

Súd: Okresný súd Dunajská Streda  
Spisová značka: 7C/41/2017  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2215219055  
Dátum vydania rozhodnutia: 15. 10. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Alica Vörösová  
ECLI: ECLI:SK:OSDS:2019:2215219055.4

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Dunajská Streda v konaní pred sudkyňou JUDr. Alicou Vörösovou v sporovej veci žalobcu: P. B., N.. XX.XX.XXXX, A. C. XX, A., W. A. B. XXXX/XXA, A.- F., proti žalovaným: v 1. rade Dobrá správcovská, s.r.o., so sídlom Vajnorská 48, Bratislava, IČO: 45 471 908, v 2. rade Dražobná a likvidačná spoločnosť, s.r.o., Nejedlého 29, 841 02 Bratislava, IČO: 46 545 123, likvidátor: Parker and Barrow, s. r. o., so sídlom Nejedlého 29, Bratislava, IČO: 50405357, a v 3. rade NESSA GROUP s.r.o., so sídlom Skalická cesta 17, Bratislava, IČO: 35 911 816, o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti, takto

### rozhodol:

I. Súd určuje, že opakovaná dobrovoľná dražba konaná dňa 11.08.2015 o 08:00 hod. v A., K. XX, navrhovateľom, ktorej bol žalovaný v 1. rade organizovaná žalovaným v 2. rade, ktorej predmetom bola nehnuteľnosť byt č. XX na X. poschodí bytového domu na Č. L. X M. Š.N. M. X, B.. Č.. B. XXX, A. F. W. N. W.. Č.. XXXX, XXXX P. XXXX a k nemu prináležiaci spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel na bytovom domom zastavanom pozemku parc. č. XXXX M. M. XXX V. zastavané plochy a nádvorcia, W.. Č.. XXXX M. M. XXX V. zastavané plochy a nádvorcia a W.. Č.. XXXX M. M. XXX V. zastavané plochy a nádvorcia, vo výške spoluvlastníckeho podielu XXXX/XXXXXX, evidované na LV č. XXXX M. K.. Ú. Š., je neplatná.

II. Súd priznáva žalobcovi nárok na náhradu trov konania voči žalovanému v 2. rade v rozsahu 100 %.

III. Súd nepriznáva nárok na náhradu trov konania medzi žalobcom a žalovanými v 1. rade a 3. rade.

### odôvodnenie:

1. Žalobca dňa 10.11.2015 doručil na tunajší súd žalobu o určenie neplatnosti dražby podľa § 21 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách s odôvodnením, že dňa 11.08.2015 sa konala dobrovoľná dražba predmetom ktorej bol byt Č.. XX N. X. W. A. F. N. L. Č.J. X M. Š., M. X, B.. Č.. XXX, A. F. W. N. W.. Č.. XXXX, XXXX, XXXX a k nemu prináležiaci spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu nad bytovým domom zastavanom pozemku W.. Č.. XXXX M. M. XXX V., D. W. P. N., W.. Č.. XXXX M. M. XXX V., D. W. P. N., W.. Č.. XXXX M. M. XXX V., D. W. P. N., M. B.E. W. XXXX/XXXXXX, Z. N. R. Č.. XXXX, pre kat. územie Š., ktorá bola v tom čase vo vlastníctve žalobcu. Následne uviedol, že žalobu podáva podľa ust. § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v zákonnej lehote do 3 mesiacov odo dňa príklepu. Dražba sa konala dňa XX.XX.XXXX. Žaloba bola podaná na súd 10.11.2015. Žalobca v súlade s ust. § 21 citovaného zákona sa domáha neplatnosti dražby pre porušenie nasledovných ustanovených v citovanom zákone, podľa ktorých bolo porušené ústavou zaručené právo vlastníť majetok nasledovne:

- ako vlastník predmetu dražby do 10 pracovných dní od doručenia znaleckého posudku listom zo dňa 05.07.2015 vznesol u dražobníka (žalovaný v 2. rade) námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby, zároveň požiadal o vyhotovenie znaleckého posudku iným znalcom. Vznesenou námietkou bol

povinný dražobník sa vysporiadať do päť pracovných dní pred konaním dražby zaslať žalobcovi písomnú odpoveď, nasledovne zabezpečiť bezodkladne do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti od iného znalca znalecký posudok. Žalobca tvrdil, že tieto podmienky zo strany dražobníka neboli splnené.

- vznesená námietka nebola súčasťou zápisnice o dražbe zo dňa XX.XX.XXXX ani XX.XX.XXXX, čím dražobník teda žalovaný v 2. rade porušil ust. § 24 ods. 3 citovaného zákona

- žalovaný 2. nesplnil povinnosť vyplývajúcu z ust. § 32 ods. 1 citovaného zákona, neodovzdal mu výťažok dražby

2. Žalovaná v 1. rade (navrhovateľka dražby) navrhla súdu žalobu žalobcu o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti v plnom rozsahu zamietnuť. Poukázala na predložené doklady preukazujúce jej vecnú legitimitáciu ako aj oprávnenie na uzavretie zmlúv o vykonaní dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti zo dňa 01.04.2015 a o vykonaní opakovanej dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti zo dňa XX.XX.XXXX medzi žalovanou v 1. rade (navrhovateľka dražby) a žalovaným v 2. rade (dražobníkom). Jej oprávnenie vyplýva zo zmluvy o výkone správy č. 01/2012, zo dňa 18.12.2011. Zmluva o výkone správy bola vyhotovená v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Predmetom zmluvy je: „vlastníci bytového domu na Č. L. Č.. X, X, X, B.. Č.. XXX M. Š., K. B. M. M. D. R. Č.. XXXX pre kat. územie Š., poverujú správcu F. B. B..T..Y.. (teraz obchodné meno F. B. B..T..Y.., výpis z obchodného registra“ (čl. 195 v spise). Na zabezpečenia správy domu, prevádzky, údržby a opravy, upratovania... atď. V čl. IV. - Práva a povinnosti v bode 16 písm. g) tejto zmluvy je uvedené „vlastníci týmto splnomocňujú správcu a jeho prostredníctvom právneho zástupcu, aby v ich mene, okrem iného - vymáhal vzniknuté nedoplatky od vlastníkov prostredníctvom dražobných spoločností (čl. 194 a nasl. v spise).

3. Podľa zmluvy o vykonaní opakovanej dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti zo dňa 22.07.2015 je uvedené pod bodom (6) tejto zmluvy výška pohľadávky a jej príslušenstva v čase podania návrhu na vykonanie dražby vo výške 5 225,44 eur, ktorá pozostáva z istiny: 3 282,32 eur, z úroku z omeškania vo výške 0,05 % za každý deň omeškania ku dňu podpisu zmluvy, spolu vo výške 1 971,12 eur. Pričom podľa právoplatného rozsudku Okresného súdu Dunajská Streda sp. zn. 8C/140/2012 - 101 zo dňa 30.07.2013 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Trnave sp. zn. 25Co/21/2014 - 140 zo dňa 29.10.2014, právoplatné dňa 07.01.2015 je priznaná výška pohľadávky 3 537,91 eur + náhrada trov konania vo výške 156,83 eur titulom súdneho poplatku a 460,52 eur titulom trov právneho zastúpenia, takto pohľadávka spolu činí: 4 155,26 eur (čl. 116, 123 a nasl. v spise), teda žalovaná v 1. rade žiadala viac ako jej bolo priznané.

4. Žalovaný v 2. rade súhlasil, aby súd pojednával a rozhodol vec bez jeho účasti na základe predloženého dražobného spisu a ďalších písomných dôkazov založených v spise.

5. Žalovaný v 3. rade (vydražiteľ) sa k veci nevyjadril, neprejavil súčinnosť hoci mu súd túto umožnil riadne a včas mu doručil opis žaloby spolu s poučením o procesných právach a povinnostiach strán sporu, uznesenie v zmysle ust. § 167 ods. 2 CSP a ďalšie písomnosti s tým, že opis žaloby prevzal dňa 23.03.2019 (čl. 171 v spise). Po opakovaných výzvach žalovaný v 3. rade nepreberal súdne zásielky a k veci sa nevyjadril.

6. Súd vo veci vykonal dokazovanie, výsluchom žalobcu, oboznámil sa s písomným vyjadrením žalovaného v 2. rade, ako aj obsahom spisu, listinnými dôkazmi, jednak obsahom spisu dražobníka (I. a II. kolo dražby nehnuteľnosti), zmluvami o vykonaní dražby zo dňa 01.04.2015 a 22.07.2015, právostou o vykonaní dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti z 01.04.2015, oznámeniami o dobrovoľnej dražbe, notárskou zápisnicou z 15.07.2015 a 11.08.2015 (osvedčenia o vykonaní dražby), výzvou na prístupenie obhliadky bytu, znaleckými posudkami vyhotovenými so znalkyňou Ing. Ingrid Stepkovou č. 5/2015 zo dňa 25.05.2015 a so znalcom Ing. Jánom Piskom č. 35/2015 zo dňa 11.07.2015, vznesenou námietkou z 05.07.2015, rozsudkom Okresného súdu Dunajská Streda sp. zn. 8C/140/2012-101 zo dňa 30.07.2013 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Trnave sp. zn. 25Co/21/2014 - 140 zo dňa 29.10.2014, zábezpekou, zápisnicou o zložení zvyšok z výťažku z dražby do úschovy u súdneho komisára JUDr. Vagaš, notárskou zápisnicou „osvedčenie o vykonaní dražby“ zo dňa 10.09.2015 pod sp. zn. N247/2015, Nz27722/2015, NCRIs č. 28328/2015 zo dňa 11.08.2015. právoplatné dňa 07.01.2015 a ustálil nasledovný skutkový stav veci:

7. Podľa ust. § 191 ods. 1, 2 CSP - dôkazy súd hodnotí podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti; pritom starostlivo prihliada na všetko, čo vyšlo počas konania najavo. Vierohodnosť každého vykonaného dôkazu môže byť spochybnená, ak zákon neustanovuje inak.

8. Podľa ust. § 192 CSP - skutočnosť, pre ktorú je v zákone ustanovená domnienka pripúšťajúca dôkaz opaku, má súd za preukázanú, ak v konaní nevyšiel najavo opak.

9. Podľa ust. § 137 písm. a), b), c) d) CSP - žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o

- a) splnení povinnosti,
- b) nároku na usporiadanie práv a povinností strán, ak určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu,
- c) určenie, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu, alebo
- d) určenie právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

10. Podľa ust. § 12 ods. 1 zákona č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1992/323/>> o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov účinnosťou ku dňu vykonania dražby XX.XX.XXXX - 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 závädy, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny.

11. Podľa ust. § 12 ods. 5 zákona č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1992/323/>> o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov účinnosťou ku dňu vykonania dražby 11.08.2015 - vlastníkom 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 vlastníkom predmetu dražby žiada vyhotoviť nový znalecký posudok, zabezpečí dražobník znalecký posudok bezodkladne do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti od iného znalca.

12. Podľa ust. § 17 ods. 5 zákona č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1992/323/>> o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov účinnosťou ku dňu vykonania dražby 11.08.2015 - v lehotách ustanovených v odsekoch 2 až 4 zašle dražobník oznámenie o dražbe.

13. Podľa ust. § 19 ods. 1 zákona č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1992/323/>> o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov účinnosťou ku dňu vykonania dražby 11.08.2015 - dražobník je povinný upustiť od dražby najneskôr do jej začatia

- a) na základe písomnej žiadosti navrhovateľa dražby,
- b) ak je dražobníkovi preukázané vykonateľným rozhodnutím, že navrhovateľ dražby nie je oprávnený navrhnúť vykonanie dražby; ak ide o predbežné opatrenie súdu, postačí, ak je dražobníkovi preukázané, že toto bolo súdom nariadené,
- c) ak je podľa vykonateľného rozhodnutia súdu zmluva o vykonaní dražby neplatná, ak dôjde k odstúpeniu od zmluvy o vykonaní dražby alebo nie je možné podľa podmienok dohodnutých v zmluve o vykonaní dražby dražbu vykonať,
- d) ak neboli splnené podmienky ustanovené v § 13 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2002/527/20140601.html>> a 17 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2002/527/20140601.html>> ,
- e) ak bol na majetok vlastníka predmetu dražby vyhlásený konkurz alebo ak bola povolená reštrukturalizácia v súvislosti s majetkom vlastníka predmetu dražby,
- f) ak je navrhovateľom dražby vlastníkom predmetu dražby a ak bol na predmet dražby alebo jeho časť nariadený výkon rozhodnutia alebo exekučné konanie podľa osobitných predpisov, 16) <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2002/527/20140601.html>>
- g) ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ a na predmet dražby zaťažený jeho záložným právom bol nariadený s jeho súhlasom 9) <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2002/527/20140601.html>> výkon rozhodnutia alebo exekučné konanie podľa osobitných predpisov, 16) <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2002/527/20140601.html>>
- h) ak bolo navrhovateľovi dražby alebo dražobníkovi vykonateľným rozhodnutím súdu alebo vykonateľným rozhodnutím orgánu verejnej správy zakázané s predmetom dražby nakladať,
- i) ak zaniklo živnostenské oprávnenie dražobníka,
- j) ak dražobník nemá uzatvorené poistenie zodpovednosti za škodu,

k)ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ a dlžník alebo vlastník predmetu dražby pred dražbou zloží dražobníkovi na účely splnenia dlhu sumu rovnajúcu sa pohľadávke s príslušenstvom vrátane nákladov dražby v rozsahu, v akom je povinný ich znášať; dražobník je oprávnený prijať plnenie popri veriteľovi.

14. Podľa ust. § 21 ods. 2, 3, 4 zákona č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1992/323/>> o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov účinnosťou ku dňu vykonania dražby XX.XX.XXXX - prípade, ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy alebo boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby zaniká, ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa príklepu okrem prípadu, ak dôvody neplatnosti dražby súvisia so spáchaním trestného činu a zároveň ide o dražbu domu alebo bytu, v ktorom má predchádzajúci vlastník predmetu dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu; v tomto prípade je možné domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty. V prípade spoločnej dražby bude neplatná len tá časť dražby, ktorej sa takýto rozsudok týka (§ 23 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2002/527/20140601.html>>). Osoba, ktorá podala na súde žalobu podľa odseku 2, je povinná oznámiť príslušnému okresnému úradu začatie súdneho konania. Účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby podľa odseku 2 sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa odseku 2.

15. Podľa ust. § 21 ods. 5 zákona č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1992/323/>> o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov účinnosťou ku dňu vykonania dražby 11.08.2015 - zanikajú ku dňu príklepu.

16. Podľa ust. § 24 ods. 3 zákona č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1992/323/>> o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov účinnosťou ku dňu vykonania dražby 11.08.2015 - súčasťou zápisnice je podpísaný rovnopis oznámenia o dražbe (§ 17 ods. 8 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2002/527/20140601.html>>) a jeho prípadné dodatky (§ 18 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2002/527/20140601.html>>). Súčasťou zápisnice sú aj vznesené námietky zaslané dražobníkovi a návrhy a námietky účastníkov dražby alebo ich zástupcov vznesené na dražbe, najmä ak by tieto mohli mať vplyv na platnosť dražby.

17. Podľa ust. § 24 ods. 1, 2 zákona č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1992/323/>> o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov účinnosťou ku dňu vykonania dražby 11.08.2015 - po ukončení dražby vyhotoví dražobník bez zbytočného odkladu zápisnicu o vykonaní dražby, ak sa priebeh dražby neosvedčuje notárskou zápisnicou.

V zápisnici o vykonaní dražby dražobník uvedie

- a) dátum, miesto a čas vykonania dražby; ak ide o opakovanú dražbu, uvedie i túto skutočnosť,
- b) označenie predmetu dražby a jeho príslušenstva, práv a záväzkov na predmete dražby viaznučích a s ním spojených, stavu, v akom sa predmet dražby nachádza, a odhad jeho ceny,
- c) označenie navrhovateľa dražby a označenie bývalého vlastníka predmetu dražby,
- d) najnižšie podanie,
- e) označenie dražobníka a licitátora (licitátorov),
- f) označenie vydražiteľa,
- g) cenu dosiahnutú vydražením,
- h) námietky proti priebehu dražby,
- i) poučenie podľa § 21 ods. 2 až 6 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2002/527/20140601.html>>.

18. Podľa ust. § 32 ods. 1, 2 zákona č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1992/323/>> o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov účinnosťou ku dňu vykonania dražby XX.XX.XXXX - výťažok dražby po uhradení nákladov dražby, po uspokojení pohľadávok záložného veriteľa a po zaplatení ceny dosiahnutej vydražením bez zbytočných preťahov dražobník odovzdá predchádzajúcemu vlastníkovi predmetu dražby, ak osobitný zákon <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2002/527/20140601.html>> neustanovuje inak. Ak predchádzajúci vlastník predmet dražby neodovzdal vydražiteľovi, dražobník mu zloží sumu určenú podľa odseku 1 do notárskej úschovy; rovnako tak postupuje, ak predchádzajúci vlastník túto sumu odmieta prevziať.

19. Podľa ust. § 32 ods. 3 zákona č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1992/323/>> o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov účinnosťou ku dňu vykonania dražby 11.08.2015 - ak je dražba neplatná, každá osoba, ktorá prevzala výťažok dražby podľa odseku 1, je povinná vrátiť ho bezodkladne vydražiteľovi. Dražobník je povinný na výzvu vydražiteľa oznámiť mu sumu, ktorú odovzdal záložnému veriteľovi a dlžníkovi, prípadne sumu, ktorú zložil do notárskej úschovy. Právo na náhradu škody tým nie je dotknuté.

20. Podľa ust. § 32 ods. 4 zákona č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1992/323/>> o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov účinnosťou ku dňu vykonania dražby 11.08.2015 - ak je dražba neplatná a predchádzajúci vlastník a vydražiteľ si majú navzájom vrátiť plnenia, môže sa domáhať splnenia záväzku len ten, kto sám splnil svoj záväzok skôr alebo je pripravený záväzok splniť.

21. Primárnym predpokladom včasného podania žaloby na určenie neplatnosti dražby je dodržanie trojmesačnej prekluzívnej, prepadnej lehoty, ktorá plynie odo dňa udelenia príklepu, ktorou je dražba ukončená (§ 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách). K vydraženiu nehnuteľnosti došlo dňa XX.XX.XXXX v prospech žalovaného v 3. rade a lehota troch mesiacov by uplynula ku dňu XX.XX.XXXX. Žalobca si nárok uplatnil na súde podaním dňa XX.XX.XXXX. Tým bola zachovaná lehota troch mesiacov.

22. Zákon o dobrovoľných dražbách neobsahuje špecifikáciu ustanovení, pri porušení ktorých by sa mohlo jednať o neplatnú dražbu. Riešenie tejto otázky ponechal zákonodarca na súdnu prax. Podľa dôvodovej správy k zákonu o dobrovoľných dražbách „... nepostačí akékoľvek porušenie ustanovenie zákona, ale len také, ktorými je zároveň osoba aj dotknutá na svojich právach.“ Je vždy na súde, aby zvážil intenzitu porušenia zákona v konkrétnom prípade. Súd musí vždy spravodlivo (čl. 6 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd) rozhodnúť každý jeden prípad, berúc zreteľ na všetkých, ktorých sa dražba týka. Na základe zmluvy o dobrovoľnej dražby žalovanou v 1. rade ako veriteľom a žalovaným v 2. rade ako dražobníkom, pri uplatnení nároku na úhradu nedoplatkov z vyúčtovania za určité obdobia, k úhrade ktorým sa zaviazal žalobca zmluvou č. 01/2012 o výkone správy uzavretej Spoločenstvom vlastníkov bytov a nebytových priestorov na ulici Č. X, X P. X M. Š.. Predmetom tejto zmluvy vlastníci bytového domu (vlastníci v zmysle LV č. XXXX W. K.. Ú. Š.), bytov nachádzajúcich sa na ulici Č. Č.. X, X, X, B. Č.. XXX, Š., poverujú Správcu F. B. B..T..Y.. na zabezpečenia správy domu, zabezpečenia prevádzky, údržby a opravy, upratovania spoločných častí, zimnej údržby v okolí domu a všetkých služieb spojených s užívaním bytov a spoločných priestorov. Vlastníci sa zavazujú za poskytnuté služby uhrádzať pravidelné mesačné poplatky za správu domu a vykonané služby. Správca prevezme bytový dom od spoluvlastníkov na základe písanej zápisnice, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy... V článku II Zmluvy o výkone správy č. 01/2012 sú uvedené práva a povinnosti správcu, pod bodom 16 tejto zmluvy - vlastníci týmto splnomocňujú správcu a jeho prostredníctvom právneho zástupcu, aby v ich mene okrem iného pod písm. g) vymáhal vzniknuté nedoplatky od vlastníkov prostredníctvom dražobných spoločností (čl. 216 v spise).

23. Z obsahu rozsudku Okresného súdu Dunajská Streda sp. zn. 8C/140/2012-101 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Trnave sp. zn. 25Co/21/2014 - 140 súd má preukázanú výšku súdom priznanej pohľadávky vo výške 3 537,91 eur z titulu nezaplateného vyúčtovania nedoplatkov za tam uvedené obdobie. Tým bola podmienka prípustnosti dražby splnená v zmysle ust. § 3 ods. 6 zákona o dobrovoľných dražbách, bez ohľadu na hodnotu nehnuteľnosti.

24. V ďalšom súd skúmal preukázanie danosti naliehavého právneho záujmu žalobcu na požadovanom určení, či sú splnené podmienky pre prípustnosť žaloby (žaloba bola podaná dňa XX.XX.XXXX, teda v čase ešte platného znenia § 80c OSP, teraz § 137 CSP). V danom prípade súd je toho názoru, že právo domáhať sa neplatnosti dražby vyplýva priamo zo zákona s tým, že sa môže neplatnosti domáhať osoba dotknutá na svojich právach a to v určitej prekluzívnej lehote. Žalobca včas vzniesol námietku proti ohodnoteniu predmetu dražby ako aj o žiadosť o vyhotovenie znaleckého posudku iným znalcom, taktiež uplatnil si námietku proti právosti pohľadávky, teda sa bránil avšak nezabránil vydraženiu svojho bytu.

25. 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 (ako je tomu aj v prejednávanej veci), a to bez akejkoľvek (preventívnej) ingerencie súdnej moci. Záložca je tak počas celého trvania záložného práva vystavený jedine konaniu a rozhodovaniu záložného veriteľa, ktorého písomné vyhlásenie o právosti, výške a splatnosti pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva, a o tom, že predmet dražby je možné dražiť, plní účely výkonu záložného práva funkciu „exekučného titulu“ s priamym dosahom na ústavné práva

záložcu. Je otázne, či takáto konštrukcia neodporuje základným súkromno-právnym zásadám, najmä zásady rovnosti účastníkov súkromno-právnych vzťahov (§ 2 ods. 2 Obč. zákonník) s dosahom na čl. 20 Ústavy SR, kedy je vlastníckemu právu nahradené iné vecné právo vykonávané bez verifikácie oprávnenosti a dôvodnosti jeho výkonu zmocneným orgánom štátnej moci (súdom). Líniu ingerencie súdnej moci pri nútenom výkone súkromného práva podporuje aj ustálená judikatúra Európskeho súdu pre ľudské práva najmä k čl. 8 Dohovoru o ochrane základných práv a slobôd v znení jeho dodatkových protokolov. Postihnutie majetku výlučne súkromnými osobami podnikateľmi sledujúcimi dosahovanie zisku takmer bez akejkoľvek verejno-právnej ochrany v rozsahu, aký umožňuje slovenská právna úprava je diskutabilné aj vo svetle porovnateľných právnych poriadkov, ktoré na taký závažný zásah do vlastníctva vyžadujú rozhodnutie sudcu. Súkromné osoby - podnikatelia sú pritom v pozícii osôb, ktoré majú garantovať ochranu práv osôb zúčastnených na dražobnom procese. Súd si napr. nevie predstaviť ako záložný veriteľ a dražobník môže garantovať nezávislý a nestranný výkon záložného práva, ktorého nezávislú a nestrannú verifikáciu by inak garantoval súd. Atribút nezávislosti a nestrannosti je potrebné navyše posúdiť v kontexte, že záložný veriteľ si svojou úvahou a posúdením plnenia podmienok zmluvného vzťahu zabezpečuje „exekučný titul“, ktorý následne sám nútene voči dlžníkovi vykonáva. Nestrannosť a nezávislosť je len jednou aj keď mimoriadne dôležitou z ústavných požiadaviek. Aplikácia prax majúca svoj základ a pôvod v platnej právnej úprave „dobrovoľných“ dražieb je nežiadúca až spoločensky nebezpečným obchádzaním a sponchyňovaním inštitútov núteného výkonu rozhodnutia a to neraz pri popieraní ochrany práv dlžníkov a porušovaní ústavného princípu primeranosti (výkonu práva).

26. V uvedenej súvislosti Ústavný súd vo svojom rozhodnutí II US 237/2011-41 zo 14.09.2011 uviedol: „že intenzita zásahu do vlastníckeho práva realizovaného v podobe predaja vlastníctva by nemala byť vo výraznom nepomere k skutočnej alebo skutočnosti sa čo najviac približujúcej cene toho predmetu vlastníctva“.

27. V danom prípade žalobca vzniesol námietku proti ohodnoteniu predmetu dražby podľa znaleckého posudku znalca Ing. Ingrid Stepková č. 5/2015 zo dňa 25.05.2015 hodnota predmetu dražby bola stanovená na sumu 33 100 eur (čl. 7 v spise).

28. Z obsahu notárskej zápisnice sp. zn. N247/2015, Nz27722/2015 zo dňa 11.08.2015 súd zistil, že licitátor na dražbe dňa XX.XX.XXXX oznámil výšku najnižšieho podania v sume 24 825 eur. Cena dosiahnutého vydraženia bola 16 550 eur. Vo vyhotovenom „Osvedčení o vykonaní dobrovoľnej dražby“ je uvedené označenie vydražiteľa: NESA GROUP s.r.o. so sídlom Skalická cesta 17, Bratislava, IČO: 35911816. Na strane 7 tohto osvedčenia (notárskej zápisnice) zo dňa XX.XX.XXXX je uvedené: „proti priebehu dražby nikto z prítomných nevzniesol námietky“. Dražobník, teda žalovaný v 2. rade porušil svoje povinnosti vyplývajúce z ust. § 12 ods. 5, § 24 ods. 3 citovaného zákona. Písomne sa nevysporiadal vznesenými námietkami žalobcu, nezaslal najneskôr 5 pracovných dní pred konaním dražby vlastníčkovi predmetu dražby písomnú odpoveď, hoci s ním bol v telefonickej kontakte. Neinformoval žalobcu o tom, že požiadal na vyhotovenie znaleckého posudku iného znalca, ba zabezpečil znalecký posudok od iného znalca. Zápisnica o dobrovoľnej dražbe neobsahuje vznesené námietky, ktoré boli zaslané dražobníkovi listom zo dňa 05.07.2015. Dražobník porušil aj ust. § 32 ods. 1 citovaného zákona lebo neodovzdal zvyšok výťažku žalobcovi ale ho zložil do úschovy v Notárskom úrade JUDr. Vagaš o čom svedčí notárska zápisnica zo dňa 10.09.2015. Zvyšok výťažku, ktorý bol vložený do úschovy je vo výške 7 340,39 eur za účelom uspokojenia ďalších veriteľov žalobcu.

29. Súd vykonal kontrolu primeranosti výkonu záložného práva pri pomerovaní výšky pohľadávky a hodnoty predmetu dražby a zistil, že hodnota predmetu dražby podľa ohodnotenia znalcom bola vo výške 33 100 eur. Nehnuteľnosť sa vydražila za cenu 16 550 eur. Požadovaná pohľadávka žalovanej v 1. rade spolu činila 5 253,44 eur (viď. zmluva o vykonaní dražby nehnuteľnosti) správne bola súdom priznaná pohľadávka rozsudkom Okresného súdu Dunajská Streda sp. zn. 8C/140/2012-101 zo dňa 30.07.2013 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Trnave vo výške 3 537,91 eur + náhrada trov konania. Súd zistil absenciu primeranosti dražby na strane vymáhanej pohľadávky aj preto je dražba neplatná.

30. O náhrade trov konania súd rozhodol v zmysle ust. § 255 ods. 1 CSP, priznal žalobcovi nárok na náhradu trov konania voči žalovanému v 2. rade, vzhľadom na výsledok sporu a na nedôslednosť dražobníka, ktorému uložil povinnosť znášať trov. Čo sa týka žalovaných v 1 a 3. rade, tých súd nezaviazal na zaplatenie trov konania vzhľadom na výsledok dokazovania, nepotvrdilo nedostatok dobromyseľnosti na ich strane a preto použil ust. § 257 CSP.

**Poučenie:**

Proti rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozsudku na súde proti ktorého rozsudku smeruje.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné. V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne ( odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha ( odvolací návrh). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že:

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

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej, možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v ods.1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej. Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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

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

Exekúciu vykoná ten exekútor, ktorého v návrhu na vykonanie exekúcie označí oprávnený a ktorého jej vykonaním poverí súd, ak osobitný predpis alebo zákon neustanovuje inak.

Podľa ust. § 232 ods. 2,3,4 C.s.p. - Ak súd uložil rozsudku povinnosť plniť rozsudok je vykonateľný márnym uplynutím lehoty na plnenie, ak nie je ustanovené inak. Lehota na plnenie je 3 dni a plynie od právoplatnosti rozsudku. Súd môže v odôvodnených prípadoch určiť dlhšiu lehotu. Ak súd uloží povinnosť plniť opakujúce sa a v budúcnosti splatné dávky a splátky, vykonateľnosť týchto dávok a splátok sa spravuje poradiť ich splatnosti, ak súd nerozhodne inak; súd môže rozhodnúť, že omeškanie s plnením jednej dávky alebo splátky má za následok splatnosť celého plnenia.