

Súd: Okresný súd Prešov  
Spisová značka: 7C/51/2023  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8123206357  
Dátum vydania rozhodnutia: 15. 05. 2024  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Dana Farkášová  
ECLI: ECLI:SK:OSPO:2024:8123206357.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prešov sudkyňou JUDr. Danou Farkášovou v právnej veci žalobcu: A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom A. XX, XXX XX B., právne zastúpený: Advokátska kancelária VASIL & partners, s.r.o., so sídlom Žižkova 4D, 040 01 Košice, IČO: 47 240 482 proti žalovaným: 1./ BestAuctions, s.r.o., so sídlom Kmeťkova 30, 949 01 Nitra, IČO: 50 107 607, 2./ A. C. A., B., so sídlom Šafárikovo námestie 7, 811 02 Bratislava, IČO: 36 099 473, žalovaní v 1. a 2.rade právne zastúpení: JUDr. Andrea Balážová, advokátka so sídlom Moyzesova 46, 040 01 Košice, 3./ SIBA s.r.o. v likvidácii, so sídlom Ružinovská 4812/14, 821 01 Bratislava, IČO: 31 365 833, zastúpený: D. E. B. F., nar. XX.XX.XXXX, bytom G. XX, XXX XX D., 4./ H. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom J. XXX/XX, XXX XX K., právne zastúpený: Mgr. Marcel Kandrik, advokát so sídlom Sládkovičova 8, 080 01 Prešov, 5./ E. H. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom J. XXX/XX, XXX XX K., v spore o určenie neplatnosti dražby, takto

### rozhodol:

- Súd žalobu z a m i e t a .
- Žalovaní v 1., 2. a 4. rade m a j ú vo vzťahu k žalobcovi n á r o k na náhradu trov konania v rozsahu 100%, o výške ktorých bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.
- Žalovaným v 3. a 5.rade náhradu trov konania n e p r i z n á v a .

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca žalobou doručenu súdu dňa 30.06.2023 žiadal, aby súd rozhodol o neplatnosti dobrovoľnej dražby, ktorá sa uskutočnila dňa 01.06.2023 o 08:30 hod. v priestoroch Boutique Hotel Maratón na Strojárskej ulici v salóniku Rondo – Club, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva číslo XXXX L. XXXX, vedené Okresným úradom Sabinov, katastrálnym odborom. Žalobca je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností evidovaných na liste vlastníctva číslo XXXX. Vydražiteľom týchto nehnuteľností bol žalovaný v 4.rade. O priebehu tejto dražby bola spísaná notárska zápisnica, priebeh dražby osvedčila JUDr. Pršebice. Žalobca je toho názoru, že zákonom určené osoby neboli upovedomené o dražbe v zmysle § 17 ods. 5 písm. e) zákona o dobrovoľných dražbách. Rovnako o dražbe nebol upovedomený správca dane v zmysle § 7 ods. 5 Zákona o dobrovoľných dražbách. Oznámenie o dražbe nebolo uverejnené zákonom stanoveným spôsobom podľa § 11 ods. 4 zákona o dobrovoľných dražbách. Dražobník nespĺnil podmienku zverejnenia oznámenia o dražbe na úradnej tabuli obce, a to 15 dní pred konaním dražby. Žalobca bol zároveň toho názoru, že nebol doručený znalecký posudok vlastníkovi veci, a to likvidátorovi v zmysle § 12 ods. 4 zákona o dobrovoľných dražbách. Dražobník mal povinnosť upustiť od dražby v zmysle § 19 písm. d) zákona o dobrovoľných dražbách. Na liste vlastníctva číslo XXXX v čase uskutočnenia dobrovoľnej dražby bola vedená exekúcia, teda dražobník bol povinný upustiť od predmetnej dražby. Pokiaľ ide o nepravdivosť, neúplnosť vyhlásenia záložného veriteľa, že predmet dražby je možné dražiť, na tunajšom súde prebieha konanie pod spisovou značkou 21CbZm/2/2023. Podľa názoru žalobcu ide o skutočnosť, ktorá zásadným

spôsobom ovplyvnila faktickú možnosť nakladania s predmetom dražby a podstatným spôsobom ovplyvňuje aj samotnú hodnotu predmetu dražby. Bol dražený súbor vecí, teda prípadný záujemca mohol nadobudnúť nehnuteľnosť len ako celok. Dražobníkom zvolený spôsob vykonania dražby bol určený tak, že poškodil zákonné predkupné právo žalobcu ako podielového spoluvlastníka, týmto postupom bola zmarená zákonom predpokladaná možnosť žalobcu nadobudnúť prednostne vlastnícke právo k nehnuteľnosti evidovanej na LV číslo XXXX, ktorej je podielovým spoluvlastníkom. Predkupné právo žalobcu sa stalo nevykonateľným, nakoľko mu prináležalo len k nehnuteľnostiam evidovaným na liste vlastníctva číslo XXXX a nie k súboru vecí.

2. Žalovaný v 2.rade sa k žalobe žalobcu vyjadril v písomnom podaní, ktoré bolo súdu doručené dňa 08.08.2023, v ktorom uviedol, že žalobca nemá naliehavý právny záujem na podaní tejto žaloby. Za nedovolenú možno považovať určovaciu žalobu pokiaľ neslúži potrebám praktického života, ale len k zbytočnému rozmnožovaniu sporov. Ak však určovacia žaloba vytvára pevný právny základ pre právny vzťah účastníkov sporu, je prípustná aj napriek tomu, že je možná aj iná žaloba. Žalovaný v 2.rade bol toho názoru, že v tomto spore absentuje pasívna vecná legitímácia žalovaného v 2.rade. Pokiaľ ide o pochybnosť o platnosti záložnej zmluvy, čo sa týka pravosti, výšky a splatnosti pohľadávky, žalovaný v 2.rade je toho názoru, že žalobca vonkoncom nie je právne legitimizovaný na túto argumentáciu, keďže ju môže uplatniť iba žalovaný v 2. a 3. rade. Právny vzťah, z ktorého vznikol vymáhaný a zabezpečovaný záväzok bol založený len medzi nimi a len žalovaný v 3.rade môže toto namietat'. S otázkou platnosti a neplatnosti dobrovoľnej dražby sa zaoberal už aj Okresný súd Prešov vo svojom rozsudku sp. zn. 18Cb/296/2016, ktorý žalobu zamietol a jeho rozhodnutie bolo potvrdené rozhodnutím Krajského súdu v Prešove sp. zn. 3Cob/3/2019 dňa 30.04.2019. Najvyšší súd Slovenskej republiky Uznesením sp. zn. 2Obdo/15/2021 zo dňa 19.08.2021 dovolanie žalobcu zamietol. Pokiaľ ide o námietku premlčania výkonu záložného práva, s tou sa vysporiadal Krajský súd v Bratislave v Uznesení č.k. 16Co/29/2022-189 zo dňa 31.03.2022. Odvolací súd sa vysporiadal s otázkou existencie záložného práva a prejedikoval, že pohľadávka, ako aj záložné právo, ktoré ju zabezpečujú, nie sú a nemôžu byť premlčané.

