

Súd: Okresný súd Spišská Nová Ves
Spisová značka: 7C/251/2016
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7616211402
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 12. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Darina Puklušová
ECLI: ECLI:SK:OSSN:2016:7616211402.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Spišská Nová Ves, samosudkyňa JUDr. Darina Puklušová, v právnej veci žalobkyne: B. O., F. B., D.. XX. X. XXXX, N. Š. D. XXXX/XX, XXX XX Z. D. S., právne zastúpená JUDr. Zuzanou Kollárovou, advokátkou so sídlom Zimná 59, 052 01 Spišská Nová Ves, proti žalovaným: 1./ Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu s. č. XXXX na ulici Š. D. XX,XX,XX, Z. D. S., zapísaní na liste vlastníctva č. XXXX, k. ú. Z. D. S., zastúpení na základe zmluvy o výkone správy správcom: Bytové družstvo Spišská Nová Ves, IČO: 00 174 505, so sídlom Kamenárska 5, 052 01 Spišská Nová Ves, 2./ VDS, s. r. o., IČO: 46 306 536, so sídlom Kamenárska 5, 052 01 Spišská Nová Ves, 3./ M. C., D.. XX. X. XXXX, N. G. XXXX/XX, XXX XX Z. D. S., právne zastúpený JUDr. Ivetou Fabianovou, advokátkou so sídlom Štefánikovo nám. 5, Spišská Nová Ves, o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, takto

rozhodol:

I. Žalobu zamietá.

II. Žalobkyňa je povinná do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku vypratať 2-izbový byt č. X, nachádzajúci sa v Spišskej Novej Vsi, na ul. Š. D., na X. poschodí, v bytovom dome súpisné číslo XXXX, vchod číslo XX, ktorý bytový dom stojí na pozemku parc. č. XXXX/XX, zapísaný na LV č. XXXX, vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Spišská Nová Ves, pre obec a katastrálne územie Z. D. S., spolu so všetkými členmi domácnosti a so všetkými osobami, ktoré sa s jej súhlasom alebo vedomím v byte zdržiavajú a odovzdať tento byt žalovanému v 3. rade M. C., rod. C., D.. XX. X. XXXX, H. N. G. XXXX/XX, XXX XX Z. D. S..

III. Súd návrh žalovaného v 3. rade o predbežnej vykonateľnosti protinávru vo vyššie uvedenom znení zamietá.

IV. Žalobkyňa a žalovaní v 1. a 2. rade nemajú nárok na náhradu trov konania.

V. Žalovaný v 3. rade má nárok na plnú náhradu trov konania.

odôvodnenie:

1. Žalobkyňa sa žalobou podanou na tunajší súd dňa 27. 7. 2016 domáhala určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby, ktorej priebeh bol osvedčený Notárskou zápisnicou N 173/2016, Nz 22712/2016, NCRIs 23370/2016 zo dňa 23. 6. 2016 notárom JUDr. Ľ. Barabášom so sídlom v Spišskej Novej Vsi v zasadacej miestnosti Bytového družstva Spišská Nová Ves, ktorá bola vykonaná dňa 23. 6. 2016 o 13.00 hod. v budove Bytového družstva Spišská Nová Ves a ktorej predmetom boli nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX v kat. území Z. D. S., a to:

- byt č. X nachádzajúci sa na X. poschodí bytového domu č. súp. XXXX postaveného na parc. č. C KN XXXX/XX, vchod č. XX na adrese Š. D. XX, Z. D. S. v podiele 1/1 z celku, spoločné časti a spoločné zariadenia obytného domu č. súp. XXXX postaveného na parc. č. C-KN č. XXXX/XX v podiele

138/10000, pozemok parc. č. C-KN XXXX/XX - zastavané plochy a nádvoría o výmere 703 m² v podiele 138/10000.

Zároveň požadovala od žalovaných v 1. až 3. rade náhradu vzniknutých trov konania.

2. V odôvodnení návrhu uviedla, že predmetná dražba bola vykonaná na návrh zákonného záložného veriteľa, z titulu nedoplatkov vlastníčky bytu B. O. na úhradách za služby spojené s byvaním a do fondu prevádzky, údržby a opráv, pričom dražobníkom bol žalovaný v 2. rade, ktorý vykonal dobrovoľnú dražbu vyššie popísanej nehnuteľnosti. Žalovaného v 1. rade žalobkyňa označila ako „Vlastníkov bytov bytového domu, v prospech ktorých je zriadené záložné právo a Bytové družstvo Spišská Nová Ves je správcom bytového domu.

Žalobkyňa uviedla dôvody, pre ktoré má byť predmetná dobrovoľná dražba neplatná:

a) oznámenie o dobrovoľnej dražbe zverejnené v Obchodnom vestníku dňa 2. 6. 2016 obsahovalo nesprávne označenie navrhovateľa dobrovoľnej dražby. Označenie Bytové družstvo Spišská Nová Ves (ďalej už len „BD SNV“) je nesprávne a nezákonné, nakoľko navrhovateľom dražby mali byť Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu č. súp. XXXX zapísaný na LV č. XXXX, zastúpení na základe zmluvy o výkone správy správcom BD SNV,

b) oznámenie o dobrovoľnej dražbe zverejnené v Obchodnom vestníku dňa 2. 6. 2016 neobsahovalo odhadnutú alebo zistenú cenu predmetu dražby. Obsahovalo len údaj, že cena predmetu dražby bola stanovená „znaleckým odhadom - posudkom“. Tretie osoby, ktorým bolo oznámenie adresované, takto nemohli zistiť, aká je všeobecná cena zistená znaleckým posudkom,

c) dražobná spoločnosť vychádzala z ceny predmetu dražby určenej znalcom L. V. M. G., v znaleckom posudku č. 44/2016, ktorým cena nehnuteľnosti bola určená na 26.200,- eur, ktorá suma nezodpovedá všeobecnej hodnote nehnuteľností v mieste a čase konania dražby v zmysle ustanovení § 12 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách. Z inzercií realitných kancelárií žalobca zistil, že cena takých bytov, aký bol predmetom dražby, sa pohybujú v rozmedzí od 37.000 do 41.900,- eur. V lokalite Mier Mesta Spišská Nová Ves sa v cene 26.200,- eur odpredávajú 1-izbové byty. Pokiaľ by teda všeobecná hodnota draženej nehnuteľnosti bola určená takýmto spôsobom, bola by dosiahnutá vydražením vyššia cena a došlo by k uspokojeniu pohľadávky veriteľov žalobcu vo väčšom rozsahu,

d) s poukazom na § 17 ods. 3 Zákona o dobrovoľných dražbách, v zmysle ktorého dražobník uverejní oznámenie o dražbe v Registri dražieb najmenej 30 dní pred začatím dražby a bez zbytočného odkladu zašle aj ministerstvu na zverejnenie v Obchodnom vestníku, žalobca namieta postup žalovaného v 2. rade, ktorý v Notárskom centrálnom registri dražieb (ďalej len „NCRD“) uverejnil oznámenie o predmetnej dražbe dňa 12. 5. 2016 o 12:43 hod. pod sp. zn. NCRDr 3205/2016. K tomu uvádza, že súčasťou oznámenia o dražbe, ktorého registráciu vykonáva notár, je aj listina - sken originálneho oznámenia o dražbe s predpísanými náležitosťami v zmysle § 17 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách, Nakoľko predmetnú listinu - sken oznámenia, nie je možné zobrazíť celú, ale len jej druhú stranu, nie je zrejmé: označenie a opis predmetu dražby a jeho príslušenstva, spôsob a lehotu zloženia zábezpeky, číslo účtu, atď., popis iného spôsobu úhrady ceny dosiahnutej vydražením, dátum a čas vykonania ohliadky predmetu dražby, podmienky odovzdania predmetu dražby vydražiteľovi, meno, priezvisko a sídlo notára, ktorý bude priebeh dražby osvedčovať, poučenie podľa § 21 ods. 2 až 6 citovaného Zákona o dobrovoľných dražbách. V závere teda žalobca ďalším dôvodom na vyslovenie neplatnosti dražby uvádza ten, že úradný výpis z registra dražieb je vydávaný bez listiny - oskenovaného oznámenia o dražbe dražobníka,

e) ďalším dôvodom neplatnosti dražby je tá skutočnosť, že žalovaný v 2. rade oznámenie o dražbe v Obchodnom vestníku č. 106/2016, pod č. X003812 zverejnil dňa 2. 6. 2016, čo je 21 dní po jeho uverejnení v NCRD, teda že žalovaný v 2. rade toto oznámenie nezrealizoval bez zbytočného odkladu, teda bezprostredne po tom, čo ho publikoval v NCRD,

f) v ďalšom písomnom podaní zo dňa 27. 10. 2016 žalobkyňa rozšírila argumentáciu dôvodnosti žaloby o ďalší dôvod, resp. o ďalšiu skutočnosť, a to o tvrdenie, že dobrovoľná dražba vôbec nemala prebehnúť, nakoľko žalovaný v 1. rade v konaní sp. zn. 1C/358/2013 sa nezákonne a to duplicitne domáhal od žalovanej zaplatať dlhu, o ktorej pohľadávke už malo byť rozhodnuté v konaniach vedených na tunajšom súde pod sp. zn. 1Ro/207/2011 a 5Ro/310/2012, kde bol ako žalovaný označený S. O.. Pohľadávka žalovaného v 1. rade teda mala smerovať nielen proti nej, ale aj proti S. O., a preto nebolo dôvodné, aby sa z výťažku dražby uhradili aj jeho nedoplatky. Z dôvodu pochybenia Správy katastra v Spišskej Novej Vsi pri zápise rozhodnutí o povolení vkladu titulom kúpnej zmluvy pod sp. zn. S. XXX/XXXX a z dôvodu vymáhania duplicitnej pohľadávky spochybnila oprávnenosť návrhu a výkonu dobrovoľnej dražby.

S poukazom na vyššie uvedené žalobkyňa má zato, že došlo k porušeniu ustanovení Zákona o dobrovoľných dražbách, a to konkrétne k porušeniu § 17 ods. 1 písm. a/, písm. d/, § 17 ods. 3 a § 12 ods. 1. V závere zhrnula, že oznámenia o dobrovoľnej dražbe zverejnené v NCRD boli neúplné, zverejnené v Obchodnom vestníku boli čiastočne nesprávne, neúplne a urobené oneskorene. Odhadná cena nezodpovedá cenám, za aké sa predávajú porovnateľné byty v Meste Spišská Nová Ves v tom čase.

3. Žalovaní v 1. až 3. rade navrhovali žalobu zamietnuť ako nedôvodnú. Žalovaný v 1. rade zastúpený správcom: Bytové družstvo Spišská Nová Ves, poukázalo na zápis zákonného záložného práva na LV č. XXXX v kat. území Z. D. S., ktoré je zriadené v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, s ktorými BD SNV uzatvorilo Zmluvu o výkone správy pod č. 0347 dňa 8. 11. 2007. S poukazom na čl. 8 ods. 1, 2 predmetnej zmluvy a § 8b ods. 1 a 2 písm. i/ zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov má zato, že zastúpenie vlastníkov bytov a nebytových priestorov správcom bytových domov vyplýva z predmetnej zmluvy a z vyššie citovaného zákona, a preto označenie v oznámení o dobrovoľnej dražbe, kto je navrhovateľom dražby, je uvedené správne. K ostatným častiam dôvodom žaloby sa zástupca (správca) žalovaného v 1. rade nevyjadroval.

4. Žalovaný v 2. rade zastúpený konateľom spoločnosti O.. M. Z. navrhoval žalobu zamietnuť ako nedôvodnú. K jednotlivým dôvodom - bodom, pre ktoré by mala byť predmetná dražba neplatná, uviedol nasledovné:

4.1. Nedošlo k pochybeniu, keď žalovaný uviedol navrhovateľa dražby - Bytové družstvo Spišská Nová Ves, Kamenárska č. 5 zastupujúce vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu č. XXXX v Z.Z. D. S. D. X.. Š. D. XX až XX. Na základe Zmluvy o výkone správy je správcom BD SNV. Vysvetlil, že čo sa týka internetovej stránky v počítači, kde je určená kolónka na označenie navrhovateľa dražby, pri vložení IČO navrhovateľa automaticky vybehne označenie Bytové družstvo v Spišskej Novej Vsi a nezmesť sa tam ďalší text, kde by bolo možné uviesť pokračovanie označenia, a to „správca vlastníkov bytov a nebytových priestorov“. Poukázal na skutočnosť, že predmetné oznámenie o dobrovoľnej dražbe je súčasťou notárskej zápisnice, kde je presné označenie navrhovateľa dražby, a preto považuje za absurdné tvrdenie žalobcu, že takéto označenie na internetovej stránke by malo spôsobiť neplatnosť dražby. Dodal, že BD SNV má úplnú právnu subjektivitu byť navrhovateľom dražby a táto jeho právna subjektivita je nespochybniteľná.

4.2. K bodom b), d) e) žalovaný v 2. rade uviedol:

K postupu, akým sa zverejňuje oznámenie o dobrovoľnej dražbe žalovaný vysvetlil, že ide o elektronické zasielanie do Obchodného vestníka, ktoré prebieha tak, že osoba zodpovedná za dražobníka prostredníctvom webového portálu s adresou <<https://portal/justice.sk>> zverejní niektoré údaje z oznámenia v Obchodnom vestníku, ktoré sa ručne prepisujú do vopred určeného elektronického formulára, do kolóniek, ktoré sú označené ako povinné a nepovinné. Ak nie je vyplnená niektorá z kolóniek „povinná“, tak elektronický systém nepustí a nie je oznámenie možné zverejniť v Obchodnom vestníku. To sa týka aj odhadovanej ceny nehnuteľnosti. Pokiaľ by teda on do príslušnej kolónky neuviedol odhadovanú cenu v eurách, elektronický systém by ho nepustil k zverejňovaniu oznámenia v Obchodnom vestníku. To sú však technické záležitosti a nemajú vplyv na postup dražobníka a tento nezodpovedá za to, čo je zverejnené v Obchodnom vestníku. Pokiaľ v danom prípade došlo k nejakej chybe pri zverejňovaní v Obchodnom vestníku, to neznamená, že oznámenie o dobrovoľnej dražbe je chybné a neplatné. Podstatný je originál oznámenia, ktoré je dražobníkom a navrhovateľom podpísané, pričom podpis navrhovateľa je úradne overený notárom. V danom konkrétnom prípade predmetné oznámenie spĺňalo všetky zákonom stanovené náležitosti. Navyše okrem zverejnenia v Obchodnom vestníku dražobník vykoná aj zverejnenie na úradnej tabuli obce, ako aj inzerciou v tlači, kde v zmysle zákona sa uvádza, čo takáto inzercia má obsahovať - čas, miesto, predmet a najnižšie podanie dražby (teda nie odhadovanú cenu).

4.3. Čo sa týka zasielania oznámenia do Obchodného vestníka ako dražobník postupoval v súlade so zákonom, ktorý neprikazuje dražobníkovi konkrétnu lehotu na zverejnenie, takže žiadnu nemohol porušiť. Dražbu oznámil včas v predstihu, o čom svedčí vysoký záujem 15 záujemcov o dražbu, ktorí sa o nej dozvedeli z Obchodného vestníka. To, že bolo oznámenie o dražbe zverejnené 2. 6. 2016, neznamená, že v ten deň bolo oznámenie zasielané. Oznámenie bolo doručené predtým. V žiadnom prípade však táto skutočnosť nemala mať vplyv na to, aby boli nejakým dotknutým právom žalobcu. Dražobník

oznámenie o dobrovoľnej dražbe doručil notárovi v dostatočnej lehote pred konaním dražby, pričom notár následne zverejnil oznámenie v Registri dražieb. Čo a akým spôsobom sa to následne registruje a zverejňuje v Registri dražieb, tak za toto už dražobník nezodpovedá.

4.4. K bodu c): K namietanej cene predmetu dražby podľa znaleckého posudku žalovaný v 2. rade uviedol nasledovné:

Cena predmetu dražby bola určená znaleckým posudkom, ktorého vyhotovenie objednal on ako dražobník, pričom aj samotná žalobkyňa disponovala ešte niekoľko rokov pred dražbou vlastným znaleckým posudkom. Dražobník bol so žalobkyňou neustále v kontakte, a to už 2 roky pred konaním dražby, pričom táto ani raz nenamietala sumu určenú znalcom. Boli vyhotovené až tri znalecké posudky v priebehu niekoľkých rokov na predmet dražby, pričom cena bola vždy obdobná (približne rovnaká) a ani raz žalobkyňa nenamietala takto určenú výšku ceny bytu. Žalobkyňa sa osobne dražby zúčastnila a namietala všetko možné (pohľadávku, z dôvodu ktorej došlo k realizácii dražby, dôvodnosť samotnej dražby), len nie cenu draženej nehnuteľnosti. Práve naopak. Žalobkyňa bola nespokojná s tým, že bol predmet dražby vydražený za vyššiu sumu, ako bolo najnižšie podanie, a zároveň za sumu vyššiu, ako bola cena určená znalcom. Dôvodom bolo to, že žalobkyňa po dražbe sa chcela s novým vlastníkom dohodnúť o tzv. „odstupnom“, teda nový vlastník - vydražiteľ jej mal dať určitý obnos peňazí zato, že sa z bytu vysťahuje a zároveň nepodá voči dražbe žiadne námietky. Preto si žalobkyňa uvedomovala, že čím vyššia vydražená cena bude, tým menej peňazí jej nový vlastník bude ochotný dať. Peniaze mala použiť na úpravu svojho nového obydľia, ktoré mala dohodnuté u svojich príbuzných. Nakoniec sa však s novým vlastníkom žalobkyňa nedohodla, a preto podala aj túto žalobu, ktorá je podľa názoru dražobníka len účelová, aby tak žalobkyňa mohla oddialiť vypratanie z bytu a prinútiť nového vlastníka na tzv. odstupnom.

5. Žalovaný v 2. rade v závere k námietke ohľadom ceny draženej nehnuteľnosti uviedol, že on ako dražobník postupoval v súlade s § 12 ods. 1 zákona č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách. Cena bola zákonne zistená podľa zákonného posudku, žalobkyňa mala v zmysle § 12 ods. 5 možnosť podať do 10 dní od doručenia znaleckého posudku námietky. Takýto postup nezvolila. Žiadne námietky v priebehu dražby nepodala a nežiadala vyhotoviť nový znalecký posudok. Cena predmetu dražby teda bola určená v zmysle citovaného zákona a v súlade so závermi znaleckého posudku, ktorý bol na daný účel vyhotovený. Vydražiteľ, teda pán C. uhradil dražobnú cenu v zákonnej lehote dňa 1. 7. 2016. Spolu so zloženou zábezpekou takto zaplatil sumu 27.000,- eur za vydraženú nehnuteľnosť, pričom vlastníkom sa stal udelením príklepu na dražbe.

6. Žalovaný v 3. rade bol v konaní zastúpený advokátkou JUDr. Ivetou Fabianovou, ktorá v písomnom vyjadrení zo dňa 23. 9. 2016 (čl.79-81 spisu) navrhovala žalobu zamietnuť ako nedôvodnú, účelovú a šikanóznou, v ktorej žalobkyňa zjavne zneužila svoje právo, ktoré nepožíva právnu ochranu. Žalobkyňa bez zákonného odôvodnenia tvrdí, že dražba má byť neplatná, avšak práve žalovaný v 3. rade je ten, ktorý je ukrátený na svojich právach, nakoľko ako legitímny vlastník vydraženého bytu nemôže realizovať svoje vlastnícke právo, nakoľko žalobkyňa s príslušníkmi rodiny byt naďalej nezákonne užíva a to bez akéhokoľvek právneho dôvodu. Uviedla, že druh žalobkyne hneď po ukončení dražby oznámil žalovanému v 3. rade, že on, žalobkyňa, ani jeho deti z bytu neodídu, kým mu nevyplatí sumu 10.000,- eur. Nakoľko žalovaný na túto ponuku nepristúpil, S. O. sa mu vyhrážal, že byt zničí, znehodnotí, tri až päť rokov budú trvať súdne konania. Dovtedy ich rodina tam bude bývať a oni budú súdne konania naťahovať aj na niekoľko rokov. Pokiaľ žalovaný by pristúpil na ich ponuku, teda zaplatil im 10.000,- eur, S. O. uviedol, že sa vie vysťahovať aj s rodinou ku svojej bývalej svokre do Spišských Tomášoviec. V opačnom prípade v byte budú bývať, nebudú platiť žiadne náklady. Dobrovoľne sa z bytu nemienia vysťahovať. K týmto výpovediam predložila dôkaz, a to čestné prehlásenie žalovaného v 3. rade a licitátora spomínanej dražby O.. Z., ktorý bol svedkom týchto vyhrážok.

7. Z vyššie uvedených dôvodov, keďže žalovaný sa zákonným spôsobom nedomohol vypratania nehnuteľnosti v konaní sp. zn. 11C/175/2016 (zamietnutý návrh na vydanie neodkladného opatrenia), žalovaný v 3. rade písomným podaním zo dňa 7. 12. 2016 podal vzájomnú žalobu, ktorou sa domáhal, aby súd určil žalobkyňu povinnosť vypratať predmetný byt so všetkými členmi domácnosti a osobami, ktoré sa v ňom zdržiavajú. Zároveň žiadala vyhlásiť vykonateľnosť rozsudku jeho doručením. Po zaplatení súdneho poplatku za podanú vzájomnú žalobu súd o tomto v konaní rozhodoval, nakoľko mal zato, že vzájomnú žalobu nie je potrebné vylúčiť na samostatné konanie.

8. V ďalšom písomnom vyjadrení zo dňa 14. 11. 2016 (čl. 132 až 135 spisu) JUDr. Fabianová poukázala na udalosti, ktoré sa udiali ešte pred vyhlásením a realizáciou dražby. Uviedla, že žalobkyňa nadobudla draženú nehnuteľnosť dňa 29. 1. 2009 kúpnu zmluvou od S. O. (bývalého manžela), ktorej vklad bol povolený dňa 25. 3. 2009 pod sp. zn. S. XXX/XXXX. Do 30. 5. 2013 vznikol na predmetom byte ďalší nedoplatok na úhradách za služby spojené s bývaním a do FPUaO, ktorý bol čiastočne vymáhaný od pôvodného vlastníka S. O., a to platobnými rozkazmi OS Spišská Nová Ves sp. zn. 1Ro 207/2011 a 5Ro/310/2012. Na LV č. XXXX sa na predmetný byt s prísl. viažuťarchy - záväzky, ktoré vznikli do obdobia prevodu vlastníctva bytu na žalobkyňu. JUDr. Fabianová vyriekla podozrenie, že bývalý manžel previedol na žalobkyňu byt len za tým účelom, aby došlo k zmareniu uspokojenia veriteľov voči S. O.. Ďalej poukázala aj na rozsudok Okresného súdu Spišská Nová Ves pod sp. zn. 1C 358/2013 zo dňa 16. 4. 2014, ktorý nadobudol právoplatnosť 3. 12. 2015 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Košiciach sp. zn. 2Co/707/2014, ktorým bola žalobkyňi určená povinnosť zaplatiť sumu 6.134,94 eur z titulu neuhradených preddavkov za služby spojené s užívaním predmetného bytu za obdobie od 26. 11. 2010 do 26. 8. 2013, pričom neobstojí námietka žalobkyne, žeby malo ísť o prekážku rozsúdenej veci, nakoľko nešlo o konanie, ktoré by sa konalo ohľadom pohľadávky voči S. O..

9. Žalobkyňa sa pojednávania osobne nezúčastňovala, v konaní bola zastúpená právnym zástupcom.

10. Žalovaný v 3. rade v účastníckej výpovedi uviedol, že už v priebehu dražby, ktorej sa osobne zúčastnila žalobkyňa aj jej druh S. O., mali obaja, ale hlavne jej druh veľa námietok. Rušili priebeh dražby a na záver po jej ukončení, keď v dražobnej miestnosti zostal iba on, S. O., jeho právna zástupkyňa a dražiteľ O.. Z., vtedy sa mu S. O. začal vyhrážať. Povedal mu, že ak nedostane od neho 10.000,- eur, v byte s celou rodinou naďalej zostanú, dajú to na súd a nakoľko sú súdy pomalé, bude sa to ťahať 3 až 5 rokov a ešte pridával iné vyhrážky. Žalovaný pri okamžitej reakcii na jeho slová spočiatku pripustil, že je mu ochotný dať sumu 2.000,- eur. On s takou sumou nesúhlasil, trval na sume 10.000,- eur. K čomu dodal, že hneď ako mu tú sumu odovzdá, vystaňujú sa k mame do Spišských Tomášoviec, kde bývali predtým, ako prišli do bytu. Niekoľko dní po dražbe sa žalovaný pokúsil do bytu dostať. Žalobkyňa mu však „zabuchla dvere“ a hneď volala na pomoc exmanžela, takže do bytu sa nedostal. Momentálne je situácia taká, že rodina O. v byte naďalej býva. Žalovaný má dôvodnú obavu, že O. byt celkom zničia, preto podal protinávrh o vypratanie bytu, nakoľko nerád by prevzal zručaninu, a potom by musel investovať veľkú sumu do prerábania bytu. Predmetnú žalobu považuje za zjavne účelovú už vzhľadom na vyhrážky O., navrhuje ju v celom rozsahu zamietnuť. On je čestným občanom našej republiky, nikdy nebol trestaný a konaním žalobkyne s rodinou si nemôže uplatniť svoje vlastnícke právo k bytu. Chcel sa doňho dostať aj za asistencie polície, avšak tí mu oznámili, že bez rozhodnutia súdu o vyprataní nemôžu zakročiť. Dodal, že inkasné platby za spotrebu plynu a elektriny hradia O. a ostatné platby spojené s jeho užívaním sa dohodol so žalovaným v 1. rade, že uhradí spätne on. Tým, že tieto platby neuhrádza žalobkyňa, mu vzniká škoda, nakoľko mesačné platby sú vo výške 150,- eur.

11. Prevedeným dokazovaním za použitia dôkazných listín, a to dražobného spisu predloženého žalovaným v 2. rade - konateľom O.. M. Z. č. D-2/2014, dôkazných listín predložených žalobkyňou, výpisom z LV č. XXXX v kat. území Z. D. S., notárskej zápisnice N 173/2016, internetového výpisu z Obchodného vestníka č. 106/2016 zo dňa 2. 6. 2016 pod sp. zn. X003812 o zverejnení oznámenia o dobrovoľnej dražbe, znaleckého posudku č. 44/2016, výpisu z internetu o zverejnení štyroch ponúk, úradného výpisu NCRDr. sp. zn. 3205/2016, dôkazných listín zabezpečených súdom, a to rozsudku sp. zn. 11C/175/2016, sp. zn. 1C/358/2013 v spojení s potvrdzujúcim rozsudkom Krajského súdu v Košiciach, dôkazných listín predložených zástupkyňou BD v SNV, a to Zmluvy o výkone správy č. 0347, 0348 a dodatku a prílohy č. 1 k zmluve, súd zistil tento skutkový stav:

12. Podľa výpisu z LV č. XXXX v kat. území Z. D. S., aktuálneho ku dňu dražby a ešte aj ku dňu 4. 7. 2016 (s týmto dátumom žalobkyňou predložený doklad ako dôkaz na čl. 18 spisu), bola výlučnou vlastníčkou 2-izbového bytu č. X na adrese Š. D. XXXX/XX v Z. D. S. B. O., rod. B., a to titulom kúpno-predajnej zmluvy S. XXX/XXXX zo dňa 25. 3. 2009. Na predmete dražby viazli práva a záväzky vyznačené v časti C citovaného listu vlastníctva, a to exekučné záložné práva, na základe exekučných príkazov v počte 13, ďalej bolo zriadené záložné právo k bytu v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome pod č. V XXXX/XX-XXXX/XXXX, ďalej bolo zriadené záložné právo k nehnuteľnosti registrované pod V XXXX/XXXX zo dňa 26. 9. 2008 v prospech Všeobecnej úverovej banky, a. s., Mlynské nivy 1, Bratislava (nový postupník DPS Financial Consulting, s. r. o. so sídlom v Trnave).

13. Navrhovateľmi predmetnej dražby boli vlastníci bytov a nebytových priestorov predmetného bytového domu, na základe Zmluvy o výkone správy správcom je Bytové družstvo Spišská Nová Ves, IČO: 174505, Spišská Nová Ves, Kamenárska č. 5, pričom išlo o dražbu prvú, ktorou vlastníci bytov a nebytových priestorov predmetného bytového domu vykonali záložné právo, ktoré im zo zákona príslúcha, nakoľko si žalovaná neplnila svoje záväzky a mala na byte dlhy.

14. Teda dôvodom, pre ktorý bol podaný návrh na vykonanie dražby, bolo uspokojenie splatnej pohľadávky B. O., žalobkyne, ktorá vznikla titulom nezaplatených úhrad do fondu prevádzky, údržby a opráv a za služby spojené s užívaním dlžníkovho bytu a poplatkov za výkon správy spolu vo výške 8.272,95 eur. Výška príslušenstva ku dňu podania návrhu na vykonanie dražby predstavovala 1.982,58 eur. Dlžná suma bola tak ku dňu vyhlásenia dražby spolu vo výške 10.255,53 eur. Podľa výpisu z citovaného listu vlastníctva súd zistil, že pohľadávka je v zmysle § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. zabezpečená záložným právom v prospech Vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu č. súp. XXXX na ul. Š. D. XX V. XX v Z. D. S., ktorí sú zapísaní na LV č. XXXX v kat. území Z. D. S..

15. Z dôkazného dražobného spisu súd vzal za preukázané, že došlo k realizácii dražby, na ktorej bola prítomná žalobkyňa a jej druh S. O., pričom o priebehu a výsledku dobrovoľnej dražby bola spísaná osvedčujúca notárska zápisnica JUDr. L. Barabášom pod sp. zn. N 173/2016, Nz 22712/2016, NCRIs 23370/2016.

16. Z výpovede právnych zástupcov a samotného žalovaného v 3. rade - vydražiteľa a konateľa dražobníka súd zistil a vzal za preukázané, že konečným vydražiteľom (z pôvodného počtu 4 záujemcov) na základe udelenia príklepu licitátorom, a teda vlastníkom draženej nehnuteľnosti sa stal M. C..

17. Podľa potvrdenia o uhradení ceny dosiahnutej vydražením, ktoré je súčasťou dražobného spisu, súd vzal za preukázané, že vydražiteľ cenu draženej nehnuteľnosti vyplatil, o čom svedčí aj príjmový pokladničný doklad vystavený na sumu 7.000,- eur ako dražobná zábezpeka a výpis z účtu vydražiteľa Tatrabanky zo dňa 1. 7. 2016 o zložení sumy 20.000,- eur. Spolu tak vydražiteľ zaplatil sumu 27.000,- eur, ktorá zodpovedala cene dosiahnutej vydražením.

18. Podľa aktuálneho výpisu z LV č. XXXX v kat. území Z. D. S. zo dňa 7. 12. 2016, ktorý je ako dôkaz založený v spise, súd vzal za preukázané, že žalovaný v 3. rade je vedený ako výlučný vlastník vydraženej nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX v 1/1.

19. Z dôkazných listín a z výpovedí účastníkov súd zistil, že dražba prebehla bez podania akýchkoľvek relevantných písomných a dražobníkom uznaných zákonných námietok žalobkyne. Neboli podané námietky v zákonnej lehote ani voči cene draženej nehnuteľnosti. Žalobkyňa nežiadala vyhotovenie nového znaleckého posudku.

Z rozhodnutia tunajšieho súdu sp. zn. 11C/175/2016 a predovšetkým z dražobného spisu a notárskej zápisnice o priebehu a výsledku dobrovoľnej dražby súd zistil, že žalobkyňa v rámci priebehu dražby aj so svojim druhom (bývalým manželom S. O.) sa snažila zmarit' celý priebeh dražby, resp. chcela odstrániť všetkých prítomných účastníkov dražby, aby dražený byt nevydražili. Okrem iných skutočností v rámci priebehu dražby uviedla, že v prípade, že sa aj dražba uskutoční, podá námietku, a to nielen na súde v Spišskej Novej Vsi, ale aj v Bratislave, ak budú musieť ísť z bytu vonku, lebo poznajú svoje práva. Dodala, že aj keď po niekoľkých rokoch budú musieť z bytu odísť, bude v katastrofálnom stave. Toto uviedla pred všetkými účastníkmi dražby - dražiteľmi, pred prítomným notárom JUDr. L. Barabášom osvedčujúcim priebeh a výsledok dražby a jeho zapisovateľkou, pričom tieto jej námietky, resp. vyjadrenia, boli riadne zaprotokolované do zápisnice o dražbe. Potom, čo v závere došlo k vydraženiu bytu, jej vyhrážky smerovali vo vzťahu k žalovanému v 3. rade, teda vydražiteľovi. Uviedla, že s rodinou sa z bytu nevystaňujú, pokiaľ jej žalovaný v 3. rade nevyplatí sumu 10.000,- eur. Uviedla, že žalovaní vo veci nič nezmôžu, nakoľko pozná prípady, keď súdy rozhodujú o vypratání nehnuteľností aj 5 rokov.

20. Z výpovede právnych zástupcov a predovšetkým žalovaného v 3. rade súd zistil a vzal za preukázané, že žalobkyňa spolu s príslušníkmi svojej rodiny doposiaľ byt obýva. Uhradza len platby za spotrebu plynu a elektriny. Zvyšné platby spojené s užívaním bytu, a to úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv a za ostatné služby spojené s užívaním bytu a spoločných priestorov a poplatky za výkon správy mesačne vo výške 150,- eur nie sú žalobkyňou platené. Ako už bolo vyššie uvedené, žalobkyňa

ako v priebehu samotnej dražby, tak aj po jej ukončení, výslovne oznámila žalovanému v 3. rade, že sa nemieni z bytu vystaňovať, pokiaľ jej nezaplatí odstupné vo výške 10.000,- eur. V opačnom prípade sa o byt bude súdiť.

21. Podľa § 137 ods. 1 písm. c/ C.s.p. žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu, alebo

22. Podľa § 137 ods. 1 písm. d/ C.s.p. žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

23. Súd skúmal, či žalobkyňa preukázala naliehavý právny záujem na podanej určovacej žalobe v zmysle vyššie citovaného zákonného ustanovenia. Žalobkyňa sa domáha určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby, ktorá je upravená zákonom č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a domáha sa určenia neplatnosti z dôvodu porušenia zákonných ustanovení upravených v citovanom zákone a iným spôsobom ako predmetnou žalobou sa nemôže domôcť zápisu vlastníctva na draženej nehnuteľnosti v katastri nehnuteľnosti, súd má zato, že žalobkyňa má preukázaný naliehavý právny záujem na predmetnej určovacej žalobe.

24. Podľa § 7 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách navrhovateľom dražby je vlastník predmetu dražby, osoba, ktorá vykonáva záložné právo (ďalej len „záložný veriteľ“), alebo iná osoba, ktorá je oprávnená navrhnúť vykonanie dražby podľa osobitného zákona.9) <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2002/527/20160701>>

25. Podľa § 7 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách 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 pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva podľa tohto zákona (§ 16 ods. 3 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2002/527/20160701>>).

26. Podľa § 12 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa všeobecnej hodnoty v mieste a čase konania dražby. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik, jeho časť alebo o kultúrnu pamiatku3) <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2002/527/20160701>> alebo ak je vlastníkom predmetu dražby územný samosprávny celok alebo orgán štátnej správy, musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom11a) <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2002/527/20160701>>, 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.

27. Podľa § 12 ods. 4 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, dražobník zašle vlastníčkovi predmetu dražby znalecký posudok,11a) <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2002/527/20160701>> a to najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby.

28. Podľa § 12 ods. 5 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách vlastník predmetu dražby je oprávnený do desiatich pracovných dní od doručenia znaleckého posudku podľa odseku 4 vzniesť u dražobníka námietky 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.

29. Podľa § 12 ods. 6 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách Na účely ohodnotenia predmetu dražby sa použije znalecký posudok podľa odsekov 1, 3 alebo 5, ktorým bola určená vyššia všeobecná hodnota predmetu dražby.

30. Podľa § 17 ods. 1 písm. a/ až l/ zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách Dražobník vyhlási konanie dražby oznámením o dražbe, v ktorom uvedie

a) označenie dražobníka a navrhovateľa dražby,

b) miesto, dátum a čas otvorenia dražby,

c) či ide o opakovanú dražbu,

d) označenie a opis predmetu dražby a jeho príslušenstva, práv a záväzkov na predmete dražby viazaných a s ním spojených, ak podstatným spôsobom ovplyvňujú hodnotu predmetu dražby, opis stavu, v akom sa predmet dražby nachádza, a jeho odhadnutú alebo zistenú cenu,

e) najnižšie podanie a minimálne prihodenie, ktoré môže účastník dražby urobiť,

f) ak požaduje zloženie dražobnej zábezpeky, spôsob a lehotu na jej zloženie, číslo účtu a adresu miesta, kde má byť dražobná zábezpeka zložená, čo je dokladom o zložení dražobnej zábezpeky, výške dražobnej zábezpeky, a spôsob jej vrátenia; či je možné zložiť dražobnú zábezpeku platobnou kartou alebo šekom,

g) ak je prípustný aj iný spôsob úhrady ceny dosiahnutej vydražením ako úhrada v hotovosti, uvedenie tohto spôsobu; spôsob úhrady ceny dosiahnutej vydražením nesmie byť pre vydražiteľa spojený s nadbytočnými ťažkosťami,

h) dátum a čas vykonania obhliadky predmetu dražby, pri hnutelných veciach tiež miesto konania obhliadky a organizačné opatrenia na zabezpečenie obhliadky,

i) pri spoločnej dražbe poradie, v akom budú jednotlivé predmety dražby dražené,

j) podmienky odovzdania predmetu dražby vydražiteľovi,

k) meno, priezvisko a sídlo notára, ktorý bude priebeh dražby osvedčovať notárskou zápisnicou, ak to vyžaduje tento zákon (§ 20 ods. 13 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2002/527/20160701>>),

l) poučenie podľa § 21 ods. 2 až 6 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2002/527/20160701>>.

31. Podľa § 17 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách oznámenie o dražbe uverejní dražobník v registri dražieb najmenej 15 dní pred otvorením dražby, ak tento zákon neustanovuje inak.

32. Podľa § 17 ods. 7 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách oznámenie o dražbe spolu s dodatkami (§ 18 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2002/527/20160701>>) je dražobník povinný pred začatím dražby vyvesiť vo verejne prístupnej časti objektu, v ktorom sa dražba koná.

33. Podľa § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v prípade, ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy alebo boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby zaniká, ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa príklepu okrem prípadu, ak dôvody neplatnosti dražby súvisia so spáchaním trestného činu a zároveň ide o dražbu domu alebo bytu, v ktorom má predchádzajúci vlastník predmetu dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu; 12b) <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2002/527/20160701>> v tomto prípade je možné domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty. V prípade spoločnej dražby bude neplatná len tá časť dražby, ktorej sa takýto rozsudok týka (§ 23 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2002/527/20160701>>).

34. Podľa § 21 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách osoba, ktorá podala na súde žalobu podľa odseku 2, je povinná oznámiť príslušnému okresnému úradu začatie súdneho konania.

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

36. Vykonaným dokazovaním súd zistil, že žaloba je v celom rozsahu nedôvodná a navyše vo vzťahu k žalovanému v 3. rade len tendenčná a účelová. Súd sa v celom rozsahu pri hodnotení skutkového stavu a právnom posúdení veci stotožňuje s vyjadreniami zástupcov žalovaných v 1. až 3. rade a predovšetkým žalovaného v 2. rade, ktorý sa k žalobe obšírne vyjadril a na vyjadrenie ktorého súd pri záverečnom hodnotení odkazuje.

37. S poukazom na ustanovenie § 7 ods. 1 citovaného Zákona o dobrovoľných dražbách, dražobník správne označil navrhovateľa dražby tak, ako je uvedené v originály oznámenia o dobrovoľnej dražbe, nakoľko navrhovateľom dražby je nielen vlastník predmetu dražby, teda v danom prípade vlastníci ostatných bytov v bytovom dome, ale aj osoba, ktorá je oprávnená navrhnúť vykonanie dražby podľa osobitného zákona, v danom prípade zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Podľa Zmluvy o výkone správy č.0347, 0348 a dodatku k nej je takouto osobou, resp. subjektom Bytové družstvo Spišská Nová Ves. Je teda mylné a zavádzajúce tvrdenie právneho zástupcu žalobkyne, že oznámenie o dobrovoľnej dražbe zverejnené v Obchodnom vestníku zo dňa 2. 6. 2016 obsahovalo nesprávne označenie navrhovateľa dobrovoľnej dražby, keď označilo ako navrhovateľa Bytové družstvo Spišská Nová Ves zastupujúceho vlastníkov bytov a nebytových priestorov predmetného bytového domu.

38. Zákonný postup dražobníka potvrdzujú aj jeho ďalšie právne úkony vykonané v súlade s § 17 ods. 5 citovaného zákona, ktorý predmetné oznámenie o dobrovoľnej dražbe doručil Sociálnej poisťovni, Správe katastra v Spišskej Novej Vsi, Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny v Spišskej Novej Vsi, Daňovému úradu v Spišskej Novej Vsi, Bytovému družstvu Spišská Nová Ves, priamym účastníkom dražby, teda žalobkyňi a dražiteľom, Mestskému úradu Spišská Nová Ves, ktorý v zmysle § 11 ods. 4 Zákona o dobrovoľných dražbách požiadal o zverejnenie oznámenia o dražbe na úradnej tabuli mesta.

39. Súd nezistil žiadne pochybenia pri postupe dražobníka v súvislosti s oznámením o dražbe v Obchodnom vestníku. Dražobník postupoval v súlade s citovaným zákonom. Žalobkyňou uvádzané dôvody sú len účelové a tendenčné. Nemajú oporu ani v Zákone o dobrovoľných dražbách, ani v Občianskom zákonníku, ani v iných ustanoveniach. Dražba prebehla v súlade s ustanovením § 12 ods. 1 až 6 citovaného zákona. Originál oznámenia o dobrovoľnej dražbe a jeho ďalšie kópie, ktoré boli doručené vyššie popísaným subjektom, sú dôkazom toho, že pokiaľ zápisy v elektronických formulároch Obchodného vestníka majú určité údaje neúplné, v žiadnom prípade takáto okolnosť nezakladá zákonný dôvod na vyrieknutie neplatnosti dražby. Predmetné oznámenie vypracované dražiteľom spĺňa všetky zákonom stanovené náležitosti. Okrem zverejnenia na úradnej tabuli obce bolo zverejnené aj inzerciou v tlači (v denníku Pravda zo dňa 15. 6. 2016) a tieto údaje boli zrozumiteľné a dostačujúce na to, aby žalobkyňa a všetci ostatní záujemcovia o dražbu boli o nej dostatočne a zákonne informovaní.

40. Ako správne uvádza dražobník aj samotný vydražiteľ a ako vyplýva zo zisteného skutkového stavu, žalobkyňa v priebehu dražby neuplatnila si svoje právo v zmysle § 12 ods. 5 v zákonnej lehote, nepodala námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby. Vydražená nehnuteľnosť bola zakúpená dokonca za vyššiu cenu, ako bolo určené znaleckým posudkom č. 44/2016, takže aj tento postup bol v celom rozsahu v súlade so zákonom a súd nemá čo dražobníkovi v tomto konaní vytknúť. Tvrdenie žalobkyne, že byt mal byť odpredaný za vyššiu cenu, nakoľko podľa nemenovaných realitných kancelárií obdobné 2-izbové byty sú na sídlisku Mier ponúkané vo všeobecnej hodnote v rozmedzí od 37.800,- do 41.900,- eur, je opäť len jej subjektívne a navyše mylné tvrdenie. Predmetné ceny sú ceny ponúkané, čo neznamená, že v týchto cenách sa darí tieto byty aj predávať. Znalecký posudok vyhotovil L.. V.. M. G. ku dňu 14. 4. 2016, ktorý je znalcom z odboru stavebníctva, pozemných stavieb, a ktorý má licenciu na odhad hodnoty nehnuteľností. Súd teda nemal dôvod pochybovať o správnosti určenia všeobecnej hodnoty oceňovaného bytu na sumu 26.200,- eur. Čo je ale veľmi dôležité na posúdenie tohto žalobkyňou vymenovaného dôvodu možnej neplatnosti dražby, je hlavne tá skutočnosť, že žalobkyňa, ktorá bola osobne na dražbe prítomná, absolútne nenamietala cenu draženej nehnuteľnosti, teda sa so závermi znaleckého posudku stotožnila.

41. Súd sa ďalej zaoberal poslednou argumentáciou žalobkyne, a to, že dražba vôbec nemala prebehnúť z dôvodu nezákonného rozhodnutia a nesprávneho právneho posúdenia v konaní sp. zn. 1C/358/2013 a následne z dôvodu nesprávneho rozdelenia výťažku na uspokojenie pohľadávok, ktoré smerovali aj voči S. O.. S touto argumentáciou sa súd absolútne nestotožňuje. Je opäť len mylná a zavádzajúca. Táto sporná otázka bola už raz vyriešená, a to právoplatným a vykonateľným rozsudkom tunajšieho súdu sp. zn. 1C/358/2013, v odôvodnení ktorého súd vyriekol záver, že oneskoreným zápisom rozhodnutia o povolení vlastníckeho práva titulom kúpnej zmluvy o odpredaji bytu bývalého manžela na žalobkyňu v konaní vedenom na Katastrálnom úrade, Správe katastra v Spišskej Novej Vsi pod sp. zn. S. XXX/XX bolo rozhodnuté dňom 25. 3. 2009 a nie až oneskoreným zápisom rozhodnutia o povolení vkladu 30. 5. 2013. Právne účinky vkladu teda nastali dňom 25. 3. 2009 a nie dňom 30. 5. 2013, ako sa žalobkyňa mylne domnieva. Navyše súd už raz o tomto rozhodol. Rozsudok prvostupňového súdu

bol potvrdený rozsudkom Krajského súdu v Košiciach sp. zn. 2Co/707/2014-88 a súd v tomto konaní je týmto rozhodnutím viazaný a samozrejme súd si takýto záver v tomto konaní aj osvojuje. Vychádzajúc z takéhoto právneho posúdenia a jednoznačného záveru je teda mylné aj ďalšie tvrdenie žalobkyne, že duplicitne voči nej mali byť vymáhané platby, ktoré už boli raz žalovaným v 1. rade vymáhané od S. O.. Následne teda nemohlo dôjsť ani k žiadnym vadám a pochybeniu pri rozhodnutí o uspokojení pohľadávky žalovaného v 1. rade z výťažku dražby.

42. Ako už bolo vyššie uvedené žalovaný v 3. rade v konaní podal vzájomnú žalobu, ktorou sa domáhal vypratania vydraženej nehnuteľnosti. Z dokazovania, predovšetkým z výpovede žalovaného a z výpovede žalobkyne na samotnej dražbe, ktorá je predmetom osvedčenia o priebehu a výsledku dražby (strana 6 a 7 notárskej zápisnice N 173/2016), súd zistil, že žalobkyňa od roku 2005 je rozvedená s bývalým manželom S. O., s ktorým majú tri spoločné deti, a s ktorým do roku 2008 bývala v Spišských Tomášovciach u jej rodičov. Od roku 2009 do roku 2012 rodina bývala vo vydraženom byte. V roku 2012 prechodne bývali v Anglicku. Vtedy bol byt prázdny a od roku 2013 žalobkyňa aj so svojím druhom a deťmi naďalej býva vo vydraženom byte.

43. Z výpovede žalovaného a O.. M. Z., ako aj z jeho čestného prehlásenia vyhotoveného z priebehu samotnej dražby, ktorý je súčasťou dražobného spisu, súd zistil, že po skončení dražby za jeho prítomnosti, ako aj za prítomnosti JUDr. Ivety Fabianovej, O. sa snažili uzavrieť s pánom C. dohodu, podľa ktorej oni sa dobrovoľne z bytu vysťahujú potom, čo im vydražiteľ vyplatí sumu 10.000,- eur. Pokiaľ sa tak nestane, z bytu sa nikdy nevysťahujú, napadnú dražbu, aj napriek tomu, že vedia, že neuspeli, takýmto spôsobom budú spor ťahať roky a kým sa vydražiteľ dostane do bytu, O. byt zničí, znehodnotí, povytŕháva všetky plastové okná a zničí ich. Podobné skutočnosti uvádzala aj samotná žalobkyňa počas dražby, a to za prítomnosti notára, čo je aj zaprotokolované v zápisnici o dražbe. Z vyššie uvedeného súd vzal za jednoznačne preukázané, že žalobkyňa aj napriek tomu, že už nie je vlastníčkou bytu, sa v byte naďalej zdržiava aj s celou svojou rodinou. Dôvodná bola teda vzájomná žaloba žalovaného na vypratanie nehnuteľnosti, ktorej žalovaný v 3. rade je legitímnym vlastníkom a ktorý sa doposiaľ ani za asistencie polície, ani iným spôsobom nemôže domôcť svojich vlastníckych práv.

44. Podľa § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje; najmä sa môže domáhať vydania veci od toho, kto mu ju neprávom zadržuje.

45. Podľa čl. 20 ods. 1 Ústavy SR každý má právo vlastníť majetok. Vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu. Majetok nadobudnutý v rozpore s právnym poriadkom ochranu nepožíva. Dedenie sa zaručuje.

46. Podľa čl. 20 ods. 3 Ústavy SR vlastníctvo zaväzuje. Nemožno ho zneužiť na ujmu práv iných alebo v rozpore so všeobecnými záujmami chránenými zákonom. Výkon vlastníckeho práva nesmie poškodzovať ľudské zdravie, prírodu, kultúrne pamiatky a životné prostredie nad mieru ustanovenú zákonom.

47. Podľa čl. 20 ods. 5 Ústavy SR iné zásahy do vlastníckeho práva možno dovoliť iba vtedy, ak ide o majetok nadobudnutý nezákonným spôsobom alebo z nelegálnych príjmov a ide o opatrenie nevyhnutné v demokratickej spoločnosti pre bezpečnosť štátu, ochranu verejného poriadku, mravnosti alebo práv a slobôd iných. Podmienky ustanoví zákon.

48. Nakoľko žalobkyňa v tomto konaní neunesla dôkazné bremeno svojho tvrdenia, že predmetná dobrovoľná dražba je neplaná, súd žalobu v celom rozsahu zamietol. V konaní bolo preukázané, že k odovzdaniu vydraženého bytu žalobkyňou žalovanému v 3. rade nikdy nedošlo, naopak žalobkyňa predmetný byt naďalej užíva a dokonca voči žalovanému v 3. rade používa nezákonné spôsoby (vydieranie a vyhrážanie sa), preto súd vyhovel protinávrhu žalovaného v 3. rade v celom rozsahu tak, ako je uvedené v enunciiate tohto rozsudku.

49. Súd nevyhovel návrhu o predbežnej vykonateľnosti vzájomnej žaloby - výroku o vyprataní bytu, nakoľko nie je možné dopredu prejudikovať výsledok rozhodnutia prvostupňového súdu v prípade odvolania zo strany žalobkyne alebo inej sporovej strany v tomto konaní. Vychádzal aj z obdobného právneho posúdenia ako pri rozhodovaní v konaní tunajšieho súdu pod sp. zn. 11C/175/2016, kedy

súd zamietol návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorého predmetom bolo tak isto vypratanie vydraženého bytu. Predmetný návrh bol zamietnutý hlavne z dôvodu, že žalobca nepreukázal prechod vlastníckeho práva k vydraženej nehnuteľnosti na jeho osobu (uhrazenie dražobnej ceny, čo v tomto konaní už bolo preukázané) a ďalším dôvodom na zamietnutie bolo konštatovanie, že ak by sa vyhovel návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, došlo by tým k prejudikovaniu rozhodnutia vo veci samej o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby a to pred právoplatným skončením predmetného konania.

50. Podľa § 255 ods. 1 C.s.p. súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

51. Podľa § 262 ods. 1 C.s.p. o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

52. Podľa § 262 ods. 2 C.s.p. o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

53. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol v zmysle ustanovení § 255 ods. 1 C.s.p. Priznal žalovanému v 3. rade, ktorý mal v konaní plný úspech, plnú náhradu trov konania (vo výške 100 %), o ktorej súd rozhodne samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku. Žalovaní v 1. a 2. rade, ktorí boli v konaní plne úspešní, náhradu trov konania nepožadovali, preto súd rozhodol, že tak ako žalobkyňa (ktorá v konaní nebola úspešná), nemajú nárok na náhradu trov konania.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na súde, proti ktorého rozhodnutiu smeruje. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, 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.

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 § 365 odseku 1 CSP, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona; ak ide o rozhodnutie, ktorým bola upravená starostlivosť o maloletého, styk s maloletým alebo iná ako peňažná povinnosť vo vzťahu k maloletému, oprávnený môže podať návrh na súdny výkon rozhodnutia.