

Súd: Okresný súd Košice I  
Spisová značka: 19C/73/2016  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7116206056  
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 06. 2017  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zuzana Stolárová  
ECLI: ECLI:SK:OSKE1:2017:7116206056.7

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Košice I sudkyňou JUDr. Zuzanou Stolárovou v spore žalobcu: G., nar. XX.XX.XXXX, bytom v O., W., zastúpeného advokátskou kanceláriou JUDr. Rudolf Manik, PhD., MBA, MHA - ADVOKÁT s.r.o., so sídlom v Košiciach, Masarykova 2, proti žalovanému v 1. rade: Slovenská sporiteľňa, a.s., so sídlom v Bratislave, Tomášikova 48, zastúpeného advokátskou kanceláriou JUDr. Marek Hic, s.r.o., so sídlom v Martine, P. O. Hviezdoslava 10625/23B, žalovanému v 2. rade: Platiť sa oplatí s.r.o., so sídlom v Bratislave, Košická 56 a žalovanej v 3. rade: T., nar. XX.XX.XXXX, bytom v F., T., zastúpenej advokátom JUDr. Viktorom Novýsedlákom, so sídlom v Poprade, L. Svobodu 2674/1, o neplatnosť dražby, takto

### rozhodol:

Žalobu **z a m i e t a** v celom rozsahu.

Žalovanému v 1. rade **p r i z n á v a** náhradu trov konania v celom rozsahu.

Žalovanému v 2. rade **p r i z n á v a** náhradu trov konania v celom rozsahu.

Žalovanej v 3. rade **p r i z n á v a** náhradu trov konania v celom rozsahu.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa žalobou došlou súdu dňa 10.03.2016 domáhal určenia neplatnosti dražby uskutočnenej dňa 23.02.2016, pokiaľ ide o byt č. XX bytového domu so súpisným číslom XXX na W. zapísaného na LV č. XXXXX kat. územie C. a jeho spoluvlastníckeho podielu, ktorého bol v čase realizácie dražby jeho vlastníkom, pričom návrh na vykonanie dražby podala Slovenská sporiteľňa, a.s., dražbu realizoval ako dražobník žalovaný v 2. rade a vydražiteľom sa stala žalovaná v 3. rade. Dôvodil, že uskutočnením predmetnej dražby boli porušené ustanovenia zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách vrátane povinného informovania vlastníka o úkonoch realizovaných dražobníkom ako aj dodržania zákonných lehôt.

2. Žalovaný v 1. rade prostredníctvom svojho právneho zástupcu žalobu žiadal zamietnuť s poukazom na to, že zákon o dobrovoľných dražbách ustanovuje podmienky, ktoré musia byť splnené na to, aby predmetná žaloba bola vecne opodstatnená za súčasného splnenia podmienky, že žaloba bude uplatnená v trojmesačnej prekluzívnej lehote, po márnom uplynutí ktorej nie je možné sa neplatnosti dražby dovolať a ani dôvody tvrdenej neplatnosti dražby rozširovať. Zdôraznil, že je výlučne na žalobcovi, aby uniesol bremeno tvrdenia, dôkazné bremeno vo vzťahu k predmetu konania a tiež vecnú legitimáciu účastníkov konania. Mal za to, že v žalobnom návrhu nielenže nie je preukázaná pasívna vecná legitimácia žalovaných, ale ani aktívna vecná legitimácia žalobcu a tieto skutočnosti každá sama o sebe je dôvodom na to, aby žaloba bola zamietnutá. Ďalej mal za to, že v žalobe absentujú reálne odôvodňujúce skutočnosti - reálne skutkové a právne okolnosti, keď žalobca iba všeobecným spôsobom tvrdí, že boli porušené ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách (nevedno ktoré), že bola porušená

povinnosť informovania vlastníka o úkonoch realizovaných dražobníkom (nevedno o akých úkonoch žalobca hovorí) a tiež, že boli porušené ustanovenia o dodržaní zákonných lehôt (nevedno aké lehoty má žalobca na mysli). Z uvedeného vyplýva, že tieto všeobecné tvrdenia žalobcu nie sú relevantnými v zmysle ust. § 21 Zákona o dobrovoľných dražbách a okrem toho žalobca si nespĺnil tiež dôkaznú povinnosť.

3. Žalovaný v 2. rade žiadal žalobu zamietnuť s poukazom na to, že podľa § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách žalobca musí uviesť všetky dôvody, pre ktoré žiada určiť dobrovoľnú dražbu za neplatnú v prekluzívnej lehote 3 mesiacov odo dňa udelenia príklepu a súd nemôže prihliadať na dôvody označené žalobcami po uplynutí tejto lehoty, pričom však v predmetnej žalobe žalobca uviedol iba tvrdenie o tom, že predmetnou dražbou boli porušené ustanovenia Zákona o dobrovoľných dražbách bez konkretizácie a špecifikácie skutkových okolností, ktoré porušenie uvedeného zákona majú znamenať. Jediný bližšie určený dôvod porušenia zákona o dobrovoľných dražbách mal spočívať v neinformovaní vlastníka predmetu dražby a v nedodržaní zákonných lehôt. Tieto dôvody však nie sú dané a na iné dôvody, v rozsahu v akom neboli uvedené v žalobe, konajúci súd prihliadať nemôže. Žalovaný v 2. rade si splnil všetky svoje povinnosti podľa zákona o dobrovoľných dražbách a zaslal všetky listiny vyžadované uvedeným zákonom žalobcovi, keď výzva na sprístupnenie predmetu dražby pre ohliadku znalcom bola žalobcovi zaslaná dňa 21.12.2015 s dátumom doručenia dňa 28.12.2015 ako prezentuje poštová poukážka; ohliadka predmetu dražby za účasti manželky žalobcu bola vykonaná dňa 11.01.2016, čo preukazuje znalecký posudok č. 1/2016 G., ktorý bol žalobcovi zaslaný 18.01.2016 a doručený dňa 27.01.2016 ako preukazuje poštová doručienka. Žalovanému v 2. rade neboli doručené v lehote podľa § 12 ods. 5 zákona o dobrovoľných dražbách žiadne námietky žalobcu proti znaleckému posudku. Oznámenie o dražbe zo dňa 18.01.2016 bolo žalobcovi zaslané 20.01.2016 a doručené dňa 27.01.2016 ako preukazuje poštová doručienka z tohto dňa. Žalovaný v 2. rade teda dodržal zákon o dobrovoľných dražbách, a preto tvrdenia uvedené v žalobe nie sú dôvodné.

4. Žalovaný v 2. rade predložil do konania ako listinné doklady doručienku, ktorou mala byť doručovaná výzva na sprístupnenie 1. kolo adresátovi G. (č. l. 35 spisu), podací hárok Slovenskej pošty, a.s. odosielateľa Platiť sa oplatí s.r.o. - dražobník z dátumu podania 21.12.2015, pokiaľ ide o podacie číslo XXXXXXXXXXXXSK a XXXXXXXXXXXXSK pre adresáta G. a G. H. (č. l. 36 spisu), znalecký posudok č. 1/2016 vypracovaný G. (č. l. 37, pokiaľ ide o prvú stranu posudku a jeho stranu 4), doručienku o odosielaní znaleckého posudku č. 1/2016 1. kolo adresátovi Imrich Rešitovič, Benadova 19, Košice (č. l. 39), podací hárok Slovenskej pošty, a.s. odosielateľa Platiť sa oplatí s.r.o. - dražobník z dátumu podania 18.1.2016, pokiaľ ide o podacie číslo XXXXXXXX a XXXXXXXX pre adresáta G. a G. (č. l. 40), doručienku o Oz. o DD 1. kolo adresátovi G. (č. l. 41), podací hárok Slovenskej pošty, a.s. odosielateľa Platiť sa oplatí s.r.o. - dražobník z dátumu podania 20.1.2016, pokiaľ ide o podacie číslo XXXXXXXX a XXXXXXXX pre adresáta G. a G. (č. l. 42).

5. Žalovaná v 3. rade prostredníctvom svojho právneho zástupcu žiadala žalobu zamietnuť s poukazom na to, že žalobný návrh je neurčitý, neobsahuje žiadne konkrétne skutočnosti, na základe ktorých by mala byť dražba neplatná, pričom všeobecné konštatovanie o neinformovaní vlastníka o úkonoch realizovaných dražobníkom a nedodržaní zákonných lehôt nestačí.

6. Žalobca postupom podľa § 167 ods. 3 CSP vo svojom písomnom podaní z 26.10.2016 podal nesúhlasné stanovisko k vyjadreniam žalovaných s opätovným poukazom na to, že sa domnieva, že žaloba je dôvodná, keď v prvom rade absentuje dodržanie základných náležitostí zákonnej dražby, keďže jej uskutočnením boli porušené ustanovenia zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, pričom ide o ustanovenia týkajúce sa povinného informovania vlastníka o úkonoch realizovaných dražobníkom, ako to vyplýva aj z pripojených doručení dražobníka neobsahujúcich podpis žalobcu. Z týchto dôvodov, ako aj pre nedodržanie zákonných lehôt sa žalobca domnieva, že dražba z 23.02.2016 je neplatná.

7. Právny zástupca žalovanej v 3. rade sa postupom podľa § 167 ods. 4 CSP opätovne v písomnom podaní z 19.1.2017 vyjadril, že žalobca neuvádza žiadne konkrétne skutočnosti, prečo by mala byť dražba neplatná a iba všeobecne uviedol, že absentuje dodržanie základných náležitostí zákonnej dražby - ustanovenia týkajúce sa povinného informovania vlastníka o úkonoch realizovaných dražobníkom a nedodržanie zákonných lehôt. Mal za to, že žalobca v konaní ničím konkrétnym nepreukázal dôvodnosť svojho nároku a preto podľa jeho názoru nie sú splnené náležitosti žaloby podľa § 132 ods. 1 CSP, teda pravdivé a úplné opísanie rozhodujúcich skutočností. Podotkol, že v konaní o vyhlásenie neplatnosti

dražby musí žalobca uviesť konkrétne porušenia povinností dražobníka, čo sa v tomto prípade doteraz nestalo. Z týchto dôvodov navrhoval žalobu v celom rozsahu zamietnuť.

8. Právny zástupca žalovaného v 1. rade postupom podľa ust. § 167 ods. 4 CSP vo svojom písomnom podaní z 23.1.2017 uviedol, že vo vyjadrení k žalobnej odpovedi žalovaného žalobca opätovne uvádza neúplné, neurčité a teda procesne nerelevantné tvrdenia, ktoré žiadnym spôsobom nepreukazuje, neplní tak ani svoju povinnosť tvrdenia, ani povinnosť dôkaznú. Žalobca neuvádza, ktoré konkrétne porušenia zákona tvrdí, čím uvedené tvrdenia preukazuje, resp. neuvádza, ako by mal byť dotknutý na svojich právach. Z ohľadom na prekluzívny charakter lehoty v ust. § 21 ZDD ani nie je možné tvrdené dôvody dražby po márnom uplynutí tejto lehoty procesne spôsobilou uvádzať (rozširovať). Poukázal na znenie ust. § 8 ods. 1 a ods. 2 ZDD, na základe čoho je zrejmé, že žalobca, pokiaľ je oprávnenou osobou, má osobitne nahliadacie právo a je len na ňom, či ho využije alebo nevyužije a pokiaľ ho nevyužil, nespĺnil si svoje povinnosti ustanovené zákonom (§ 79 ods. 1 OSP, § 132 ods. 1 CSP, resp. § 79 ods. 2 OSP). Žalovaný tak v celom rozsahu zotrval na svojich doterajších tvrdeniach zhrnúc, že v žalobe absentujú právne a skutkovo významné a preukázané procesne relevantné tvrdenia, žaloba ani netvrdí a nepreukazuje vecnú legitimitáciu strán v konaní, na základe čoho navrhol zo strany žalobcu nepripustiť žiadne ďalšie procesné návrhy, návrhy na doplnenie dokazovania a žiadal žalobu zamietnuť.

9. V priebehu konania na návrh žalobcu o nariadenie neodkladného opatrenia súd uznesením zo dňa 5.1.2017 návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol s poukazom na to, že súd sa stotožnil a argumentáciou žalovaných o tom, že žalobca neuniesol v konaní dôkazné bremeno a to jednak v rovine povinnosti tvrdenia a jednak v dôkaznej rovine, keď iba všeobecným spôsobom namieta porušenie informačnej povinnosti vo vzťahu ku svojej osobe a porušenie zákonných lehôt bez bližšej konkretizácie. Nie je tak splnená podmienka predpokladu danosti práva, ktorému sa má poskytnúť ochrana a tým nie je splnená základná podmienka pre nariadenie predbežného opatrenia, na základe čoho súd predmetný návrh zamietol ako nedôvodný. Voči predmetnému rozhodnutiu žalobca podal odvolanie, v ktorom okrem iného uviedol, že samotnú žalobu o neplatnosť dražby považuje za dôvodnú, a to aj s poukazom na porušenia zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách vzhľadom na absenciu jeho podpisov na oznámeniach dražobníka o začatí dražobného konania, znaleckom dokazovaní i vykonaní dražby. Predmetné uznesenie o zamietnutí návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia bolo Krajským súdom v Košiciach sp. zn. 11Co/53/2017 potvrdené uznesením zo dňa 13.03.2017, z odôvodnenia ktorého vyplýva, že súd prvej inštancie pri rozhodovaní vychádzal z citovaných ustanovení a zo zásad, pričom dospel k správne záveru o tom, že nie sú splnené základné predpoklady pre nariadenie navrhovaného neodkladného opatrenia a to z dôvodu, že žalobca neosvedčil hodnoverne predpoklad existencie (ohrozeného) práva, ktorému sa má poskytnúť ochrana neodkladným opatrením s tým, že žalobca v odvolaní uvádza iba také skutočnosti, ktoré zohľadnil už súd prvej inštancie pri svojom rozhodnutí a správne sa s nimi aj vysporiadal v dôvodoch napadnutého uznesenia a aj podľa názoru odvolacieho súdu z obsahu návrhu a predložených listinných dôkazov nie sú bez akýchkoľvek pochybností osvedčené základné skutočnosti umožňujúce záver o pravdepodobnosti nároku, ktorému sa má poskytnúť predbežná ochrana do právoplatného skončenia konania vo veci samej, a z ktorých žalobca vyvodzuje opodstatnenosť a potrebu neodkladného opatrenia, čím pre absenciu tohto základného predpokladu nie sú splnené zákonné podmienky pre nariadenie neodkladného opatrenia. Predmetné uznesenie tunajšieho súdu v spojení s uznesením Krajského súdu v Košiciach nadobudlo právoplatnosť dňa 03.04.2017.

10. Na pojednávaní konanom dňa 24.02.2017 súd konštatoval sporné a nesporné skutkové okolnosti a tiež vyslovil svoje predbežné právne posúdenie nároku.

11. Na dotaz súdu právny zástupca žalobcu na pojednávaní konanom dňa 23.06.2017 uviedol, že nespochybnuje doručenie Notárskej zápisnice A., pokiaľ ide o osvedčenie o vykonaní dobrovoľnej dražby.

12. Právny zástupca žalobcu vo svojej záverečnej reči uviedol, že žiada žalobe vyhovieť s poukazom na to, že tak výzva na sprístupnenie bytu, ako tiež znalecký posudok neboli žalobcovi doručované, ale boli doručené tretej osobe, tak ako to vyplýva z pripojených listinných dokladov.

13. Právny zástupca žalovaného v 1. rade vo svojej záverečnej reči uviedol, že žalobca v prvom rade neprodukoval žiadne konkrétne skutočnosti spôsobom, ktorý je prípustným dôvodom pre vyslovenie

neplatnosti predmetnej dražby, ako má na mysli ust. § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách a podotkol, že nie je možné, aby boli reprodukované len nejaké všeobecné tvrdenia o nedodržaní podmienky doručovania určitých písomností, alebo o nedodržaní určitých lehôt. Navyše zo strany žalobcu neboli produkované žiadne tvrdenia, pokiaľ ide o splnenie ďalšej podmienky a to tvrdenie, že mu mala byť spôsobená ujma na jeho nejakých právach, opäť ako to vyžaduje ust. § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách. Žalobca teda primárne neuniesol ani len bremeno tvrdenia v konaní. Nad rámec uvedeného podotkol, že z dôkazných prostriedkov, ktoré boli predložené v konaní je zjavné, že boli splnené všetky podmienky a náležitosti v súvislosti s vykonaním dražby, preto žiadal žalobu v celom rozsahu zamietnuť.

14. Právny zástupca žalovanej v 3. rade vo svojej záverečnej reči uviedol, že žalovaná má za to, že boli splnené všetky náležitosti a podmienky, ktoré vyžaduje zákon o dobrovoľných dražbách na to, aby bolo možné dražbu považovať za perfektnú dražbu. Súčasne vyjadril názor, že žalobca neutrpel žiadnu reálnu ujmu na základe tých skutočností, na ktoré sa odvoláva a pokiaľ žalobca poukazuje na určité skutočnosti, tieto sú veľmi všeobecné; pokiaľ žalobca až neskôr tieto skutočnosti nejakým spôsobom konkrétne špecifikoval, a to že neboli splnené podmienky pre oznámenie začatia konania dražby a oznámenie o znaleckom dokazovaní vo vzťahu k osobe žalobcu, príslušnými listinnými dokladmi bol preukázaný opak. Z tohto dôvodu žiadal žalobu zamietnuť.

15. Podľa ust. § 21 ods. 2 zák. č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona o notároch v znení neskorších zmien a predpisov (ďalej len cit. zákona), 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) 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).

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

17. Podľa ust. § 12 ods. 1 cit. 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 3) alebo ak je vlastníkom predmetu dražby územný samosprávny celok alebo orgán štátnej správy, musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom, 11a) 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.

18. Podľa ust. § 12 ods. 2 cit. zákona, 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.

19. Podľa ust. § 12 ods. 3 cit. zákona, ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

20. Podľa ust. § 12 ods. 4 cit. zákona, ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, dražobník zašle vlastníčkovi predmetu dražby znalecký posudok, a to najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby.

21. Podľa ust. § 12 ods. 5 cit. zákona, 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.

22. Podľa ust. § 10 ods. 1 cit. zákona, písomnosti sa doručujú poštou formou listovej zásielky do vlastných rúk, a ak to nie je možné alebo účelné, doručujú sa iným preukázateľným spôsobom do vlastných rúk osobe, ktorej sú určené. Na doručovanie sa primerane použijú ustanovenia osobitného predpisu. 11)

23. Podľa ust. § 47 ods. 1, ods. 2 O.s.p., (1) Do vlastných rúk treba doručiť písomnosti, pri ktorých tak ustanovuje zákon, a iné písomnosti, ak to nariadi súd.

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

24. Podľa ust. § 17 ods. 1) až ods. 4) cit. zákona,

(1) 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 viaznucich 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),

l) poučenie podľa § 21 ods. 2 až 6.

(2) Oznámenie o dražbe uverejní dražobník v registri dražieb najmenej 15 dní pred otvorením dražby, ak tento zákon neustanovuje inak.

(3) Ak je predmetom dražby byt, dom, iná nehnuteľnosť, podnik alebo jeho organizačná zložka alebo ak najnižšie podanie presiahne 16 550 eur, uverejní dražobník oznámenie o dražbe v registri dražieb najmenej 30 dní pred začatím dražby. Oznámenie o dražbe dražobník bez zbytočného odkladu zašle aj ministerstvu na zverejnenie v Obchodnom vestníku.

(4) Pre predmety dražby podliehajúce skaze je dražobník oprávnený lehotu na uverejnenie oznámenia o dražbe primerane skrátiť.

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

a) navrhovateľovi dražby, dlžníkovi záložného veriteľa, vlastníkovi predmetu dražby, ak nie je totožný s dlžníkom záložného veriteľa,

b) osobám, ktoré majú podľa oznámenia navrhovateľa dražby k predmetu dražby záložné alebo iné právo zapísané v katastri nehnuteľností, v Notárskom centrálnom registri záložných práv, 14) v evidencii podľa osobitných zákonov 15) alebo v listinách osvedčujúcich vlastnícke právo k predmetu dražby a nevyhnutých na nakladanie s ním,

- c) ak je predmetom dražby byt, dom alebo iná nehnuteľnosť, osobám, ktoré majú podľa oznámenia navrhovateľa dražby k predmetu dražby predkupné právo alebo iné vecné právo zapísané v katastri nehnuteľností, a tiež príslušnému okresnému úradu na vyznačenie poznámky,
- d) ak je predmetom dražby hnutelná vec, osobám, ktoré majú podľa oznámenia navrhovateľa dražby predkupné právo k predmetu dražby,
- e) ak je predmetom dražby spoluvlastnícky podiel k veci, ostatným spoluvlastníkom k tejto veci oznámeným navrhovateľom dražby (§ 16 ods. 3),
- f) ak je predmetom dražby nehnuteľnosť, podnik alebo jeho časť, správcovi dane príslušnému podľa miesta trvalého pobytu alebo miesta podnikania vlastníka nehnuteľnosti, podniku alebo jeho časti, ak je vlastníkom fyzickou osobou, alebo podľa sídla vlastníka, ak je vlastníkom právnickou osobou, a správcovi dane, v ktorého obvode sa nehnuteľnosť, podnik alebo jeho časť nachádza,
- g) ak je predmetom dražby podnik alebo jeho časť, Protimonopolnému úradu Slovenskej republiky,
- h) ak je predmetom dražby majetok právnickej osoby, ktorej zakladateľom alebo zriaďovateľom je štát, aj orgánu štátu vykonávajúcemu práva zakladateľa, zriaďovateľa, spoločníka alebo člena tejto právnickej osoby,
- i) notárovi, ktorý bude priebeh dražby osvedčovať notárskou zápisnicou [(ods. 1 písm. k)].

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

27. Podľa ust. § 24 ods. 7 cit. zákona, zápisnicu o vykonanej dražbe zašle dražobník do piatich dní odo dňa konania dražby osobám uvedeným v § 17 ods. 5.

28. Podľa ust. § 24 ods. 8 cit. zákona, ak sa priebeh dražby osvedčuje notárskou zápisnicou, na obsah notárskej zápisnice platia ustanovenia odsekov 2 až 7 obdobne.

29. Predmetom žaloby je určenie neplatnosti dražby uskutočnenej dňa 23.02.2016 vo vzťahu k nehnuteľnosti bližšie vyšpecifikovanej v petite žaloby za nesporného skutkového stavu, podľa ktorého v čase realizácie dražby žalobca bol jej výlučným vlastníkom, pričom návrh na vykonanie dražby podala Slovenská sporiteľňa, a.s. ako záložný veriteľ, dražbu realizoval ako dražobník žalovaný v 2. rade a vydražiteľom sa stala žalovaná v 3. rade; žaloba bola podaná v zákonom požadovanej prekluzívnej lehote.

30. Z ustanovení zákona č. 527/2002 Z.z. vyplýva, že dobrovoľná dražba je originálny spôsob nadobudnutia vlastníckeho práva, v ktorom prípade dražbou dochádza k prechodu vlastníckeho práva, pretože udelením príklepu a uhradením ceny dosiahnutej vydražením sa vydražiteľ stáva vlastníkom predmetu dražby. Platí pritom, že pokiaľ súd v osobitnom konaní nevyhlási dražbu za neplatnú za splnenia podmienok stanovených v ust. § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách, nemôže nikto spochybňovať nadobudnutie vlastníckeho práva dobrovoľnou dražbou. Pre zachovanie právnej istoty vydražiteľa, zákon stanovuje konkrétnu lehotu na uplatnenie práva domáhať sa určenia neplatnosti dražby, po uplynutí ktorej toto právo zaniká. Z ustanovenia § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách pritom vyplýva, že dotknutá osoba môže namietat' buď platnosť záložnej zmluvy (t. j. pôjde o prípad, kedy navrhovateľom dražby bude záložný veriteľ) alebo porušenie ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách; nie je vylúčené súčasné namietanie platnosti záložnej zmluvy a porušenie zákona o dobrovoľných dražbách. Z ustanovenia § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách ďalej vyplýva, že musí ísť o taký namietaný nedostatok, ktorým je domáhajúca osoba priamo dotknutá na svojich právach. Z uvedeného vyplýva, že nepostačuje akékoľvek porušenie ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách, ale iba také, ktoré je v príčinnej súvislosti s konkrétnym porušením práv dotknutej osoby. Uvedený výklad odôvodňuje záver o tom, že žalobca v konaní o určenie neplatnosti dražby má predovšetkým povinnosť tvrdenia, ktoré v sebe zahŕňa uvedenie konkrétneho dôvodu, pre ktorý by mala byť dražba neplatná a súčasne uvedenie konkrétneho porušenia práva žalobcu, teda povinnosť tvrdenia nemôže byť založená iba na všeobecnom tvrdení neplatnosti dražby. V zhode s uvedeným súd už vo svojom zamietajúcom uznesení o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia konštatoval, že žalobca iba všeobecným spôsobom namietal porušenie informačnej povinnosti vo vzťahu ku svojej osobe a porušenie zákonných lehôt bez bližšej konkretizácie, s ktorým zhodnotením súhlasil tiež dovolací súd rozhodujúci o odvolaní proti tomuto zamietajúcejmu uzneseniu (pozri bližšie bod 9. odôvodnenia tohto rozsudku, pozn. súdu). Až v priebehu konania žalobca doplnil svoju argumentáciu opodstatnenosti žaloby o tvrdenie, že absentujú jeho podpisy na oznámeniach dražobníka o začatí

dražobného konania, znaleckom dokazovaní i vykonaní dražby a súčasne vo svojej záverečnej reči spresnil, že výzva na sprístupnenie bytu a tiež znalecký posudok neboli doručované žalobcovi, ale tretej osobe tak, ako vyplýva z pripojených listinných dokladov.

31. Aby sa súd vyhol prílišnému formalistickému prístupu, pokiaľ ide o zhodnotenie argumentačných dôvodov opodstatnenosti žaloby v predmetnom konaní, súd sa zaoberal posúdením naplnenia ust. § 17 ods. 5, § 12 ods. 4, § 12 ods. 2 a § 24 ods. 8 v spojení s ust. § 24 ods. 7 zákona o dobrovoľných dražbách, a k tomu uvádza nasledovné. Vymenované zákonné ustanovenia súvisia s otázkou doručovania písomností počas realizácie dražby, ktorá je upravená v ust. § 10 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách. Zákon pritom ustanovuje povinnosť doručiť príslušné písomnosti osobám uvedeným v zákone do vlastných rúk, pričom sa podporne použijú ustanovenia OSP o doručovaní. Dokladom o doručení písomnosti je tzv. doručienka, ktorá má povahu verejnej listiny a pre ktorú platí, že údaje na nej uvedené sa považujú za pravdivé, pokiaľ nie je preukázaný opak; hovoríme o vyvrátiteľnej podmienke o pravdivosti doručienky. Z ustálenej súdnej praxe možno tiež všeobecne konštatovať, že doručovanie písomností do vlastných rúk adresátovi pripúšťa nielen tzv. fikciu doručenia (čo ale nebol predmetný prípad, pozn. súdu), ale tiež doručenie písomnosti prostredníctvom splnomocnenca (uznesenie ÚS SR z 24.8.2011 sp. zn. II. ÚS 363/2011, uznesenie NS SR z 25.04.2016 sp. zn. 3 Obdo 28/2016), keďže pokiaľ adresát zásielky splnomocnil vo svojom mene na preberanie poštových zásielok vrátane zásielok určených do vlastných rúk splnomocnenca, musí znášať aj následky spojené s právnymi účinkami ich riadneho doručenia, resp. so začatím plynutia lehôt na podanie zákonom prípustných opravných prostriedkov, tak ako keby si bol tieto prevzal osobne; zásielka sa v takom prípade považuje za doručенú okamihom, kedy ju prevzal splnomocnenec adresáta. Ďalej podľa názoru súdu, pokiaľ žalobca v konaní tvrdil, že určité písomnosti mu neboli osobne doručené, neuniesol ohľadne svojho tvrdenia dôkazné bremeno. V tejto súvislosti napriek tomu, že ide o tvrdenie negatívnej skutkovej okolnosti (absencia žalobcovho podpisu na doručienke), bolo možné od žalobcu spravodlivo požadovať, aby preukázal neexistenciu svojho podpisu na doručienkach, a to v podobe predloženia znaleckého posudku posudzujúceho pravosť žalobcovho podpisu na doručienkach, príp. v podobe návrhu na nariadenie znaleckého dokazovania za týmto účelom. Preto v tomto prípade súd neuplatnil tzv. negatívnu dôkaznú teóriu, pre ktorý prípad sa dôkazné bremeno prenáša na protistranu.

32. Riadiac sa vyššie uvedenými právnymi závermi, súd pri posúdení naplnenia ust. § 17 ods. 5, § 12 ods. 4, § 12 ods. 2 a § 24 ods. 8 v spojení s ust. § 24 ods. 7 zákona o dobrovoľných dražbách, uzavrel nasledovné:

1/ Podľa ust. § 17 ods. 5 zákona o dobrovoľných dražbách zašle dražobník oznámenie o dražbe o. i. dlžníkovi záložného veriteľa v lehotách ustanovených v odsekoch 2 až 4 (§ 17, pozn. súdu). V tejto súvislosti žalovaný v 2. rade predložil ako listinný doklad podací hárok Slovenskej pošty z dátumu podania 20.1.2016 (č. I. 42 spisu) a tiež fotokópiu doručienky (č. I. 41 spisu). Z pripojeného podacieho hárku Slovenskej pošty založeného na č. I. 42 spisu vyplýva, že žalovaný v 2. rade ako dražiteľ podal na poštovú prepravu zásielku - Oznámenie o dobrovoľnej dražbe o. i. adresátovi G. H. na adresu W., ktorej bolo pridelené podacie č. XXXXXXXX a na adresu X., ktorej bolo pridelené podacie č. XXXXXXXX, t.j. v lehote najmenej 30 dní pred začatím dražby. Z fotokópie doručienky založenej na č. I. 41 spisu vyplýva, že oznámenie o dobrovoľnej dražbe bolo doručené splnomocnencovi adresáta G. na adresu W., o čom svedčí podpis na doručienke s uvedením „splnomocnenec“, a to dňom 25.1.16. Vychádzajúc z uvedeného v bode 31., žalobca neuniesol svoje dôkazné bremeno, pokiaľ ide o namietané porušenie ohľadne doručenia oznámenia o dražbe.

2/ Podľa ust. § 12 ods. 4 zákona o dobrovoľných dražbách v prípade, že navrhovateľ dražby je záložný veriteľ, dražobník zašle vlastníčkovi predmetu dražby znalecký posudok, a to najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby. V tejto súvislosti žalovaný v 2. rade zaslal ako listinný doklad Znalecký posudok č. 1/2016 vypracovaný znalcom Ing. Dionýzom Dobosom (jeho úvodnú a jeho štvrtú stranu), fotokópiu doručienky (č. I. 39 spisu) a tiež podací hárok Slovenskej pošty z dátumu podania 18.01.2016 (č. I. 40 spisu). Z pripojeného podacieho hárku Slovenskej pošty založeného na č. I. 40 spisu vyplýva, že žalovaný v 2. rade ako dražiteľ podal na poštovú prepravu zásielku - Znalecký posudok č. 1/2016 adresátovi G. na adresu W., ktorej bolo pridelené podacie č. XXXXXXXX a na adresu X., ktorej bolo pridelené podacie č. XXXXXXXX, t.j. v lehote najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby. Z fotokópie doručienky založenej na č. I. 39 spisu vyplýva, že Znalecký posudok č. 1/2016 bol doručený jeho adresátovi na adresu W., O., o čom svedčí podpis adresáta na doručienke, a to dňom 27.1.16, pričom súd v tomto prípade upriamuje pozornosť na to, že vizuálnym porovnaním podpisu na predmetnej doručienke a podpisu na žalobe,

súdu sa javia oba podpisy ako rovnaké. Vychádzajúc z uvedeného v bode 31., žalobca neuniesol svoje dôkazné bremeno, pokiaľ ide o namietané porušenie ohľadne doručenia znaleckého posudku.

3/ Podľa ust. § 12 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách vlastníka 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. V tejto súvislosti žalovaný v 2. rade predložil ako listinný doklad podací hárok Slovenskej pošty z dátumu podania 21.12.2015 (č. l. 36 spisu) a tiež fotokópiu doručky (č. l. 35 spisu). Z pripojeného podacieho hárku Slovenskej pošty založeného na č.l. 36 spisu vyplýva, že žalovaný v 2. rade ako dražiteľ podal na poštovú prepravu zásielku- výzva na sprístupnenie adresátovi G. na adresu W., ktorej bolo pridelené podacie č. 44148625799Sk a na adresu X., O., ktorej bolo pridelené podacie č. XXXXXXXXXXXXSk. Z fotokópie doručky založenej na č. l. 35 spisu vizuálnym porovnaním podpisu na predmetnej doručke a podpisu na doručke č. l. 41 vyplýva, že predmetná výzva bola doručená splnomocnencovi adresáta. Vychádzajúc z uvedeného v bode 31., žalobca neuniesol svoje dôkazné bremeno, pokiaľ ide o namietané porušenie ohľadne doručenia predmetnej výzvy.

4/ Podľa ust. § 24 ods. 8 v spojení s ust. § 24 ods. 7 a ust. § 17 ods. 5 zákona o dobrovoľných dražbách, dražobník zašle notársku zápisnicu, ktorou sa osvedčuje priebeh dražby, o. i. dlžníkovi záložného veriteľa. V tejto súvislosti súd poukazuje na to, že žalobca v odvolaní z 27.01.2017 (č. l. 101 spisu) argumentoval absenciou svojho podpisu na oznámení dražobníka o vykonaní dražby, čo podľa obsahu súd posúdil ako tvrdené porušenie povinnosti dražobníka zaslať žalobcovi ako dlžníkovi predmetu dražby, súčasne dlžníkovi záložného veriteľa, osvedčenie o vykonanej dražbe v podobe Notárskej zápisnice A.. Na uvedené tvrdené porušenie súd neprihliadol, pretože žalobca spolu s podanou žalobou sám pripojil ako listinný doklad Notársku zápisnicu A., okrem toho v žalobe uvádza, že sa o dražbe dozvedel vo februári 2016, a navyše na pojednávaní konanom dňa 23.06.2017 na dotaz súdu zástupca žalobcu uviedol, že žalobca nespochybňuje doručenie predmetnej notárskej zápisnice.

33. V neposlednom rade súd vo vzťahu k namietaným porušeniam zákona o dobrovoľných dražbách vyšpecifikovaných v bodoch 1/ až 4/ predchádzajúceho odseku súčasne uvádza, že žalobca neuniesol svoje dôkazné bremeno ohľadne tvrdenia, akým spôsobom týmito tvrdenými porušeniami mal byť dotknutý na svojich konkrétnych právach (a ktorých), keď podľa názoru súdu minimálne tvrdené porušenie doručiť žalobcovi výzvu dražobníka umožniť vykonať ohodnotenie predmetu dražby (dražobníkom označená výzva na sprístupnenie bytu) nie je takým porušením, pre ktoré by dražba mala byť neplatná, pretože sprístupnenie bytu síce má význam pre vyhotovenie znaleckého posudku, zákon však počíta tiež s možnosťou, že vykonanie ohodnotenia nebude umožnené, pre ktorý prípad je stanovené, z akých podkladov má znalecký posudok vychádzať, navyše, keď žalobca ako vlastníka bytu mal právo podať námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby a prípadne žiadať vyhotoviť znalecký posudok iným znalcom v súlade s ust. § 12 ods.5 zákona o dobrovoľných dražbách.

34. Vzhľadom na vyššie uvedené, súd žalobu o určenie neplatnosti dražby zamietol ako nedôvodnú.

35. Výrok o náhrade trov konania sa opiera o ust. § 255 ods. 1 CSP v spojení s ust. § 262 ods. 1 CSP s tým, že nakoľko žalovaní mali v konaní plný úspech, súd im priznal náhradu trov konania v plnej výške, každému osobitne. O výške náhrady trov konania v jej peňažnom vyjadrení bude rozhodnuté po právoplatnosti predmetného rozhodnutia samostatným uznesením (§ 262 ods. 2 CSP).

#### **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.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

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).

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.
- Odvolaie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

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

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

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, môže oprávnený podať návrh na výkon exekúcie podľa osobitného zákona.