

Súd: Mestský súd Košice
Spisová značka: K2-41C/35/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7222212293
Dátum vydania rozhodnutia: 07. 02. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Beáta Oreničová
ECLI: ECLI:SK:MSKE:2024:7222212293.6

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Mestský súd Košice sudkyňou JUDr. Beátou Oreničovou v spore žalobkyne : A. B., nar. X.X.XXXX, bytom C. X, XXX XX C., proti žalovanému : Aukčný Dom, s.r.o., so sídlom Pribinova 462/84, 920 01 Hlohovec, IČO: 36 253 073, zastúpený Advokátska kancelária JUDr. Eckmann, s.r.o., so sídlom Mierové námestie 14, Trenčín, IČO: 47 241 110, o neplatnosť dobrovoľnej dražby, takto

rozhodol:

- I. Žalobu zamieta.
- II. Žalovanému proti žalobkyni priznáva nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

odôvodnenie:

1. Žalobkyňa sa žalobou doručenu súdu dňa 12.12.2022 domáhala určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX, vedenom na Okresnom úrade Košice II, katastrálny odbor, okres Košice II, obec Košice – Sídlisko KVP, kat.územie Grunt, a to bytu č. 18 mezonet s vchodom na 0.poschodí v bytovom dome súp.č. 1913 s príslušenstvom, ktorá sa uskutočnila dňa 30.11.2022.

2. Ku skutkovým okolnostiam uviedla, že dražbu uskutočnil žalovaný dňa 30.11.2022 o 11.hod. pod označením č. 3 v Boutique Hotel Maratón****, na Strojárskej ul. 11/A salónik INTRO, Košice. Žalovaný ako dražobník už pred samotnou dražbou bol opakovane upozornený na nezákonný procesný postup a nespôsobilý predmet dražby tak, ako bol uvedený v dražobnej vyhláške. Všetky námietky dražobník ignoroval a dražbu uskutočnil. Tým porušil ustanovenia o dobrovoľnej dražbe, uviedol do omylu vydražiteľa, čím celá dražba prebehla nezákonne. Žalobu upresní po obdržaní zápisnice z dražby.

3. Uznesením zo dňa 10.1.2023 súd vyzval žalobkyňu na odstránenie väd podania – žaloby doručenej súdu dňa 12.12.2022, pričom súd poučil žalobkyňu, akým spôsobom má vady žaloby odstrániť.

4. V podaní doručenom súdu dňa 20.2.2023 žalobkyňa doplnila žalobu o neplatnosť dobrovoľnej dražby nehnuteľností tak, že uviedla:

- podľa zákona č. 527/2002 Z.z., § 7 ods. 2, navrhovateľ dražby je povinný písomne vyhlásiť, že predmet dražby je možné dražiť. Ak je navrhovateľ dražby záložný veriteľ, je povinný písomne vyhlásiť aj pravosť, výšku a splatnosť pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva podľa § 16 ods. 1 citovaného zákona. Toto však navrhovateľ dražby nikdy neurobil – na požiadanie záložného dlžníka vydal potvrdenie – udelenie súhlasu s predajom nehnuteľností, a to bytu č. XX a pozemku 1624/634 so zostatkom údajnej dlžnej sumy 75.819,78 eur, pričom táto skutočnosť je v rozpore so záložnou zmluvou, kde maximálna výška ručenia zálohom bola stanovená na 70.200 eur tak, ako je uvedené v čl. 1.3 záložnej zmluvy. Dôkazom je záložná zmluva. Navyše z tejto dlžnej sumy bolo záložným dlžníkom dňa 22.1.2020 na účet záložného veriteľa zložená ako úhrada dlhu suma 13.500 eur, preto dražba prebehla v rozpore so zákonom a dorazila sa neexistujúca pohľadávka. Dôkazom je potvrdenie o vklade.

- V zmysle § 11 ZoDD ods. 3 dražobník je povinný doplniť zasielané písomnosti o údaje a doklady ustanovené osobitnými predpismi na základe výzvy Okresného úradu, v ktorého obvode sa predmet dražby nachádza, čo dražobník neučinil.

- V zmysle § 12 ZoDD ods. 1, dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa všeobecnej hodnoty v mieste a čase konania dražby. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik, jeho časť alebo o kultúrnu pamiatku alebo ak je vlastníkom predmetu dražby územný samosprávny celok alebo orgán štátnej správy, musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom, 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. Dražba sa konala dňa 30.11.2022, pričom podkladom na určenie ohodnotenia predmetu dražby bol znalecký posudok č. 14/2022 zo dňa 24.4.2022, to znamená v čase konania dražby bol 7 mesiacov starý a neodzrkadľoval reálnu hodnotu nehnuteľností, navyše obsahoval nehnuteľností, ktoré neboli predmetom záložného práva a neboli uvedené ani v súhlase záložného veriteľa. Dôkazom je znalecký posudok a notárska zápisnica.

-V zmysle § 12 ZoDD ods. 3 vlastníci predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, alebo nájomca, sú povinní po predchádzajúcej výzve v čase určenom v tejto výzve umožniť vykonanie ohodnotenia, ako aj obhliadku predmetu dražby. Doba obhliadky musí byť vo výzve ustanovená s prihliadnutím na charakter draženej veci, pri nehnuteľnosti spravidla tri týždne po odoslaní výzvy. Takáto výzva jej nebola nikdy doručená, preto nemohla umožniť obhliadku a ani predložiť znalcovi doklady potrebné k posudku v súlade s právnym stavom.

-V zmysle § 12 ZoDD ods. 4, ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, dražobník zašle vlastníčkovi predmetu dražby znalecký posudok, a to najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby. Takto vyhotovený znalecký posudok jej nebol nikdy doručený a nemohla sa k nemu vyjadriť v zmysle § 12 ods. 5.

-V zmysle § 12 ods. 5, vlastníci predmetu dražby je oprávnený do desiatich pracovných dní od doručenia znaleckého posudku podľa odseku 4 vzniesť u dražobníka námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby a prípadne žiadať vyhotoviť znalecký posudok iným znalcom. Dražobník je povinný sa so vznesenými námietkami písomne vysporiadať a najneskôr päť pracovných dní pred konaním dražby zaslať vlastníčkovi predmetu dražby písomnú odpoveď. Ak vlastníci predmetu dražby žiada vyhotoviť nový znalecký posudok, zabezpečí dražobník. Na druhej dražbe do zápisnice dražobníkovi uviedla námietky proti dražbe, tento jej na ne v zmysle zákonom stanovenej lehoty písomne neodpovedal a ani nevyhotovil v stanovenej lehote znalecký posudok od iného znalca.

5. K doplňujúcemu podaniu žalobkyňa predložila Potvrdenie Prima banky zo dňa 22.1.2020 o vklade v hotovosti, Rozhodnutie Okresného úradu, katastrálneho odboru o povolení vkladu záložného práva k nehnuteľnostiam číslo vkladu V 3365/16 zo dňa 5.5.2016, Zmluvu o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok zo dňa 23.3.2016, Súhlas banky s nakladaním so založenou nehnuteľnosťou zo dňa 15.11.2022, Zaslanie Oznamenia o výsledku II. opakovanej dobrovoľnej dražby – Notárskej zápisnice zo dňa 30.11.2022, Notársku zápisnicu č. N 1570/2022, Nz 44505/2022. NCRIs 46049/2022 zo dňa 30.11.2022 - osvedčenie o priebehu a vykonaní dobrovoľnej dražby, Zoznam účastníkov dobrovoľnej dražby dňa 30.11.2022, Námietky žalobkyne zo dňa 30.11.2022 voči dobrovoľnej dražbe, Oznamenie o II. opakovanej dobrovoľnej dražbe zo dňa 27.10.2022.

6. Vo vyjadrení k žalobe zo dňa 11.5.2023 žalovaný trvá na tom, že ako dražobník dôsledne splnil všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti vrátane zabezpečenia riadneho ohodnotenia predmetu dražby. Znalecký posudok tvoriaci podklad pre výkon napadnutej dobrovoľnej dražby bol nielenže vypracovaný znalcom zapísaným v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov na MSSR, ktorý ako zákonom stanovená osoba vykonáva svoju činnosť nezávisle, nestranne a nezaujato, podľa najlepšieho vedomia a svedomia s využitím všetkých svojich odborných znalostí, ako aj v súlade so záväznou metodikou pre vypracovávanie znaleckých posudkov pre účely stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností. Cena určená znaleckým posudkom nie je pritom rozhodujúca, nakoľko práve výsledok dobrovoľnej dražby je vyjadrením reálnej trhovej hodnoty predmetu dražby. Znaleckým posudkom určená cena je len východiskovou cenou, ktorá môže byť v rámci procesu výkonu dobrovoľnej dražby licitovaním navýšená. V zmysle § 20 ods. 7 prvej vety Zákona o dobrovoľných dražbách platí, že sa draží, ak účastníci dražby robia vyššie podanie. Preto konečná cena dosiahnutá vydražením vôbec nemusí korešpondovať so všeobecnou hodnotou predmetu dražby určenou znaleckým posudkom. Verejná dražba podľa zákona o dobrovoľných dražbách je miestom voľnej súťaže, kde sa danom čase stretnú ponuky záujemcov na predmet dražby a výsledkom je stanovenie trhovej ceny, tzn. najvyššej ceny, za ktorú je predmet dražby v čase jej konania možné predat'. Všeobecná

hodnota predmetu dražby stanovená znaleckým posudkom v prípade dražby slúži iba ako orientačná hodnota pre stanovenie najnižšieho podania navrhovateľa dražby, pričom cena dosiahnutá dražbou nie je priamo závislá na všeobecnej hodnote predmetu dražby stanovenej znaleckým posudkom (viď aj rozsudok OS Bratislava I. sp.zn. 4C/148/2013 zo dňa 15.10.2021). Samotný fakt, že v prípade napadnutej dobrovoľnej dražby sa jednalo už o II. opakovanú dražbu, je najlepším dôkazom o tom, že v prípade v žalobe označeného predmetu dražby sa nejednalo o nehnuteľnosti, vo vzťahu ku ktorým by existoval veľký dopyt a vo vzťahu ku ktorým by existoval záujem o ich nadobudnutie aspoň za cenu určenú znaleckým posudkom. Keďže žalobkyňa nevzniesla v zákonom stanovenej lehote námietky voči znaleckému posudku, neprislúcha jej už v rámci súdneho konania ani právo rozporovať výšku všeobecnej hodnoty predmetu dražby stanovenej znaleckým posudkom.

K ďalším skutočnostiam uvádzaným žalobkyňou, žalovaný uvádza :

-splnenie podmienky podľa § 7 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách vyplýva z uzatvorených zmlúv o vykonaní opakovaných dražieb, ktoré žalovaný ako dôkaz pripája,

-poukaz žalobkyne na § 11 ods. 3 zákona o dobrovoľných dražbách je irelevantný, keďže v súvislosti s napadnutou dobrovoľnou dražbou nebola žalovanému doručená akákoľvek výzva zo strany príslušného okresného úradu,

-námietka žalobkyne ohľadom obdobia dlhšieho ako 6 mesiacov od vyhotovenia znaleckého posudku s poukazom na § 12 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách je nedôvodná. V prípade napadnutej (opakovanej) dobrovoľnej dražby totiž prichádzal do úvahy postup podľa § 22 ods. 1 vety prvej Zákona o dobrovoľných dražbách, v zmysle ktorej opakovaná dražba sa uskutoční na základe zmluvy o vykonaní dobrovoľnej dražby uzavretej medzi navrhovateľom dražby predchádzajúcej dražby a dražobníkom, ktorý vykonával predchádzajúcu dražbu, ak predmet dražby nebol vydražený alebo ak bola dražba zmarená vydražiteľom. Dražobník v tom prípade nemusí zisťovať nový odhad predmetu dražby, ak má k dispozícii odhad nie starší ako jeden rok pred konaním opakovanej dražby.

- výzva žalovaného zo dňa 10.8.2021 na sprístupnenie predmetu dražby bola žalobkyňi riadne doručená dňa 30.8.2021. Rovnaká výzva bola zo strany žalovaného zaslaná aj ostatným dotknutým subjektom.

- výzva žalovaného zo dňa 31.8.2021 na sprístupnenie predmetu dražby bola žalobkyňi riadne doručená dňa 30.9.2021. Rovnaká výzva bola zo strany žalovaného zaslaná aj ostatným dotknutým subjektom,

- výzva žalovaného zo dňa 1.10.2021 na sprístupnenie predmetu dražby bola žalobkyňi riadne doručená dňa 4.10.2021. Rovnaká výzva bola zo strany žalovaného zaslaná aj ostatným dotknutým subjektom,

-výzva žalovaného zo dňa 31.1.2022 na sprístupnenie predmetu dražby bola žalobkyňi riadne doručená dňa 21.2.2022. Rovnaká výzva bola zo strany žalovaného zaslaná aj ostatným dotknutým subjektom,

-znalecký posudok č. 187/2021 bol žalobkyňi riadne doručený dňa 7.1.2022. Znalecký posudok č. 14/2022 bol žalobkyňi rovnako riadne zaslaný a doručovaný. Zásielka sa však žalovanému vrátila s poznámkou „zásielka neprevzatá v odbernej lehote“,

-žalovaný ako dražobník by bol povinný vysporiadať sa len s prípadnými námietkami žalobkyne vznesenými v zákonnej lehote voči znaleckému posudku s poukazom na § 12 ods. 5 zákona o dobrovoľných dražbách. Žalovaný ako dražobník nemal povinnosť reagovať na akékoľvek námietky vznesené zo strany žalobkyne iným spôsobom.

Podľa § 12 ods. 5 Zákona o dobrovoľných dražbách platí, že vlastníkom predmetu dražby je oprávnený do 10 dní od doručenia znaleckého posudku podľa odseku 4 vzniesť u dražobníka námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby a prípadne žiadať vyhotoviť znalecký posudok iným znalcom. Dražobník je povinný sa so vznesenými námietkami písomne vysporiadať a najneskôr 5 pracovných dní pred konaním dražby zaslať vlastníčkovi predmetu dražby písomnú odpoveď. Ak vlastníkom predmetu dražby žiada vyhotoviť nový znalecký posudok, zabezpečí dražobník znalecký posudok bezodkladne do 30 dní odo dňa doručenia žiadostí od iného znalca. Dôkazom je Zmluva o vykonaní opakovanej dražby 2x, výzva žalovaného na obhliadku predmetu dražby zo dňa 10.8.2021, zo dňa 31.8.2021, zo dňa 1.10.2021 a zo dňa 31.1.2022 spolu s doručenkami, doručenky k poštovým zásielkam k znaleckému posudku č. 187/2021 a č. 14/2022, Oznamenie o dražbe, oznámenie o I. opakovanej dražbe a oznámenie o II. opakovanej dražbe, doručenku k oznámeniu o dobrovoľnej dražbe, k oznámeniu o I. opakovanej dražbe a k oznámeniu o II. opakovanej dražbe.

7. V replike zo dňa 25.7.2023 žalobkyňa zotrvala na podanej žalobe a v nej uvedených tvrdeniach a podľa žalobkyne jej tvrdenia neboli žalovaným nijako vyvrátené.

8. V predmetnej veci súd pojednával a rozhodol vo veci dňa 7.2.2024 v neprítomnosti žalobkyne. Právny zástupca žalovaného sa pojednávania zúčastnil.

K pojednávaniu a k rozhodnutiu vo veci dňa 7.2.2024 súd považuje za potrebné uviesť : Žalobu, ktorú žalobkyňa podala ešte 12.12.2022, bola vadná. Preto súd uznesením zo dňa 10.1.2023 vyzval žalobkyňu na odstránenie väd podania žaloby doručenej súdu dňa 12.12.2022, pričom súd poučil žalobkyňu, akým spôsobom má vady žaloby odstrániť. V podaní doručenom súdu dňa 20.2.2023 žalobkyňa doplnila žalobu o neplatnosť dobrovoľnej dražby (čo sa týka popisu skutočností a predloženia listinných dôkazov). Následne po vykonaní prípravy spisu (vyjadrenie k žalobe, replika , duplika) súd vytýčil pojednávanie na deň 8.11.2023. Dňa 8.11.2023 súd pojednávanie odročil na žiadosť žalobkyne pre ochorenie na COVID (čl.162,163) a určil ďalší termín pojednávania na deň 1.12.2023, ktoré pojednávanie následne odročil na deň 7.2.2024 z dôvodu neúčasti žalobkyne na pojednávani (súd nemal vykázané doručenie predvolania žalobkyni , ktorá súdnu zásielku podľa doručenky na čl. 171a prevzala až po pojednávani dňa 4.12.2023). Predvolanie na pojednávanie na deň 7.2.2024 súd žalobkyni doručoval jedenkrát cestou mestskej polície a dvakrát poštou. Mestská polícia súdu oznámila, „že menovaná na uvedenej adrese býva, ale zásielku si neprevzala, oznámenie o uložení zásielky (č.l.181,183). Súd doručoval žalobkyni predvolanie na pojednávanie na deň 7.2.2024 poštou dvakrát. Prvé doručenie neúspešné, súdna zásielka sa súdu vrátila dňa 5.1.2024 s poznámkou „ zásielka neprevzatá v odbernej lehote (čl.184). Na pokyn sudkyne bolo predvolanie na pojednávanie na deň 7.2.2024 znovu doručované žalobkyni a opätovne zásielka v odbernej lehote neprevzatá (č.l.190), súd vrátená dňa 2.2.2024 (čl. 192). Na pojednávanie dňa 7.2.2024 sa dostavil do pojednávacej miestnosti Mgr. Ivan Centko, ktorý sa preukázal plnomocenstvom na doručenie dokladov o zdravotnom stave žalobkyne a požiadanie o odročenie pojednávania. Splnomocnenec predložil súdu krátkou cestou Lekársku správu kardiológa MUDr. Petra Spurného zo dňa 7.2.2024 o 12.43 hod. (pojednávanie vo veci konané dňa 7.2.2024 o 13.00 hod.) s doporučením : vhodné krátkodobá PN, perspektívne EKG Holter HUTT. Súd nevyhovel návrhu splnomocneného zástupcu žalobkyne resp. žalobkyne na ďalšie odročenie pojednávania . Dôvody, pre ktoré súd pojednávanie odročí, vyplývajú z ust. § 183 a nasl. CSP, pričom pojednávanie je možno odročiť len z vážnych dôvodov. Stranou uvedený dôvod na odročenie pojednávania súd nepovažoval za dôležitý, z obsahu lekárskej správy nevyplýva skutočnosť, že zdravotný stav žalobkyne bráni žalobkyni zúčastniť sa pojednávania vo veci , zo strany lekára ide len o doporučenie : vhodná krátkodobá PN, perspektívne EKG Holter HUTT. Od právoplatnosti tohto konania, ktorým je neplatnosť dobrovoľnej dražby, závisia ďalšie konania, , pričom je nepochybné, že žalobkyňa súdne zásielky nepreberá. Preto súd dňa 7.2.2024 pojednával a rozhodol vo veci v neprítomnosti žalobkyne.

9. Súd v predmetnej veci vykonal dokazovanie oboznámením sa s obsahom predložených listinných dôkazov tvoriacich obsah spisu a zistil tento skutkový stav :

10. Šetrením v registri súdnych spisov tunajšieho súdu bolo zistené, že s konaním o neplatnosť dobrovoľnej dražby nehnuteľností, ktoré sú predmetom tohto konania, súvisí okrem iných konaní, konanie vedené na Mestskom súde Košice sp.zn. K2-41Csp/271/2021 v právnej veci žalobcu Prima banka Slovensko a.s. proti žalovanému D. B. o zaplatenie 51.983,62 eur s prísl., kde sa Prima banka a.s. domáha voči žalovanému D. B. zaplatenia sumy 51.983,62 eur spolu s príslušenstvom, a to z toho dôvodu, že dňa 17.3.2016 uzatvo- rila Prima banka a.s. s D. B. Zmluvu o úvere na bývanie, na základe ktorej mu Prima banka a.s. poskytla finančné prostriedky vo výške 70.200 eur, ktoré mal D. B. uhrádzať v pravidelných mesačných splátkach , avšak pre neuhrádzanie splátok riadne a včas došlo k vyhláseniu predčasnej splatnosti úveru. Z obsahu spisu vyplýva, že medzi spoločnosťou Prima banka ako záložným veriteľom a A. E. B. bola uzavretá Zmluva o zriadení záložného práva na zabezpečenie istiny , úrokov, poplatkov, prípadných zmluvných pokút a ďalších pohľadávok záložného veriteľa z úveru poskytnutého na Základe Zmluvy o úvere č.00000000293204 uzatvorenej medzi spoločnosťou Prima banka a.s. a klientom D. B. na zabezpečenie pohľadávky do výšky 70.200 eur . Zo Záložnej zmluvy vyplýva, že záložné právo sa zriaďuje na nehnuteľný majetok nachádzajúci sa na LV č. XXXX, okres Košice II, obec Košice – mestská časť Sídliisko KVP , kat.územie Grunt, mezonet, byt č. XX, vlastnícky podiel záložcu 1/1 A. E. B. a pozemku na LV č. XXXX, parc.registra C č.1624/634, o výmere 167 m2- zastavané plochy a nádvoria. A. E. B. dňa XX.XX.XXXX zomrel. Predmetné nehnuteľnosti po zomrelom poručiteľovi nadobudli do podielového spoluvlastníctva F. B., D. B. a A. B., každá v podiele 1/3 k celku, pričom súd uvádza, že predmetné nehnuteľnosti sú predmetom tohto konania o neplatnosť dražby.

11. Notárskou zápisnicou č. N 1570/2022, Nz 44505/2022, NCRIs 46049/2022 zo dňa 30.11.2022 spísanou v Košiciach na Strojárskej 11/A, notárom JUDr. Tomášom Trelloom so sídlom Notárskeho úradu v Bratislave I, Mostová 2 , notár osvedčil priebeh a vykonanie dobrovoľnej dražby , t.j. že

dňa 30.11.2022 sa v priestoroch Boutique Hotel Maratón****, začalo o 11.00 hodine pod č. NCRdr 2168/2022, 3. kolo dražby. Predmetom dražby boli nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX vedenom na Okresnom úrade Košice II – katastrálny odbor, okres Košice II, obec Košice – Sídliisko KVP, kat. územie G., a to : byt č.XX, mezonet s vchodom na 0.poschodí, vchod č. 1, v bytovom dome súp.č. 1913 na parc.reg „C“ č. 1624/213, na parc.reg. „C“ č. 1624/220, na parc.reg. „C“ č. 1624/221, na parc.reg. „C“ č.1624/342, na parc.reg. „C“ č. 1624/634 – Klimkovičova 1, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo veľkosti 3265/100 000 in (predmet dražby I) a nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX vedenom na Okresnom úrade Košice II – katastrálny odbor, okres Košice II, obec Košice-Sídliisko KVP, kat. úz. G., a to pozemok - zast. plochy a nádvoria, parc. reg. „C“ č. 1624/634 o výmere 167 m² (predmet dražby 2).

V časti „Práva a záväzky viaznúce k predmetu dražby“ sú uvedené Práva a záväzky viaznúce na predmete dražby 1 (Ľarchy LV č. XXXX včítane Informatívnych poznámok) a Práva a záväzky viaznúce na predmete dražby 2 (Ľarchy LV č. XXXX včítane Informatívnych poznámok). Z predmetnej notárskej zápisnice ďalej vyplýva :

- Spôsob stanovenia všeobecnej hodnoty predmetu dražby a výška všeobecnej hodnoty predmetu dražby : Cena predmetu dražby bola stanovená podľa znaleckého posudku 14/2022 vypracovaný znalcom Ing. Zdenko Weiss zo dňa 24.4.2022 na sumu 372.000,00 eur,

- Poučenie podľa § 21 ods. 2 až 6 zákona o dobrovoľných dražbách : 1. V prípade, ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy alebo boli porušené ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách, 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 zákona o dobrovoľných dražbách). 2. Osoba, ktorá na základe vyššie uvedeného podala na súde žalobu o neplatnosť dražby, je povinná oznámiť príslušnému okresnému úradu začatie súdneho konania. 3. Účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa ust. § 21 odsek 2 zákona o dobrovoľných dražbách. 4. Ak vydražiteľ zmaril dražbu alebo ak súd určil dražbu za neplatnú, účinky príklepu zanikajú ku dňu príklepu. 5. Neplatnosť dražby nie je možné vysloviť z dôvodu oneskoreného začatia dražby, ak bolo príčinou oneskoreného začatia dražby konanie inej osoby tým istým dražobníkom na tom istom mieste a ak neumožnil vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má k predmetu dražby iné ako vlastnícke právo, vykonať riadnu obhliadku predmetu dražby,

- Navrhovateľ dražby : Prima banka Slovensko, a.s. so sídlom Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31575951,

- Najnižšie podanie, ktoré mohol účastník urobiť bolo 241.800,00 eur. Minimálne prihodenie je 3.000 eur, dražobná zábezpeka je 20.000 eur,

- Licitátor prečítala znenie námietok, ktoré A. B., bytom C. X, XXX XX C. doručila dražobníkovi pred dražbou v písomnej podobe. Námietky sú prílohou notárskej zápisnice. Osoba prítomná na dražbe ako verejnosť počas čítania námietok sa licitátora opýtala na obhliadky predmetu dražby, ďalej vyhlásila, že sa nebolo možné dovolať na telefónne čísla zverejnené dražobníkom. Licitátor sa k uvedenému vyjadril tak, že telefónne čísla dražobníka sú funkčné a v prípade zmeškaného hovoru vždy volajú späť . Následne sa osoba prítomná na dražbe ako verejnosť pýtala licitátora ohľadom prístupu cez pozemok. Licitátor sa vyjadril ku všetkým otázkam osoby prítomnej na dražbe ako verejnosť,

- Počas konania dražby nikto nevzniesol námietky proti priebehu dražby,

- Udelením príklepu licitátora bola dobrovoľná dražba ukončená o 11.14 hodine,

- Vydražiteľom predmetu dražby sa stal účastník s poradovým číslom 1 : H. I., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom J. XXXX/XX, XXX XX C. C. v podiele 1/1,

- Cena dosiahnutá vydražením je 241.800 eur,

- Bývalými vlastníckmi predmetu dražby: Bývalými vlastníckmi predmetu dražby I boli F. B. v podiele 1/3, D. B. v podiele 1/3, A. B. v podiele 1/3. Bývalými vlastníckmi predmetu dražby 2 boli : F. B. v podiele 1/3, D. B. v podiele 1/3, A. B. v podiele 1/3.

12. Žalobkyňa podala v listinnej forme Námietky voči uskutočneniu dražby dňa 30.11.2022 v rozsahu : -predmet dražby tak ako je uvedený v znaleckom posudku, nemožno dražiť, lebo údajná prístavba označená v znaleckom posudku je samostatná stavba a nikdy nebola predmetom záložného práva, pretože v dobe uzatvorenia záložnej zmluvy neexistovala

-vzhľadom na túto skutočnosť namieta celý znalecký posudok, nakoľko tento zahŕňa nehnuteľnosť, ktorá de iure neexistuje a nebola predmetom záložného práva
-nakoľko upovedomenie o konaní dražby ako záložnému dlžníkovi jej nebolo doručené a nebol jej doručený ani posledný znalecký posudok, namieta procesný priebeh dražby, taktiež v zmysle zákona nebolo oznámenie o dražbe doručené ostatným spoluvlastníkom
-nebola upozornená na obhliadku dražených nehnuteľností a preto bez jej zavinenia táto nebola umožnená
-dlžná suma vzťahujúca sa k predmetnému zálohu bola záložnému veriteľovi vyplatená pred konaním dražby a teda zanikli zákonné dôvody na uskutočnenie dražby.

13. Dňa 27.10.2022 dražobník a navrhovateľ dražby oznámili II. opakovanú dobrovoľnú dražbu predmetu dražby 1 a predmetu dražby 2 na deň 30.11.2022 o 11.00 hod. , 3. kolo dražby. Podľa Oznámenia predmetom dražby a jej príslušenstva boli nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX a LV č. XXXX , vedenom na Okresnom úrade Košice II. kat. odbor, okres Košice II. obec Košice-Sídlisko KVP, kat.územie Grunt. Dražba sa vzťahuje na uvedené nehnuteľnosti vrátane všetkých ich súčastí a príslušenstva najmä na vodovodnú prípojku, kanalizačnú prípojku, elektrickú prípojku, plynovú prípojku, spevnené plochy, parkovacie plochy, chodníky, oplotenie a sadové úpravy, pokiaľ zmluva o zriadení záložného práva neurčuje inak. Súčasťou Oznámenia je Opis bytu č.XX a prístavby k bytu č. 18. , stav predmetu dražby, Práva a záväzky viaznúce k predmetu dražby, Spôsob stanovenia všeobecnej hodnoty predmetu dražby a výška všeobecnej hodnoty predmetu dražby, Najnižšie podanie, Minimálne prihodenie, Dražobná zábezpeka, Dátum a čas obhliadky predmetu dražby, Organizačné opatrenia súvisiace s obhliadkou predmetu dražby, Organizačné opatrenia súvisiace s dražbou, Nadobudnutie vlastníckeho práva k predmetu dražby, Podmienky odovzdania predmetu dražby vydražiteľovi, Poučenie podľa § 21 ods. 2 až 6 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, Označenie notára, ktorý bude osvedčovať priebeh dobrovoľnej dražby.

14. Na čl. 96 spisu sa nachádza Výzva žalovaného zo dňa 31.1.2022 adresovaná žalobkyni na umožnenie obhliadky nehnuteľnosti za účelom vypracovania znaleckého ocenenia. Výzva bola žalobkyni doručená do vlastných rúk dňa 21.2.2022 (č.l. 96 spisu).
Na čl. 100 sa nachádza ďalšia Výzva žalovaného zo dňa 1.10.2022 adresovaná žalobkyni na umožnenie obhliadky nehnuteľnosti za účelom vypracovania znaleckého posudku na deň 25.10.2021. Výzva bola žalobkyni doručená do vlastných rúk dňa 4.10.2021 (č.l. 100).
Na čl. 104 sa nachádza ďalšia Výzva žalovaného zo dňa 10.8.2021 adresovaná žalobkyni na umožnenie obhliadky nehnuteľnosti za účelom vypracovania znaleckého posudku na deň 3.9.2021 . Žalobkyňa výzvu prevzala do vlastných rúk dňa 20.8.2021 (č.l. 104).
Na čl. 108 sa nachádza ďalšia Výzva žalovaného zo dňa 31.8.2021 adresovaná žalobkyni na umožnenie obhliadky nehnuteľnosti za účelom vypracovania znaleckého ocenenia, zmena termínu na základe žiadosti vlastníčky p. A. B.. Výzvu prevzala žalobkyňa do vlastných rúk dňa 30.9.2021 (č.l. 108).

15. Na čl. 120-126 sa nachádza Zmluva o vykonaní opakovanej dražby č. 27/2019 zo dňa 19.8.2022, Príloha 1 Návrh na vykonanie opakovanej dražby zo dňa 16.8.2022, Zmluva o vykonaní opakovanej dražby zo dňa 17.10.2022, Príloha 1 Návrh na vykonanie opakovanej dražby zo dňa 14.10.2022.

16. Na pojednávaní dňa 7.2.2024 žalovaný zotrval na svojich podaniach-vyjadreniach v celom rozsahu, predložil súdu Rozhodnutie mesta Košice zo dňa 14.7.2009, právoplatné 4.8.2009 č. j.A/2009/10579-04/II/BAL , ktorým preukazuje, že prístavba bytu bola užívaná už od roku 2009. Podľa žalovaného je tak nesporné, že v zmysle bodu 1 Zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 23.3.2016 , ktorá predstavuje právny titul pre vykonanie dražby , sa záložné právo zriadené v prospech záložného veriteľa vzťahovalo aj na byt, ako aj na celú prístavbu. Podľa žalovaného žaloba, ktorú podala žalobkyňa , bola podaná blanketne, špekulatívne, s cieľom oddialiť vypratanie nehnuteľnosti, ktorá je predmetom dražby a mariť výkon záložného práva. Žalobkyňa v tomto konaní, ale aj v iných konaniach, systematicky marí doručovanie súdnych písomností, zámerne vytvára prietahy a žalovaný poukazuje na základné princípy Civilného sporového poriadku (zjavné zneužitie práva nepožíva právnu ochranu , princíp hospodárnosti konania), pričom žalobkyni nič nebránilo zvoliť si od roku 2022 právneho zástupcu. Žalovaný poukazuje na princíp dobrých mravov, keďže od 30.11.2022, kedy dražba bola vykonaná, žalobkyňa odmieta vydražiteľovi vydať nehnuteľnosti , ktoré boli predmetom dražby , žalobkyňa odmieta vydražiteľovi vstup do nehnuteľnosti za účelom vykonania obhliadky, preto musel vydražiteľ podať aj návrh na nariadenie neodkladného opatrenia , ktoré bolo vydané v konaní

vedenom pod sp.zn. 66C/10/2023 na Mestskom súde Košice, dôkazom čoho je predložený rovnopis uznesenia. Žalobkyňa nielen neoprávnené byt užíva, ale neuhrádza ani náklady s užívaním bytu, čím vydražiteľovi pretrváváním tohto stavu vzniká škoda. Taktiež poukázal, že žalobkyňa je len jednou z troch podielových spoluvlastníčok nehnuteľnosti pred vykonaním dražby, pričom ostatné žalobu nepodali, čím nie sú splnené ani formálne procesné podmienky pre podanie žaloby a to s poukazom na ut. § 78 CSP.

17. Podľa ust. § 2 písm. a) zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona SNR č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti v platnom znení (ďalej len zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách) na účely tohto zákona dražbou sa rozumie 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.

18. Podľa ust. § 3 ods. I zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, predmetom dražby môže byť vec, právo, iná majetková hodnota, ktorá je prevoditeľná, súbor vecí, práv alebo iných majetkových hodnôt, podnik alebo časť podniku, ak bolo navrhnuté ich vydraženie a ak splňajú podmienky ustanovené týmto zákonom.

19. Podľa ust. § 7 ods. 1, 2 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, navrhovateľom dražby je vlastník predmetu dražby, osoba, ktorá vykonáva záložné právo alebo iná osoba, ktorá je oprávnená navrhnúť vykonanie dražby podľa osobitného zákona. Navrhovateľ dražby je povinný písomne vyhlásiť, že predmet dražby je možné dražiť. Ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, je povinný písomne vyhlásiť aj pravosť, výšku a splatnosť pohľadávku, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva podľa tohto zákona (§ 16 ods. 3).

20. Podľa ust. § 11 ods. 3, 4 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, ak je predmetom dražby nehnuteľnosť, dražobník je povinný doplniť zasielané písomnosti o údaje a doklady ustanovené osobitnými predpismi na základe výzvy okresného úradu, v obvode ktorého sa predmet dražby nachádza.

Ak je predmetom dražby byt, dom, iná nehnuteľnosť, podnik alebo jeho časť, dražobník je povinný najmenej 15 dní pred konaním dražby zverejniť oznámenie o dražbe alebo oznámenie o opakovanej dražbe na úradnej tabuli obce alebo na elektronickej úradnej tabuli v časti určenej pre obec, na ktorej území sa predmet dražby nachádza. V rovnakej lehote zverejní oznámenie o dražbe aj v periodickej tlači s pôsobnosťou minimálne pre obec, na ktorej území sa predmet dražby nachádza, základné údaje o čase, mieste, predmete a najnižšom podaní dražby alebo opakovanej dražby. Obec je povinná bezodkladne a bezplatne takéto oznámenie zverejniť.

21. Podľa ust. § 12 ods. I zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa všeobecnej hodnoty v mieste a v čase konania dražby. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik, jeho časť alebo o kultúrnu pamiatku, alebo ak je vlastníkom predmetu dražby územný samosprávny celok alebo orgán štátnej správy, musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom, 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.

22. Podľa ust. § 12 ods. 2-6 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, alebo nájomca sú povinní po predchádzajúcej výzve v čase určenom v tejto výzve umožniť vykonanie ohodnotenia, ako aj obhliadku predmetu dražby. Doba obhliadky musí byť vo výzve ustanovená s prihliadnutím na charakter draženej veci, pri nehnuteľnosti spravidla tri týždne po odoslaní výzvy.

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

Ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, dražobník zašle vlastníčkovi predmetu dražby ohodnotenie predmetu dražby znalecký posudok, a to najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby.

Vlastník predmetu dražby je oprávnený do desiatich pracovných dní od doručenia znaleckého posudku podľa odseku 4 vzniesť u dražobníka námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby a prípadne žiadať

vyhotoviť znalecký posudok iným znalcom. Dražobník je povinný sa so vznesenými námietkami písomne vysporiadať a najneskôr päť pracovných dní pred konaním dražby zaslať vlastníkovi predmetu dražby písomnú odpoveď. Ak vlastník predmetu dražby žiada vyhotoviť nový znalecký posudok, zabezpečí dražobník znalecký posudok bezodkladne do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti od iného znalca. Na účely ohodnotenia predmetu dražby sa použije znalecký posudok podľa odsekov 1, 3 a 5, ktorým bola určená vyššia všeobecná hodnota predmetu dražby.

23. Podľa ust. § 13 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, pred začatím dražby musí byť umožnená účasťou dražby v termíne uvedenom v oznámení o dražbe obhliadka predmetu dražby.

24. Podľa ust. § 16 ods. 1,2, 3 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, dražbu je možné vykonať len na základe písomnej zmluvy o vykonaní dražby, ktorú uzavrie navrhovateľ dražby s dražobníkom, to neplatí, ak ide o majetok štátu, ak je dražobníkom orgán štátnej správy, alebo ak ide o majetok územného samosprávneho celku, ak je dražobníkom tento územný samosprávny celok alebo ak je dražobníkom navrhovateľ dražby. Zmluva o vykonaní dražby musí obsahovať označenie navrhovateľa dražby, dražobníka, predmetu dražby, najnižšie podanie, predpokladané náklady dražby a výšku odmeny dražobníka alebo spôsob jej určenia alebo dohodu o tom, že dražba bude vykonaná bezplatne. Prílohou zmluvy je písomné vyhlásenie navrhovateľa dražby, že predmet dražby je možné dražiť (§ 7 ods. 2). Ak navrhovateľom dražby je záložný veriteľ, zmluva o vykonaní dražby musí ďalej obsahovať dôvod konania dražby a meno, priezvisko, trvalý pobyt vlastníka predmetu dražby, ak je fyzickou osobou. Ak je vlastníkom predmetu dražby právnická osoba, zmluva o vykonaní dražby musí obsahovať názov alebo obchodné meno, sídlo a identifikačné číslo, ak je pridelené.

25. Náležitosti Oznámenia o dražbe sú uvedené v ust. § 17 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z., ďalšie náležitosti Oznámenia o dražbe, čo sa týka jej zverejnenia, sú uvedené v ust. § 17 ods. 2 – 9 citovaného zákona.

26. Podľa ust. § 20 ods. 6 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, dražba sa otvára vyvolaním. Obsahom vyvolania je označenie a opis predmetu dražby a jeho odhadnutá alebo zistená cena, údaje o právach a záväzkoch na predmete dražby viazaných a s ním spojených, ak majú podstatný vplyv na hodnotu predmetu dražby, údaje o nájomných zmluvách týkajúcich sa predmetu dražby a záväzkoch z nich vyplývajúcich, najnižšie podanie a najnižšie prihodenie.

27. Podľa ust. § 22 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z., o dobrovoľných dražbách, opakovaná dražba sa uskutoční na základy zmluvy o vykonaní opakovanej dražby uzavretej medzi navrhovateľom dražby predchádzajúcej dražby a dražobníkom, ktorý vykonával predchádzajúcu dražbu, ak predmet dražby nebol vydražený alebo ak bola dražba zmarená vydražiteľom. Dražobník v tomto prípade nemusí zaisťovať nový odhad predmetu dražby, ak má k dispozícii odhad nie starší ako jeden rok pred konaním opakovanej dražby. Zmluva o vykonaní opakovanej dražby musí byť uzavretá do desiatich dní po doručení zápisnice o vykonanej dražbe alebo vyznení o zmarení dražby.

28. Podľa ust. § 24 ods. 1 zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, po ukončení dražby vyhotoví dražobník bez zbytočného odkladu zápisnicu o vykonaní dražby, ak sa priebeh dražby neosvedčuje notárskou zápisnicou.

Náležitosti Zápisnice o vykonaní dražby sú uvedené v ust. § 24 ods. 2 -7 citovaného zákona. Podľa ust. § 24 ods. 8 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, ak sa priebeh dražby osvedčuje notárskou zápisnicou, na obsah notárskej zápisnice platia ustanovenia odsekov 2 až 7 obdobne.

29. Podľa ust. § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. 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 vlastníkom 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.

30. Podľa ust. § 21 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z., osoba ktorá podala na súde žalobu podľa ods. 2, je povinná oznámiť príslušnému okresnému úradu začatie súdneho konania.

31. Podľa ust. § 21 ods. 4 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby podľa odseku 2 sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa odseku 2.

32. Podľa ust. § 21 ods. 6 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, neplatnosť dražby nie je možné vysloviť z dôvodu oneskoreného začatia dražby, ak bolo príčinou oneskoreného začatia dražby konanie inej dražby tým istým dražobníkom na tom istom mieste a ak neumožnil vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má k predmetu dražby iné ako vlastnícke právo, vykonať riadnu obhliadku predmetu dražby.

33. Na základe zisteného skutkového stavu a citovaných zákonných ustanovení, súd mal za to, že žalobe nemožno vyhovieť, preto žalobu zamietol, a to z viacerých dôvodov.

34. Podľa ust. § 137 písm. d) Civilného sporového poriadku, žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

35. Predmetom konania je určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, ktorú žalobu súd posúdil ako žalobu podľa ust. § 137 písm. d) Civilného sporového poriadku. V okolnostiach prípadu súd považuje podanie žaloby o neplatnosť dobrovoľnej dražby za prípustné, v danom prípade týmto osobitným predpisom je Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, ktorý v ust. § 21 ods. 2 priamo stanovuje, že v prípade, ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy alebo boli porušené ustanovenia zákona č. 527/2002 Z.z., môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Citovaný zákon o dobrovoľných dražbách v ust. § 21 ods. 4 zároveň stanovuje okruh účastníkov súdneho konania o neplatnosť dražby, ktorými sú: navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa odseku 2.

36. Súd skúmal označenie okruhu účastníkov konania. Súd uvádza, že stranami sporu sa v dôsledku procesnej iniciatívy žalobcu stanú tie subjekty, ktoré označí žalobca. Vecná legitímácia (aktívna či pasívna) je stav vyplývajúci z hmotného práva, ktorý odpovedá na otázku, či práve žalobca je nositeľom tvrdeného subjektívneho práva a či práve ním označený žalovaný je nositeľom tvrdenej subjektívnej povinnosti korelujúcej so žalobcovým subjektívnym právom.

37. Otázka vecnej legitímácie je ústredným pojmom sporového dokazovania. Podmienkou úspešnosti žaloby je, aby bola preukázaná na jednej strane aktívna legitímácia žalobcu a na strane druhej pasívna legitímácia žalovaného. Aktívnou vecnou legitímáciou je také hmotnoprávne postavenie, z ktorého vyplýva subjektu (žalobcovi) ním uplatňované právo, resp. mu vyplýva procesné právo si tento hmotnoprávny nárok uplatňovať. Skúmanie vecnej legitímácie aktívnej (existencia tvrdeného práva na strane žalobcu), alebo pasívnej (existencia tvrdenej povinnosti na strane žalovaného) je nevyhnutnou súčasťou každého súdneho konania. Súd vecnú legitímáciu skúma vždy aj bez návrhu, a to aj v tom prípade, že ju žiadny z účastníkov nenamieta. V sporových konaniach, ktoré sa môžu začať iba na základe návrhu, nemožno za účastníka konania považovať toho, kto nebol v žalobe označený ako žalovaný, a to ani v prípade, že sa ho vec inak týka. Nesprávne označenie okruhu účastníkov v sporovom konaní nemôže súd odstrániť z úradnej povinnosti a nemôže o tomto nedostatku žalobcu poučiť. Takýmto postupom súd neodníme žalobcovi možnosť konať pred súdom.

38. Z povahy tohto konania vyplynulo, že okruh jeho účastníkov určila žalobkyňa žalobným návrhom sama. Žalobkyňa označila za účastníkov konania seba na jednej strane a ako žalovaného dražobníka. Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, v ust. § 21 ods. 4 priamo definuje účastníkov súdneho konania o neplatnosť dražby, ktorými sú: navrhovateľ dražby (v danom prípade Prima banka a.s.), dražobník (v danom prípade je to žalovaný), vydražiteľ (v danom prípade p.Sirkovský), predchádzajúci vlastník (D. B. a F. B.), dotknutá osoba (žalobkyňa). Teda zákon č.527/2002 Z.z. priamo určil okruh účastníkov konania. Keďže v danom prípade žalobkyňa postupovala v rozpore s ust. § 21 ods. 4 zákona o dražbách tým, že nesprávne označila okruh účastníkov konania, súd žalobu zamietol. Ako už súd v bode 37 tohto rozsudku uviedol, nesprávne označenie okruhu účastníkov v sporovom konaní nemôže súd odstrániť z úradnej povinnosti a nemôže o tomto nedostatku žalobcu poučiť. Súd

uvádza, že taktiež z listinného dôkazu predloženého žalobkyňou, ktorým je Notárska zápisnica zo dňa 30.11.2022 o osvedčení priebehu a vykonania dražby, vyplýva poučenie pod bodom 3 (kto je účastníkom súdneho konania o neplatnosť dražby).

39. I keď hlavným dôvodom zamietnutia žaloby o neplatnosť dražby je nesprávne označený okruh účastníkov konania, súd k žalobkyňou tvrdeným dôvodom neplatnosti dražby uvádza, že dôvody neplatnosti dražby, na ktoré žalobkyňa v žalobe a v replike poukázala, sú nedôvodné.

40. Konkrétne k namietavému porušeniu ust. §7 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. súd uvádza, že zo Zmluvy o vykonaní opakovanej dražby zo dňa 19.8.2022 (č.l. 120) a zo dňa 17.10.2022 (čl. 123) vyplýva, že predmet dražby je možné dražiť (výška pohľadávky, splatnosť, pravosť pohľadávky, keďže navrhovateľ dražby je záložným veriteľom).

41. K namietavému porušeniu ust. § 11ods. 3 citovaného zákona súd uvádza, že žalovanému nebola zo strany okresného úradu doručená akákoľvek výzva na doplnenie písomností resp. dokladov. Opak zo strany žalobkyne preukázaný nebol.

42. K namietavému porušeniu ust. § 12 ods.1 citovaného zákona (žalobkyňa namieta neplatnosť dražby konanej dňa 30.11.2022 t.j. druhej opakovanej dražby , keďže prvá sa konala dňa 4.10.2022), pričom znalecký posudok č. 14/2022 bol vypracovaný znalcom dňa 24.4.2022. Súd uvádza, že nie je možné aplikovať ust. § 12 ods. 1 citovaného zákona, teda že znalecký posudok nemôže byť starší ako 6 mesiacov ako tvrdí žalobkyňa , a to s poukazom na ust. § 22 ods. 1 citovaného zákona, podľa ktorého v prípade opakovanej dražby, dražobník nemusí zaistiť nový odhad predmetu dražby, ak má k dispozícii znalecký posudok nie starší ako jeden rok od opakovanej dražby. Znalecký posudok zo dňa 24.4.2022, opakovaná dražba 30.11.2022, postup dražobníka je teda v súlade so zákonom.

43.K namietavému porušeniu ust § 12 ods. 3 citovaného zákona (žalobkyňa namieta, že jej nebola doručená výzva, aby mohla umožniť obhliadku a predložiť znalcovi potrebné doklady na vykonanie znaleckého posudku), súd uvádza, že námietka žalobkyne je nedôvodná. Zo strany dražobníka boli žalobkyni opakovane doručované výzvy na sprístupnenie predmetu dražby nehnuteľnosti : výzva zo dňa 10.8.2021 doručená žalobkyni dňa 30.8.2021 (č.l.104), výzva zo dňa 31.8.2021 doručená žalobkyni dňa 30.9.2021 (č.l.108), výzva zo dňa 1.10.2021 doručená žalobkyni dňa 4.10.2021 (č.l. 99), výzva zo dňa 31.1.2022 doručená žalobkyni dňa 21.2.2022 (č.l. 95) spolu s doručenkami. V tejto súvislosti súd poukazuje na Komentár k citovanému zákonu. Keďže dobrovoľná dražba nie je prejavom a realizáciou verejnej moci, ale činnosť dražobníka má rýdzo súkromnoprávnu povahu, na rozdiel od exekúcie vykonávanej súdnym exekútorom alebo daňovej exekúcie, dražobník si nemôže na vykonanie obhliadky z úradnej moci prizvať príslušný útvar PZ , ani si vynútiť vstup do priestorov predmetu dražby. Dražobník nemá priamu zákonnú povinnosť zabezpečiť, aby vlastník predmetu dražby, osoba, ktorá má predmet dražby v držbe alebo osoby, ktoré majú k predmetu dražby iné ako vlastnícke právo, sprístupnili predmet dražby záujemcom. Keďže však pri obhliadkach predmetu dražby možno počítať s obštrukciami zo strany vlastníka predmetu dražby alebo osoby, ktorá má k predmetu dražby iné ako vlastnícke právo (napr. nájomca), § 12 zákona o dražbách ustanovuje, že ak tieto osoby neumožnili vykonať riadnu obhliadku predmetu dražby, nemožno vysloviť neplatnosť dražby. Termíny obhliadok sú uvedené v oznámení o dražbe, ktoré sa vlastníkovi predmetu dražby musí riadne doručiť a iným zainteresovaným osobám sa oznamuje zákonom ustanoveným spôsobom publikácie. Je len na týchto osobách, aby umožnili vykonať obhliadku, ktorej termín sa oznamuje v dostatočnom časovom predstihu, prípadne náležite zdôvodnili nemožnosť jej vykonania.

44. K namietavému porušeniu ust. § 12 ods. 4 citovaného zákona (žalovaná namieta, že jej nikdy nebol doručený znalecký posudok, preto sa k nemu nemohla ani vyjadriť), súd uvádza, že znalecký posudok č. 187/2021 bol žalobkyni doručený dňa 7.1.2022 (č.l. 83).Znalecký posudok č. 14/2022 bol žalobkyni doručovaný na jej adresu, avšak zásielka sa vrátila s vyznačením „ neprebratá v odbernej lehote“ (čl. 81 druhá strana). Žalobkyňa voči znaleckému posudku nepodala v zákonom stanovenej lehote žiadne námietky, ktoré by sa týkali ohodnotenia predmetu dražby, resp. nenavrhol vyhotoviť iný znalecký posudok, preto má súd za to, že dražobník považoval stanovenú výšku predmetu dražby za nespornú.

45. Pokiaľ žalobkyňa namieta, že predmetom Zmluvy o zriadení záložného práva, nie je prístavba, súd v tejto súvislosti poukazuje na Rozhodnutie mesta Košice zo dňa 14.7.2009 č.j. A/2009/10579-04/II/BAL o povolení užívania časti stavby .

46. O náhrade trov konania bolo rozhodnuté podľa § 262 ods. I CSP (podľa ktorého o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí) v spojení s § 255 ods. 1 CSP (podľa ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci) . V okolnostiach prípadu je žalovaný úspešný v celom rozsahu, má nárok na náhradu trov konania. Preto súd žalovanému voči žalobcovi priznal náhradu trov konania v plnom rozsahu .

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Mestský súd Košice v dvoch písomných vyhotoveniach (§ 362 ods. 1 CSP). V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 ods. 1 CSP) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne a čoho sa odvolateľ domáha (§ 363 CSP). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364 CSP).

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodol 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 tu prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené , alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 365 ods. 1 CSP).

Odvolanie proti rozsudku 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 (§ 365ods. 2 CSP).

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) týkajú sa vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie)§ 366 CSP).

V prípade, ak povinný dobrovoľne nesplní to, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, môže oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku .