

Súd: Okresný súd Brezno  
Spisová značka: 5C/41/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6319202770  
Dátum vydania rozhodnutia: 20. 10. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Anna Hýseková  
ECLI: ECLI:SK:OSBR:2020:6319202770.5

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Brezno, sudkyňou JUDr. Annou Hýsekovou, v právnej veci žalobcu T. A., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom K., Y. XX/XX zast. N. A., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom K., Y. XX/XX proti žalovaným 1) SPRACOVANIE ÚČTOVNÍCTVA, s.r.o., Bratislava - mestská časť Petržalka, Kremnická 26, IČO 50 223 364, 2) Auctio Group, s.r.o., Bratislava - mestská časť Ružinov, Sabinovská 1903/8 a 3) M.. V. Q., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom I., O. XXX/X o neplatnosť dražby takto

### rozhodol:

- I. Súd žalobu **z a m i e t a**.
- II. Žalovanému v rade 1) sa náhrada trov konania **n e p r i z n á v a**.
- III. Žalovanému v rade 2) sa náhrada trov konania **n e p r i z n á v a**.
- IV. Žalovanému v rade 3) sa **p r i z n á v a** nárok na náhradu trov konania **voči žalobcovi** v plnom rozsahu.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa podanou žalobou, ktorá bola na Okresnom súde Brezno osobne podaná dňa 09. 12. 2019 domáha určenia neplatnosti dražby. Žalobu odôvodňuje tým, že na základe návrhu veriteľa, s jeho odvolaním sa na zmluvu o zriadení záložného práva, vykonal dražobník dražbu nehnuteľností pôvodne vo výlučnom vlastníctve žalobcu aj napriek informatívnej poznámke v liste vlastníctva o súdnom konaní o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia a určenie neplatnosti úkonov, neprijateľnosti zmluvných podmienok a iné na okresnom súde, v obvode ktorého sa predmet dražby nachádza. Jedná sa o predmet dražby zapísaný na liste vlastníctva č. XX, vedenom Okresným úradom Brezno - katastrálnym odborom pre okres K., obec B. kat. úz. B. ako stavba súp. č. XX postavená na parcele registra "C" č. XXX, druh stavby rekreačná chata a pozemky parcela registra "C" č. XXX o výmere 342 m<sup>2</sup> - zastavaná plocha a nádvorie a parcela registra "C" č. XXX o výmere 51 m<sup>2</sup> - zastavaná plocha a nádvorie v spoluvlastníckom podiele žalobcu ?. Dražba sa uskutočnila dňa 05. 08. 2019 v sídle notárskej kancelárie JUDr. Štefana Demiana a jej priebeh bol osvedčený Notárskou zápisnicou N 250/2019, Nz 24675/2019, NCRIs 25282/2019, z ktorej vyplýva, že dobrovoľná dražba bola úspešná a predmet dražby bol vydražený za cenu 25 000,-Eur. Vydražiteľom sa stal žalovaný v rade 3). Podľa žalobcu ohodnotenie predmetu dražby nezodpovedná všeobecnej hodnote nehnuteľností v mieste a čase konania dražby, keď znalec predmet dražby ocenil na 49 200,-Eur, ale cena podobných nehnuteľností v danej lokalite sa pohybuje od 59 000,-Eur do 71 000,-Eur), pochybil aj notár, ktorý v notárskej zápisnici neuvádza, ktorý účastník presne v akej čiastke zložil dražobnú zábezpeku, k notárskej zápisnici nie je doložený ani zoznam účastníkov dražby, okresný úrad - katastrálny odbor nepreveril reálne vykonanie úhrady dražobnej ceny. Neoprávneného konania sa dopustil aj M.. B. Z. ktorý mal so žalobcom podpísanú Dohodu o zriadení predkupného práva a túto nedodržel. Žalobca už predložil súdu žalobu k

ochrane jeho práv na bývanie a k ochrane pred nezákonným konaním veriteľa, dražobníka a notára voči nemu a jeho rodine, ktorú okresný súd vedie pod sp.zn. 9C/21/2019. Krajský súd v Banskej Bystrici po odvolaní žalobcu potvrdil napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie, ktorým návrh žalobcov na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol. Navrhovateľ dražby nedodrжал ustanovenie § 7 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách. Navrhovateľ dražby ani pôvodný veriteľ B.. V. nerešpektovali písomnú výzvu žalobcu zo dňa 15. 05. 2019 na vysporiadanie vzájomných finančných záväzkov medzi sebou súvisiacich s nadobudnutím a sprevádzkovaním kaviarne Západ s.r.o. v Brezne. Žalobca a B. V. sa v minulosti dohodli na prenájme kaviarne pre žalobcu, ktorý následne so súhlasom B. V. priestory zrekonštruoval, zainvestoval z vlastných finančných zdrojov cca 40 000,-Eur a následne aj ďalších 30 000,-Eur, ktoré boli požičané od B.. V.. B. V. postúpil pohľadávku 30 000,-Eur na žalovaného v rade I), ktorý vyvolal dražobné konanie voči žalobcovi. Žalobca sa snažil už viackrát písomnou formou kontaktovať B. V. vo veci mimosúdnej dohody, ale neúspešne. Obrátil sa na neho s návrhom o vzájomný zápočet pohľadávok a záväzkov tak, aby žalobcom investovaných vlastných 40 000,-Eur a pôžička od B.. V. vo výške 30 000,-Eur bola vynulovaná, na základe čoho sa tak dražobné konanie mohlo stať neaktuálne a vzájomné finančné vzťahy vysporiadané. Zrušilo by sa aj konanie žalovaného v rade 1) a odvolali všetky dražobné aktivity. Na uvedenú výzvu B.. V. ani žalovaný v rade I) nereagovali. Vydražiteľ sa domohol vypratania nehnuteľnosti napriek tomu, že nemá žiadny exekučný titul na vypratanie žalobcu z jeho obydľia, ktoré je ústavou chránené. Žiadal, aby v súvislosti s neplatnosťou dražby súd podrobil kontrole zmluvu o zriadení záložného práva, zmluvu o vykonaní dražby, vyžiadal od dražobníka oprávnenie na výkon dražieb, poisťnú zmluvu, dôkazy o zverejnení dražby, o termíne a úhrade dražobnej zábezpeky a celej vydraženej ceny predmetu dražby, ďalej aby súd trval na preukázaní vzájomných plnení medzi žalobcom a žalovaným v rade 1), uložil žalovanému v rade 1) doložiť vyčíslenie finančného rozboru istiny za zmluvu, vykonať výsluch žalovaného v rade 1). Z vyššie uvedených dôvodov žiadal, aby súd určil, že dražba vyššie uvedenej nehnuteľnosti je neplatná a zároveň žiadal, aby súd nariadil neodkladné opatrenie, ktorým by žalovanému v rade 3) do právoplatného skončenia konania zakázal nakladať s nehnuteľnosťou a uložil povinnosť znášať užívanie nehnuteľnosti.

2. Ako dôkazy doložil oznámenie o postúpení pohľadávok zo dňa 21. 08. 2018, výpis z LV č. XX, notársku zápisnicu N 250/2019, Nz 24675/2019, NCRIs 25282/2019 zo dňa 05. 08. 2019, oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe, výzvu na odovzdanie predmetu dražby, zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 06. 12. 2016 s dodatkom zo dňa 28. 07. 2017. Zároveň žiadal vykonať dôkaz výsluchom žalovaného v rade 1)/veriteľa.

3. Súd návrh na nariadenie neodkladného opatrenia uznesením č.k. 5C/41/2019-59 zo dňa 07. 01. 2020, právoplatným dňa 29. 01. 2020, zamietol z dôvodu, že k opakovanej dražbe došlo dňa 05. 08. 2019, pričom samotná žaloba o neplatnosť dražby bola na súd osobne podaná dňa 09. 12. 2019. V nehnuteľnosti - rekreačnej chate, ktorá bola predmetom opakovanej dražby nemá a ani v čase dražby nemal žalobca evidovaný trvalý pobyt, preto bolo možné podať žalobu na neplatnosť dobrovoľnej dražby iba v lehote 3 mesiacov od udelenia príklepu, ktorý bol udelený dňa 05. 08. 2019, inak toto právo domáhať sa neplatnosti dražby zaniklo (§ 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z.). Vzhľadom na to, že žaloba nebola podaná v zákonom stanovenej lehote nebol dôvod na to, aby súd neodkladným opatrením dočasne upravoval pomery medzi stranami sporu, a preto návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol v celom rozsahu. Dňa 20. 04. 2020 bolo súdu doručené vyjadrenie žalobcu, v ktorom opätovne žiadal nariadiť neodkladné opatrenie v tom istom znení a z tých istých dôvodov, ktoré boli uvedené aj v návrhu doručenom súdu spolu so žalobou. Súd preto vyzval žalobcu, aby oznámil, či na tomto návrhu na vydanie neodkladného opatrenia trvá vzhľadom na to, že v ňom neuvádza žiadne nové skutočnosti a súd už o takomto návrhu rozhodol uznesením č.k. 5C/41/2019-59 zo dňa 07. 01. 2020, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 29. 01. 2020. Dňa 04. 06. 2020 bolo na tunajší súd osobne podané vyjadrenie žalobcu k vyjadreniu žalovaných, v ktorom opätovne uvádza, že žiada, aby súd nariadil predmetné neodkladné opatrenie. Z týchto dôvodov súd uznesením č.k. 5C/41/2019-168 zo dňa 11. 06. 2020 konanie o neodkladnom opatrení zastavil. Proti tomuto uzneseniu podal žalobca odvolanie. Krajský súd v Banskej Bystrici uznesením č.k. 15Co/63/2020-197 zo dňa 12. 08. 2020 uznesenie okresného súdu potvrdil.

4. Súd výzvou zo dňa 08. 01. 2020 vyzval žalobcu, aby v lehote 10 dní uviedol, či trvá na podanej žalobe alebo ju berie späť, keď po predbežnom právnom posúdení dospel k záveru, že žaloba je zjavne nedôvodná (bola podaná po zákonom stanovenej lehote). V podaní zo dňa 17. 02. 2020 žalobca uviedol, že na podanej žalobe trvá, chce, aby sa riešil jeho problém.

5. Žalovaný v rade 1) vo svojom vyjadrení k žalobe uviedol, že žalobca zmeškal zákonom danú trojmesačnú prekluzívnu lehotu na podanie žaloby. Predmetom sporu a žaloby je neplatnosť dražby, ktorá bola uskutočnená dňa 05. 08. 2019, čo bol aj deň udelenia príklepu. Podanie žalobcu považuje za nepodložené a neexistuje žiaden relevantný argument ani dôkaz, pre ktorý by súd mal rozhodnúť v prospech žalobcu, ak by sa predmetnou vecou ďalej zaoberal. Žalobca nepodložil žiadnym relevantným dôkazom jeho argumenty a neustál ani obsahovú stránku žaloby, že predmetná dobrovoľná dražba bola v rozpore s ustanoveniami zákona o dobrovoľných dražbách. Z týchto dôvodov žiadal žalobu zamietnuť.

6. Žalovaný v rade 2), ktorému bola žaloba doručená do vlastných rúk sa k žalobe nevyjadril.

7. Žalovaný v rade 3) vo vyjadrení k žalobe uviedol, že nárok neuznáva v celom rozsahu. Žaloba bola súdu doručená dňa 09. 12. 2019 a dražba sa konala 05. 08. 2019, kedy došlo aj k vydraženiu (udeleniu príklepu). V zmysle zákona je možné podať žalobu o neplatnosť dražby iba v lehote 3 mesiacov odo dňa udelenia príklepu, čo v tomto prípade bolo možné do dňa 05. 11. 2019. Žaloba v tejto lehote nebola podaná, preto toto právo zaniklo a súd na to musí prihliadnuť z úradnej povinnosti. Okresný úrad Brezno - katastrálny odbor ako správny orgán ho na základe príklepu na dražbe zapísal ako vlastníka nehnuteľností, ktoré boli predmetom dražby. Tento postup považuje za správny, pretože správny orgán nie je oprávnený rozhodovať o neplatnosti dražby. Cenu za predmet dražby uhradil riadne a včas. Predmetom dražby bol spoluvlastnícky podiel k celku a ak by sa oceňovala celá nehnuteľnosť, cena by bola 98 400,-Eur, čo prevyšuje odhad uvedený žalobcom. Žalobca v žalobe namieta platnosť dražby poukazom na § 343 ods. 3 Občianskeho zákonníka, ktorý však dané ustanovenie neobsahuje. Nešpecifikuje akého neoprávneného konania sa mal dopustiť pán Z. s ktorým mal mať údajne podpísanú Dohodu o zriadení predkupného práva. Žalobca sa neunúva svoje tvrdenia čímkoľvek preukázať. Na str. 4 žaloby bez akýchkoľvek argumentov spochybňuje počet účastníkov dražby a úplne účelovo a iracionálne uvádza, že mu nie je zrejmé akú výšku zábezpeky zložil ten-ktorý účastník dražby. Pri čítaní str. 3 notárskej zápisnice s porozumením je zrejmé, že dražobná zábezpeka bola 5 000,-Eur a musel ju zložiť každý, kto sa chcel zúčastniť dražby. Predmet dražby bol preberaný za prítomnosti notárky, pani A. (so žalobcom nekomunikoval, keďže na neho nemá kontakt) vyzýval na stretnutie u notárky odlišnej od notára, ktorý vypracoval notársku zápisnicu (keďže sa o ňom vyjadrovala s dešpektom). Pani A. najskôr súhlasila s navrhnutým postupom, potom sa spoločného stretnutia nezúčastnila. Na návrh na opätovné stretnutie reagovala tak, že až po sviatkoch, potom hovorila, že má rodinné problémy. Jednoducho pani A. jedno v žalobe píše a iné skutočne robí. Z týchto dôvodov žiadal žalobu zamietnuť a priznať mu náhradu trov konania.

8. Žalobca vo vyjadrení k vyjadreniam žalovaných uviedol, že žalovaní si vzájomne chránia svoje finančné záujmy z predmetnej dražby. V započítaní vzájomných pohľadávok vstupuje do hry spol. Lecturing, s.r.o., ktorej jediným vlastníkom je B. V. ktorý riešil prenájom kaviarne Západ a financoval pôžičky pre jej rekonštrukciu pre rodinných príslušníkov žalobcu. Vo zvyšku zotrval na svojich tvrdeniach uvedených v žalobe.

9. Stranám sporu bola doručená výzva, aby sa vyjadrili, či súhlasia s tým, aby bolo vo veci rozhodnuté bez nariadenia pojednávania spolu s poučením, že ak tlačivo v určenej lehote nezašlú, bude súd predpokladať, že nemajú námietky voči tomu, aby bolo vo veci rozhodnuté bez nariadenia pojednávania. Žalobca aj žalovaný v rade 3) súhlasili s rozhodnutím veci bez nariadenia pojednávania. Žalovaný v rade 1) ani žalovaný v rade 2) sa písomne nevyjadrili. Súd preto vo veci rozhodol bez nariadenia pojednávania podľa § 177 ods. 2 písm. b) Civilného sporového poriadku (ďalej len "CSP"), keď mal za to, že strany sporu s takýmto postupom súhlasili a zároveň nešlo o zložitú právnu posúdenie veci, vykonal dokazovanie listinnými dokladmi nachádzajúcimi sa v súdnom spise, najmä oznámením o opakovanej dobrovoľnej dražbe, notárskou zápisnicou N 250/2019, Nz 24675/2019, NCRIs 25282/2019 zo dňa 05. 08. 2019, lustráciou v Registri obyvateľov SR, LV č. XX, výzvou na odovzdanie predmetu dražby, žalobou sp.zn. 2C/40/2019 a spisom sp.zn. 9C/21/2019.

10. Podľa § 2 písm. a), f) zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, na účely tohto zákona sa rozumie dražbou verejné konanie, ktorého účelom je prechod vlastníckeho práva alebo iného práva k predmetu dražby, konané na základe návrhu navrhovateľa, pri ktorom sa licitátor obracia na vopred neurčený okruh osôb prítomných na vopred určenom mieste s výzvou na podávanie ponúk a pri ktorom na osobu, ktorá urobí najvyššiu ponuku, prejde príklepom licitátora vlastnícke alebo iné

právo k predmetu dražby, alebo verejné konanie, ktoré bolo licitátorom ukončené z dôvodu, že nebolo urobené ani najnižšie podanie, príklepom úkon licitátora spočívajúci v klepnutí kladivkom, čím dochádza za ustanovených podmienok k prechodu vlastníckeho práva alebo iného práva k predmetu dražby.

11. Podľa § 20 ods. 7 zákona o dobrovoľných dražbách, draží sa, ak účastníci dražby robia vyššie podanie. Ak nebolo cez dvojité výzvu a vyhlásenie licitátora: "Ak neurobí niekto z prítomných účastníkov dražby podanie vyššie, ako bolo podanie naposledy urobené účastníkom dražby (označenie účastníka dražby, ktorý urobil najvyššie podanie), udelím mu príklep" urobené vyššie podanie, oznámi licitátor ešte raz posledné podanie a po tretej výzve vykoná príklep účastníkovi dražby, ktorý urobil najvyššie podanie. Svojím podaním je účastník dražby viazaný.

12. Podľa § 20 ods. 11 zákona o dobrovoľných dražbách, udelením príklepu je dražba ukončená.

13. 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).

14. Podľa § 583 Občianskeho zákonníka, k zániku práva preto, že nebolo uplatnené v určenom čase, dochádza len v prípadoch uvedených v zákone. Na zánik súd prihliadne, aj keď to dlžník nenamietne.

15. Čas je významnou právnou skutočnosťou a osobitný význam nadobúda vtedy, ak s márnym uplynutím času je spájaný zánik práva, teda ak existencia práva je viazaná na jeho uplatnenie na príslušnom orgáne. V prípade neuplatnenia práva v určenom čase, jeho uplynutie má za následok zánik práva a právnym dôsledkom je, že príslušný orgán, ktorý o práve rozhoduje, musí na tento zánik prihliadnuť z úradnej povinnosti a nie je možné ani aplikovať ustanovenie § 3 ods.1 Občianskeho zákonníka, pretože právo, do ktorého malo byť zasiahnuté už zaniklo. Týmto sa tento inštitút - preklúzia odlišuje od premlčania, pri ktorom uplynutie premlčacej doby má za následok zmenu charakteru existujúceho práva na tzv. naturálne právo, ale pri preklúzii toto právo zaniká. Právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby musí dotknutá osoba uplatniť do troch mesiacov od udelenia príklepu. Táto trojmesačná lehota je prekluzívnou lehotou a ak v rámci jej plynutia nepodá oprávnená osoba žalobu, jej právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby zaniká.

16. Z vykonaného dokazovania považoval súd za preukázané, že žalobca bol podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. XX, vedenom Okresným úradom Brezno - katastrálnym odborom pre okres K., obec B., kat. úz. B. ako stavba súp. č. XX postavená na parcele registra "C" č. XXX, druh stavby rekreačná chata a pozemky parcela registra "C" č. XXX o výmere 342 m<sup>2</sup> - zastavaná plocha a nádvorie a parcela registra "C" č. XXX. o výmere 51 m<sup>2</sup> - zastavaná plocha a nádvorie v spoluvlastníckom podiele ?.

17. Podľa notárskej zápisnice N 250/2019, Nz 24675/2019, NCRIs 25282/2019 spísanej dňa 05. 08. 2019 v notárskej kancelárii JUDr. Štefana Demiana - osvedčenia o priebehu opakovanej dražby (ďalej len "osvedčenie") bola prvá opakovaná dražba vykonaná dňa 05. 08. 2019 v zasadacej miestnosti notárskej kancelárie JUDr. Demiana ako dražobnej miestnosti v čase o 10:00 hod. Predmetom prvej opakovanej dražby boli nehnuteľnosti zapísané na LV č. XX., vedenom Okresným úradom Brezno - katastrálnym odborom pre okres K., obec B., kat. úz. B. ako stavba súp. č. XX postavená na parcele registra "C" č. XXX., druh stavby rekreačná chata a pozemky parcela registra "C" č. XXX o výmere 342 m<sup>2</sup> - zastavaná plocha a nádvorie a parcela registra "C" č. XXX o výmere 51 m<sup>2</sup> - zastavaná plocha a nádvorie v spoluvlastníckom podiele ?. Dražby sa zúčastnili 7 účastníci a podľa osvedčenia sa jej zúčastnila aj p. A. (str. 7), ktorá uviedla, že na súd podala žalobu o neplatnosť záložnej zmluvy, preto sa dražba nemá konať. Na otázku licitátora, či vie preukázať nariadenie neodkladného opatrenia uviedla, že má iba uznesenie na zaplatenie súdneho poplatku (str. 8). Podľa čl. IV. osvedčenia licitátor udelením príklepu vyhlásil, že predmet dražby vydražil a vydražiteľom sa stal žalovaný v rade 3). Podľa čl. VI. nikto z prítomných nevzniesol námietky voči priebehu dražby. V tomto článku sa nachádza aj poučenie

podľa § 21 ods. 2 až 6 zákona o dobrovoľných dražbách - kedy, kto a za akých podmienok sa môže domáhať na súde určenia neplatnosti dražby. V tomto poučení je jasne uvedené, že je tak možné urobiť do troch mesiacov od udelenia príklepu, inak toto právo zaniká 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.

18. Žalobca bol výzvou (bez uvedenia dátumu) vyzvaný žalovaným v rade 2) na odovzdanie predmetu dobrovoľnej dražby, ktoré sa malo uskutočniť dňa 10. 09. 2019 v prítomnosti notára na mieste, kde sa predmet dobrovoľnej dražby nachádza.

19. Podľa odpovede na lustráciu v Registri obyvateľov SR má žalobca odo dňa 31. 08. 1993 vedený trvalý pobyt na adrese K., Y. XX/XX.

20. Zo spisu tunajšieho súdu sp.zn. 9C/21/2019 súd zistil, že dňa 07. 06. 2019 bol na tunajší súd osobne podaný návrh označený ako "Žaloba - návrh na vydanie nariadenia neodkladného opatrenia zdržať sa výkonu záložného práva a úkonov smerujúcich k realizácii dobrovoľnej dražby." Ako žalobca bol uvedený žalobca v tomto konaní (T. A. a ako žalovaní boli uvedení navrhovateľ dražby (žalovaný v rade 1) v tomto konaní) a dražobník (žalovaný v rade 2) v tomto konaní). Žalobca žiadal, aby súd nariadil neodkladné opatrenie v znení:

„Žalovaný 1/ je povinný zdržať sa výkonu záložného práva formou predaja na dražbe, priamym predajom akejkoľvek tretej osobe, predajom formou verejnej obchodnej súťaže ako aj prenajatím nehnuteľnosti (ani jej časti) podľa: Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 21. 12. 2018 na :

1. zapísané na liste vlastníctva č. XXXX., vedenom Okresným úradom Brezno, Katastrálnym úradom, okres K., obec K., v katastrálnom území K. ako:

Byt č. XX. na X. p., vo vchode XX bytového domu OBYTNÝ DOM OČ. XX, XX, XX so súpisným číslom XX, ktorý je postavený na parcele registra "C" KN s parcelným číslom XXXX/XX, na parcele registra "C" KN s parcelným číslom XXXX/XX a parcele registra "C" KN s parcelným číslom XXXX/XX, právny vzťah k parcelám, na ktorých leží stavba XX je evidovaný na listoch vlastníctva č. XXXX a č. XXXX, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a na príslušenstve o veľkosti: 7957/433624, spoluvlastnícky podiel o veľkosti 7957/867248 k nehnuteľnosti zapísanej na liste vlastníctva č. XXXX, vedenom Okresným úradom Brezno, Katastrálnym úradom, okres K., obec K., v katastrálnom území K., ako parcela registra "C" KN s parcelným číslom XXXX/XX o veľkosti 279 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku XXXX/XX je evidovaný na liste vlastníctva č. XXXX, spoluvlastnícky podiel o veľkosti 7957/867248 k nehnuteľnostiam zapísaným na liste vlastníctva č. XXXX, vedenom Okresným úradom Brezno, Katastrálnym úradom, okres K. obec K., v katastrálnom území K., ako parcela registra "C" KN s parcelným číslom XXXX/XX o veľkosti 264 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku XXXX/XX je evidovaný na liste vlastníctva č. XXXX, parcela registra "C" KN s parcelným číslom XXXX/XX o veľkosti 264 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku XXXX/XX je evidovaný na liste vlastníctva č. XXXX

.2. zapísané na liste vlastníctva č. XX., vedenom Okresným úradom Brezno, Katastrálnym úradom, okres K., obec B., v katastrálnom území B., ako: Stavba so súpis. číslom XX., stavba na pozemku parcela registra "C" KN s parcelným číslom XXX, druh stavby: iná budova, popis stavby: rekreačná chata, parcela registra "C" KN s parcelným číslom XXX o veľkosti 342 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, parcela registra "C" KN s parcelným číslom XXX o veľkosti 51 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie vrátane príslušenstva a to až do právoplatného ukončenia konania vo veci samej.

I. Žalovaný 2/ je povinný zdržať sa úkonov smerujúcich k realizácii dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti :

1. zapísané na liste vlastníctva č. XXXX, vedenom Okresným úradom Brezno, Katastrálnym úradom, okres K., obec K., v katastrálnom území K. ako :

Byt č. XX. na X p. vo vchode XX bytového domu OBYTNÝ DOM OČ. XX, XX, XX so súpisným číslom XX, ktorý je postavený na parcele registra "C" KN s parcelným číslom XXXX/XX, na parcele registra "C" KN s parcelným číslom XXXX/XX a parcele registra "C" KN s parcelným číslom XXXX/XX, právny vzťah k parcelám, na ktorých leží stavba XX je evidovaný na listoch vlastníctva č. XXXX. a

č. XXXX, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a na príslušenstve o veľkosti: 7957/433624, spoluvlastnícky podiel o veľkosti 7957/867248 k nehnuteľnosti zapísanej na liste vlastníctva č. XXXX, vedenom Okresným úradom K., Katastrálnym úradom, okres K., obec K., v katastrálnom území K., ako parcela registra "C" KN s parcelným číslom XXXX/XX o veľkosti 279 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku XXXX/XX je evidovaný na liste vlastníctva č. XXXX, spoluvlastnícky podiel o veľkosti 7957/867248 k nehnuteľnostiam zapísaným na liste vlastníctva č. XXXX vedenom Okresným úradom Brezno, Katastrálnym úradom, okres K., obec K., v katastrálnom území K., ako parcela registra "C" KN s parcelným číslom XXXX/XX o veľkosti 264 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku XXXX/XX je evidovaný na liste vlastníctva č. XXXX, parcela registra "C" KN s parcelným číslom XXXX/XX o veľkosti 264 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku XXXX/XX je evidovaný na liste vlastníctva č. XXXX

2. zapísané na liste vlastníctva č. XX, vedenom Okresným úradom Brezno, Katastrálnym úradom, okres K. obec B., v katastrálnom území B., ako:

Stavba so súpis. číslom XX, stavba na pozemku parcela registra "C" KN s parcelným číslom XXX, druh stavby: iná budova, popis stavby: rekreačná chata, parcela registra "C" KN s parcelným číslom XXX o veľkosti 342 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, parcela registra "C" KN s parcelným číslom XXX o veľkosti 51 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie vrátane príslušenstva a to až do právoplatného ukončenia konania vo veci samej.

III. Súd ukladá žalobcovi povinnosť, aby do 30 dní od právoplatnosti tohto uznesenia podal návrh na začatie konania vo veci samej - návrh na určenie neplatnosti zmluvy o zriadenie záložného práva k nehnuteľnostiam z 21. 12. 2016 uzavretej medzi žalobcom a žalovaným 1./" Uznesením č.k. 9C/21/2019-59 zo dňa 26. 06. 2019 bol tento návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietnutý v celom rozsahu. Proti tomuto rozhodnutiu podal žalobca odvolanie a Krajský súd v Banskej Bystrici uznesením č.k. 12Co/150/2019-136 zo dňa 27. 08. 2019 uznesenie okresného súdu potvrdil. Rozhodnutie tak nadobudlo právoplatnosť dňa 20. 09. 2019. Predmetom konania pod sp.zn. 9C/21/2019 bol iba návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, neobsahoval aj žalobný návrh vo veci samej.

21. Vzhľadom na skutočnosť, že viaceré podania, ktoré boli zo strany žalobcu doručené súdu obsahovali aj inú spisovú značku (2C/40/2019) súd si pripojil žalobu, na podklade ktorej prebieha dané konanie. Zo žaloby bolo zistené, že bola na tunajší súd podaná dňa 26. 11. 2019 žaloba o určenie neplatnosti dražby, kde sú ako strany sporu uvedené tie isté osoby ako v tomto súdnom konaní. Predmetom konania je určenie neplatnosti dražby, a to bytu Predmetom konania je určenie neplatnosti dražby nehnuteľnosti, a to bytu č.XX na X . p. vo vchode XX bytového domu OBYTNÝ DOM OČ.XX, XX, XX so súpisným číslom XX, ktorý je postavený na parcele registra "C" KN s parcelným číslom XXXX/XX, na parcele registra "C" KN s parcelným číslom XXXX/XX. a parcele registra "C" KN s parcelným číslom XXXX/XX., právny vzťah k parcelám, na ktorých leží stavba XX je evidovaný na listoch vlastníctva č.. a č. XXXX, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a na príslušenstve o veľkosti: 7957/433624, spoluvlastnícky podiel o veľkosti 7957/867248 k nehnuteľnosti zapísanej na liste vlastníctva č. XXXX, vedenom Okresným úradom Brezno, Katastrálnym úradom, okres K., obec K., v katastrálnom území K., ako parcela registra "C" KN s parcelným číslom XXXX/XX o veľkosti 279 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku XXXX/XX je evidovaný na liste vlastníctva č. XXXX, spoluvlastnícky podiel o veľkosti 7957/867248 k nehnuteľnostiam zapísaným na liste vlastníctva č. XXXX vedenom Okresným úradom Brezno, Katastrálnym úradom, okres K., obec K., v katastrálnom území K., ako parcela registra "C" KN s parcelným číslom XXXX/XX. o veľkosti 264 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku XXXX/XX je evidovaný na liste vlastníctva č. XXXX., parcela registra "C" KN s parcelným číslom XXXX/XX o veľkosti 264 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku XXXX/XX je evidovaný na liste vlastníctva č. XXXX, ktorého spoluvlastníkom v pomere ? bol žalobca vykonaná žalovaným v rade 2) na návrh žalovaného v rade 1) dňa 30. 10. 2019, ktorej priebeh bol osvedčený Notárskou zápisnicou N 334/2019, Nz 37380/2019, NCRIs 38196/2019 zo dňa 30. 10. 2019 vyhotovenou notárom JUDr. Štefan Demian, notár so sídlom Brezno, Boženy Němcovej 14. Predmetom konania je tak určenie neplatnosti dražby k inej nehnuteľnosti.

22. Zákon o dobrovoľných dražbách dáva osobám, ktoré boli vykonaním dražby dotknuté na svojich právach možnosť domáhať sa na súde určenia jej neplatnosti. Musia byť však splnené zákonné

podmienky, a to, že ide o osobu, ktorá bola dotknutá na svojich právach, táto namieta neplatnosť záložnej zmluvy alebo porušenie ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách a podá žalobu v stanovenej trojmesačnej lehote odo dňa príklepu. V prípade kumulatívneho (súčasného) splnenia dvoch podmienok: a) dôvody neplatnosti dražby súvisia so spáchaním trestného činu a b) ide o dražbu domu alebo bytu, v ktorom má predchádzajúci vlastník predmetu dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt, je možné domáhať sa určenia neplatnosti dražby aj po uplynutí zákonom stanovenej lehoty.

23. Súd preto zisťoval, či bola žaloba podaná v zákonom stanovenej lehote. Z doložených dokladov jednoznačne vyplýva, že dražba sa konala dňa 05. 08. 2019. Na tejto dražbe bol toho istého dňa udelený aj príklep. Posledným dňom, kedy bolo možné podať žalobu na určenie neplatnosti dražby tak bol deň 05. 11. 2019. Samotná žaloba bola na súd osobne podaná dňa 09. 12. 2019, teda viac ako mesiac po uplynutí zákonom stanovenej prekluzívnej lehoty. Predmetom dražby bola rekreačná chata súp. č. XX nachádzajúca sa v obci B. Žalobca má od roku 1993 evidovaný trvalý pobyt v meste K. na adrese Y. XX/XX.. Na tento prípad sa tak nevzťahuje výnimka umožňujúca podať žalobu aj po uplynutí lehoty, keďže žalobca nemal v čase udelenia príklepu v predmetnej nehnuteľnosti vedený trvalý pobyt a zároveň nebolo ani preukázané, že by dôvody neplatnosti dražby súviseli so spáchaním trestného činu.

24. Vzhľadom na to, že žaloba bola podaná po zákonom stanovenej prekluzívnej lehote, právo žalobcu domáhať sa určenia neplatnosti dražby zaniklo. Súd musí na túto skutočnosť prihliadnuť z úradnej povinnosti bez ohľadu na to, či to strany sporu namietajú alebo nie. Súd preto žalobu v celom rozsahu zamietol.

25. Súd nevykonal ostatné navrhnuté dôkazy z dôvodu hospodárnosti konania. Považoval to za nadbytočné z dôvodu zamietnutia žaloby, ktorá bola podaná po zákonom stanovenej lehote, a nebolo preto potrebné vykonávať ďalšie dokazovanie.

26. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP. Žalovaní boli v konaní v celom rozsahu úspešní, preto by im patril nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi. Súd zistil, že žalovaný v rade 1) si náhradu trov konania neuplatnil, žalovaný v rade 2) sa ani nevyjadril, žiadne trovy konania zo spisu nevyplývajú, preto im ich náhradu nepriznal. Žalovaný v rade 3) sa v konaní písomne vyjadril a uplatnil si aj náhradu trov konania, preto mu súd nárok na náhradu priznal. O výške náhrady účelne vynaložených trov konania rozhodnuté podľa § 262 ods. 2 CSP po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia v dvoch vyhotoveniach na tunajší súd (§ 362 ods. 1, 2 CSP).

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 127 CSP) uviesť, 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).

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

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

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

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá právoplatné a vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Zákona č. 233/1995 Z.z. (Exekučný poriadok).