3. Žalovaný v 1.rade vo svojom vyjadrení k žalobe zo dňa 17.08.2023 uviedol, že záložné právo, ktoré bolo predmetom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby bolo zapísané na liste vlastníctva číslo XXXX L. XXXX, katastrálne územie K. v prospech žalovaného v 2.rade. Zároveň bolo na predmetnom liste vlastníctva riadne zapísané aj začatie výkonu záložného práva uvedeným záložným veriteľom formou dobrovoľnej dražby. Žalovaný v 3.rade v súlade s § 12 ods. 5 zákona o dobrovoľných dražbách námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby nevzniesol a zároveň neprevzal znalecký posudok. Zásielka bola vrátená žalovanému v 1.rade dňa 13.04.2023. Oznámenie o dražbe bolo zverejnené v Obchodnom vestníku, ako aj registrované v Notárskom centrálnom registri dražieb. Žalobca sa na dražbu dostavil ako verejnosť. Na dražbe urobil žalovaný v 4.rade ako dražiteľ číslo 1 najvyššie podanie. Dražobník si splnil svoju povinnosť doručovať všetkým oprávneným osobám a rovnako aj zverejňovať príslušné listiny. Dražobník nemal žiaden z dôvodov podľa § 19 na upustenie od dražby. Uznesením Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 16Co/29/2022 zo dňa 31.03.2022 bol návrh na nariadenie neodkladného opatrenia žalovaného v 3.rade zamietnutý. Vzhľadom na túto skutočnosť mohla byť dobrovoľná dražba vykonaná a nebol dôvod na upustenie od vykonania dražby v zmysle príslušných zákonných ustanovení. Pokiaľ ide o porušenie predkupného práva žalobcu, žalovaný v 1.rade upriamil pozornosť na to, že výhodu predkupného práva môže využiť iba účastník dražby. Žalobca však účastníkom dražby konanej dňa 01.06.2023 nebol, keďže nezložil dražobnú zábezpeku. K žiadnemu porušeniu práva žalobcu ako spoluvlastníka zo strany žalovaného v 1.rade konanou dražbou nedošlo. Žalovaný v 1.rade, ako aj žalovaný v 2.rade postupovali v súlade s § 3 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách, nakoľko súbor vecí ako predmet dražby je dovolený. Navyše, vzhľadom na vyššie uvedené rozdelením jednotlivých nehnuteľností na samostatné predmety dražby by došlo k zamedzeniu prístupu k ostatným nehnuteľnostiam a k ich znehodnoteniu. Predmet dražby aj v minulosti predstavoval jeden funkčný celok. Žalobu žalobcu žiadal ako nedôvodnú zamietnuť.

4. Žalovaný v 4.rade vo svojom písomnom vyjadrení zo dňa 18.08.2023 žiadal žalobu zamietnuť. Uviedol, že nepostačuje samotné porušenie zákona o dobrovoľných dražbách ako to tvrdí žalobca, ale musí ísť o také porušenie, ktorého následky sa negatívne prejavili vo sfére subjektívnych práv osoby namietajúcej porušenie. To znamená musí tu existovať príčinná súvislosť medzi porušením niektorého ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách a vznikom ujmy na právach žalujúcej osoby. Zároveň platí, že obidva predpoklady musia byť splnené kumulatívne. Žalobca sa v podanej žalobe obmedzil len na všeobecné tvrdenia, pričom na dražbe nevystupoval ako jej účastník, a teda okrem

namietaného porušenia predkupného práva neexistuje žiadna príčinná súvislosť medzi tvrdenými a domnelými porušeniami zákona o dobrovoľných dražbách, subjektívnym právom žalobcu alebo jeho tvrdenou ujmu. Žalobca absolútne neunesol bremeno tvrdenia vo vzťahu k ujme, ktorá mu mala vzniknúť postupom dražobníka, s výnimkou nedôvodne namietaného porušenia predkupného práva. Svedčí to o šikanóznej povahe celej žaloby. Predmetom dražby totiž môže byť nielen jednotlivá vec, právo, alebo iná majetková hodnota, ale aj súbor vecí, práv alebo iných majetkových hodnôt.

5. Žalobca vo svojom písomnom podaní zo dňa 24.10.2023 k vyjadreniam žalovaných zotrval na svojom názore, v zmysle ktorého záložný veriteľ ako navrhovateľ dražby nesplnil ustanovenia o dobrovoľných dražbách a jeho vyhlásenie o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky nemôže byť pravdivé a správne. Na tomto súde sa vedie spor o určenie neexistencie záložného práva k nehnuteľnostiam, ktoré boli vydražené, a preto žalobca zastáva názor, že týmto bola a je spochybnená už samotná pohľadávka, ktorú záložné právo zabezpečuje. Žalobca zastáva názor, že práve rozhodnutie súdu v predmetnej veci, ktoré by túto skutočnosť poprelo a rozhodlo bez ohľadu na to, že preukázateľne je vedené súdne konanie, ktoré spochybňuje platnosť pohľadávky záložného veriteľa, by bolo v rozpore s príslušnými ustanoveniami zákona o dobrovoľných dražbách. Nie je možné potvrdiť vyhlásením pravosť, výšku a splatnosť pohľadávky. Nie je možné s ohľadom na uvedené potvrdiť postavenie záložného veriteľa ako navrhovateľa dražby a vzhľadom na uvedené návrh na vykonanie dražby mohol podať subjekt, ktorý nie je hmotnoprávnym nositeľom oprávnenia záložného veriteľa, a teda vzhľadom na uvedené je neoprávneným subjektom. Zároveň došlo k zmareniu predkupného práva žalobcu tak, ako to žalobca v žalobe popísal. Nehnuteľnosti sa nenachádzajú v stave, aby ich bolo možné funkčne a spoločne užívať ako celok, a to jednak kvôli havarijnému stavu stavieb, či dokonca niektoré stavby, ktoré tvoria súčasť areálu, už boli v čase obhliadky zbúrané a nefunkčné.

6. Žalovaný v 1.rade vo svojom písomnom podaní zo dňa 04.12.2023 zotrval na svojej právnej argumentácii. Uviedol, že dražobník neporušil žiadne z ustanovení zákona o dražbách. Opätovne zdôraznil, že výhodu predkupného práva môže využiť iba účastník dražby. Žalobca však účastníkom dražby konanej dňa 01.06.2023 o 08:30 hod. nebol, keďže nezložil dražobnú zábezpeku. Žalobcovi opätovne ušlo pozornosti, že žalobca nikdy nebol osobou, ktorá má k predmetu dražby predkupné právo. Žalobca bol vždy len osobou, ktorá mala k predmetu dražby spoluvlastnícky podiel a ako spoluvlastník predmetu dražby bol riadne aj v dokumentoch žalovaného v 1.rade uvedený. Žalobca nemal a nemá zapísané žiadne predkupné právo k predmetu dražby v katastri nehnuteľností.

7. Súd vykonal dokazovanie pripojením dražobného spisu, listinnými dôkazmi, ktoré sú súčasťou súdneho spisu, vypočutím svedka a zistil tento skutkový stav:

8. Z dražobného spisu, ktorý súdu zaslal žalovaný v 1.rade ako dražobník, súd zistil nasledujúce skutočnosti:

9. Medzi žalovaným v 1.rade ako dražobníkom a žalovaným v 2.rade ako záložným veriteľom bola podpísaná Zmluva o vykonaní dražby č. 2022001SID podľa § 16 Zákona číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách. Na základe tejto zmluvy dražobník za odplatu vykoná pre žalovaného v 2.rade úkony súvisiace s výkonom záložného práva, predmetom ktorého boli nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva číslo XXXX pre katastrálne územie K., ako aj nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva číslo XXXX pre katastrálne územie K.. Dôvodom organizovanej dražby je výkon záložného práva za účelom uspokojenia splatnej pohľadávky navrhovateľa podľa Notárskej zápisnice N 390/2006 spísanej JUDr. Miroslavom Kováčom, ktorou dlžník uznal svoj záväzok voči navrhovateľovi v zmysle dohody o urovaní zo dňa 02.01.2006, ktorá nebola riadne a včas splnená a ktorá je zabezpečená záložným právom. Žalovaný v 2.rade ako navrhovateľ dražby vyhlásil v podaní zo dňa 31.01.2023 ako prednostný záložný veriteľ, že voči dlžníkovi eviduje splatnú pohľadávku zabezpečenú záložným právom vo vlastníctve záložcu, ktorá nebola riadne a včas splnená a za účelom uspokojenia podáva tento návrh na výkon záložného práva cestou dobrovoľnej dražby. Navrhovateľ dražby zároveň vyhlásil, že pohľadávka pre uspokojenie, ktorej sa výkon záložného práva navrhuje je pravá a splatná, pričom ku dňu 31.01.2023 je vo výške istiny 15.069.698,60 eur s príslušenstvom, ktorá predstavuje úroky z omeškania vo výške 12,5% ročne zo sumy 373.431,59 eur odo dňa 11.08.2006 do zaplatenia. Dňa 30.11.2015 bola podpísaná Zmluva o postúpení pohľadávky medzi žalovaným v 2.rade a spoločnosťou Stop Invest International inc. Dohodou o urovaní zo dňa 02.01.2006 uzatvorenej medzi veriteľom JUDr. Štefanom Jurčom a dlžníkom SIBA s.r.o. dlžník svojim podpisom prehlásil a potvrdil, že celý svoj záväzok vo výške 510 miliónov

slovenských korún, ktorý vznikol z nezaplatenj zmenky, uznáva čo do dôvodu a výšky a zaväzuje sa ho zaplatiť najneskôr do 10.08.2006 v celosti.

10. Dňa 02.01.2006 bola medzi záložcom spoločnosťou SIBA s.r.o. a záložným veriteľom JUDr. Štefanom Jurčom podpísaná Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zapísaných na LV číslo XXXX, a to na zabezpečenie pohľadávky záložného veriteľa v sume 510 miliónov slovenských korún, záložca dáva do zálohy nehnuteľnosti vedené na LV číslo XXXX, katastrálne územie K. v celosti.

11. Výzvou k výkonu záložného práva predajom zálohu na dražbe k nehnuteľnostiam zapísaným na LV číslo XXXX L. XXXX bol žalovaný v 3.rade vyzvaný k výkonu záložného práva predajom zálohu na dražbe. Výzvou zo dňa 08.02.2023 boli zároveň vyzývané vlastníci predmetu dražby, ako aj osoby, ktoré majú k predmetu dražby právo, aby poskytli súčinnosť pri ohodnotení predmetu dražby. Žalobca bol upovedomený o obhliadke nehnuteľnosti listom zo dňa 08.02.2023, ktorý si prevzal 13.02.2023. Objednávkou zo dňa 08.02.2023 bol znalec vyzvaný k vypracovaniu znaleckého posudku. Súčasťou dražobného spisu sú aj doručky o doručovaní Znaleckého posudku číslo 6/2023, ktorý vypracovala E. A. M., ktorá ocenila všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti na 260.000 eur. Dražobníkom bolo vypracované oznámenie o dražbe, a to dňa 28.04.2023. Žiadosťou o registráciu údajov zo dňa 28.04.2023 požiadal záložný veriteľ o registráciu v notárskom registri dražieb. Zároveň bol predložený súdu úradný výpis z notárskeho centrálného registra dražieb, a to dňom 28.04.2023. Súčasťou dražobného spisu sú aj doručky o doručovaní oznámenia o vykonaní dražby dotknutým osobám. Spoločnosť dražobníka požiadala redakciu Nového Času o objednanie inzercie o konaní dobrovoľnej dražby dňa 01.06.2023, ktoré bolo v periodiku aj zverejnené. Dobrovoľná dražba bola zverejnená aj v Obchodnom vestníku dňa 04.05.2023. Súčasťou dražobného spisu je aj zoznam účastníkov dražby, a to pod poradovým číslom 1. H. I., pod poradovým číslom 2. A. N., pod poradovým číslom 3. Alea spol. s r.o., pod poradovým číslom 4. E. A. O. K., pod poradovým číslom 5. Party Food s.r.o., pod poradovým číslom 6. A. P. a pod poradovým číslom 7. spoločnosť Solar s.r.o.

12. Notárskou zápisnicou spísanou JUDr. Silviou Pršebice dňa 01.06.2023 pod číslom Nz 14927/2023 bolo spísané osvedčenie o priebehu dobrovoľnej dražby, z obsahu ktorej vyplýva, že vydražiteľom nehnuteľností je žalovaný v 4.rade a cena dosiahnutá vydražením je 525.000 eur.

13. Zástupca žalovaného v 3.rade podal námietky proti uskutočneniu dobrovoľnej dražby, a to s poukazom na vedenie sporu pod spisovou značkou 21CbZm/2/2023 na Okresnom súde Prešov. Zároveň napadol vyhlásenie záložného veriteľa ako aj to, že mu nebol doručený znalecký posudok.

14. Mesto Sabinov potvrdilo, že oznámenie o dražbe bolo zverejnené na úradnej tabuli v čase od 04.05.2023 do 05.06.2023. Z potvrdenia o zaplatení najvyššieho podania zo dňa 15.06.2023 dražobník potvrdil, že vydražiteľ zložil dražobnú zábezpeku v sume 30.000 eur a zároveň doplatil sumu vo výške 495.000 eur. Výzvou zo dňa 23.06.2023 bol predchádzajúci vlastníci predmetu dražby, ako aj osoby, ktoré majú k predmetu dražby alebo nájomcovia právo vyzvaní, aby odovzdali predmet dražby vydražiteľovi a dražobníkovi. Zápisnicou o odovzdaní predmetu dražby zo dňa 12.07.2023 bola odovzdaná predmetná nehnuteľnosť vydražiteľovi dražby.

15. Žalobca k žalobe predložil výpis z listu vlastníctva číslo XXXX, okres K., obec K., katastrálne územie K., z obsahu ktorého pre súd vyplynulo, že je vedený ako podielový spoluvlastník parcely registra C číslo XXXX/X o výmere 33.949 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, a to v spoluvlastníckom podiele 534/10.000 a 428/10.000 a H. I. v podiele 9038/10.000. Z výpisu z listu vlastníctva číslo XXXX, okres K., obec K., katastrálne územie K. mal súd za preukázané, že žalovaný v 4.rade je vedený ako výlučný vlastníci v podiele 1/1 nehnuteľnosti, a to parciel registra C číslo XXXX/X o výmere 2.203 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, parcely číslo XXXX/X o výmere 470 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, parcely číslo XXXX/X o výmere 441 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, parcely číslo XXXX/X o výmere 43 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, parcely číslo XXXX/X o výmere 226 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, parcely číslo XXXX/X o výmere 94 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, parcely číslo XXXX/XX o výmere 113 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, parcely číslo XXXX/XX o výmere 966 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, parcely číslo XXXX/XX o výmere 20 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavané plochy a nádvorie, parcely číslo XXXX/XX o výmere 26 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavané plochy a nádvorie, parcely číslo XXXX/XX o výmere 412 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavané plochy a nádvorie, parcely číslo

XXXX/XX o výmere 13 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavané plochy a nádvorie, parcely XXXX/XX o výmere 749 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavané plochy a nádvorie, parcely číslo XXXX/XX o výmere 944 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, parcely XXXX/XX o výmere 151 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, parcely XXXX/XX o výmere 27 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, parcely XXXX/XX o výmere 485 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, parcely 1185 o výmere 4.895 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, parcely 1186 o výmere 50 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, parcely 1189 o výmere 567 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie a stavieb administratívnej budovy súpisné číslo 358 na pozemku XXXX/X, lisovne súpisné číslo XXXX na parcele XXXX/X a dielne súpisné číslo XXXX na parcele XXXX/X. Rovnako bol súdu predložený výpis z listu vlastníctva číslo XXXX, katastrálne územie K., z ktorého mal súd za preukázané, že výlučným vlastníkom týchto nehnuteľností v podiele 1/1 je žalovaný v 5.rade, a to parcel registra C č. XXXX/X, XXXX/XX a XXXX/XX.

16. Uznesením Krajského súdu v Bratislave č.k. 16Co/29/2022-189 zo dňa 31.03.2022 odvolací súd zmenil uznesenie súdu prvej inštancie tak, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol.

17. Súd na pojednávaní dňa 15.05.2024 vypočul svedka A. N., ktorý uviedol, že dňa 01.06.2023 sa uskutočnila dobrovoľná dražba. Zúčastnil sa jej ako dražiteľ, bolo mu pridelené číslo 2. a zložil aj zábezpeku. Dražobník vyhlásil dražbu, o slovo sa prihlásil pán Podsedlý, ktorý si uplatnil predkupné právo. Osobne má zabezpečený k svojej parcele prístup z hlavnej cesty. Tento pozemok kúpil v exekúcii od exekútora JUDr. Mruškoviča a rovnako kúpil ešte jeden pozemok dňa 15.07.2010. V dražbe bolo jasne vyhlásené, že pozemok je bez prístupu. Je to devastovaný areál, spoločnosť iba požiadala o búracie povolenie, súť nechali ako environmentálnu záťaž. V dražbe kúpil dva pozemky, bol udelený príklep Okresným súdom Bratislava IV. Pokiaľ ide o žalobcu, ten nemal pridelené číslo k dražbe a nezložil dražobnú zábezpeku. Prišiel si uplatniť predkupné právo ako vlastník parcely 1184/23, katastrálne územie K.. Pokiaľ ide o jeho pozemok, je z hlavnej cesty, avšak je predelený bránou, ktorú neoprávnene zamyká pán I., aj sa neoprávnene pohybuje po jeho pozemku. Tá brána sa nachádza v prostriedku, voľne prístupná je iba polovica jeho pozemku, pretože tam potom bráni brána. Kúpil zastavanú plochu a nádvorie, na jeho pozemku sa nachádza plot, cestné teleso. Zastavanú plochu a nádvorie užíva 13 rokov.

18. Žalobca na pojednávaní dňa 15.05.2024 uviedol, že sa cíti dotknutý na svojich právach, cíti sa byť diskriminovaný, nakoľko mu nebol ponúknutý pozemok, ktorého bol podielovým spoluvlastníkom a mal na ňom predkupné právo. Navyše, sa mu pán I. teraz vyhráža, že ho vyvlastní a že ho nechá iba na rohu pozemku. Ak by odkúpil parcelu XXXX/X v celosti, mal záujem tam uskutočniť investičný zámer.

19. Právna zástupkyňa žalobcu na pojednávaní uviedla, že došlo k porušeniu ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách. Práva žalobcu boli dotknuté, a preto žiadala v celom rozsahu žalobe vyhovieť. Právna zástupkyňa žalovaných v 1. a 2. rade žiadala žalobu ako nedôvodnú zamietnuť. Odkázala na svoje písomné vyjadrenia v tomto spore. Rovnako žalobu ako nedôvodnú žiadal zamietnuť právny zástupca žalovaného v 4.rade.

20. Na základe takto zisteného skutkového stavu, súd právne uzatvára:

Podľa § 2 písm. a) Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, dražbou verejné konanie, ktorého účelom je prechod vlastníckeho práva alebo iného práva k predmetu dražby, konané na základe návrhu navrhovateľa, pri ktorom sa licitátor obracia na vopred neurčený okruh osôb prítomných na vopred určenom mieste s výzvou na podávanie ponúk a pri ktorom na osobu, ktorá urobí najvyššiu ponuku, prejde príklepom licitátora vlastnícke alebo iné právo k predmetu dražby, alebo verejné konanie, ktoré bolo licitátorom ukončené z dôvodu, že nebolo urobené ani najnižšie podanie.

Podľa § 21 ods. 2 Zákona č. 527/2002 Z.z., 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).

21. Podľa rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3Cdo/186/2010 zo dňa 16.12.2010, dražbou je verejné konanie, ktorého účelom je prechod vlastníckeho práva alebo iného práva k predmetu dražby konané na základe návrhu navrhovateľa, pri ktorom sa licitátor obracia na vopred neurčený okruh osôb prítomných na vopred určenom mieste s výzvou na podávanie ponúk a pri ktorom na osobu, ktorá urobí najvyššiu ponuku, prejde príklepom licitátora vlastnícke alebo iné právo k predmetu dražby alebo verejné konanie, ktoré bolo licitátorom ukončené z dôvodu, že nebolo urobené ani najnižšie podanie. 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. Toto právo zaniká, ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa konania dražby. Súd určí neplatnosť dražby, ak je na tom naliehavý právny záujem.

22. Podľa rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 5Cdo/112/2017 zo dňa 09.08.2018: „Osvedčenie naliehavého právneho záujmu je podľa zákona o dobrovoľných dražbách platného a účinného v čase vykonania dražby základným predpokladom, aby súd mohol posudzovať prípadnú platnosť vykonanej dražby. Tvrdenie, že samotné podanie návrhu o určenie neplatnosti dražby je dostatočným osvedčením právneho záujmu neobstoí, pričom uvedeným výkladom by sa negoval zmysel ustanovenia § 21 ods. 3 Zákona o dobrovoľných dražbách vyžadujúceho osobitné preukázanie naliehavého právneho záujmu.“

23. Podľa rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky 6Cdo/66/2019 zo dňa 28.08.2020, predpokladom úspešnosti žaloby o určenie neplatnosti dražby nie je len to, že boli porušené ustanovenia zákona, ale aj to, že žalobca bol práve porušením týchto ustanovení fakticky dotknutý na svojich právach. Obidva uvedené predpoklady musia byť splnené súčasne. Povinnosť tvrdenia a dôkazné bremeno na ich preukázanie v tomto prípade zaťažuje žalobcu.

24. Pokiaľ ide o prípustnosť tejto žaloby, tá pre súd vyplynula priamo z § 137 písm. d) Civilného sporového poriadku v spojení s § 21 ods. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách číslo 527/2002 Z.z., podľa ktorého 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. Súd zároveň konštatuje, že bola zachovaná lehota na podanie tejto žaloby v súlade s § 21 ods. 2 druhej vety zákona číslo 527/2002 Z.z., a to do troch mesiacov odo dňa príklepu. Pokiaľ ide o strany sporu, ktoré vytvárajú nerozlučné spoločenstvo, to je v súlade s § 21 ods. 4 Zákona o dobrovoľných dražbách číslo 527/2002 Z.z., a k nerozlučnému spoločenstvu osôb v spore o neplatnosť dobrovoľnej dražby sa vyjadril aj Najvyšší súd Slovenskej republiky v rozhodnutiach, napríklad pod spisovou značkou 2Cdo/66/2008 a 2Cdo/182/2020.

25. V priestoroch Boutique Hotela Maratón na Strojárskej ulici číslo 1083/11 v salóniku Rondo – Club sa dňa 01.06.2023 o 08:30 hod. konala dobrovoľná dražba, ktorej navrhovateľom bol žalovaný v 2.rade, dražobníkom bola spoločnosť žalovaného v 1.rade a ktorej priebeh bol opísaný Notárskou zápisnicou spísanou JUDr. Silviou Pršebice. Predmetom dražby boli nehnuteľnosti nachádzajúce sa v katastrálnom území K., ktoré v čase uskutočnenia dražby boli zapísané na liste vlastníctva číslo XXXX vedenom Okresným úradom Sabinov, katastrálny odbor a ktorých výlučným vlastníkom bola spoločnosť žalovaného v 3.rade, ako aj nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva číslo XXXX vedené Okresným úradom Sabinov, katastrálny odbor, a to parcela registra C číslo XXXX/X o výmere 33.949 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, ktorej podielovým spoluvlastníkom bola spoločnosť SIBA s.r.o. o veľkosti 9038/10.000 k celku a žalobca je vedený ako podielový spoluvlastník tejto nehnuteľnosti v spoločnom súčte 481/5.000 k celku. Vydražiteľom týchto nehnuteľností bol žalovaný v 4.rade, ktorý previedol na základe Darovacej zmluvy zo dňa 16.06.2023 nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom dražby, a to parcelu registra C číslo XXXX/X, XXXX/XX L. XXXX/XX na žalovaného v 5.rade.

26. K jednotlivým dôvodom neplatnosti dražby, ktoré skutkovo a právne vymedzil žalobca vo svojej žalobe dňa 30.06.2023, súd uvádza nasledujúce:

27. Ako prvý dôvod neplatnosti dražby in concreto žalobca uviedol, že o dobrovoľnej dražbe a o uskutočnení dražby nebol žalobca upovedomený ako podielový spoluvlastník. Predmetom dražby bol aj spoluvlastnícky podiel pôvodného vlastníka k nehnuteľnosti evidovanej na liste vlastníctva XXXX, pričom

žalobca nebol upovedomený ako podielový spoluvlastník o danej dražbe a už samotná skutočnosť spôsobuje podľa jeho názoru neplatnosť dražby.

28. Zo strany dražobníka bol súdu predložený dražobný spis, pričom súd preskúmal samotnú Zmluvu o vykonaní dražby číslo 2022001SID uzatvorenú medzi žalovaným v 1.rade ako dražobníkom a žalovaným v 2.rade ako navrhovateľom dražby, pričom súd konštatuje, že táto zmluva spĺňa všetky zákonom stanovené náležitosti v zmysle § 16 Zákona o dobrovoľných dražbách číslo 527/2002 Z.z. Rovnako súd preskúmal samotné oznámenie o dražbe (číslo listu 215 až 216 súdneho spisu) zo dňa 26.04.2023, pričom súd dospel k záveru, že spĺňa všetky náležitosti v zmysle § 17 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách.

29. Podľa § 17 ods. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách, oznámenie o dražbe uverejní dražobník v registri dražieb najmenej 15 dní pred otvorením dražby, ak tento zákon neustanovuje inak. Podľa § 17 ods. 3 Zákona číslo 527/2002 Z.z., 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. Žalobca vo svojej žalobe, ako aj na pojednávaní namietal porušenie povinností dražobníka zverejniť oznámenie o dražbe, ako aj jeho doručenie samotnému žalobcovi ako podielovému spoluvlastníkovi nehnuteľnosti. Na čísle listu 219 súdneho spisu sa nachádza žiadosť záložného veriteľa zo dňa 28.04.2023 o registráciu údajov a uverejnenie listín v notárskom centrálnom registri. Zároveň o tejto skutočnosti bolo dňa 28.04.2023 vydané potvrdenie o registrácii údajov a uverejnení listiny v Notárskom centrálnom registri dražieb. Rovnako bol súdu predložený úradný výpis z Notárskeho centrálného registra dražieb s časom vykonania zápisu 28.03.2023. Pokiaľ ide o doručovanie oznámenia o vykonaní dražby, z poštového podacieho hárku z čísla listu 220 súdneho spisu mal súd za preukázané, že toto oznámenie o konaní dražby bolo doručené žalobcovi dňa 05.05.2023, o čom svedčí doručienka doporučená do vlastných rúk nachádzajúca sa na čísle listu 221 súdneho spisu.

30. Pokiaľ ide o namietanú skutočnosť zmysle § 17 ods. 5 písm. f) zákona o dobrovoľných dražbách, že predmetné oznámenie o konaní dražby nebolo doručené správcovi dane, súd cituje § 17 ods. 5 písm. f) zákona podľa ktorého, v lehotách ustanovených v odseku 2 až 4 zašle dražobník oznámenie o dražbe, 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. Z čísla listu 220 súdneho spisu jednoznačne vyplýva, že oznámenie o dražbe bolo zasielané Okresnému úradu Sabinov, katastrálnemu odboru, pričom mu bolo doručené dňa 02.05.2023, Mestskému úradu Sabinov doručené dňa 03.05.2023, Colnému úradu Prešov doručené dňa 03.05.2023, Daňovému úradu Sabinov doručené dňa 03.05.2023.

31. V ďalšom žalobca v bode 2. žaloby uvádzal, že oznámenie o dražbe nebolo uverejnené zákonom stanoveným spôsobom podľa § 11 ods. 4 Zákona o dobrovoľných dražbách. Súd v tejto súvislosti poukazuje na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 5Cdo/241/2018 zo dňa 25.02.2021, podľa ktorého nezachovanie postupu podľa § 11 ods. 4 môže znamenať následok v podobe neplatnosti dražby.

32. Podľa § 11 ods. 4 Zákona o dobrovoľných dražbách, 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 alebo na elektronickej úradnej tabuli v časti určenej pre obec, 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 takéto oznámenie zverejniť. Na čísle listu 222 sa nachádza žiadosť dražobníka o zverejnenie v periodiku Nového Času. Samotná dražba bola zverejnená v Novom Čase, ako to vyplýva z čísla listu 222 až 223 súdneho spisu, ktorá sa mala konať dňa 01.06.2023 o 08:30 hod. a predmetom ktorej budú nehnuteľnosti zapísané na LV číslo XXXX L. XXXX, katastrálne územie K.. Zároveň tam boli zverejnené aj informácie ohľadne samotnej obhliadky

predmetu dražby. V Obchodnom vestníku bola dražba zverejnená pod číslom 85/2023 dňa 04.05.2023, ako to pre súd vyplynulo z čísla listu 224 súdneho spisu.

33. Z oznámenia Mesta Sabinov zo dňa 15.06.2023 (číslo listu 111 súdneho spisu) vyplýva, že oznámenie o dražbe bolo zverejnené na úradnej tabuli mesta v čase od 04.05.2023 do 05.06.2023.

34. Pokiaľ ide o námietku žalobcu, že znalecký posudok nebol doručený vlastníčkovi veci podľa § 12 ods. 4 Zákona o dobrovoľných dražbách, tu súd uvádza, že je potrebné poukázať na § 10 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách, podľa ktorého písomnosti sa doručujú poštou vo forme listovej zásielky do vlastných rúk, ak to nie je možné alebo účelné, doručujú sa iným preukázateľným spôsobom do vlastných rúk osobe, ktorej sú určené. Podľa poznámky číslo 11a je odkaz na § 105 a § 113 C.s.p. Postupom podľa zákona o dobrovoľných dražbách je pri výkone dražby závažným spôsobom zasahované do vlastníckeho práva toho, koho sa predmetná dražba nehnuteľnosti týka. Preto sú aj postupom podľa tohto zákona sprísnené podmienky na to, aby v prípade zásahu do vlastníckeho práva dražbou boli vyvrátené akékoľvek pochybnosti o tom, či dražba prebehla v súlade so zákonom v prípade doručenia písomnosti vlastníčkovi do vlastných rúk. Podľa § 106 ods. 1 písm. b) C.s.p. právnickej osobe sa doručujú písomnosti na adresu sídla zapísanú v obchodnom registri. Podľa § 111 ods. 3 C.s.p., ak nemožno doručiť písomnosť na adresu podľa § 106 C.s.p., písomnosť sa považuje dňom vrátenia nedoručenej zásielky za doručenú a to aj vtedy, ak sa adresát písomnosti o tom nedozvedel. Na čísle listu 210 až 213 súdneho spisu sa nachádzajú listiny ako dražobník doručoval listiny žalovanému v 3. rade vrátane objednávky na vypracovanie znaleckého posudku. Zároveň z obsahu dražobného spisu vyplýva, že znalecký posudok bol doručovaný na adresu spoločnosti SIBA s.r.o. v likvidácii zapísanej v obchodnom registri, pričom zásielka sa dražobníkovi vrátila ako neprevzatá v odbernej lehote dňa 12.04.2023, ako to vyplýva z čísla listu 212 súdneho spisu. Dražobník si tak podľa názoru súdu splnil svoje povinnosti.

35. Zároveň je súd toho názoru, že túto námietku a to nedoručenie znaleckého posudku vlastníčkovi veci by prináležalo vzniesť práve spoločnosti žalovaného v 3.rade, ktorý bol dotknutý vlastníkom predmetných nehnuteľností, nie žalobcovi. Spoločnosť žalovaného v 3. rade v spore zostala pasívnou, k žalobe sa nevyjadřila, nevzniesli túto námietku a rovnako sa nezúčastnili ani na súdom nariadenom pojednávaní.

36. K námietke žalobcu, že na liste vlastníctva boli zapísané exekúcie, a preto mal dražobník povinnosť podľa § 19 zákona upustiť od dražby, súd uvádza, že na liste vlastníctva číslo XXXX L. XXXX bolo v poradí ako prvé zapísané záložné právo na základe zmluvy o zriadení záložného práva pod číslom V-926/06 v prospech záložného veriteľa a to žalovaného v 2.rade. Žalobca súdu nepreukázal žiaden z dôvodov upustenia od dražby podľa § 19 Zákona o dobrovoľných dražbách. Uvedený inštitút je budovaný na princípe povinnosti dražobníka upustiť od dražby najneskôr do jej začatia, ak existujú zákonom špecifikované dôvody a prekážky vykonania dražby.

37. Súd na pojednávaní dňa 15.05.2023 vyzval právnu zástupkyňu žalobcu, aby špecifikovala, ktorý z dôvodov podľa § 19 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách ukladal dražobníkovi povinnosť upustiť od dražby. Dražobník nemal doručené ku dňu začatia dražby žiadne vykonateľné rozhodnutie, podľa ktorého by dražobníkovi alebo navrhovateľovi dražby bolo zakázané nakladať s predmetom dražby. Táto skutočnosť bola na pojednávaní potvrdená súdu právnym zástupcom žalobcu. Podľa názoru súdu nenastal žiaden z dôvodov upustenia od dražby podľa § 19 ods. 1 písm. a) až písm. k) Zákona o dobrovoľných dražbách. Tvrdená investícia žalobcu do predmetných nehnuteľností nezakladá dôvod na upustenie od dražby. Navyše, súčasťou tohto súdneho spisu je aj Uznesenie Krajského súdu v Bratislave č.k. 16Co/29/2022-189 zo dňa 31.03.2022, ktorým bolo zmenené uznesenie súdu prvej inštancie a návrh na nariadenie neodkladného opatrenia žalovaného v 3. rade vo vzťahu k záložnému veriteľovi - žalovanému v 2.rade bol zamietnutý ako nedôvodný. Ku dňu konania dražby tak nebolo zakázané dražobníkovi a ani záložnému veriteľovi nakladať s predmetom dražby a vo veci nebolo vydané ani neodkladné opatrenie. V tejto časti tak podľa názoru súdu žalobca neuniesol povinnosť tvrdenia a dôkazné bremeno, aby súdu predložil striktné stanovené dôvody, na základe ktorých mal dražobník povinnosť upustiť od dražby.

38. Pokiaľ ide o námietku k nesprávosti prehlásenia záložného veriteľa, súd uvádza, že aj nesprávne vyčíslenie pohľadávky uplatnenej v dražbe, za ktoré zodpovedá navrhovateľ dražby by bez ďalšieho neznamenovalo aj dôvod na vyslovenie neplatnosti dražby. Tu súd poukazuje na rozhodnutie Krajského súdu Nitra sp. zn. 8Co/208/2013 zo dňa 29.05.2014, ako aj Krajského súdu Trnava 9Co/159/2019 zo dňa

31.03.2020. Uvedenie nesprávnej výšky pohľadávky vo vyhlásení záložného veriteľa o pravosti, výške, splatnosti pohľadávky nemôže založiť neplatnosť dražby. Za pravosť, výšku a splatnosť pohľadávky zodpovedá záložný veriteľ podľa § 33 ods. 2 zákona a zodpovednosti za škodu sa nemôže zbaviť. Ak sa žalobca domnieva, že týmto vyhlásením bola spôsobená škoda, môže sa tejto škody domáhať a to vo forme samostatnej náhrady. Tieto závery vyplývajú pre súd z rozhodnutia Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. II.ÚS/722/2015, ako aj rozhodnutia Krajského súdu Trnava sp. zn. 11Co/91/2022.

39. K námietke žalobcu, že na tunajšom súde prebieha spor pod spisovou značkou 21CbZm/2/2023, k tomu súd uvádza, že žalovaný v 3.rade spoločnosť SIBA s.r.o. v likvidácii sa vo vzťahu k žalovanému v 2.rade JUDr. Štefanovi Jurčovi v žalobnom petite domáha v tomto spore určenia neexistencie záložného práva k nehnuteľnostiam zapísaným na LV číslo XXXX a na liste vlastníctva číslo XXXX, vedenom na Okresnom úrade Sabinov, katastrálny odbor pre okres K., obec K. a katastrálne územie K. a to z dôvodu premlčania. V tejto veci sa uskutočnilo dňa 09.05.2024 pojednávanie, ktoré však bolo odročené. Vo veci nebolo vydané meritorne rozhodnutie. K námietke premlčania sa vo svojom rozhodnutí v bode 36 vyjadril Krajský súd v Bratislave v rozhodnutí 16Co/29/2022, kde uviedol: „Potom, čo sa právo vykonalo, námietku premlčania nemožno už úspešne uplatniť. Žalobca uplatnil námietku premlčania až po výkone záložného práva, a to v žalobe o určenie neplatnosti dražby, preto takto vznesená námietka premlčania nevyvoláva žiadne právne následky.“ Súd zdôrazňuje, že žalobca nebol ani záložným veriteľom a ani záložcom nehnuteľností. Takúto námietku prebiehajúceho súdneho sporu bola oprávnená vzniesť podľa názoru súdu iba spoločnosť žalovaného v 3. rade, tá bola v spore pasívnou. Súd však zdôrazňuje, že ak je vykonateľným rozhodnutím súdu obmedzená v nakladaní s nehnuteľnosťou iná osoba ako dražobník a navrhovateľ dražby, vykonanie dražby nie je vylúčené. Rovnako ani prebiehajúce konanie o zákaze nakladať s nehnuteľnosťou nie je dôvodom na upustenie od dražby. Takýto následok nastáva až vykonateľným rozhodnutím, ktorým sa dražobníkovi alebo navrhovateľovi dražby uložil zákaz nakladať s nehnuteľnosťou. Tak, ako to súd už zdôraznil, žalobca neunesol dôkazné bremeno v tejto časti a súdu nepreukázal právoplatné a vykonateľné rozhodnutie súdu, ktorým sa dražobníkovi, ako aj záložnému veriteľovi zakázalo nakladať s predmetom dražby a vo veci rovnako nebolo vydané a nariadené neodkladné opatrenie, ktoré je vykonateľné jeho doručením.

40. K ďalšej námietke, že boli porušené práva žalobcu ako podielového spoluvlastníka, že sa dražili nehnuteľnosti ako celok, súd uvádza, že podľa § 3 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách, je súbor vecí ako predmet dražby dovolený. Súd je toho názoru, že práve rozdelením jednotlivých nehnuteľností na samostatné predmety dražby by došlo k zamedzeniu prístupu k ostatným nehnuteľnostiam a k ich znehodnoteniu. Predmet dražby aj v minulosti predstavoval jeden funkčný celok, ako to vyplýva zo znaleckého posudku číslo 6/2023 E. A. M.. Zároveň z bodu 3212 tohto posudku pre súd vyplynulo, pokiaľ ide o parcelu C KN číslo XXXX/X, zapísanej na LV číslo XXXX, katastrálne územie K., ktorej podielovým spoluvlastníkom je aj žalobca, že predmetný pozemok je podľa údajov katastra využívaný ako dvor v areáli bývalého závodu Frucona a slúžil na komunikácie a plochy umožňujúce prístup v areáli k stavbám a k ostatným pozemkom v areáli. Je prevažne rovinný. Vnútro areálové inžinierske siete sú poškodené a nefunkčné, na pozemku sa nachádzajú poškodené spevnené plochy a stavebná súť, ktorú je potrebné odstrániť. Zo znaleckého posudku zároveň vyplýva, že prístup z verejnej komunikácie po pozemku C KN číslo XXXX/XX je vo vlastníctve cudzej fyzickej osoby. Existujú v danom areáli zdevastované, prípadne zbúrané stavby na predmetnom pozemku, veľké množstvo sute, čo vyžaduje zvýšené náklady na odstránenie. Zároveň je obmedzený prístup k ostatným pozemkom v areáli z dôvodu poškodených spevnených plôch a existencia prekážok zo stavebnej sute zo zbúraných stavieb. Je potrebné zdôrazniť, že žalobca je spoluvlastníkom iba jednej z dražených nehnuteľností, parcely registra C číslo XXXX/X o výmere 33.949 m<sup>2</sup>, ktoré sú vedené ako zastavaná plocha a nádvorie vo veľkosti podielu 428/10.000, čo predstavuje podiel 4,28% z celku. Podľa názoru súdu táto parcela tvorí všetky prístupové cesty na predmete dražby. Žalobca na tejto parcele vlastní 3.266 m<sup>2</sup> z celku. Predmetom dražby môže byť vec, právo, iná majetková hodnota ale aj súbor vecí, ak sú prevoditeľné. Základným znakom súboru vecí je vnútorná súvislosť medzi jednotlivými vecami súboru vecí, v dôsledku ktorej je tento súbor inak právne samostatných vecí vo všeobecnosti považovaný za jednú vec. Samotné ustanovenie § 3 Zákona o dražbách, podľa názoru súdu nevylučuje dražbu viacerých vecí. Podľa názoru súdu je výlučne vecou vlastníka alebo záložcu viacerých vecí, čo aj spolu nesúvisiacich, aby on alebo záložný veriteľ v jeho mene scudzoval spolu v dražbe ako ním určený súbor vecí, respektíve jednoducho ako viacero vecí spoločne. Súbor vecí je potrebné vykladať ako súbor dražených vecí bez ohľadu na existenciu súvislosti medzi jednotlivými vecami. Pri dražbe je možné súbor vecí dražiť aj ako celok, ale aj jednotlivé súčasti súboru samostatne. Súd poukazuje na samotnú zmluvu o vykonaní dražby v spojení so záložným

právom. Súd je toho názoru, že v spore nebol preukázaný iný prístup k predmetným nehnuteľnostiam, keďže samotný svedok A. N. vyhlásil, že na jeho pozemku sa nachádza brána, ktorú uzamyká žalovaný v 4.rade. Nie je preto v súlade s princípom spravodlivosti a je v príkrom rozpore s dobrými mravmi, aby súd poskytol ochranu podielovému spoluvlastníkovi nadobudnúť v dražbe iba jednu časť parcely, ktorá tvorí prístupovú cestu na súbor pozemkov a v takomto prípade by fakticky mohol súd znehodnotiť prístup väčšinového podielového spoluvlastníka k nehnuteľnostiam, ktoré nadobudol v dražbe a založiť prípadne ďalšie súdne spory.

41. Žalobca v spore nepreukázal porušenie zákona o dobrovoľných dražbách v príčinnej súvislosti s ujmom na jeho právach. Žalobca bol a je vedený ako minoritný podielový spoluvlastník nehnuteľnosti zapísanej na LV číslo XXXX, a to parcely registra C číslo XXXX/X. Žalobca má zachované predkupné právo podľa § 140 Občianskeho zákonníka a jeho práva neboli nijakým spôsobom výkonom dobrovoľnej dražby dotknuté.

42. Za rozhodujúcu skutočnosť, ktorá podľa žalobcu spôsobuje neplatnosť dobrovoľnej dražby považoval, že bolo porušené jeho predkupné právo, z tohto dôvodu sa cíti diskriminovaný, nakoľko bol zmarený jeho investičný zámer.

43. Podľa § 20 ods. 9 Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, ak má niektorý z účastníkov dražby predkupné právo k predmetu dražby a ak to preukáže dražobníkovi pred otvorením dražby, nie je tento účastník určeným prihodením viazaný; ak urobí podanie v rovnakej výške ako najvyššie podanie, udelí licitátor príklep účastníkovi dražby oprávnenému z predkupného práva.

44. Podľa § 5 ods. 1 Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, účastníkom dražby je osoba prítomná na dražbe, ktorá sa dostavila s cieľom urobiť podanie a spĺňa podmienky ustanovené týmto zákonom.

45. Podľa § 5 ods. 5 Zákona č. 527/2002 Z.z., účastníkom dražby nemôže byť osoba, u ktorej by v dôsledku nadobudnutia vlastníctva predmetu dražby mohlo dôjsť k obmedzeniu hospodárskej súťaže;5) nikto nesmie dražiť za ňu.

46. Podľa § 5 ods. 6 Zákona č. 527/2002 Z.z., 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.

47. Podľa § 3 ods. 1 Zákona č. 527/2002 Z.z., predmetom dražby môže byť vec, právo, iná majetková hodnota, ktorá je prevoditeľná, súbor vecí, práv alebo iných majetkových hodnôt, podnik alebo časť podniku, ak bolo navrhnuté ich vydraženie a ak spĺňajú podmienky ustanovené týmto zákonom.

48. Podľa § 20 ods. 9 Zákona o dobrovoľných dražbách, ak má niektorý z účastníkov dražby predkupné právo k predmetu dražby a ak to preukáže dražobníkovi pred otvorením dražby, nie je tento účastník určeným prihodením viazaný. Ak urobí podanie v rovnakej výške ako najvyššie podanie, udelí licitátor príklep účastníkovi dražby oprávnenému z predkupného práva. Žalobca nebol účastníkom dražby. Podľa § 5 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách, účastníkom dražby je totiž osoba prítomná na dražbe, ktorá sa dostavila s cieľom urobiť podanie a spĺňa podmienky ustanovené týmto zákonom. Podľa § 5 ods. 6 zákona o dobrovoľných dražbách, účastníkom dražby nemôže byť osoba, ktorá nezložila dražobnú zábezpeku. Aj vypočutý svedok A. N. a navyše aj žalobca súdu potvrdili, že žalobca nezložil dražobnú zábezpeku a nebolo mu pridelené číslo účastníka dražby. Výhodu predkupného práva podľa tohto citovaného ustanovenia môže využiť iba účastník dražby. Žalobca však účastníkom dražby konanej dňa 01.06.2023 o 08:30 hod. nebol, keďže nezložil dražobnú zábezpeku a tak k žiadnemu porušeniu práva žalobcu ako spoluvlastníka zo strany žalovaného v 1.rade ako dražobníka podľa názoru súdu nedošlo. Pokiaľ ide o výpoveď vypočutého svedka A. N., je potrebné uviesť, že ten kupoval parcely, ktorých je vlastníkom v rámci daného areálu v exekučnej dražbe, ako to pre súd vyplynulo z jeho výpovede. Predaj nehnuteľností cestou exekútora podľa Zákona č. 233/1995 Z.z. Exekučného poriadku je upravený v § 134. Je rozdiel predaj spoluvlastníckeho podielu na dobrovoľnej dražbe, s predajom spoluvlastníckeho podielu v exekúcii podľa § 166 Exekučného poriadku, keďže sa jedná o úplne odlišné inštitúty. Aj z predloženej kópie katastrálnej mapy, ktorú predložila právna zástupkyňa žalovaných v 1. a 2. rade na

súdom nariadenom pojednávania, má súd za to, že nebolo účelné a hospodárne predávať predmetné parcely jednotlivo. Predmet dražby a rozsah jej vykonania určil záložný veriteľ v rámci zmluvy o výkone záložného práva.

49. Z vyššie uvedených dôvodov tak súd žalobu žalobcu považoval v celom rozsahu za nedôvodnú, a preto ju v celom rozsahu zamietol.

50. O trovách konania rozhodol súd v súlade s § 255 ods. 1 C.s.p. Žalobcu zaviazal úspešným žalovaným v 1., 2. a 4. rade nahradiť trovy konania v rozsahu 100%, o výške ktorých bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku postupom podľa § 262 C.s.p. Súd uvádza, že dôvody hodné osobitného zreteľa, pre ktoré by súd úspešným žalovaným v 1., 2. a 4. rade náhradu trov konania nepriznal nevzhladol. Žalovaným v 3. a 5. rade súd náhradu trov konania nepriznal, nakoľko síce boli v spore úspešní, ale z obsahu spisu im žiadne trovy konania nevyplývajú.

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Prešov písomne v 2 vyhotoveniach.

V odvolaní sa uvedie ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, uvedie sa spisová značka. Ďalej sa uvedie proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

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

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

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

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

Ak žalovaný nesplní povinnosť uloženú týmto rozsudkom môže žalobca podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku.