

Súd: Okresný súd Trenčín
Spisová značka: 20C/18/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3118204348
Dátum vydania rozhodnutia: 03. 09. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Peter Hvizdoš
ECLI: ECLI:SK:OSTN:2019:3118204348.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trenčín sudcom Mgr. Petrom Hvizdošom v spore žalobkyne I. I., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom E. XXX, štátna príslušnosť SR, proti žalovaným: 1/ SIMPLEX Business, s.r.o., Hviezdoslavova 18, Banská Bystrica, IČO: 46 869 565, 2/ 1. konsolidačná, spol. s r.o., Radlinského 2, Nitra, IČO: 43 987 397, právne zastúpeného JUDr. Miroslavom Belicom, advokátom so sídlom Nitra, Štefánikova trieda 79, a JUDr. Ondrejom Brlášom, advokátom so sídlom Nitra, Štefánikova trieda 9, 3/ Bc. T. A., nar. X.XX.XXXX, trvale bytom W. - H., E. XXXX/X, štátna príslušnosť SR, v konaní o určenie neplatnosti dražby, takto

rozhodol:

I. Súd žalobu zamietá.

II. Žalovaní 2/, 3/ majú proti žalobkyni nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100% s tým, že o výške náhrady trov konania súd rozhodne samostatným uznesením.

III. Žalovanému 1/ súd náhradu trov konania nepriznáva.

odôvodnenie:

1. Žalobkyňa sa žalobou podanou dňa 10.5.2018 proti žalovaným 1/ až 3/ domáhala, aby súd určil za neplatnú dobrovoľnú dražbu, ktorej priebeh bol osvedčený notárskou zápisnicou N 234/2018, NZ 9720/2018, NCRRS 9896/2018 zo dňa 27.3.2018 vyhotovenej notárkou JUDr. Annou Pčolovou, a bola vykonaná dňa 27.3.2018 o 11.00 hod v priestoroch kancelárie dražobníka na prízemí Notársky úrad JUDr. Anna Pčolová, Vajanského 150/6, Trenčín, ktorej predmetom boli nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX k.ú. E., a to rodinný dom so súpisným číslom XXX, na parcele registra „C“ č. XXXX/X, parcela registra „C“ č. XXXX/X, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria, výmera 120 m², parcela registra „C“ č. XXXX/X, druh pozemku: Záhrady, výmera 600 m², parcela registra „C“ č. XXXX/X, druh pozemku: Záhrady, výmera 722 m². V žalobe uviedla, že dražba bola vykonaná na návrh veriteľa, pričom z obsahu notárskej zápisnice vyplýva, že dražba bola úspešná, predmet dražby bol vydražený za cenu 37.400 Eur žalovaným 3/ ako vydražiteľom. Svoj nárok oprela o ustanovenia § 21 ods. 2, ods. 4, ods. 5 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, ktoré v žalobe odcitovala. Podľa žalobkyne boli porušené ustanovenia zákona č. 527/2002 Z.z. ako aj Občianskeho zákonníka, pretože odhad predmetu dražby je hlboko podhodnotený, zo zdravotných dôvodov žalobkyňa nebola pri odhade hodnoty predmetu dražby, žalobkyňa bola v čase konania dražby práceneschopná, úver č. XXXXXXXXXXXX (pre uspokojenie ktorého sa konala dražba), poskytnutý žalobkyni od Slovenskej sporiteľne, a.s. na základe úverovej zmluvy zo dňa 8.4.2008 bol braný žalobkyňou v tiesni po ťažkom ublížení na zdraví, ktoré sa rieši na Okresnom súde Trenčín pod sp. zn. 17C 437/2015, v čase uzavretie úverovej zmluvy bola žalobkyňa rok práceneschopná, a peňažné prostriedky potrebovala na úhradu nákladov v domácnosti, živobytie, zdravotné pomôcky, a preukázkou dražby je i to, že žalobkyňa má v predmete dražby trvalý pobyt. Dražobná spoločnosť zaistila ohodnotenie predmetu dražby znaleckým posudkom č. 30/2018 vypracovaným G.. G. O. dňa 15.2.2018, ktorým boli nehnuteľnosti

ohodnotené na sumu 38.400 Eur, no táto suma podľa názoru žalobkyne nezodpovedá všeobecnej hodnote nehnuteľností v mieste a čase konania dražby. Žalobkyňa má za to, že znalec neohodnotil správne aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva nezaniknú, a neupravil príslušným spôsobom odhad ceny v zmysle § 12 ods. 1 Zákona č. 527/2002 Z.z., pretože iným znaleckým posudkom č. 69/2017 zo dňa 12.4.2017 vypracovaným znalkyňou Ing. B. X. bola cena predmetu dražby stanovená na sumu 43.300 Eur, a teda rozdiel predstavuje sumu 4.900 Eur. Ďalej poukázala na to, že cena obdobných nehnuteľností v danej lokalite sa podľa informácií realitných kancelárií pohybuje okolo 100.000 Eur a viac. Napr. podľa ponúk na internetovej stránke www.nehnuteľnosti.sk <<http://www.nehnuteľnosti.sk>> rodinný dom v E. ktorého úžitková plocha je o polovicu menšia než úžitková plocha predmetu dražby (ktorý sa nachádza v chatovej oblasti v blízkosti S. S. celosvetovo významných kúpeľov) sa ponúkal na predaj za cenu 102.000 Eur, alebo iný 4 izbový rodinný dom v O. v E. s o polovicu menšou úžitkovou plochou bol ohodnotený na 185.000 Eur, a stará chalupa v obci E. s úžitkovou plochou 120 m² (t.j. o polovicu menšou než predmet dražby) bola ponúkaná na predaj za 41.500 Eur. Ďalej poukázala na ust. § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z., podľa ktorého ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii. Dražobník ani Slovenská sporiteľňa, a.s. ako pôvodný majiteľ pohľadávky z úverovej zmluvy nepostupovali v súlade s týmto zákonným ustanovením, pretože Slovenská sporiteľňa, a.s. mala v držbe aj znalecký posudok č. 24/2008 vypracovaný znalkyňou G.. X. W. zo dňa 2.4.2008, ktorý bol vypracovaný po ohliadke sprístupnených predmetných nehnuteľností a ktorý stanovil ich cenu na 2.900.000 Sk (96.262,36 Eur), no hoci k tomu posudku mali tak dražobník ako aj veriteľ prístup, nevychádzalo sa z neho pri ohodnocovaní predmetu dražby. Ďalej žalobkyňa uviedla, že predmetné nehnuteľnosti boli znalecky ocenené aj znaleckým posudkom č. 197/2015 zo dňa 30.8.2015 vypracovaným znalcom G.. Y. L., v ktorom bola ich všeobecná hodnota stanovaná na sumu 71.000 Eur.

2. Žalovaný 1/ sa k žalobe nevyjadril, napriek tomu, že mu bola aj s výzvou na vyjadrenie doručená.

3. Žalovaný 2/ so žalobou nesúhlasil. V písomnom vyjadrení zo dňa 21.8.2018 uviedol, že žalobkyňa pod pôvodným menom a priezviskom O. P. ako dlžníka uzatvorila dňa 08.04.2008 so Slovenskou sporiteľňou, a.s., Bratislava (ďalej len ako „pôvodný veriteľ“) zmluvu o splátkovom úvere č. XXXXXXXXXX zo dňa 08.04.2008, v znení Dodatku k Zmluve o splátkovom úvere zo dňa 05.09.2013 (ďalej len „Zmluva o úvere“), na podklade ktorej Slovenská sporiteľňa, a.s. poskytla žalobkyňi úver vo výške 28.205,47 Eur (t.j. 850.000,- Sk). Splatenie poskytnutého úveru bolo zabezpečené záložným právom, ktoré bolo zriadené na predmetných nehnuteľnostiach zapísaných na liste vlastníctva číslo XXXX k.ú. E. na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a Mandátnej zmluvy zo dňa 08.04.2008 (ďalej len „Záložná zmluva“) uzatvorenej medzi pôvodným veriteľom ako záložným veriteľom a žalobkyňou ako záložcom. Vklad záložného práva do katastra nehnuteľností zo Záložnej zmluvy bol povolený pod V 1883/08. Pretože si žalobkyňa neplnila svoje záväzky vyplývajúce zo zmluvy o úvere, riadne a včas nesplácala poskytnutý úver, a to napriek výzve pôvodného veriteľa zo dňa 04.02.2015 pristúpil pôvodný veriteľ listom zo dňa 15.04.2015 k vyhláseniu predčasnej splatnosti poskytnutého úveru. Následne pristúpil pôvodný veriteľ k výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby, a to prostredníctvom dražobnej spoločnosti Platíť sa oplatí, s. r. o., avšak k vydraženiu predmetných nehnuteľností nedošlo. Pôvodný veriteľ ako postupca uzavrel so spoločnosťou SIMPLEX Business, s.r.o. (žalovaný 1/) ako postupníkom dňa 21.10.2016 Zmluvu o postúpení pohľadávok, ktorou žalovaný 1/ nadobudol pohľadávku z úverovej zmluvy voči žalobkyňi. Žalovaný 1/ začal z dôvodu omeškania dlžníka výkon záložného práva, a to formou predaja nehnuteľností na dražbe v súlade so zákonom č. 527/2002 Z.z.. Dražobník (žalovaný 2/) zaslal žalobkyňi výzvu na sprístupnenie nehnuteľnosti zo dňa 12.01.2017 a tiež aj zo dňa 20.06.2017. Žalobkyňa vo svojej odpovedi žiadala o zmenu termínu na sprístupnenie nehnuteľnosti s poukazom na svoj nepriaznivý zdravotný stav. Žalovaný 2/ vyšiel žalobkyňi v ústrety a výzvou na sprístupnenie nehnuteľnosti zo dňa 07.07.2017 stanovil nový termín obhliadky na deň 28.07.2017 o 09:00 hod.. Nakoľko sa ale ani v tomto termíne nezrealizovala obhliadka nehnuteľnosti, žalovaný 2/ opätovne žiadal žalobkyňu o sprístupnenie nehnuteľnosti listom zo dňa 19.01.2018, v ktorom stanovil na výber tri možné termíny obhliadky nehnuteľností, a to 31.01.2018, 09.02.2018 alebo 13.02.2018. Listom zo dňa 01.02.2018 opätovne informovala žalobkyňa žalovaného 2/ o nemožnosti nehnuteľnosť sprístupniť pre jej nepriaznivý zdravotný stav. Po vykonaní všetkých zákonom vyžadovaných úkonov boli predmetné nehnuteľnosti v súlade so zákonom úspešne vydražené žalovaným 3/. Žalovaný 2/ pri ohodnocovaní predmetu dražby postupoval v súlade s ustanoveniami zákona č. 527/2002 Z.z.. Žalovaný 2/ v zmysle § 12 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z. zaistil ohodnotenie predmetných nehnuteľností

znaleckým posudkom č. 30/2018 vypracovaným znalcom zapísaným do zoznamu znalcov vedenom Ministerstvom spravodlivosti SR, pod evidenčným číslom 914410. Žalovaný 2/ odbornými znalosťami potrebnými k ohodnoteniu predmetu dražby nedisponuje, pritom nimi disponovať ani nemusí, keďže predmet dražby ohodnocuje príslušný znalec ako odborník na danú činnosť a oblasť, ktorý je zapísaný v príslušnom zozname vedenom Ministerstvom spravodlivosti SR. Medzi zákonné povinnosti dražobníka nepatrí ohodnotenie nehnuteľností či kontrolovanie správnosti záverov znalca v znaleckom posudku. Správnosť záverov znalca sa na základe jeho odborných znalostí predpokladá a znalec je za vyhotovenie riadneho znaleckého posudku odborne zodpovedný. Ak by však aj znalec pri oceňovaní nehnuteľností preukázateľne pochybil a cena určená znaleckým posudkom by bola nesprávna, nie je to dôvodom pre určenie neplatnosti dražby, pretože sa nejedná o porušenie ustanovení zákona o dražbách, ale ide len o dôvod požadovať náhradu škody od znalca, za predpokladu, že sú splnené ostatné zákonné náležitosti pre vznik zodpovednosti znalca za škodu. Uvedené vyplýva z judikatúry súdov, a to z rozsudku Krajského súdu v Prešove zo dňa 28.10.2013 sp. zn. 8Co/59/2013, rozsudku Okresného súdu Kežmarok zo dňa 12.10.2012 sp. zn. 4C/126/2010 a Rozhodnutia Nejvyššího soudu ČR zo dňa 28.01.2009 sp. zn. 21 Cdo 1263/2008. Skutočnosť, že v žalobkyňou predložených inzerátoch realitných kancelárií boli ňou vybrané nehnuteľnosti, odlišné od predmetu dražby (nielen v rozmedzí technického stavu, ale aj umiestnenia a zastavanou plochou), predávané za vyššiu cenu ako bola cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom č. 30/2018 je irelevantná. Realitná kancelária totiž nie je osobou oprávnenou pre posudzovanie hodnoty nehnuteľností, na rozdiel od znalca zapísaného v zozname znalcov vedenom Ministerstvom spravodlivosti SR. Ceny nehnuteľností uvedené na inzerčných portáloch navyše nemusia vychádzať z ich hodnoty určenej znaleckým posudkom, ale len z vôle predávajúceho predat' nehnuteľnosť za stanovenú cenu. K skutočnosti, že predmetné nehnuteľnosti boli znaleckým posudkom č. 69/2017 ohodnotené o sumu 4.900,- Eur vyššiu než v znaleckom posudku č. 30/2018 ako aj k nepoužitiu údajov zo znaleckého posudku č. 24/2008, žalovaný 2/ uviedol, že znalecké posudky boli spísané so značným časovým rozostupom, v rámci ktorého mohlo dôjsť k opotrebovaniu a poškodeniu nehnuteľností ako aj iným zmenám na nehnuteľnostiach a údaje v nich by nemuseli zodpovedať skutočnosti. Skutočnosť, že žalobkyňa má trvalý pobyt v predmete dražby nie je prekážkou uskutočnenia dražby, nakoľko zákon č. 527/2002 Z.z. ju ako prekážku konania dražby v žiadnom zo svojich ustanovení neuvádza. Dražobník má v zmysle zákona o dražbách povinnosť zaistiť ohodnotenie nehnuteľnosti (nie túto ohodnotiť) a túto si riadne splnil zabezpečením znaleckého posudku vypracovaného znalcom ako odborníkom na túto činnosť. Zo strany žalovaného 2/ nedošlo k porušeniu žiadneho ustanovenia zákona č. 527/2002 Z.z. a teda ani § 12 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z. Keďže žalobkyňa predmet dražby nesprístupnila na riadne vykonanie obhliadky predmetu dražby, nastala okolnosť ktorá vylučuje právo žalobkyne domáhať sa vyslovenia neplatnosti dražby. Ak by aj žalobkyňa nehnuteľnosti sprístupnila, a mala nárok domáhať sa vyslovenia neplatnosti dražby, z dôvodu že žalobkyňa neplatnosť záložnej zmluvy nespochybňuje a ani nedošlo k porušeniu žiadneho ustanovenia zákona o dražbách žalovaným 2/, a to ani ustanovenia § 12 ods. 1 prvá veta zákona č. 527/2002 Z.z., nenastala žiadna okolnosť v zmysle § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z, ktorá by bola dôvodom oprávňujúcim žalobkyňu domáhať sa určenia neplatnosti dražby. Ak žalobkyňa nesúhlasila s ohodnotením predmetu dražby znaleckým posudkom, bola oprávnená do desiatich pracovných dní od doručenia znaleckého posudku vzniesť u žalovaného 2/ námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby a prípadne žiadať vyhotoviť znalecký posudok iným znalcom, resp. žalobkyňa tiež mohla žalovanému 2/ predložiť aj znalecký posudok č. 24/2008. Ak tak neurobila, skutočnosť, že s ohodnotením predmetu dražby nesúhlasí nie je v zmysle § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. skutočnosťou oprávňujúcou žalobkyňu požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Preto žiadal žalovaný 2/ žalobu v celom rozsahu zamietnuť.

4. Žalovaný 3/ v písomnom podaní zo dňa 17.9.2014 nesúhlasil s podanou žalobou. Poukázal na to, že priebeh dražby bol osvedčený notárskou zápisnicou a dražba bola úspešná. Keďže predmet dražby nebol sprístupnený na ohliadku dňa 8.3.2018 a dňa 22.3.2018, nebolo možné namietat' znalecky stanovenú hodnotu. Po odovzdaní predmetu dražby dňa 16.5.2018 boli na ňom zistené ďalšie závady. Boli dlhodobou odpojené plyn, elektrika, voda, dom mal popraskané múry, zhnité drevené okná, dvere, zničená a nevhodná elektroinštalácia, popraskané radiátory a potrubia, zvlhnuté a plesnivé celé prízemné poschodie, zatekajúca strecha. V posledných rokoch v dome nebola vykonaná ani základná údržba, čo spôsobilo, že dom v katastrofálnom stave a vyžaduje si kompletnú rekonštrukciu, resp. sanáciu. Preto žalovaný 3/ žiadal, aby súd žalobu zamietol. Vzhľadom k tomu, že žalobkyňa na výzvy dražobníka na sprístupnenie nehnuteľnosti reagovala tým, že predkladala lekárske správy a je predpoklad, že bude i naďalej vykonávať obštrukcie smerujúce k odročovaniu vysporiadania svojich záväzkov, žalovaný 3/ navrhol, aby súd zväžil vykonanie pojednávania v neprítomnosti žalobkyne.

5. V tejto právnej veci bolo nariadené pojednávanie na 3.9.2019, pričom žalovaní 1/, 2/ boli predvolaní z adres ich sídiel evidovaných v obchodnom registri, žalovaný 3/ z adresy evidovanej v Registri obyvateľov SR, a žalobkyňa z adresy v žalobe aj v jej podaní zo dňa 29.10.2018 označenej ako adresy na doručovanie, a to postupom podľa § 106 ods. 1 písm. a/, b/ zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku účinného od 1.7.2016 (ďalej len „CSP“). Žalobkyňa a žalovaný 1/ predvolanie neprevzali, a písomnosť sa považuje podľa § 111 ods. 3 CSP za doručенú v deň jej vrátenia súdu, aj keď sa o zásielke adresáti nedozvedeli. Žalobkyňa a žalovaný 1/ neprítomnosť neospravedlnili, nežiadali o odročenie pojednávania. Preto súd podľa § 180 CSP vykonal pojednávanie v ich neprítomnosti. Žalobkyňa doručila súdu dňa 2.11.2018 podanie v ktorom oznámila, že je práceneschopná od 15.3.2018, čo zdokladovala predloženým potvrdením o dočasnej pracovnej neschopnosti zo dňa 15.3.2018, pričom súd v rámci vlastnej rozhodovacej činnosti zistil, že žalobkyňa sa dňa 20.8.2019 (teda 14 dní pred termínom pojednávania 3.9.2019) osobne zúčastnila pojednávania v právnej veci vedenej na Okresnom súde Trenčín pod sp. zn. 17C 437/2015. V podaní zo dňa 23.8.2019, ktoré bolo do spisu v tejto právnej veci založené po pojednávaní dňa 3.9.2019 žalobkyňa oznamovala, že pokračuje jej práceneschopnosť, avšak doklad o práceneschopnosti nepredložila. Súd mal potom za to, že nebolo preukázané, žeby žalobkyňa bola ku dňu 3.9.2019 práceneschopná a nežiadala ani o odročenie pojednávania vytyčeného na 3.9.2019. Súd teda nezistil prekážku, ktorá by mu v zmysle procesného predpisu bránila spor prejednať a rozhodnúť v neprítomnosti žalobkyne.

6. Súd vykonal dokazovanie oboznámením žaloby, výpisov z LV č. XXXX k.ú. E. zo dňa 7.5.2018, 9.5.2018, potvrdenia o dočasnej práceneschopnosti zo dňa 15.3.2018, zmluvy o splátkovom úvere zo dňa 8.4.2008, oznámenia o postúpení pohľadávky zo dňa 7.11.2016, odpovede žalobkyne zo dňa 1.2.2018, lekárskeho správ ohľadom žalobkyne, fotokópie podacieho lístku zo dňa 2.2.2018, výpisu z internetovej stránky www.nehnuteľnosti.sk, znaleckého posudku č. 24/2008 vypracovaného znalkyňou G. X. W. dňa 2.4.2008, oznámenia o dobrovoľnej dražbe zo dňa 24.9.2015, znaleckého posudku č. 69/2017 vypracovaného znalkyňou G. B. X. dňa 12.4.2017, znaleckého posudku č. 30/2018 vypracovaného G. G. O. dňa 15.2.2018, oznámenia o dobrovoľnej dražbe zo dňa 22.2.2018, listu žalovaného 2/ zo dňa 29.3.2018, notárskej zápisnice sp. zn. N 234/2018, NZ 9720/2018, NCRRS 9896/2018 zo dňa 27.3.2018 vyhotovenej notárkou JUDr. Annou Pčolovou, vyjadrenia žalovaného 2/ zo dňa 21.8.2018, zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 8.4.2008, výzvy Slovenskej sporiteľne, a.s. zo dňa 4.2.2015 na úhradu omeškaných splátok adresovanej žalobkyne, fotokópie neprevzatej zásielky od žalobkyne, oznámenia o vyhlásení mimoriadnej splatnosti úveru zo dňa 15.4.2015, fotokópie neprevzatej zásielky od žalobkyne, potvrdenia o zmluvnom vzťahu zo dňa 4.11.2016, prílohy č. 1 k zmluve o postúpení pohľadávok zo dňa 21.10.2016, oznámenia o začatí výkonu záložného práva zo dňa 12.01.2017, výzvy na sprístupnenie nehnuteľnosti za účelom vykonania jej ohodnotenia zo dňa 12.01.2017, výzvy na sprístupnenie nehnuteľnosti za účelom vykonania jej ohodnotenia zo dňa 20.06.2017, odpovede žalobkyne na výzvu na sprístupnenie nehnuteľnosti za účelom vykonania jej ohodnotenia zo dňa 05.07.2017, výzvy na sprístupnenie nehnuteľnosti za účelom vykonania jej ohodnotenia zo dňa 07.07.2017, doručeníek od žalobkyne, určenia nového termínu obhliadky nehnuteľnosti za účelom vykonania jej ohodnotenia zo dňa 19.01.2018, odpovede žalobkyne na určenie termínu obhliadky nehnuteľností za účelom vykonania jej ohodnotenia zo dňa 01.02.2018, vyjadrenia žalovaného 3/ zo dňa 10.9.2018, výpisu z LV č. XXXX k.ú. E. zo dňa 10.9.2018, zápisnice o odovzdaní a prevzatí predmetu dražby zo dňa 16.5.2018, podania žalobkyne zo dňa 29.10.2018, lekárskej správy zo dňa 16.10.2018, výpisu z č. XXXX k.ú. E. zo dňa 4.6.2019, žiadosti o vytyčenie termínu pojednávania, výpisov z obchodného registra ohľadom žalovaných 1/ a 2/.

7. Žalobkyňa ako dlžník uzavrela dňa 8.4.2008 so Slovenskou sporiteľňou, a.s. ako veriteľom zmluvu o splátkovom úvere č. XXXXXXXXXXXX, na základe ktorej sa Slovenská sporiteľňa, a.s. zaviazala poskytnúť dlžníkovi úver vo výške 850.000 Sk/28.214,83 Eur, a dlžník sa zaviazal úver vrátiť veriteľovi s úrokmi pri úrokovej sadzbe vo výške 6,4% ročne v pravidelných 211 mesačných splátkach vo výške 6.057 Sk/201,06 Eur, zročných vždy do 20. dňa v mesiaci, so splatnosťou prvej splátky dňa 20.5.2008 a konečnou splatnosťou úveru dňa 10.11.2015. Ročná percentuálna miera nákladov je uvedená vo výške 6,99 %. Celkové náklady spojené s úverom sú uvedené vo výške 652.545,10 Sk/21.660,53 Eur. Dlžník sa zaviazal banke uhradiť spracovateľský poplatok v sume 7999 Sk, a hradiť poplatok za správu úveru vo výške 90 Sk mesačne. Dňa 8.4.2008 uzavreli SLSP, a.s. ako záložný veriteľ so žalobkyňou ako záložcom zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a mandátnu zmluvu, na základe ktorej bolo

zriadené záložné právo v prospech SLSP, a.s. na nehnuteľnostiach vo vlastníctve žalobkyne zapísaných na liste vlastníctva číslo XXXX k.ú. E. za účelom zabezpečenia splatenia poskytnutého úveru.

8. SLSP, a.s. výzvou zo dňa 4.2.2015 vyzvala žalobkyňu, aby v lehote 15 dní od doručenia výzvy uhradila banke omeškané splátky ku dňu 4.2.2015 vo výške 3.879,37 Eur titulom úverovej zmluvy, a upozornila žalobkyňu na možnosť mimoriadneho zosplatnenia úveru. Z fotokópie neprevzatej poštovej zásielky vyplýva, že si ju žalobkyňa neprevzala v odbernej lehote. Z oznámenia SLSP, a.s. o vyhlásení mimoriadnej splatnosti úveru adresovaného žalobkyňi zo dňa 15.4.2015 bolo zistené, že SLSP, a.s. úver dňa 14.4.2015 na základe bodu 8.1. písm. a/ obchodných podmienok zosplatnila pre porušenie zmluvy žalobkyňou. Oznámenie bolo žalobkyňi zasielané na jej adresu pobytu uvedenú v zmluve o úvere a neprevzala si ho v odbernej lehote.

9. Z potvrdenia o zmluvnom vzťahu zo dňa 4.11.2016 podpísaného SLSP, a.s. a žalovaným 1/ , prílohy č. 1 k Zmluve o postúpení pohľadávok súd zistil, že dňa 21.10.2016 uzavrela spoločnosť Slovenská sporiteľňa, a.s. ako postupca so žalovaným 1/ ako postupníkom zmluvu o postúpení pohľadávok a predmetom postúpenia bola aj pohľadávka voči žalobkyňi zo zmluvy č. úvere č. XXXXXXXXXXXX s príslušenstvom a všetkými právami spojenými s pohľadávkou, vrátane práv zo zabezpečenia pohľadávky.

10. Žalovaný 1/ listom zo dňa 12.01.2017 oznámil žalobkyňi začatie výkonu záložného práva na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a mandátnej zmluvy zo dňa 08.04.2008, a to predajom zálohu na dobrovoľnej dražbe. Oznámenie bolo žalobkyňi doručené dňa 30.1.2017.

11. Z oznámenia o dobrovoľnej dražbe č. XXXXXXXXXXXX zo dňa 22.2.2018 vyplýva, že žalovaný 2/ ako dražobník na návrh žalovaného 1/ ako navrhovateľa dražby oznámil konanie prvého kola dražby na Notárskom úrade notárky JUDr. Anny Pčolovej dňa 27.3.2018 o 11,00 hod s vymedzením predmetu dražby (dom s pozemkami zapísané na LV č. XXXX k.ú. E.), pričom oznámenie o dražbe obsahuje opis predmetu dražby, jeho stavu s poznámkou, že nebol sprístupnený na ohliadku, údaje o dátumoch plánovaných ohliadok, o právach a záväzkoch viaznucich na predmete dražby, o spôsobe stanovenia ceny predmetu dražby (na základe znaleckého posudku č. 30/2018 zo dňa 15.2.2018 vypracovaného znalcom G.. G. O.) vrátane uvedenia najnižšieho podania v sume 38.400 Eur, minimálneho prihodenia, výške dražobnej zábezpeky, údaje o spôsobe zloženia dražobnej zábezpeky, o účastníkoch dražby, ďalej upravovalo podmienky úhrady ceny dosiahnutej vydražením, podmienky nadobudnutia vlastníckeho práva k predmetu dražby, podmienky odovzdania predmetu dražby vydražiteľovi, ako aj poučenie o práve podať žalobu o neplatnosť dražby.

12. Priebeh dobrovoľnej dražby bol osvedčený notárskou zápisnicou N 234/2018, NZ 9720/2018, NCRRS 9896/2018 zo dňa 27.3.2018 spísanou notárkou JUDr. Annou Pčolovou, z ktorej vyplýva, že najnižšie podanie bolo stanovené na sumu 38.400 Eur podľa znaleckého posudku č. 30/2018 zo dňa 15.2.2018 vypracovaného znalcom G.. G. O., pričom najnižšie podanie nebolo účastníkmi urobené, a po jeho znížení na 37.400 Eur bolo urobené podanie vo výške 37.400,- Eur účastníkom č. 3 (žalovaným 3/), ktorému licitátor udelil príklep. Na základe uvedeného je na LV č. XXXX k.ú. E. ako vlastníak predmetných nehnuteľností zapísaný žalovaný 3/.

13. Právny zástupca žalovaného 2/ na pojednávaní žiadal žalobu ako nedôvodnú zamietnuť. Poukázal na to, že žalobkyňa neposkytovala záložnému veriteľovi súčinnosť v zmysle Občianskeho zákonníka. Nesprístupnila nehnuteľnosti za účelom ich ohliadky na ich ohodnotenie, čím porušila svoje povinnosti v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z.. Žalovaný 2/ poskytol žalobkyňi viacero náhradných termínov na sprístupnenie nehnuteľností za účelom ich ohliadky znalcom na ich ohodnotenie.

14. Žalovaný 3/ žiadal na pojednávaní žalobu zamietnuť.

15. Podľa § 12 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov v znení účinnom v čase konania dobrovoľnej dražby (ďalej len „zákon č. 527/2002 Z.z.“) 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 3) alebo ak je vlastníkom predmetu dražby územný samosprávny celok alebo orgán štátnej správy, musí byť cena

predmetu dražby určená znaleckým posudkom, 11a) ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako šesť mesiacov. Znalec ohodnotí aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny.

16. Podľa § 12 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. 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.

17. Podľa § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

18. Podľa § 12 ods. 4 zákona č. 527/2002 Z.z. Ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, dražobník zašle vlastníčkovi predmetu dražby znalecký posudok, 11a) a to najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby.

19. Podľa § 12 ods. 5 zákona č. 527/2002 Z.z. 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 vlastníčkovi predmetu dražby písomnú odpoveď. Ak vlastníčok predmetu dražby žiada vyhotoviť nový znalecký posudok, zabezpečí dražobník znalecký posudok bezodkladne do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti od iného znalca.

20. Podľa § 12 ods. 6 zákona č. 527/2002 Z.z. Na účely ohodnotenia predmetu dražby sa použije znalecký posudok podľa odsekov 1, 3 alebo 5, ktorým bola určená vyššia všeobecná hodnota predmetu dražby.

21. Podľa § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. 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 vlastníčok 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).

22. Podľa § 21 ods. 4 zákona č. 527/2002 Z.z. Účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby podľa odseku 2 sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastníčok a dotknutá osoba podľa odseku 2.

23. Podaná žaloba smeruje k určeniu právnej skutočnosti, t.j. neplatnosti dražby. V zmysle § 137 písm. d/ CSP je takáto žaloba prípustná len v prípade, ak jej existenciu predpokladá osobitný predpis. V danom prípade možnosť podať žalobu o neplatnosť dobrovoľnej dražby stanovuje priamo ustanovenie § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z.. Je teda daná procesná prípustnosť tejto žaloby.

24. Je splnená aj procesná podmienka úplného okruhu účastníkov konania. Ustanovenie § 21 ods. 4 zákona č. 527/2002 Z.z. zakladá pre konanie o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby nerozlučné procesné spoločenstvo. V takomto konaní musia byť jeho účastníkmi navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastníčok a dotknutá osoba podľa odseku 2. Z listín vyplynulo, že dražbu navrhol žalovaný 1/, dražbu vykonal žalovaný 2/, nehnuteľnosť vydražil žalovaný 3/ a žalobkyňa je predchádzajúca vlastníčka vydražených nehnuteľností.

25. Dražba, na ktorej bol žalovanému 3/ udelený príklep, a tým vydražené nehnuteľnosti žalobkyne bola uskutočnená dňa 27.3.2018, pričom žalobkyňa podala žalobu na súde dňa 10.5.2018. Žalobkyňa tak svoj nárok žalobou uplatnila v zmysle § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. pred uplynutím zákonnej prekluzívnej lehoty 3 mesiacov počítanej od udelenia príklepu na dražbe.

26. Súd poukazuje na to, že v sporovom konaní sa uplatňuje prejednacía zásada vyplývajúca z čl. 8 CSP ako aj § 150 CSP. Strany sporu sú povinné označiť skutkové tvrdenia dôležité pre rozhodnutie vo veci a podprieť svoje tvrdenia dôkazmi. To znamená, že sporové strany majú jednak povinnosť tvrdenia, jednak dôkaznú povinnosť. Skutočnosť, že určitý účastník je nositeľom dôkazného bremena znamená, že ak sa ním tvrdená skutočnosť nepreukáže, má sa za to, že nenastala. Následkom nesplnenia si týchto povinností je vydanie nepriaznivého rozhodnutia pre stranu, ktorá svoje tvrdenia relevantne nepreukázala (rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3MCdo 6/2010 zo dňa 22.9.2010). Prejednací princíp teda spočíva v tom, že tvrdiť skutočnosti rozhodné pre posúdenie daného prípadu a navrhovať a predkladať dôkazy pre tieto skutočnosti je zásadne vecou strán sporu, na ktorých spočíva hlavná zodpovednosť za zhromaždenie skutkového podkladu potrebného pre rozhodnutie vo veci samej. Povinnosť tvrdenia a povinnosť dôkazná zaťažuje každú stranu sporu, a v prípade jej nesplnenia, súd žalobu zamietne.

27. S poukazom na uvedené súd preskúmal skutkové okolnosti tvrdené žalobkyňou, ktoré podľa nej mali zakladať neplatnosť dobrovoľnej dražby vykonanej dňa 27.3.2018.

28. Z vykonaného dokazovania bolo preukázané, že dňa 27.3.2018 sa uskutočnila dobrovoľná dražba, na základe ktorej dom s pozemkami, ktoré patrili žalobkyni vydražil žalovaný 3/ za 37.400 Eur. Dobrovoľná dražba bola vykonaná na základe zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 8.4.2008, ktorým bola zabezpečená pohľadávka veriteľa SLSP, a.s. voči žalobkyni ako dlžníčke zo zmluvy o úvere č. XXXXXXXXXXXX zo dňa 8.4.2008. Úver bol bankou predčasne zosplatnený ku dňu 14.4.2015 z dôvodu omeškania s úhradou splátky úveru presahujúceho 3 mesiace s tým, že predtým banka upozornila žalobkyňu na možnosť predčasného zosplatnenia úveru v zmysle § 53 ods. 9 Občianskeho zákonníka.

29. Žalovaný 1/ nadobudol právo domáhať sa uspokojenia pohľadávky zo zmluvy o úvere od žalobkyne, pretože z predloženého potvrdenia o zmluvnom vzťahu zo dňa 4.11.2016 a výňatku z prílohy č. 1 k zmluve o postúpení pohľadávok bolo preukázané, že žalovaný 1/ v zmysle § 524 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka nadobudol pohľadávku z predmetnej úverovej zmluvy od pôvodného veriteľa SLSP, a.s. spolu so záložným právom plynúcim zo zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX k.ú. E.. Ďalej mal súd za preukázané, že pred uzavretím zmluvy o postúpení pohľadávok vyzvala uvedená banka v zmysle § 92 ods. 8 zákona č. 483/2001 Z.z. o bankách žalobkyňu na splnenie omeškaných splátok zo zmluvy o úvere v celkovej výške 3.879,37 Eur (zahŕňajúce viac ako tri mesačné splátky úveru) a to výzvou zo dňa 4.2.2015, ktorú odoslala poštou na adresu žalobkyne uvedenú v zmluve o úvere, následne banka úver predčasne zosplatnila a zároveň bolo preukázané, že v tom čase bola žalobkyňa v omeškaní s úhradou splátok úveru evidovaných veriteľom presahujúcim 90 kalendárnych dní. Boli tým naplnené podmienky vyžadované § 92 ods. 8 zákona č. 483/2001 Z.z. o bankách pre platné postúpenie pohľadávky banky na tretiu osobu.

30. Žalobkyňou tvrdené skutočnosti, že úver č. XXXXXXXXXXXX (pre uspokojenie ktorého sa konala dobrovoľná dražba), poskytnutý žalobkyni od Slovenskej sporiteľne, a.s. na základe úverovej zmluvy zo dňa 8.4.2008 bol bráný žalobkyňou v tiesni po ťažkom ublížení na zdraví, v čase uzavretie úverovej zmluvy bola žalobkyňa rok práceneschopná, a peňažné prostriedky potrebovala na úhradu nákladov v domácnosti, živobytie, zdravotné pomôcky, nemajú žiaden vplyv na platnosť uskutočnenej dobrovoľnej dražby. Motív dlžníka pre vzatie úveru, a použitie poskytnutých peňažných prostriedkov dlžníkom nemajú v tomto smere žiadnu relevanciu. Žalobkyňa netvrdila, žeby jej bol úver poskytnutý za nápadne nevýhodných podmienok, a žeby od úverovej zmluvy odstúpila.

31. Súd nezistil žiadne pochybenie pri zabezpečení znaleckého ohodnotenia predmetu dražby žalovaným 2/. Žalovaný 2/ splnil svoju povinnosť v zmysle § 12 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z., pretože zaistil ohodnotenie predmetu dražby znalcom z odboru stavebníctvo odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností Ing. G. O., ktorý vypracoval dňa 15.2.2018 znalecký posudok č. 30/2018, ktorým bola stanovená všeobecná hodnota nehnuteľností a z ktorého znaleckého posudku sa vychádzalo pri dražbe nehnuteľností. Posudok bol vypracovaný znalcom, ktorý je zapísaný do zoznamu znalcov vedeného Ministerstvom spravodlivosti SR pre príslušný znalecký odbor a odvetvie. Znalecký posudok má všetky nevyhnutné zákonné náležitosti, a to úvodnú časť, posudok, záver, znaleckú doložku. Znalec v posudku vysvetlil, že pri vypracovaní posudku vychádzal z výpisu z listu vlastníctva, kópie katastrálnej mapy, z kolaudačného rozhodnutia ohľadom stavby domu, pôdorysu oboch podlaží rodinného domu s tým,

že nehnuteľnosť nebola sprístupnená za účelom vykonania jej ohliadky dňa 13.2.2018 a preto popis technického riešenia rodinného domu je len informatívny, nemusí zodpovedať skutočnosti. Za použitia metódy polohovej diferenciacie stanovil znalec všeobecnú hodnotu rodinného domu súp. č. XXX a s pozemkami parcela registra „C“ č. XXXX/X Zastavané plochy a nádvorja o výmere 120 m², parcela registra „C“ č. XXXX/X záhrady o výmere 600 m², parcela registra „C“ č. XXXX/X záhrady o výmere XXX m² na sumu 38.400 Eur. Žalobkyňa nepreukázala, že všeobecná hodnota nehnuteľností bola ku dňu konania dražby oveľa vyššia než ju stanovil znalec G.. G. O. v posudku č. 30/2018. Znalecký posudok č. 24/2008 znalkyne Ing. X. W. zo dňa 2.4.2008, znalecký posudok č. 197/2015 znalca Ing. Y. L. zo dňa 30.8.2015, znalecký posudok č. 69/2017 znalkyne Ing. B. X. zo dňa 31.1.2017, na ktoré poukazovala žalobkyňa a v ktorých bola stanovená vyššia všeobecná hodnota predmetného domu s pozemkami boli vypracované viac ako 6 mesiacov pred konaním dražby, teda boli v deň konania dražby staršie ako 6 mesiacov a preto s poukazom na ustanovenie § 12 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z. nemohli byť použité na stanovenie všeobecnej hodnoty dražených nehnuteľností. Uvedené znalecké posudky, na ktoré poukazovala žalobkyňa vzhľadom na časový odstup ich vypracovania od dátumu konania dražby zrejme nezodpovedajú všeobecnej hodnote v mieste a čase konania dražby. Žalobkyňa nepredložila iný znalecký posudok, ktorý by bol vypracovaný v období 6 mesiacov pred dražbou alebo v období bezprostredne nasledujúcom po dražbe a v ktorom by znalec z príslušného znaleckého odboru a odvetvia stanovil vyššiu všeobecnú hodnotu nehnuteľností než táto bola stanovená v posudku č. 30/2018 znalca G.. G. O.. Na všeobecnú hodnotu stavby má vplyv aj jej technický stav a opotrebenie, pričom žalovaný 3/, ktorý predmet dražby prevzal dňa 16.5.2018 zistil, že stavba rodinného domu je v katastrofálnom stave z dôvodu zanedbania základnej údržby. Žalobkyňa netvrdila, žeby zabezpečovala pravidelnú údržbu domu, čím by mohla predísť nadmernému opotrebeniu domu, netvrdila ani, žeby vložila investície do domu, čo by mohlo mať za následok zvýšenie hodnoty domu. Ani žalobkyňou predložené výňatky z inzerátov z internetu o ponuke na predaj iných nehnuteľností, v ktorých boli uvedené vyššie ponúkané ceny nehnuteľností rodinných domov s pozemkami v obci Omšenie nepreukazujú, že dražené nehnuteľnosti mali v čase konania dražby vyššiu všeobecnú hodnotu. Inzeráty sú síce z apríla a mája 2018, teda časového obdobia bezprostredne nasledujúceho po dátume konania dražby, avšak nie je zjavné, či sa jedná o nehnuteľnosti porovnateľné s vydraženými nehnuteľnosťami, najmä pokiaľ ide o dom čo do jeho technického stavu, miery opotrebenia a pod. Súd v tejto súvislosti zdôrazňuje, že všeobecnou hodnotou veci je hodnota, za ktorú možno vec obdobnej kvality a kvantity kúpiť v rozhodnom mieste a čase. Nemožno pritom zabúdať na to, že ide iba o ponuky na predaj, a nie je zjavné, či skutočne boli nehnuteľnosti predané za cenu ponúkanú predávajúcim, ktorá býva väčšinou značne nadhodnotená. Súd odkazuje na uznesenie Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 20Cdo 1083/2005 <<http://merit.slv.cz/20Cdo1083/2005>> zo dňa 17.8.2005, v zmysle ktorého až samotný výsledok dražby môže odpovedať na otázku, akú má nehnuteľnosť hodnotu, za ktorú môže byť predaná. Ak je trhová cena nehnuteľnosti vyššia než cena uvedená v oznámení o dražbe, potom sa táto skutočnosť prejaví pri samotnej dražbe. Súd ďalej poukazuje na rozhodnutie Krajského súdu v Banskej Bystrici sp. zn. 13Co/49/2012 <<http://merit.slv.cz/13Co/49/2012>>, zo dňa 27.3.2012, podľa ktorého cena sa generuje na dražbe a cena zistená znalcom je len procesným podkladom pre dražobníka. Ďalej súd zdôrazňuje, že pokiaľ žalobkyňa nesúhlasila s ohodnotením predmetu dražby na základe znaleckého posudku G.. G. O., mala možnosť v zmysle § 12 ods. X zákona č. 527/2002 Z.z. do desiatich pracovných dní od doručenia znaleckého posudku vzniesť u dražobníka námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby a žiadať vyhotoviť znalecký posudok iným znalcom. Žalobkyňa netvrdila, žeby v zákonom stanovenej prepadnej lehote žiadala od žalovaného 2/ ako dražobníka zabezpečiť vypracovanie znaleckého posudku iným znalcom, a pokiaľ by toto právo využila, v takomto prípade by bolo povinnosťou žalovaného 2/ zabezpečiť znalecké ocenenie predmetu dražby iným znalcom a podľa § 12 ods. 6 zákona č. 527/2002 Z.z. by sa na účely ohodnocovania predmetu dražby použil znalecký posudok, ktorým bola určená vyššia všeobecná hodnota predmetu dražby. Uvedené zákonné pravidlo má za cieľ prispieť k nezávislému a nestrannému ohodnoteniu predmetu dražby. Z ustanovenia § 12 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách vyplýva povinnosť vlastníka predmetu dražby poskytnúť na predchádzajúcu výzvu dražobníka súčinnosť na vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, na ohliadku predmetu dražby, teda sprístupniť na tento účel predmet dražby znalcom. Z výziev na sprístupnenie nehnuteľnosti za účelom vykonania jej ohodnotenia zo dňa 12.01.2017, 20.06.2017, 07.07.2017, doručeníek od žalobkyne a určenia nového termínu ohliadky nehnuteľnosti za účelom vykonania jej ohodnotenia zo dňa 19.01.2018 bolo preukázané, že žalovaný 2/ ako dražobník zasielal žalobkyni ako vlastníčka držiteľke predmetu dražby viackrát rôzne termíny na vykonanie ohliadky nehnuteľností s možnosťou výberu viacerých termínov s tým, že žalobkyňa v odpovedi zo dňa 1.2.2018 žalovanému 2/ na jeho poslednú výzvu na sprístupnenie nehnuteľností zo

dňa 19.1.2018, v ktorej boli stanovené možné termíny ohliadok na 31.1.2018, 9.2.2018, 13.2.2018 odpovedala tak, že žalobkyni jej zdravotný stav neumožňuje sprístupniť predmetné nehnuteľnosti. Z potvrdenia o dočasnej pracovnej neschopnosti zo dňa 15.3.2008 bolo preukázané, že žalobkyňa bola práceneschopná až od 15.3.2018, teda až potom ako bol zo strany žalovaného 2/ vykonaný posledný pokus o sprístupnenie nehnuteľností. Pokiaľ bola žalobkyňa skutočne chorá, mohla na sprístupnenie nehnuteľností splnomocniť inú osobu, čo však nespravila. Preto vzhľadom na uvedené skutočnosti súd uzavrel, že skutočnosť, že znalec G.. G. O. pri ohodnocovaní nehnuteľností neobhliadol dom zvnútra, ale nehnuteľnosti ocenil za pomoci iných dostupných dokladov ide v plnej miere na ťarchu žalobkyne, ktorá nehnuteľnosti na základe riadnych a včasných výziev žalovaného 2/ znalcovi G.. G. O. na ich ohliadku a ohodnotenie nesprístupnila a porušila tým svoju zákonnú povinnosť. Je celkom zjavne neopodstatnená aj výhrada žalobkyne, že znalec G.. O. neohodnotil správne závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva nezaniknú, keďže jednak žalobkyňa neuniesla bremeno tvrdenia v tomto smere, lebo nevysvetlila, aké závady mala na mysli, a jednak súd poukazuje na to, že ust. § 12 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z. prikazuje znalcovi ohodnotiť právne závady v podobe vecných bremien, ktoré v zmysle § 30 zákona č. 527/2002 Z.z. po udelení príklepu na dražbe a prechodu vlastníctva na vydražiteľa nezanikajú, avšak z výpisu z listu vlastníctva č. XXXX k.ú. E. je zrejmé, že na dražených nehnuteľnostiach neboli zapísané žiadne takéto práva vyplývajúce z vecného bremena. Nie je dôvodná ani námietka žalobkyne, že SLSP, a.s. mala v držbe znalecký posudok č. 24/2008 vypracovaný G.. X. W. dňa 2.4.2008, ktorý bol vypracovaný po vykonaní ohliadky predmetných nehnuteľností, a žalovaný 2/ mal pri zabezpečovaní ohodnotenia nehnuteľností z údajov tohto znaleckého posudku vychádzať, keďže mal k nim voľný prístup. Žalobkyňa totiž nepreukázala, že žalovaný 2/ ako dražobník mal v dispozícii znalecký posudok č. 24/2008 vypracovaný G.. X. W. dňa 2.4.2008. Z vyjadrenia žalovaného 2/, keď uviedol, že tento znalecký posudok mu mohla predložiť sama žalobkyňa vyplýva, že tento znalecký posudok žalovaný 2/ v čase zabezpečovania ohodnotenia predmetu dražby nemal v dispozícii. Žalobkyňa potom musí znášať následok spočívajúci v tom, že nehnuteľnosti boli znalcom ohodnotené bez ohliadky na základe dokladov, ktoré mal v dispozícii dražobník s tým, že z obsahu znaleckého posudku č. 30/2018 vyplýva, že znalec vychádzal z relevantných dostupných dokladov, a to z výpisu z listu vlastníctva, kópie katastrálnej mapy, kolaudačného rozhodnutia, pôdorysu oboch podlaží, fotodokumentácie a ďalších dokladov uvedených ako prílohy k znaleckému posudku č. 30/2018. Uvedený záver má základ v ustanovení § 12 ods. 4 zákona č. 527/2002 Z.z., podľa ktorého ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

32. Skutočnosti, že žalobkyňa bola v čase konania dražby práceneschopná a že mala v predmetnom draženom rodinnom dome nahlásený trvalý pobyt nespôsobujú neplatnosť dobrovoľnej dražby, pretože zákon č. 527/2002 Z.z. nevylučuje vykonanie dobrovoľnej dražby v takýchto situáciách.

33. Žalobkyňa v žalobe netvrdila žiadne iné relevantné skutkové okolnosti, z ktorých by vyplývalo porušenie zákona a ktoré by zakladali neplatnosť dobrovoľnej dražby.

34. Preto súd po vyhodnotení vykonaného dokazovania dospel k záveru, že skutkové okolnosti tvrdené žalobkyňou v žalobe nemajú za následok neplatnosť dobrovoľnej dražby a výrokom I. žalobu ako nedôvodnú zamietol.

35. Podľa § 255 ods. 1 CSP Súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

36. Žaloba bola zamietnutá v celom rozsahu. Preto žalovaným 1/ až 3/ vzniklo podľa ust. § 255 ods. 1 CSP právo na náhradu trov konania plnom rozsahu. Vzhľadom na zásadu úspechu súd výrokom II. Priznal žalovaným 2/, 3/ nárok na náhradu trov konania voči žalobkyni v rozsahu 100% s tým, že o výške náhrady trov konania súd rozhodne podľa § 262 ods. 2 CSP po právoplatnosti rozsudku samostatným uznesením. Keďže si žalovaný 1/ náhradu trov konania proti žalobkyni neuplatnil a zo spisu mu vznik trov konania ani nevyplýva, súd žalovanému 1/ proti žalobkyni náhradu trov konania výrokom III. nepriznal.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia prostredníctvom Okresného súdu Trenčín na Krajský súd v Trenčíne v 2 vyhotoveniach.

Podľa § 127 ods. 1 CSP v odvolaní treba uviesť tieto všeobecné náležitosti: ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, a musí byť podpísané a datované. Odvolanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a príloh tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto podanie urobil.

Podľa § 363 CSP 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).

Podľa § 365 CSP odvolanie možno odôvodniť len tým, že

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

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie.