumožnil. Tieto okolnosti podľa názoru súdu nemôžu ísť na ťarchu činnosti dražobníka a pokiaľ žalobca obhliadku nehnuteľností neumožnil, následne ani podľa § 12 ods. 4 zákona nepodal námietky proti znaleckému posudku, nemôže sa žalobca úspešne týmto brániť v konaní o neplatnosť dražby. Z § 12 ods. 3 citovaného zákona vyplýva možnosť dražobníka zabezpečiť ohodnotenie aj len z dostupných údajov. Z takýchto dostupných údajov znalec vyhodnotil, čo vyplýva zo znaleckého posudku, ako i z písomného vyjadrenia znalca z 11.7.2016. Podľa právneho názoru súdu každý dlžník musí v takýchto situáciách, keď neumožní riadne ohodnotenie nehnuteľnosti niesť zákonný následok, a to strpieť zaistenie ceny znaleckým posudkom vychádzajúcim len z dostupných údajov aj za cenu neúplných technických podkladov. Zákon rieši takúto situáciu tak, ako súd opisuje vyššie a za splnenia zákonných predpokladov aj takto zistená hodnota nehnuteľnosti musí byť v procese dražby akceptovateľná, pretože pri opačnom názore by sa mohlo stať, že by k dražbe nehnuteľnosti a náležitému oceneniu nikdy nemuselo dôjsť, ak by vlastníkom svoju nehnuteľnosť nikdy nesprístupnil. Okrem toho námietky žalobcu k znaleckému posudku podľa názoru súdu nie sú spôsobilé privodiť vyššiu cenu ako zistenú znaleckým posudkom. Uvedenie nesprávneho čísla znalca v posudku a v jeho závere v znaleckej doložke je len formálnym nedostatkom a nemá žiaden vplyv na zistenie ceny, stanovenie metodiky a zatriedenie predmetu ocenenia je vecou znalca, výhrady k výške svetiel miestností, veľkosti okien, dverí, výhrady k pôdorysu nebytového priestoru nemôžu byť dôvodné vzhľadom na to, že znalec priestor nevidel a nemôžu ísť na ťarchu činnosti znalca. Rovnako použitie metódy ocenenia polohovou diferenciáciou je výhradne v kompetencii znalca. Znalec nemal k dispozícii žiadny porovnateľný materiál. Len ťažko možno pričítať znalcovi, že nepoužil metódu porovnávaciu, keď mu žalobca neumožnil obhliadku nehnuteľnosti a znalec by evidentne nemal podklady pre získanie porovnávacieho materiálu. Z dostupných kúpnych zmlúv, ktoré súd zadovážil na návrh žalobcu, taktiež nie je možné jednoznačne vyvodit', že by v danom čase a priestore boli uskutočňované

viaceré porovnateľné prevody, boli zistení prevody nebytových priestorov dokonca i za nižšie ceny, než bola cena vydražená v predmetnej dražbe, resp. išlo o neporovnateľne iné nebytové priestory. Znalec vo svojom písomnom vyjadrení uvádza, že je plne akceptovateľná jednotková cena vo výške 50 eur / m<sup>2</sup> zastavanej plochy domu a je v súlade s oceňovacím predpisom. Žalobca v žalobe poukazuje na ponuku nebytového priestoru za 100.000,- eur, pričom stanovenie ponuky ako takej ešte neznamená, že priestor je za túto cenu aj reálne predateľný. V tomto smere sú neopodstatnené aj výhrady žalobcu v žalobe o nesúladu označenia vlastníka priestoru, ktorým nie je fyzická osoba žalobcu, ale fyzická osoba podnikateľ - samostatne zárobkov činná osoba Ivan R. - U.. Uvedená námietka nie významná, pretože každá fyzická osoba - podnikateľ zodpovedá za svoje záväzky celým svojim majetkom a naopak aj dlh fyzickej osoby ako súkromnej osoby môže byť vymáhaný z jeho podnikateľského majetku. V tejto súvislosti súd udáva, že ani znalecký posudok zabezpečený dražobníkom nie je priamym určením ceny predmetu dražby, pretože táto cena sa tvorí ako priesečník dopytu a ponuky priamo na dražbe /viď napr. rozsudok OS PD 15C 91/2014 z 1.12. 2014, KS TN 17Co 232/2015 z 22.3. 2016/. V danej veci pri o dražbe sa zúčastnili štyria účastníci dražby, ktorý na dražbe aj robili jednotlivé podania tak, že minimálne prihodenie predstavovalo 200,- eur. Najnižšie podanie sa rovnako cene nehnuteľnosti zistenej znaleckým posudkom 14.600,- eur /§ 16 odst. 6 citovaného zákona/, pričom jednotliví účastníci dražby robili podania až posledného podania urobeného žalovaným v 3/ rade do sumy 27.400,- eur, ktoré zostalo najvyšším podaním a následne mu bol udelený príklep. Je teda zrejmé, že samotná cena sa tvorila priamo na dražbe a vyjadrovala aktuálnu ponuku a dopyt po predmetnej nehnuteľnosti, pričom nikto z prítomných záujemcov nemal záujem získať nehnuteľnosť za vyššiu sumu. Z uvedených dôvodov súd nepovažoval za potrebné oceňovať nehnuteľnosť novým posudkom. V tejto súvislosti súd ešte udáva, že pokiaľ žalobca namietal oneskorené doručenie znaleckého posudku, ktoré mu bolo doručené 18.7.2015 a do času konania dražby neubešlo 30 dní, súd ani túto skutočnosť nepovažoval za tak významnú, že by mohla zneplatniť dražbu. Je pravdou, že v zmysle § 12 ods. 4 citovaného zákona dražobník včas zaslal vlastníkovi predmetu dražby znalecký posudok a to poštou, pričom dňa 21.6.2015 bola zásielka uložená na pošte a žalobca si vyzdvihol znalecký posudok až dňa 18.7. 2015, teda na konci úložnej doby. Skutočnosť, že tak urobil zo zdravotných dôvodov žalobca súdu nepreukázal, v tomto čase sa zdržiaval na danej adrese, nebol odšťahovaný ani hospitalizovaný v žiadnom zariadení. Je zrejmé, že tak konal účelovo, preto nemožno vzhľadom na jeho konanie dať na ťarchu dražobníka skutočnosť, že dražobníkovi neuplynula lehota 30 dní na doručenie posudku. Dražobníkovi plynie lehota na zaslanie znaleckého posudku a vlastníkovi predmetu dražby plynie lehota 10 pracovných dní od jeho doručenia podať námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby a žiadať vyhotoviť nový znalecký posudok. I keď vzhľadom na dátum doručenia posudku do konania dražby nestačila uplynúť lehote 10 pracovných dní, uplynula len lehota 10 kalendárnych dní, je zrejmé, že žalobca nepodal a nemal ani v úmysle takúto námietku podať, pretože ako sa opakovane na otázky súdu vyjadril, chcel vec riešiť požičaním si peňazí. Vzhľadom na uvedené súd ani v tejto okolnosti nevidel žiadne závažné pochybenie v neprospech dražby.

33. Z oznámenia Mestského úradu Prievidza z 17.8.2015 vyplýva, že oznámenie o dobrovoľnej dražbe bolo formou verejnej vyhlášky zverejnené na úradnej tabuli od 1.7.2015 do 29.7.2015, bola preto splnená povinnosť oznámiť najmenej 15 dní pred konaní dražby uvedenú skutočnosť na úradnej tabuli obce v zmysle § 11 ods. 4 citovaného zákona, preto je námietka žalobcu aj v tomto smere nedôvodná. Tvrdenie žalobcu, že vyhláška nebola na úradnej tabuli po uvedenú dobu, žalobca nepreukázal.

34. Žalobca ďalej namietal nedostatky notárskej zápisnice, ktoré bližšie nešpecifikoval, pričom namietal, že dražba nemohla trvať tak krátky čas, ako vyplýva z notárskej zápisnice. Z vyjadrenia žalovaného v 3/ rade jasne vyplýva, že celá dražba trvala dlhší čas, v notárskej zápisnici je riadne obsiahnuté všetko, čo sa v skutočnosti aj udialo, preto je námietka aj v tomto smere neopodstatnená a nespôsobilá priviesť žalobcovi priaznivejší následok.

35. Zhrnúc horeuvedené súd záverom konštatuje, že podstatou každého záložného práva je zabezpečiť a uspokojiť sa zo zálohu, ak dlh nie je riadne a včas splneným, s čím záložca musí počítať. Výkon záložného práva podľa zákona o dobrovoľných dražbách je jeden z najúčinnějších prostriedkov vymožiteľnosti práva. Prioritou dobrovoľnej dražby nemá byť predaj draženej veci za každú cenu, ale uspokojenie veriteľa. V celom procese výkonu záložného práva má dlžník priestor na splnenie

svojho dlhu. V danej veci žalobca ako dlžník si bol vedomý, že svoje povinnosti z titulu vlastníctva nebytového priestoru si dlhodobo neplní, k splneniu nepristúpil ani v procese výkonu dobrovoľnej dražby. Dražobník informáciu o dražbe zverejnil v rámci všetkých dostupných a zákonom predpísaných publikačných zdrojov. Vyslovenie neplatnosti už uskutočnenej dražby môže súd len za preukázania porušenia zákonných ustanovení, ktoré zároveň znamenajú ujmu na právach osoby, ktorá sa neplatnosti dovoľáva. Žalobca takéto porušenia zákonných povinností nepreukázal.

36. Vzhľadom na uvedené súd žalobu v celom rozsahu zamietol. Iné tvrdenia žalobcu v priebehu konania neboli významnými pre rozhodnutie vo veci samej.

37. O nároku žalovaného v 2/ rade na náhradu trov konania súd rozhodol podľa § 262 ods. 1 CSP a § 255 ods. 1 CSP. V konaní mali žalovaní plný úspech, náhradu trov konania uplatnil len žalovaný v 2/ rade, preto mu súd nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi priznal v plnom rozsahu.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Krajský súd v Trenčíne. Odvolanie sa podáva na Okresný súd Prievidza v troch vyhotoveniach (§ 357 písm. d) CSP v spojení s § 362 ods. 1 CSP). Odvolanie musí obsahovať okrem všeobecných náležitostí (označenie súdu, ktorému je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, spisovú značku konania, podpis) označenie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa toto rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). Odvolanie môže byť odôvodnené len skutočnosťami uvedenými v § 365 ods. 1, 2 CSP.