

Súd: Okresný súd Ružomberok
Spisová značka: 3C/26/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5918201882
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 11. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Renáta Krajčiová
ECLI: ECLI:SK:OSRK:2019:5918201882.7

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Ružomberok sudkyňou JUDr. Renátou Krajčiovou v spore žalobcu: B. B., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom N. Q. XXXX/XX, U., zast. Mgr. Mgr. Martin Danišovič, advokát, AK Drieňová 1/D, 821 01 Bratislava, IČO: 42137322 proti žalovaným: v 1.rade Všeobecná úverová banka, a.s., so sídlom Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155, zast. TOMÁŠ KUŠNÍR, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 36613843, v 2.rade Platiť sa oplatí s.r.o., so sídlom Mostová 2, 811 02 Bratislava - Staré Mesto, IČO: 45684618, v 3.rade B. S., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom I. L. XXXX/XX, D., zast. Advokátska kancelária SLAMKA & Partners s.r.o., Radlinského 1735/29, 026 01 Dolný Kubín, IČO: 50120000, o neplatnosť dobrovoľnej dražby, takto

rozhodol:

I. Súd u r č u j e , že opakovaná dobrovoľná dražba vykonaná dňa:28.08.2018 žalovaným v druhom rade na návrh žalovaného v prvom rade, osvedčená Notárskou zápisnicou č. N 1025/2018, Nz 28151/2018, NCRIs 28714/2018 zo dňa: 30.08.2018, v rámci ktorej bola vydražená nehnuteľnosť byt č. XXX, nachádzajúci sa na 4 nadzemnom podlaží bytového domu Penzión - Apartmánový dom - Hrabovo - Fatra Park so súpisným číslom 3280 nachádzajúceho sa v Ružomberku na ulici Hrabovská dolina 1, vo vchode č. 1, ktorý je postavený na pozemku parc. registra „C“ č.: XXXXX, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a spoluvlastnícky podiel k pozemkom parcely registra „C“ parc. č. XXXXX - zastavané plochy a nádvoría o výmere 924 m² a parc. č. XXXXX - ostatné plochy o výmere 718 m², v 8560/291068-inách, nebytový priestor číslo 12 - 31 v suteréne bytového domu Penzión - Apartmánový dom - Hrabovo - Fatra Park, nachádzajúceho sa v Ružomberku na ulici Hrabovská dolina 1, vo vchode č. 1, ktorý je postavený na pozemku parc. registra „C“ č.: XXXXX, podiel nebytového priestoru - garáž na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu súpisné číslo: XXXX, spoluvlastnícky podiel k pozemku - parcele registra „C“ č.: XXXXX zastavané plochy a nádvoría o výmere 924 m² a spoluvlastnícky podiel na príľahlom pozemku bytovému domu parc. registra „C“ č. XXXXX, ostatné plochy o výmere 718 m², všetko o veľkosti 2340/291068, zapísané na liste vlastníctva č. XXXXX pre katastrálne územie U., vedenom Okresným úradom v Ružomberku, katastrálny odbor v prospech žalovaného v treťom rade, j e n e p l a t n á .

II. Súd p r i z n á v a žalobkyni nárok na náhradu trov konania voči žalovaným v 1., 2. a 3. rade, ktoré sú jej žalovaní v 1., 2. a 3. rade povinní zaplatiť spoločne a nerozdielne, a to v rozsahu 100%. O výške náhrady trov konania r o z h o d n e súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozsudku rozhodnutím vydaným súdnym úradníkom.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobkyňa sa žalobou doručenou tunajšiemu súdu dňa 15.10.2018 domáhala určenia, určuje, že opakovaná dobrovoľná dražba vykonaná dňa: 28.08.2018 žalovaným v 2. rade na návrh žalovaného v 1.rade, osvedčená Notárskou zápisnicou č. N 1025/2018, Nz 28151/2018, NCRIs 28714/2018 zo dňa: 30.08.2018, v rámci ktorej boli vydražené nehnuteľnosti označená v petite. V odôvodnení

žaloby uviedla, že bola výlučnou vlastníčkou v podiele 1/1 týchto nehnuteľností. Dňa 28.08.2018 sa uskutočnila dobrovoľná dražba, ktorej predmetom bola nehnuteľnosť vo vlastníctve žalobkyne. Dobrovoľná dražba sa konala v mieste označenom ako - Salónik, VIX Restaurant, Sládkovičova 164/3, 010 01 Žilina. Dobrovoľná dražba bola označená ako opakovaná dobrovoľná dražba. O priebehu dražby bola spísaná notárska zápisnica č. N 1025/2018, Nz 28151/2018, NCRIs 28714/2018. Okruh účastníkov súdneho konania o neplatnosť dobrovoľnej dražby vyplýva z ust. 21 ods. 4 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách. Účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a prípadne iná dotknutá osoba. Žaloba musí byť podaná zo strany žalobcu voči všetkým osobám, ktoré ZoDD označuje za účastníkov súdneho konania. Opakovaná dobrovoľná dražba nehnuteľnosti bola uskutočnená na základe návrhu navrhovateľa dražby - žalovaného v 1.rade na vykonanie dražby, pričom výkon samotnej dražby bol zrealizovaný dražobníkom - žalovaným v 2.rade. Žalovaný v 3.rade je vydražiteľom nehnuteľnosti. Podľa informácie získanej žalobkyňou od žalovaného v 2.rade, žalovaný v 3.rade postupom podľa ust. § 26 ZoDD uhradil cenu dosiahnutú vydražením nehnuteľnosti. Žalovaný v 3.rade zaplatením ceny dosiahnutej vydražením sa stal vlastníkom nehnuteľnosti ku dňu udelenia príklepu (ust. § 27 ods. 1 ZoDD). V rámci zrealizovanej opakovanej dobrovoľnej dražby bol príklep žalovanému v 3.rade ako vydražiteľovi udelený dňa: 28.08.2018, z čoho je zrejmé, že žalobkyňa podala žalobu v rámci plynutia zákonnej 3 mesačnej prekluzívnej lehoty. Žalobkyňa si dovoľuje uviesť, že žalovaný v 2.rade v súvislosti s návrhom na vykonanie dražby zo strany žalovaného v 1.rade organizoval a zrealizoval výkon prvého kola dobrovoľnej dražby ešte v roku 2015. V poradí prvá dražba nehnuteľnosti sa konala dňa: 21.04.2015 v kongresovej sále, prízemie, BEST WESTERN PLUS Palace Hotel Polom, P.O. Hviezdoslava 22, 010 01 Žilina, pričom táto dražba bola neúspešná z dôvodu, že na túto dražbu sa nedostavil žiaden záujemca. V zmysle oznámenia o dobrovoľnej dražbe DD PSO089/14 bolo najnižšie podanie vo výške: 155.000 eur, pričom takto určená suma vychádzala zo všeobecnej ceny odhadu, znaleckého posudku č. 197/2014 vypracovaného znalcom Ing. Jánom Gregušom. Žalobkyňa má za to, že podmienky pre konanie opakovanej dobrovoľnej dražby neboli splnené, žalovaný v 2. rade vykonal opakovanú dobrovoľnú dražbu len formálne so zrejším úmyslom aby mohol na škodu žalobkyne znížiť sumu najnižšieho podania. O uvedenej skutočnosti svedčí fakt, že tak žalovaný v 1.rade a ani žalovaný v 2. rade počas obdobia troch rokov nevykonali žiadne kroky k realizácii opakovanej dražby. Žalobkyňa má z tohto ohľadu za to, že neboli splnené materiálne podmienky pre konanie opakovanej dobrovoľnej dražby, nakoľko ak sa „opakovaná dobrovoľná dražba“ zrealizovala po viac ako troch rokoch od konania dražby prvej, nemohlo v žiadnom prípade ísť o opakovanú dražbu. Je zrejmé, že v takomto prípade musela byť dražba realizovaná ako dražba prvá, pričom na takúto dražbu bolo potrebné určiť najnižšie podanie ako 90% z hodnoty ceny zistenej znaleckým posudkom a nie vo výške 3 z hodnoty ceny zistenej znaleckým posudkom. Žalovaný v 2. rade nezákonným postupom - realizáciou opakovanej dobrovoľnej dražby, keď podmienky na opakovanú dobrovoľnú dražbu neboli dané, zasiahol do práv žalobkyne nezákonným spôsobom, nakoľko žalovaný v 2. rade znemožnil dosiahnutie zákonom predpokladaného minimálneho výnosu z dobrovoľnej dražby (90% z hodnoty ceny zistenej znaleckým posudkom). Ďalším dôvodom nezákonnosti postupu žalovaného v 2. rade je, že tento opätovne nevykonal dražbu v mieste kde sa nehnuteľnosť nachádza (v Ružomberku), ale dražbu zrealizoval v Žiline, ktorá sa nachádza vo vzdialenosti cca. 65 km od Ružomberka. Vyššie súdy opakovane prostredníctvom svojich rozhodnutí judikovali, že prípadná dražba nehnuteľností slúžiacich účelu bývania realizovaná mimo miesta lokalizácie nehnuteľnosti má negatívny vplyv na dosiahnutie výšky výťažku dražby, nakoľko z hľadiska vzdialenosti miesta konania dražby nemožno očakávať vyšší počet dražiteľov v tejto oblasti ako v mieste kde sa takáto nehnuteľnosť nachádza, nakoľko tam spravidla možno očakávať vyšší počet záujemcov a tým aj vyššiu mieru dražobného výťažku. Tento dôvod bol opakovane zo strany súdov uvedený ako dôvod neplatnosti dražby. Taktiež navrhovaný deň konania dražby, ako deň ktorý predchádza štátnemu sviatku - Výročie SNP, vylúčil podľa názoru žalobkyne účasť podstatnej časti dražobníkov, nakoľko je zrejmé, že prevažná väčšina ľudí v predmetnom období čerpala dovolenky, prípadne predĺžený víkend. Stanovenie termínu bolo podľa názoru žalobkyne v rozpore s ust. § 11 ods. 1 ZoDD, nakoľko dôsledkom stanovenia takéhoto termínu došlo k obmedzeniu účasti na dražbe. Žalobkyňa si dovoľuje uviesť, že žalovaný v 2. rade v zákonnej lehote nedoručil žalobkyňi (resp. je právnenému zástupcovi, ktorý žalobkyňu v tejto veci zastupuje) oznámenie o konaní opakovanej dražby. Z ust. § 22 ods. 4 ZoDD v spojení s ust. § 17 ods. 5 ZoDD vyplýva, že oznámenie o konaní opakovanej dražby je dražobník povinný zaslať najmenej 10 dní pred začatím opakovanej dražby aj dlžníkovi. Z ust. § 10 ods. 1 ZoDD vyplýva, že akékoľvek písomnosti doručované v procese realizácie dobrovoľnej dražby musia byť doručované do vlastných rúk. Je potrebné uviesť, že súdy ohľadne informačnej povinnosti zo strany dražobníka opakovane judikovali, že oznámenie o konaní

opakovanej dražby je písomnosťou, ktorá sa podľa § 10 ods.1 a § 22 ods. 4 ZoDD musí v lehote 10 dní pred jej začatím nielen zaslať ale aj doručiť, v opačnom prípade by inak zákonná úprava uvedená v § 10 ods. 1 ZoDD nemala svoje opodstatnenie a význam, ak by postačovalo iba zasielanie písomností v zák. určenej lehote, bez splnenia podmienky, aby sa o konaní opakovanej dobrovoľnej dražby mohol dlžník včas dozvedieť, čím sa zamedzí porušeniu alebo ohrozeniu jeho práv (napr. rozhodnutie Krajského súdu Košice pod č.k.: 5Co/4/2012). V zmysle oznámenia o dražbe mala byť prvá obhliadka predmetu dražby vykonaná v termíne 10.08.2018 o 9:00 hod a druhá obhliadka sa mala uskutočniť dňa: 27.08.2018 o 9:00 hod. V prvom rade je potrebné uviesť, že žalobkyňa a ani právny zástupca žalobkyne neboli v dostatočnom časovom predstihu informovaní o tom, že by sa mala nejaká obhliadka uskutočniť a neboli zo strany žalovaného v 2. rade ani požiadaní o poskytnutie súčinnosti pri vykonaní obhliadky. Z uvedenej skutočnosti je zrejmé, že prvý termín obhliadky bol len formálny a v skutočnosti sa žiadna obhliadka neuskutočnila. Čo sa týka druhej obhliadky, táto sa opätovne nekonala nakoľko manžel žalobkyne p. Ing. U. B. sa dostavil v deň obhliadky na miesto nehnuteľnosti samej a nikto so spoločnosti žalovaného v 2. rade sa na miesto konania obhliadky nedostavil. O uvedenej skutočnosti svedčí aj e-mailová komunikácia medzi zamestnancom žalovaného v 2. rade a manželom žalobkyne ako aj komunikácia medzi záujemcom o dražbu nehnuteľnosti a zamestnancom dražobnej spoločnosti. Je potrebné uviesť, že nevykonanie čo i len jednej z obhliadok je závažným porušením zákonnosti konania dobrovoľnej dražby, pričom je to jeden z dôvodov zákonnej povinnosti dražobníka pre upustenie od dražby (ust. § 19 ods. 1 písm. d) ZoDD). O uvedenej skutočnosti boli žalovaný v 2. rade ako aj žalovaný v 1.rade informovaní prostredníctvom oznámenia zo strany právneho zástupcu žalobkyne, avšak žalovaný v 2. rade nepostupoval v súlade s ust. § 19 ods. 1 písm. d) ZoDD a od konania opakovanej dražby neustúpil. Žalobkyňa taktiež namieta samotný priebeh konania opakovania dobrovoľnej dražby, nakoľko tento prebiehal za okolností, ktoré nemožno v žiadnom prípade považovať za zákonné, transparentné, pričom vzhľadom ku skutočnostiam, ktoré sa v rámci konania dobrovoľnej dražby udiali, možno mať za dôvodné presvedčenie, že v rámci konania dražby mohlo dôjsť zo strany neznámeho páchatel'a k spáchaniu trestného činu. Ohľadne uvedených skutočností prebieha v súčasnej dobe pred Ministerstvom vnútra SR, OR PZ Žilina, odbor kriminálnej polície trestné konanie. Uvedené skutočnosti, ktoré taktiež zakladajú nezákonnosť konania opakovanej dobrovoľnej dražby budú zo strany žalobkyne doplnené v krátkom čase. Žalobkyňa sa taktiež v krátkom čase vyjadrí k nezákonnému postupu pri zabezpečení ocenenia znaleckého posudku. Žalobkyňa má za to, že vyššie naznačeným nezákonným postupom zo strany žalovaného v 1.rade ako aj žalovaného v 2. rade došlo k nezákonnému zásahu do vlastníckeho práva žalobkyne. Je potrebné uviesť, že príslušné ustanovenia ZoDD smerujú nielen k úprave procesu realizácie dobrovoľnej dražby, ale zabezpečujú aj právnu ochranu vlastníka veci (resp. dlžníka). Dražba musí byť realizovaná takým spôsobom aby boli sledované nielen záujmy navrhovateľa dražby, ale zároveň nesmú byť porušené alebo ohrozené práva dlžníka ako povinného zo záložného práva (napr. Rozsudky KS Prešov pod sp.zn.: 6Co/108/2011, a 14Co/51/2012). Nezákonným postupom pri realizácii dobrovoľnej dražby zo strany žalovaného v 2. rade došlo zásahu do práv žalobkyne, nakoľko výsledkom realizácie dražby bolo získanie výnosu, ktorý v žiadnom prípade nezodpovedal trhovej cene nehnuteľnosti. Žalobkyňa tak bola zbavená vlastníckeho práva bez dosiahnutia primeraného protiplnenia. Je zrejmé, že v tomto ohľade žalovaný v 2. rade konal zrejme ako mandatár žalovaného v 1.rade, čo zákon nepripúšťa nakoľko dražobník je povinný realizovať dražbu nestranným, zákonným a transparentným spôsobom, čo sa v predmetnom prípade nestalo.

2. Vyjadrenie žalovaného v 2.rade k žalobe: Žalovaný v 2. rade vykonal ako dražobník podľa zákona č. 527/2002 Z.z. dňa 28.08.2018 na Sládkovičovej č. 3 v Žiline opakovanú dobrovoľnú dražbu nehnuteľností označených ako: súbor vecí Okresný úrad Ružomberok, okres Ružomberok, obec Ružomberok, katastrálne územie Ružomberok, evidovaný na liste vlastníctva č. XXXXX ako: byt č. XXX, na X.p., vchod č. 1, v obytnom dome súpisné č. XXXX, na parc. č. XXXXX, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu súpisné č. XXXX a spoluvlastnícky podiel k pozemku parcele registra "C" evidovanej na katastrálnej mape ako parcelné č. XXXXX, druh zastavané plochy a nádvoria o výmere 924 m² a parcelné č. XXXXX, druh ostatné plochy o výmere 718 m², o veľkosti 8560/291068 - in, priestor č. XX - XX (garáž č.XX) v suteréne, vchod: 1, suterén, v bytovom dome súp. č.XXXX a spoluvlastnícky podiel k priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a k pozemku parc. registra "C" evidovanej na katastrálnej mape ako parc. č. XXXXX, druh zastavané plochy a nádvoria o výmere 924 m² a parc. č. XXXXX, druh ostatné plochy o výmere 718 m² o veľkosti 2340/291068-in, ďalej len "predmet dražby". Vlastníkom predmetu dražby bola žalobkyňa. Vydražiteľom sa stal žalovaný v 3. rade. Navrhovateľom dražby bol žalovaný v 1. rade a dôvodom vykonania dražby bola realizácia záložného práva navrhovateľa

dražby ako záložného veriteľa zapísaného v katastri nehnuteľností na základe vkladu V XXXX/XX v prospech žalovaného v 1. rade. Žalobcovia žiadajú, aby súd určil, že predmetná dražba je neplatná z dôvodov označených v žalobe. Žalovaný v 2. rade považuje návrh v celom rozsahu za nedôvodný a z nižšie uvedených dôvodov žiada, aby súd návrh v celom rozsahu zamietol. Žalovaný v 2. rade má za to, že podmienky ustanovené zákonom pre určenie predmetnej dražby za neplatnú neboli naplnené a predmetná dražba je platná. Žalovaný v 2. rade poukazuje na skutočnosť, že podľa 4 21 odsek 2 Zákona o dobrovoľných dražbách musí žalobca uviesť všetky dôvody, pre ktoré žiada určiť dobrovoľnú dražbu za neplatnú v prekluzívnej lehote 3 mesiacov odo dňa udelenia príklepu a súd nemôže prihliadať na dôvody označené žalobcami po uplynutí danej prekluzívnej lehoty. Na iné dôvody, v rozsahu v akom neboli uvedené v žalobe zo dňa 04.04.2018 nemôže konajúci súd prihliadať, nakoľko prekluzívna lehota pre žiadosť o určenie dražby za neplatnú uplynula dňa 22.05.2018 (dražba sa konala 22.02.2018). Podľa názoru žalovaného v 2. rade je potrebné hodnotiť uvedenú situáciu z právneho hľadiska analogicky ako v prípade uznesenia valného zhromaždenia spoločnosti s ručením obmedzeným, ktorého platnosť je rovnako možné napadnúť na súde v prekluzívnej lehote 3 mesiacov odo dňa prijatia uznesenia. K vyššie uvedenému ustanoveniu § 131 odsek 1 Obchodného zákonníka podáva výklad rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky spis. zn. 4Obo 21/2000, ktorý je podľa jeho názoru plne analogicky aplikovateľný aj na predmetné konanie. Žalovaný v 2. rade má za to, že v prekluzívnej lehote 3 mesiacov odo dňa udelenia príklepu podľa § 21 odsek 2 Zákona o dobrovoľných dražbách musí žalobca uviesť všetky dôvody, pre ktoré žiada určiť dobrovoľnú dražbu za neplatnú a súd nemôže prihliadať na dôvody označené žalobcom po uplynutí danej prekluzívnej lehoty a to platí pre všetky, aj v budúcnosti, uplatnené dôvody žalobcami, ktoré neboli obsiahnuté v žalobe o určenie neplatnosti dražby podanej v prekluzívnej lehote podľa zákona. Prvá dražba predmetu dražby sa uskutočnila dňa 21.04.2015. Notárska zápisnica č. N 340/2015 notárky JUDr. Kataríny Valovej, bola navrhovateľovi dražby (VUB, a.s.) doručená dňa 27.04.2015. Nakoľko bola predmetná dražba neúspešná z dôvodu, že žiadna osoba neurobila ani najnižšie podanie, bola dňa 28.04.2015 podpísaná medzi dražobníkom a navrhovateľom dražby Zmluva o vykonaní 1. opakovanej dražby PSO089/14, 2. kolo. S poukazom na § 22 ods.1 Zákona o dobrovoľných dražbách bola zmluva opakovanej dražby podpísaná dražobníkom a navrhovateľom dražby v súlade so Zákonom o dobrovoľných dražbách. Zákon o dobrovoľných dražbách žiadnym spôsobom časovo nelimituje vykonanie samotnej dražby na základe uzatvorenej zmluvy o vykonaní opakovanej dražby a dlhšie časové obdobie do vykonania záložného práva navrhovateľa dražby poskytlo dlžníkovi viac času na splnenie jeho záväzku. Odmietajú prekrútený výklad podaný žalobkyňou v tejto otázke. Nič jej nebránilo uhradiť jej záväzok voči navrhovateľovi dražby kedykoľvek v čase do dražby a veriteľ ako navrhovateľ dražby nie je povinný realizovať svoje práva v určitej dobe, ak mu to neukladá zákon. Jedinou podmienkou ustanovenou Zákonom o dobrovoľných dražbách pre vykonanie opakovanej dražby je uzatvorenie zmluvy o opakovanej dražbe v lehote 10 dní odo dňa doručenia notárskej zápisnice o vykonaní dražby a táto podmienka bola splnená. Nie je možné rozširovať okruh podmienok pre vykonanie opakovanej dražby ako to robí žalobkyňa ak tak zákon neustanovuje. Žalovaný v 1. rade ani žalovaný v 2. rade nie sú Štátnymi orgánmi a sú oprávnení konať, čo zákon nezakazuje. Je zrejmé, že ak žiadny záujemca o predmet dražby neurobil najnižšie podanie pri prvej dražbe, pričom verejnosť vie, že na prvej dražbe bolo možné znížiť najnižšie podanie až na hranicu 139.500,- eur, neexistoval kúpyschopný reálny dopyt po predmete dražby za túto cenu a nakoľko predmet dražby bol za účasti 11 účastníkov dražby vydražený až za cenu 84.000,- eur, je rovnako zrejmé, že predmet dražby by nebol vydražený ani za cenu 116.250,- eur, na ktorú by mohlo najnižšie podanie klesnúť v prípade, ak by ďalšia dražba bola realizovaná ako prvá dražba. Pokles ceny za ktorú bola kúpyschopná verejnosť ochotná nadobudnúť predmet dražby bol navyše spôsobený nižšie uvedeným konaním žalobkyne a jej právneho zástupcu, ktorými bol celý dražobný proces sťažovaný a záujemcovia boli od účasti odradzovaní. Argumentácia žalobkyne o tom, že vykonaním dražby ako opakovanej dražby sú plne hypotetické a nie sú spôsobilé preukázať ani porušenie Zákona o dobrovoľných dražbách, ani skutočnosť že tým došlo k dotknutiu práv žalobkyne. To viac pri zohľadnení skutočnosti, že podľa § 12 odsek 1 Zákona o dobrovoľných dražbách nemôže byť znalecký posudok pre ohodnotenie predmetu dražby pri prvej dražbe starší ako 6 mesiacov. Znalecký posudok č. Ing. Jána Greguša č. 197/2014 bol vyhotovený dňa 30.12.2014 a jeho použiteľnosť pre účely ohodnotenia predmetu dražby tak skončila dňa 30.05.2014. Žiadne ustanovenie zákona neukladá žalovaným v 1. a v 2. rade vykonať opakovanú dražbu do mesiaca po prvej dražbe a po tejto lehote by beztak bolo potrebné obstaráť pre ohodnotenie dražby novú znalecký posudok, čo znamená, že situácia aj v prípade vykonania ďalšej dražby ako prvej napríklad v mesiaci jún 2014 by mohla byť pre žalobkyňu presne rovnaká ako v súčasnosti. Žalovaný v 2. rade má za to, že tieto ich tvrdenia, podložené reálnymi faktami a skúsenosťami dlhoročnej praxe sú najviac rovnako hypotetické ako sú hypotetické tvrdenia žalobkyne. K námietke ohľadne určenia miesta

vykonania predmetnej opakovanej dražby uviedol, že určenie miesta dražby v krajskom mieste kraja v ktorom sa predmet dražby nachádza (Žilinský kraj) je za daných okolností plne v súlade s § 11 odsek 1 Zákona o dobrovoľných dražbách. Krajské mesto Žilina je od mesta Ružomberok vzdialené cca 62 km (55 min. cesty autom) a v Žiline sa nachádza viac realitných kancelárií, ako aj obchodníkov s realitami ako v meste Ružomberok, čo mohlo iba prispieť k väčšej účasti záujemcov na dražbe. Rovnako aj dopravné spojenie mesta Žilina so zvyškom Žilinského kraja ako aj celej Slovenskej republiky je lepšie ako s mestom Ružomberok. Informácie o konaní dražby a o predmete dražby boli zverejnené v Notárskom centrálnom registri dražieb, Obchodnom vestníku, internetovom portáli dražobníka, na ďalších realitných portáloch, v regionálnom periodiku a oznámenie o dražbe bolo vyvesené na úradnej tabuli mesta Ružomberok. Za daných okolností vykonanie predmetnej dražby v meste Žilina ničím neobmedzilo možnosť účasti obyvateľov mesta Ružomberok alebo priľahlých alebo ktorýchkoľvek iných obcí v Slovenskej republike na predmetnej dražbe. Zo skúseností spoločnosti ako dražobníka vyplýva, že o dražby konané v menších mestách je spravidla podstatne nižší záujem ako o dražby vykonávané vo väčších centrách. V nadväznosti na vyššie uvedené súhlasí s komentárom k § 11 odsek 1 Zákona o dobrovoľných dražbách autorov JUDr. Kataríny Valovej, PhD. a kol. vydaný v r. 2013. Navyše sa v daný deň na rovnakom mieste uskutočnili ďalšie dve dražby organizované spoločnosťou Platíť sa oplatí s.r.o. a prítomnosť záujemcov o jednu dražbu mohla zvýšiť záujem o účasť aj na druhej dražbe, resp. záujemcom o viacero predmetov dražby zo Žilinského kraja sa uľahčila účasť na týchto dražbách ich konaním na jednom mieste a v jednom čase. K celkovým námietkam ohľadne miesta a času dražby poukázal na skutočnosť, že sa na predmetnej dražbe zúčastnilo 11 osôb z miest ako Banská Bystrica, Nové Zámky, Varín, Trstená a teda jej čas a miesto nepochybne neznemožňovali účasť akýchkoľvek osôb majúcich záujem nadobudnúť predmet dražby. S výkladom ustanovení Zákona o dobrovoľných dražbách žalobkyne v súvislosti so zasielaním oznámenia o dražbe nesúhlasil, podľa jeho názoru zákon jasne ustanovuje povinnosť dražobníka v danej lehote oznámenie zaslať a nie doručiť. Samotné doručovanie je upravené Civilným sporovým poriadkom, avšak povinnosť, ktorú má dražobník podľa Zákona o dobrovoľných dražbách vykonať v termíne 10 alebo 30 dní pred dražbou nie je povinnosť doručenia ale povinnosť zaslania oznámenia o dražbe. Význam slova zaslať je jednoznačný, je použitý v súvislosti s termínmi oznamovania skutočností dražobníkom konzistentne v celom Zákone o dobrovoľných dražbách a význam slova zaslať podľa slovníkov slovenského jazyka je nepochybne poslať, podať na poštovú prepravu, odoslať. Ak by zákonodarca mienil ustanoviť povinnosť v danom termíne oznámenie o dražbe doručiť, použil by pojem doručiť, je povinný doručiť a pod.. Čo sa týka súdnych rozhodnutí v tejto otázke, neeviduje žiadne rozhodnutie najvyšších súdnych autorít (najvyšší súd alebo ústavný súd) Slovenskej republiky alebo Českej republiky, ktorej zákonná úprava je v tejto otázke rovnaká, ktoré by podporovalo výklad žalobkyne v tejto veci. Naopak, z vlastnej praxe pozná desiatky právoplatných rozhodnutí súdov zamietajúcich žaloby o určenie neplatnosti dražby ktorých odôvodnenia podporujú ich výklad predmetných ustanovení. Ako preukazuje, zaslal žalovaný v 2. rade oznámenie o predmetnej dražbe v termíne ustanovenom Zákonom o dobrovoľných dražbách. Obhliadky predmetu dražby boli dražobníkom riadne vytyčené a ich termíny a časy oznámené v oznámení o opakovanej dražbe, ktoré bolo zasielané aj žalobkyňi na dve adresy a jej právnomu zástupcovi dňa 03.08.2018. Oznámenie o opakovanej dražbe bolo právny zástupcom žalobkyne aj prevzaté a to dňa 23.08.2018. V súlade s § 13 Zákona o dobrovoľných dražbách je vlastník nehnuteľnosti jedinou osobou, ktorá je oprávnená a teda aj povinná umožniť záujemcom o predmet dražby si predmet dražby obhliadnuť počas obhliadok predmetu dražby. Nakoľko tak žalobkyňa ani jej právny zástupca neurobili, jej to práve žalobkyňa, ktorá spôsobila „formálnosť“ predmetných obhliadok pre záujemcov, ktorí nemali možnosť si predmet dražby riadne obhliadnuť. Na oboch vytyčených obhliadkach sa zúčastnil osobne zamestnanec dražobníka, avšak zrejme aj následkom nižšie opísaného správania sa žalobkyne sa obhliadok nezúčastnil žiadny záujemca, nie však z viny žalovaného v 2. rade. O predmetných obhliadkach bol zamestnancom spísaný aj štandardný písomný protokol. Podľa jeho názoru ohodnotenie predmetu dražby bolo vykonané v súlade so Zákonom o dobrovoľných dražbách. Celkovo boli vypracované 3 znalecké posudky na všeobecnú hodnotu predmetu dražby. V prípade prvého znaleckého posudku zo dňa 30.12.2014 sprístupnila žalobkyňa predmet dražby a znalec použil pri vypracovaní znaleckého posudku zistenia na mieste predmetu dražby. Pri vypracovaní ďalších dvoch znaleckých posudkov nesprístupnila žalobkyňa predmet dražby napriek tomu, že jej boli zasielané výzvy na sprístupnenie predmetu dražby v súlade s § 12 odsek 2 Zákona o dobrovoľných dražbách. Nakoľko žalobkyňa, ako aj jej právny zástupca si niektoré zásielky prevzali a niektoré nie, považuje postup žalobkyne za snahu mariť výkon záložného práva záložného veriteľa. Žalovaný v 2. rade obstaral spolu tri znalecké posudky na ohodnotenie všeobecnej hodnoty predmetu dražby, pričom posledným znaleckým posudkom bol kontrolný znalecký posudok Ing. Bruna Boroša, č. 147/2018 zo dňa 02.08.2018, ktorý

ohodnotil všeobecnú hodnotu predmetu dražby na 94.300,- eur. Ďalej uvedenie bytového domu ako bez príslušenstva v znaleckých posudkoch č. 147/2018 Ing. Bruna Boroša a č. 173/2018 Ing. Ing. Mariána Pilku z 23.05.2018 je v súlade s§2 odsek 6 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, keďže za príslušenstvo bytového domu sa považujú spoločné časti domu a príslušenstvo domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu a rozumejú sa nimi oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvorja, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k domu. Napokon aj všeobecná právna teória považuje za príslušenstvo samostatné veci, ktoré sú vlastníkom určené, aby zdieľali svoj právny osud s hlavnou vecou, príslušenstvom však nemôže byť súčasť hlavnej veci akou v danom prípade nepochybne je výťah, garáž, kaviareň, recepcia a podobne, ktoré sú súčasťou samotného bytového domu. Príslušenstvom rovnako nemôže byť ani iná samostatná vec patriaca inému vlastníkovi aj keby túto vec na základe dohody vlastníkov užívali užívatelia prvej veci. Následne nemohla zmena predmetného koeficientu spôsobiť nesprávny výpočet všeobecnej hodnoty predmetu dražby. Prípadné odlišnosti skutkového stavu interiéru bytu od stavu opísaného vo vypracovaných znaleckých posudkoch je za danej situácie v súlade so Zákonom o dobrovoľných dražbách, nakoľko vlastník nehnuteľnosti neposkytol nevyhnutnú súčinnosť znalcom ohodnocujúcim predmet dražby. Žaloba opomína skutočnosť, že aj dražobník obstaral spolu tri znalecké posudky na ohodnotenie všeobecnej hodnoty predmetu dražby, pričom posledným znaleckým posudkom bol kontrolný znalecký posudok Ing. Bruna Boroša, č. 147/2018 zo dňa 02.08.2018, ktorý ohodnotil všeobecnú hodnotu predmetu dražby na 94.300,- eur. Za situácie, v ktorej boli vypracované tri znalecké posudky, čo aj v rámci postupu podľa § 12 odsek 3 Zákona o dobrovoľných dražbách z dôvodu neprístupnosti predmetu dražby vlastníčkou napriek písomným výzvam zaslaným vlastníčke aj jej právnenému zástupcovi, považuje ohodnotenie predmetu dražby za zákonné. Na dražbe sa zúčastnilo 11 záujemcov a cenu vygenerovanú na dražbe považuje za skutočnú trhovú cenu predmetu dražby na mieste a v čase jej predaja a za okolností za ktorých je predmet dražby ako predmet zálohu speňažovaný, nakoľko účastníci dražby mali možnosť robiť vyššie podania, ak by považovali predmet dražby za hodný vyššej ceny, než bola na dražbe dosiahnutá. Pri hodnotení ceny dosiahnutej na dražbe v rámci výkonu záložného práva v porovnaní s cenami nehnuteľnosťami v rámci bežného realitného obchodovania je potrebné poukázať na skutočnosť, že bežný predávajúci spolupracuje s kupujúcim, sprístupní nehnuteľnosť ako znalcovi tak aj záujemcom o jeho kúpu a pre kupujúceho predstavuje vo všeobecnosti kúpa nehnuteľnosti na základe zmluvy menšie riziko ako jej nadobudnutie v rámci výkonu záložného práva. Naopak správanie žalobkyne, jej manžela a jej právneho zástupcu, ktorý vznášal neopodstatnené námietky, rušili priebeh dražby, neposkytovali potrebnú súčinnosť, nepreberali zásielky dokonca ani v sídle advokáta, nemohlo prispieť k zvýšeniu trhovej ceny predmetu dražby, za ktorú by záujemcovia boli ochotní predmet dražby nadobudnúť. Nie je pravdou, že dražobník nezaslal vlastníčke nehnuteľnosti kontrolný znalecký posudok Ing. Bruna Boroša, č. 147/2018 zo dňa 02.08.2018. Tento bol na všetky známe adresy p. B. dražobníkom zaslaný dňa 06.08.2018 a právnym zástupcom p. B. aj prevzatý dňa 23.08.2018. nehnuteľností a ostatného majetku je teda zrejmé, že všeobecná hodnota veci je iba odhad a názor znalca, vyjadrujúci určitú mieru pravdepodobnosti o tom, akú cenu by daná vec mohla dosiahnuť na voľnom trhu za dodržania podmienok poctivého predaja, ktorých dodržanie zabezpečuje verejná dražba vykonaná v súlade so zákonom dokonca objektívnejšie ako iné formy predaja majetku, bez ohľadu na najnižšie podanie určené na základe znaleckého posudku. Všeobecná hodnota určená znaleckým posudkom však neznamená, že sa určená hodnota veci za každých okolností aj zrealizuje ako kúpna cena alebo cena dosiahnutá na dražbe. Navyše, nie je pri speňažovaní nehnuteľností prostredníctvom dobrovoľnej dražby cena dosiahnutá dražbou priamo závislá na všeobecnej hodnote predmetu dražby určenej znaleckým posudkom. Verejná dražba podľa zákona č. 527/2002 Z.z. je miesto, kde sa stretnú ponuky všetkých záujemcov o predmet dražby a výsledkom dražby je určenie najvyššej ceny, za ktorú je predmet dražby v čase jej konania možné predať. Všeobecná hodnota určená znaleckým posudkom slúži iba ako orientačná hodnota pre stanovenie najnižšieho podania navrhovateľom dražby s tým, že Zákon o dobrovoľných dražbách neurčuje žiadne hranice pre výšku hodnoty predmetu dražby. V prípade, ak je dobrovoľná dražba pripravená dražobníkom v súlade so Zákonom o dobrovoľných dražbách a informácie o dražbe sú zverejnené zákonom vyžadovaným spôsobom, určuje reálnu trhovú cenu predmetu dražby, bez ohľadu na hodnotu určenú znalcom, skutočne prejavovaný záujem a dopyt po predmete dražby v čase jej konania. Vzhľadom na všetky okolnosti realizácie výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou je nepochybné, že najnižšie podanie v predmetnej dražbe bolo stanovené v súlade so zákonom, že žalovaný si splnil všetky povinnosti dražobníka ustanovené mu Zákonom o dobrovoľných dražbách pri ohodnocovaní predmetu dražby, pri informovaní verejnosti o jej konaní a záujemcovia o predmet dražby mali možnosť získať všetky dostupné informácie o predmete dražby a

o právach a záväzkoch s ním spojených a všetky úkony pri príprave samotnej dražby i úkony po jej vykonaní boli dražobníkom uskutočnené v súlade so zákonom. Je teda zrejmé, že nakoľko konanie dražby a všetky informácie o predmete dražby boli riadne a včas zverejnené vo všetkých médiách vyžadovaných Zákonom o dobrovoľných dražbách (Obchodný vestník, Notársky centrálny register dražieb, regionálne periodikum i úradná tabuľa mesta Humenné), ako aj v ďalších médiách (webová stránka žalobcu, ďalšie realitné stránky) bol skutočný kúpyschopný trhový záujem o predmet dražby v čase jeho ponuky prejavovaný iba účastníkmi dražby a cena vygenerovaná na predmetnej dražbe najlepšie odzrkadľuje skutočnú trhovou cenu predmetu dražby. Na dražbe sa zúčastnilo 11 (jedenásť) účastníkov, ktorí svojim rozhodnutím urobiť alebo neurobiť podanie na dražbe určili trhovou cenu predmetu dražby na mieste a v čase jej ponuky v rámci dražby. Pri hodnotení primeranosti dosiahnutej ceny predmetu dražby je potrebné prihliadať aj na skutočnosť, že predaj nehnuteľnosti v rámci výkonu záložného práva predstavuje pre potencionálnych záujemcov negatívum v dôsledku neistoty ktorá vyplýva z toho, či predchádzajúci vlastník uvoľní nehnuteľnosť v primeranej lehote alebo bude vydražiteľ nútený žalovať pôvodného vlastníka o vypratanie predmetu dražby s tým, že dražobník nemá podľa zákona žiadne možnosti zabezpečiť vypratanie predmetu dražby, ak tak neurobí pôvodný vlastník dobrovoľne. Ďalej existuje pre vydražiteľa riziko, či nedôjde k napadnutiu platnosti dražby, ako sa stalo aj v prejednávanej príhode. Všetko je potrebné zohľadňovať pri prípadnom porovnávaní ceny, ktorú je možné dosiahnuť pri predaji v rámci výkonu záložného práva s cenou na ktorej sa predávajúci dohodne s kupujúcim pri bežnej kúpnej zmluve. Je zrejmé, že predstavy kupujúceho (nevynímajúc realitné agentúry) o cene nehnuteľnosti budú diametrálne odlišné v prípadoch, keď je nehnuteľnosť predávaná priamo jej vlastníkom a s jeho súčinnosťou pri garantovanom uvoľnení nehnuteľnosti pre kupujúceho, ako v prípadoch, keď predávajúci neposkytuje kupujúcemu (vydražiteľovi) súčinnosť, odmieta nehnuteľnosť vypratať a iniciuje súdny spor o neplatnosť dražby, ktorý môže oddialiť disponovanie kupujúceho s nehnuteľnosťou a nastolenie právnej istoty aj o 2 a viac rokov. Poukázal na podstatné časti odôvodnení súdnych rozhodnutí, ktoré odôvodňujú záver, že pre určenie neplatnosti dražby nie je beztak podstatná výška ceny určená znaleckým posudkom, ale iba skutočnosť, či bol na ohodnotenie predmetu dražby vypracovaný znalecký posudok vypracovaný príslušným znalcom a či nebol inak porušený zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách (NS SR 2Obo 95/2009, NS SR 4Cdo 87/2007, NS ČR 21Cdo 1263/2008, KS v Banskej Bystrici 13Co 201/2011, KS v Banskej Bystrici 13Co 49/2012, NS ČR 21Cdo 1863/2013, NS ČR 20Cdo 275/2013, NS ČR 20Cdo 1083/2005, NS SR 3Cdo 233/2010). Samotné ohodnotenie predmetu dražby znaleckým posudkom slúži na informovanie záujemcov o možnej hodnote predmetu dražby, resp. o hodnote stanovenej odbornou úvahou znalca, avšak názor o cene ktorú je konkrétny záujemca o predmet dražby ochotný za predmet dražby zaplatiť, t.j. hodnota predmetu dražby, si urobí každý záujemca o predmet dražby sám. Na všeobecnú hodnotu predmetu dražby určenú znaleckým posudkom môže pritom záujemca reflektovať, ale nemusí. Skutočná reálna hodnota predmetu dražby, na ktorú sa žalobkyňa v 1. rade odvoláva, je trhová hodnota a tú určuje trh a nie predstavy vlastníka o hodnote, ktorú by mal jeho predmet vlastníctva mať. Opačný výklad by znamenal, že v prípade, ak by sa hodnota predmetu dražby za ktorú má záujem nadobudnúť predmet dražby aspoň jeden reálny záujemca, nezhodovala s hodnotou ktorú si predstavuje vlastník predmetu dražby, nebolo by možné predmet dražby ako záloh predat' a záložné právo záložného veriteľa by bolo negované, de facto by zaniklo, čo nie je právny následok ustanovený Občianskym zákonníkom v časti úpravy záložného práva. Dražobník nemá povinnosť zasielať vlastníčkovi predmetu dražby kontrolný znalecký posudok v 30 dňovej lehote ako uvádza žalobkyňa. Žalovaný obstaral kontrolný znalecký posudok Ing. Bruna Boroša, č. 147/2018 zo dňa 02.08.2018 a tento znalecký posudok ani nebolo možné zaslať žalobkyni v 30-dňovej lehote pred dražbou, nakoľko tá bola vytyčená na 28.08.2018. K tvrdeniam o iných porušeníach zákona ktoré mali podľa žalobkyne nastať v priebehu predmetnej dražby uviedol, že nie sú tvrdené žiadne skutočnosti, ktoré reálne predstavujú porušenie zákona. To že účastníci mali podľa žalobkyne poznať sumu 84.000,- eur ako najnižšie podanie nič nepreukazuje, nakoľko išlo o zákonom ustanovenú hranicu 75 % zo znaleckej ceny predmetu dražby, pričom účastníci údaj o znaleckej cene, ako aj o zákonnej úprave poznali a nešlo o žiadne tajomstvo. Žalobkyňa nepreukazuje, že by účastníci disponovali informáciami, ktoré neboli verejne prístupné. Samotná možnosť zníženia najnižšieho podania bola pritom uvedená aj v oznámení o opakovanej dražbe. Žalovaný v 2. rade neporušil svoju povinnosť podľa § 17 odsek 9 Zákona o dobrovoľných dražbách. Na žiadosť žalobkyne doručenej žalovanému v 2. rade dňa 27.08.2018, teda jeden deň pred dražbou, zaslal žalovaný v 2. rade prostredníctvom emailu adresovanému na e-mailovú adresu právneho zástupcu žalobkyne uvedenom na žiadosti žalobkyne vo forme zaručeného elektronického podpisu oznámenie o štruktúre a výške pohľadávky žalovaného v 1. rade a o nákladoch dražby. Zároveň vykonal zamestnanec žalovaného v 2. rade dňa 27.08.2018 pokus o osobné doručenie vyššie uvedeného oznámenia do rúk právneho

zástupcu žalobkyne - advokáta na adrese jeho kancelárie Drieňová ul. č. 1/D, Bratislava uvedenej na stránke Slovenskej advokátskej komory a uvedenej v jeho žiadosti, avšak bezúspešne. ani prípadné porušenie § 17 odsek 9 Zákona o dobrovoľných dražbách (ktoré nepripúšťa) nemá samo osebe za následok neplatnosť dražby ak vlastníč predmetu dražby v skutočnosti nebol schopný do dražby zložiť u dražobníka pohľadávku spolu s nákladmi dražby. O tom, že žiadosť právneho zástupcu žalobkyne o vyčíslenie pohľadávky u dražobníka bola len účelová, svedčí skutočnosť, že už v roku 2015 prebiehali rokovania a komunikácia s právnym zástupcom žalobkyne o jej záväzku voči žalovanému v 1. rade a to bez akéhokoľvek výsledku, iba s obštrukciami a zavádzaním žalobkyne a k žiadne plneniu podľa našich informácií nedošlo a to napriek viacerým informáciám o výške záväzku žalobkyne. Znalecký posudok č. 173/2018 Ing. Mariána Pilku zo dňa 23.05.2018 bol žalobkyni na dve adresy a jej právnemu zástupcovi zaslaný dňa 30.05.2018. Zásielky sa vrátili ako neprevzaté v odbernej lehote. Právny zástupca žalobkyne nepodal žalovanému v 2. rade žiadne konkrétne a špecifikované námietky voči znaleckému posudku, nakoľko sám priznáva v liste doručenému žalovanému v 2. rade dňa 12.07.2018, že mu nebol znalecký posudok doručený a že žiada o vypracovanie kontrolného znaleckého posudku, ktorej žiadosti aj bolo vyhovené. Žalovaný tak neporušil § 12 odsek 5 Zákona o dobrovoľných dražbách, pričom však ani absencia písomného vyjadrenia sa dražobníka k námietkam sa nemôže dotknúť práva vlastníka predmetu dražby ak je vypracovaný kontrolný znalecký posudok, nakoľko zákon s vyjadrením dražobníka nespája žiadna právne následky. Na základe vyššie uvedeného žalovaný v 2. rade žiada, aby Okresný súd Ružomberok žalobu v celom rozsahu zamietol.

3. Vyjadrenie žalovaného v 1.rade k žalobe: Prvá dražba predmetu dražby sa uskutočnila dňa 21.04.2015. Nakoľko bola predmetná dražba neúspešná z dôvodu, že žiadna osoba neurobila ani najnižšie podanie, bola dňa 28.04.2015 podpísaná medzi dražobníkom a navrhovateľom dražby Zmluva o vykonaní 1. opakovanej dražby PSO089/14, 2. kolo. Zákon o dobrovoľných dražbách žiadnym spôsobom časovo nelimituje vykonanie samotnej dražby na základe uzatvorenej zmluvy o vykonaní opakovanej dražby a dlhšie časové obdobie do vykonania záložného práva navrhovateľa dražby poskytlo dlžníkovi viac času na splnenie jeho záväzku. Žalobca v ďalšej časti svojej argumentácie Žaloby poukazuje na to, že miesto dražby nebolo v mieste, kde sa nehnuteľnosť nachádza. V zmysle ustanovenia § 11 ods. 1 ZoDD pritom platí, že „Miesto, dátum a čas začatia dražby musia byť určené dražobníkom po dohode s navrhovateľom dražby tak, aby nebola obmedzená možnosť účasti na dražbe.“ K porušeniu predmetného ustanovenia malo podľa tvrdenia Žalobcov dôjsť tým, že dražba sa uskutočnila 65 km od miesta, kde sa dražená nehnuteľnosť nachádza, čoho následkom bola znížená účasť na dražbe, ako aj záujem (potenciálnych) kupujúcich. K uvedenému tvrdeniu Žalobcov žalovaný v 1. rade uviedol, že ho považuje za zavádzajúce a právne nepodložené. ZoDD na žiadnom mieste neustanovuje podmienku, v zmysle ktorej by bolo miesto dražby naviazané na miesto, kde sa dražená nehnuteľnosť nachádza. Zákonodarca síce určuje miesto ako jednu z okolností, ktorá musí byť určená tak, aby nebola možnosť účasti na dražbe obmedzená, avšak povinnosť, ktorú implikuje Žalobca žiadnym spôsobom neustanovuje. V zmysle § 11 ods. 1 ZoDD má byť miesto, kde sa má dražba uskutočniť zvolené tak, aby možnosť účasti na dražbe nebola obmedzená, čo však v žiadnom prípade nezakladá povinnosť vykonať dražbu priamo v mieste draženej nehnuteľnosti. K namietanej hodnote Nehnuteľností stanovenej znaleckým posudkom uvádzame, že uvedený znalecký posudok bol vypracovaný znalcom zapísaným v zozname znalcov Ministerstva spravodlivosti SR, pričom ide o nestrannú osobu ktorá vypracovala nezávislý posudok k stavu a hodnote nehnuteľnosti. Žalovaný v 1.rade sa v ďalšom pridržiava tvrdení žalovaného v 2. rade vo vyjadrení zo dňa 17.01.2019.

4. Vyjadrenie žalovaného v 3.rade: Žalobca sa žalobou podanou na súd dňa 15.10.2018 domáha určenie, že opakovaná dobrovoľná dražba vykonaná dňa 28.08.2018 žalovaný v rade 2/ na návrh žalovaného v rade 1/, osvedčená notárskou zápisnicou č. N 1025/2018, Nz 28151/2018, NCRIs 28714/2018 zo dňa 30.08.2018 je neplatná.. Žalovaný v rade 3/ sa dňa 28.08.2019 zúčastnil opakovanej dobrovoľnej dražby konanej v mieste- Salónik, VIX Restaurant, Sládkovičova 164/3, 010 01 Žilina, kde ako úspešný vydražiteľ udelením príklepu nadobudol vlastníckeho právo k predmetu dražby. Tvrdenie žalobkyne, ktorým namieta, že miesto a čas dražby boli určené nezákonne za účelom obmedzenia účasti na dražbe, považuje žalovaný v rade 3/ za účelové a bezdôvodné, o čom svedčí aj skutočnosť, že sa na predmetnej dražbe zúčastnil, hoci miestom jeho bydliska je obec Trstená, ktorá je od miesta konania dražby vzdialené podstatne ďalej ako mesto Ružomberok, pričom sa spolu s ním zúčastnilo ďalších 10 záujemcov. Žalovaný v rade 3/ má za to, že tvrdenie žalobcu, že oznámenie o konaní opakovanej dražby žalovaný v rade 2/ v zákonnej 10 dňovej lehote nedoručil žalobkyni, resp. jej právnemu zástupcovi, nespôsobuje neplatnosť dražby pre porušenie ustanovení zákona č. 527/2008 Z.z. (ďalej len „ZoDD“),

ktorú ma na mysli § 21 ods. 2 ZoDD a pridriava sa tvrdení žalovaného v rade 2/, že v prípade, ak by zákonodarca mal na mysli ustanoviť povinnosť doručiť oznámenie o konaní opakovanej dražby, použil by namiesto pojmu „zašle“ pojem „doručí“. Žalovaný v rade 3/ sa v ďalšom pridriava tvrdení žalovaného v rade 2/, je toho názoru, že opakovaná dobrovoľná dražba zo dňa 28.08.2018 prebehla zákonným postupom a pri jej realizácii neboli porušené alebo ohrozené práva žalobcu, a preto žiada súd aby žalobu v celom rozsahu zamietol a priznal žalovanému v rade 3/ náhradu trov súdneho konania.

5. Súd vykonal dokazovanie výsluchom strany - žalovaného v 3. rade, výsluchom svedkov: D. I., B.. U. I., U. B., Y. U. B., M. O., B.. X. I., W.. M. A., K. I..

6. Súd sa v rámci vykonaného dokazovania oboznámil aj s obsahom listín založených v spise: e-mailová komunikácia, notárska zápisnica N 1025/2018 Nz 28151/2018 NCRIs 28714/2014 zo dňa 30.08.2018, oznámenie o dobrovoľnej dražbe č. DD PSO089/2014 zo dňa 06.03.2015, oznámenie - odovzdanie vecí ORPZ Ružomberok zo dňa 31.08.2018, námietky voči konaniu opakovania dobrovoľnej dražby zo dňa 24.08.2018, žiadosť o upustenie od vykonávania opakovanej dobrovoľnej dražby zo dňa 24.08.2018, e-mailová komunikácia, čiastočný výpis z LV č. XXXXX KÚ U., oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe - dátum konania dražby 28.08.2018, dodatok č. 1 k Zmluve o vykonaní prvej opakovanej dobrovoľnej dražby zo dňa 10.07.2018, ceny nehnuteľností na bývanie podľa kraja, Zmluva o zriadení záložného k nehnuteľnosti reg.č. 001/100610/07-001/000 zo dňa 07.09.2007, znalecký posudok Ing. Stanislava Klinčoka, č. 58/2014, upovedomenie o začatí exekúcie sp.zn. EX 82/2017 zo dňa 25.05.2017, uznesenie Okresného súdu Ružomberok č.k. 9Er/516/2017-36 zo dňa 14.11.2017, Zmluva o vykonaní prvej opakovanej dražby PSO089/14 zo dňa 28.04.2015, doručka, zoznam účastníkov dobrovoľnej dražby dňa 28.08.2018, oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe, poštový podací hárok Platiť sa oplatí zo dňa 08.08.2018, doručka, zoznam účastníkov obhliadky zo dňa 27.08.2018, doručka, zápisnica o doplnení trestného oznámenia ČVS:ORP-1062/3-VYS-ZA-2018 zo dňa 04.10.2018, e-mailová komunikácia, Záznam zo stretnutia zo dňa 10.04.2015, Oznámeniu o dražbe - odpoveď zo dňa 20.04.2015, doručka, poštový podací hárok Platiť sa oplatí zo dňa 30.05.2018, žiadosť žalobkyne pre žalovaného v 1. rade zo dňa 04.07.2018, oznámenie výšky pohľadávky č. 001/100610/07-001/000 zo dňa 27.08.2018, vyjadrenie k oznámeniu o dražbe - odpoveď zo dňa 20.04.2015, znalecký posudok Ing. Jána Greguša č.197/2014, znalecký posudok Ing. Mariána Pilku čl.173/2018, oznámenie K. I. vrátane prílohy čestné prehlásenie svedka, fotodokumentácia vchodu bytového domu, článok dennikn.sk Úvod do teorie dražebných pletich.

7. Na základe takto vykonaného dokazovania súd zistil nasledovný skutkový a právny stav:

Podľa § 21 ods.2,4 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, v znení účinnom ku dňu 28.08.2018 (dátum konania dobrovoľne dražby):

(2) 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).

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

Podľa § 10 ods.1 písm. zákona č. 527/2002 Z.z. v znení účinnom ku dňu 28.08.2018, 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.11)

Podľa § 12 ods.1 zákona č. 527/2002 Z.z. v znení účinnom ku dňu 28.08.2018, 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.

Podľa § 13 ods. 1, 2 zákona č. 527/2002 Z.z. v znení účinnom ku dňu 28.08.2018:

(1) Pred začatím dražby musí byť umožnená účastníkom dražby v termíne uvedenom v oznámení o dražbe obhliadka predmetu dražby. Ak je predmetom dražby vec, určí dražobník termín obhliadky predmetu dražby s ohľadom na umiestnenie veci.

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

8. V tomto spore domáhala sa žalobkyňa voči žalovaným v 1. až 3. rade určenia neplatnosti opakovanej dobrovoľnej dražby vykonanej dňa 28.08.2018 žalovaným v 2. rade na návrh žalovaného v 1. rade, osvedčenej Notárskou zápisnicou č. N 1025/2018, Nz 28151/2018, NCRIs 28714/2018 zo dňa 30.08.2018, v rámci ktorej bola vydražený byt vo výlučnom vlastníctve žalobkyne, vrátane prislúchajúceho spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a na spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu na pozemku ním zastavanom a prísluším pozemku a nebytový priestor - garáž vo výlučnom vlastníctve žalobkyne, vrátane prislúchajúceho spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a na spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu na pozemku ním zastavanom a prísluším pozemku. Žalobkyňa tvrdila niekoľko dôvodov neplatnosti dobrovoľnej dražby a tieto sa týkali na konania opakovanej dobrovoľnej dražby, miesta a času konania opakovanej dobrovoľnej dražby, nedoručenia oznámenia o konaní opakovanej dobrovoľnej dražby, nevykonania obhliadok nehnuteľností, nezákonného postupu pri zabezpečení ocenenia nehnuteľností a nezákonnosti priebehu opakovanej dobrovoľnej dražby. Žalovaní v 1. až 3. rade považovali žalobu za nedôvodnú z dôvodu neexistencie čo i len jedného dôvodu neplatnosti opakovanej dobrovoľnej dražby a navrhli ju v celom rozsahu zamietnuť.

9. Žaloba o neplatnosť dobrovoľnej dražby je určovacou žalobou, ktorej špecifikom je, že v žalobe nie je povinnosťou osvedčiť naliehavý právny záujem, keďže tento sa ex lege prezumuje. Žaloba o neplatnosť dražby predstavuje jediný právny prostriedok ochrany vlastníckeho práva a iných práv osôb dotknutých dražbou - okrem neho neexistuje v slovenskom právnom poriadku iný priamy a konkretizovaný hmotnoprávny nárok a procesný inštitút, ktorý by umožňoval súdnou cestou posudzovanie splnenia podmienok pre výkon záložného práva. Tento prostriedok ochrany je spojený s už vykonaným záložným právom dobrovoľnou dražbou. Relevantné pri rozhodovaní je zaoberať sa otázkou, či v demokratickej spoločnosti je nevyhnutné dražbu vykonať, vykonať záložné právo mimosúdnym predajom zálohu. Závažnosť následkov výkonu záložného práva sa konštatuje v uznesení Ústavného súdu SR z 24.09.2014 sp. Zn. PL.ÚS 23/2014, ktoré je prelomovým rozhodnutím k dobrovoľným dražbám. Vecná legitímácia v tomto spore je striktno zákonom určená - povinný okruh strán sporu: dotknutá osoba, navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ. Lehota na podanie žaloby o neplatnosť dražby (prekluzívna) - tri mesiace odo dňa udelenia príklepu. Z dikcie prvej vety ods. 2 § 21 citovaného zákona vyplýva, že dôvodom neplatnosti môže byť porušenie akýchkoľvek hmotnoprávnych alebo procesných podmienok výkonu záložného práva a výkonu dražby, ktoré vedú k tomu, že sa spochybní platnosť hlavnej zmluvy, platnosť záložnej zmluvy, existencia záložného práva, pravosť a splatnosť pohľadávky, výška a charakter pohľadávky a pod. Podľa ustálenej judikatúry každé ustanovenie zákona č. 527/2002 je s ohľadom na ingerenciu súkromného dražobného procesu do práv a oprávnených záujmov iných osôb povinných zo záložného práva nevyhnutné vykladať ústavne konformne, teda z pohľadu účelu a zmyslu ochrany Ústavou SR garantovaných základných práv a slobôd. Dražobník ako súkromná osoba je povinný vykladať citované ustanovenia zákona a aplikovať ich tak, aby nielenže neboli porušené, ale ani len ohrozené práva osôb výkonom záložného práva dotknutých. Ak dražobník ako licencovaný profesionál koná, organizuje a vykonáva dražbu netransparentným spôsobom na výhradný prospech záložného veriteľa, pri nerešpektovaní práva a záujmov povinného zo záložného práva a pri nevyrovnaní sa s jeho námietkami k dražobnému procesu je otázna jeho odborná starostlivosť, a to až s potenciálnym dosahom na konanie o zrušenie jeho dražobnej licencie podľa živnostenského zákona. Inštitút dobrovoľnej dražby je inštitútom, ktorý vo svojej podstate vážnym spôsobom zasahuje do práva vlastníť majetok podľa čl. 20 Ústavy SR s dosahom na ústavné právo na obydlie podľa čl. 19 v spojení s čl. 20 Ústavy SR, a to bez akejkoľvek (preventívnej) ingerencie súdnej moci. Záložca je tak počas celého trvania záložného práva vystavený jedine konaniu a rozhodovaniu záložného veriteľa a je otázne, či takáto

konštrukcia neodporuje základným súkromnoprávnym zásadám, najmä zásade rovnosti účastníkov súkromnoprávných vzťahov (§2 ods. 2 Občianskeho zákonníka s dosahom na čl. 20 Ústavy SR, kedy je vlastníckemu právu nadradené iné vecné právo vykonávané bez verifikácie oprávnenosti a dôvodnosti jeho výkonu zmocneným orgánom štátnej moci (súdom).

10. K jednotlivým tvrdeným dôvodom neplatnosti opakovanej dobrovoľnej dražby uvádzaným v poradí ako uviedla žalobkyňa v žalobe.

11. Dôvod neplatnosti dražby týkajúci sa konania opakovanej dobrovoľnej dražby. Nespornou je skutočnosť, že medzi žalovaným v 1. rade a žalovaným v 2. rade bola v zákonnej lehote uzavretá zmluva o vykonaní 1. opakovanej dobrovoľnej dražby dňa 28.04.2015, vrátane dodatku č. 1 uzavretého dňa 10.07.2018. Tieto skutočnosti boli v spore preukázané (čl. 74, čl. 56). Žalobkyňa však namietala správanie dražobníka a navrhovateľa dražby po uzavretí tejto zmluvy, konkrétne žalobkyňa tvrdila, že žalovaný v 2. rade počas obdobia troch rokov nevykonal žiadne kroky k realizácii opakovanej dobrovoľnej dražby a žalovaný v 1. rade sa snažil vymôcť svoju pohľadávku iným spôsobom - na podklade rozsudku súdu podal návrh na uskutočnenie exekúcie totožnej pohľadávky (zabezpečenej záložným právom), toto exekučné konanie však bolo uznesením súdu zastavené v nadväznosti na podané námietky voči upovedomeniu o začatí exekúcie. Uvedené súd mal preukázané na základe upovedomenia o začatí exekúcie (čl. 70) a uznesenia tunajšieho súdu o vyhovení námietkam povinnej proti exekúcii (čl. 71). Podľa žalobkyne žalovaný v 2. rade tri roky nečinne čakal na výsledky iného postupu uplatnenia pohľadávky zo strany žalovaného v 1. rade namiesto toho, aby opakovane dobrovoľnú dražbu zrealizoval, čo považuje žalobkyňa za účelové, netransparentné konanie, ktoré neprípustným spôsobom zvýhodnilo žalovaného v 1. rade na úkor žalobkyne, a to z dôvodu, že následkom zrealizovanej dobrovoľnej dražby boli nehnuteľnosti scudzené za oveľa nižšiu hodnotu ako v prípade, ak by žalovaní v 1. a 2. rade neboli tri roky v tomto smere nečinní. Súd skúmal splnenie zákonných podmienok uskutočnenia opakovanej dražby ustanovených v § 22 zákona č. 527/2002 Z.z. Zmluva o vykonaní opakovanej dobrovoľnej dražby medzi navrhovateľom predchádzajúcej dražby a dražobníkom bola preukázateľne uzavretá. Súd nezistil skutočnosť upustenia od dražby dražobníkom. Zákon nelimituje časové obdobie počínajúce od okamihu uzavretia zmluvy o vykonaní opakovanej dobrovoľnej dražby, v rámci ktorého by bola stanovená povinnosť dražobníka vykonať opakovane dobrovoľnú dražbu podľa uzavretej zmluvy. Rovnako zmluva o vykonaní opakovanej dobrovoľnej dražby, ani jej dodatok č. 1 neobsahujú takéto časové obmedzenie. Súd zdôrazňuje, že v danom prípade ide o zmluvný vzťah uzavretý medzi žalovaným v 1. rade a žalovaným v 2. rade, z ktorého pri neplnení jednotlivých dojednaných práv a povinností vyplýva zodpovednosť zmluvných strán medzi sebou navzájom. Nečinnosť tej ktorej zmluvnej strany podľa názoru súdu nemôže byť v neprospech žalobkyne, pokiaľ sú splnené zákonné podmienky pre vykonanie opakovanej dobrovoľnej dražby, a to v prvom rade existencia, splatnosť, preukázanie pohľadávky zabezpečenej záložným právom čo do dôvodu a výšky. Súd v tejto súvislosti poukazuje na ratio legis - zmysel a účel zákona o dobrovoľných dražbách, a to privodiť uhradzovaciu funkciu výkonom zabezpečovacieho prostriedku. Navyiac snaha o zabezpečenie exekučného titulu žalovaným v 1. rade nemôže mu byť na ťarchu. Premlčacia doba predsa plynie aj počas prebiehajúceho procesu výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou, teda bdelosť veriteľa v tomto smere, resp. postup v súlade so zákonom jeho nečinnosti nenasvedčuje. Je potrebné poznamenať, že proces dobrovoľnej dražby nemusí vždy skončiť s pozitívnym výsledkom, s čím mal veriteľ v tomto prípade skúsenosť, nakoľko dobrovoľná dražba, ktorá sa uskutočnila v roku 2015 bola bezúspešná. V tomto smere postup veriteľa nejaví sa súdu ako netransparentný. Okrem toho pokiaľ žalobkyňa tvrdí, že týmto postupom bola dotknutá na svojich právach, a to tým že nehnuteľnosti boli scudzené za oveľa nižšiu hodnotu, toto tvrdenie súdu žiadnym spôsobom nepreukázala. Naopak pokiaľ predložila súdu listinu označenú ako Ceny nehnuteľností na bývanie podľa krajov - priemerné ceny nehnuteľností v eurách za m², súd má za to, že z tejto listiny vyplýva rast cien nehnuteľností v žilinskom kraji v rámci porovnávaných období druhý kvartál roku 2005 - uzavretie zmluvy o vykonaní opakovanej dobrovoľnej dražby (761) a tretí kvartál roku 2018 - uskutočnenie opakovanej dobrovoľnej dražby (954), a nie ich zníženie. Zistená skutočnosť nenasvedčuje zvýhodneniu žalovaného v 1. rade na úkor žalobkyne. Spochybňovanie platnosti dodatku č. 1 zmluvy o vykonaní opakovanej dobrovoľnej dražby, ktorým došlo k zníženiu najnižšieho podania a výšky sumy možného zníženia najnižšieho podania z dôvodu neprípustnosti je podľa názoru súdu nedôvodné, nakoľko ide o zmluvný vzťah a jeho zmena na základe dohody zmluvných strán je možná. Súd poukazuje na právnu úpravu uzatvárania zmlúv obsiahnutú v ustanoveniach §43 a nasl. Občianskeho zákonníka. Relevantným obmedzením v

tomto prípade je zákonné obmedzenie pre najnižšie podanie, toto však porušené nebolo. Vzhľadom na uvedené súd má za to, že tento tvrdený dôvod neplatnosti dražby nie je daný.

12. Dôvod neplatnosti dražby týkajúci sa miesta a času konania opakovanej dobrovoľnej dražby. Medzi stranami neboli sporné skutočnosti týkajúce sa miesta a času konania opakovanej dobrovoľnej dražby. Žalobkyňa však poukazovala na svoje znevýhodnenie z dôvodu konania dražby vo vzdialenosti cca 65 km od predmetu dražby a z dôvodu predvečera štátneho sviatku SNP. Súd je toho názoru, že tieto skutočnosti nemohli spôsobiť znevýhodnenie žalobkyne, ani akúkoľvek závažnú prekážku pre záujemcov o účasť na dražbe, nakoľko Žilina je od Ružomberka vzdialená cca jednu hodinu cesty osobným motorovým vozidlom a s prihliadnutím ku skutočnosti, že využívanie motorového vozidla na dopravu je v dnešnej dobe bežný spôsob dopravy, navyiac medzi uvedenými mestami je vlakové spojenie v rámci hlavnej trasy trvajúce ešte menej ako jednu hodinu, čo je všeobecne známou skutočnosťou. Námietka týkajúca sa času konania dražby v predvečer štátneho sviatku taktiež neobstojí. Je vecou osobných priorit, či konkrétna osoba uprednostní účasť na dražbe pred oslavou štátneho sviatku, resp. akoukoľvek inou aktivitou počas voľného dňa. Je preukázané, že dražby sa zúčastnil manžel žalobkyne, pričom tento neuvádzal žiadne problémy tohto charakteru. Žalobkyňa v spore ani netvrdila, že tieto skutočnosti spôsobili reálny problém konkrétnej osobe v smere znemožnenia jej účasti na tejto dražbe. Vzhľadom na uvedené súd má za to, že tento tvrdený dôvod neplatnosti dražby nie je daný.

13. Dôvod neplatnosti dražby týkajúci sa nedoručenia oznámenia o konaní opakovanej dobrovoľnej dražby žalobkyni. Z poštového podacieho hárku dražobníka zo dňa 06.08.2018 vyplynulo, že predmetné oznámenie bolo dané dražobníkom na poštovú prepravu - doporučená zásielka uvedeného dňa, t.j. 22 dní pred začatím opakovanej dražby. Táto skutočnosť nebola medzi stranami sporná, avšak žalobkyňa namietala, že zaslanie tejto písomnosti nepostačuje, ale je potrebné v stanovenej lehote písomnosť doručiť. Z gramatického výkladu ustanovenia § 22 ods. 4 v spojení s § 17 ods. 5 citovaného zákona bez pochybností vyplýva, že zákon vyžaduje zaslanie tejto písomnosti do vlastných rúk v stanovenej lehote. Zámer zákonodarcu, že v uvedenej lehote má byť oznámenie už doručené z dikcie zákona nevyplýva. Pokiaľ by zákonodarcu mal takýto zámer, tak by to tak v zákone jasne formuloval za použitia jednoznačného jazykového vyjadrenia, keď súd má za to, že slovenský jazyk precíznu jazykovú formuláciu v tomto smere umožňuje. Podľa názoru súdu nakoľko ide o stanovenie zákonnej lehoty zo závažnými dôsledkami v prípade jej nedodržania na platnosť procesu dražby súd nemohol v tomto prípade vykladať uvedené ustanovenie extenzívne, nakoľko je to v rozpore s doslovným výkladom. Je nutné poznamenať, že z doručky k zásielke pre právneho zástupcu žalobkyne, ktorá obsahovala oznámenie o konaní opakovanej dražby vyplýva, že k prevzatíu došlo dňa 23.08.2018, je otázne z akého dôvodu došlo k takému časovému sklzu v trvaní viac ako dvoch týždňov pri preberaní poštovej zásielky advokátom, keď žalovaný v 2. rade zaslal toto oznámenie dňa 06.08.2018, právny zástupcu žalobkyne neuviedol k tomu súdu žiaden relevantný dôvod. Súd má za to, že Žalovaný si svoju povinnosť zaslať žalobkyni predmetné oznámenie v zákonom stanovenej lehote splnil. Vzhľadom na uvedené súd má za to, že tento tvrdený dôvod neplatnosti dražby nie je daný.

14. Dôvod neplatnosti dražby týkajúci sa nevykonania ohliadok nehnuteľností Podľa tvrdenia žalobkyne obhliadky nehnuteľností sa reálne neuskutočnili. Žalovaný v 2. rade toto skutkové tvrdenie žalobkyne v spore poprel.

15. V tomto smere súd vykonal rozsiahle dokazovanie. Z výpovede svedka D. I. vyplynulo, že našiel v novinách inzerát, že sa predáva apartmán, išiel tam a tam čakal asi pol hodinu, nik tam neprišiel, išiel do kancelárie, napísal email do tej spoločnosti, oni mu odpísali, že tam boli a že ho nikto nevidel, že im mal zavolať, on a ostatní záujemcovia - dvaja chlapi stáli na recepcii pri vchode do apartmánového domu, rozprávali sa spolu o cene nehnuteľností, prišiel na obhliadku krátko pred deviatou.

Z výpovede svedka U. B. vyplynulo, že informoval ho právny zástupca manželky, že asi niekedy 23.08.2018 prevzal si od dražobníka nejakú písomnosť, kde bola spomínaná, že budú nejaké dve obhliadky. Jedna mala byť 10.08. čiže už pred tým a druhá 27.08. o 09:00 hod. Manželka sa nemohla uvoľniť z práce, bola PN tak tam šiel on. Došiel tam, bol v predmetnom apartmáne asi od pol 9 hodiny alebo od 8 hodiny, obhliadka mala byť o 9 hod. Čakal asi polhodinu v byte. Nikto neprišiel, neklopal na dvere, zvončeky tam nemajú, ale na prízemí je stála recepcia, čo je stále otvorená. Asi okolo pol 10 išiel dolu spýtať sa na recepciu, či tu niekto nebol ohľadom tej dražby. Tam mi pani recepčná povedala, že nejakí ľudia sa na tú dražbu informovali, teda obhliadku súvisiacu s dražbou. Nevedel o čo ide, tak

napísal e-mail pánovi O. do spoločnosti Platiť sa oplatí. Ešte v ten deň, t.j. 27.08., ktorý mi odpovedal na druhý deň, 28.08. Niečo napísal v tom zmysle, že nejaký pán I. bol niekde vonku.

Z výpovede svedka Mgr. U. I. vyplynulo, že je poverený zamestnávateľom vykonávať obhliadky dražby. Predmetná obhliadka bola obhliadkou č. 2, ktorá sa konala dňa 27.08.2018 o 9 hodine. Za spoločnosť tam bol prítomný on. Prišiel so služobným autom pred bytový dom, kde sa nachádza ten apartmán. Odstavil auto, následne vystúpil a čakal na záujemcov, kto príde. Čakal pred vchodom. Nikto zo záujemcov sa obhliadky nezúčastnil, tak potom o 09:15 sadol do auta a išiel na ďalšiu obhliadku. Na obhliadke č. 2 nevstúpil do vnútra apartmánového domu z toho dôvodu, že na obhliadke č. 1 vo vnútri bol, nakoľko je ich zákonnou povinnosťou označiť dražobnou páskou predmet dražby. Obhliadka č. 1 mohla byť v rozmedzí nejakých 15 dní pred touto obhliadkou, vtedy vstúpil dnu do bytového domu, označil dražobnou páskou (dražba, dražba, dražba) apartmánové dvere. Vtedy videl, že tam nebola majiteľka, opäť vyšiel pred apartmánový dom, kde počkal 15 minút a keď sa nikto nedostavil, tak z miesta odišiel. Na základe tejto prvej obhliadky nemal dôvod predpokladať, že bude sprístupnený apartmán, preto ani nešiel dnu.

Z výpovede svedkyne Mgr. X. I. vyplynulo, že tá obhliadka bola 27.08.2018. Na aute chodia skôr, ona s manželom išla preto, lebo bola tehotná, bývalo jej veľmi zle, manžel ju nechcel nechať samú doma. Čiže keď povedal, že ide len tu na blízko, tak išla s ním, lebo mal istotu, že sa jej nič nestane. Pamätá si, že prišli pred Fatrapark, dvere recepcie boli otvorené, bol august, bolo teplo. Manžel zaparkoval spredu Fatraparku, ale po pravej strane. Vždy, keď takto niekde ide s manželom, tak sedí v aute. Pamätá si, že ako na každej obhliadke manžel z auta vyšiel, išiel sa popozerať pred Fatrapark, či náhodou nejakí záujemcovia neprišli. Vyšiel hore schodíkmi, popozeral sa aj dnu, pozrel cez dvere, dnu nevstúpil. Potom sa vrátil, zišiel schodíkmi naspäť, čakal pred Fatraparkom, či ešte niekto nepríde. Ona ho v aute celý čas čakala, videla, že on tam pozerá. Trvalo to cca. 15 minút. Prišli pred Fatrapark služobným autom firmy Platiť sa oplatí, je to Hyundai I30, svetlobéžovej farby, metalízy. Manžel, keď čakal pred Fatraparkom, sa pozeral, či náhodou niekoho nezbadá z tých záujemcov. Z auta videli, že len nejakí turisti tam vošli, ale záujemcovia určite nie. Usúdila, že išlo o turistov podľa oblečenia, Hrabovo je športová lokalita, dá sa podľa oblečenia usúdiť, či prišiel niekto sa zaujímať o apartmán.

Z kópie videozáznamu z kamerového systému na apartmánovom dome vyhotoveného na účely zabezpečenia ochrany vlastníctva vyplynulo, že zamestnanec žalovaného Mgr. U. I. sa v stanovenom čase dostavil spolu s manželkou Mgr. X. I. na osobnom motorovom vozidle k apartmánovému domu, zaparkoval v určitej vzdialenosti od vchodu do apartmánového vchodu s výhľadom na vchod, avšak do apartmánového domu nevstúpil, celý čas sedel v motorovom vozidle (s výnimkou jedného vystúpenia na účely otvorenia, zatvorenia batožinového priestoru vozidla). Súd nemal k dispozícii originál tohto záznamu, len kópiu a pokiaľ žalovaný v 2. rade namietal túto skutočnosť, súdu žiadnym spôsobom neuviedol, či došlo k pozmeneniu kópie voči originálu a ak áno, v čom pozmenenie malo spočívať. Súd konštatuje, že žalobkyňa ako vlastníčka bytu, nebytového priestoru v predmetnom apartmánovom dome bola oprávnená vyhotoviť si kópiu tohto záznamu pre svoje potreby. Použitie tohto záznamu na iné účely, ako je účel jeho vyhotovenia, bez súhlasu dotknutých osôb je v rozpore so zákonom (zákon o ochrane osobných údajov, Občiansky zákonník). Napriek tomu súd tento dôkaz v spore vykonal - oboznámil s týmto videozáznamom v súlade s čl. 16 CSP s odôvodnením uplatnenia na čl. 3 CSP, z ktorého vyplýva, že každé ustanovenie tohto zákona je potrebné vykladať okrem iného v súlade s Ústavou SR. Súd poukazuje na kolíziu s ústavným právom žalobkyne vlastniť majetok podľa čl. 20 Ústavy SR s dosahom na ústavné právo na obydlie podľa čl. 19 v spojení s čl. 20 Ústavy SR, keď pri využití princípu proporcionality dospel k záveru, že ochrana uvedených ústavných práv žalobkyne má v spore prioritu a preto vykonanie tohto dôkazu mal za dôvodné.

16. Z hľadiska hodnotenia vyššie popísaných dôkazov, a to jednotlivo, ale aj vo vzájomnej súvislosti súd uvádza, že nebolo preukázané, že zamestnanec žalovaného v 2. rade sa dostavil na miesto obhliadky. Z videozáznamu vyplynulo, že v čase obhliadky stanovenej na deň 27.08.2018 sa síce zamestnanec žalovaného v 2. rade dostavil motorovým vozidlom do blízkosti apartmánového domu, tento však celý čas sedel vo vozidle, nepristúpil ani len ku vchodu do apartmánového domu, nenazrel cez dvere na recepciu, či nie sú prítomní záujemcovia o účasť na obhliadke, nespýtal sa na recepcii, či sa dostavili nejakí záujemcovia o účasť na obhliadke, či majú vedomosť o prítomnosti žalobkyne v byte, už vôbec nedostavil sa k predmetu dražby. Nakoľko predmetom dražby bol byt, nebytový priestor v bytovom dome, tak možno dôvodne očakávať, že na účely obhliadky vyžaduje sa vstup do apartmánového domu, predovšetkým k predmetnému bytu. Bolo povinnosťou zamestnanca žalovaného preveriť osobne na mieste, či v stanovenom čase dostavili sa záujemcovia o účasť na obhliadke, urobiť za tým účelom všetky opatrenia. K tomu však nedošlo, nakoľko zamestnanec len nečinne sedel v motorovom vozidle a

pozoroval vchod do apartmánového domu. Je potrebné zdôrazniť, že tu ide o závažné porušenie zákona zo strany dražobníka § 13 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z., nakoľko v zmysle výpovede svedka D. I. na obhliadku konanú dňa 27.08.2018 sa dostavil on a ďalšie dve osoby, v stanovenom čase obhliadky sa nachádzali v priestoroch recepcie apartmánového domu, teda takéto konanie žalovaného v 2. rade malo vplyv na účasť týchto osôb na samotnej dražbe v tom smere, že nemali záujem zúčastniť sa dražby z dôvodu neumožnenia obhliadky predmetu dražby, teda znižovanie počtu účastníkov dražby, čo už predstavuje zásah do práva žalobkyne s priamym dopadom na cenu dosiahnutú vydražením. Taktiež súd poznamenáva, že z výpovede svedka U. B. vyplýva, že v čase konania obhliadky dňa 27.08.2018 čakal v byte, pripravený predmet dražby sprístupniť na účely obhliadky účastníkom dražby. Podľa názoru súdu nejde o postup dražobníka v súlade s odbornou starostlivosťou. Toto pochybenie je o to vypuklejšie, že predchádzajúca obhliadka stanovená na deň 10.08.2018 sa neuskutočnila z dôvodu spôsobeného rovnako žalovaným v 2. rade. Keď podľa názoru došlo aj v tomto prípade k zanedbaniu odbornej starostlivosti dražobníkom, ktorý vedomý si dátumu stanovenia obhliadky na deň 10.08.2018 oznámenie o vykonaní opakovanej dobrovoľnej dražby s uvedenými termínmi obhliadok predmetu dražby datované dňom 10.07.2018 zaslal žalobkyni až dňa 06.08.2018, čo vylučuje reálnu možnosť sprístupnenia predmetu dražby žalobkyňou v tomto termíne, nvraviac už o vylúčení reálnej možnosti dostavenia sa záujemcov o účasť na obhliadku v tomto termíne. Súd poukazuje, že táto námietka bola daná žalobkyňou žalovanému v 2. rade ešte pred vykonaním predmetnej opakovanej dražby - písomné námietky PZ žalobkyne zo dňa 24.08.2018 adresované žalovanému v 2. rade a ústne prednesené námietky manžela žalobkyne, splnomocneného zástupcu žalobkyne na začiatku samotnej opakovanej dražby, teda tento mal dostatok časového priestoru a podkladov vyhodnotiť situáciu a prijať potrebné opatrenie, t.j. pristúpiť k upusteniu od dražby v zmysle ustanovenia § 19 ods. 1 písm. g) zákona č. 527/2002 Z.z., čo však neurobil a dražba prebehla.

Z hľadiska procesného súd má za to, že dôkazné bremeno týkajúce sa preukázania splnenia povinnosti podľa ustanovenia § 13 citovaného zákona - umožnenie obhliadky predmetu dražby účastníkom dražby v spore zaťažovalo žalovaných. Súd má za to, že žalovaní dôkazné bremeno neunesli. V spore bolo preukázané, že obhliadka predmetu dražby účastníkom dražby umožnená dražobníkom nebola.

Podľa ustálenej judikatúry každé ustanovenie zákona č. 527/2002 je s ohľadom na ingerenciu súkromného dražobného procesu do práv a oprávnených záujmov iných osôb povinných zo záložného práva nevyhnutné vykladať ústavne konformne, teda z pohľadu účelu a zmyslu ochrany Ústavou SR garantovaných základných práv a slobôd. Dražobník ako súkromná osoba je povinný vykladať citované ustanovenia zákona a aplikovať ich tak, aby nielenže neboli porušené, ale ani len ohrozené práva osôb výkonom záložného práva dotknutých. Ak dražobník ako licencovaný profesionál koná, organizuje a vykonáva dražbu netransparentným spôsobom na výhradný prospech záložného veriteľa, pri nerešpektovaní práva a záujmov povinného zo záložného práva a pri nevyrovnaní sa s jeho námietkami k dražobnému procesu je otázna jeho odborná starostlivosť, a to až s potenciálnym dosahom na konanie o zrušenie jeho dražobnej licencie podľa živnostenského zákona. Inštitút dobrovoľnej dražby je inštitútom, ktorý vo svojej podstate vážnym spôsobom zasahuje do práva vlastníť majetok podľa čl. 20 Ústavy SR s dosahom na ústavné právo na obydlie podľa čl. 19 v spojení s čl. 20 Ústavy SR. A to bez akejkoľvek (preventívnej) ingerencie súdnej moci. Záložca je tak počas celého trvania záložného práva vystavený jedine konaniu a rozhodovaniu záložného veriteľa a je otázne, či takáto konštrukcia neodporuje základným súkromnoprávnym zásadám, najmä zásade rovnosti účastníkov súkromnoprávných vzťahov (§2 ods. 2 Občianskeho zákonníka s dosahom na čl. 20 Ústavy SR, kedy je vlastníckemu právu nadradené iné vecné právo vykonávané bez verifikácie oprávnenosti a dôvodnosti jeho výkonu zmocneným orgánom štátnej moci (súdom).

Vzhľadom k tomu súd dospel k záveru, že tento tvrdený dôvod neplatnosti opakovanej dobrovoľnej dražby je daný, nakoľko bolo preukázané porušenie podmienok výkonu dražby stanovených v ustanovení § 13 citovaného zákona, ktoré viedli k porušeniu práv osoby výkonom záložného práva dotknutej, žalobkyne. Ide o závažný zásah do práv žalobkyne a en z tohto dôvodu možno žalobe vyhovieť, teda určiť, že predmetná opakovaná dobrovoľná dražba je neplatná. Zaoberať sa opodstatnenosťou ďalších tvrdených dôvodov opakovanej dobrovoľnej dražby je z tohto dôvodu nadbytočné.

17. K tvrdenému dôvodu neplatnosti opakovanej dobrovoľnej dražby - nezákonný postup pri zabezpečení ocenenia nehnuteľností však súd vzhľadom na vykonané dokazovanie uvádza, že z hľadiska formálneho žalovaný v 2. rade dodržal podmienky ustanovené v § 12 Zákona č. 527/2002 Z.z. Konkrétne žalovaný v 2. rade zaistil ohodnotenie predmetu dražby podľa všeobecnej hodnoty v mieste a čase konania dražby - znalecký posudok Ing. Mariána Pilku č. 173/2018 zo dňa 23.05.2018, a to v

súlade s ustanovením § 12 ods. 3 citovaného zákona, nakoľko zo strany žalobkyne nebolo umožnené vykonať ohodnotenie predmetu dražby napriek viacerým výzvam zo strany žalovaného v 2. rade a tento znalecký posudok zaslal žalovaný v 2. Rade žalobkyni a jej právnomu zástupcovi v zákonom stanovenej lehote v súlade s § 12 ods. 4 citovaného zákona, čo bolo medzi stranami nesporné. Ako vyplynulo zo svedeckej výpovede M. O., zamestnanca žalovaného v 2. Rade prišli námietky zo strany žalobkyne voči znaleckému posudku, preto žalovaný v 2. rade dal vypracovať aj kontrolný znalecký posudok - znalecký posudok Ing. Bruna Boroša č 147/2018 zo dňa 02.08.2018. Tento posudok bol zaslaný právnomu zástupcovi žalobkyne ako vyplýva z doručky na čl. 108 spisu, z ktorej zároveň je preukázaný dátum prevzatia zásielky dňa 23.08.2018, t.j. nepochybne pred vykonaním opakovanej dobrovoľnej dražby. Podľa názoru súdu v tomto prípade lehota 30 dní pred dňom konania dražby na zaslanie kontrolného znaleckého posudku nie je zákonom požadovaná, v ustanovení § 12 ods. 5 posledná veta citovaného zákona je stanovená povinnosť dražobníka zabezpečiť na žiadosť vlastníka predmetu dražby nový znalecký posudok a túto povinnosť žalovaný v 2. rade splnil. Súd zdôrazňuje, že týmto znaleckým posudkom zistená hodnota nehnuteľností bola v nižšej výške ako v prípade znaleckého posudku Ing. Mariána Pilku, teda súd má za to, že vykonanou dražbou nedošlo k z tohto pohľadu k porušeniu práv žalobkyne. Z hľadiska materiálneho žalobkyňa argumentovala odbornou - namietala zistenú hodnotu predmetu dražby znaleckým posudkom Ing. Mariána Pilku č. 173/2018, avšak bez predloženia akéhokoľvek odborného vyjadrenia či znaleckého posudku k tejto otázke. Vzhľadom k tomu súd má za to, že ohľadom tohto skutkového tvrdenia žalobkyňa neunesla dôkazné bremeno. Súd konštatuje, že súd nezistil existenciu tohto dôvodu neplatnosti opakovanej dobrovoľnej dražby.

18. K tvrdenému dôvodu neplatnosti opakovanej dobrovoľnej dražby - nezákonný priebeh opakovanej dobrovoľnej dražby súd poukazuje predovšetkým na notársku zápisnicu, ktorá zaznamenáva priebeh predmetnej dražby - na stranách 7-11 sú obsiahnuté námietky proti konaniu opakovanej dobrovoľnej dražby vznesené prítomným splnomocneným zástupcom žalobkyne U. B. (tieto boli ústne prednášané) a tiež boli doložené k notárskej zápisnici ako jej neoddeliteľná súčasť písomné námietky PZ žalobkyne. Skutočnosť, že licitátor námietky neakceptoval a od vykonania dobrovoľnej dražby neupustil však nie je samo o sebe porušením zákona. Z obsahu notárskej zápisnice žiadne skutočnosti nasvedčujúce nezákonnému priebehu dražby nevyplynuli. Rovnako ani z výpovede strany sporu - vydražiteľa predmetu dražby, žalovaného v 3. rade, z výpovede svedka Mgr. U. I., licitátora, svedka K. I., účastníka dražby. Žalobkyňa tiež tvrdila, že účastníci dražby dražili na základe vopred dohodnutého postupu pri znalosti sumy, na ktorú bol dražobník oprávnený znížiť sumu najnižšieho podania a následne žalovaný v 3. rade nehnuteľnosti za takúto sumu vydražil (84.000,- eur). V tejto súvislosti prebehlo trestné konanie a vec bola odmietnutá, nakoľko nie je dôvod na začatie trestného stíhania alebo na postup podľa § 197 ods. 2 Trestného poriadku uznesením ORPZ, odbor kriminálnej polície Žilina zo dňa 12.08.2019 pod ČVS: ORP-388/3-vys-ZA-2019. Z pohľadu výsledku trestného konania v uvedenej veci tvrdenia o vopred dohodnutom postupe účastníkov dražby, vyplácaní peňažných súm vydražiteľom ostatným účastníkom dražby, manipulácii priebehu dražby zo strany dražobníka a tiež o zverejnení informácie zo spisu dražobníka týkajúcej sa možného zníženia najnižšieho podania súd považuje za nepodložené, nepreukázané. Tento tvrdený dôvod neplatnosti opakovanej dobrovoľnej dražby podľa súdu nie je daný.

19. Preto súd rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozsudku, teda rozhodol o určení neplatnosti predmetnej opakovanej dobrovoľnej dražby.

20. O trovách konania súd rozhodol v zmysle § 255 ods. 1 CSP tak, že priznal žalobkyni, ktorá bola v spore úspešná v celom rozsahu, nakoľko súd žalobe vyhovel v celom rozsahu (na rozdiel od žalovaných v 1., 2. a 3. rade, ktorí v spore úspech nemali žiaden), nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. Žalovaní v 1., 2. a 3. rade sú povinní zaplatiť trovy konania žalobkyni spoločne a nerozdielne z dôvodu nerozlučného procesného spoločenstva.

Podľa § 262 ods.1,2 CSP:

- (1) O nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.
- (2) O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

Proti rozsudku súdu prvej inštancie možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Ružomberok písomne v 2 vyhotoveniach.

Podľa § 363 CSP, v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 ods.1,2 CSP) - a) ktorému súdu je určené, b) kto ho robí, c) ktorej veci sa týka, d) čo sa ním sleduje, e) podpis, a ak ide o podanie urobené v prebiehajúcom konaní, náležitosťou podania je aj uvedenie spisovej značky tohto konania - 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 § 365 ods.1 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.

Podľa § 365 ods.3 CSP, odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na uskutočnenie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov.