

Súd: Okresný súd Ružomberok
Spisová značka: 5C/29/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5919201524
Dátum vydania rozhodnutia: 22. 10. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Janka Majerčíková
ECLI: ECLI:SK:OSRK:2021:5919201524.12

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Ružomberok sudkyňou JUDr. Jankou Majerčíkovou v právnej veci žalobcu: Ing. S. E., nar. XX.X.XXXX, U. cesta XXXX/XX, XXX XX S., proti žalovanému v 1. rade: Československá obchodná banka, a. s, IČO: 36854140, Žižkova 11, 811 02 Bratislava, v 2. rade: AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s. r. o., IČO: 46141341, Kopčianska 10, 851 01 Bratislava, zast. Advokátska kancelária - Marek Piršel s. r. o., IČO: 47255498, Kopčianska 10, 851 01 Bratislava, v 3. rade: TRIGGER, spol. s r. o., IČO: 36553549, Sládkovičova 11, 949 01 Nitra, v konaní o vyslovení neplatnosti dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti, taktó

rozhodol:

I. Súd žalobu **z a m i e t a**.

II. Žalovaným v 1., 2. a 3. rade **s a p r i z n á v a** náhrada trov konania v rozsahu 100%, ktoré im je žalobca **p o v i n ý** zaplatiť vo výške určenej samostatným uznesením vydaným súdom I. inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobou podanou na Okresnom súde Ružomberok dňa 13.09.2019 žalobca žiadal, aby súd určil, že dobrovoľná dražba uskutočnená na návrh Československej obchodnej banky a.s. na základe oznámenia o dražbe č.059/2019 dražobníkom Aukčná spoločnosť s.r.o., ktorej priebeh bol osvedčený notárskou zápisnicou vyhotovenou notárom JUDr. Tomášom Trelom, vykonaná dňa 09.09.2019 od 17:45 hod. v salóniku Choč na 2.poschodí Hotela Kultúra predmetom ktorej sú nehnuteľnosti zapísané na LV č.XXXXX ako byt č.XXX na 2.poschodí bytového domu FATRA PARK II. Hrabovo spolu s prislúchajúcim spoluvlastníckym podielom vo veľkosti 2932/409337-in na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a s prislúchajúcim spoluvlastníckym podielom na pozemku zastavanom bytovým domom vedenom ako parcela registra C evidovaná na katastrálnej mape parcelné č. 14513/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 997 m² spolu s prislúchajúcim spoluvlastníckym podielom na príslušných pozemkoch k bytovému domu, ako aj nebytový priestor 23 na 1.poschodí (suterén) bytového domu s prislúchajúcim spoluvlastníckym podielom vo veľkosti 143/409337-in na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu, na zastavanom pozemku a príslušných pozemkoch ako aj spoluvlastnícky podiel žalobcu na nehnuteľnostiach nachádzajúcich sa v k. ú. S. zapísaných na LV č.XXXXX, je neplatná.

2. V odôvodnení podanej žaloby ďalej uviedol, že všetky nehnuteľnosti, byt č.XXX, nebytový priestor 23 a spoluvlastnícky podiel na pozemkoch pod parkoviskom sú predmetom záložného práva zriadeného v prospech Československej obchodnej banky a.s., teda žalovaného v 1./ rade, ktorý pristúpil k realizácii záložného práva na nehnuteľnostiach formou dražby, na ktorý účel využil služby žalovaného v 2./ rade. Žalovaný v 2./ rade vykonáva predaj nehnuteľností formou dobrovoľnej dražby podľa Zákona č.527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, pričom na základe oznámenia o dražbe č.059/2019 vydaného žalovaným v 2./ rade sa dňa 09.09.2019 od 17:45 hod. v salóniku Choč na 2.poschodí Hotela Kultúra v Ružomberku

konala dražba nehnuteľnosti, ktorej sa zúčastnili viacerí záujemcovia. Predmet dražby nakoniec vydražil žalovaný v 3./ rade a samotný priebeh dražby osvedčil notár JUDr. Tomáš Trela so sídlom v Bratislave, a to vyhotovením notárskej zápisnice. Napriek opakovaným žiadostiam žalovaný v 2./ rade odmietol žalobcovi vydať kópiu tejto zápisnice. Žalobca bol osobne prítomný na dražbe, pričom pri realizovaní dražby a jej predchádzajúcich úkonov došlo k viacnásobnému porušeniu právnych predpisov. Na nezákonnosť postupu žalobca upozorňoval žalovaných v 1./ a 2./ rade už pred konaním samotnej dražby, podal tiež námietky do zápisnice na samotnej dražbe, o námietkach bol teda informovaný aj žalovaný v 3./ rade ako vydražiteľ. Prvým vážnym nedostatkom predaja nehnuteľnosti bolo, nesprávne stanovenie vyvolávacej ceny, keď cenu predmetu dražby zistil žalovaný v 2./ rade znaleckým posudkom č.92/2019 zo dňa 11.06.2019 v znení doplnenia znaleckého posudku zo dňa 16.07.2019, ktorá cena nezodpovedá všeobecnej hodnote porovnateľných nehnuteľností v danom mieste a čase, čím došlo zjavne k účelovému zníženiu hodnoty nehnuteľností. Pred konaním dražby žalobca opakovane i písomne namietal nesprávne stanovenie hodnoty nehnuteľnosti, keďže už v roku 2014 akceptoval žalovaný v 1./ rade ako navrhovateľ dražby v tom čase z pozície úverujúcej banky znalecký posudok na všeobecnú hodnotu 72.200,- eur, pričom za uplynulé obdobie došlo k ďalšiemu historickému nárastu cien bytov, o čom svedčia žalobcom komunikované predajné ceny iných bytov v tom istom bytovom dome a hlavne znalecký posudok z apríla 2019 vypracovaný Ing. Q. U. PhD.. Pri znaleckom hodnotení predmetu dražby, ktorý dal vyhotoviť žalovaný v 2./ rade nebolo nijako preukázané, že by došlo k poškodeniu prvkov krátkodobej životnosti, či k inému zníženiu hodnoty nehnuteľnosti oproti stavu, ktorý znalec skonštatoval v roku 2014. Účelovosť ohodnotenia pre účely dražby je zjavná nielen porovnaním aktuálneho posudku vo vzťahu ku znaleckému posudku akceptovaného bankou v roku 2014, ktorým bola určená cena už v tom čase o 19.500,- eur vyššia, ale najmä s ohľadom na znalecký posudok z apríla 2019 vypracovaný Ing. Q. U. PhD.. Pochybnosti o tom, že spomínaný znalecký posudok a jeho doplnenie zadany žalovaným v 2./ rade bol vypracovaný s odbornou starostlivosťou, potvrdzuje aj poznámka v oznámení o dražbe zo dňa 16.07.2019, že predmetom dražby nie je spoluvlastnícky podiel na niektorých príľahlých pozemkoch k bytovému domu, ktorú sú prístupovou komunikáciou do samotného objektu bytového domu a sú zapísané na príslušnom LV ku žalobcom vlastneným nehnuteľnostiam. Postup znalca, ktorý pri hodnotení bytu XXX nezahrnul do ocenenia všetky príľahlé pozemky je absurdný a protizákonný.

3. Druhým závažným nedostatkom dražby bolo protizákonné rozdelenie niektorých nehnuteľností a zahrnutie do dražby iba ich časti, konkrétne pri byte č.XXX žalovaný v 2./ rade nezahrnul do predmetu dražby celú dotknutú nehnuteľnosť, ako je zapísaná na liste vlastníctva, ale z predmetu dražby vypustil príslúchajúci spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 2932/409337-in na niekoľkých príľahlých pozemkoch k bytovému domu, a to:

- parcelné č. 14504/162 zastavané plochy a nádvoria o výmere 276 m²,
- parcelné č. 14517/6 zastavané plochy a nádvoria o výmere 12 m² a
- parcelné č. 14517/7 zastavané plochy a nádvoria o výmere 39 m².

Rovnako k týmto pozemkom nebol zahrnutý spoluvlastnícky podiel o veľkosti 2932/409337-in príslúchajúci k nebytovému priestoru č.23. Porovnaním údajov o byte XXX zapísaných na LV č.XXXXX a údajov o tom istom byte uvedených v oznámení o dražbe je zrejmé, že do predmetu dražby neboli zahrnuté všetky príľahlé pozemky prináležiace k dotknutému bytovému domu, rovnako porovnaním údajov o nebytovom priestore 23 zapísaných na LV č.XXXXX. Predmet dražby teda nie je spôsobilým predmetom prevodu tak ako je definovaný v oznámení o dražbe a v iných podkladoch dražby, za týchto okolností dražba predstavuje nezákonný postup.

4. Ďalším závažným nedostatkom dražby bolo ignorovanie akýchkoľvek spoluvlastníckych práv tretích osôb k pozemkom pod parkoviskom, ktoré sú definované v oznámení o dražbe a stali sa súčasťou predmetu dražby. Žalobcov spoluvlastnícky podiel k pozemkom pod parkoviskom je v rozsahu 1/64, okrem žalobcu sú však predmetné pozemky pod parkoviskom v podielovom spoluvlastníctve ďalších spoluvlastníkov medzi ktorých patrí 57 fyzických a právnických osôb, ako to vyplýva z LV č.XXXXX. V tejto súvislosti poukázal žalobca na ustanovenie § 7 ods. 4 Zákona č. 527/2002 Z. z., § 16 ods. 5, § 17 ods. 5 písm. e) uvedeného zákona. Žalovaní v 1./ a 2./ rade vedeli, že žalobca je len jedným z 58 podielových spoluvlastníkov pozemkov pod parkoviskom. Uvedenú skutočnosť však ignorovali a nespĺnili si oznamovaciu povinnosť vo vzťahu k ostatným spoluvlastníkom dotknutých nehnuteľností, keď im nezaslali oznámenie o dražbe.

5. Ďalej žalobca poukázal na porušenie svojich práv ako spotrebiteľa v úverovom vzťahu s bankou, keď žalovaní v 1./ a 2./ rade zneužili dočasnú neschopnosť žalobcu splácať riadne úverové splátky a pokúsili sa ho pripraviť o vlastníctvo bytu č.XXX, nesprávne ohodnotili nehnuteľnosti, umelo znížili ich cenu, zmenšili tým predpoklad splatenia záväzkov žalobcu.

6. Na základe procesného návrhu žalobcu, tunajší súd uznesením č.k. 5C/29/2019-81 zo dňa 07.10.2019 nariadil neodkladné opatrenie, ktorým zakázal žalovanému v 1.rade nakladať s výťažkom z dobrovoľnej dražby konanej dňa 09.09.2019, na základe Oznámenia o dražbe č. 059/2019, žalovanému v 2.rade zakázal vykonávať úkony smerujúce k odovzdaniu nehnuteľností, ktoré boli predmetom dobrovoľnej dražby konanej dňa 09.09.2019 vydražiteľovi a vykonávať úkony vo veci zápisu práv k predmetným nehnuteľnostiam a žalovanému v 3.rade zakázal vykonávať práva spojené s vlastníctvom nehnuteľností, ktoré boli predmetom dobrovoľnej dražby konanej dňa 09.09.2019, fakticky a právne nakladať s predmetnými nehnuteľnosťami, a to najmä tieto nehnuteľnosti previesť, scudziť, prenajať, založiť alebo zaťažiť. V ostatnej časti bol návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietnutý. Trvanie neodkladného opatrenia súd obmedzil do právoplatného skončenia konania o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby vedenej na Okresnom súde Ružomberok pod sp.zn. 5C/29/2019. Krajský súd v Žiline uznesením č.k. 5Co/41/2020-157 zo dňa 30.04.2020 uznesenie okresného súdu o neodkladnom opatrení zo dňa 07.10.2019 potvrdil.

7. Žalovaný v 2./ rade vo svojom vyjadrení z 24.6.2020 (č.l.169-183 spisu) žiadal žalobu ako nedôvodnú zamietnuť, keď dražba vykonaná Dražobníkom (žalovaným v 2. rade) bola vykonaná súladne s ustanoveniami ZoDD (dokonca nad rámec jeho ustanovení) ako aj záložnou zmluvou a žiadne z tvrdení uvádzaných Žalobcom ako pochybenia na strane Dražobníka, nie sú pravdivé. Práve naopak, Žalobca je osobou, ktorá sa snažila znemožniť výkon záložného práva tým, že sa ani jednej obhliadky počas celého výkonu dražby nezúčastnil, čím záujemcom nedal akúkoľvek reálnu možnosť vidieť nehnuteľnosť zvnútra.

K tvrdeniu žalobcu, že mu aj napriek opakovaným žiadostiam nebola doručená notárska zápisnica o konanej dražbe, žalovaný v 2./ rade uviedol, že notárska zápisnica bola žalobcovi zasielaná poštou dňa 13.09.2019 na adresu jeho trvalého pobytu, t.j. 4 dni po konanej dražbe za dodržania ust. § 24 ods. 7 ZoDD, avšak žalobca si ju neprevzal v odbernej lehote. Žalobca na dražbe tvrdil, že došlo k zmene jeho trvalého pobytu, avšak túto skutočnosť žiadnym iným spôsobom ako len jeho tvrdením nepreukázal. Dokonca pri legitímácii na dražbe predložil občiansky preukaz, kde mal uvedený trvalý pobyt, na ktorý mu notárska zápisnica bola zasielaná a teda ani z občianskeho preukazu nebolo možné vyvodiť, že došlo k zmene trvalého pobytu. Z adresy nehnuteľnosti, ktorá bola predmetom dražby (o ktorej žalobca tvrdil, že je to jeho nový trvalý pobyt), boli zásielky vracané ako „adresát neznámy“. Na adrese, kde mu bola zasielaná notárska zápisnica, si prevzal aj oznámenie o dražbe ako aj neskôr zasielanú výzvu na odovzdanie nehnuteľnosti, ktorý je samozrejme zasielaná až po notárskej zápisnici. Z toho je zrejmé, že žalobca si špekulatívne predmetnú notársku zápisnicu na pošte v úložnej lehote neprevzal, aby jej doručenie napokon namietať v sporovom konaní. Nad rámec zákona bola v rovnaký deň (t.j. 13.09.2019) notárska zápisnica zaslaná žalobcovi dokonca aj prostredníctvom e-mailu. Žalobca navyše priložil predmetnú notársku zápisnicu ako prílohu podanej žaloby, z čoho je zrejmé, že notársku zápisnicu má k dispozícii. Žalobca ďalej tvrdí, že na nezákonnosť postupu upozorňoval Žalovaného v II. rade už pred konaním dražby. Žalobca zaslal Dražobníkovi námietky k dražbe, ktoré mu boli doručené v deň konania dražby a ktoré rovnako vzniesol aj na samotnej dražbe za účelom, aby odradil účastníkov dražby od uskutočnenia akýchkoľvek podaní. Nie je pravdou, že by žalobca uvádzal konkrétne nedostatky dražby, resp. namietať nízke ohodnotenie predmetu dražby už pred dražbou. Žalobca pred dražbou doručil jediné podanie, a to žiadosť o vyčíslenie pohľadávky, ktorá bola vybavená žalovaným v 1./ rade. Ak má žalobca na mysli výzvu na upustenie od dražby, ktorú priložil ako podklad k podanej žalobe, je zrejmé, že túto adresoval len žalovanému v 1./ rade a rovnako je zrejmá aj jej nedôvodnosť, nakoľko poukazuje na podanie námietok, ktoré žalovanému v 2./ rade do dražby ani len neboli doručené. Žalobca síce uvádza, že ide o námietky zo dňa 30.08.2019, ale tieto reálne doručil až dňa 26.09.2019, t.j. 17 dní po dražbe. Žalobca pokladá vypracovaný znalecký posudok za nesprávny a nesúladný s reálnou hodnotou nehnuteľnosti. Počas procesu dražby Žalobca nepodal v zákonnej lehote akúkoľvek námietku voči vypracovanému znaleckému posudku, naopak, prvýkrát sa osobne dostavil až priamo na dražbu, kde sa snažil svojim správaním odradiť záujemcov, ktorí sa dražby zúčastnili a to napr. tvrdením o tom, že nehnuteľnosť prenajíma, avšak nájomnú zmluvu nepredložil, podaním námietok priamo do zápisnice o konaní dražby, atď. Námietky voči znaleckému posudku, napriek tomu, že je ich vlastníkom povinný podať do 10 dní od doručenia znaleckého posudku (zásielka so znaleckým posudkom bola vrátená ako

neprevzatá v odbernej lehote dňa 7.8.2019 a 8.8.2019), boli žalobcom doručené dňa 26.09.2019, t.j. 17 dní po dražbe. Je teda zrejmé, že žalobca uvádza nepravdivé skutočnosti, keď tvrdí, že písomne namietal nesprávne ohodnotenie predmetu dražby v dostatočnom predstihu pred dražbou! Všeobecné námietky voči výkonu dražby boli doručené v deň konania dražby, čo znamená, že aj v prípade, ak by tieto Dražobník považoval za námietky voči znaleckému posudku, každopádne boli podané oneskorene. Z toho je zrejmé, že v žiadnom prípade neobstojí argumentácia Žalobcu, že námietky voči znaleckému posudku podával včas. Žalovaný v 2./ rade za účelom ohodnotenia nehnuteľnosti riadne oslovil znalca zapísaného v Zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý má oprávnenie ohodnocovať nehnuteľnosti, čo na druhej strane v žiadnom prípade neprislúcha dražobníkovi. Analogicky by sa dalo povedať, že tak, ako v tomto prípade. Žalovaný v 2./ rade nemá právo zasahovať do vypracovania znaleckého posudku, rovnako je to v prípade zabezpečenia znaleckého posudku súdom, ktorý tak isto do jeho vypracovania nezasahuje, nakoľko znalec vykoná ohodnotenie na základe svojich vedomostí a v rámci právnych predpisov. V súvislosti s uvedeným poukázal na Rozsudok Krajského súdu v Prešove so sp.zn. 8Co/59/2013: „...Porušenie povinností znalcom pri vypracovávaní znaleckého posudku pre účely ohodnotenia predmetu dražby nie je však porušením ustanovení Zákona o dobrovoľných dražbách, a teda ani dôvodom pre vyhlásenie neplatnosti dražby.“, ktorý na inom mieste zároveň uvádza: „Dražobník je povinný, ak ide o nehnuteľnosť, len zabezpečiť ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby znaleckým posudkom. Dražobník totiž nie je osobou odborne spôsobilou a zákonom aprobovanou k tomu, aby sám vykonal ohodnotenie ceny nehnuteľnosti alebo aby prehodnocoval správnosť ohodnotenia znalca. Ak ide o nehnuteľnosť, zistiť hodnotu predmetu dražby je povolaný znalec a z jeho posudku navrhovateľ dražby a dražobník vychádzajú. Preto ak dražobník pre účely dražby riadne zabezpečí ohodnotenie nehnuteľnosti posudkom znalca a tento znalecký posudok v deň konania dražby nie je starší ako 6 mesiacov, dražobník tým splnil všetky svoje povinnosti, ktoré mu v súvislosti s ohodnotením predmetu dražby ukladá ust. § 12 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách.“ V tomto ohľade sa stotožnil žalovaný v 2./ rade s právnym názorom súdu, nakoľko sa reálna cena Nehnuteľnosti odrazí na samotnej dražbe, kde je zrejmé, koľko sú samotní účastníci ochotní ponúknuť za kúpu nehnuteľnosti. Judikatúra sa v tomto smere zhoduje v tom, že dražobník je len osobou, ktorá zabezpečuje vypracovanie znaleckého posudku a preto nemožno považovať toto vypracovanie posudku v nesúlade s predstavami žalobcu za akékoľvek porušenie ZoDD. Nehnuteľnosť bola inzerovaná na viac ako 20 realitných portáloch, na webovej stránke žalovaného v 2./ rade, v jednom z najčítanejších denníkov na Slovensku, na úradnej tabuli mesta, v Obchodnom vestníku a v Notárskom centrálnom registri dražieb, z čoho je zrejmé, že bola zabezpečená široká publicita nehnuteľnosti pre potenciálnych záujemcov. Zároveň sa v náleze Ústavného súdu České republiky IV. ÚS 2839/14 uvádza: „Dražebník je povinen, je-li předmětem veřejné dražby prováděné podle zákona o veřejné dražbě nemovitost, zajistit, aby odhad její ceny byl zjištěn posudkem znalce, který nesmí být v den konání dražby starší šesti měsíců, a z posudku znalce navrhovatel dražby a dražebník při veřejné dražbě vychází. Zajistil-li tedy dražebník řádně odhad nemovitosti posudkem znalce, splnil tím všechny své povinnosti, které mu v souvislosti s odhadem ceny předmětu veřejné dražby ukládá ustanovení § 13 zákona o veřejných dražbách.“ Zo spisového materiálu je zrejmé, že vyššie uvedeným konaním žalobca sledoval účel, ktorým bolo nevymoženie nehnuteľnosti, resp. zníženie možného výťažku dražby. Len vďaka rozsiahlej inzercii nehnuteľnosti na realitných portáloch a ďalšiemu konaniu žalovaného v 2./ rade došlo v konečnom dôsledku k vydraženiu nehnuteľnosti nad sumu určenú znaleckým posudkom, a teda zabezpečeniu najvyššieho možného výťažku. Žalobca uvádza, že dražobník pochybil pri výkone dražby rovnako tým, že nezahrnul do predmetu dražby všetky neoddeliteľné súčasti nehnuteľnosti, čo je zároveň povinnosťou pri zmluvnom prevode vlastníckeho práva. Dražobník vykonal dražbu nehnuteľností v takom rozsahu ako tvorili predmet záložnej zmluvy, teda záloh. Čo je predmetom záložného práva vyplýva aj z listu vlastníctva (konkrétne v časti „C“ listu vlastníctva). To, že následne došlo k prípadnej zmene, resp. doplneniu ďalších pozemkov na list vlastníctva a Žalobca si nesplnil svoje povinnosti voči Žalovanému v 1./ rade tieto pozemky do zálohu doplniť, Dražobníka ani žalovaného v 1./ rade neopravňuje vykonať dražbu nehnuteľností, ktoré neboli žalovaným v 1./ rade založené v záložnej zmluve! Ako žalobca správne podotkol, zahrnutie všetkých neoddeliteľných súčastí nehnuteľnosti je povinnosťou zmluvného prevodu, o ktorom sa však v tomto prípade nedá hovoriť, nakoľko v tomto prípade nejde o zmluvný prevod vlastníckeho práva, ale o prechod vlastníckeho práva na základe notárskej zápisnice o vykonanej dražbe.

K zápisu vlastníckeho práva k bytu bez príslušných spoluvlastníckych podielov na základe notárskej zápisnice sa vyjadruje aj Úrad geodézie, kartografie a katastra SR v Katastrálnom bulletin č. 2/2011, otázka č. 51, kde uvádza: „Ak ale podiel na pozemku nebol predmetom dobrovoľnej dražby (bol

opomenutý), správa katastra listinu zapíše, vlastníckeho právo k bytu prevedie na nadobúdateľa a podiel na pozemku ostane vo vlastníctve pôvodného vlastníka."

Tejto námietke Žalobcu nemožno v žiadnom prípade vyhovieť, nakoľko predsa záložný veriteľ nemôže vykonávať záložné právo predajom nehnuteľností (v tomto prípade spoluvlastníckych podielov na pozemkoch), ktoré nie sú založené. Je samozrejmé, že v prípade vydraženia nehnuteľnosti by zo strany katastra nemohlo dôjsť ani k zápisu vlastníckeho práva, nakoľko kataster nemôže zapísať vlastnícke právo na základe notárskej zápisnice, ktorou sa osvedčuje dražba vykonávaná na podklade záložného práva a záložné právo k týmto pozemkom nie je zapísané na liste vlastníctva (pretože neexistuje). Napokon žalobca tvrdí, že dražobník bezprecedentne ignoroval akékoľvek spoluvlastnícke práva tretích osôb k pozemkom. S týmto tvrdením nemožno súhlasiť, nakoľko povinnosťou Dražobníka podľa ust. § 17 ods. 6 ZoDD nie je doručovať, resp. upovedomovať všetkých spoluvlastníkov v bytovom dome, ale zaslať oznámenie o dražbe správcovi bytového domu za účelom vyvesenia oznámenia v spoločných priestoroch bytového domu, čím Dražobník zabezpečil ich informovanosť o konanej dražbe. Táto povinnosť bola Dražobníkom splnená zaslaním oznámenia o dražbe adresovaného správcovi bytového domu - Družstvu Fatrapark II. spolu so žiadosťou o zverejnenie oznámenia o dražbe na obvyklom mieste v spoločných priestoroch bytového domu. Ustanovenia § 7 ods. 4 ZoDD a 16 ods. 5 ZoDD, na ktoré žalobca odkazuje a ktoré hovoria o uvedení identifikácie osôb so spoluvlastníckym podielom, sa vzťahujú na zmluvu o vykonaní dražby, kde majú byť tieto údaje uvedené, nie na dokumentáciu, ktorá bola žalobcovi doručovaná, preto považujeme jeho námietku za nedôvodnú.

8. Žalovaný v 3./ rade vyjadrením doručeným súdu 24.06.2020 (č.l.186 spisu), žiadal žalobu zamietnuť, keď dražby sa naša spoločnosť TRIGGER, spol. s r. o. zúčastnila s dobrou vierou v správne a v rámci právnych predpisov odborné posúdenie prípravy konania dražby organizovanej spoločnosťou Aukčná spoločnosť, s.r.o. Priebeh dražby bol bezproblémový a s najvyššou licitáciou dražobnej ceny sa žalovaný v 3./ rade stal vydražiteľom predmetu dražby. Cenu dosiahnutú vydražením uhradil spoločnosti Aukčná spoločnosť, s.r.o. prevodom na bankový účet spoločnosti. Žalobou o neplatnosť dražby sa vydražiteľ dostal do situácie, kde prišiel o peňažnú sumu rovnajúcu sa cene dosiahnutej vydražením plus ďalšie náklady v súvislosti s účasťou na dražbe a neúspešnom pokuse o odovzdanie predmetu dražby. K predmetu dražby nevie do dnešného dňa uplatniť vlastnícke práva.

9. Žalovaný v 1./ rade vyjadrením doručeným súdu 20.07.2020 (č.l.188-190 spisu) žiadal žalobu žalobcu zamietnuť, zdôraznil, že žalobca nesprístupnil nehnuteľnosť a neumožnil riadnu ohliadku predmetu dražby. Notárska zápisnica bola žalobcovi zaslaná poštou na adresu trvalého pobytu žalobcu, ktorý si zásielku neprevzal v odbernej lehote. Pokiaľ ide o námietky voči ohodnoteniu predmetu dražby, za znalecký posudok je zodpovedný znalec, ktorý posudok vypracoval, žalobca nepodal námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby. Dobrovoľná dražba sa týkala nehnuteľností, ktoré boli v zmysle záložnej zmluvy založené v prospech záložného veriteľa - žalovaného v 3./ rade. Žalovaný v 2./ rade zaslať oznámenie o dražbe spolu so žiadosťou o zverejnenia oznámenia o dražbe správcovi bytového domu, čím došlo k splneniu zákonnej povinnosti. Ak by aj v procese dobrovoľnej dražby došlo k zásahu do práv tretích osôb, táto skutočnosť nezakladá dôvodnosť podanej žaloby vlastníka draženej nehnuteľnosti.

10. Žalobca vo vyjadrení doručenom súdu dňa 09.09.2020 (č.l.195-200, 201-204) zotrval na dôvodoch uvádzaných v podanej žalobe. Žalobca vo vyjadrení doručenom súdu dňa 09.09.2020 zotrval na dôvodoch uvádzaných v podanej žalobe, poukazujúc opätovne na skutočnosť, že žalovaný v 1./ rade a 2./ rade nesprávne vyhodnotili právnu a skutkovú situáciu týkajúcu sa predmetu dražby, zámerné ignorovali časť pozemkov, ktorých spoluvlastníctvo je nerozlučne spojené s vlastníctvom bytu a nebytového priestoru. Nie je právne možná zmena vlastníka bytu/nebytového priestoru bez toho, aby sa súčasne rovnako zmenil spoluvlastník všetkých spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva domu a pozemku. Bytový dom je nehnuteľnosťou sui generis, už zo samotnej právnej konštrukcie zápisu vlastníckych a spoluvlastníckych práv na liste vlastníctva pri bytovom dome je vylúčené, aby bol niekto vedený iba ako spoluvlastník pozemku (zastavaného či priľahlého), na liste vlastníctva sú v časti vlastníkov uvedené osoby, ktoré sú vlastníkami bytu/nebytového priestoru. K takémuto vlastníctvu vždy prislúcha spoluvlastnícky podiel vypočítaný podľa zásad stanovených zákonom a tento nemôže existovať samostatne. Nerozlučnosť tu znamená neoddeliteľnosť týchto právnych vzťahov. Pokiaľ ide o žalovaný v 2./ rade poukazované vyjadrenie v katastrálnom bulletine z roku 2011, z predmetnej otázky č. 31 je zrejmé, že skutkový stav riešeného prípadu nebol totožný so skutkovým stavom prejednávanej veci. Neobstojí ani argument žalovaných v 1./ a 2./ rade, že záložné právo bolo zriadené k bytu/nebytovému priestoru ešte v čase, kedy s takým vlastníctvom bolo

spojené spoluvlastníctvo len k časti pozemkov v porovnaní so stavom, aký existoval neskôr, t. j. pri začatí výkonu záložného práva. Zmeny zálohu, ktoré nastávajú nezávisle od vôle záložného veriteľa nie sú v praxi ničím neobvyklým, záloh sa môže zmenšiť v dôsledku čiastočného opotrebenia alebo zničenia, alebo naopak sa môže zväčšiť o rôzne prírastky. Predmetom dražby boli dva od seba nezávislé súbory majetku, a to byt č. XXX, nebytový priestor č. 23 a s nimi nerozlučne spojené spoluvlastníctvo spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku, tak ako to vyplýva z LV č. XXXXX pre k.ú. Ružomberok, na predaj takéhoto majetku sa vzťahuje výnimka v § 16 ods. 5 zákona o dobrovoľných dražbách, nie je potrebné uvádzať mená a iné identifikačné údaje spoluvlastníkov a doručovanie spoluvlastníkom sa deje prostredníctvom správcu bytového domu a vyvesenia oznámenia v spoločných priestoroch domu, druhým súborom majetku však boli úplne nezávislé a samostatné pozemky nachádzajúce sa pod parkoviskom zapísané na LV č. XXXXX pre k.ú. S., pričom vlastníkmí, resp. spoluvlastníkmi týchto pozemkov je viac ako 50 osôb, preto bolo povinnosťou dražobníka náležite označiť spoluvlastníkov majetku v jednotlivých dokumentoch a splniť všetky oznamovacie povinnosti voči nim. Argumentácia žalovaných, že informovanie spoluvlastníkov bolo realizované prostredníctvom doručovania správcovi bytového domu je úplne irelevantná, správa bytového domu sa nevzťahuje na pozemky, parkoviská. Pozemky pod parkoviskom predstavujú úplne samostatný predmet vlastníckeho práva a je potrebné pri predaji rešpektovať práva spoluvlastníkov. Ďalej žalobca poukázal na účelové tvrdenia žalovaného v 2./ rade, keď žalobca ako účastník dražby za verejnosť sa legitimoval ako posledný a ukázal spolu s platným občianskym preukazom notárke a prítomným potvrdenie z Mestského úradu v Ružomberku, že má prihlásený trvalý pobyt na adrese a byte, ktorý bol predmetom dražby a zaplatil poplatok za účasť na dražbe, následne mu bolo vystavené potvrdenie. Pokiaľ ide o nedostatky prípravy dražby, vrátane oceňovania predmetu dražby, hoci táto príprava prebiehala intenzívne už v prvej polovici mesiaca august 2019, veriteľ zapísaný na liste vlastníctva druhý v poradí, namietal prípravu dražby, vrátane vyhotovenia znaleckého posudku zo strany Aukčnej spoločnosti s.r.o. a poškodzovanie jeho práv, domáhal sa nápravy nedostatkov prípravy dražby ešte pred jej uskutočnením a dokonca žiadal o upustenie od samotnej dražby. Objekt, v ktorom sa predmet dražby nachádza, disponuje prevádzkou recepcie, ktorá vydáva kľúče, čiže aj prípadným záujemcom o ohliadku interiéru konkrétneho bytu, či pivničky kóje, a to aj bez osobnej prítomnosti vlastníka predmetnej nehnuteľnosti, je objekt sprístupnený.

11. Žalovaný v 2./ rade vo svojej duplike doručenej súdu dňa 06.11.2020 (č.l.208-210) spisu opätovne zotrval na stanovisku, že žalovaný v 1./ rade ako záložný veriteľ nemôže vykonať svoje záložné právo k nehnuteľnostiam (aj v prípade ak ide o spoluvlastnícke podiely k pozemkom) v prípade, ak tieto nie sú predmetom záložného práva. Práve naopak, žalobca porušil svoju zmluvnú povinnosť zo záložnej zmluvy upovedomiť o tom, že nadobudol spoluvlastnícke podiely k pozemkom súvisiacim so zálohom záložného veriteľa tak, aby sa tieto riadne stali súčasťou zálohu. Nešlo o prevod vlastníckeho práva, ale o jeho prechod formou dobrovoľnej dražby. Žalobca sa ďalej snaží rozdeliť predmet dražby na dva nezávislé celky, aby navodil dojem, že pozemky pod parkovacími státiami k bytovému domu Fatra park II sú oddelené od zvyšnej nehnuteľnosti, čím neboli splnené zákonné povinnosti uviesť spoluvlastníkov v zmluve o dražbe a doručovať im zásielky. Dražobník v tomto prípade nie je povinný uvádzať mená spoluvlastníkov v zmluve o vykonaní dražby, nakoľko ide o spoluvlastníkov príslušenstva bytového domu, na ktorých sa táto zákonná povinnosť neaplikuje. Uvedené vychádza z nižšie uvedeného právneho výkladu: Podľa ust. § 16 ods. 5 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „ZoDD“): „Ak sa navrhuje výkon záložného práva predajom spoluvlastníckeho podielu k veci, musia byť v zmluve uvedené mená, priezviská, trvalý pobyt ostatných spoluvlastníkov; okrem spoluvlastníkov k spoločným častiam bytového domu, k spoločným zariadeniam bytového domu, k príslušenstvu bytového domu, ktoré je určené na spoločné užívanie a slúži výlučne tomuto bytovému domu a pritom nie je stavebnou súčasťou bytového domu, k pozemku zastavanom bytovým domom a k oploteným záhradám a stavbám, najmä oploteniam, prístreškom a oploteným nádvoriam, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k bytovému domu.“ Podľa vyššie uvedeného zákonného ustanovenia § 16 ods. 5 ZoDD, na ktoré Žalobca odkazuje, musia byť v zmluve o vykonaní dražby uvedené identifikačné údaje spoluvlastníkov, okrem zákonom stanovených výnimiek. Výnimka z tejto povinnosti sa vzťahuje aj na spoluvlastníkov príslušenstva bytového domu. Pojem „spoločné časti domu a príslušenstvo domu“ definuje zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktorý v ust. § 2 ods. 6 používa definíciu: „Spoločnými časťami domu a príslušenstvom domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu (ďalej len „príslušenstvo“), sa na účely tohto zákona rozumejú oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvoria, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k domu (ďalej

len „prilahlý pozemok“).“ Parkovacie státi k bytovému domu Fatra park II (t.j. pozemky zapísané na LV č. 16109) sú umiestnené pred bytovým domom a je zrejmé, že slúžia výlučne bytovému domu Fatra park II. Ich poloha a súvis s uvedeným bytovým domom je zrejmá už z katastrálnej mapy, kde je znázornená poloha parkovacích miest k bytovému domu Fatra park II pred bytovým domom uprostred lesných pozemkov, kde v blízkosti nie je žiaden iný objekt, ktorému by uvedené parkovacie miesta k bytovému domu Fatra park II mohli slúžiť. V tomto prípade nejde o parkovacie miesta, ktoré sa nachádzajú napríklad v centre mesta a ktoré môžu byť využívané kýmkoľvek. Ich poloha pred bytovým domom jednoznačne nasvedčuje tomu, že účelom týchto parkovacích miest je ich využívanie vlastníkami bytového domu. Parkovacie miesta s určitosťou nemožno brať ako samostatný objekt ako to prezentuje žalobca. Parkovacie státi k bytovému domu Fatra park II možno v zmysle vyššie uvedenej definície zákona o vlastníctve bytov zároveň jednoznačne podradiť pod príslušenstvo bytového domu, nakoľko ide o stavbu nachádzajúcu sa na pozemku prilahlom k bytovému domu a slúžiacu bytovému domu. Vzhľadom na uvedené sú parkovacie miesta k bytovému domu Fatra park II (i) určené na spoločné užívanie s bytovým domom a slúžia výlučne tomuto bytovému domu, (ii) stavbou, ktorá sa nachádza na prilahlom pozemku a teda (ii) v konečnom dôsledku naplňujú definíciu príslušenstva bytového domu, kde sa úprava uvedená ust. § 16 ods. 5 ZoDD neaplikuje. Podľa ust. § 17 ods. 5 písm. e) ZoDD: „V lehotách ustanovených v odsekoch 2 až 4 zašle dražobník oznámenie o dražbe ak je predmetom dražby spoluvlastnícky podiel k veci, ostatným spoluvlastníkom k tejto veci oznámeným navrhovateľom dražby (§ 16 ods. 3).“ Dražobník za účelom naplnenia vyššie uvedeného ustanovenia postupoval v zmysle ust. § 17 ods. 6 ZoDD keď doručoval oznámenie o dražbe správcovi bytového domu, za účelom jeho oboznámenia sa s ním spoluvlastníkmi formou vyvesenia. Nie je možné očakávať, že dražobník bude postupovať tak, že parkovacie miesta k bytovému domu Fatra park II vyčlení od zvyšku bytového domu a osobitne bude doručovať zásielky všetkým spoluvlastníkom parkovacích miest k bytovému domu Fatra park II, nakoľko to vyplýva z logiky veci ako aj hospodárnosti jeho postupu. Ak by dražobník doručoval zásielky všetkým spoluvlastníkom 62 parkovacích miest k bytovému domu Fatra park II, t.j. dokopy cca 100 subjektom (nakoľko väčšiu časť parkovacích miest vlastní dvaja vlastníci) konal by absolútne nevhodne, nakoľko by mu s tým boli spôsobené neprimerané náklady. Tieto náklady by súviseli s poštovým za zásielky - oznámenie o dražbe a notársku zápisnicu o vykonanej dražbe (t.j. dokopy cca 200 zásielok) čo činí cca 400 EUR, vyhotovením 100 odpisov notárskej zápisnice o vykonaní dražby, ktorých vyhotovenie stojí cca 4.000 EUR (jeden odpis notárskej zápisnice bol vyhotovený notárom v zmysle vyhlášky v sume vo výške 39,83 EUR s DPH) a získaním údajov o trvalom pobyte spoluvlastníkov za účelom doručovania zásielok, čo by činilo sumu vo výške 500 EUR (údaj o pobyte 1 osoby na Registri obyvateľov je spočítaný sumou 5 EUR). Celkom teda náklady vyvolané doručovaním spoluvlastníkom parkovacích státi k bytovému domu Fatra park II na jedno kolo dražby by boli vo výške takmer 5000 EUR, čo predstavuje takmer desatinu hodnoty nehnuteľnosti stanovenej znaleckým posudkom. V tejto súvislosti je jednoznačné, že ust. § 17 ods. 5 písm. e) ZoDD nemožno vykladať bez súvislosti so základnou logikou veci a vzájomných súvislostí. Dražobník zabezpečil doručenie oznámenia o dražbe správcovi bytového domu, ktorý oznámenie o dražbe vyvesil v spoločných častiach domu, čím sa s ním spoluvlastníci tak bytového domu ako aj parkovacích miest mohli oboznámiť (podotýkame, že na liste vlastníctva k parkovacím miestam je aktuálne len 6 vlastníkov odlišných od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, a to predpokladáme z dôvodu, že vlastníci bytov v bytovom dome vlastní parkovacie státi k bytovému domu Fatra park II prostredníctvom spriaznených osôb, resp. obchodných spoločností). Podľa dôvodovej správy k ust. § 17 ods. 6 ZoDD: „Doterajšie skúsenosti poukazujú na problémové doručovanie všetkým podielovým spoluvlastníkom v bytovom dome, keďže počet týchto osôb je často vyšší ako 100. Preto často len jeden zo spoluvlastníkov je schopný brzdiť svojim konaním celý dražobný proces. Navrhovaná zmena sa snaží reagovať práve na tieto praktické problémy. Nezanedbateľnou skutočnosťou sú pomerne vysoké náklady na doručovanie všetkým vlastníkom bytov - spoluvlastníkom v bytovom dome, ktoré nakoniec dlžník znáša v prípade zákonného záložného práva podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z.z...“ Aj z dôvodovej správy je zrejmé, že dražobný proces má byť uskutočnený hospodárne, nakoľko náklady dražby idú v konečnom dôsledku práve na ťarchu dlžníka, nakoľko o náklady dražby je ukrátený výťažok dražby, ktorý je použitý na uspokojenie pohľadávky záložného veriteľa. Predpokladáme, že ak by Dražobník postupoval nevhodne ako je uvedené vyššie a ako to predpokladá Žalobca, Žalobcovi by sa tento postup nepáčil a v takom prípade by žalobu dôvodil práve nevhodnosťou konania Dražobníka. Je potrebné zároveň uviesť, z akého dôvodu Dražobník doručuje zásielky spoluvlastníkom dražby. Základným účelom tejto zákonnej úpravy je informačná povinnosť, čím sa zabezpečí oboznámenie spoluvlastníkov predmetu dražby o konanej dražbe. Uvedené ustanovenie má však zmysel v prípade, ak je predmetom dražby spoluvlastnícky podiel k bytu alebo domu, kedy ostatný spoluvlastník môže mať

imanentný záujem na jeho kúpe. V prípade parkovacieho miesta je však situácia iná a potenciálnym záujemcom o kúpu by bol pravdepodobne vlastníkom niektorého z bytov v bytovom dome, ktorý sa o danej dražbe dozvedel na základe vyvesenia oznámenia o dražbe. Jedinou výhodou, ktorú spoluvlastníkovi prináša jeho spoluvlastníctvo k predmetu dražby je v zmysle ust. § 20 ods. 9 ZoDD využitie jeho predkupného práva možnosťou dorovnania najnižšieho podania priamo na dražbe. V danej situácii je však aj toto právo spoluvlastníka diskutabilné, nakoľko je len spoluvlastníkom parkovacieho miesta a nie celého predmetu dražby, teda bytu. Je preto absurdné, aby pre účely tejto jedinej výhody, boli vynakladané tak vysoké náklady na doručovanie zásielok spoluvlastníkom parkovacích miest. V tejto súvislosti je dôležité opätovne upriamiť pozornosť aj na ust. § 21 ods. 6 ZoDD, podľa ktorého nemožno určiť dražbu za neplatnú v prípade ak neumožnil vlastníkom predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má k predmetu dražby iné ako vlastnícke právo, vykonať riadnu obhliadku predmetu dražby (čo v danom prípade žalobca ani na jedinej obhliadke neumožnil). Neobstojí ani tvrdenie žalobcu o tom, že na recepcii boli údajne kľúče od nehnuteľnosti, nakoľko túto informáciu nikdy dražobníkovi neprezentoval a zároveň dražobník nie je oprávnený sám vstupovať do nehnuteľnosti v cudzom vlastníctve bez prítomnosti akejkoľvek právnej osoby.

12. Sporové strany na pojednávaní zotrvali na svojej doterajšej argumentácii. V rámci dokazovania sa súd ďalej oboznámil s obsahom listín založených v spise, predložených sporovými stranami, pričom zistil a ustálil nasledovný skutkový a právny stav:

13. Žalobca je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v k.ú. Ružomberok, zapísaných na LV č. XXXXX (č.l.60 - 70 spisu), a to bytu č. XXX so spoluvlastníckym podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku o veľkosti 2932/409337 a nebytového priestoru č. 23 spolu so spoluvlastníckym podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku o veľkosti 143/409337 (č.l.68 - 70 spisu), ako aj spoluvlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXXX (č.l.71 - 73 spisu) v spoluvlastníkom podiele 1/64. Podľa čiastočného výpisu z listu vlastníctva č. XXXXX k.ú. Ružomberok (č.l.65 - 67 spisu), predmetom záložného práva zriadeného v prospech Československej obchodnej banky Zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 322069/zl/1 zo dňa 21.03.2014 sú nehnuteľnosti, a to byt č. XXX vo vchode 22, druhé poschodie v bytovom dome súp. č. 5386, FATRAPARK II na pozemku registra CKN, parc. č. XXXXX/X a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 2932/409337 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemkoch parc. č. XXXXX/X, XXXXX/X, XXXXX/X, XXXXX/X, XXXXX/X, XXXXX/X, XXXXX/X, XXXXX/X, pričom záložný veriteľ (žalovaný v 1.rade pristúpil k výkonu záložného práva vyššie uvedených nehnuteľností zavkladovaného pod č. V XXX/XX, a to formou dražby na základe oznámenia o dobrovoľnej dražbe č. 059/2019, dražobník Aukčná spoločnosť, s.r.o. (č.l.40 - 42 spisu), ktorá dražba sa bude konať dňa 09.09.2019 o 17.45 hod. v Salóniku Choč na II. poschodí Hotela Kultúra v Ružomberku, pričom predmetu dražby sú nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom zálohu na základe Zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 21.03.2014 tak, ako sú vymedzené v poznámke na liste vlastníctva č. XXXXX, špecifikované v Oznámení o dražbe č. 059/2019. Predmetom dražby je i nebytový priestor č. 23 vo vchode č. 22, suterén v bytovom dome súp. č. 5386 FATRAPARK II na pozemku reg. CKN parc. č. XXXXX/X a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 143/409337 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemkoch parc. č. XXXXX/X, XXXXX/X, XXXXX/X, XXXXX/X, XXXXX/X, XXXXX/X, XXXXX/X, XXXXX/X, a to na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti zo dňa 21.03.2014 v prospech záložného veriteľa - žalovaného v 1.rade, ako aj spoluvlastnícky podiel 1/64 k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. 16109 k.ú. Ružomberok, a to pozemky parc. reg. CKN, ku ktorým bolo zriadené záložné právo Zmluvou zo dňa 21.03.2014 v prospech záložného veriteľa - žalovaného v 1./ rade.

14. Podľa oznámenia o dražbe č.059/2019 zo dňa 16.07.2019 (č.l.57-62 spisu) sa dňa 09.09.2019 od 17:45 hod. uskutočnila v salóniku Choč na II. poschodí Hotela Kultúra v Ružomberku dražba nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcu tak, ako sú popísané nehnuteľnosti v ods. označenom ako: „Predmet dražby“, pričom predmetom dražby sú nehnuteľnosti, ku ktorým bolo zriadené záložné právo v prospech žalovaného v 1./ rade ako záložného veriteľa, Zmluvou o riadení záložného práva k nehnuteľnosti reg. č. 322069/zl/1 zo dňa 21.03.2014 (LV č.XXXXX na č.l.65, 68, 70 spisu), pričom nie je sporné, že oznámenie o dražbe bolo doručené žalobcovi, čo žalobca v konaní ani nenamietal. Z oznámenia o dražbe nehnuteľnosti vyplýva, že cena predmetu dražby bola zistená znaleckým posudku č.92/2019 zo dňa 11.06.2019 v znení doplnenia znaleckého posudku č. 92/2019 zo dňa 16.07.2019 vyhotoveným súdnym znalcom Ing. Pavlom Jurkom, a to na sumu 52.700,- eur, čo predstavuje zároveň

najnižšie podanie. Z obsahu oznámenia o dražbe ďalej je zrejмый opis predmetu dražby, opis stavu predmetu dražby, pričom sa konštatuje, že „znalci nebol umožnený prístup do predmetu dražby, opis predmetu dražby je prevzatý z pôvodného znaleckého posudku a z ďalších dostupných informácií predložených za účelom poskytnutia úveru“. Žalovaný v 2./ rade znalecký posudok zasielal žalobcovi na adresu v tom čase trvalého bydliska ulica Q. Q. XXX/XX, Q. (č.l.178 spisu) ako aj na adresu U. C. XX, M. H., XXX XX S. (č.l.179 spisu), dokonca opakovane (č.l.180, 181 spisu), pričom zásielky boli vrátené s tým, že adresát si zásielku neprevzal v odbernej lehote.

15. Žalobca písomnosťou zo dňa 30.08.2019 (č.l.33-35 spisu) označenou ako „Žiadosť o vyhotovenie nového znaleckého posudku“ podľa vyjadrení žalovaného v 2./ rade doručenej žalovanému v 2./ rade v deň konania dražby požiadal „o vyhotovenie nového znaleckého posudku, ktorým by bola určená podstatne vyššia všeobecná hodnota predmetu dražby zodpovedajúca vývoju na realitnom trhu a tomu, že už v roku 2014 akceptovala ČSOB a.s. ako navrhovateľ dražby, v tom čase z pozície úverujúcej banky, znalecký posudok na všeobecnú hodnotu 72.200,- eur, kde teda za uplynulé obdobie došlo k historickému nárastu cien bytov o čom svedčia aj mnou komunikované predajné ceny iných bytov v tom istom bytovom dome a hlavne znalecký posudok z apríla 2019, ktorým ako vlastník disponujem“. Písomnosťou označenou ako „Výzva na upustenie od dražby zabezpečených nehnuteľností (na základe splatného úveru zo zmluvy č.322069 zo dňa 21.03.2014) plánovanej na 09.09.2019“ zo dňa 03.09.2019 (č.l.36-39 spisu) adresovanej žalovanému v 1./ rade, oznámil, že dražobníka, žalovaného v 2./ rade požiadal o vyhotovenie nového znaleckého posudku z dôvodu podozrenia z účelového podhodnotenia ceny nimi dodaného znaleckého posudku vypracovaného Ing. Pavlom Jurkom pod č.92/2019 zo dňa 11.06.2019 vrátane jeho doplnenia č.121/2019 zo dňa 16.07.2019, nielen vo vzťahu ku znaleckému posudku akceptovaného bankou v roku 2014, ktorým bola určená cena už v tom čase o 19.500,- eur vyššia, ale najmä s ohľadom na znalecký posudok z apríla 2019, vypracovaný Ing. Ľubomírom Hurajtom PhD., ktorým ako vlastník disponuje, kde cena korešponduje s historickým nárastom cien bytov za obdobie uplynulé od poskytnutia úveru zmluvou č.322069 zo dňa 21.03.2014 a ktorá je o viac ako 33.000,- eur vyššia. Pochybnosti o tom, že spomínaný znalecký posudok (a jeho doplnenie) zadaný dražobníkom bol vypracovaný s odbornou starostlivosťou a v súlade s príslušnými predpismi potvrdzuje aj poznámka v oznámení o dražbe zo dňa 16.07.2019, že predmetom dražby č.059/2019 nie je spoluvlastnícky podiel na príľahlých pozemkoch k bytovému domu, ktoré sú prístupovou komunikáciou do objektu samotného a sú zapísané na príslušnom LV ku žalobcom vlastneným nehnuteľnostiam. Tieto a ďalšie vady obsahuje aj doplnenie znaleckého posudku, ktoré bolo vyhotovené s viac ako mesačným odstupom, kde mal znalec priestor a čas na jej odstránenie vrátane možnosti dodatočného termínu ohliadky nehnuteľnosti. Zároveň požiadal žalobcu v 1./ rade ako záložného veriteľa aby bezodkladne zaslal písomnú žiadosť dražobníkovi, teda žalovanému v 2./ rade na upustenie od dražby a aby sa tým predišlo prípadným škodám. Žalobca ako listinný dôkaz pripojil k podanej žalobe notársku zápisnicu N1571/2019, Nz28742/2019 zo dňa 09.09.2019 (č.l.43-54 spisu), ktorým notár JUDr. Tomáš Trella so sídlom notárskeho úradu v Bratislave I., Mostová 2 osvedčil priebeh dobrovoľnej dražby konanej dňa 09.09.2019 v salóniku Choč na II. poschodí Hotela Kultúra na ulici A. Bernoláka 1 v Ružomberku, pričom oznámenie o dražbe č.059/2019 bolo uverejnené dražobníkom v notárskom centrálnom registri dražieb dňa 02.08.2019 pod č.NCRdr2876/2019 a je neoddeliteľnou súčasťou tejto notárskej zápisnice. Z obsahu zápisnice vyplýva (strana 8 Notárskej zápisnice na č.l.50 spisu), že osoba prítomná na dražbe ako verejnosť p. Ing. E. vyhlásil, že je vlastníkom predmetu dražby, vzniesol nasledovné námietky proti dražbe, s tým, že vyhlásil, že trvá na námietkach zaslaných banke a dražobníkovi, na nehnuteľnosti má vlastník predmetu dražby zriadený trvalý pobyt, vzhľadom na to, že nebol dohodnutý dodatočný termín na vyhotovenie znaleckého posudku nie je vedomosť o tom, že na nehnuteľnosti je zriadená nájomná zmluva. Súčasne osoba, ktorá vzniesla námietky namietala vyhotovenie znaleckého posudku, nakoľko stanovený termín vyhotovenia znaleckého posudku jej nevyhovoval, znalecký posudok je vykonaný v rozpore s platnou legislatívou, v pôvodnom znaleckom posudku z ktorého vychádzal znalec pán Jurko bol bankou akceptovaný v roku 2014 bol na sumu 72.200,- eur (slovom sedemdesiatdväťtisíc eur), cena predmetu dražby je podhodnotená vzhľadom na historický nárast cien a znalecký posudok z apríla 2019 vypracovaný rešpektovaným znalcom v odbore pánom Ľubomírom Hurajtom bol vyhotovený na sumu 85.800,- eur (slovom osemdesiatpäťtisícosemsto eur). Znalecký posudok pre účely dražby je urobený tak, že na tri príľahlé pozemky na ktoré sa vzťahuje spoluvlastnícky podiel k bytu nemá banka záložné právo, ale má na nich zriadené záložné právo záložný veriteľ pán Teplica, ktorý si toto záložné právo uplatnil u dražobníka aj u banky. Takto zapísaný predmet dražby nie je podľa neho možné zapísať do katastra nehnuteľností bez vedomia a súčinnosti a prejavu vôle pána Teplicu nakoľko predmetné pozemky sú aj prístupovou

komunikáciou k objektu. Na liste vlastníctva je podľa vyhlásenia zapísané zákonné záložné právo ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu.

16. Vydražiteľom predmetu dražby sa stal účastník dražby s poradovým č.3 (žalovaný v 3./ rade) ktorý urobil podanie vo výške 59.200,- eur a ktorému bol udelený príklep. Notárska zápisnica osvedčujúca priebeh dražby bola doručovaná žalobcovi doporučené (podací hárok č.l.176 spisu), a to na adresu trvalého bydliska v Trnave, pričom žalobca si zásielku neprevzal v odbernej lehote a bola vrátená odosielateľovi 10.10.2019. Zároveň žalovaný v 2./ rade zaslal notársku zápisnicu o priebehu dražby žalobcovi aj elektronicky dňa 13.09.2019 (č.l.177/rub spisu).

17. Podľa § 12 (1) zákona č. zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „ZoDD“): Dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa všeobecnej hodnoty v mieste a čase konania dražby. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik, jeho časť alebo o kultúrnu pamiatku³) alebo ak je vlastníkom predmetu dražby územný samosprávny celok alebo orgán štátnej správy, musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom^{11a}), ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako šesť mesiacov. Znalec ohodnotí aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny.

(2) 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.

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

(4) Ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, dražobník zašle vlastníčkovi predmetu dražby znalecký posudok,^{11a}) a to najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby.

(5) Vlastník predmetu dražby je oprávnený do desiatich pracovných dní od doručenia znaleckého posudku podľa odseku 4 vzniesť u dražobníka námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby a prípadne žiadať vyhotoviť znalecký posudok iným znalcom. Dražobník je povinný sa so vznesenými námietkami písomne vysporiadať a najneskôr päť pracovných dní pred konaním dražby zaslať vlastníčkovi predmetu dražby písomnú odpoveď. Ak vlastník predmetu dražby žiada vyhotoviť nový znalecký posudok, zabezpečí dražobník znalecký posudok bezodkladne do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti od iného znalca.

(6) Na účely ohodnotenia predmetu dražby sa použije znalecký posudok podľa odsekov 1, 3 alebo 5, ktorým bola určená vyššia všeobecná hodnota predmetu dražby.

Podľa ust. § 12 ods. 5 prvá veta ZoDD: „Vlastník predmetu dražby je oprávnený do desiatich pracovných dní od doručenia znaleckého posudku podľa odseku 4 vzniesť u dražobníka námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby a prípadne žiadať vyhotoviť znalecký posudok iným znalcom.“

Podľa ust. § 17 ods. 6 ZoDD: „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.“

Podľa ust. § 16 ods. 5 ZoDD: „Ak sa navrhuje výkon záložného práva predajom spoluvlastníckeho podielu k veci, musia byť v zmluve uvedené mená, priezviská, trvalý pobyt ostatných spoluvlastníkov; okrem spoluvlastníkov k spoločným častiam bytového domu, k spoločným zariadeniam bytového domu, k príslušenstvu bytového domu, ktoré je určené na spoločné užívanie a slúži výlučne tomuto bytovému domu a pritom nie je stavebnou súčasťou bytového domu, k pozemku zastavanom bytovým domom a k oploteným záhradám a stavbám, najmä oploteniam, prístreškom a oploteným nádvoriám, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k bytovému domu.“

Podľa ust. § 21 (2) ZoDD, V prípade, ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy alebo boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby zaniká, ak sa neuplatní

do troch mesiacov odo dňa príklepu okrem prípadu, ak dôvody neplatnosti dražby súvisia so spáchaním trestného činu a zároveň ide o dražbu domu alebo bytu, v ktorom má predchádzajúci vlastník predmetu dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu;12b) v tomto prípade je možné domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty. V prípade spoločnej dražby bude neplatná len tá časť dražby, ktorej sa takýto rozsudok týka (§ 23).

(3) Osoba, ktorá podala na súde žalobu podľa odseku 2, je povinná oznámiť príslušnému okresnému úradu začatie súdneho konania.

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

(5) Ak vydražiteľ zmaril dražbu alebo ak súd určil dražbu za neplatnú, účinky príklepu zanikajú ku dňu príklepu.

(6) Neplatnosť dražby nie je možné vysloviť z dôvodu oneskoreného začatia dražby, ak bolo príčinou oneskoreného začatia dražby konanie inej dražby tým istým dražobníkom na tom istom mieste a ak neumožnil vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má k predmetu dražby iné ako vlastnícke právo, vykonať riadnu obhliadku predmetu dražby.

Podľa ust. § 24 ods. 7 zákona č. 527/2002 Z.z. o „Zápisnicu o vykonanej dražbe zašle dražobník do piatich dní odo dňa konania dražby osobám uvedeným v § 17 ods. 5."

18. V prejednávanej veci sa žalobca domáha vyslovenia neplatnosti dobrovoľnej dražby konanej dňa 09.09.2019 Salóniku Choč na II. poschodí Hotela Kultúra v Ružomberku, pričom predmetom dražby sú nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom zálohu na základe Zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 21.03.2014 tak, ako sú vymedzené v poznámke na liste vlastníctva č. XXXXX, špecifikované v Oznámení o dražbe č. 059/2019. Predmetom dražby je i nebytový priestor č. 23 vo vchode č. 22, suterén v bytovom dome súp. č. 5386 FATRAPARK II na pozemku reg. CKN parc. č. XXXXX/X a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 143/409337 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemkoch parc. č. XXXXX/X, XXXXX/X, XXXXX/X, XXXXX/X, XXXXX/X, XXXXX/X, XXXXX/X, XXXXX/X, a to na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti zo dňa 21.03.2014 v prospech záložného veriteľa - žalovaného v 1.rade, ako aj spoluvlastnícky podiel 1/64 k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXXX k.ú. S., a to pozemky parc. reg. CKN, ku ktorým bolo zriadené záložné právo Zmluvou zo dňa 21.03.2014 v prospech záložného veriteľa - žalovaného v 1./ rade.

19. V prípade, ak boli porušené ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Aktívnu legitímáciu na podanie takejto žaloby má každá osoba, ktorá tvrdí, že bola dotknutá na svojich právach porušením ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách. Nepostačí akékoľvek porušenie ustanovenia zákona, ale musí ísť o také porušenie, ktorým je zároveň osoba, ktorá porušenie namieta, aj dotknutá na svojich právach. Musí existovať príčinná súvislosť medzi porušením niektorého z ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách a vznikom ujmy na právach žalujúcej osoby. Povinnosť tvrdenia a dôkazné bremeno znáša žalobca, ktorý je oprávnený tvrdiť relevantné skutočnosti, z ktorých vyvodzuje porušenie ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách a vznik ujmy na svojich právach a zároveň je povinný predkladať a navrhovať dôkazy v rámci sporového konania. Právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby musí dotknutá osoba uplatniť do 3 mesiacov od udelenia príklepu, ide o lehotu prekluzívnu. Príklep bol udelený na dražbe nehnuteľností konanej dňa 09.09.2019, žaloba na vyslovenie neplatnosti dobrovoľnej dražby bola podaná na Okresnom súde Ružomberok dňa 13.09.2019, teda v zákonom stanovenej prekluzívnej lehote. Preskúmaním priebehu dobrovoľnej dražby konanej dňa 09.09.2019 bolo zistené, že pri vykonávaní dražby nedošlo k porušeniu ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách, dražobník, teda žalovaný v 2. rade vyhlásil konanie dražby Oznámením o dražbe č.059/2019 zo dňa 16.07.2019 (č.l.57-62 spisu) v Notárskom centrálnom registri dražieb dňa 2-8-2019 pod č. NCRDr 2876/2019. Samotné oznámenie o dražbe obsahuje náležitosti vyžadované ustanovením § 17 zákona o dobrovoľných dražbách, bolo zverejnené zákonným spôsobom a rovnako aj doručené všetkým osobám a orgánom uvedeným v § 17 ods. 5 citovaného zákona, ktorá skutočnosť ani nebola namietaná. Z uvedeného oznámenia o dražbe je zrejmé, kto je navrhovateľom dražby, predmet dražby je jednoznačne špecifikovaný, Podpis navrhovateľa dražby bol úradne osvedčený dňa 24.7.2019 (č.l.62 spisu).

20. Žalobca odôvodnil neplatnosť dražby nesprávnym stanovením vyvolávacej ceny, ktorá bola stanovená na základe znaleckého posudku č.92/2019 zo dňa 11.06.2019 v znení doplnenia znaleckého posudku zo dňa 16.07.2019 na sumu 52.700,- eur, keď ide o zjavne účelové zníženie hodnoty

nehnutelnosti, pričom žalobca predložil znalecký posudok vypracovaný Ing. Ľubomírom Hurajtom PhD. z apríla 2019. Pravidlá a postup dražobníka pri ohodnocovaní predmetu dražby upravuje ustanovenie § 12 Zákona o dobrovoľných dražbách. Dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa všeobecnej hodnoty v mieste a čase konania dražby, pričom všeobecnú hodnotu veci v mieste a čase upravuje Vyhláška MS SR č.492/2004 Z. z., obsahové náležitosti, metodické aspekty a preskúmateľnosť znaleckého posudku ako úkonu znaleckej činnosti definuje zákon č.382/2004 Z. z. a citovaná vykonávacia vyhláška. Znalecký posudok môže v vzťahu k predmetu dražby podať iba znalec, ktorý je zapísaný v príslušnom znaleckom odbore a odvetví, ktorému korešponduje povaha, druh a charakter predmetu dražby. Zákon upravuje aj súčinnosťnú povinnosť vlastníka predmetu dražby vo vzťahu k vykonaniu jeho ohodnotenia a vykonaniu ohliadky predmetu dražby. Pokiaľ povinné osoby nesprístupnia predmet dražby za účelom ohliadky a ohodnotenia, znášajú s tým uvedené právne následky. Realizácia dražby je súkromný proces, počas ktorého platí zásada rovnosti subjektov súkromného práva, dražobník a ani oprávnené osoby nedisponujú nejakými mocenskými oprávneniami, ktoré by im umožňovali vynútenie súčinnosťnej povinnosti. Zákon zase reaguje aj na jeden z najčastejších problémov pri vymožitelnosti práva a to obštrukciu spočívajúcu v tom, že osoby ktoré majú predmet dražby v držbe, odmietajú umožniť vykonanie ohodnotenia predmetu dražby. Pre takéto prípady sa navrhlo, aby bolo možné ohodnotenie predmetu dražby vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii. Zákon ukladá dražobníkovi povinnosť zaslať vlastníkovi predmetu dražby znalecký posudok, vyžaduje sa, aby dražobník znalecký posudok doručoval vlastníkovi predmetu dražby do vlastných rúk. Žalovaný v 2./ rade preukázal, že znalecký posudok ako aj jeho doplnok zasielal žalobcovi na adresu trvalého pobytu evidovanú v registri obyvateľov (č.l.178 a 181 spisu), z ktorej adresy sa vrátili zásielky ako nevyzdvihnuté v odbernej lehote, pričom znalecký posudok ako aj doplnok zasielal žalobcovi aj na adresu Hrabovská dolina 22, Fatra Park Ružomberok, z ktorej adresy sa vrátila zásielka ako nedoručená z dôvodu „adresát je neznámy“ (č.l.179 spisu), a doplnok k znaleckému posudku bol taktiež doručovaný na uvedenú adresu Hrabovská dolina 22, Ružomberok, pričom zásielka sa vrátila ako nevyzdvihnutá v odbernej lehote (č.l.180 spisu). Znalecký posudok zasielaný na adresu trvalého bydliska bol uložený na poštovom úrade dňa 27.06.2019 a doplnok k znaleckému posudku dňa 19.07.2019. Ustanovenie § 12 ods. 6 Zákona o dobrovoľných dražbách priznáva vlastníkovi predmetu dražby právo do 10 pracovných dní od doručenia znaleckého posudku vzniesť u dražobníka námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby a prípadne žiadať vyhotoviť znalecký posudok iným znalcom. Na zasielanie a doručovanie písomnosti v priebehu dražobného procesu sa vzťahuje ustanovenie § 10 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách („písomnosti sa doručujú poštou formovej listovej zásielky do vlastných rúk, a ak to nie je možné alebo účelné, doručujú sa iným preukázateľným spôsobom do vlastných rúk osobe, ktorej sú určené. Na doručovanie sa primerane použijú ustanovenia osobitného predpisu“). S poukazom na uvedené pri doručovaní do vlastných rúk sa postupuje v zmysle § 111 CSP (Do vlastných rúk sa doručuje tak, že adresát potvrdí prijatie písomnosti na potvrdení o doručení písomnosti (ďalej len "doručenka"); údaje v doručenke sa považujú za pravdivé, ak nie je dokázaný opak. Doručenka je verejnou listinou. Do vlastných rúk sa doručujú písomnosti, pri ktorých tak ustanovuje zákon, a písomnosti, pri ktorých to nariadi súd. Ak nemožno doručiť písomnosť na adresu podľa § 106, písomnosť sa považuje dňom vrátenia nedoručenej zásielky súdu za doručenú, a to aj vtedy, ak sa adresát o tom nedozvie, v spojení s režimom adresy na doručovanie podľa § 106 CSP). Režim doručovania písomnosti do vlastných rúk je založený a vychádza z použitia zaužívaného postupu upraveného zákonom o poštových službách, pokiaľ si adresát písomnosť neprevezme alebo nie je v mieste doručovania zastihnutá, primerane sa použije ust. § 111 ods. 3 CSP podľa ktorého ak nemožno doručiť písomnosť na adresu podľa § 106 CSP (adresa evidovaná v registri obyvateľov SR) písomnosť sa považuje dňom vrátenia nedoručenej zásielky za doručenú, to platí aj vtedy, ak sa adresát o tom nedozvie. Pre legálny štatút adresy na doručovanie platí, že ak nejde o doručovanie do elektronickej schránky podľa osobitného predpisu o doručovanie v osobitných prípadoch podľa § 107 ods. 2 CSP a adresát neuviedol inú adresu na doručovanie, doručuje súd písomnosť fyzickej osobe na adresu evidovanú v registri obyvateľov SR. V danom prípade takouto adresou bola ulica Q. Q. 6742/22, Q., z ktorej veci sa vrátili zásielky ako neprevzaté v odbernej lehote, pričom písomnosť sa považuje za doručenú dňom vrátenia nedoručenej zásielky odosielateľovi, teda dražobníkovi. Pokiaľ teda žalobca žiadal dražobníka o vyhotovenie nového znaleckého posudku písomnosťou zo dňa 30.08.2019 (č.l.33-35 spisu). Z uvedených dôvodov, keďže žalobca vzniesol námietky voči znaleckému posudku oneskorene, súd sa dôvodnosťou týchto námietok v ďalšom nezaoberal, má za to, že dražobník teda žalovaný v 2./ rade pre účely dražby riadne zabezpečil ohodnotenie nehnuteľnosti posudkom znalca, čím splnil svoje povinnosti vyplývajúce s ohodnotením predmetu dražby v zmysle § 12 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách. Pokiaľ sa žalobca domnieva, že znalecký posudok je nesprávny, podhodnotený, nie je možné vyvodiť z tohto dôvodu zodpovednosť voči

žalovanému v 2./ rade, keď zodpovednosť za ohodnotenie nehnuteľnosti je na znalcovi, pokiaľ by znalec zavinene porušil svoje povinnosti pri vypracovávaní posudku o cene predmetu dražby, zodpovedá za škodu spôsobenú žalobcovi. Porušenie povinnosti znalcom, pri vypracovávaní znaleckého posudku pre účely ohodnotenie predmetu dražby nie je však porušením ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách, a teda ani dôvodom pre vyhlásenie neplatnosti dražby. Z uvedeného dôvodu súd potom nevyhovел návrhu žalobcu na doplnenie dokazovania výsluchom znalca p. Ing. Hurajta PhD., ktorý dôkaz by bol vzhľadom na vyššie uvádzané stanovisko v prejednávanej veci nadbytočný. Z vykonaného dokazovania vyplynulo, že žalobca ako vlastník predmetu dražby neumožnil vykonanie riadnej ohliadky predmetu dražby, pričom ide o povinnosť, ktorá zaťažuje vlastníka predmetu dražby a nesplnenie tejto povinnosti je hmotnoprávnou podmienkou, ktorá podľa zákona vyslovene bráni tomu, aby sa vlastník dražby mohol domáhať neplatnosti dražby v súdnom konaní podľa § 21 ods. 6 Zákona č.527/2002 Z. z.. Je nesporné, že žalobca neumožnil riadne vykonanie ohliadky predmetu dražby a ani nezabezpečil sprístupnenie tejto nehnuteľnosti tak, aby ohliadka nehnuteľnosti mohla byť riadnym spôsobom vykonaná a slúžila k oceneniu predmetu dražby. V tejto súvislosti obranu žalobcu, že kľúče od apartmánu boli prístupné na recepcii bytového domu súd vyhodnotil ako účelovú, nakoľko je povinnosťou vlastníka dražby zabezpečiť a sprístupniť nehnuteľnosť za účelom vykonania ohliadky a následného ocenenia predmetu dražby, v tomto prípade sa vyžaduje aktívna súčinnosť žalobcu. Aj z uvedeného dôvodu teda námietka žalobcu k zisteniu ceny predmetu dražby znaleckým dokazovaním je bezpredmetná, keď samotný žalobca nezabezpečil riadnu ohliadku nehnuteľnosti v zmysle zákonných ustanovení preto, aby mohlo byť riadnym spôsobom zistené ohodnotenie nehnuteľností, v danom prípade musel postupovať znalec podľa § 12 ods. 3 Zákona č.527/2002 Z. z. a vykonať ohodnotenie predmetu dražby z dostupných podkladov. Za takýchto okolností potom nemožno hovoriť o tom, že by žalobca mohol byť dotknutý na svojich právach a domáhať sa neplatnosti dražby v súlade s § 21 ods. 2 Zákona č.527/2002 Z. z., keď sám porušil ust. Zákona o dražbách, ktoré mohlo viesť k riadnemu zisteniu ceny k predmetu dražby.

21. Vzhľadom na uvedený záver už ďalšie námietky zo strany žalobcu voči priebehu dražby nemajú vplyv na rozhodnutie súdu vo veci samej, napriek tomu súd poznamenáva, že pokiaľ ide o námietku žalobcu na „protizákonné rozdelenie niektorých z nehnuteľností a zahrnutie do dražby iba ich časti“, súd poukazuje na zápis na liste vlastníctva č.XXXXXX a XXXXX, keď predmetom zálohu sú presne vymedzené nehnuteľnosti a spoluvlastnícke podiely, a to na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti registračné č.322069/ZAL/1 zo dňa 21.03.2014, len takto vymedzené nehnuteľnosti môžu byť predmetom dražby. V oznámení o začatí výkonu záložného práva musia byť vymedzené nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom zálohu na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam.

22. Pokiaľ ide o ďalšiu námietku žalobcu, že dražobník ignoroval spoluvlastnícke práva tretích osôb k pozemkom pod parkoviskom, v tejto súvislosti žalovaný v 2./ rade poprel tvrdenia žalobcu, keď s poukazom na § 17 ods. 6 Zákona o dobrovoľných dražbách zaslal oznámenie o dražbe správcovi bytového domu za účelom vyvesenia oznámenia v spoločných priestoroch bytového domu, čím si splnil svoju povinnosť informovať ostatných spoluvlastníkov v bytovom dome o konanej dražbe. Ide o spoluvlastnícky podiel žalobcu na nehnuteľnostiach zapísaných na LV č.XXXXXX k. ú. S., pričom pokiaľ by aj dražobník si nesplnil oznamovaciu povinnosť v zmysle citovaného zákonného ustanovenia, uvedeným spôsobom by nezasiahol do práv a oprávnených záujmov žalobcu.

23. K námietke žalobcu, že predmetom dražby neboli spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnosti tak ako sú tieto vymedzené na predložených listoch vlastníctva č.XXXXXX k. ú. S., v tejto súvislosti sa súd stotožnil s argumentáciou žalovaného v 2./ rade, ktorý odkázal na stanovisko Úradu geodézie, kartografie a katastra SR ako aj na postup správy katastra, pokiaľ je doručená notárka zápisnica o dobrovoľnej dražbe, kde predmetom dražby neboli spoluvlastnícke podiely na ostatných nehnuteľnostiach, jednoznačne pokiaľ je okresnému úradu, katastrálnemu odboru predložená notárska zápisnica o vykonaní dražby, v ktorej bolo vydražených v prospech dražiteľa len podiel na jednom pozemku, pričom na liste vlastníctva je uvedených viac pozemkov, okresný úrad, katastrálny odbor zapíše na vydražiteľa príslušný podiel len na jednom pozemku, keď ostatné pozemky neboli predmetom záložného práva, teda predmetom dražby (napr. z dôvodu, že v čase zriadenia záložného práva nebol záložca vlastníkom predmetného pozemku, ako je tomu i v tomto prípade). Napokon pokiaľ žalobca poukazyval na skutočnosť, že v nehnuteľnosti, ktorá bola predmetom dražby má trvalé bydlisko, nehnuteľnosť užíva a slúži mu na bývanie, keď svoje tvrdenie podporil potvrdením o trvalom bydlisku, datovaným 09.09.2019, podľa názoru súdu ide o účelové konanie žalobcu, ktorý v deň konania dražby zmenil svoj trvalý pobyt a prihlásil sa k

trvalému pobytu na adrese U. C. XXXX/XX, S.. Žalobca pritom nepredložil žiaden dôkaz preukazujúci, že by nehnuteľnosť užíval, že by sa jednalo o nehnuteľnosť slúžiacu pre potreby bývania žalobcu. Vo všetkých podaniach adresovaných žalovaným v priebehu konania dražby uvádzal žalobca adresu trvalého bydliska v Trnave, v žiadnom podaní nebola ani zmienka o tom, že predmetnú nehnuteľnosť, ktorá má byť predmetom dražby užíva a táto mu slúži na bývanie.

24. Z vyššie uvedených dôvodov súd potom vyhodnotil námietky žalobcu ako nedôvodné a keďže nebolo preukázané, že by žalovaný v 2./ rade ako dražobník postupoval pri výkone dražby v rozpore s ustanoveniami Zákona č.527/2002 Z. z., žalobu žalobcu ako nedôvodnú zamietol.

25. O trovách konania súd rozhodol s poukazom na § 255 ods. 1 CSP a priznal žalovaným náhradu trov konania v rozsahu 100%, pričom o výške náhrady trov konania rozhodne súd I. inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať v lehote 15 dní od jeho doručenia odvolanie na Okresnom súde Ružomberok. Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. O odvolaní rozhodne Krajský súd v Žiline.

Podľa § 363 Civilného sporového poriadku, sa v odvolaní popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Podľa § 364 Civilného sporového poriadku rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 365 Civilného sporového poriadku,

1) 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.

2) 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.

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

Podľa § 366 Civilného sporového poriadku, prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

a) sa týkajú procesných podmienok,

b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,

c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo

d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení neskorších predpisov.