

Súd: Okresný súd Nitra  
Spisová značka: 10C/34/2023  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4123204662  
Dátum vydania rozhodnutia: 04. 04. 2024  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zuzana Singerová  
ECLI: ECLI:SK:OSNR:2024:4123204662.6

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nitra sudkyňou JUDr. Zuzanou Singerovou v spore žalobcu: A. B. C. D., narodený X.X.XXXX, bytom E. XX, F., proti žalovanému 1/: EOS KSI Slovensko s.r.o., Pajštúnska 5, Bratislava, IČO: 35724803, zastúpený advokátskou kanceláriou: Remedium Legal, s.r.o., so sídlom Pajštúnska 5, Bratislava, IČO: 53255739, 2/ U9, a.s., so sídlom Zelinárska 5, Bratislava, IČO: 35849703, zastúpený advokátskou kanceláriou: STANĚK VETRÁK & PARTNERI, s.r.o., so sídlom Dunajská 15, Bratislava, IČO: 36795038, 3/ A. G., narodený XX.X.XXXX, bytom H. XXXX/XX, F., zastúpený advokátom: Mgr. Patrik Štefkeje, so sídlom Školská 3, Nitra, o neplatnosť dobrovoľnej dražby, takto

### rozhodol:

- Žaloba sa zamieťa.
- Žalovaní 1/ až 3/ majú proti žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

### odôvodnenie:

1. Žalobca žalobou požadoval, aby súd určil, že dobrovoľná dražba, predmetom ktorej bola dražba nehnuteľností evidovaných na liste vlastníctva č. XXX, katastrálne územie: I., obec I., okres F., Okresným úradom Nitra - katastrálny odbor a to: pozemky parcely registra „C“: parc. číslo: XXXX/X, výmera: 2623 m<sup>2</sup>, druh pozemku: záhrada, parc. číslo: XXXX/X, výmera: 51 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie parc. číslo: XXXX/X, výmera: 1002 m<sup>2</sup>, druh pozemku: záhrada, parc. číslo: XXXX/X, výmera: 4 m<sup>2</sup>, druh pozemku: záhrada a stavba: so s. č. 500, na parcele číslo: XXXX/X, druh stavby: 10/ Rodinný dom, popis stavby: rodinný dom, ktorá bola zverejnená v obchodnom vestníku č. 14/2023 dňa 20.01.2023 pod č. 5/2023, uskutočnila sa na návrh žalovaného 1/ dňa 28.02.2023 a bola organizovaná žalovaným 2/ ako dražobníkom, v ktorej licitátor udelil príklep žalovanému 3/ ako vydražiteľovi a jej priebeh bol osvedčený notárskou zápisnicou č. F. XX/XX, NZ XXXX/XX, F. XXXX/XX je neplatná.

2. Žalobu odôvodnil tým, že bol pôvodným vlastníkom uvedených nehnuteľností. Žalovaný 1/ ako údajný záložný veriteľ navrhol vykonanie ich dobrovoľnej dražby podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, ktorá dražba sa uskutočnila dňa 28.02.2023, organizoval ju žalovaný 2/ ako dražobník, v dražbe licitátor udelil príklep žalovanému 3/ ako vydražiteľovi, cena dosiahnutá vydražením bytu (?) bola podľa jemu dostupných informácií 136 000 eur a priebeh dražby bol osvedčený notárskou zápisnicou č. F. XX/XX, F. XXXX/XX, F. XXXX/XX. Z dôvodu pochybení, resp. opakovaných porušení právnych predpisov dražobníkom a tiež žalovaným 1/ pri doručovaní písomností týkajúcich sa dražby, nemal v zákonnej lehote pred konaním dražby vedomosť o jej konaní, priebehu a nemá doposiaľ ani vedomosť o tom v akom znení vyhotovil notár notársku zápisnicu osvedčujúcu priebeh dražby. Údaje o vykonaní záznamu v príslušnom liste vlastníctva k nehnuteľnostiam, ako aj o vydražiteľovi a v podstate o celom priebehu výkonu záložného práva získal iba z verejne dostupných informácií na internete. V procese prípravy a uskutočnenia vyššie uvedenej dražby došlo podľa jeho názoru k viacerým porušeniam zákona o dobrovoľných dražbách a ku konaniu hrubo porušujúcemu dobré mravy, na základe čoho

došlo k podstatnému zásahu do jeho práv. Za najzávažnejšie porušenie zákona o dobrovoľných dražbách v procese realizácie predmetnej dražby považuje, že a) pohľadávka záložného veriteľa je, resp. bola vymáhaná aj v exekučnom konaní a zároveň aj prostredníctvom výkonu záložného práva, čo považuje za neprípustné, najmä ale nielen z dôvodu navyšovania trov konania ako exekučného, tak aj nákladov dobrovoľnej dražby, b) celková hodnota dražených nehnuteľností, ktoré pozostávali z viacerých nehnuteľností, ktoré je možné užívať samostatne presahovala viac ako 3 krát výšku samotnej pohľadávky, na základe čoho je zrejmé, že nebolo potrebné dražiť všetky nehnuteľnosti, ale iba niektorú z nich, c) postúpenie pohľadávky z právneho predchodcu záložného veriteľa na záložného veriteľa mu nebolo riadne oznámené, d) dražobník doručoval všetky písomnosti v skrátenej 7 dňovej lehote tak, aby nemal možnosť si doručované zásielky prevziať a takto mu doručoval minimálne dražobnú vyhlášku, znalecký posudok a tiež oznámenie o začatí výkonu záložného práva, e) znalecký posudok bol vyhotovený v zrejmom rozpore s platnou právnou úpravou, na základe čoho bola aj hodnota dražených nehnuteľností určená 3 násobne nižšia ako bola reálna hodnota nehnuteľností v danom čase a mieste, teda viacnásobne podhodnotená a obsahuje aj zrejmé chyby ako napr. dostupnosť sietí k nehnuteľnostiam, opis neexistujúcich stavieb a pod., na základe čoho je možné ho označiť za nepravdivý, resp. neúplný, f) žalovaní 1/ a 2/ mu ako dlžníkovi aj napriek jeho opakovaným žiadam neoznámili výšku pohľadávky, ktorej splnenie sa realizovalo prostredníctvom dražby, neposkytli mu žiadnu súčinnosť, nereagovali na jeho žiadosti o oznámenie výšky dlžnej sumy a platobných údajov pre zaplatenie pohľadávky aj napriek tomu, že mohol pohľadávku zaplatiť ešte pred dražbou a predísť tak predaju nehnuteľností na dražbe. Keďže ide o porušenie zákona o dobrovoľných dražbách takej intenzity, čo je samo o sebe dôvodom určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby, podal žalobu o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby. Žalobca až následne súdu predložil výpis z listu vlastníctva č. XXXX pre kat. úz. I., jeho emaily zo dňa 24.2.2023 a 27.2.2023 adresované žalovanému 1/ a tri oznámenia o uložení zásielok od žalovaného 2/ zo dňa 19.12.2022, 24.1.2023 a 7.3.2023.

3. Žalovaný 1/ namietal, že žalobca nepreukázal žiadne porušenia zákona o dobrovoľných dražbách podľa § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách a ani nespochybňuje platnosť záložnej zmluvy, čo by mohlo mať za následok neplatnosť dražby. K jednotlivým námietkam žalobcu uviedol, že žiadny právny predpis nezakazuje, aby veriteľ pristúpil na základe exekučného titulu k návrhu na vykonanie exekúcie a následne (napriek prebiehajúcej exekučnému konaniu) k výkonu záložného práva. Výkon záložného práva sa týka aj nehnuteľností, ktoré boli predmetom zabezpečenia pohľadávky v zmysle záložnej zmluvy. K výkonu záložného práva pristúpil na základe súhlasu žalobcu, ktorý vyjadril uzavretím záložnej zmluvy. Žalobca má evidentne vedomosť o postúpení pohľadávky a o zmene veriteľa, keď ako sám uvádza, žalovaného 1/ kontaktoval za účelom vyčíslenia zostatku dlhu. Subjektívny dojem žalobcu, že cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom nie je adekvátna, nemôže byť relevantným dôvodom pre určenie neplatnosti dražby. On si splnil svoju povinnosť podľa § 12 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách tým, že zabezpečil ocenenie nehnuteľností znalcom. Hodnota nehnuteľností sa dá jednoznačne a presvedčivo určiť až na dražbe, teda na mieste, kde sa stretne dopyt a ponuka. Žalobu preto navrhol zamietnuť. Pripojil návrh na zriadenie exekučného záložného práva, oznámenie o postúpení pohľadávky, úverovú zmluvu, záložnú zmluvu a oznámenie o vykonaní zápisu v katastri nehnuteľností.

4. Žalovaný 2/ namietal, že predpokladom úspechu žalobcu v konaní o určenie neplatnosti dražby je preukázanie kumulatívneho splnenia nasledovných podmienok: porušenie ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách, poškodenie práv žalobcu a príčinná súvislosť medzi porušením ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách a poškodením práv žalobcu. Rovnako namietal, že zo žiadneho právneho predpisu nevyplýva, že by veriteľ pohľadávky nemohol pohľadávku vymáhať v exekučnom konaní a zároveň ako záložný veriteľ nemohol podať návrh na vykonanie dražby dražobníkovi, pričom podľa jemu dostupných informácií žalovaný 1/ ako záložný veriteľ neudelil súdnemu exekútorovi súhlas s predajom predmetu dražby a preto neexistovala žiadna zákonná prekážka na to, aby sa dražba realizovala. Žalobca síce namietal, že hodnota dražených nehnuteľností presahovala viac ako trojnásobok samotnej pohľadávky, uvedené však nepreukázal, pričom netvrdil, že by výška pohľadávky, pre ktorú sa dražba realizovala nespĺňala zákonné minimum stanovené v citovanom ustanovení. Namietal, že podľa jeho informácií si právny predchodca žalovaného 1/ splnil svoju zákonnú povinnosť a žalobcovi postúpenie pohľadávky oznámil. Zo žiadneho platného predpisu nevyplýva, že by žalovaný 2/ nemohol skrátiť úložnú lehotu pri doručovaní zásielok, pričom nepreberanie zásielok bolo zo strany žalobcu účelové a tak sa zásielky považovali za doručené dňom vrátenia aj vtedy keď sa adresát o tom nedozvie. V danom prípade bol predmet dražby ohodnotený znaleckým posudkom, ktorý

vypracoval znalec zapísaný v zozname znalcov a preto si dražobník splnil všetky svoje povinnosti v súvislosti s ohodnotením predmetu dražby, pričom žalobca svoje námietky nepreukázal. Žalobca sa na neho neobrátil so žiadosťou o vyčíslenie pohľadávky, preto ani takejto jeho neexistujúcej žiadosti nemohol vyhovieť a žalobca nepreukázal, že by o vyčíslenie požiadal. Keďže on v celom dražobnom procese postupoval s maximálnou odbornou starostlivosťou, transparentne a v súlade so zákonom o dobrovoľných dražbách a žalobca nepreukázal porušenie žiadneho ustanovenia zákona, nepreukázal vznik ujmy na svojich právach, ktorý mu mal v procese dražby vzniknúť a kauzálny nexus medzi porušením zákona a ujmom, je žaloba žalobcu v celom rozsahu nedôvodná a navrhol ju zamietnuť. Pripojil notársku zápisnicu, oznámenie o dražbe, kópiu obálok, znalecký posudok s prílohami a to objednávkou znaleckého posudku a protokolom o vykonaní ohodnotenia nehnuteľností.

5. Žalovaný 3/ so žalobou uplatneným nárokom nesúhlasil a uviedol, že dňa 28.02.2023 sa zúčastnil dobrovoľnej dražby, kde splnil všetky podmienky určené v oznámení o dobrovoľnej dražbe a nakoľko jeho podanie na predmetnej dražbe bolo najvyššie, bol mu licitátorom udelený príklep. Zákon o dobrovoľných dražbách uvádza v súvislosti s konaním dražby iba dve lehoty, ktoré pri skúmaní obsahu podanej žaloby boli zachované. Pohľadávka pôvodného veriteľa Wüstenrot poisťovňa a.s., ktorá bola pre neplnenie zosplatnená a exekučne vymáhaná od roku 2019, bola na žalovaného 1/ postúpená v roku 2022. Je absurdné tvrdiť, že voľba spôsobu uspokojenia pohľadávky veriteľa dobrovoľnou dražbou môže byť dôvodom neplatnosti dražby najmä ak bolo exekučné záložné právo veriteľa zapísané na listoch vlastníctva v čase konania dražby až 6 v poradí. Ak mal žalobca pochybnosti o tom kto je jeho veriteľom, mohol plniť do notárskej úschovy. Absencia oznámenia o postúpení pohľadávky alebo neperfektnosť takéhoto aktu nemá vplyv na prechod pohľadávky na iného veriteľa. Žalobca sa navyše ani nepokúšal žalovaného 1/ kontaktovať a teda jeho právne postavenie veriteľa akceptoval. Snaha o úhradu dlhu zo strany žalobcu nebola zrejme myslená doslovne, čo vyplýva z obsahu jeho mailov a spôsobu, ktorými tieto žiadosti zasielal.

6. Žalobca sa k vyjadreniam žalovaných nevyjadril.

7. Právni zástupcovia žalovaných na pojednávaní dňa 4.4.2024 na svojich námietkach proti žalobe trvali a navrhli ju zamietnuť, pričom právna zástupkyňa žalovaného 2/ zopakovala, že žalovaný 2/ pri dražbe postupoval s odbornou starostlivosťou a v súlade so zákonom o dobrovoľných dražbách a žalobca nepreukázal porušenie zákona a preto nebol aktívne vecne legitimovaný na podanie predmetnej žaloby.

8. Súd dňa 4.4.2024 pojednával podľa § 180 CSP bez prítomnosti žalobcu, ktorému bolo predvolanie na pojednávanie riadne a včas doručené, pretože o odročenie pojednávania nepožiadaval a ani svoju neúčast neospravedlnil.

9. Súd posúdil podstatné skutkové tvrdenia a právne argumenty žalobcu a žalovaných, oboznámil listinné dôkazy, ktoré neboli protistrane doručené a to aktuálne listy vlastníctva č. XXXX J. XXXX pre k.ú. I., z ktorých považoval za preukázané nasledovné skutočnosti:

10. Z úverovej zmluvy č. 25672196 uzavretej dňa 18.06.2007 medzi Wüstenrot stavebná sporiteľňa a.s. ako veliteľom a žalobcom ako dlžníkom vyplýva že veriteľ sa zaviazal poskytnúť dlžníkovi medziúver vo výške 1 200 000 Sk.

11. Zo záložnej zmluvy uzavretej dňa 18.06.2007 medzi Wüstenrot stavebná sporiteľňa a.s. ako záložným veriteľom a žalobcom ako záložcom vyplýva, že na zabezpečenie pohľadávky z uvedenej úverovej zmluvy bolo zriadené záložné právo na majetok záložcu a to nehnuteľnosti nachádzajúce sa v katastrálnom území I. evidované na liste vlastníctva č. XXX a to: rodinný dom so súpisným číslom XXX F. K. L. XXXX/X a parcely registra „C“ parcela číslo XXXX/X o výmere 51 m<sup>2</sup> druh parcely zastavaná plocha a nádvoria, parcela číslo XXXX/X o výmere 2623 m<sup>2</sup> druh parcely záhrady, parcela číslo XXXX/X o výmere 1002 m<sup>2</sup> druh parcely záhrady, parcela číslo XXXX/X o výmere 864 m<sup>2</sup> druh parcely záhrady a parcela číslo XXXX/X o výmere 106 m<sup>2</sup> druh parcely záhrady. Z čl. III záložnej zmluvy vyplýva, že žalobca súhlasil s tým, aby záložný veriteľ uspokojil svoju pohľadávku výkonom záložného práva predajom zálohu na dobrovoľnej dražbe podľa § 151j Občianskeho zákonníka a zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v prípade ak nebude plniť akékoľvek podmienky dohodnuté v záložnej zmluve a záložný veriteľ bude žiadať okamžité splatenie celého zostatku úveru zabezpečeného touto záložnou zmluvou.

12. Z oznámenia o postúpení pohľadávky zo dňa 07.03.2022 vyplýva že veriteľ ako postupca oznámil žalobcovi, že pohľadávku z predmetnej zmluvy o úvere, ktorú evidoval vo výške 27 777,42 eur postúpil na žalovaného 1/ ako postupníka s tým, že od prevzatia oznámenia je žalobca povinný plniť všetky svoje povinnosti podľa zmluvy žalovanému 1/ ako postupníkovi.

13. Z návrhu žalovaného 1/ zo dňa 03.02.2022 vyplýva, že súdnemu exekútorovi v exekučnom konaní proti žalobcovi ako povinnému navrhol zriadiť exekučné záložné právo na nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcu a zároveň mu oznámil, že neposkytuje súhlas s predajom nehnuteľností.

14. Zo znaleckého posudku číslo 180/2022 zo dňa 07.12.2022, ktoré vypracoval znalec B. J. M. vyplýva, že bola stanovená všeobecná hodnota rodinného domu s.č. 500 na parcele č. XXXX/X, parcely číslo XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X J. XXXX/X v katastrálnom území I. pre účely dobrovoľnej dražby vo výške 102 000 eur. Prílohou znaleckého posudku bola objednávka žalovaného 2/ zo dňa 28.10.2022 na vypracovanie znaleckého posudku a protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľností, z ktorého vyplýva, že ohliadka bola uskutočnená dňa 23.11.2022 o 11.00, pričom rodinný dom bol neprístupný, neobývaný a rozostavaný.

15. Z oznámenia o dražbe zo dňa 18.01.2023 a z verejne dostupného obchodného vestníka vyplýva, že na návrh žalovaného 2/ bolo v Obchodnom vestníku č. 5/2023 zverejnené oznámenie o dobrovoľnej dražbe nehnuteľností evidovaných na liste vlastníctva č. XXX, katastrálne územie: I., obec Lehota, okres Nitra, Okresný úrad Nitra - katastrálny odbor a to: Pozemky parcely registra „C“: parc. číslo: XXXX/X, výmera: 2623 m<sup>2</sup>, druh pozemku: záhrada, parc. číslo: XXXX/X, výmera: 51 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie parc. číslo: XXXX/X, výmera: 1002 m<sup>2</sup>, druh pozemku: záhrada, parc. číslo: XXXX/X, výmera: 4 m<sup>2</sup>, druh pozemku: záhrada, a Stavby: so s. L. XXX, na parcele číslo: XXXX/X, ktorých výlučným vlastníkom bol žalobca a dražobníkom žalovaný 2/.

16. Z odpisu notárskej zápisnice č. F. XX/XXXX, F. XXXX/XXXX, F. XXXX/XXXX spisanej dňa 28.7.2023 notárkou A. N. K. vyplýva, že notárka osvedčila priebeh dražby, ktorej predmetom boli nehnuteľnosti evidované na liste vlastníctva č. XXX, katastrálne územie: I., obec I., O. F., Okresný úrad Nitra - katastrálny odbor a to: Pozemky parcely registra „C“: parc. číslo: XXXX/X, výmera: 2623 m<sup>2</sup>, druh pozemku: záhrada, parc. číslo: XXXX/X, výmera: 51 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie parc. číslo: XXXX/X, výmera: 1002 m<sup>2</sup>, druh pozemku: záhrada, parc. číslo: XXXX/X, výmera: 4 m<sup>2</sup>, druh pozemku: záhrada, a Stavby: so s. č. XXX, F. K. L.: XXXX/X, ktoré boli vo vlastníctve žalobcu, navrhovateľom dražby bol žalovaný 1/, dražobníkom bol žalovaný 2/ a vydražiteľom žalovaný 3/, ktorý urobil najvyššie podanie, vo výške 136 000 eur na základe čoho mu bol udelený príklep, pričom nehnuteľnosti boli znalcom ocenené na 102 000 eur, ktorá cena bola aj najnižším podaním.

17. Z verejne prístupného obchodného vestníka vyplýva, že v Obchodnom vestníku č. 14/2023 zo dňa 3.3.2023 bolo zverejnené oznámenie o výsledku dobrovoľnej dražby, ktorá sa konala dňa 28.2.2023 s tým, že cena predmetu bola odhadnutá na 102 000 eur na základe znaleckého posudku č. 180/2022 zo dňa 7.12.2022 a vydražením bolo dosiahnutých 136 000 eur.

18. Z oznámení o uložení zásielok predložených žalobcom a z kópií obálok predložených žalovaným 2/ vyplýva, že žalovaný 2/ zasielal neúspešne žalobcovi na adresu A. D. XXXX/XX, F. a E. XXXX/XXX, F. s úložnou dobou 7 alebo 10 dní listiny, ktoré si žalobca na pošte neprebral, resp. sa vrátili žalovanému 2/ nevyzdvihnuté s oznámením, že adresát na adrese A. D. XXXX/XX, F. nie je známy a to dňa 2.11.2022 listinu označenú ako VUD, dňa 16.12.2022 znalecký posudok, dňa 23.1.2003 oznámenie o dražbe, dňa 6.3.2023 notársku zápisnicu a dňa 22.03.2023 výzvu. Z emialov žalobcu vyplýva, že kontaktoval žalovaného 1/ dňa 24.2.2023 a 27.2.2023 so žiadosťou o vyčíslenie zostatku a zaplatenie dlžnej sumy v splátkach v snahe zabrániť konaniu dražby.

19. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXXX pre kat. úz. I. zo dňa 6.6.2023 vyplýva, že žalovaný 3/ bol evidovaný ako výlučný vlastníak nehnuteľností parcely registra „C“ parc. č. XXXX/X výmera 612 m<sup>2</sup> záhrada, parc. č. XXXX/X výmera 51 m<sup>2</sup> zastavaná plocha a nádvorie, parc. č. XXXX/X výmera 749 m<sup>2</sup> záhrada, parc. č. XXXX/X výmera 4 m<sup>2</sup> záhrada, parc. č. XXXX/XX výmera 566 m<sup>2</sup> záhrada, parc. č. XXXX/XX výmera 566 m<sup>2</sup> záhrada, parc. č. XXXX/XX výmera 566 m<sup>2</sup> záhrada a rodinného domu so súp. č. 500 na parcele č. XXXX/X, ktoré nadobudol dražbou F.

XX/XX, F. XXXX/XX, F. XXXX/XX, do katastra nehnuteľností bol zapísaný geometrický plán k parc. č. XXXX/X, XXXX/X, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX a na liste vlastníctva je vyznačená plomba na základe V – XXXX/XXXX. Z listov vlastníctva zo 04.04.2024 vyplýva, že parcely zmenili svoju výmeru a ich vlastníckmi sú tretie osoby.

20. Súd zistený skutkový stav posúdil podľa nasledovných právnych predpisov.

21. Podľa § 151a Občianskeho zákonníka, záložné právo slúži na zabezpečenie pohľadávky a jej príslušenstva tým, že záložného veriteľa oprávňuje uspokojiť sa alebo domáhať sa uspokojenia pohľadávky z predmetu záložného práva (ďalej len "záloh"), ak pohľadávka nie je riadne a včas splnená.

22. Podľa § 151j ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak pohľadávka zabezpečená záložným právom nie je riadne a včas splnená, môže záložný veriteľ začať výkon záložného práva. V rámci výkonu záložného práva sa záložný veriteľ môže uspokojiť spôsobom určeným v zmluve alebo predajom zálohu na dražbe podľa osobitného zákona, alebo domáhať sa uspokojenia predajom zálohu podľa osobitných zákonov, ak tento zákon alebo osobitný zákon neustanovuje inak.

23. Podľa § 10 ods. 1 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) (ďalej len „zákon o dobrovoľných dražbách“) v znení účinnom do 30. 06. 2023, písomnosti sa doručujú poštou formou listovej zásielky do vlastných rúk, a ak to nie je možné alebo účelné, doručujú sa iným preukázateľným spôsobom do vlastných rúk osobe, ktorej sú určené. Na doručovanie sa primerane použijú ustanovenia osobitného predpisu.

24. Podľa § 13a ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách, veriteľ je povinný na žiadosť dražobníka poskytnúť potrebnú súčinnosť na zistenie pravosti a výšky pohľadávky.

25. Podľa § 17 ods. 9 zákona o dobrovoľných dražbách, dražobník je povinný na žiadosť dlžníka alebo vlastníka predmetu dražby oznámiť výšku pohľadávky s vyčísleným príslušenstvom a nákladmi dražby. Dražobník je oprávnený toto oznámenie neposkytnúť, ak žiadateľ odmietne preukázať svoju totožnosť.

26. Podľa § 19 ods. 1 písm. g) zákona o dobrovoľných dražbách, dražobník je povinný upustiť od dražby najneskôr do jej začatia ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ a na predmet dražby zaťažený jeho záložným právom bol nariadený s jeho súhlasom výkon rozhodnutia alebo exekučné konanie podľa osobitných predpisov.

27. Podľa § 19 ods. 1 písm. k) zákona o dobrovoľných dražbách, dražobník je povinný upustiť od dražby najneskôr do jej začatia, ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ a dlžník alebo vlastník predmetu dražby pred dražbou zloží dražobníkovi na účely splnenia dlhu sumu rovnajúcu sa pohľadávke s príslušenstvom vrátane nákladov dražby v rozsahu, v akom je povinný ich znášať; dražobník je oprávnený prijať plnenie popri veriteľovi.

28. Podľa § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách, v prípade, ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy alebo boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby zaniká, ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa príklepu okrem prípadu, ak dôvody neplatnosti dražby súvisia so spáchaním trestného činu a zároveň ide o dražbu domu alebo bytu, v ktorom má predchádzajúci vlastník predmetu dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu; v tomto prípade je možné domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty. V prípade spoločnej dražby bude neplatná len tá časť dražby, ktorej sa takýto rozsudok týka (§ 23).

29. Záložné právo slúži na zabezpečenie práva veriteľa na splnenie záväzku dlžníkom, ktorý dlžníkovi vyplýva zo záväzkovo-právneho vzťahu, má k nemu akcesorickú povahu a plní zabezpečovaciu a uhradzovaciu funkciu. Založenie predmetu záložného práva donucuje dlžníka, aby sa s plnením svojho záväzku zbavil záložného práva, ktoré ho obmedzuje pri nakladaní so zálohom. Uhradzovacia funkcia sa prejavuje v možnosti veriteľa dosiahnuť uspokojenie zabezpečenej pohľadávky zo zálohu, ak jeho pohľadávka nie je riadne splnená. V rámci výkonu záložného práva sa záložný veriteľ môže uspokojiť spôsobom určeným v zmluve a to predajom zálohu podľa osobitných zákonov alebo predajom zálohu

na dražbe podľa osobitného zákona, ktorým je zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, ktorý je v praxi často využívaný z dôvodu presunu zodpovednosti za výkon záložného práva zo záložného veriteľa na tretiu osobu – dražobníka. Navrhovateľom dražby je vo väčšine prípadov osoba, ktorá vykonáva záložné právo, teda záložný veriteľ. Vlastnícke právo k predmetu dražby prechádza dražbou na vydražiteľa t.j. na osobu, ktorá urobí najvyššiu ponuku a to okamihom príklepu licitátora pod podmienkou, že zaplatí cenu v stanovenej lehote. Ku dňu zaplattenia tejto ceny zaniká pohľadávka veriteľa v rozsahu jej uspokojenia z výťažku dražby. V prípade ak boli porušené ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách alebo ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy (§ 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách), môže osoba, ktorá tvrdí, že bola na svojich právach dotknutá, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Ide o osobitný druh určovacej žaloby, ktorá musí byť podaná v trojmesačnej prekluzívnej lehote odo dňa príklepu licitátora okrem prípadu ak dôvody neplatnosti dražby súvisia so spáchaním trestného činu a zároveň ide o dražbu domu alebo bytu. Aktívnu legitimáciu na jej podanie má preto každá osoba, ktorá tvrdí, že bola dotknutá na svojich právach porušením ustanovení tohto zákona.

30. V prejednávanej veci nebolo sporné a aj bolo zmluvou o úvere a záložnou zmluvou, ktoré obe boli uzavreté dňa 18.6.2007 preukázané, že žalobca bol dlžníkom na základe zmluvy o úvere uzavretej s veriteľom Wüstenrot stavebná sporiteľňa a.s., pričom na zabezpečenie tohto záväzku uzavrel s veriteľom aj záložnú zmluvu, ktorej predmetom boli nehnuteľnosti v jeho výlučnom vlastníctve, v ktorej vyjadril súhlas s tým, aby záložný veriteľ uspokojil svoju pohľadávku zo zmluvy o úvere predajom týchto nehnuteľností na dobrovoľnej dražbe. V konaní nebolo sporné, že žalobca pohľadávku dobrovoľne neplnil a preto žalovaný 1/ ako záložný veriteľ, na ktorého bola pohľadávka z veriteľa Wüstenrot stavebná sporiteľňa a.s. postúpená, čo bolo aj preukázané oznámením o postúpení, navrhol vykonanie dobrovoľnej dražby, ktorú zrealizoval žalovaný 2/ ako dražobník a príklep na nej dňa 28.02.2023 udelil licitátor žalovanému 3/ ako vydražiteľovi, čo bolo preukázané notárskou zápisnicou, oznámením o výsledku dobrovoľnej dražby a listom vlastníctva.

31. Žalobca, ktorý bol vlastníkom dražených nehnuteľností bez toho, že by spochybňoval platnosť záložnej zmluvy v žalobe tvrdil, že dobrovoľná dražba je neplatná z dôvodu viacerých porušení zákona o dobrovoľných dražbách a z dôvodu konania v rozpore s dobrými mravmi a preto bol v konaní aktívne vecne legitimovaný na podanie žaloby. Konkrétne namietal, že a) pohľadávka záložného veriteľa je, resp. bola vymáhaná v exekučnom konaní a aj prostredníctvom výkonu záložného práva, b) celková hodnota dražených nehnuteľností, ktoré bolo možné užívať samostatne, viac ako 3 krát presahovala výšku samotnej pohľadávky a preto ich bolo možné dražiť samostatne, c) postúpenie pohľadávky z právneho predchodcu záložného veriteľa na záložného veriteľa mu nebolo riadne oznámené, d) dražobník mu doručoval všetky písomnosti v skrátenej 7 dňovej lehote tak, aby nemal možnosť si zásielky prevziať, e) znalecký posudok bol vyhotovený v zrejmom rozpore s platnou právnou úpravou, hodnota dražených nehnuteľností bola viacnásobne podhodnotená, znalecký posudok obsahuje zrejme chyby a preto je nepravdivý, resp. neúplný, f) žalovaní 1/ a 2/ mu napriek jeho žiadostiam neoznámili výšku pohľadávky, neposkytli mu žiadnu súčinnosť hoci mohol pohľadávku zaplatiť ešte pred dražbou a predísť tak predaju nehnuteľností na dražbe. Uvedené tvrdenia žalobcu boli sporné, pretože proti nim žalovaní v celom rozsahu namietali. Na ramenách žalobcu bolo preto dôkazné bremeno na preukázanie tvrdení, že dražba je neplatná, z dôvodov, ktoré tvrdil, ktoré dôkazné bremeno však v konaní neunesol, pretože nepreukázal také konanie, ktoré by malo za následok neplatnosť dobrovoľnej dražby, poškodenie jeho práv a príčinnú súvislosť medzi tým vid' napr. uznesenie Najvyššieho súdu SR zo dňa 15.11.2023 sp. zn. 2Cdo/148/2022 tak, ako to dôvodne namietali žalovaní a preto je jeho žaloba nedôvodná a súd ju zamietol.

32. K jednotlivým námietkam žalobcu súd udáva, že k predaju nehnuteľnosti dobrovoľnou dražbou podľa osobitného zákona, s ktorou žalobca súhlasil v záložnej zmluve, môže prísť aj napriek tomu, že záložným právom zabezpečenú pohľadávku možno uspokojiť iným spôsobom napr. v exekučnom konaní a to aj za stavu, že veriteľ k takémuto konaniu už pristúpil, pretože to nezakazuje žiaden právny predpis a okrem toho v konaní bolo preukázané, že záložný veriteľ neudelil súdnemu exekútorovi súhlas s predajom predmetu dražby a preto neexistovala žiadna zákonná prekážka podľa § 19 ods. 1 písm. g) zákona o dobrovoľných dražbách na to, aby sa dražba realizovala.

33. Zo záložnej zmluvy vyplýva, že žalobca dal súhlas s predajom celého zálohu, ku ktorému mohlo žalovaný 1/ pristúpiť, keďže žalobca nesplácal svoj záväzok riadne a včas. Žalobca nie je pri

výkone záložného práva oprávnený určovať, rozhodovať, či inštruovať veriteľa ktorá nehnuteľnosť má alebo nemá byť predmetom výkonu záložného práva. Okrem toho ani nepreukázal, že by založené nehnuteľnosti bolo možné užívať samostatne, že by ich celková hodnota bola 3 krát vyššia ako výška samotnej pohľadávky tak, ako tvrdil a že by ich preto nebolo potrebné dražiť všetky, ale iba niektorú z nich. Žalobca netvrdil, že by výška pohľadávky, pre ktorú sa držba realizovala nespĺňala zákonné minimum vo výške 2000 eur podľa § 3 ods. 6 zákona o dobrovoľných dražbách.

34. V konaní bolo preukázané a to oznámením o postúpení pohľadávky a emailami žalobcu, že pôvodný záložný veriteľ oznámil žalobcovi podľa § 526 ods. 1 Občianskeho zákonníka, že pohľadávku postúpil podľa § 526 ods. 1 Občianskeho zákonníka na žalovaného 1/ ako záložného veriteľa o čom mal žalobca vedomosť, keďže žalovaného 1/ sám kontaktoval za účelom vyčíslenia zostatku dlhu. Ani v prípade ak by postúpenie pohľadávky nebolo žalovanému oznámené, nemá tento nedostatok vplyv na platnosť postúpenia záväzku, pretože žalobca sa mohol zbaviť dlhu plnením pôvodnému záložnému veriteľovi, pričom v konaní ani nepreukázal, že by mu čokoľvek plnil.

35. Čo sa týka doručovania zásielok počas realizácie dobrovoľnej dražby žalobcovi, v konaní bolo preukázané, že žalovaný 2/ ako dražobník zasielal žalobcovi všetky písomnosti podľa § 10 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z. z. formou listovej zásielky do vlastných rúk na obe jemu známe adresy t.j. aj na adresu jeho trvalého pobytu, kde si ich žalobca buď nepreberal v odbernej lehote alebo sa zásielky vrátili adresátovi nevyzdvihnuté s označením, že žalobca nie je na adrese doručenia známy. Hoci zásielky boli doručované s úložnou dobou 7 alebo 10 dní, proti čomu žalobca namietal, zo žiadneho platného predpisu nevyplýva, že by žalovaný 2/ nemohol túto úložnú lehotu pri doručovaní zásielok skrátiť. Aj poštové podmienky - všeobecná časť Slovenskej pošty v čl. 21. 1. umožňujú odosielateľovi skrátiť a určiť konkrétnu odbernú lehotu s poznámkou „uložiť...dní“. Právo na doručenie zásielky s 18-dňovou odbernou lehotou nie je výslovnou súčasťou žiadneho zákonného práva vyplývajúceho z platnej a účinnej právnej úpravy. Ide o internú úpravu doručovateľa bez opory v príslušnom všeobecne záväznom právnom predpise, keď odberná lehota 18 kalendárnych dní je navyše lehotou maximálnou, nie výlučnou. Odberná lehota poskytuje adresátovi iba informáciu o dĺžke odbernej lehoty pre vyzdvihnutie zásielky na pošte, avšak uvedené nemá vplyv na posúdenie otázky fikcie doručenia písomnosti. V konaní bolo preukázané, že žalovaný 2/ ako dražobník dodržal zákonné lehoty podľa zákona o dobrovoľných dražbách, pretože žalobcovi zaslal znalecký posudok dňa 16.1.2023 a keďže dražba sa konala dňa 28.2.2023 zaslal mu ho najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby podľa § 12 ods. 4 zákona č. 527/2002 Z.z. a aj lehotu na zverejnenie oznámenia o dobrovoľnej dražbe zo dňa 18.1.2023 (§ 17 zákona o dobrovoľných dražbách), ktoré mu zasielal dňa 23.1.2023 t.j. najmenej 15 dní pred otvorením dražby podľa § 17 ods. 2 a 5 zákona o dobrovoľných dražbách. Žalobca v konaní netvrdil, že by mal nejaký objektívny dôvod na to, aby si písomnosti v lehote 7 alebo 10 dní na pošte neprevzal a preto sa všetky písomnosti podľa § 111 ods. 3 CSP považujú za doručené dňom vrátenia nedoručenej zásielky aj keď sa o tom žalobca nedozvedel.

36. Hodnota dražených nehnuteľností bola zistená znaleckým posudkom, ktorý vypracoval znalec zapísaný v zozname znalcov vedenom Ministerstvom spravodlivosti SR, na základe objednávky žalovaného 2/, ktorý si preto splnil svoje povinnosti podľa § 12 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách tým, že zabezpečil ocenenie nehnuteľností znalcom. Žalobca svoje námietky proti znaleckému posudku nepreukázal a jeho subjektívny dojem, že cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom nie je adekvátna, nemôže byť relevantným dôvodom pre určenie neplatnosti dražby. Znalecký posudok bol zo dňa 7.12.2022 a dobrovoľná dražba sa konala dňa 28.2.2023 a preto nebol straší ako 6 mesiacov. (§ 12 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách).

37. Zákon o dobrovoľných dražbách ustanovuje povinnosť veriteľa poskytnúť potrebnú súčinnosť na zistenie pravosti a výšky pohľadávky vo vzťahu k dražobníkovi (§ 13a ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách), na čo nadväzuje povinnosť dražobníka oznámiť dlžníkovi alebo vlastníkovi predmetu dražby výšku pohľadávky s príslušenstvom a nákladmi dražby (§ 17 ods. 9 zákona o dobrovoľných dražbách), ale len na základe ich žiadosti a pri preukázaní totožnosti žiadateľa. V konaní však nebolo preukázané, že by žalobca žiadal žalovaného 2/ ako dražobníka o vyčíslenie pohľadávky. Preukázané bolo iba to, že kontaktoval žalovaného 1/ ako veriteľa dvoma emailami zo dňa 24.2.2023 a 27.2.2023, ktoré mu zaslal bezprostredne pred dátumom plánovanej dražby, hoci mal dostatočný časový priestor ho kontaktovať aj skôr. Žalovaný 1/ ako záložný veriteľ je pritom povinný poskytnúť súčinnosť dlžníkovi podľa § 522 Občianskeho zákonníka v prípade riadneho a včasného poskytnutia plnenia z jeho strany, čo ale nebol prejednávaný prípad vzhľadom na to, že už prebiehal dražobný proces, kedy už nebol

povinný komunikovať so žalobcom ohľadne dobrovoľného splnenia si povinnosti. Žalobca okrem toho ani nepreukázal, že by bol pripravený plniť nároky žalovaného 1/, že by bol pripravený zložiť sumu rovnajúcu sa pohľadávke s príslušenstvom vrátane nákladov dražby dražobníkovi pred dražbou na účely splnenia dlhu, keďže žalovanému 1/ navrhoval iba splácanie dlhu v splátkach.

38. Vykonaným dokazovaním nebolo preto preukázané by zo strany žalovaných prišlo v dražobnom procese k pochybeniam, ktoré by mali za následok neplatnosť dobrovoľnej dražby, práve naopak bol to žalobca, ktorý porušil svoju povinnosť splatiť dlh, v dôsledku čoho došlo k vykonaniu dražby, ktorá má slúžiť na uspokojenie nárokov veriteľa a tretej osobe (vydražiteľovi) nemôže byť táto situácia na ujmu, pretože táto nadobudla majetok, ktorý môže zákonným spôsobom užívať.

39. Podľa § 262 ods. 1 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

40. Podľa § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

41. Týmto rozhodnutím sa konanie končí a preto súd rozhodol aj o nároku na náhradu trov konania podľa § 262 ods. 1 CSP. Žalovaní 1/ až 3/ boli v konaní celom úspešní a preto im patrí nárok na náhradu trov konania podľa § 255 ods. 1 CSP a keďže nikto netvrdil a ani súd nevzhladol žiadne dôvody hodné osobitného zreteľa podľa § 257 CSP, pre ktoré by im tento nárok nemal priznať, rozhodol, že žalovaní 1/ až 3/ majú proti žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. O výške trov rozhodne do 60 dní od právoplatnosti tohto rozsudku vyšší súdny úradník samostatným uznesením podľa § 262 ods. 2 CSP.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom Okresného súdu Nitra na Krajský súd v Nitre. (§ 362 ods. 1 CSP)

V odvolaní sa uvedie, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis a spisová značka tohto konania. (§ 127 ods. 1 a ods. 2 CSP) V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). (§ 363 CSP)

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

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že a) neboli splnené procesné podmienky, b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. (§ 365 ods. 1 CSP)

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

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

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