

Súd: Krajský súd Trenčín  
Spisová značka: 5Co/113/2017  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3815214654  
Dátum vydania rozhodnutia: 14. 12. 2017  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Denis Vékony  
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2017:3815214654.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Denisa Vékonyho a sudkýň JUDr. Eriky Zajacovej a JUDr. Márie Vrtochovej v spore žalobcu H. R., nar. XX.X.XXXX, bytom V., B. č. XX, obchodné meno Ivan Ondrejko - ARCIOND, s miestom podnikania Prievidza, J.C.Hronského č. 14, IČO: 10 892 290, zastúpeného JUDr. Jozefom Polákom, advokátom, so sídlom Dolný Kubín, Radlinského č. 1718 proti žalovaným 1/ Spoločenstvu vlastníkov bytov a nebytových priestorov Štefánika č. 124, so sídlom Prievidza, 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., I. č. XXX/XA, o neplatnosť dobrovoľnej dražby, na odvolanie žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Prievidza č.k. 15C/286/2015-288 zo dňa 24. novembra 2016, takto

### rozhodol:

I. Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e** .

II. Žalovaný 2/ **m á** proti žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %, ktorú náhradu trov konania **j e** žalobca **p o v i n n ý** žalovanému 2/ zaplatiť v sume, aká bude vyčíslená rozhodnutím súdu prvej inštancie.

III. Žalovaným 1/ a 3/ sa náhrada trov odvolacieho konania **n e p r i z n á v a** .

### o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie v celom rozsahu zamietol žalobu žalobcu, ktorou sa tento domáhal určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby konanej 28.7.2015 týkajúcej sa nehnuteľností nachádzajúcich sa v k.ú. Prievidza, zapísaných na LV č. XXXX ako priestor č. 3 na prízemí vo vchode č. XX v bytovom dome č.s. XXXXXX, postavený na parcele č. KN č. 3 v podiele pod B 58 v podiele 1/1 a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu č.s. XXXXXX postavený na parcele č. 3 a spoluvlastnícky podiel na pozemku parcela registra „C“ č. 3 vo výmere 1396 m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvoria 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 /výrok I./ O náhrade trov konania súd prvej inštancie napadnutým rozsudkom rozhodol tak, že žalovanému 2/ priznal nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi v rozsahu 100 % /výrok II./.

2. Na odôvodnenie tohto rozsudku súd prvej inštancie uviedol, že žalobca svoju žalobu o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby odôvodnil tým, že pre účely dobrovoľnej dražby dal dražobník /žalovaný 2// vypracovať na základe objednávky zo dňa 25.5.2015 znalecký posudok na stanovenie všeobecnej hodnoty predmetu dražby. Všeobecná hodnota nebytového priestoru v bytovom dome bola stanovená znaleckým posudkom vo výške 14.600,- eur, pričom 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 žalobcu. Žalobca uviedol aj ďalšie podrobné námietky voči znaleckému posudku, čím je podľa neho všeobecná hodnota nehnuteľnosti spochybniteľná a znalecký posudok je nedôveryhodný. Ďalej žalobca 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. 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 navrhnúť 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 premičania 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. P. zastupovať žalovaného 1/, 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 namietá 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. Pavol Jurkovič v znaleckom posudkom nepoužil metódu porovnávaciu, ktorú mohol použiť získaním porovnateľného materiálu. K doručovaniu písomnosti uviedol, že v roku 2015 si poštu preberal na adrese Prievidza, 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.

3. Súd prvej inštancie vykonal vo veci dokazovanie, z ktorého zistil, že podľa LV č. XXXX pre k.ú. Prievidza Okresného úradu Prievidza, katastrálny odbor nebytový priestor vo vchode č. XX, na prízemí, priestor č. X bytového domu č.s. XXXXX na parcele č. 3 o výmere 1396 m<sup>2</sup> zastavané plochy a nádvoria bol evidovaný ku dňu konania dražby na žalobcu H. R., s uvedením podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku vo výške 65/3865-ín. 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. 675//2300/87640/01 zo dňa 23.10.2001 a zákaz nakladania s predmetnou nehnuteľnosťou. Ďalej boli na LV evidované na nebytový priestor viaceré exekučné záložné práva zriadené vo viacerých exekučných konaní 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. 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. 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. V. /č.I. XXX, XXX spisu/, pričom toto oznámenie doručoval žalovaný 1/ 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. Znaleckým posudkom znalca v odbore stavebníctvo Ing. Pavla Jurkoviča 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. Listom z 22.6.2015 oznamuje žalobca žalovanému 2/ 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. 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. Výskoka, ide o prvú dražbu nehnuteľnosti uvedenej v oznámení, ďalej sa oznamuje znalecký posudok znalca H.. Pavla Jurkoviča 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. 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. Notárskou zápisnicou N 541/2015, Nz 26152/2015 zo dňa 28.7.2015 osvedčuje notár Mgr. Martin Výskok 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. 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 18.7.2016, 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. Zo zápisnice zo schôdze zhromaždenia Spoločenstva vlastníkov bytov, B. XXX, 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. Na výzvu súdu žalovaný 1/ predložil ftc. rozsudku Okresného súdu 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 B. XXX 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 vypočítanej svedkyne mohlo ísť o doručenie vyúčtovania za služby za rok 2014. Z aktualizácie dlhu z 13.7.2015 doručenej dražobníkovi vyplýva, že ku dňu 28.7.2015, teda ku dňu konania dražby predstavoval celkový dlh žalobcu v sume 5.780,73 eur. 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. 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. Žalovaný 3/ 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. Zo stanoviska znalca Ing. Pavla Jurkoviča 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 nespřístupnil, 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 nespřístupnenia 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 námetka, 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 spřístupnil. Hrúbka muriva sa zisťuje v tzv. skladobnej hrúbke, a tá je 45 cm, ako uvádzal správne v znaleckom posudku. Súd na návrh žalobcu vyžiadal pre účely porovnania ceny podobného nebytového priestoru od Okresného úradu Prievidza, odbor katastrálny ftc. zmlúv o prevode nebytových priestorov v predmetnom obytnom dome, vyžiadal 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 nehnuteľnosti v k.ú. Prievidza 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 4001/14 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. 4, prízemie, vchod, salón Maja, 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. 33, 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. Prievidza, 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.

4. Uvedené v spore zistené skutočnosti súd prvej inštancie posúdil podľa § 7 ods. 1 a 2, § 12 ods. 1, § 16 ods. 3, § 21 ods. 2 a 4 zákona č. 572/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení platnom ku dňu konania predmetnej dražby a uviedol, že vychádzajúc zo skutkových zistení v predmetnej veci a zhodnotiac vykonané dôkazy vo vzájomnej súvislosti, súd opierajúc sa o uvedené ustanovenia zákona považoval žalobu žalobcu o určenie neplatnosti dražby za nedôvodnú, a preto ju zamietol.

5. 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 Občianskeho zákonníka/. 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 a z doručienky. Z predložených doručení 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. Q.. 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 dobrovoľne dražby nebytových priestorov. Uvedené skutočnosti mal súd preukázané zo zápisnice z 14.5.2015. Predseda spoločenstva má uvedené oprávnenie v zmysle § 7c ods. 2 písm. i/ zákona č. 182/1993 Z.z. v platnom znení. 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 § 151l a § 151ma 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 neoprávnené 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. S uvedeným názorom sa súd nestotožnil. 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. Tým došlo k splneniu povinnosti záložného veriteľa podľa § 151 1 ods. 1 Občianskeho zákonníka, 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 § 151l ods. 4 aj príslušnému okresnému úradu. Žalobca tvrdil, že uvedené oznámenie mu doručované nebolo. Do spisu založil žalovaný 1/ ftc. podacieho hárku, 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 Prievidza, B. č. XXX/XX a V., J.C. Z. č. XXX/XX, pričom zásielky doručovalo W. B. č. XXX, V.. 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 Okresnému úradu 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. Ďalej súd uviedol, že pokiaľ žalobca namietal, že dražobník si túto povinnosť nespĺnil, tak povinnosť vydať a doručiť oznámenie o začatí výkonu záložného práva nemá dražobník, ale záložný veriteľ. Žalobca ďalej namietal nesplnenie 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. 675/2300/87640/01/Pri zo dňa 23.10.2001, ktoré rozhodnutie bolo doručené Okresnému úradu 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 hore uvedené 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 Občianskeho zákonníka). 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 zapíše 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 1/ 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 neprístupuje 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 Občianskeho zákonníka/. Podľa názoru súdu práve účelom zákonného záložného práva je predovšetkým zabezpečiť vymoženie 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 právnomu názoru, že žalovaný 1/ 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 /§ 151ma Občianskeho zákonníka/. 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 poukazyval 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. 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 1/, svoju nepriaznivú finančnú situáciu nevedel riešiť, odmietal akúkoľvek spoluprácu so žalovaným 1/, 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 1/ 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 poukazyval na rozsudok Krajského súdu v Prešove 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. Ďalšou námietkou žalobcu bola námietka k cene nehnuteľnosti. 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. Pavla Jurkoviča č. 120/2015, ktorý sa k posudku a námietkam žalobcu vyjadril aj písomne listom z 11.7.2016. 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 vyrovnáť, resp. že na nehnuteľnosť má prednostné právo iný veriteľ. Oznámenie o obhliadke bolo žalobcovi doručené, čo vyplýva z doručeníek, 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 vyvodiť, 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. Podľa súdu 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 H. R. - ARCIOND. Uvedená námietka nie významná, pretože každá fyzická osoba - podnikateľ zodpovedá za svoje záväzky celým svojím 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. V danej veci pri o dražbe sa zúčastnili štyria účastníci dražby, ktorí 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 ods. 6 citovaného zákona/, pričom jednotliví účastníci dražby robili podania až posledného podania urobeného žalovaným 3/ 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 neubehlo 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 lehota 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 požičkaním si peňazí. Vzhľadom na uvedené súd ani v tejto okolnosti nevidel žiadne závažné pochybenie v neprospech dražby. 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 konaním 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. 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 3/ 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. Zhrnúc horeuvedené súd záverom konštatoval, že vysloviť neplatnosť už uskutočnenej dražby môže súd len za preukázania porušenia zákonných ustanovení, ktoré zároveň znamenajú ujmu na právach osoby, ktorá sa neplatnosti dovoláva. Žalobca takéto porušenia zákonných povinností nepreukázal a vzhľadom na uvedené súd žalobu v celom rozsahu zamietol.

6. O náhrade trov konania súd prvej inštancie rozhodol podľa 262 ods. 1 v spojení s § 255 ods. 1 CSP. Žalovaní boli v konaní plne úspešní. Keďže si nárok na náhradu trov konania uplatnil len žalovaný 2/, súd tomuto nároku na náhradu trov konania priznal proti žalobcovi v plnom rozsahu.

7. Proti tomuto rozsudku podal včas odvolanie žalobca. Uviedol, že nesúhlasí so závermi súdu prvej inštancie, podľa neho súd nesprávne vec po právnej stránke posúdil a jeho rozhodnutie je nezákonné a arbitrálne. Napadnutý rozsudok vychádza z vysoko formalistického výkladu príslušných právnych noriem, vychádza z domnienok a dohadov a nie zo skutočne preukázaných skutočností. Súd prvej inštancie nepristupoval k stranám na základe zásady rovnosti účastníkov, najmä pokiaľ ide o možnosť uplatňovať prostriedky procesného útoku a procesnej obrany. To je zrejmé z toho, že aj keď z výpovede

žalovaných 1/ a 2/ vyplynulo, že pred konaním dražby žalovaný 1/ nepredložil žalovanému 2/ písomné vyhlásenie v zmysle § 7 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách, ktoré by obsahovalo vyhlásenie o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky, pre ktorú navrhol výkon záložného práva, a napriek tomu, že žalovaný 1/ na viacerých pojednávaniach sa nevedel vyjadriť k výške a splatnosti pohľadávky, súd prvej inštancie vykonával v tomto smere dokazovanie, napríklad výsluchom svedkyne Machovičovej, bez toho, aby bol na to podaný procesný návrh zo strany žalovaných. Podľa žalobcu je arbitrárny záver súdu prvej inštancie o existencii pohľadávky žalovaného 1/, pre ktorú bola dobrovoľná dražba vykonaná a aj záver, že právo žalovaného 1/ nie je premlčané. Súd prvej inštancie sa nezaoberal námietskou premlčania pohľadávky, pre vymoženie ktorej sa dražba realizovala a ani námietskou žalobcu o porušení § 12 ods. 4 zákona o dobrovoľných dražbách zo strany žalovaného 2/, ktorý stanovuje, že vlastníkovi predmetu dražby treba znalecký posudok na predmet dražby doručiť najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby. Táto lehota nebola v danom prípade dodržaná a tým nebola dodržaná ani 10 dňová zákonná lehota, ktorú má vlastník predmetu dražby na prípadné námietky proti znaleckému posudku. Túto námietku vzniesol žalobca už v rámci pojednávania pred súdom prvej inštancie, ale tento súd na ňu v napadnutom rozhodnutí nijako nereagoval. Žalovaný 1/ tiež žalovanému 2/ nepredložil písomné vyhlásenie v zmysle § 7 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách. Nesprávne a arbitrárne bolo zo stranu súdu prvej inštancie posúdené aj splnenie notifikačnej povinnosti žalovaného 1/ v zmysle § 151l ods. 1 Občianskeho zákonníka, keď nebol predložený žiadny dôkaz, ktorý by hodnoverne a nespochybniteľne preukazoval, že pred uskutočnením dobrovoľnej dražby žalovaný 1/ doručil žalobcovi oznámenie o začatí výkonu záložného práva. Podací lístok, na ktorom nie je ani uvedené aká listina sa doručuje takýmto dôkazom nie je. Dôkaznú povinnosť v tomto smere mal žalovaný 1/, ktorý ju nesplnil a tak možno považovať všetky úkony súvisiace s realizáciou jeho záložného práva za neplatné. Súd prvej inštancie ďalej nesprávne posúdil otázku vzniku záložného práva v prospech žalovaného 1/. Žalovaný 1/ nebol oprávnený vykonať záložné právo pred tým, ako o tomto zámere informovalo daňový úrad, nakoľko pohľadávka žalovaného 1/ a teda aj jeho záložné právo podľa § 15 zákona o vlastníctve bytov vznikli neskôr ako záložné právo daňového úradu. Tomuto svedčí aj rozhodnutie najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 6MCdo/8/2010 zo dňa 27.07.2011, podľa ktorého existencia záložného práva podľa § 15 zákona o vlastníctve bytov je podmienená vznikom pohľadávky uvedenej v tomto ustanovení a vznik záložného práva nemôže nastať pred vznikom zabezpečovanej pohľadávky. V tomto prípade pohľadávka daňového úradu vznikla oveľa skôr ako pohľadávka žalovaného 1/ a ten tak nemal postavenie prednostného záložného veriteľa. V závere žalobca poukázal na to, že napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie je arbitrárny, keď v ňom súd prvej inštancie nezaujal žiadne stanovisko k jeho argumentácii ohľadom rozporu konania žalovaných so zákonom o dobrovoľných dražbách. Týmto porušil jeho základné právo na spravodlivé súdne konanie. Navrhol preto, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zmenil tak, že jeho žalobe v celom rozsahu vyhovie.

8. Žalovaný 1/ a 3/ sa k odvolaniu žalobcu písomne nevyjadrili.

9. Žalovaný 2/ na odvolanie žalobcu písomne uviedol, že ako dražobník postupoval v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách a splnil si všetky svoje povinnosti. Záložné právo žalovaného 1/ je vedené v katastri nehnuteľností ako prvé v poradí. Toto záložné právo vzniklo zo zákona a ostatné záložné práva budú mať neskoršie poradie aj keby v čase jeho zápisu do katastra nehnuteľností vlastník bytu alebo nebytového priestoru nemal voči spoločenstvu vlastníkov žiadny dlh. Okrem toho daňový úrad prihlásil svoju pohľadávku do dobrovoľnej dražby a teda mal vedomosť o konaní dobrovoľnej dražby. Všetky pohľadávky žalovaného 1/ voči žalobcovi boli v čase vydania vyhlásenia navrhovateľa dražby o spôsobilosti predmetu dražby a pravosti, výške a splatnosti pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon dražby prejednané Okresným súdom Prievidza a správoplatnené. K celej situácii by nebolo došlo, keby si žalobca plnil svoje záväzky voči spoločenstvu. Žalobca nespolupracoval ani pri dobrovoľnej dražbe. V draženej nehnuteľnosti sa ani raz neukázal, nespolupracoval pri ohodnocovaní nehnuteľnosti a túto v čase ohliadok nesprístupnil. Znalecký posudok na ohodnotenie nehnuteľnosti bol zaslaný žalobcovi 26.06.2015, teda v zákonom stanovenej lehote, ako úradná zásielka do vlastných rúk a bol aj žalobcom osobne prevzatý. Proti znaleckému posudku nebola z jeho strany podaná žiadna námietka a preto sa má za to, že žalobca so znaleckým posudkom súhlasil. Žalovaný 2/ preto navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil.

10. Žalobca k vyjadreniu žalovaného 2/ na svoje odvolanie uviedol, že tvrdenia žalovaného sú účelové a zavádzajúce. Pohľadávka žalovaného 1/ voči žalobcovi, pre ktorú mala byť realizovaná dobrovoľná dražba v čase vzniku záložného práva daňového úradu neexistovala. Toto bolo pred súdom prvej inštancie jasne zistené. Na tomto nič nemení ani skutočnosť, že si daňový úrad svoju pohľadávku do dobrovoľnej dražby prihlásil. Žalobca trvá aj na to, že mu nebol zaslaný znalecký posudok na ohodnotenie predmetu dražby v zákonom stanovenej lehote, keď mu bol doručený dňa 18.07.2015 a

dražba sa konala dňa 28.07.2015. Takto žalobcovi pred dňom konania dražby neuplynula ani 10 dňová lehota, ktorú zákon stanovuje pre prípadné námietky proti znaleckému posudku. Nakoniec žalobca poukázal na to, že mu bolo zo strany súdu prvej inštancie doručené vyjadrenie svedkyne F. Q. k jeho odvolaniu proti rozsudku súdu prvej inštancie. Podľa neho je neprípustné, aby rozhodnutie v merite veci bolo zasielané svedkom a takýto procesný postup zakladá odvolací dôvod v zmysle § 365 ods. 1 písm. c) CSP, pretože zakladá odôvodnenú pochybnosť o nezáujatosti konajúceho súdu. Navrhol preto, aby odvolací súd na výpoveď menovanej svedkyne neprihliadal, pretože procesný postup súdu prvej inštancie vylučuje zákonnosť vykonaného dôkazu.

11. Žalovaný 2/ k vyjadreniu žalobcu na svoje vyjadrenie uviedol, že na liste vlastníctva, na ktorom je evidovaná dražená nehnuteľnosť je záložné právo daňového úradu zapísané až ako druhé v poradí po záložnom práve žalovaného 1/. Ten teda nemal žiadnu zákonnú povinnosť začať výkon svojho záložného práva oznamovať ostatným veriteľom, ktorí boli v poradí záložného práva za ním. Znalecký posudok bol žalobcovi zaslaný 26.06.2015, teda v zákonnej lehote a žalobca nepodal proti nemu žiadne námietky. Dražená nehnuteľnosť bola potom vydražená za cenu, ktorá prevyšuje všeobecnú cenu určenú znaleckým posudkom o 87,67% a je adekvátna a aj vyššia ako boli ceny podľa zmlúv, ktoré v konaní zistil súd prvej inštancie.

12. Na toto vyjadrenie žalovaného 2/ sa žalobca vyjadril v tom zmysle, že záložné právo žalovaného 1/ mohlo vzniknúť len v súvislosti s pohľadávkou, ktorú malo zabezpečovať. Táto je pritom neskoršieho dátumu ako je dátum vzniku záložného práva daňového úradu a tak tvrdenie žalovaného 2/, že záložné právo žalovaného 1/ bolo zapísané v katastri nehnuteľnosti ako prvé v poradí neobstojí.

13. Krajský súd v Trenčíne ako súd odvolací vec preskúmal podľa § 379 a § 380 ods. 1 CSP /zákon č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok/ v rozsahu a z dôvodov odvolania žalobcu, bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 CSP a dospel k záveru, že rozsudok súdu prvej inštancie je potrebné podľa § 387 ods. 1 a 2 CSP ako vecne správny potvrdiť.

14. Odvolací súd preskúmaním veci dospel k záveru, že súd prvej inštancie pri svojom rozhodnutí vzal do úvahy všetky skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov alebo prednesov účastníkov vyplynuli, neopomenul rozhodujúce skutočnosti, ktoré boli vykonanými dôkazmi preukázané alebo vyšli počas konania najavo, výsledok hodnotenia dôkazov zodpovedá tomu, čo malo byť zistené spôsobom vyplývajúcim z § 191 CSP. Pri rozhodovaní súd prvej inštancie použil správny právny predpis, správne ho vyložil a na daný skutkový stav ho aj správne aplikoval. Odvolací súd sa preto stotožňuje so skutkovými i právnymi závermi súdu prvej inštancie a z tohto dôvodu si odvolací súd aj osvojil dôvody napadnutého rozhodnutia, v celom rozsahu na ne poukazuje v zmysle § 387 ods. 2 CSP a k odvolacím námietkam žalobcu dodáva nasledovné:

15. Predmetom tohto sporu je určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby konanej 28.7.2015 týkajúcej sa nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcu nachádzajúcej sa v k.ú. V., zapísanej na LV č. XXXX ako priestor č. X na prízemí vo vchode č. XX v bytovom dome č.s. XXXXXX postavenom na parcele č. KN č. 3 v podiele pod B 58 v podiele 1/1 a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu č.s. 202124 postavený na parcele č. 3 a spoluvlastnícky podiel na pozemku parcela registra „C“ č. 3 vo výmere 1396 m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvoria v podiele 65/3865-ín, ktorú dobrovoľnú dražbu navrhol žalovaný 1// ako záložný veriteľ, vykonal žalovaný 2/ ako dražobník a žalovaný 3/ sa stal vydražiteľom draženej nehnuteľnosti.

16. Podľa 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov /ďalej len zákon 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; 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).

17. Žalobca využil svoje právo podľa § 21 zákona o dobrovoľných dražbách a v zákonnej lehote podanou žalobou žiada určiť neplatnosť predmetnej dobrovoľnej dražby z dôvodov, ktoré v žalobe, resp. v priebehu sporu označil. Odvolací súd po preskúmaní veci dospel k záveru, že súd prvej inštancie správne žalobu žalobcu o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby posúdil ako nedôvodnú, keď v spore nebola preukázaná existencia žiadneho žalobcom tvrdeného dôvodu, ktorý by neplatnosť dobrovoľnej dražby zakladal.

18. Žalobca v prvom rade vo svojom odvolaní tvrdí, že žalovaný 1/ ako navrhovateľ dražby pred konaním dražby nepredložil žalovanému 2/ ako dražobníkovi písomné vyhlásenie podľa § 7 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách. Toto sa nezakladá na pravde. V priebehu sporu žalovaný 2/ na pojednávaní pred súdom prvej inštancie dňa 12. 05.2016, za prítomnosti samotného žalobcu i jeho právneho zástupcu, predložil originál Vyhlásenia navrhovateľa dražby o spôsobilosti predmetu dražby a pravosti, výške a splatnosti pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon dražby podľa § 7 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách zo dňa 20.05.2015. Bola tak preukázané splnenie zákonnej povinnosti žalovaného 1/ ako navrhovateľa dražby, ktorej nesplnenie žalobca vo svojom odvolaní namieta.

19. Rovnako neobstojí ani odvolacia námietka žalobcu, že sú prvej inštancie porušil princíp rovnosti strán, keď bez procesného návrhu ktorejkoľvek strany vykonal dokazovanie ohľadne výšky a splatnosti pohľadávky žalovaného 1/ voči žalobcovi, pre ktorú bol navrhnutý výkon dražby. Ani uvedené sa nezakladá na pravde, pretože žalovaný 1/ na pojednávaní pred súdom prvej inštancie dňa 12.05.2016 vyhlásil, že bude dokladovať presne výšku svojej pohľadávky voči žalobcovi v čase, keď sa viedla predmetná dražba. Následne dňa 02.06.2016 bolo súdu prvej inštancie doručené písomné podanie žalovaného 1/, ktorým presne vyčísluje svoje pohľadávky voči žalobcovi a dokladá ich aj vyúčtovaniami za roky 2009 až 2015. Tieto listinné dôkazy doložené do spisu boli žalobcovi podľa vyhlásenia jeho právneho zástupcu na pojednávaní pred súdom prvej inštancie dňa 24.11.2016 známe a netrval na ich prečítaní /§ 204 CSP/. K otázke výšky a splatnosti pohľadávky žalovaného 1/ voči žalobcovi, pre ktorú bol navrhnutý výkon dražby vykonal súd prvej inštancie ďalej aj dokazovanie výsluchom svedkyne Gabriely Machovičovej /výsluch na pojednávaní dňa 24.11.2016/. Aj toto dokazovanie však bolo vykonané na procesný návrh strany sporu - žalovaného 1/, ktorý výsluch menovanej svedkyne navrhol na pojednávaní pred súdom prvej inštancie dňa 21.7.2016. Odvolací súd tak nezistil žiadne porušenie princípu rovnosti strán pri vykonávaní uvedeného dokazovania súdom prvej inštancie.

20. Pokiaľ ide o žalobcom v odvolaní namietanú arbitrárnosť záverov súdu prvej inštancie o danosti pohľadávky žalovaného 1/ a o tom, že nie je premlčaná, z obsahu napadnutého rozhodnutia súdu prvej inštancie podľa odvolacieho súdu vyplýva, že súd prvej inštancie sa dostatočným spôsobom, jasne a zrozumiteľne vysporiadal s otázkou existencie pohľadávok žalovaného 1/, pre ktoré bola navrhnutá a realizovaná dobrovoľná dražba. Závery súdu prvej inštancie o existencii týchto pohľadávok žalovaného 1/ proti žalobcovi majú oporu vo vykonanom dokazovaní a sú založené na logickom a správnom hodnotení každého dôkazu jednotlivo a všetkých dôkazov v ich vzájomnej súvislosti. Čo sa týka námietky premlčania, ktorú vzniesol žalobca v tomto spore, námietku premlčania môže dlžník vzniesť len v konaní pred súdom, v ktorom sa veriteľ domáha práva o premlčanie ktorého ide /§ 100 ods. 1 Občianskeho zákonníka/. Tento spor takým súdnym konaním nie je, keď jeho predmetom nie je priznanie práva veriteľovi ale určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby. Okrem toho, ako správne poukázal súd prvej inštancie, záložný veriteľ sa môže domáhať uspokojenia zo zálohu aj vtedy, keď zabezpečená pohľadávka je premlčaná /§ 151j ods. 2 Občianskeho zákonníka/.

21. Podľa odvolacieho súdu neobstojí ani ďalšie odvolacie tvrdenie žalobcu o porušení § 12 ods. 4 zákona o dobrovoľných dražbách, ktorý stanovuje, že ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, dražobník zašle vlastníčkovi predmetu dražby znalecký posudok na ohodnotenie predmetu dražby najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby. Z vykonaného dokazovania vyplynulo, že znalecký posudok na ohodnotenie predmetu dražby bol žalobcovi zo strany žalovaného 2/ ako dražobníka zaslaný cestou pošty tak, že dňa 21.06.2015 bol vykonaný zo strany pošty neúspešný pokus o doručenie a dňa 18.07.2015 bola zásielka doručená do vlastných rúk žalobcovi. Zákon o dobrovoľných dražbách v § 12 ods. 4 stanovuje dražobníkovi povinnosť zaslať vlastníčkovi predmetu dražby znalecký posudok najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby. V zmysle § 12 ods. 5 zákona o dobrovoľných dražbách je potom vlastníč predmetu dražby oprávnený do desiatich pracovných dní od doručenia znaleckého posudku 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 vlastníč predmetu dražby žiada vyhotoviť nový znalecký posudok, zabezpečí dražobník znalecký posudok bezodkladne do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti od iného znalca. Zákon o dobrovoľných dražbách teda nestanovuje pre dražobníka lehotu na doručenie znaleckého posudku vlastníčkovi draženej nehnuteľnosti, ale len lehotu na jeho zaslanie /30 dní pred dňom konania dražby/. Túto lehotu žalovaný 2/ ako dražobník nepochybne dodržal, keď znalecký posudok bol žalobcovi cestou pošty doručovaný 21.06.2015, teda viac ako 30 dní pred dňom konania dražby, 28.07.2015. Lehotu na zaslanie znaleckého posudku je nepochybne potrebné dať do súvisu s lehotou, ktorú má vlastníč draženej nehnuteľnosti na podanie prípadných námietok proti znaleckému posudku, resp. na žiadosť o vyhotovenie znaleckého posudku iným znalcom - 10 dní od doručenia znaleckého posudku. Táto lehota

určená pre vlastníka predmetu dražby by mala byť zachovaná pred dňom konania samotnej dražby. V tomto prípade žalobca znalecký posudok prevzal dňa 18.07.2015 a lehota 10 dni na podanie prípadných námietok proti znaleckému posudku, resp. na žiadosť o vyhotovenie znaleckého posudku iným znalcom uplynula dňom konania dražby, 28.07.2015. Žalobca preukázane v uvedenej lehote nepodal žiadne námietky proti znaleckému posudku a ani nežiadal o vyhotovenie znaleckého posudku iným znalcom. Podľa odvolacieho súdu je zrejmé, že aj keď žalobca nemal o jeden deň zachovanú lehotu podľa § 12 ods. 5 zákona o dobrovoľných dražbách, keď táto mu uplynula nie pred konaním dražby ale až v deň jej konania, nedošlo k porušeniu práv žalobcu, pretože tento námietky proti znaleckému posudku ani žiadosť o vyhotovenie znaleckého posudku iným znalcom nepodal a ani nemal záujem niečo také urobiť. Len ak by bol žalobca skutočne dotknutý na svojich právach v súvislosti s porušením ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách, bolo by možné v zmysle 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách určiť neplatnosť dražby.

23. Ani ďalšia odvolacia námietka žalobcu - nesplnenie notifikačnej povinnosti v zmysle § 151l ods. 1 Občianskeho zákonníka žalovaným 1/, nebol spôsobilá privodiť pre žalobcu priaznivejšie rozhodnutie v spore. Podľa § 151l ods. 1 a 4 Občianskeho zákonníka začatie výkonu záložného práva je záložný veriteľ povinný písomne oznámiť záložcovi a dlžníkovi, ak osoba dlžníka nie je totožná s osobou záložcu, a ak je záložné právo zapísané v katastri nehnuteľností, záložný veriteľ je povinný jedno vyhotovenie oznámenia o začatí výkonu záložného práva zaslať príslušnému okresnému úradu, ktorá začatie výkonu záložného práva vyznačí v katastri nehnuteľností; v písomnom oznámení o začatí výkonu záložného práva záložný veriteľ uvedie spôsob, akým sa uspokojí alebo sa bude domáhať uspokojenia zo zálohu. Vykonaným dokazovaním bolo v spore preukázané, že žalovaný 1/ listom zo dňa 20.05.2015 oznámil v súlade s § 151l ods. 1 Občianskeho zákonníka začatie výkonu svojho záložného práva s tým, že toto bude realizované formou dobrovoľnej dražby podľa zákona o dobrovoľných dražbách. Toto písomné oznámenie bolo v súlade s § 151l ods. 4 Občianskeho zákonníka doručené Okresnému úradu Prievidza, katastrálny odbor dňa 27.05.2015, ktorý úrad dňa 29.05.2015 vyznačil na liste vlastníctva poznámku o oznámení o začatí výkonu záložného práva žalovaným 1/. Z obsahu oznámenia tiež vyplýva, že žalovaný 1/ zaslala oznámenie na vedomie žalobcovi a to na dve adresy Prievidza, Námestie J.C.Hronského 124/16 a Prievidza, Východná 302/42. Žalovaný 1/ na preukázanie skutočnosti zaslania tohto oznámenia žalovanému predložil podací hárok potvrdený poštou dňa 26.05.2015, podľa ktorého podal v uvedený deň pošty na doručenie dve zásielky adresované žalobcovi na adresy Prievidza, Námestie J.C.Hronského 124/16 a Prievidza, Východná 302/42 a tiež jednu zásielku adresovanú Okresnému úradu Prievidza, katastrálny odbor. Podľa odvolacieho súdu písomné oznámenie žalovaného 1/, jeho obsah spolu s podacím hárkom potvrdeným poštou dňa 26.05.2015 a skutočnosťou, že dňa 27.05.2015 bolo Okresnému úradu Prievidza, katastrálny odbor doručené písomné oznámenie žalovaného 1/ predstavujú dostatočný podklad pre záver súdu prvej inštancie, že zo strany žalovaného 1/ došlo k splneniu jeho povinnosti záložného veriteľa podľa § 151l ods. 1 a 4 Občianskeho zákonníka, keď začatie výkonu záložného práva písomne oznámil žalobcovi ako záložcovi a dlžníkovi, a dal ho zaregistrovať aj v katastri nehnuteľností. Takýto záver má oporu vo vykonanom dokazovaní a je založený na logickom a správnom hodnotení každého dôkazu jednotlivo a všetkých dôkazov v ich vzájomnej súvislosti.

24. Nakoniec neobstojí podľa odvolacieho súdu ani posledná odvolacia námietka žalobcu o tom, že žalovaný 1/ nebol prednostný záložný veriteľ a nebol oprávnený svoje záložné právo vykonať predtým, ako o tom informoval Daňový úrad v Trenčíne, ktorého záložné právo vzniklo pred záložným právom žalovaného 1/. Podľa § 151k ods. 1 Občianskeho zákonníka ak vzniklo na zálohu viac záložných práv, na ich uspokojenie je rozhodujúce poradie ich registrácie v registri záložných práv počítané odo dňa ich najskoršej registrácie alebo odo dňa ich registrácie v osobitnom registri. Podľa § 151ma ods. 1 veta prvá Občianskeho zákonníka ak vzniklo na zálohu viac záložných práv, záložný veriteľ je povinný písomne oznámiť začatie výkonu záložného práva aj ostatným záložným veriteľom, ktorí sú v poradí rozhodujúcom na uspokojenie záložných práv pred záložným veriteľom vykonávajúcim záložné právo. Z citovaného ustanovenia § 151k ods. 1 Občianskeho zákonníka je zrejmé, že pri súbehu viacerých záložných práv na nehnuteľnosti je prednostným záložným veriteľom ten, koho záložné právo bolo najskôr registrované v katastri nehnuteľnosti. V danom prípade to bol žalovaný 1/, ktorého záložné právo bolo v katastri nehnuteľností registrované ako prvé, ešte pred záložným právom Daňového úradu v Trenčíne. Ak žalobca ako záložca alebo niektorý z ostatných záložných veriteľov s poradím registrácie záložných práv nesúhlasili, mali využiť prostriedky právnej ochrany, vrátane ochrany súdnej, aby dosiahli zmenu v registrácii záložných práv. Keďže týmto spôsobom žalobca ani iný subjekt nepostupoval, poradie registrácie záložných práv a teda aj postavenie žalovaného 1/ ako prednostného záložného

veriteľa, ktorého záložné právo bolo v katastri nehnuteľností registrované ako prvé, je hodnoverné a záväzné.

25. Okrem toho je odvolací súd toho názoru, že aj v prípade, ak by žalovaný 1/ nemal postavenie prednostného záložného veriteľa, nezakladalo by to v danom prípade neplatnosť predmetnej dražby. Ako už bolo uvedené, v zmysle 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách môže byť neplatnosť dražby určená len v prípade, ak boli porušené ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách a žalobca, ktorý sa domáha určenia neplatnosti dražby tým bol dotknutý na svojich právach. Skutočnosť, že by žalovaný 1/ nemal postavenie prednostného záložného veriteľa, neznamená že boli porušené ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách a ani to, že tým bol žalobca dotknutý na svojich právach. Otázkou prednostného záložného veriteľa i povinnosť iného ako prednostného záložného veriteľa oznámiť začatie výkonu svojho záložného práva záložnému veriteľovi, ktorý je v poradí pred ním stanovuje Občiansky zákonník a nie zákon o dobrovoľných dražbách. Z dotknutých ustanovení § 151k a § 151ma Občianskeho zákonníka je tiež zrejmé, že pri súbehu viacerých záložných práv je otázka, kto je prednostným záložným veriteľom, podstatná len pre uspokojovanie záložných práv a potom z toho dôvodu, že iný ako prednostný záložný veriteľ je povinný začatie výkonu svojho záložného práva oznámiť záložnému veriteľovi, ktorý je v poradí pred ním. Riešenie otázky kto je prednostný záložný veriteľ sa tak vždy dotýka len práv záložných veriteľov, nie práv samotného záložcu, tu žalobcu. Ak by teda aj žalovaný 1/ nemal pri výkone dobrovoľnej dražby postavenie prednostného záložného veriteľa, nebolo tým porušené žiadne ustanovenie zákona o dobrovoľných dražbách a ani žalobca, domáhajúci sa určenia neplatnosti dražby, tým nebol dotknutý na svojich právach.

26. Na základe uvedených záverov potom odvolací súd podľa § 387 ods. 1 a 2 CSP rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdil.

27. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania bolo rozhodnuté podľa § 396 ods. 1 v spojení s § 262 ods. 1 a § 255 ods. 1 CSP. V odvolacom konaní bola úspešná strana žalovaných. Žalovaným 1/ a 3/ v priebehu odvolacieho konania žiadne trovy preukázane nevznikli a preto im odvolací súd náhradu trov odvolacieho konania nepriznal. Žalovanému 2/, ktorý sa vyjadril k odvolaniu žalobcu i jeho ďalšiemu podaniu trovy odvolacieho konania vznikli a preto mu súd priznal proti žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%. O konkrétnej sume náhrady trov odvolacieho konania žalovaného 2/ rozhodne po právoplatnosti tohto rozhodnutia súd prvej inštancie osobitným uznesením /§ 262 ods. 2 CSP/.

28. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom odvolacieho súdu jednohlasne.

### **Poučenie:**

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancie. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolania musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).