

ODOVZDANIE PREDMETU DRAŽBY

Záložnému dlžníkovi (pôvodnému vlastníkovi) ex lege (zo zákona) vyplýva povinnosť odovzdať predmet dražby vydražiteľovi, na ktorého prešlo vlastnícke právo, táto povinnosť záložného dlžníka sa dokonca uvádza v notárskej zápisnici o dražbe (titul nadobudnutia vlastníckeho práva). Pôvodný vlastník, resp. osoby, ktoré nehnuteľnosť užívajú sú povinné odovzdať nehnuteľnosť vydražiteľovi bez zbytočných prieťahov, **na základe predloženie notárskej zápisnice a legitimácie osoby / subjektu, ktorému bol udelený príklep na dražbe.** Dražobník poskytuje súčinnosť pri odovzdaní predmetu dražby a to tak, že vyhotoví o priebehu odovzdania protokolárnu zápisnicu o odovzdaní predmetu dražby a odovzdá potrebný počet vyhotovení jednotlivým účastníkom.

Odovzdanie predmetu dražby je jednoduchšie v prípade, ak hodnota výťažku z dražby prevyšuje hodnotu všetkých pohľadávok s príslušenstvom zabezpečených záložnými právami viaznuciami na zálohu. Vyplatenie sumy, ktorá prevyšuje hodnotu týchto zabezpečených pohľadávok sa vyplatí záložnému dlžníkovi z notárskej úschovy, **len pod podmienkou dobrovoľného odovzdania zálohu, tzn. finančné prostriedky, ktoré majú byť vyplatené v prospech pôvodných vlastníkov sú uložené v notárskej úschove až do momentu, kým nedôjde k faktickému odovzdaniu nehnuteľnosti vydražiteľovi.**

Dražobník nie je zodpovedný za faktické nadobudnutie kontroly nad nehnuteľnosťou vydražiteľom ani za uvoľnenie priestorov nehnuteľnosti záložným dlžníkom a osobami s ním žijúcimi v nehnuteľnosti. V praxi to potom vyzerá tak, že aj keď má vydražiteľ všetky oprávnenia na užívanie nehnuteľnosti, fakticky sa do nehnuteľnosti nemôže dostať a užívať ju v súlade s jeho statusom vlastníka. V prípade, že záložný dlžník – pôvodný vlastník vydraženej nehnuteľnosti dobrovoľne neodovzdá vydraženú nehnuteľnosť vydražiteľovi – novému vlastníkovi nehnuteľnosti (zálohu), má vydražiteľ tri možnosti:

ALTERNATÍVY SÚVISIACE S ODOVZDÁVANÍM PREDMETU DRAŽBY resp.

AKO POSTUPOVAŤ V PRÍPADOCH, AK JE ODOVZDANIE NEHNUTEĽNOSTÍ ZMARENÉ PÔVODNÝMI VLASTNÍKMI?

- Zmocniť sa nehnuteľnosti zastrašovaním vyhrážkami alebo silou opierajúc sa o znenie ustanovenia § 853 ods. 2 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého nie je potrebné za takýchto okolností dbať na dobré mravy. Otázkou ostáva, kedy je konanie vydražiteľa iba v rozpore s dobrými mravmi a kedy už naplňuje

znaky trestného činu. Ide o riskantný postup v podmienkach, keď orgány činné v trestnom konaní skôr postihujú toho, kto má byť z hľadiska prirodzeného práva chránený, ako toho, kto by mal byť z hľadiska prirodzeného práva sankcionovaný.

- Druhou efektívnou možnosťou je podanie **trestného oznámenia** na záložného dlžníka, za neoprávnené užívanie nehnuteľnosti v zmysle § 218 Trestného zákona.
- Treťou legitímnou možnosťou je domáhať sa svojho práva na súde **žalobou o vypratanie**. Následne na základe právoplatného rozhodnutia súdu sa môže vydražiteľ obrátiť na súdneho exekútora, ktorý vykoná vypratanie nehnuteľnosti.