

Dobrovoľná dražba



Bratislava, máj 2015

UPOZORNENIE:

ÚDAJE UVEDENÉ V TEXTE SÚ INFORMAČNÉHO CHARAKTERU. ZHODA VŠETKÝCH OSOBNÝCH ÚDAJOV JE ČISTO NÁHODNÁ.

Priebeh a pravidlá dobrovoľnej dražby sú upravené v zákone č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o dobrovoľných dražbách“).

Dobrovoľná dražba je charakterizovaná ako **verejné konanie**, ktorého dôsledkom je **prechod vlastníckeho 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.

Predmetom dobrovoľnej dražby sú spravidla hnuťelné a nehnuteľné veci. Inštitút dobrovoľnej dražby sa najčastejšie využíva na uspokojenie pohľadávky veriteľa pri výkone záložného práva (napr. pri poskytnutí hypotekárneho úveru, resp. úveru od nebankovej spoločnosti, kedy dlžník založí rodinný dom; v prípade, ak dlžník úver nespláca, banka, resp. nebanková spoločnosť môže uspokojiť svoju pohľadávku predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe). V takomto prípade je navrhovateľom dražby záložný veriteľ (banka, nebanková spoločnosť). Dražba môže byť realizovaná iba dražobníkom (dražobnou spoločnosťou). Cena predmetu dražby býva spravidla určená na základe znaleckého posudku. Vlastník predmetu dražby je **oprávnený do 10 pracovných dní** od doručenia znaleckého posudku 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 vlastník predmetu dražby žiada vyhotoviť nový znalecký posudok, zabezpečí dražobník znalecký posudok bezodkladne do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti od iného znalca. Od 01.06.2014 nie je možné dražiť nehnuteľné veci, ak hodnota pohľadávky bez jej príslušenstva zabezpečenej záložným právom ku dňu oznámenia o začatí výkonu záložného práva **neprevyšuje 2.000,- €**.

Predmet dražby získa osoba, ktorá urobí najvyššie podanie, t. j. vydražiteľ. V prípade, ak je predmetom dražby dom alebo byt, v ktorom má dlžník hlásený trvalý pobyt, najnižšie podanie **nemôže byť nižšie ako ¾ hodnoty** predmetu dražby určenej znaleckým posudkom, a ak ide v poradí o prvú dražbu, najnižšie podanie **nemôže byť nižšie ako 90% hodnoty** predmetu dražby. V ostatných prípadoch (ak dlžník nemá hlásený trvalý pobyt) najnižšie podanie **nemôže byť nižšie ako 50% hodnoty** predmetu dražby určenej znaleckým posudkom, a ak ide v poradí o prvú dražbu, najnižšie podanie **nemôže byť nižšie ako 80% hodnoty** predmetu dražby. O priebehu a výsledku dražby sa spíše notárska zápisnica.

Upozornenie: Suma dosiahnutá vydražením nehnuteľnosti nemusí pokryť dlh v plnej výške (t. j. po vydražení môže dlžníkovi ostať ešte dlh, ktorý si môže veriteľ uspokojiť iným spôsobom, napr. zrážkami zo mzdy a iných príjmov,...)

Neplatnosť dobrovoľnej dražby

Zákon o dobrovoľných dražbách upravuje neplatnosť dražby, pričom ju súd môže vysloviť len na základe návrhu – **žaloby o neplatnosť dražby** - osoby, ktorá tvrdí, že porušením zákona bola dotknutá na svojich právach. Súčasne zákon stanovuje **prekluzívnu lehotu 3 mesiace odo dňa udelenia príklepu**, ktorej márnym uplynutím zaniká možnosť napadnúť platnosť dražby.

V prípade, ak boli porušené ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách a uplynie zákonná lehota na podanie žaloby o neplatnosť dražby, dotknuté osoby majú možnosť domáhať sa už len **zodpovednosti za škodu voči dražobníkovi**, prípadne voči navrhovateľovi dražby podľa osobitných ustanovení o zodpovednosti za škodu zakotvených v ustanovení § 33 zákona o dobrovoľných dražbách.

Ak bola predmetom dobrovoľnej dražby nehnuteľnosť, s podaním žaloby je spojená povinnosť osoby, ktorá podala túto žalobu, **oznámiť bez zbytočného odkladu začatie súdneho konania príslušnému okresnému úradu, katastrálny odbor**. Je predovšetkým v záujme navrhovateľa (najmä ak ide o pôvodného vlastníka predmetu dražby), aby oznámenie o začatí súdneho konania urobil čo najskôr po podaní návrhu na súd.

Následkom vyslovenia neplatnosti dobrovoľnej dražby rozhodnutím súdu je **zánik účinkov príklepu ku dňu udelenia príklepu**. Z uvedeného je zrejmé, že v takomto prípade nedôjde k prechodu vlastníckeho práva na vydražiteľa. **Určením neplatnosti dražby sa obnovuje vlastnícke právo pôvodného vlastníka predmetu dražby**. Ak bola predmetom dražby nehnuteľnosť, príslušný okresný úrad, katastrálny odbor záznamom zmení zápis v katastri nehnuteľnosti.

VZOR: Oznámenie o začatí súdneho konania okresnému úradu, katastrálnemu odboru

Tomáš Železný, nar. 24.07.1964, trvale bytom Nová 6, 902 01 Pezinok

Okresný úrad Pezinok
Katastrálny odbor
Radničné nám. č. 7
902 01 Pezinok

Vec: Oznámenie o začatí súdneho konania

V zmysle ustanovenia § 21 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách Vám týmto oznamujem, že Tomáš Železný, rod. Železný, nar. 24.07.1964, trvale bytom Nová 6, 902 01 Pezinok ako pôvodný výlučný vlastník nehnuteľností zapísaných na LV č. 568 vedených Okresným úradom Pezinok, katastrálny odbor, okres Pezinok, obec PEZINOK, katastrálne územie Pezinok, ako rodinný dom súp. č. 50, nachádzajúci sa na parcele č. 736/2 spolu s pozemkami parc. č. 736/1, druh: zastavané plochy a nádvoria o výmere 473 m² a parc. č. 736/2, druh: zastavané plochy a nádvoria o výmere 211 m², podal na Okresnom súde Pezinok dňa 16.06.2014 *návrh na určenie neplatnosti dražby* konanej dňa 23.04.2014, ktorej predmetom boli vyššie uvedené nehnuteľnosti.

V prílohe tohto listu Vám zároveň zasielam jedno vyhotovenie návrhu na určenie neplatnosti dražby spolu s potvrdením súdu o prijatí predmetného návrhu.

Na základe uvedeného **žiadam** Okresný úrad Pezinok, katastrálny odbor, aby **vyznačil poznámku** o prebiehajúcom súdnom konaní na liste vlastníctva, kde je nehnuteľnosť evidovaná.

V Pezinku, dňa 16.06.2014

Tomáš Železný

Prílohy: Návrh na určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby zo dňa 16.06.2014 s potvrdením súdu o prijatí návrhu.

VZOR: Návrh na určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby

Okresný súd Pezinok
M. R. Štefánika 40
902 01 Pezinok

Navrhovateľ: Tomáš Železný, rod. Železný
nar. 24.07.1964
bytom: Nová 6, 902 01 Pezinok
štátny občan SR
(ďalej len „**navrhovateľ**“)

Odporca v 1. rade: Pôžička, s. r. o.
so sídlom Rovná 36, 902 01 Pezinok
IČO: 69 447 265
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Pezinok
oddiel: Sro, vložka č. 36547/T
(ďalej len „**veriteľ**“)

Odporca v 2. rade: Dražobka, s. r. o.
so sídlom Cintorínska 4, 921 01 Piešťany
IČO: 66 898 121
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Piešťany
oddiel: Sro, vložka č. 37854/T
(ďalej len „**dražobná spoločnosť**“)

Odporca v 3. rade: Maroš Sopka, rod. Sopka
nar. 04.09.1968
bytom: Slnecná 43, 902 01 Pezinok
štátny občan SR
(ďalej len „**vydražiteľ**“)

Informatívna poznámka:

Príslušným súdom na podanie návrhu na určenie neplatnosti dražby je súd, v obvode ktorého sa nachádza predmet dražby.

Návrh na určenie neplatnosti dražby

štvormo

I.

Na základe návrhu veriteľa vykonala dražobná spoločnosť dražbu nasledujúcich nehnuteľností pôvodne vo výlučnom vlastníctve navrhovateľa: nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. 568 vedených Okresným úradom Pezinok, katastrálny odbor, okres Pezinok, obec PEZINOK, katastrálne územie Pezinok ako rodinný dom súp. č. 50, nachádzajúci sa na parcele č. 736/2 spolu s

pozemkami parc. č. 736/1, druh: zastavané plochy a nádvoria o výmere 473 m² a parc. č. 736/2, druh: zastavané plochy a nádvoria o výmere 211 m² (ďalej len „predmet dražby“).

Dražba nehnuteľností sa uskutočnila dňa 23.04.2014 o 10:00 hod. Jej priebeh bol osvedčený notárskou zápisnicou N 8656/2014, Nz 35694/2014, NCRIs 75269/2014 zo dňa 23.04.2014 vyhotovenou notárom JUDr. Dominikom Kvetným, so sídlom Nezábudková 16, 902 01 Pezinok.

Z notárskej zápisnice vyplýva, že dobrovoľná dražba bola úspešná. Predmet dražby bol vydražený za cenu 29.000,- € a vydražiteľom sa stal pán Maroš Sopka.

Dôkaz: LV č. 568, k. ú. Pezinok zo dňa 14.06.2014

Notárska zápisnica N 8656/2014, Nz 35694/2014, NCRIs 75269/2014 zo dňa 23.04.2014

II.

Podľa ustanovenia § 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, požiada súd, aby učil 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).“

Podľa ustanovenia § 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.“

Podľa ustanovenia § 21 ods. 5 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách „ak vydražiteľ zmaril dražbu alebo ak súd určil dražbu za neplatnú, účinky príklepu zanikajú ku dňu príklepu.“

V zmysle citovaných zákonných ustanovení sa v zákonnej lehote domáham určenia neplatnosti predmetnej dobrovoľnej dražby voči zákonom určeným odporcom pre nasledovné viaceré závažné porušenia ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách, ako aj zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

III.

Podľa ustanovenia § 11 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách „*miesto, dátum a čas začatia dražby musia byť určené dražobníkom po dohode s navrhovateľom dražby tak, aby nebola obmedzená možnosť účasti na dražbe.*“

Dražba predmetnej nehnuteľnosti sa konala vo Finticiach, a to napriek tomu, že predmet dražby, ako aj sídlo dražobnej spoločnosti je v Pezinku. Týmto sa mi cielene znemožnilo zúčastniť sa na dražbe a dohliadať na jej priebeh, nakoľko nemám dostatok finančných prostriedkov na úhradu cestovného. Taktiež sa domnievam, že takto zvolené miesto dražby obmedzovalo potenciálnych účastníkov zúčastniť sa jej priebehu. V tejto súvislosti je možné konštatovať, že stanovením predmetného miesta konania dražby bola obmedzená možnosť účasti na dražbe a zároveň mám za to, že sa umelo a účelovo navyšovali náklady na dražbu, ktoré v konečnom dôsledku budem znášať ja.

Dražobná spoločnosť zaistila ohodnotenie predmetu dražby znaleckým posudkom č. 33/2014 zo dňa 14.02.2014 vypracovaným znalkyňou Ing. Petrou Veselou, ktorým bola cena predmetu dražby stanovená na sumu 29.000,- €. Mám za to, že uvedená suma nezodpovedá všeobecnej hodnote nehnuteľností v mieste a čase konania dražby podľa ustanovenia § 12 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách, nakoľko iným znaleckým posudkom č. 52/2014 zo dňa 17.04.2014 vypracovaným znalkyňou Ing. Annou Milučkou bola cena predmetu dražby stanovená na sumu 52.500,- €, čo predstavuje rozdiel 23.500,- €. Cena obdobných nehnuteľností v danej lokalite sa podľa informácií realitných kancelárií pohybuje v rozmedzí 50.000,- € – 65.000,- €.

Taktiež mám za to, že dražobná spoločnosť porušila ustanovenia § 12 ods. 4 zákona o dobrovoľných dražbách o doručovaní, nakoľko znalecký posudok mi ako vlastníčkovi predmetu dražby nebol zaslaný.

Dôkaz: Výsluch účastníkov konania
Kompletný dražobný spis
Vyjadrenia realitných kancelárií

Informatívna poznámka:

Neplatnosť dražby je možné žalovať, ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy alebo ak boli porušené ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách, ktoré je však potrebné špecifikovať (napr. ustanovenia o doručovaní oznámenia o dobrovoľnej dražbe, znaleckého posudku a pod.)

IV.

Na základe uvedeného navrhujem, aby súd po vykonanom dokazovaní vydal tento

r o z s u d o k :

Súd určuje, že dobrovoľná dražba, ktorej priebeh bol osvedčený notárskou zápisnicou N 8656/2014, Nz 35694/2014, NCRIs 75269/2014 zo dňa 23.04.2014 vyhotovená notárom JUDr. Dominikom Kvetným, vykonaná dňa 23.04.2014 o 10:00 hod. na Notárskom úrade JUDr. Dominika Kvetného, so sídlom Nezábudková 16, 902 01 Pezinok, ktorej predmetom boli nehnuteľnosti zapísané na LV č. 568 vedené Okresným úradom Pezinok, katastrálny odbor, okres Pezinok, obec PEZINOK, katastrálne územie Pezinok ako rodinný dom súp. č. 50, nachádzajúci sa na parcele č. 736/2 spolu s pozemkami parc. č. 736/1, druh: zastavané plochy a nádvoría o výmere 473 m² a parc. č. 736/2, druh: zastavané plochy a nádvoría o výmere 211 m² **je neplatná.**

Odporcovia v 1., 2 a 3. rade sú povinní spoločne a nerozdielne zaplatiť navrhovateľovi trovy konania do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

V Pezinku, dňa 16.06.2014

Tomáš Železný

VZOR: Návrh na vydanie predbežného opatrenia

Okresný súd Pezinok
M. R. Štefánika 40
902 01 Pezinok

Navrhovateľ: Tomáš Železný, rod. Železný
nar. 24.07.1964
bytom: Nová 6, 902 01 Pezinok
štátny občan SR
(ďalej len „**navrhovateľ**“)

Odporca v 1. rade: Pôžička, s. r. o.
so sídlom Rovná 36, 902 01 Pezinok
IČO: 69 447 265
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Pezinok
oddiel: Sro, vložka č. 36547/T
(ďalej len „**veriteľ**“)

Odporca v 2. rade: Dražobka, s. r. o.
so sídlom Cintorínska 4, 921 01 Piešťany
IČO: 66 898 121
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Piešťany
oddiel: Sro, vložka č. 37854/T
(ďalej len „**dražobná spoločnosť**“)

Návrh na vydanie predbežného opatrenia podľa ustanovenia 76 ods. 1, písm. f) Občianskeho súdneho poriadku

trojmo

Dňa 24.11.2012 som uzavrel so zamestnankyňou veriteľa pani Martou Fialovou zmluvu o úvere č. 120340250 (ďalej len „zmluva o úvere“), na základe ktorej mi bol poskytnutý úver vo výške 800,- €. Predmetný úver som sa zaviazal splatiť v 12 mesačných splátkach vo výške 131,- € spolu s poplatkom za poskytnutie úveru vo výške 772,- €. Súčasťou zmluvy o úvere bola ja zmluva o záložnom práve, na základe ktorej bolo zriadené záložné právo k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. 568 vedeným Okresným úradom Pezinok, katastrálny odbor, okres Pezinok, obec PEZINOK, katastrálne územie Pezinok ako rodinný dom súp. č. 50, nachádzajúci sa na parcele č. 736/2 spolu s pozemkami parc. č. 736/1, druh: zastavané plochy a nádvoria o výmere 473 m² a parc. č. 736/2, druh: zastavané plochy a nádvoria o výmere 211 m² (ďalej len „nehuteľnosti“). K dnešnému dňu som veriteľovi uhradil celkovo sumu vo výške 1.040,- €. Nakoľko som sa dostal do omeškania s platením mesačných splátok, veriteľ pristúpil k výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

Dňa 05.01.2014 mi bolo oznámené začatie výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby k nehnuteľnostiam, ktorých som výlučným vlastníkom. Z oznámenia o začatí výkonu záložného práva vyplýva, že veriteľ sa snaží uspokojiť pohľadávku vo výške

2.458, 95 € predajom nehnuteľnosti. Následne mi dňa 20.03.2014 bolo doručené oznámenie o dobrovoľnej dražbe, z ktorého je zrejmé, že predmetom dražby je vyššie špecifikovaná nehnuteľnosť. Mám za to, že výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby je neprimeraný, a to s prihliadnutím na výšku pohľadávky. Takémuto výkonu záložného práva nie je možné poskytnúť ochranu. Výkonom záložného práva by mohlo dôjsť k vážnemu zásahu do vlastníckeho práva, nakoľko v prípade úspešnej dražby by došlo k prechodu vlastníckeho práva na vydražiteľa.

Mám za to, že zmluva o úvere je zmluvou spotrebiteľskou, a teda je potrebné na jej výklad aplikovať ustanovenia o ochrane spotrebiteľa. Rovnako mám za to, že zmluva o úvere obsahuje viacero neprijateľných zmluvných podmienok, ako napr. vysoká úroková sadzba, kumulácia úrokov a zmluvných pokút, poplatkov za sprostredkovanie úveru a pod.

Účelom podania návrhu na vydanie predbežného opatrenia je zachovanie existujúceho faktického a právneho vzťahu k nehnuteľnostiam. Tento účel vyplýva z dôvodnej obavy, aby prípadným výkonom záložného práva formou dobrovoľnej dražby zo strany dražobnej spoločnosti nedošlo k nezvratiteľnému následku alebo k stavu, ktorý by bol zvrátiteľný len s neprimeraným úsilím.

Z uvedených dôvodov je nevyhnutné dočasne upraviť pomery účastníkov konania v súlade s ustanovením § 76 ods. 1 písm. f) zákona č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok, a preto navrhujem, aby súd nariadil toto

predbežné opatrenie

Súd nariaďuje odporcovi v 1. rade a odporcovi v 2. rade **zdržať sa výkonu** záložného práva k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. 568 vedeným Okresným úradom Pezinok, katastrálny odbor, okres Pezinok, obec PEZINOK, katastrálne územie Pezinok ako rodinný dom súp. č. 50, nachádzajúci sa na parcele č. 736/2 spolu s pozemkami parc. č. 736/1, druh: zastavané plochy a nádvoria o výmere 473 m² a parc. č. 736/2, druh: zastavané plochy a nádvoria o výmere 211 m², a to do právoplatného skočenia súdneho konania vo veci samej.

V Pezinku, dňa 16.06.2014

Tomáš Železný

Informatívna poznámka:

Vecou samou sa rozumie napr. žaloba o určenie o neplatnosti zmluvy o úvere, zmluvy o záložnom práve a pod. Bližšie pozri informačný materiál Centra právnej pomoci o ochrane spotrebiteľa.

Zdroj:

platné právne predpisy Slovenskej republiky

zák. č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok v znení neskorších predpisov

zák. č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a doplnení zákona Slovenskej

národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v

znení neskorších predpisov

internet: www.epi.sk, www.najpravo.sk