

Súd: Okresný súd Košice I  
Spisová značka: 12C/414/2013  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7113225960  
Dátum vydania rozhodnutia: 08. 02. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ing. Andrea Škapincová, PhD.  
ECLI: ECLI:SK:OSKE1:2019:7113225960.9

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Košice I v konaní pred sudkyňou JUDr. Ing. Andreou Škapincovou, PhD. v právnom spore žalobcu: WEST Reality, s.r.o., Szakkayho 1, 040 01 Košice, IČO: 46 381 724, zastúpený JUDr. Jozefom Vaškom, advokátom so sídlom Szakkayho 1, 040 01 Košice proti žalovanému v 1. rade: DRAŽOBNÍK, s.r.o., Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice, IČO: 36 764 281, žalovanému v 2. rade: A - DOMA, spol. s r.o., Vodná 27, 949 01 Nitra, IČO: 36 549 690, zastúpený Advokátskou kanceláriou SEDLAČKO & PARTNERS, s.r.o., so sídlom Štefánikova 8, 811 05 Bratislava, žalovanému v 3. rade: Píla Maša, s.r.o., Vodná 27, 949 01 Nitra, IČO: 36 002 470, zastúpený Mgr. Richardom Petrovom, advokátom, Františkánska 3, Košice o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, takto

### rozhodol:

I. Žalobu z a m i e t a.

II. Žalovaným v 1. až 3. rade priznáva nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%. O výške náhrady trov konania rozhodne súd samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca podanou žalobou zo dňa 13.9.2013 žiadal, aby súd určil, že dobrovoľná dražba konaná dňa 28.8.2013 na Q. G. Č.. X U. V., osvedčená Notárskou zápisnicou N 745/2013, Nz 29211/2013, NCRIs 29791/2013 notárom Y.. U. V., predmetom ktorej boli niektoré nehnuteľnosti v katastrálnom území L. Y., I. V. - L. Y., I. V. K., A.É. W. N. Č.. X, je neplatná. Predmetom dražby boli nasledujúce nehnuteľnosti:

2. Uviedol, že dňa 28.8.2013 sa v priestoroch spoločnosti žalovaného v 1. rade konala dobrovoľná dražba podľa zák. č. 527/2002 Z.z., predmetom ktorej boli nehnuteľnosti zapísané na LV č. X W. L. U. V. Ú. L.É. Y., I. V. - L. Y., I. V. K.. Vlastníkom týchto nehnuteľností bol v čase konania dražby žalobca. Žalovaný v 1. rade bol dražobníkom, žalovaný v 2. rade bol navrhovateľom dražby a žalovaný v 3. rade je vydražiteľom predmetných nehnuteľností.

3. Podanie žaloby žalobca odôvodnil tým, že v zmysle ust. § 21 zákona o dobrovoľných dražbách je osobou dotknutou na svojich právach, dražbou boli porušené ust. ZoDD a prišiel o vlastníctvo nehnuteľností v rozpore so zákonom, preto má naliehavý právny záujem na podanej žalobe, ktorou sleduje ochranu svojho vlastníckeho práva.

4. Namietol porušenie § 9 ZoDD, že licitátorom dražby bol Ing. Bc. Michal Sedlačko, konateľ dražobníka, dôvodiac, že konateľ dražobníka nemôže byť licitátorom.

Ďalej namietal platnosť zmluvy o vykonaní dražby z dôvodu porušenia ust. § 16 ZoDD, pričom zvýraznil ods. 10 predmetného ustanovenia. Uviedol, že počas dražby sa podanie 5x znížilo, 4x zvýšilo. Uviedol, že dražbu je možné vykonať na základe písomnej zmluvy o vykonaní dražby, ak je navrhovateľom

dražby záložný veriteľ, zmluva musí obsahovať označenie vlastníka predmetu dražby a dôvod, pre ktorý je navrhované konanie dražby. Prílohou zmluvy je písomné vyhlásenie záložného veriteľa o pravosti, výške, splatnosti pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva, preto žalobca žiadal, aby súd zaviazal žalovaného v 1. a 2. rade k predloženiu zmluvy.

Považoval dražbu za neplatnú aj z dôvodu porušenia § 12 ods. 1 ZoDD, keďže dražená nehnuteľnosť bola ohodnotená na výrazne nižšiu sumu. Uviedol, že hodnota nehnuteľnosti podľa znaleckého posudku znalkyne K.. E. Q. Č..XXXX/XXXX zo dňa 19.7.2013 je 448.413,29 EUR, avšak žalobca má k dispozícii znalecký posudok K.. X. Q. č. 18/2013, pričom rozdiel v ohodnotení nehnuteľností podľa oboch znaleckých posudkov je 295.117,05 EUR. Keďže hodnotová diskrepacia je veľkého rozsahu, žalobca sa domnieva, že hodnota nehnuteľností bola účelovo znížená.

Tiež poukázal na to, že konateľ žalovaného v 2. rade a žalovaného v 3. rade je totožná osoba, totožná je aj osoba prokuristu a sídlo žalovaného v 2. rade a žalovaného v 3. rade.

Žalobca ďalej namietol, že dražby sa zúčastnili iba dvaja záujemcovia, pričom vydražiteľ je personálne prepojený s navrhovateľom dražby a že je dané dôvodné podozrenie, že nebola dodržaná ani 15-dňová zákonná lehota podľa § 11 ods. 4 ZoDD, pričom oznámenie o dražbe malo byť zverejnené v periodickej tlači s pôsobnosťou minimálne pre obec.

Podľa žalobcu bol porušený zákaz predaja predmetných nehnuteľností na dražbe dňa 28.8.2013, keďže bolo vydané Uznesenie Okresného súdu Košice I, sp.zn. 27Cb/69/2013-233 zo dňa 22.8.2013, ktorým súd zakázal žalovanému v 2. rade nakladať s draženými nehnuteľnosťami zapísanými na LV č. X, a tieto predaj vo verejnej dražbe. Toto predbežné opatrenie žalobca prevzal dňa 26.8.2013 a ešte dňa 26.8.2013 zaslal právnenému zástupcovi žalovaného v 2. rade (zásielku prevzal dňa 27.8.2013) a žalovanému v 1. rade (zásielku prevzal dňa 27.8.2013, ale prepísal dátum na 28.8.2013). Žalobca nariadenie predbežného opatrenia oznámil na dražbe dňa 28.8.2013, čo sa zaznamenalo aj v notárskej zápisnici o osvedčení vykonania dobrovoľnej dražby. Dražobník však uviedol, že predmetné uznesenie nebolo doručené všetkým odporcom, teda je nevykonateľné a neexistuje zákonný dôvod na upustenie od dražby. Z uvedeného je podľa žalobcu nesporné, že žalovaný v 1. a 2. rade vedeli pred konaním dražby o zákaze predaja na verejnej dražbe, a teda nebola naplnená podmienka ustanovená v § 7 ods. 2 ZoDD prvá veta „navrhovateľ dražby je povinný písomne vyhlásiť, že predmet dražby je možné dražiť.“ Podľa názoru žalobcu výkon záložného práva bol realizovaný v rozpore s dobrými mravmi, zákonnou úpravou záložného práva a dražbu považuje za nedobromyseľnú.

Do pozornosti súdu dal aj dražbu konanú dňa 16.5.2013 (pozn. súdu, ide o spor vedený na Okresnom súde Košice I, sp. zn. 12C/182/2013), kde bolo podanie znižované 7x a nehnuteľnosti boli vydražené za 750.000,- EUR, čo je o necelú polovicu nižšia cena ako najnižšie podanie. V tejto súvislosti uviedol, že pri totožnosti navrhovateľa dražby aj vydražiteľa pri oboch dražbách je nelogické, prečo sa konali dve dražby, keď pohľadávku žalovaného v 2. rade ako záložného veriteľa bolo možné uspokojiť i na jednej dražbe. Žalobca uviedol, že pri oboch dražbách bol jeho majetok podhodnotený, umelo znižovaný, vydražený osobou blízkou žalovanému v 2. rade.

5. Žalobca napadol aj nedodržanie § 151 I Občianskeho zákonníka, s vyvolaním účinkov neplatnosti výkonu záložného práva. Poukázal na článok 20 Ústavy Slovenskej republiky, Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky 1 Sžr 25/2011 a uviedol, že neplatnosti sa dovoľáva aj v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého je neplatný právny úkon, ktorý svojim obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom, namietol porušenie princípu primeranosti výkonu práva.

6. K žalobe ako dôkaz priložil podacie lístky a doručky žalovaného v 1. rade z 28.8.2018 a právneho zástupcu žalovaného v 2. rade z 27.8.2018, tabuľku ktorou preukazuje rozdiel v ocenení podľa znaleckých posudkov, Uznesenie Okresného súdu Košice I, č.k. 27Cb/69/2011-233, oznámenie o výsledku dražby, oznámenie o zaplatení ceny dosiahnutej vydražením z 2.9.2013, notársku zápisnicu N 745/2013, Oznámenie o dražbe z 29.7.2013.

7. Žalovaný v 1. rade v podaní zo dňa 25.10.2013 tvrdil, že pokiaľ sa žalobca domáha neplatnosti dobrovoľnej dražby, toto pripadá do úvahy iba v prípade konkrétneho porušenia ust. ZoDD, porušenie

iného právneho predpisu nemožno akceptovať( § 21 ods. 2 ZoDD). K v žalobe napádanému porušeniu ustanovení ZoDD uviedol:

K porušeniu § 9 ods. 2 ZoDD dodal, že konateľ žalovaného v 1. rade K.. F.. Y. L., okrem toho, že vykonáva funkciu konateľa spoločnosti, je aj zamestnancom spoločnosti, a to na základe uzatvorenej pracovnej zmluvy. Funkciu licitátora vykonáva v súlade so zákonom, je to jeho pracovná náplň, ktorá vyplýva z pracovnej zmluvy uzavretej na dobu neurčitú. Na preukázanie tejto skutočnosti doložil Potvrdenie Sociálnej poisťovne o trvaní pracovného pomeru K.. F.. Y. L..

Porušenie § 16 ods. 10 ZoDD poprel a predložil zmluvu o vykonaní dražby zo dňa 1.6.2013. K porušeniu § 12 ods. 1 ZoDD uviedol, že na základe objednávky dražobníka zo dňa 4.7.2013 bol dňa 29.7.2013 vypracovaný znalecký posudok č. 200/2013 K.. E. Q., znalcom v odbore Stavebníctvo, odvetvie Odhady nehnuteľností na hodnotu 448.413,29 EUR. Obhliadka bola dňa 25.7.2013 vykonaná za fyzickej účasti správcu nehnuteľností U.W. Š. a zamestnankyne obchodnej spoločnosti WEST Reality, s.r.o.. Nie je pravdou, že predmetné nehnuteľnosti boli ohodnotené spôsobom, kedy pri vypracovaní znaleckého posudku znalec vychádza iba z dostupných údajov o predmete dražby. Na podporu svojich tvrdení predložil fotodokumentáciu k znaleckému posudku ako dôkaz o fyzickej účasti znalca na obhliadke nehnuteľností dňa 25.7.2013. Dodal, že za stanovenie všeobecnej hodnoty zodpovedá súdny znalec a dražobník nie je oprávnený a ani kompetentný skúmať, či vyjadrovať sa k stanovenej všeobecnej hodnote súdnym znalcom.

K porušeniu § 11 ods. 4 zákona o dobrovoľných dražbách žalovaný v 1. rade uviedol, že dražobník riadne a predovšetkým včas splnil svoju povinnosť a zaslal oznámenie o dražbe zo dňa 29.7.2013 ešte v ten istý deň Miestnemu úradu Mestskej časti Košice - Staré Mesto a denníku s celoslovenským dosahom Nový Čas (uverejnený dňa 12.8.2013 na tretej strane), a tým si riadne splnil svoju zákonnú povinnosť.

K porušeniu § 19 ods. 1 písm. h) citovaného zákona žalovaný v 1. rade uviedol, že ku dňu konania verejnej dražby, t.j. ku dňu 28.8.2013 nebolo žalovanému v 1. rade doručené Uznesenie Okresného súdu Košice I č. k. 27Cb/69/2013-233, a teda nemohol vedieť o jeho existencii. K tvrdeniu žalobcu ohľadom porušenia § 3 a 39 Občianskeho zákonníka, žalovaný v 1. rade poukázal na ust. § 16 ods. 6 ZoDD, uviedol, že nejde o prípad, v ktorom by najnižšie podanie bolo nižšie ako polovica hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom.

8. Z podania zo dňa 28.11.2013 súd zistil, že vedľajší účastník, spoločnosť ALAS SLOVAKIA, s.r.o. oznámila vstup do konania na strane navrhovateľa, a to z dôvodu, že dňa 14.2.2013 uzatvoril vedľajší účastník s navrhovateľom zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam, ktorej predmetom boli rozostavané nebytové priestory, zapísané na LV č. X. Uviedol, že Správa katastra Košice postupovala v rozpore so zásadou poradia, keďže v rozpore s § 41 ods. 2 katastrálneho zákona zapísala najskôr vlastnícke právo žalovaného, hoci žalobca doručil návrh na vklad záložného práva skôr ako bola vykonaná dobrovoľná dražba a osvedčenie o vykonaní dražby bolo doručené správe katastra. K podaniu doručil Zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam z 14.2.2013, Dohodu o prístupení k záväzku č. 1 z 14.8.2012, uzatvorenú medzi spoločnosťou ALAS SLOVAKIA, s.r.o. a žalobcom, ako aj Rozhodnutie Správy katastra Košice z 13.6.2013, ktorým sa návrh na vklad do katastra nehnuteľnosti titulom záložnej zmluvy zamietol a Odvolanie voči predmetnému rozhodnutiu správneho orgánu. Ďalším dôvodom odvolania bola skutočnosť, že správa katastra vo svojom rozhodnutí nezohľadnila skutočnosť, že žalobca bol ku dňu vydania rozhodnutia vlastníkom nasledovných nehnuteľností, ktoré sú predmetom záložnej zmluvy zo dňa 14.2.2013: nebytový priestor č. 12-009h, nebytový priestor č. 12-009i, nebytový priestor č. 12-009j. Vedľajší účastník mal za to, že k týmto trom rozostavaným nebytovým priestorom mala správa katastra zapísať záložné právo, nakoľko sa na tieto nevzťahoval dôvod zamietnutia návrhu na vklad uvedený v odôvodnení rozhodnutia (že ich vlastníkom je vydražiteľ). V dôsledku vyššie uvedeného mal vedľajší účastník právny záujem na výsledku tohto konania a rozhodnutím súdu vo veci samej voči žalobcovi bude vo sfére jeho hmotnoprávneho postavenia dotknutý.

9. S účinnosťou nového Civilného sporového poriadku od 1.7.2016, inštitút vedľajšieho účastníka ako subjektu konania zanikol.

Podľa § 81 CSP intervenient je ten, kto sa zúčastňuje na konaní popri žalobcovi alebo žalovanom a má právny záujem na výsledku konania. Podľa § 82 ods. 1 - 4 CSP intervenient vstupuje do konania

z vlastného podnetu alebo na základe oznámenia o spore podľa § 86 písomným podaním. Vstup intervenienta je prípustný počas celého konania. V podaní, ktorým vstupuje do konania, musí intervenient okrem všeobecných náležitostí podania uviesť tvrdenia, ktoré odôvodňujú jeho právny záujem na výsledku konania. Vstup intervenienta do konania súd oznámi stranám.

Podľa § 83 CSP súd na návrh rozhodne, či je vstup intervenienta prípustný.

10. Súd v spore zaslal právnomu zástupcovi bývalého vedľajšieho účastníka konania na strane žalobcu oznámenie o zániku vedľajšieho účastníctva, s tým, že bez postupu podľa § 82 ods. 1 CSP nedochádza k automatickej transformácii vedľajšieho účastníctva na intervenciu, pričom právny zástupca súdu oznámil, že vedľajšieho účastníka nezastupuje, nie je vedený ani v zozname advokátov. Súd o zániku vedľajšieho účastníctva a termíne nariadeného pojednávania informoval aj samotnú spoločnosť ALAS SLOVAKIA, s.r.o., ktorá nevykonala žiadny úkon smerujúci k vstupu do konania ako intervenient. Z uvedeného dôvodu súd s bývalým vedľajším účastníkom konania ďalej nekonal.

11. Žalovaný v 2. rade v podaní zo dňa 29.1.2014 uviedol, že licitátor je zamestnancom dražobníka. K podhodnoteniu nehnuteľnosti uviedol, že ak by aj cena predmetu dražby bola neprimerane nízka, nejednalo by sa o porušenie ustanovení ZoDD, ale o porušenie povinnosti znalca vypracovať znalecký posudok riadne, účelne, hospodárne a nestranne, ktoré by nanajvýš zakladali právo domáhať sa náhrady škody voči znalcovi a nie právo domáhať sa neplatnosti dražby. Dražobník si povinnosť podľa § 12 ods. 1 ZoDD splnil. Cena určená znaleckým posudkom pritom nie je definitívnou cenou predmetu dražby, tá je determinovaná najvyšším podaním urobeným na dražbe (cena dosiahnutá vydražením), na čo žalobca neprihliada. Pri cene dosiahnutej vydražením bola zachovaná zákonom garantovaná ochrana žalobcu pred vydražením jeho nehnuteľností za nepomerne nízku cenu v plnom rozsahu (§ 16 ods. 6 zákona o dobrovoľných dražbách).

K tvrdeniu žalobcu, že realizácia záložného práva bola v rozpore so zákonnou úpravou záložného práva a dobrými mravmi, uviedol, že konanie osôb zúčastnených na dražobnom procese bolo legitímne, štandardné a zákonné. Účastníkom dražby nebol iba žalovaný v 3. rade ako vydražiteľ, ale ešte jeden účastník (F. H.). Počet účastníkov dražby zjavne negatívne ovplyvnila vysoká hodnota najnižšieho podania. Päťnásobné znižovanie a následne štvornásobné zvyšovanie podania počas dražby je výsledkom prirodzenej konkurencie ponúk viacerých účastníkov dražby, a nie dôkazom personálneho prepojenia žalovaného v 2. rade ako navrhovateľa dražby a žalovaného v 3. rade ako vydražiteľa. Samotné personálne prepojenie obchodných spoločností nie je protiprávne a vyskytuje sa pomerne často.

K dôvodu uskutočnenia dražby dňa 28.8.2013 (ako ďalšej dražby po dražbe dňa 16.5.2013) uviedol, že žalovaný v 2. rade pôvodne chcel uspokojiť svoju pohľadávku formou predaja časti zálohu (nie všetkých založených nehnuteľností) na dobrovoľnej dražbe. Keďže cena dosiahnutá vydražením nepostačovala na úhradu celej zabezpečenej pohľadávky spolu s príslušenstvom, žalovaný v 2. rade pristúpil k výkonu záložného práva k ostatným nehnuteľnostiam (s výnimkou nebytového priestoru č. XX-F. E. F. Č..X). Išlo o legitímny postup záložného veriteľa, ktorého pohľadávka nebola zo strany dlžníka uspokojená v dojednanej lehote splatnosti, ani dodatočne.

Žalovaný v 2. rade zdôraznil, že nikto nie je povinný prijať vec alebo právo ako zábezpeku zo sumy vyššej, než koľko sú 2/3-tiny ich odhadnej ceny (§ 556 Občianskeho zákonníka). Veci a práva majú teda relevantný zabezpečovací potenciál iba do výšky 2/3-tín ich odhadnej ceny, čo žalobca zjavne účelovo ignoruje.

Ďalej poukázal na ust. § 853 ods. 2 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého vlastník založeného bytu nemá vo vzťahu k tejto nehnuteľnosti postavenie nájomcu (a právo na bytovú náhradu), nie je ani oprávnený namietat' rozpor výkonu záložného práva s dobrými mravmi. Aplikácia § 3 Občianskeho zákonníka je expressis verbis vylúčená.

K tvrdeniu žalobcu, že vykonanie dražby bolo v rozpore s nariadeným predbežným opatrením poukázal, že dobrovoľná dražba nehnuteľností bola vykonaná a príklep bol udelený dňa 28.8.2013. Následne bolo predbežné opatrenie Okresného súdu Košice I č. k. 27Cb/69/2013-233 zo dňa 22.8.2013 doručené dňa

3.9.2013 žalovanému v 2. rade. Týmto predbežným opatrením mu súd zakázal vykonávať záložné právo k nehnuteľnostiam špecifikovanými vo výrokovvej časti uznesenia, najmä tieto predať vo verejnej dražbe alebo priamym predajom, scudziť, založiť, zaťažiť právami tretích osôb, darovať alebo iným spôsobom previesť vlastnícke právo k nim na iné osoby, a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej.

Podmienky na upustenie od dražby podľa § 19 ods. 1 písm. h) zákona o dobrovoľných dražbách v dôsledku nariadeného predbežného opatrenia neboli splnené, nakoľko navrhovateľovi dražby ani dražobníkovi nebolo vykonateľným rozhodnutím súdu zakázané najneskôr do začatia dražby, s predmetom dražby nakladať.

Predmet dražby vydražila za najvyššie urobené podanie spoločnosť Píla Maša, s.r.o. (žalovaný v 3. rade). Cena dosiahnutá vydražením bola vo výške 232.000,- EUR bola zaplatená dňa 30.8.2013 doplatkom k dražobnej zábezpeke. V zmysle § 27 ods. 1 veta prvá zákona o dobrovoľných dražbách, vlastnícke právo k vydraženým veciam prechádza na vydražiteľa dňom udelenia príklepu za predpokladu, že uhradil cenu dosiahnutú vydražením v stanovenej lehote (podľa § 26 ods. 5 zákona o dobrovoľných dražbách do 15 dní od skončenia dražby). Zaplatením ceny dosiahnutej vydražením dňa 30.8.2013 tak žalovaný v 3 rade nadobudol vlastnícke právo k predmetu dražby, a to spätne ku dňu udelenia príklepu, t.j. ku dňu 28.8.2013.

Príklepom licitátora na dobrovoľnej dražbe, ktorej vykonaniu nič nebránilo, došlo k prechodu vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam na žalovaného v 3. rade ešte predtým, ako bolo napadnuté uznesenie doručené žalovanému v 2. rade a nadobudlo voči nemu právne účinky.

Žalovaný v 2. rade poukázal aj na to, že predbežné opatrenie by samo o sebe nepredstavovalo pre žalovaného v 2. rade prekážku v riadnom výkone záložného práva ani vtedy, ak by mu bolo doručené súdom (nie žalobcom) pred konaním dražby, a to s poukazom na to, že zákaz nakladať s nehnuteľnosťami bol uložený osobe, ktorá nie je ich vlastníkom. Žalovaný v 2. rade ako záložný veriteľ nie je oprávnený disponovať s nehnuteľnosťami, či už prostredníctvom dvojstranných alebo jednostranných právnych úkonov, má iba právo uspokojiť sa zo zálohu, resp. vykonať záložné právo spôsobom dohodnutým v zmluve. Žalovaný v 2. rade totiž vykonával záložné právo formou dobrovoľnej dražby podľa ust. ZoDD. Ďalej uviedol, že výkonom neodkladného opatrenia mu bola uložená povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva aj k nehnuteľnostiam, ktoré neboli predmetom namietanej dražby a návrh na nariadenie neodkladného opatrenia k nim bol rozhodnutím Krajského súdu v Košiciach, sp.zn. 4Co/181/2013 už právoplatne zamietnutý.

Záverom žalovaný v 2. rade dodal, že elementárnym predpokladom neplatnosti dražby je porušenie niektorého z ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách, pričom nepostačuje akékoľvek porušenie, ale iba také, ktorým je žalobca skutočne dotknutý na svojich právach.

12. Na pojednávaní dňa 11.2.2014 žalobca navrhol predložiť zmluvu o vykonaní dražby, dodatok k zmluve, oznámenie o vykonaní dražby, preukázať zverejnenie o vykonaní dražby, výzvu na sprístupnenie nehnuteľnosti spolu s doručenkami.

13. Žalovaný v 1. rade v podaní zo dňa 27.2.2014 doplnil listinné dôkazy o návrh na vykonanie dražby zo dňa 1.6.2013, zmluvu o vykonaní dražby zo dňa 1.6.2013, Prílohu č. 1 k zmluve o vykonaní dražby zo dňa 1.6.2013 - písomné vyhlásenie navrhovateľa dražby zo dňa 1.6.2013, dodatok č. 1 k zmluve o vykonaní dražby zo dňa 1.6.2013, ktorý je zo dňa 4.7.2013, výzvu na sprístupnenie nehnuteľnosti zo dňa 3.7.2013, vrátenie podacieho háрку a doručeníek, podací hárok zo dňa 29.7.2013, ktorý preukazuje zaslanie Oznámenia o dražbe zn. 010/2/2013 a doručeníek, Potvrdenie o zaslaní Oznámenia o dražbe zn. 010/2/2013 do Obchodného vestníka a doručeníek, List potvrdzujúci vyvesenie Oznámenia o dražbe zn. 010/2/2013 na úradnej tabuli Mestského úradu mestskej časti Košice - Staré mesto, Titulnú stranu a stranu č. 3 z denníka Nový čas zo dňa 12.8.2013. kde bol inzerát o konaní dražby uverejnený.

14. Žalobca v podaní zo dňa 17.3.2014 zotrval na prechádzajúcich vyjadreniach.

15. Na pojednávaní dňa 8.4.2014 na návrh žalobcu konanie prerušil do právoplatného skončenia konania vedeného na Okresnom súde Košice I, sp. zn. 12C/182/2013 v spore o neplatnosť dražby

konanej dňa 16.5.2013, ide o spor medzi rovnakými stranami sporu, predmet oboch konaní je skutkovo podobný, je použitá rovnaká argumentácia, preto i výsledok tohto sporu má priamy vplyv na konanie 12C/414/2013.

16. S účinnosťou od 18.6.2018 bol spis pridelený do súdneho oddelenia 42C z dôvodu zmeny v obsadenosti súdu sudcami.

17. Žalovaný v 2. rade v podaní zo dňa 23.7.2018 zhrnul svoje predošlé vyjadrenia a súdu oznámil, že spor 12C/182/2013 je právoplatne skončený, odvolací súd potvrdil rozhodnutie súdu prvého stupňa. Na podporu svojich tvrdení žalovaný v 2. rade predložil obdobné rozhodnutia súdov (Rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici sp. zn. 13Co/49/2012, Rozsudok Krajského súdu v Košiciach, sp. zn. 6Co/121/2017, Rozsudok Krajského súdu v Košiciach sp. zn. 6Co/194/2017, Uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3 Cdo/233/2010 a Rozsudok Krajského súdu v Trnave, sp. zn. 23Co/276/2012).

18. Uznesením Okresného súdu Košice I, č. k.: 12C/414/2013-256 súd pokračoval v konaní, ktoré bolo prerušené uznesením Okresného súdu Košice I zo dňa 9.4.2014, č. k. 12C/414/2013-155, nakoľko odpadla prekážka, pre ktorú sa konanie prerušilo.

19. Rozsudkom Okresného súdu Košice I, č. k. 12C/182/2013-721 súd žalobu zamietol a žalovanému v 1. až 3. rade priznal právo na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

20. Rozsudkom Krajského súdu v Košiciach sp. zn. 1Co/131/2017 odvolací súd potvrdil rozsudok súdu prvého stupňa vydaného v spore sp. zn. 12C/182/2013.

21. Na pojednávanie dňa 8.2.2019 sa bez ospravedlnenia nedostavil žalobca, prítomné subjekty zotrvali na svojich predošlých vyjadreniach. Žalovaný v 1. a 2. rade navrhli, aby súd vydal rozsudok pre zmeškanie žalobcu. Súd vzhľadom na nespĺnenie podmienok pre vydanie kontumačného rozsudku (nejde o spor podľa § 137 písm. a)) návrh na vydanie rozsudku pre zmeškanie zamietol a vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi tvoriacimi obsah spisu. Z pripojeného spisu sp. zn. 12C/182/2013 súd oboznámil s obsahom notárskych zápisníc z dražby konanej dňa 28.8.2013 v časti jej opravy a s uznesením odvolacieho súdu vo veci predbežného opatrenia sp. zn. 27Cb/69/2013.

22. Súd v predmetnej veci vykonal dokazovanie oboznámením sa s obsahom predložených listinných dôkazov tvoriacich obsah spisu a zistil tento skutkový stav:

23. Z notárskej zápisnice N 754/2013, Nz 2911/2013, NCRIs 29791/20013, spísanej na notárskom úrade v Košiciach dňa 28.8.2013 notárom Y. U. V. bolo osvedčené vykonanie dobrovoľnej dražby, ktorej navrhovateľom bol žalovaný v 2. rade, dražobníkom bol žalovaný v 1. rade. Predmetom dobrovoľnej dražby boli nehnuteľnosti nachádzajúce sa na liste vlastníctva L.U. V. V., I. V. - L. Y., I. V. K., V. Ú.A. L. Y., A. W. N. Č. X. V notárskej zápisnici sú uvedené všetky nehnuteľnosti, a to nebytové priestory, ako aj byty, ktoré sa dražili, ich opis a stav, ťarchy a informatívne poznámky o začatí výkonu záložného práva veriteľom A - DOMA, spol. s r.o., ohodnotenie predmetu dražby na základe znaleckého posudku č. 200/2013 znalkyňou K. E. Q. na sumu 448.413,29 EUR. Najnižšie podanie vo výške 448.000,- EUR, minimálne prihodenie na sumu 500,- EUR, dražobná zábezpeka vo výške 49.500,- EUR. V notárskej zápisnici sa konštatuje, že dobrovoľná dražba bola vyhlásená dražobníkom oznámením o dražbe zo dňa 29.7.2013, ktoré je neoddeliteľnou súčasťou notárskej zápisnice ako príloha 1. Na základe žiadosti dražobníka o registráciu údajov a uverejnenie listiny v Notárskom centrálnom registri dražieb boli notárom Y. V., zaregistrované zákonom stanovené údaje o dobrovoľnej dražbe a uverejnené oznámenie o dražbe v NCRdr dňa 29.7.2013 pod č. NCRdr 4637/2013.

Dražby sa zúčastnili dvaja účastníci účastníci (F. H., Píla Maša, s.r.o.), vydražiteľom bol žalovaný v 3. rade. Licitátorom bol Ing. F. Y. L..

Keďže žiaden účastník ani cez dvojitú výzvu nevykonal najnižšie podanie, licitátor postupne znižoval najnižšie podanie a následne zvyšoval, až pri cene 232.000,- EUR žalovaný v 3. rade vykonal podanie, a licitátor žalovanému v 3. rade udelil príklep.

Oprava notárskej zápisnice č. N 745/2013, Nz 29211/2013 je napísaná na Notárskom úrade Y.. V.E. dňa 17.9.2013, ako aj oprava notárskej zápisnice č. N 745/2013, Nz 29211/2013 napísaná notárom Y.. U. V.E. zo dňa 30.9.2013(čl.376-386).

24. V spise sa nachádza uznesenie Okresného súdu Košice I č.k. 27Cb/69/2013-233 zo dňa 22.8.2013 (č. I. 17) o nariadení predbežného opatrenia, ktorým súd zakázal žalovanému v 2. rade vykonať záložné právo k nehnuteľnostiam špecifikovaným v uznesení o nariadení predbežného opatrenia.

25. Uznesením odvolacieho súdu sp. zn. 4Cob/138/2013 (č. I. 390) súd zmenil uznesenie súdu prvého stupňa sp. zn. 27Cb/69/2013 o vydanie predbežného opatrenia, tak, že návrh na nariadenie predbežného opatrenia zamietol a okrem iného prisvedčil námietkam žalovaného v 2. rade, že predbežné opatrenie je materiálne nevykonateľné.

26. V spise sa nachádza Oznámenie o dražbe zn. 010/2/2013 zo dňa 29.7.2013 (č. I. 28).

27. Z návrhu na vykonanie dražby zo dňa 1.6.2013 (č. I. 130) súd zistil, že navrhovateľom dražby je žalovaný v 2. rade, dražobník je žalovaný v 1. rade. V návrhu sú určené nehnuteľnosti, ktoré majú byť predmetom dražby, vlastníkom nehnuteľností je žalobca, výška pohľadávky s príslušenstvom a poplatkami ku dňu 1.6.2013 je v celkovej výške 107.726,99 EUR. Navrhovateľ dražby vyhlásil, že predmet dražby je možné dražiť, uvedená peňažná pohľadávka je neuspokojená, splatná a pravá. Pohľadávka podlieha ďalšiemu úročeniu a jej presnú výšku oznámi navrhovateľ dražobníkovi ku dňu prevodu výťažku dražby v jeho prospech.

28. Zo Zmluvy o vykonaní dražby uzatvorenej medzi navrhovateľom dražby (žalovaným v 2. rade) a dražobníkom (žalovaným v 1. rade) dňa 1.6.2013 súd zistil, že zmluvné strany sa dohodli na najnižšom podaní vo výške znaleckej hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom, oprávnení postupne znižovať najnižšie podanie 5x o sumu 10% z výšky najnižšieho podania a minimálnom prihodení vo výške 500,- EUR. Prílohou č. 1 k zmluve o vykonaní dražby zo dňa 1.6.2013 bolo písomné vyhlásenie navrhovateľa dražby zo dňa 1.6.2013, o výške pohľadávky s príslušenstvom a poplatkami a o tom, že predmet dražby je možné dražiť. Dodatkom č. 1 k zmluve o vykonaní dražby zo dňa 1.6.2013, zo dňa 4.7.2013 si zmluvné strany upravili predmet dražby.

29. Z výzvy dražobníka zo dňa 3.7.2013 na sprístupnenie draženej nehnuteľnosti, vyplýva, že dražobník požiadal navrhovateľa o sprístupnenie predmetu dražby dňa 25.7.2013 o 10:00 hod. adresovaná žalobcovi. Zároveň bol žalobca vyzvaný na poskytnutie dokumentácie k uvedenej nehnuteľnosti, ako aj na poskytnutie informácií o právach a záväzkoch viaznucich na predmete dražby. K tomu boli pripojené fotokópie listových doručeníek preukazujúcich, že žalobca výzvu prevzal dňa 8.7.2013.

30. Žalovaný v 1. rade predložil do spisu fotokópie listových doručeníek preukazujúcich doručenie Oznámenia o dražbe zn. 010/2/2013 - žalobcovi, Správe katastra Košice, žalovanému v 2. rade, spoločnosti PERPOLL, s.r.o., notárskemu úradu Y., V.Q., daňovému úradu, Miestnemu úradu Mestskej časti Košice - Staré Mesto, U. Š., K.. Š. L., K.. Š. V., K.. R. L. - zásielka neprevzatá v odbernej lehote, K.. T. C., konateľovi žalobcu- zásielka neprevzatá v odbernej lehote. Žalovaný v 1. rade doručil emailovú žiadosť o zverejnenie dražby v Obchodnom vestníku Ministerstva spravodlivosti SR a zaslal oznámenia o dražbe Miestnemu úradu Mestskej časti Košice - Staré Mesto zo dňa 29.7.2013. Mestská časť vyvesila oznámenie v dňoch 30.7.2013-2.9.2013.

31. Z oznámenia o výsledku dražby, oznámenia o zaplatení ceny dosiahnutej vydražením a návrhu na zápis nového vlastníka do katastra nehnuteľností z 2.9.2013 (čl. 387), súd zistil vyššie uvedené skutočnosti. Uvedené oznámenie správa katastra prevzala dňa 3.9.2013.

32. Z výpisu z N. Č.. X T. I. V. K., I. V. - L. Y., V. Ú. L. Y., súd zistil, že ako vlastník dražených nehnuteľností je zapísaný žalobca s tým, že v poznámke je uvedené začatie výkonu záložného práva žalovaným v 2. rade, ako aj to, že prebieha súdne konanie o neplatnosť dražby konanej dňa 16.5.2013 vedenej na Okresnom súde Košice I pod sp. zn. 12C/182/2013.

33. Zo Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam uzatvorenej dňa 14.2.2013 medzi záložným veriteľom spoločnosťou ALAS SLOVAKIA, s.r.o. a žalobcom ako záložcom, súd zistil,

že predmetom záložného práva sa stali niektoré nehnuteľnosti- rozostavané nebytové priestory, nachádzajúce sa na N. Č.. X U. V. Ú. L. Y., U. I. V. - L. Y.. Z Dohody o pristúpení k záväzku č. 1 uzatvorenej dňa 14.8.2012 medzi žalobcom ako druhým dlžníkom a spoločnosťou ALAS SLOVAKIA, s.r.o. ako veriteľom, súd zistil, že predmetom dohody bol záväzok žalobcu ako druhého dlžníka uhradiť veriteľovi záväzku sumu 146.908,- EUR s príslušenstvom, najneskôr do 30.6.2013. K tomu bolo doložené rozhodnutie Správy katastra Košice, odbor katastrálnych konaní č. k. V 1731/2013 zo dňa 13.6.2013 o zamietnutí návrhu na vklad z dôvodu, že záložca už nebol evidovaný ako vlastník predmetu záložnej zmluvy. Vlastníkom sa na základe notárskej zápisnice o vykonaní dobrovoľnej dražby stal vydražiteľ Píla Maša, s.r.o.. K tomu bolo predložené odvolanie spoločnosti ALAS SLOVAKIA, s.r.o. zo dňa 31.7.2013 voči rozhodnutiu č. k. V 1731/2013 o zamietnutí návrhu na vklad. Správa katastra Košice doteraz nerozhodla v konaní V 1731/2013 o zápise záložného práva do LV Č.. X. Žalovaný v 1. rade ako dražobník teda nemohol so spoločnosťou ALAS Slovakia s.r.o. konať ako so záložným veriteľom.

34. Z výpisu z Obchodného registra žalovaného v 2. rade mal súd preukázané, že ku dňu konania dobrovoľnej dražby, bola jedinou spoločníčkou spoločnosti V. R., konateľom spoločnosti bol T. R., prokúru vykonával Ing. C. Q.. Z výpisu z Obchodného registra žalovaného v 3. rade mal súd preukázané, že jediným spoločníkom spoločnosti bol T. R., ktorý bol zároveň aj konateľom spoločnosti, prokúru vykonával Ing. C. Q..

35. Zistený skutkový stav súd posúdil podľa ustanovení zák. 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 účinnom k dátumu vykonania dražby (ďalej ZoDD).

36. Podľa § 5 ods. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 citovaného zákona účastníkom dražby je osoba prítomná na dražbe, ktorá sa dostavila s cieľom urobiť podanie a spĺňa podmienky ustanovené týmto zákonom.

Účastníkom dražby nemôže byť osoba, ktorá nezložila dražobnú zábezpeku, ak je požadovaná, a v opakovanej dražbe ani vydražiteľ, ktorý spôsobil zmarenie predchádzajúcej dražby toho istého predmetu dražby u toho istého dražobníka; nikto nemôže dražiť za nich.

Účastníkom dražby nemôže byť dražobník a zamestnanci dražobníka. Účastníkom dražby nemôže byť ani a) osoba dražobníkovi a zamestnancovi blízka, b) právnická osoba, ktorú ovláda dražobník alebo osoba uvedená v písmene a) v čase, keď sa uskutočňuje dražba, c) právnická osoba, v ktorej je dražobník alebo jeho zamestnanec, alebo osoba uvedená písmene a) štatutárnym orgánom, členom štatutárneho orgánu, prokuristom alebo spoločníkom, d) právnická osoba, ktorú ovláda osoba uvedená v písmene c) v čase, keď sa uskutočňuje dražba. Nikto nesmie dražiť za osoby uvedené v tomto odseku.

37. Podľa § 7 ods. 1, 2 citovaného zákona navrhovateľom dražby je vlastník predmetu dražby, osoba, ktorá vykonáva záložné právo (ďalej len "záložný veriteľ"), alebo iná osoba, ktorá je oprávnená navrhnúť vykonanie dražby podľa osobitného zákona. Navrhovateľ dražby je povinný písomne vyhlásiť, že predmet dražby je možné dražiť. Ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, je povinný písomne vyhlásiť aj pravosť, výšku a splatnosť pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva podľa tohto zákona (§ 16 ods. 3).

38. Podľa § 9 ods. 1, 2, 3 citovaného zákona licitátorom môže byť len fyzická osoba, ktorá má plnú spôsobilosť na právne úkony, je zdravotne spôsobilá na výkon tejto funkcie a je oprávnená konať v mene a na účet dražobníka úkony na dražbe. Licitátor je zamestnancom dražobníka. Licitátor najmä otvára dražbu, vyzýva účastníkov, aby urobili podanie, udeľuje príklep a vykonáva žrebovanie ohľadne udelenia príklepu.

39. Podľa § 11 ods. 1, 2, 3, 4, 5 citovaného zákona miesto, dátum a čas začatia dražby musia byť určené dražobníkom po dohode s navrhovateľom dražby tak, aby nebola obmedzená možnosť účasti na dražbe.

Spôsob úhrady ceny, podmienky predaja predmetu dražby vydražiteľovi a minimálne prihodenie musia byť určené dražobníkom po dohode s navrhovateľom dražby s ohľadom na zvláštnosti a hodnotu predmetu dražby; nesmú byť určené tak, aby nebol obmedzený záujem o účasť na dražbe.

Ak je predmetom dražby nehnuteľnosť, dražobník je povinný doplniť zasielané písomnosti o údaje a doklady ustanovené osobitnými predpismi na základe výzvy katastrálneho úradu, v ktorého obvode sa predmet dražby nachádza.

Ak je predmetom dražby byt, dom, iná nehnuteľnosť, podnik alebo jeho časť, dražobník je povinný najmenej 15 dní pred konaním dražby zverejniť oznámenie o dražbe alebo oznámenie o opakovanej dražbe na úradnej tabuli obce, na ktorej území sa predmet dražby nachádza. V rovnakej lehote zverejní oznámenie o dražbe aj v periodickej tlači s pôsobnosťou minimálne pre obec, na ktorej území sa predmet dražby nachádza, základné údaje o čase, mieste, predmete a najnižšom podaní dražby alebo opakovanej dražby. Obec je povinná bezodkladne a bezodplatne takéto oznámenie zverejniť.

Dražobník umiestni na predmet dražby podľa odseku 4 najmenej 15 dní pred konaním dražby označenie podľa prílohy. Zároveň v tejto lehote na viditeľné miesto na predmet dražby umiestni oznámenie o dražbe alebo oznámenie o opakovanej dražbe. Vlastník predmetu dražby je povinný strpieť umiestnenie takéhoto označenia.

40. Podľa § 12 ods. 1, 2, 3, 4 citovaného zákona dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik, jeho časť alebo o kultúrnu pamiatku alebo ak je vlastníkom predmetu dražby územný samosprávny celok alebo orgán štátnej správy, musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom, ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako šesť mesiacov. Znalec ohodnotí aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny.

Vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, alebo nájomca sú povinní po predchádzajúcej výzve v čase určenom v tejto výzve umožniť vykonanie ohodnotenia, ako aj obhliadku predmetu dražby. Doba obhliadky musí byť vo výzve ustanovená s prihliadnutím na charakter draženej veci, pri nehnuteľnosti spravidla tri týždne po odoslaní výzvy.

Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

Ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, dražobník zašle vlastníkovi predmetu dražby znalecký posudok, a to najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby.

41. Podľa § 13 ods. 1, 2 citovaného zákona pred začatím dražby musí byť umožnená účasťou dražby v termíne uvedenom v oznámení o dražbe obhliadka predmetu dražby. Ak je predmetom dražby vec, určí dražobník termín obhliadky predmetu dražby s ohľadom na umiestnenie veci.

Ak najnižšie podanie presahuje 16 500 eur alebo ak je predmetom dražby nehnuteľnosť, podnik alebo jeho časť, účastníkom dražby musí byť umožnená obhliadka predmetu dražby najmenej v dvoch termínoch uvedených v oznámení o dražbe, ktoré nesmú byť určené na rovnaký deň.

42. Podľa § 16 citovaného zákona dražbu je možné vykonať len na základe písomnej zmluvy o vykonaní dražby, ktorú uzavrie navrhovateľ dražby s dražobníkom.

Zmluva o vykonaní dražby musí obsahovať označenie navrhovateľa dražby, dražobníka, predmetu dražby, najnižšie podanie, predpokladané náklady dražby a výšku odmeny dražobníka alebo spôsob jej určenia alebo dohodu o tom, že dražba bude vykonaná bezplatne. Prílohou zmluvy je aj písomné vyhlásenie navrhovateľa dražby, že predmet dražby je možné dražiť (§ 7 ods. 2).

Ak navrhovateľom dražby je záložný veriteľ, zmluva o vykonaní dražby musí ďalej obsahovať dôvod konania dražby a meno, priezvisko, trvalý pobyt vlastníka predmetu dražby, ak je fyzickou osobou; ak je vlastníkom predmetu dražby právnická osoba, zmluva o vykonaní dražby musí obsahovať názov alebo obchodné meno, sídlo a identifikačné číslo, ak je pridelené.

Ak v záložnej zmluve bola dohodnutá suma ako najnižšie podanie pre prípad konania dobrovoľnej dražby, v zmluve o vykonaní dražby musí byť najnižšie podanie uvedené najmenej v tejto sume, ak tento zákon neustanovuje inak. Prílohou zmluvy je aj písomné vyhlásenie záložného veriteľa o pravosti, výške

a splatnosti pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva, a o tom, že predmet dražby je možné dražiť (§ 7 ods. 2).

V zmluve možno dohodnúť aj oprávnenie licitátora znížiť najnižšie podanie a zároveň sa uvedie suma, o ktorú je najnižšie podanie možné znížiť; v prípade výkonu záložného práva najnižšie podanie nie je možné dohodnúť nižšie, ako ustanovuje tento zákon. Ak zmluva uzavretá medzi navrhovateľom dražby a dražobníkom neobsahuje náležitosti ustanovené týmto zákonom, je neplatná.

43. Podľa § 17 ods. 1 - 9 citovaného zákona dražobník vyhlási konanie dražby oznámením o dražbe, v ktorom uvedie a) označenie dražobníka a navrhovateľa dražby, b) miesto, dátum a čas otvorenia dražby, c) či ide o opakovanú dražbu, d) označenie a opis predmetu dražby a jeho príslušenstva, práv a záväzkov na predmete dražby viazaných a s ním spojených, ak podstatným spôsobom ovplyvňujú hodnotu predmetu dražby, opis stavu, v akom sa predmet dražby nachádza, a jeho odhadnutú alebo zistenú cenu, e) najnižšie podanie a minimálne prihodenie, ktoré môže účastník dražby urobiť, f) ak požaduje zloženie dražobnej zábezpeky, spôsob a lehotu na jej zloženie, číslo účtu a adresu miesta, kde má byť dražobná zábezpeka zložená, čo je dokladom o zložení dražobnej zábezpeky, výške dražobnej zábezpeky, a spôsob jej vrátenia; či je možné zložiť dražobnú zábezpeku platobnou kartou alebo šekom, g) ak je prípustný aj iný spôsob úhrady ceny dosiahnutej vydražením ako úhrada v hotovosti, uvedenie tohto spôsobu; spôsob úhrady ceny dosiahnutej vydražením nesmie byť pre vydražiteľa spojený s nadbytočnými ťažkosťami, h) dátum a čas vykonania obhliadky predmetu dražby, pri hnutelných veciach tiež miesto konania obhliadky a organizačné opatrenia na zabezpečenie obhliadky, i) pri spoločnej dražbe poradie, v akom budú jednotlivé predmety dražby dražené, j) podmienky odovzdania predmetu dražby vydražiteľovi, k) meno, priezvisko a sídlo notára, ktorý bude priebeh dražby osvedčovať notárskou zápisnicou, ak to vyžaduje tento zákon (§ 20 ods. 13), l) poučenie podľa § 21 ods. 2 až 6.

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

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.

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

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, v evidencii podľa osobitných zákonov alebo v listinách osvedčujúcich vlastnícke právo k predmetu dražby a nevyhnutných 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 príslušnej správe katastra 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)].

Ak sa má doručiť oznámenie o dražbe podielovým spoluvlastníkom v bytovom dome alebo spoločenstvu vlastníkov bytov alebo správcovi bytového domu, dražobník môže oznámenie o dražbe doručiť aj vyvesením oznámenia o dražbe na obvyklom mieste v spoločných priestoroch bytového domu. Spoločenstvo vlastníkov bytov alebo správca bytového domu sú povinní na žiadosť dražobníka bezodkladne a bezodplatne oznámenie o dražbe vyvesiť v spoločných priestoroch bytového domu, kde sa predmet dražby nachádza.

Oznámenie o dražbe spolu s dodatkami (§ 18) je dražobník povinný pred začatím dražby vyvesiť vo verejne prístupnej časti objektu, v ktorom sa dražba koná.

Rovnopis oznámenia o dražbe uložený u dražobníka musí byť podpísaný navrhovateľom dražby; podpis navrhovateľa dražby musí byť úradne osvedčený. V prípade účasti notára na dražbe (§ 20 ods. 13) je rovnopis oznámenia o dražbe prílohou osvedčeného odpisu notárskej zápisnice.

Dražobník je povinný na žiadosť dlžníka alebo vlastníka predmetu dražby oznámiť výšku pohľadávky s vyčísleným príslušenstvom a nákladmi dražby. Dražobník je oprávnený toto oznámenie neposkytnúť, ak žiadateľ odmietne preukázať svoju totožnosť.

Podľa § 19 ods. 1 citovaného zákona dražobník je povinný upustiť od dražby najneskôr do jej začatia

- a) na základe písomnej žiadosti navrhovateľa dražby,
- b) ak je dražobníkovi preukázané vykonateľným rozhodnutím, že navrhovateľ dražby nie je oprávnený navrhnúť vykonanie dražby,
- c) ak je podľa vykonateľného rozhodnutia súdu zmluva o vykonaní dražby neplatná, ak dôjde k odstúpeniu od zmluvy o vykonaní dražby alebo nie je možné podľa podmienok dohodnutých v zmluve o vykonaní dražby dražbu vykonať,
- d) ak neboli splnené podmienky ustanovené v § 13 a 17, 12C/182/2013 31
- e) ak bol na majetok vlastníka predmetu dražby vyhlásený konkurz alebo ak bola povolená reštrukturalizácia v súvislosti s majetkom vlastníka predmetu dražby,
- f) ak je navrhovateľom dražby vlastníkom predmetu dražby a ak bol na predmet dražby alebo jeho časť nariadený výkon rozhodnutia alebo exekučné konanie podľa osobitných predpisov,
- g) ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ a na predmet dražby zaťažený jeho záložným právom bol nariadený s jeho súhlasom) výkon rozhodnutia alebo exekučné konanie podľa osobitných predpisov,
- h) ak bolo navrhovateľovi dražby alebo dražobníkovi vykonateľným rozhodnutím súdu alebo vykonateľným rozhodnutím orgánu verejnej správy zakázané s predmetom dražby nakladať,
- i) ak zaniklo živnostenské oprávnenie dražobníka,
- j) ak dražobník nemá uzatvorené poistenie zodpovednosti za škodu,
- k) ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ a dlžník alebo vlastníkom predmetu dražby pred dražbou zloží dražobníkovi na účely splnenia dlhu sumu rovnajúcu sa pohľadávke s príslušenstvom vrátane nákladov dražby v rozsahu, v akom je povinný ich znášať; dražobník je oprávnený prijať plnenie popri veriteľovi. Licitátor môže v priebehu dražby znížiť výšku najnižšieho prihodenia (§ 16 ods. 4).

Ak nebolo urobené najnižšie podanie, zníži licitátor najnižšie podanie o čiastku dohodnutú v zmluve o vykonaní dražby. Udelením príklepu je dražba ukončená.

Ak ide o dražbu bytu, domu, inej nehnuteľnosti, podniku alebo jeho časti alebo ak najnižšie podanie hnutelných vecí, práv a iných majetkových hodnôt presiahne sumu 33 193, 92 eura, musí byť priebeh dražby osvedčený notárskou zápisnicou, v ktorej notár uvedie aj povinnosť predchádzajúceho vlastníka podľa § 29 ods. 2 prvej vety.

44. Podľa § 21 ods. 2,3,4 citovaného zákona v prípade, ak boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby zaniká, ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa príklepu okrem prípadu, ak dôvody neplatnosti dražby súvisia so spáchaním trestného činu a zároveň ide o dražbu domu alebo bytu, v ktorom má predchádzajúci vlastníkom 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).

Osoba, ktorá podala na súde žalobu podľa odseku 2, je povinná oznámiť príslušnej správe katastra nehnuteľností začatie súdneho konania.

Účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby podľa odseku 2 sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa odseku 2.

45. Podľa § 25 ods. 1,2 citovaného zákona, ak nie je v zmluve o vykonaní dražby dohodnuté inak, náklady dražby sa hradia z výťažku dražby. Ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, náklady dražby sa hradia z výťažku dražby v rozsahu povinnosti vlastníka predmetu dražby znášať ich náhradu. Ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, vlastník predmetu dražby znáša odmenu dražobníka najviac v rozsahu 10 % z výťažku dražby, nie však viac ako 20 % z výšky pohľadávky. Ak sa upustilo od dražby z dôvodu plnenia dlhu, vlastník predmetu dražby znáša odmenu dražobníka v rozsahu najviac 3 % z vymáhanej pohľadávky a po doručení oznámenia o dražbe vlastníkovi predmetu dražby 10 % z vymáhanej pohľadávky. Odmena dražobníka je najviac 33 193, 92 eura zvýšených o 1 % z ceny dosiahnutej vydražením, presahujúcej 331.939,19 EUR.

46. Podľa § 27 ods. 1 citovaného zákona, ak uhradil vydražiteľ cenu dosiahnutú vydražením v ustanovenej lehote, prechádza na neho vlastnícke právo alebo iné právo k predmetu dražby udelením príklepu. Ku dňu zaplatenia ceny dosiahnutej vydražením vydražiteľom zaniká pohľadávka veriteľa v rozsahu uspokojenia veriteľa z výťažku dražby.

47. Podľa § 28 ods. 3 citovaného zákona, ak ide o byt, dom alebo inú nehnuteľnosť, zašle dražobník po zaplatení ceny predmetu dražby jedno vyhotovenie osvedčeného odpisu notárskej zápisnice spolu s potvrdením o zaplatení bez zbytočného odkladu príslušnej správe katastra.

48. Navrhovateľ dražby zodpovedá sa správnosť vyhlásenia o tom, že predmet dražby je možné dražiť (§ 7 ods. 2). Záložný veriteľ zodpovedá za pravosť, výšku a splatnosť pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva. Zodpovednosť za škodu, ktorá vznikne porušením povinnosti podľa tohto odseku, sa nemožno zbaviť.

49. Úlohou súdu v tomto spore bolo preskúmať splnenie všetkých podmienok pre konanie dražby, ktorú vykonal žalovaný v 1. rade dňa 28.8.2013, teda či neboli porušené ustanovenia ZoDD a žalobca tým mohol byť dotknutý na svojich právach, čoho následkom by bola neplatnosť predmetnej dražby.

50. Súd posúdil podanú žalobu ako nedôvodnú, keďže listinnými dôkazmi predloženými do spisu bolo preukázané, že všetky povinnosti vyplývajúce z vtedy platného zákona žalovaní splnili. Žalobca neunesol bremeno dôkazu tvrdených porušení ustanovení zákona. Žalovaný v 1. rade pracovnou zmluvou preukázal, že K. F. Y. L. vykonával funkciu licitátora ako zamestnanec žalovaného v 1. rade a nie ako jeho konateľ. Splnenie povinnosti v zmysle ZoDD žalovaní v 1. a 2. rade preukázali návrhom na vykonanie dražby, Zmluvou o vykonaní dražby zo dňa 1.6.2013, Prílohou č. 1 k Zmluve o vykonaní dražby zo dňa 1.6.2013, dodatkom č. 1 k predmetnej zmluve z 4.7.2013, a doručenkami o prevzatí Oznámenia o dražbe. Oprávnenie licitátora znížiť podanie vyplýva z čl. III bod 2 zmluvy o vykonaní dražby zo dňa 1.6.2013, podľa ktorého, ak žiadny z účastníkov dražby neurobí napriek opakovanej výzve licitátora ani najnižšie podanie, licitátor je oprávnený postupne znižovať najnižšie podanie, a to 5x. Súd považuje zmluvu o výkone dražby zo dňa 1.6.2013 za platne uzatvorenú.

Aj napriek tomu, že súd nie je viazaný rozhodnutím a použitým odôvodnením súdu v obdobnom konaní, na ktoré strany sporu počas konania poukázali, súd po oboznámení sa s obsahom rozsudku sp. zn. 12C/182/2013 o neplatnosť dražby, sa s ním plne stotožňuje a odkazuje na závery odôvodnenia skutkovo a argumentačne rovnakého právoplatného rozhodnutia v spore sp. zn. 12C/182/2013, medzi rovnakými stranami sporu, ktorý sa týka dražby konanej dňa 16.5.2013.

51. K námietke žalobcu, že znalec pri ohodnotení predmetu dražby nevykonal obhliadku nehnuteľností, žalovaný v 1. rade predložil fotografie predmetných dražených nehnuteľností (č. I. 67), na základe obhliadky dňa 25.7.2013, za prítomnosti správcu nehnuteľnosti U. Š., na základe ktorej znalkyňa Ing. Alena Horváthová vypracovala znalecký posudok.

52. K námietke, že rozdiel medzi znaleckými posudkami K.. Q. E. K.. Q.M. vo výške 295.117,05 EUR ukracuje žalobcu, súd poukazuje na ust. § 12 ods. 1 ZoDD, podľa ktorého dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby, a ak ide o nehnuteľnosti, musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom, ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako 6 mesiacov. Žalovaný v 1. rade zákonnú povinnosť ohodnotiť draženú nehnuteľnosť zákonom splnil znaleckým posudkom K.. E. Q. č. 200/2013 zo dňa 29.7.2013, ktorým bola cena nehnuteľností stanovená vo výške 448.413,29 EUR. Súd vychádzajúc z ust. § 21 ods. 2 ZoDD, sa stotožňuje s tvrdením žalovaného v 1. rade, že vyhlásiť dražbu za neplatnú je možné pre prípadné porušenie ustanovení ZoDD, nie iného zákona. Stanovenie hodnoty nehnuteľnosti v rozpore so zákonom zakladá právo poškodeného domáhať sa náhrady škody voči znalcovi a nie právo domáhať sa neplatnosti dražby. Dražobník si teda povinnosť podľa § 12 ods. 1 ZoDD splnil. Súd uvádza, že cena určená znaleckým posudkom pritom nie je definitívnou cenou predmetu dražby, avšak pri cene dosiahnutej vydražením musí byť zachovaná zákonom garantovaná ochrana žalobcu pred vydražením jeho nehnuteľností za nepomerne nízku cenu v zmysle § 16 ods. 6 zákona o dobrovoľných dražbách. V tomto prípade cena dosiahnutá vydražením bola v súlade so zákonom.

53. K námietke žalobcu či v zákonom stanovenej lehote došlo k zverejneniu oznámenia o dražbe na úradnej tabuli obce, uvedenú skutočnosť žalovaný v 1. rade preukázal fotokópiou zaslania oznámenia o dražbe, ktoré bolo Mestskej časti Košice - Staré Mesto doručené dňa 30.7.2013. Žalovaný v 1. rade preukázal splnenie povinnosti zverejniť oznámenie o dražbe aj v periodickej tlači s pôsobnosťou minimálne pre obec, fotokópiou výtlačku denníka Nový Čas zo dňa 12.8.2013, kde bol zverejnený inzerát o predmetnej dražbe nehnuteľností. Oznámenie o dražbe bolo zákonným spôsobom zverejnené v Obchodnom vestníku.

54. K námietke žalobcu, že dobrovoľná dražba bola vykonaná napriek nariadenému predbežnému opatreniu Okresného súdu Košice I č. k. 27Cb/69/2013-233 zo dňa 22.8.2013, súd odkazuje na závery uvedené v Uznesení odvolacieho súdu sp. zn. 4 Cob/138/2013, ktorým predmetný návrh na nariadenie predbežného opatrenia zamietol z dôvodu, že predbežným opatrením bolo žalovanému v 2. rade zakázané nakladať s uvedenými nehnuteľnosťami, čo je však jednou zo zákonných práv vlastníka vecí. Žalovaný v 2. rade nebol vlastníkom uvedených vecí, ale záložným veriteľom a prislúchalo mu iba právo uspokojiť sa zo zálohu, resp. vykonať záložné právo spôsobom dohodnutým v zmluve, predbežné opatrenie nezakazovalo žalovanému v 2. rade zdržať sa výkonu svojho záložného práva. Predbežným opatrením bolo taktiež zakázané predať uvedené nehnuteľnosti vo verejnej dražbe, nie však na dobrovoľnej dražbe. Žalovaný v 2. rade uviedol, že jemu bolo predbežné opatrenie doručené dňa 3.9.2013, teda po dni konania dobrovoľnej dražby. Predbežné opatrenie doručuje stranám súd, nie účastníci konania navzájom, preto neobstála ani námietka žalobcu, že žalovaný v 1. a 2. rade mali vedomosť o nariadenom predbežnom opatrení, na ktorú skutočnosť poukázal na dražbe prítomný konateľ žalobcu.

55. Žalobca namietal aj tú skutočnosť, že žalovaní v 2. a 3. rade boli personálne prepojení. Súd poukazuje na § 5 ZoDD, kto je účastníkom dražby. Žalovaný v 3. rade podľa tohto ustanovenia nebol vylúčený z účasti na dražbe. Ak by žalovaný v 1. rade ako dražobník neumožnil žalovanému v 3. rade zúčastniť sa dražby, porušil by zákon a práva žalovaného v 3. rade, ktorý spíňal podmienku podľa § 5 vyššie citovaného zákona.

56. Žalobca sa domáhal určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby aj z dôvodu porušenia ust. § 39 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého, neplatný je právny úkon, ktorý svojim obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom a porušenia ust. § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého, výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi. Súd uvádza, že nezistil tvrdené porušenie zákona, žalobca ako podnikateľ sa domáha ochrany, pričom práve on porušil svoj záväzok a nesplácal v dohodnutých termínoch svoj dlh. Výkon práva záložným veriteľom na dobrovoľnej dražbe nie je zneužitím práva, ale zákonom predvídaným prostriedkom na uspokojenie pohľadávky zabezpečenej záložným právom. Možnosť hľadať záujemcov o kúpu nehnuteľností mal aj žalobca. Na dražbe boli prítomní dvaja záujemcovia, a to, že nebol väčší záujem o draženú vec za cenu vyššiu ako za akú boli nehnuteľnosti vydražené neznamená, že došlo k obchádzaniu zákona. Dražby sa po splnení podmienok mohla zúčastniť ktorákoľvek tretia osoba.

57. S ohľadom na základe vyššie uvedené dôvody, keďže súd nezistil kvalifikované porušenie ustanovení ZoDD, ako ani vznik ujmy žalobcu, súd žalobu zamietol.

58. Podľa § 255 ods. 1 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Podľa § 262 ods. 2 CSP o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

59. Žalobca bol v konaní v plnom rozsahu neúspešný, preto súd priznal žalovaným v 1., 2. a 3. rade náhradu trov konania v 100 % - nej výške, pričom o výške náhrady trov konania bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Košice I, v štyroch písomných vyhotoveniach (§ 362 ods. 1 CSP). V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 ods. 1 ) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie súdu považuje za nesprávne a čoho sa odvolateľ domáha (§ 363 CSP).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364 CSP).

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 tu prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci )§ 365 ods. 1 CSP).

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

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania ( § 365 ods. 3 CSP).

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

- a) týkajú sa 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.

V prípade, ak povinný dobrovoľne nesplní to, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, môže oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku.