

Súd: Okresný súd Lučenec
Spisová značka: 13Csp/30/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6619201719
Dátum vydania rozhodnutia: 15. 08. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ján Šulaj
ECLI: ECLI:SK:OSLC:2019:6619201719.5

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Lučenec sudcom JUDr. Jánom Šulajom v spore žalobcu:

X/ P. G. K., narodená XX.XX.XXXX, trvale bytom Z. C. XXX/XX, XXX XX E., štátny občan SR,

X/ C.. A. K., narodený XX.XX.XXXX, trvale bytom Z. C. XXX/XX, XXX XX E., štátny občan SR,

proti žalovaným:

1/ Tatra banka, a.s., so sídlom Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava, IČO: 00 686 930,

2/ Dražby a reality Pamaša, s.r.o., so sídlom Kalvínske námestie 2, 934 01 Levice, IČO: 36 706 655, v zastúpení JUDr. Ľuboš Noskovič, advokát, so sídlom Líščie nivy 7, 821 08 Bratislava, IČO: 42 269 695,

3/ Priška s.r.o., so sídlom Boľkovce 218, 984 01 Lučenec, IČO: 47 076 208, v zastúpení JUDr. Bronislava Garajová, advokátka, so sídlom Železničná 291, 987 01 Poltár, IČO: 37 958 623,

o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, takto

rozhodol:

I. Žaloba žalobcov v 1. a 2. rade o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Kalinovo, obec Kalinovo, okres Poltár zapísané na Liste vlastníctva číslo 163 vedenom Okresným úradom Poltár, katastrálny odbor, a to rodinný dom číslo súpisné 240 postavený na parcele pozemku parcelné číslo 353/3, hospodárska budova súpisné číslo 2400 postavená na pozemku parcelné číslo 353/2, hospodárska budova súpisné číslo 2400 postavená na pozemku parcelné číslo 353/4, pozemok parcela registra „CKN“ parcelné číslo 353/1, pozemok „CKN“ parcela číslo 353/2, pozemok „CKN“ parcela číslo 353/3, pozemok „CKN“ parcela číslo 353/4 a určenie, že žalobcovia v 1. a 2. rade sú výlučnými vlastníckmi tejto nehnuteľnosti sa z a m i e t a .

II. Žalobcovia 1/, 2/ sú p o v i n n í spoločne a nerozdielne nahradiť žalovaným v 1., 2. a 3. rade trovy konania každému osobitne v rozsahu 100 %, vo výške ako bude rozhodnuté osobitným uznesením vyšším súdnym úradníkom.

odôvodnenie:

1. Žalobcovia 1/, 2/ sa žalobou zo dňa 09.04.2019 domáhali určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby, pričom uviedli, že zorganizovaná dobrovoľná dražba, príklep licitátora na dobrovoľnej dražbe, záložná zmluva, zmluva o dražbe uzavretá medzi navrhovateľom dražby a dražobníkom, sú neplatné právne úkony s poukazom na ustanovenie § 37, § 39, § 49 Občianskeho zákonníka a konanie žalovaných je konaním v rozpore s verejným poriadkom a demokratickými princípmi právneho štátu.

2. Žalobcovia sú vlastníckmi predmetu dražby, podľa zákona o dobrovoľných dražbách sú v postavení „predchádzajúcich vlastníckov“, nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území E., obec E., okres Poltár, zapísanej na LV č. XXX, a to rodinný dom súp. číslo XXX, postavený na pozemku parc. č. XXX/ X, hospodárska budova súp. číslo XXXX postavená na pozemku parc. č. XXX/X a hospodárska budova súp. číslo XXXX postavená na pozemku parc. č. XXX/X, pozemok - parcela registra „C“ KN parc. č. XXX/ X, pozemok - „C“ KN parc. č. XXX/X, pozemok - „C“ KN parc. č. XXX/X, pozemok - „C“ KN parc. č. XXX/

X vo vlastníctve P. G. K., nar. XX.XX.XXXX a C.. A. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom Z. C. XXX/XX, XXX XX E., v spoluvlastníckom podiele 1/1.

3. Dňa 29.10.2015 sa konala dražba, pričom miestom konania dražby bol Hotel Atóm, ul. Sv. Michala 4, Levice. Dobrovoľná dražba začala o 11:30 hod. Notár Hörömpöliová Yvlin JUDr. spísal notársku zápisnicu H. XXX/XXXX, H. XXXXX/XXXX, H. XXXXX/XXXX.

4. Žalobcovia v žalobe okrem iného poukazujú, že:

- pohľadávka nie je splatná;
- navrhovateľ, dražby nebol oprávnený navrhnuť vykonanie dražby;
- znalecký posudok bol vyhotovený v rozpore so zákonom;
- dražba prebehla spôsobom, ktorý odporuje zákonu; akákoľvek iná formálna alebo procesná vada dražby.

5. Znalecký posudok č. 56/2015, ktorý slúžil na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti evidovanej na LV č. XXX, k.ú. a obec Kalinovo, okres Poltár:

a) rodinný dom súp. číslo XXX, postavený na pozemku parc. č. XXX/X, hospodárska budova súp. číslo XXXX postavená na pozemku parc. č. XXX/X a hospodárska budova súp. číslo XXXX postavená na pozemku parc. č. XXX/X

b) pozemok - parcela registra „C“ KN parc. č. XXX, druh pozemku: záhrady o výmere 682 m², pozemok - parcela registra „C“ KN parc. č. XXX/X, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 592 m², pozemok - parcela registra „C“ KN parc. č. XXX/X, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 60 m², pozemok - parcela registra „C“ KN parc. č. XXX/X, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 105 m², pozemok - parcela registra „C“ KN parc. č. XXX/X, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 216 m²

bol vyhotovený znalcom z odboru Stavebníctvo: Odhad hodnoty nehnuteľnosti, Ing. A. E., so sídlom H. O. X, XXX XX C. C., ev. č. XXXXXX v rozpore so zákonom.

6. Znalecký posudok č. 56/2015 zo dňa 24.08.2015 (objednávka zo dňa 20.07.2015) obsahuje zavádzajúce informácie pre budúcich záujemcov o dražbu nehnuteľnosť. predmet dražby, a tým im bola nepriamo spôsobená škoda.

7. Konkrétne sa jedná o tieto skutočnosti:

1) obhliadka, zameranie a zakreslenie nehnuteľnosti dňa 06.08.2015 - tento úkon nebol zo strany znalca vykonaný, nakoľko obhliadka predmetnej nehnuteľnosti bola vykonaná len z ulice bez prístupu do nehnuteľnosti

2) fotodokumentácia dňa 06.08.2015 - fotodokumentácia vykonaná len z ulice bez prístupu do nehnuteľnosti

3) znalec sa jasne v znaleckom posudku vyjadril, že podkladom pre stanovenie znaleckého posudku bola predošlá dokumentácia vyhotovená Ing. C., bytom E. a napriek tomu stanovená všeobecná hodnota predmetnej nehnuteľnosti bola o 50.670,- € nižšia

8. Tieto nepravdivé skutočnosti znalec tvrdí a uvádza v predmetnom znaleckom posudku bez obhliadky nehnuteľnosti a znalecký posudok stanovoval len na základe vonkajšej obhliadky spoza brány, a teda svojim konaním naplnil znaky skutkovej podstaty trestného činu podľa § 347 ods. 1 písm. b) zákona č. 300/2005 Z.z. (Trestný zákon).

9. Práve z tohto dôvodu žalobcovia podali dňa 09.04.2019 trestné oznámenie na príslušnej Okresnej prokuratúre, a to pre podozrenie zo spáchania trestného činu Nepravdivý znalecký posudok, tlmočnický úkon a prekladateľský úkon podľa § 347 Trestného zákona.

10. Žalobcovia majú za to, že podstatou dobrovoľnej dražby v zmysle platnej právnej úpravy je dohoda vlastníka veci s dražobníkom o dražbe určitého predmetu. Dobrovoľnú dražbu sa teda odvíja od predchádzajúceho úkonu vlastníka, ktorý dáva súhlas na budúce speňaženie určitého svojho majetku. Vyhlásenie záložného veriteľa o pravosti, sume a splatnosti pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva, nie je dôvodom, pre ktorý sa dobrovoľná dražba vykonáva, ale iba jedným z jej predpokladov. V tomto prípade žalobcovia absolútne nesúhlasili s predajom nehnuteľnosti na

dobrovoľnej dražby, t.j. nie sú a ani neboli naplnené všetky predpoklady k tomu, aby bol uskutočnený predaj zálohu formou dobrovoľnej dražby.

11. Žalobcovia majú za to, že pri nariadení dobrovoľnej dražby došlo k porušeniu zákona, nakoľko iba vlastník nehnuteľnosti môže podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby. Žalobcovia nikdy nepreviedli vlastníctvo nehnuteľnosti na navrhovateľa dražby, preto nehnuteľnosť nemohla byť prevedená na ďalšie subjekty a nemohlo sa vlastníctvo k nehnuteľnosti nadobudnúť ani vydržaním, lebo „by to bolo v rozpore s účelom zákona č. 138/1991 Zb.“.

12. Z uvedeného vyplýva, že nevlastník nehnuteľnosti nemôže previesť vlastníctvo na iného, ak sám nie je vlastník. S poukazom na uvedené neboli splnené podmienky na vykonanie dobrovoľnej dražby, a teda dobrovoľná dražba nie je platná. K nadobudnutiu vlastníctva nestačí kumulatívne splnenie dvoch právnych skutočností, a to príklep na dobrovoľnej dražbe a uhradenie kúpnej ceny. K nadobudnutiu vlastníctva je potrebný právny úkon, ktorým je prejavenie vôle vlastníka previesť svoje právo na iného, a to určite, zrozumiteľne, slobodne a vážne pričom sa táto vôľa nedá nahradiť žiadnym iným spôsobom a už vôbec nie kumulatívnym splnením dvoch právnych skutočností.

13. Je predsa nemysliteľné a spoločensky nežiaduce, aby takýmto právnym úkonom ako je dobrovoľná dražba bez súhlasu vlastníka došlo platne k prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti. Taký právny úkon je teda absolútne neplatný v zmysle § 37 ods. 1 i v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka a vzhľadom na zásadu platnú pri prevodoch nehnuteľností, podľa ktorej nikto nemôže previesť viac práv než má sám. Navrhovateľ dobrovoľnej dražby sa nikdy nestal vlastníkom predmetných nehnuteľností a nemal právo dotknuté nehnuteľnosti previesť na tretiu osobu.

14. S poukazom na § 29 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách: „Ak nadobudol vydražiteľ vlastnícke právo alebo iné právo k predmetu dražby, je dražobník povinný podľa podmienok uvedených v oznámení o dražbe odovzdať predmet dražby a listiny, ktoré osvedčujú vlastnícke právo a sú nevyhnutné na nakladanie s predmetom dražby alebo osvedčujú iné práva vydražiteľa k predmetu dražby, bez zbytočného odkladu vydražiteľovi, vydražiteľ prevzatie predmetu dražby písomne potvrdí.“ Z dôvodu, že dražobník neodovzdal predmet dražby vydražiteľovi je zápis v katastri nehnuteľnosti neplatný. Žalovaný 1/ neuviedol v zmluve, ktorú uzatváral s dražobníkom, žalovaným 2/ správne výšku pohľadávky, pre ktorú navrhoval výkon záložného práva formou právneho úkonu - dobrovoľná dražba. Tým došlo k porušeniu ustanovení § 7 ods. 2, §16 ods. 3 a 7 zák. č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách.

15. Žalobcovia túto sumu, a teda aj pohľadávku žalovaného 1/ voči nim, považujú za absolútne spornú, a neuznávajú ju čo do výšky a dôvodu. Z neplatného právneho úkonu nemôžu plynúť platné právne účinky. Ak by veriteľ, žalovaný 1/ vymáhal svoju pohľadávku prostredníctvom súdu, súd preskúmava, či je jeho pohľadávka oprávnená, v akej výške a či nie je premlčaná.

16. Zápis v katastri nehnuteľnosti nie je spôsobilý ovplyvniť vznik, zmenu a zánik vlastníckeho práva. Každá dobrovoľná dražba ktorú nenavrhol vlastník nehnuteľnosti je neplatná aj keď nebola podaná žaloba o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby. Príklep na dobrovoľnej dražbe, ktorou mal žalovaný 3/ nadobudnúť predmetnú nehnuteľnosť je neplatný právny úkon od počiatku pričom ide o absolútnu neplatnosť. Absolútna neplatnosť právneho úkonu vzniká priamo zo zákona a pôsobí s ohľadom na to, že je stanovená vo verejnom záujme priamo zo zákona, a to od počiatku aj bez ohľadu na to, či sa niekto tejto neplatnosti dovoľal. Právne účinky absolútne neplatného právneho úkonu nevzniknú. Nakoľko absolútna neplatnosť právneho úkonu vzniká priamo zo zákona a nie na základe správania sa účastníkov konania, nemôže byť tento dôsledok odvrátený, t.j. absolútna neplatnosť, ani s poukazom na princíp dobrých mravov. Súd musí z úradnej povinnosti vždy skúmať či vykonaný právny úkon s ktorým sú spojené právne následky je alebo nie je absolútne neplatný a to aj bez návrhu, či vznesenej námietky účastníka o neplatnosti úkonu a k zistenej neplatnosti vždy prihladiť pri vydaní rozhodnutia.

17. Žalobcovia užívajú nehnuteľnosť oprávnene a na základe platného právneho titulu. Nikdy nikto nevyslovil, že ich právny titul je neplatný.

18. Žalovaný 1/ sa k žalobe písomne vyjadril podaním zo dňa 23.04.2019, v ktorom uviedol, že žalobu považuje v celom rozsahu za nedôvodnú, neplatnosť dobrovoľnej dražby neuznáva a odmieta. Právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby musí dotknutá osoba uplatniť do troch mesiacov od udelenia

príklepu. Trojmesačná lehota na podanie žaloby je prekluzívnou lehotou a ak v rámci jej plynutia oprávnená osoba nepodá žalobu, jej právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby zaniká. Uplynutím prekluzívnej lehoty na podanie žaloby o určenie neplatnosti dražby nastal stav, kedy aj prípadné porušenie ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách sa zhojilo a vlastníctvo žalovanej z tohto dôvodu už nemôže byť účinne spochybňované.

19. Žalobca v tejto súvislosti tvrdí, že je oprávnený podať takúto žalobu aj neskôr, t.j. po uplynutí tejto prekluzívnej lehoty, nakoľko má za to, že dôvody neplatnosti dražby súvisia so spáchaním trestného činu a zároveň išlo o dražbu bytu/domu v ktorom majú trvalý pobyt. V tejto súvislosti žalovaný 1/ uvádza, že žalobca žiadnym spôsobom neosvedčil, že bol skutočne spáchaný trestný čin a zároveň nepreukázal, že by namietané dôvody neplatnosti dražby s týmto trestným činom súviseli. Ohľadom údajného trestného činu spáchaného znalcom, by takáto skutočnosť najprv musela byť preukázaná v trestnom konaní a len samotné tvrdenie žalobcu neobstojí.

20. Vzhľadom na skutočnosť, že vyššie uvedené nebolo žalobcom v konaní doposiaľ relevantným spôsobom preukázané, a to, že bol skutočne trestný čin spáchaný a namietané dôvody neplatnosti súviseli s týmto spáchaným trestným činom, žalobcovi zaniklo právo domáhať sa neplatnosti napádanej dražby, nakoľko mu uplynula prekluzívna lehota na jej podanie.

21. Žalobca žiadnym relevantným spôsobom nenamietal konkrétne vady záložnej zmluvy a ani nepreukázal nijaké konkrétne porušenie ustanovení ZoDD, ktorými by bol dotknutý na svojich právach v takom rozsahu, aby bolo potrebné poskytnúť ochranu nad záujmami a ochranou práv ďalších dotknutých osôb.

22. Žalobca v žalobe len stručne vymenoval množstvo dôvodov, ktoré by údajne mali zakladať odôvodnenosť vyhlásenia dražby za neplatnú, avšak v tejto súvislosti neuviedol bližšie konkrétne a žalobca neprepája väčšinu svojich tvrdení s konkrétnymi dôkazmi a s opisom skutkových okolností, ktoré by sa dali vyhodnotiť ako popis skutkového stavu. Preto sa k značnej časti namietaných dôvodov neplatnosti dražby nie je možné ani relevantným spôsobom vyjadriť.

23. Žalobca v žalobe namietá najmä znalecký posudok vyhotovený znalcom za účelom určenia hodnoty nehnuteľnosti. Žalovaný 1/ má za to, že navrhovateľ dražby a dražobník postupovali pri zaistení určenia ceny predmetu dražby v súlade s právnymi predpismi, a to prostredníctvom povereného znalca z príslušného oboru. Samotné porovnanie znaleckých posudkov, ktoré sú odlišné neznamena, že sú aj neplatné alebo nesprávne. Každý znalec postupuje podľa zákona a ďalších príslušných predpisov pri určení hodnoty, a to v danom čase ohodnocovania, pričom berie do úvahy množstvo v tom čase aktuálnych faktorov, ktoré môže mať vplyv na hodnotu posudzovanej nehnuteľnosti, zároveň dáva do pozornosti, že žalobca mal predsa v zmysle § 12 ods. 5 ZoDD legitímnu možnosť namietat znalecký posudok, ktorým bol ohodnotený predmet dražby, a to v aktuálnom čase, t.j. v čase priebehu dražby (a nie po niekoľkých rokoch po dražbe), pričom tak neurobil. Vlastník predmetu dražby je oprávnený v súlade s platnou legislatívou vzniesť u dražobníka námietku proti ohodnoteniu predmetu dražby, prípadne žiadať vyhotoviť znalecký posudok iným znalcom. Žalobca však toto svoje právo neuplatnil. Preto má žalovaný 1/ za to, že po uplynutí takeého značného časového odstupu od konania dražby, je zo strany žalobcu namietanie znaleckého posudku len účelovým konaním.

24. Žalobca v žalobe ďalej tvrdí, že iba vlastník nehnuteľnosti je oprávnený podať návrh na vykonania dražby.

25. Uvedené tvrdenie žalobcu nemá žiadnu oporu v zákone, nakoľko v zmysle § 7 ods. 1 ZoDD jasne vyplýva, že aktívne legitimovaným subjektom na iniciovanie dražby je, okrem iného, aj záložný veriteľ, ktorý vykonáva záložné právo, pričom žiadny súhlas vlastníka predmetu dražby sa nevyžaduje. Z uvedeného vyplýva, že dražba bola nepochybne navrhnutá oprávneným subjektom a toto tvrdenie žalobcu v žiadnom prípade nezakladá dôvod na určenie neplatnosti uvedenej dražby.

26. Žalobca namietá, že k nadobudnutiu vlastníctva v dražbe nepostačuje splnenie dvoch právnych skutočností, a to príklep na dobrovoľnej dražbe a uhradenie kúpnej ceny. S uvedeným tvrdením žalobcu nemožno súhlasiť.

27. Dražbu možno označiť za osobitný proces sui generis, prostredníctvom ktorého, za zákonom stanovených podmienok dochádza k prechodu vlastníckeho práva na vydražiteľa. Z dikcie citovaného ustanovenia zákona vyplýva, že touto právotvornou skutočnosťou je príklep licitátora, pričom účinky príklepu nastávajú uhradením ceny dosiahnutej vydražením. Po splnení týchto podmienok dochádza zo zákona k prechodu vlastníckeho práva k predmetu dražby na nadobúdateľa, a to ku dňu udelenia príklepu licitátora. Je potrebné brať na zreteľ, že nadobudnutie práva na dražbe je postavené výlučne na princípe prechodu práva a nie na princípe prevodu.

28. Uvedené potvrdzuje aj skutočnosť, že vlastnícke právo k nehnuteľnosti v tomto prípade nevzniká jeho vkladom do katastra nehnuteľnosti, ale splnením zákonom stanovených podmienok a zápis týchto práv k nehnuteľnosti v katastri nehnuteľností má len evidenčnú funkciu. Preto domnienky žalobcu prezentované v žalobe vo vzťahu k procesu nadobúdania vlastníctva k nehnuteľnosti v dražbe nemajú žiadnu oporu v platnej právnej úprave, nakoľko takýto spôsob nadobudnutia vlastníckeho práva k nehnuteľnosti predstavuje zákonom aprobovaný spôsob nadobudnutia vlastníctva k nehnuteľnosti.

29. Žalobca v žalobe ďalej tvrdí, že výška pohľadávky, pre ktorú navrhol dražbu nie je správna a považujú ju za spornú a neuznávajú ju čo do dôvodu a výšky, a to z dôvodu, že z neplatného právneho úkonu nemôžu plynúť právne účinky. V tejto súvislosti žalovaný 1/ upozorňuje, že predmetom tohto konanie nie je platnosť, či neplatnosť úverovej zmluvy, z ktorej pohľadávka veriteľa plynie, preto takéto tvrdenia žalobcu sú pre toto konanie irelevantné.

30. Považuje za nevyhnutné zdôrazniť, že tak ako mal žalobca možnosť podať žalobu o neplatnosť dražby hneď po jej uskutočnení v zákonom stanovenej prekluzívnej lehote, mal rovnako v prípade záujmu o poskytnutie neodkladnej ochrany jeho práv, možnosť podať aj návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, a to ako v priebehu dražby, tak aj po jej skončení. Skutočnosť, že žalobca tak neurobil a nevyužil všetky zákonné prostriedky na ochranu svojich práv, je len na ťarchu žalobcu. Neobstoí preto ani tvrdenie, že žalobca tak neurobili z dôvodu, že vopred prejudikoval, že by súd neodkladné opatrenie aj tak nenariadil.

31. Pokiaľ žalobca v konaní nepreukáže, že bol skutočne spáchaný trestný čin a súčasne, že niektorý z namietaných dôvodov neplatnosti súvisel so spáchaným trestným činom, máme za to, že žalobcovi uplynula zákonná prekluzívna trojmesačná lehota na podanie žaloby a zaniklo mu právo na namietanie platnosti predmetnej dražby.

32. Na základe vyššie uvedeného žalovaný 1/ žiadal žalobu v celom rozsahu zamietnuť.

33. Žalovaný 2/ sa k žalobe písomne vyjadril podaním zo dňa 17.04.2019, v ktorom uviedol, že bol poverený vykonaním dražby žalovaným 1/. Dôvodom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby bolo porušenie podmienok úverovej zmluvy uzatvorenej medzi žalobcami a žalovaným 1/.

34. Dražbe, ktorá sa konala dňa 29.10.2015 o 11:30 hod. v okresnom meste Levice, predchádzalo viacero úkonov, ktorých účelom bola príprava dražby v súlade so zákonom č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách. Dražby sa zúčastnili 2 záujemci a vzhľadom na to, že ani po tretej opakovanej výzve nebol nikto z prítomných záujemcov urobiť ani najnižšie podanie, licitátor postupne znižoval hodnotu najnižšieho podania na 48.600,- €, následne účastník č. 1 urobil podanie v totožnej výške. Nakoľko ani po tretej opakovanej výzve nikto z účastníkov dražby neurobil vyššie podanie, licitátor udelil príklep účastníkovi dražby č. 1 - žalovanému 3/. Predmet dražby tak bol vydražený za 48.600,- €.

35. Žalovaní 1/ a 2/ pripravovali dražbu a určili jej podmienky s ohľadom na dodržanie práv všetkých dotknutých subjektov, na jej maximálnu transparentnosť a efektivitu. Žalovaný 2/ má zato, že na dražbe bolo vytvorené dostatočné konkurenčné prostredie, aby sa licitáciou dosiahla trhovú cenu predmetu dražby aj napriek tomu, že žalobcovia robili obštrukcie pri organizovaní dražby takým spôsobom, že nesprístupnili predmet dražby či už pre účely jeho ohodnotenia, ako aj pre účely obhliadok so záujemcami, čím nielen, že neumožnili riadne ohodnotenie predmetu dražby, ale aj odradili možných záujemcov, ktorí by sa dražby zúčastnili a boli ochotní ponúknuť kúpnu cenu za predmet dražby, ktorá sa viac približuje predstavám žalobcov.

36. Vzhľadom na skutočnosť, že sa žalobcami napadnutá dražba konala dňa 29.10.2015, právo žalobcov bolo prekludované uplynutím hmotnoprávnej lehoty - troch mesiacov odo dňa príklepu, v danom prípade teda dňa 29.01.2016. Uplynutím dňa 29.01.2016 zaniklo aj právo žalobcov domáhať sa neplatnosti dobrovoľnej dražby podľa § 21 ods. 2 ZoDD. Nakoľko žaloba bola podaná na súd dňa 10.04.2019, ide o žalobu podanú po uplynutí prekluzívnej lehoty a teda by na takúto žalobu súd nemal prihliadať a mal by konanie zastaviť pre nedostatok v procesnej podmienke konania - nedostatok aktívnej vecnej legitímácie žalobcov 1/ a 2/.

37. Pre úplnosť žalovaný 2/ dodáva, že doteraz v súvislosti s konaním dobrovoľnej dražby za dobu necelých 4 rokov od konania dražby nie len že nebol nikto právoplatne odsúdený za trestný čin, nedošlo ani len k vzneseniu obvinenia vyšetrovateľom, v čase podania žaloby tak nie je naplnený predpoklad osvedčujúci existenciu práva žalobcov na podanie žaloby o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby podľa § 21 ods. 2 ZoDD.

38. Žalobu žalovaný 2/ považuje za ničím nepodloženú a tendenčnú.

39. Žalobcovia v podanej žalobe v podstate uviedli tri dôvody údajnej neplatnosti dražby:

1. Porušenie § 12 ZoDD, nakoľko podľa nich nebola správne stanovená všeobecná hodnota predmetu dražby.

2. Porušenie § 11 ZoDD, nakoľko podľa nich nebolo miesto a čas konania dražby určené tak, aby nebol obmedzená možnosť účasti na dražbe.

3. Žalobcovia ako vlastníci nedali súhlas na predaj nehnuteľnosti na dražbe, dražba je protiústavná a nie je prostriedkom ultima ratio.

40. K bodu 1. Údajné porušenie § 12 ZoDD žalovaný 2/ uvádza:

Žalobcovia odôvodňujú neplatnosť dražby porušením povinnosti dražobníka zaistiť ohodnotenie predmetu dražby podľa všeobecnej hodnoty v mieste a čase konania dražby. Poukazujú pritom na znalecký posudok pre účely dražby z roku 2015. Žalovaný 2/ je toho názoru, že ohodnotenie predmetu dražby zodpovedalo všeobecnej hodnote v mieste a čase konania dražby, nakoľko toto bolo riadne vykonané znaleckým posudkom vypracovaným súdnym znalcom, ktorý bol v čase ohodnotenia predmetu dražby zapísaný v zozname znalcov a teda mohol vykonávať znaleckú činnosť. Zároveň poukazuje na časový rozostup znaleckých posudkov viac ako 5 rokov. Je nepochybné, že za ten čas došlo k zmene cenotvorných faktorov, k opotrebeniu nehnuteľnosti atď. Rovnako znalec nemohol zohľadniť prípadné zhodnotenie nehnuteľnosti, nakoľko žalobcovia znalci neumožnili vykonať riadnu obhliadku nehnuteľnosti, nakoľko nehnuteľnosť nesprístupnili. Náš záver o správne zaistenom ohodnotení potvrdzuje aj skutočnosť, že predmet dražby bol za konkurenčných podmienok (2 účastníci dražby) vydražený v prvom kole, pričom cena dosiahnutá vydražením predstavovala 90 % VŠH stanovenej znaleckým posudkom vypracovaným pre účely dražby. Ak by nehnuteľnosť bola riadne sprístupnená žalobcami a mala hodnotu, akú tvrdia žalobcovia, dražby by sa zúčastnilo viac záujemcov, ktorí by konkurenciou ponúk navýšili kúpnu cenu približujúcu sa hodnote tvrdenej žalobcami, nakoľko takýmto účastníkom nik v účasti na dražbe nebránil. Žalovaný 2/ by predaj predmetu dražby za cenu tvrdenú žalobcami prijal, nakoľko je, okrem iného, odmeňovaný v závislosti od výšky predajnej ceny a miery uspokojenia pohľadávky navrhovateľa dražby. Aj v prípade, že by bolo pre účely zabezpečené nesprávne ohodnotenie VŠH predmetu dražby, následkom by bolo „len“ stanovenie VŠH, od ktorej sa odvíjalo najnižšie podanie na dražbe. Určenie VŠH však nemôže mať žiaden negatívny dopad na práva žalobcu bez ohľadu na to, či námietky voči ohodnoteniu podal alebo nie. Určenie VŠH predmetu dražby je len podkladom, od ktorého sa odvíja ponuková cena na dražbe. Skutočnú hodnotu - trhovú hodnotu určí až stret ponuky licitátora s dopytom viacerých účastníkov dražby na dražbe. Záver o tom, že VŠH stanovenej znaleckým posudkom vypracovaným pre účely dražby bola vyššia ako trhová cena (skutočná hodnota majetku žalobcov) je potvrdená aj skutočnosťou, že predmet dražby sa predal až po znížení najnižšieho podania.

41. K bodu 2. Údajné porušenie § 11 ZoDD žalovaný 2/ uvádza:

V prvom rade, záver, že samotná vzdialenosť miesta konania dražby nie len, že nie je porušením § 11 ods. 1 ZoDD, ale že ani nemá vplyv na možnosť účasti na dražbe potvrdzujú aj početné rozhodnutia Krajských súdov a Okresných súdov po celom Slovensku (napr. Rozsudok KS BB sp. zn. 16Co/114/2015 - vzdialenosť miesta konania dražby od predmetu dražby 230 km; Rozsudok KS ZA sp. zn. 11Co/504/2015 - vzdialenosť miesta konania dražby od predmetu dražby 232 km; Rozsudok KS TT

sp. zn. 25Co/302/2016 - vzdialenosť miesta konania dražby od predmetu dražby 121 km; Rozsudok OS PB sp. zn. 10C/207/2014 - vzdialenosť miesta konania dražby od predmetu dražby 93 km; Rozsudok KS PO sp. zn. 9Co/126/2013 - vzdialenosť miesta konania dražby od predmetu dražby 119 km; Rozsudok KS TT sp. zn. 24Co/592/2015 - vzdialenosť miesta konania dražby od predmetu dražby 175 km; Rozsudok KS BB sp. zn. 13Co/246/2015 - vzdialenosť miesta konania dražby od predmetu dražby 76 km). Vo všetkých prípadoch s výnimkou jedného, v ktorom sa dražilo pohostinstvo o veľkosti rodinného domu VŠH bola stanovená na 43.000,- € sa dražili nehnuteľnosti určené na bývanie. V druhom rade, podľa § 11 ods. 1 ZoDD ustanovuje: "Miesto, dátum a čas začatia dražby musia byť určené dražobníkom po dohode s navrhovateľom dražby tak, aby nebola obmedzená možnosť účasti na dražbe." Predmetné ustanovenie upravuje zákaz obmedzenia možnosti účasti a nie účasti samotnej jednak z dôvodu, že obmedzenie účasti je subjektívnejšie hľadisko ako možnosť účasti, ale jednak aj preto, že v 21. storočí, kedy vzdialenosť aj viac ako 100 km nevytvára podstatnú prekážku pre osobu, ktorá túto vzdialenosť musí prejsť. Z uvedeného vyplýva, že podľa ZoDD, nemá byť záujemcom o kúpu predmetu dražby obmedzená možnosť účasti na dražbe. Jednak prístup do miestnosti, v ktorej sa dražba konala nebol sťažený, jednak dražba sa konala v okresnom meste, ktoré má nadštandardné dopravné napojenie na cestné komunikácie (cesty 1. triedy, diaľnica R1), vlakovú dopravu, ako aj autobusovú dopravu. Má široké možnosti ubytovania sa možných záujemcov. Miesto a čas konania bolo určené v hoteli nachádzajúcom sa v centre mesta s dostupným veľkokapacitným parkoviskom. Čas bol stanovený na 11:30 hod., teda približne na stred dňa, tak aby sa mohli dražby zúčastniť záujemcovia zo širokého okolia. V treťom rade, ZoDD z dobrého dôvodu výslovne a reštriktívne neuvádza hranicu vzdialenosti konania dražby. Pre potenciálnych záujemcov sú rozhodujúce iné faktory ako je vzdialenosť miesta konania dražby od predmetu dražby a to najmä predajná cena nehnuteľnosti, jej stav, opotrebenie, poloha, potreba investícií, lokalita, vybavenosť, rozsah oboznámenia sa s nehnuteľnosťou, či vlastník je ochotný nehnuteľnosť sprístupniť a následne vypratať alebo nie. Rovnako dôležitá ako spomenuté faktory je aj informovanosť o konaní dražby. Dražobník informoval o konaní dražby v ZoDD uvedenými spôsobmi, pričom nad rámec informoval v periodiku, ktoré malo pôsobnosť pre celý západ Slovenskej republiky, inzeroval na internetovej stránke dražobníka ako aj aktívne telefonicky oslovoval realitné kancelárie pôsobiace v okolí predmetu dražby, nakoľko tieto vďaka znalosti miestnych pomerov najlepšie vedia o potenciálnych kupujúcich z okolia predmetu dražby. Vo štvrtom rade, kúpa nehnuteľnosti na bývanie, je pre väčšinu potenciálnych záujemcov značná investícia vykonaná raz, maximálne dvakrát v živote, preto neexistuje žiaden rozumný dôvod, prečo by nemali byť záujemcovia ochotní precestovať aj viac ako 150 km s cieľom zaobstaráť si bývanie pre seba a svoju rodinu, keď dokážu kvôli obhliadke a následnej kúpe motorového vozidla precestovať mnohonásobne väčšiu vzdialenosť, často krát aj do zahraničia.

42. K bodu 3. Žalobcovia ako vlastníci nedali súhlas na predaj nehnuteľnosti na dražbe, dražba je protiústavná a nie je prostriedkom ultima ratio, žalovaný 2/ uvádza:

Žalobcovia na „nemožnosť“ nadobudnutia veci od nevlastníka na dobrovoľnej dražbe pretože dobrovoľná dražba v skutočnosti nie je originálnym spôsobom nadobudnutia vlastníckeho práva a žalobcovia nemali záujem predat predmetné nehnuteľnosti. Žalobcovia, resp. pravdepodobne Centrum správnej pomoci Lučenec o.z. sa inšpirovalo Uznesením Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2 M Cdo/20/2011, ktorý rozhodoval v skutkovo rozdielnom prípade. Najvyšší súd rozhodoval o prípade, v ktorom došlo k domnejšej zmene vlastníctva na základe neplatného právneho úkonu (pre rozpor s § 553c ods. 2 OZ). Z uvedeného opisu skutkového stavu vyplýva, že veriteľ zabezpečil vrátenie pohľadávky zabezpečovacím prevodom vlastníckeho práva k nehnuteľnosti s nepomerne vyššou hodnotou ako je hodnota pohľadávky. Nakoľko dlžník neplnil riadne a včas, veriteľ sa v zmysle ustanovení zmluvy o zabezpečovacom prevode práva stal domnelým vlastníkom a následne túto nehnuteľnosť (pravdepodobne s úmyslom konvalidovať tento neplatný nadobudnutie trvalého vlastníckeho práva) previedol na ďalší subjekt a tento subjekt previedol nehnuteľnosť na ďalší subjekt, ktorý ju ako domnelý vlastník (neplatne založil). Práve na základe takto neplatného založenia nehnuteľnosti došlo k uskutočneniu dobrovoľnej dražby (ktorej cieľom bolo tiež pravdepodobne konvalidovať počiatočné nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti v rozpore s § 553c ods. 2 OZ) a práve o takýchto skutkových okolnostiach sa Najvyšší súd SR vyslovil, že nemožno nadobudnúť na dobrovoľnej dražbe vlastnícke právo od nevlastníka. Najvyšší súd SR rozhodoval za takých skutkových okolností, kedy veriteľ v rozpore so zákonom nadobudol vlastnícke právo k nehnuteľnosti svojho dlžníka, nakoľko 100 - násobnej hodnoty oproti pohľadávke, následne došlo k niekoľkým zmluvným prevodom v rámci krátkeho časového úseku (pravdepodobne medzi spriaznenými osobami) a záverom malo dôjsť ešte ku konvalidácii nadobudnutia vlastníckeho práva k nehnuteľnosti jej založením (ktoré bolo neplatné, lebo záložca odvodzoval vlastnícke právo od nevlastníka, ktorý ho nadobudol v rozpore s § 553c ods.

2 OZ) a vydražením. Najvyšší súd SR teda rozhodoval o prípade, ktorý nepochybne javil známky špekulatívneho konania v rozpore so zákonom a dobrými mravmi, kedy subjekt, ktorý nebol vlastníkom nehnuteľnosti túto nehnuteľnosť založil a na podklade takéhoto skutkového stavu prijal záver, v ktorom potvrdil nemožnosť nadobudnutia predmetu dražby od nevlastníka.

43. Žalobcovia ďalej argumentujú neprimeranosťou vymáhania pohľadávky dražbou, opomenuli však, že prostredníctvom súdneho konania vo všeobecnosti vzniknú dlžníkovi náklady spojené s vymáhaním súdnych poplatkov vo výške 6 % zo žalovanej sumy, ako aj zákonné úroky z omeškania za predpokladu, že dlžník nebude schopný dlžnú sumu vrátiť a pohľadávka sa bude úročiť zákonným úrokom až do jej splnenia.

44. Rovnako aj vymáhanie judikovanej pohľadávky v exekučnom konaní predstavuje značné náklady, ktoré v konečnom dôsledku znáša dlžník. Odmena exekútora vo výške 20 % z vymoženej hodnoty pohľadávky + trovy exekúcie by v danom prípade predstavovali položku. V porovnaní s odmenou dražobníka, ktorá v zmysle § 25 (2) ZoDD nesmie presahovať 10% z výťažku dražby, zároveň však 20 % z vymáhanej pohľadávky, ktorá je spravidla podstatne nižšia. Takže pri Žalobcami a niektorými súdmi navrhovanom postupe by sa z hodnoty speňažovanej nehnuteľnosti na výkon práva na náklady spotrebovalo omnoho viac ako pri dobrovoľnej dražbe. Nehovoriac o porovnateľnej ak nie menšej efektívnosti predaja veci na exekučnej dražbe.

45. Proces výkonu záložného práva garantuje povinným osobám dostatočnú a efektívnu ochranu ich práv. Dlžník / záložca pritom môže využiť predbežné, priebežné ako aj následné prostriedky kontroly dražobného procesu:

a) Predbežná ochrana: Dotknutá osoba má možnosť napadnúť platnosť právnych úkonov ako titulov vzniku pohľadávky a jej zabezpečenia v dostatočnom časovom predstihu pred dražbou t.j. už v deň ich uskutočnenia. Pred dražbou môže podať návrh na neodkladné opatrenie, ktorým by sa zakázalo nakladať s predmetom dražby a umožniť tak súdu preskúmať skutkový stav a v prípade konania v rozpore so zákonom dražbu zakázať.

b) Priebežná ochrana: Dotknutá osoba môže podať návrh na vydanie neodkladného opatrenia nielen pred samotným započatím prípravy dobrovoľnej dražby, ale aj v rámci prípravy samotnej dražby, žiadosť v zmysle § 12 ods. 5,6 ZoDD, môže vykonávať kontrolu hospodárnosti výkonu dražby v zmysle § 8, § 17 ods. 9, § 19 ods. 1 písm. k) ZoDD ako aj môže požiadať Ministerstvo spravodlivosti SR ako dozorujúci orgán činnosti dražobníkov o vykonanie kontroly dražobného procesu.

c) Následná ochrana: Podať návrh na súd o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby v zmysle § 21 ods 2 ZoDD.

Z uvedeného nepochybne vyplýva, že osoba dotknutá dražbou má dostatok prostriedkov kontroly a dostatočný časový priestor na ochranu svojich práv od dňa uskutočnenia právnych úkonov, z titulu ktorých vznikla vymáhaná pohľadávka a jej zabezpečenie až po uplynutie trojmesačnej prekluzívnej lehoty.

46. Žalovaný 2/ je toho názoru, že ako správny sa javí taký postup súdu, ktorý vždy individuálne, zohľadňujúc všetky okolnosti daného prípadu rozhodne, či poskytnutie ochrany porušeným alebo ohrozeným právam vyhlásením neplatnosti právneho úkonu alebo právnej skutočnosti na návrh jedného účastníka, prevažuje nad záujmom druhého účastníka konania na zachovaní platnosti právneho úkonu (nad ochranou jeho práv), či nad záujmami a ochranou práv ďalších tretích osôb, ergo či je nevyhnutné konštatovať neplatnosť pre ochranu práv toho účastníka konania, ktorý sa domáha neplatnosti. Povedané slovami Ústavného súdu SR, takýto prístup je zároveň prístupom modernej judikatúry, ktorá postupne nahrádza formálne legalistický pohľad na právo pohľadom, ktorým sa sudca usiluje poskytnúť najlepšie vyargumentovanú odpoveď na právne a skutkové otázky, ktoré pred neho strany sporu predložia (nález Ústavného súdu SR sp. zn. PL. ÚS 38/1999).

47. Na základe vyššie uvedeného žalovaný 2/ žiadal žalobu zamietnuť.

48. Žalovaný 3/ sa k žalobe nevyjadril.

49. Z písomného podania zo dňa 09.07.2019 (č.l. 104) označeného ako „Správa“ z Okresnej prokuratúry Banská Bystrica je zrejmé, že trestné oznámenie G. K. (žalobkyne 1/) pre podozrenie zo spáchania zločinu nepravdivý znalecký posudok, tlmočnický úkon, prekladateľský úkon podľa § 347 ods. 1 písm. b),

ods. 3 Trestného zákona bolo uznesením Okresného riaditeľstva Policajného zboru v Banskej Bystrici zo dňa 16.05.2019 odmietnuté. Predmetné uznesenie nadobudlo dňa 24.05.2019 právoplatnosť.

50. Z aktuálneho výpisu LV č. XXX, k.ú. a obec E. ku dňu rozhodovania súdu vyplýva, že vlastníkom nehnuteľností na tomto liste vlastníctva zapísaných ako rodinný dom č. súp. XXX na parcele KN č. XXX/X, hospodárskej budovy na parcele KN č. XXX/X a hospodárskej budovy na parcele KN č. XXX/X a pozemkov parcela KN č. XXX/X, parcela KN č. XXX/X, parcela KN č. XXX/X, parcela KN č. XXX/X je vlastníkom Z. E. a Z. E. v podiely 1/1na základe Kúpnej zmluvy zo dňa 05.12.2018, s povolením vkladu pod č. N..

51. Podľa § 1 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách (ďalej len „ZoDD“), tento zákon upravuje dobrovoľné dražby (ďalej len "dražba"), kontrolu Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky (ďalej len "ministerstvo") nad dodržiavaním podmienok organizovania a priebehu dražieb a vznik, trvanie a zánik niektorých právnych vzťahov s tým súvisiacich.

52. Podľa § 2 písm. a) zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách (ďalej len „ZoDD“), na účely tohto zákona sa rozumie

a) dražbou verejné konanie, ktorého účelom je prechod vlastníckeho práva alebo iného práva k predmetu dražby, konané na základe návrhu navrhovateľa, pri ktorom sa licitátor obracia na vopred neurčený okruh osôb prítomných na vopred určenom mieste s výzvou na podávanie ponúk a pri ktorom na osobu, ktorá urobí najvyššiu ponuku, prejde príklepom licitátora vlastnícke alebo iné právo k predmetu dražby, alebo verejné konanie, ktoré bolo licitátorom ukončené z dôvodu, že nebolo urobené ani najnižšie podanie

53. Podľa § 7 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách (ďalej len „ZoDD“), navrhovateľom dražby je vlastníkom predmetu dražby, osoba, ktorá vykonáva záložné právo (ďalej len "záložný veriteľ"), alebo iná osoba, ktorá je oprávnená navrhnúť vykonanie dražby podľa osobitného zákona.

54. Podľa § 17 ods. 1 ZoDD, dražobník vyhlási konanie dražby oznámením o dražbe, v ktorom uvedie

a) označenie dražobníka a navrhovateľa dražby,

b) miesto, dátum a čas otvorenia dražby,

c) či ide o opakovanú dražbu,

d) označenie a opis predmetu dražby a jeho príslušenstva, práv a záväzkov na predmete dražby viazaných a s ním spojených, ak podstatným spôsobom ovplyvňujú hodnotu predmetu dražby, opis stavu, v akom sa predmet dražby nachádza, a jeho odhadnutú alebo zistenú cenu,

e) najnižšie podanie a minimálne prihodenie, ktoré môže účastník dražby urobiť,

f) ak požaduje zloženie dražobnej zábezpeky, spôsob a lehotu na jej zloženie, číslo účtu a adresu miesta, kde má byť dražobná zábezpeka zložená, čo je dokladom o zložení dražobnej zábezpeky, výške dražobnej zábezpeky, a spôsob jej vrátenia; či je možné zložiť dražobnú zábezpeku platobnou kartou alebo šekom,

g) ak je prípustný aj iný spôsob úhrady ceny dosiahnutej vydražením ako úhrada v hotovosti, uvedenie tohto spôsobu; spôsob úhrady ceny dosiahnutej vydražením nesmie byť pre vydražiteľa spojený s nadbytočnými ťažkosťami,

h) dátum a čas vykonania obhliadky predmetu dražby, pri hnutelných veciach tiež miesto konania obhliadky a organizačné opatrenia na zabezpečenie obhliadky,

i) pri spoločnej dražbe poradie, v akom budú jednotlivé predmety dražby dražené,

j) podmienky odovzdania predmetu dražby vydražiteľovi,

k) meno, priezvisko a sídlo notára, ktorý bude priebeh dražby osvedčovať notárskou zápisnicou, ak to vyžaduje tento zákon (§ 20 ods. 13),

l) poučenie podľa § 21 ods. 2 až 6.

55. Podľa § 21 ods. 2 ZoDD, v prípade, ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy alebo boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby zaniká, ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa príklepu okrem prípadu, ak dôvody neplatnosti dražby súvisia so spáchaním trestného činu a zároveň ide o dražbu domu alebo bytu, v ktorom má predchádzajúci vlastníkom predmetu dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu; v tomto prípade je možné

domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty. V prípade spoločnej dražby bude neplatná len tá časť dražby, ktorej sa takýto rozsudok týka (§ 23).

56. Podľa § 21 ods. 3 ZoDD, osoba, ktorá podala na súde žalobu podľa odseku 2, je povinná oznámiť príslušnému okresnému úradu začatie súdneho konania.

57. Podľa § 21 ods. 4 ZoDD, účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby podľa odseku 2 sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa odseku 2.

58. Podľa § 12 ods. 5 ZoDD, 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 vlastník predmetu dražby žiada vyhotoviť nový znalecký posudok, zabezpečí dražobník znalecký posudok bezodkladne do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti od iného znalca.

59. Podľa § 27 ods. 1 ZoDD, ak uhradil vydražiteľ cenu dosiahnutú vydražením v ustanovenej lehote, prechádza na neho vlastnícke právo alebo iné právo k predmetu dražby udelením príklepu; to neplatí, ak je vydražiteľom osoba, ktorá je povinná zapísať sa do registra partnerov verejného sektora podľa osobitného predpisu, ak v čase príklepu nie je zapísaná v tomto registri. Ku dňu zaplataenia ceny dosiahnutej vydražením vydražiteľom zaniká pohľadávka veriteľa v rozsahu uspokojenia veriteľa z výťažku dražby.

60. Podľa § 151j ods. 1 OZ, ak pohľadávka zabezpečená záložným právom nie je riadne a včas splnená, môže záložný veriteľ začať výkon záložného práva. V rámci výkonu záložného práva sa záložný veriteľ môže uspokojiť spôsobom určeným v zmluve alebo predajom zálohu na dražbe podľa osobitného zákona, alebo domáhať sa uspokojenia predajom zálohu podľa osobitných zákonov, ak tento zákon alebo osobitný zákon neustanovuje inak.)

61. Žalobcovia sa domáhali určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby žalobou podanou na súde dňa 10.04.2019. Dobrovoľná dražba bola vykonaná, tak ako to vyplýva z predložených listinných dôkazov, dňa 29.10.2015, pričom táto skutočnosť medzi stranami sporu nebola spornou. Pri preskúmaní dôvodnosti žaloby o neplatnosť dobrovoľnej dražby v prvom rade súd skúmal splnenie zákonnej trojmesačnej lehoty určenej § 21 ods. 2 ZoDD na podanie žaloby o neplatnosť dražby na súde. Predmetná trojmesačná lehota je lehotou prekluzívnou, ktorej márnym uplynutím právo zaniká. Z vyššie uvedených časových údajov je zrejmé, že predmetná žaloba bola žalobcami podaná po uplynutí trojmesačnej lehoty, keďže táto uplynula dňa 29.01.2016. Jedinou výnimkou, pre ktorú by bolo možné podať žalobu aj po uplynutí vyššie uvedenej trojmesačnej zákonnej lehoty je skutočnosť, že dôvody neplatnosti dražby súvisia so spáchaním trestného činu a zároveň ide o dražbu domu alebo bytu, v ktorom má predchádzajúci vlastník dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt. Naplnenie zákonných podmienok vyššie uvedenej výnimky v konaní preukázané nebolo, hoci žalobcovia ako predchádzajúci vlastníci domu mali v tomto hlásený trvalý pobyt, čo medzi stranami sporu nebolo sporným, avšak nebola naplnená druhá zákonná podmienka preukázania dôvodov neplatnosti dražby súvisiacich so spáchaním trestného činu. Okolnosť, či došlo k spáchaniu trestného činu a osoba, ktorá eventuálne tento čin spáchala musia byť určené právoplatným rozhodnutím súdu o uznaní viny takejto osoby. Žalobcovia síce tvrdili, že vo vzťahu k dražbe došlo k spáchaniu trestného činu, za týmto účelom podali trestné oznámenie pre podozrenie zo spáchania zločinu nepravdivého znaleckého posudku, tlmočnického úkonu a prekladateľského úkonu, ktoré však bolo Okresnou prokuratúrou Banská Bystrica právoplatne odmietnuté. Nakoľko skutočnosť, že došlo k spáchaniu trestného činu ako podmienka uplatnenia zákonného práva na určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby po uplynutí trojmesačnej zákonnej lehoty na jej podanie nebola splnená musel súd konštatovať, že žaloba je podaná po márnom uplynutí zákonnej trojmesačnej prekluzívnej lehoty, a teda právo žalobcov zaniklo. Pre zánik práva žalobcov preto ani v súdnom konaní už nie je možné preskúmať žalobcami uvádzané a tvrdené dôvody neplatnosti predmetnej dražby.

62. Naviac pokiaľ žalobcovia ako vlastníci predmetu dražby mali námietky voči podanému znaleckému posudku v zmysle § 12 ods. 5 ZoDD mohli vzniesť u dražobníka námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby a prípadne žiadať vyhotovenie znaleckého posudku iným znalcom.

63. Zároveň je potrebné prívliť námietke žalovaného Priška, s.r.o., vznesenej vo vzťahu k pasívnej vecnej legitímácii žalovaného v 3. rade zástupkyňou na pojednávaní dňa 15.08.2019, keďže v čase podania žaloby už vlastníkom predmetných nehnuteľností už nebol pôvodný vydražiteľ, ale jeho nástupca Z. E. a Z. E., a preto aj prípadné privolenie k takejto žalobe, vzhľadom na zmenu vlastníckych práv by vo vzťahu k aktuálnym vlastníkom bolo bez právneho významu a nebolo by spôsobilým dosiahnuť zmenu zápisu v katastri nehnuteľností. Pasívne legitimovanými v spore preto za vydražiteľa by mali byť aktuálni vlastníci nehnuteľností, ako právni nástupcovia, pôvodného vydražiteľa.

64. Z vyššie uvedených dôvodov súd preto žalobu v prvom rade z dôvodu preklúzie práva žalobcov, ako aj nedostatku pasívnej vecnej legitímácie žalovaného v 3. rade zamietol.

65. Podľa § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

66. Podľa § 262 ods. 1 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

67. Podľa § 262 ods. 2 CSP, o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

68. Žalovaní 1/, 2/, 3/ boli v konaní úspešní, súd im preto priznal právo na náhradu trov konania od žalobcov 1/, 2/ každému osobitne v rozsahu 100 %. O výške náhrady trov konania súd rozhodne po právoplatnosti vo veci samej samostatným uznesením.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné odvolanie, ktoré sa podáva v lehote 15 dní odo dňa doručenia písomného vyhotovenia rozsudku, prostredníctvom Okresného súdu Lučenec, Ulica Dr. Herza 14, 984 37 Lučenec na Krajský súd Banská Bystrica, a to písomne.

Odvolanie je potrebné predložiť s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde, a aby každá strana sporu dostala jeden rovnopis odvolania. Ak strana sporu nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie na jej trovy.

Podľa § 363 Civilného sporového poriadku, 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 § 364 Civilného sporového poriadku, rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 365 ods. 1 Civilného sporového poriadku, 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.

Podľa § 365 ods. 2 Civilného sporového poriadku, 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 odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Podľa § 365 ods. 3 Civilného sporového poriadku, odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 366 Civilného sporového poriadku, 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 alebo

d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Podľa § 367 ods. 1 Civilného sporového poriadku, ak podá ten, kto je na to oprávnený, včas odvolanie, nenadobúda rozhodnutie právoplatnosť, dokiaľ o odvolaní právoplatne nerozhodne odvolací súd.

Podľa § 367 ods. 2 Civilného sporového poriadku, ak sa rozhodlo o niekoľkých právach so samostatným skutkovým základom alebo ak sa rozhodnutie týka niekoľkých subjektov a ide o samostatné spoločenstvo podľa § 76 a odvolanie sa výslovne vzťahuje len na niektoré práva alebo na niektoré subjekty, nie je právoplatnosť výroku, ktorý nie je napadnutý, odvolaním dotknutá. To neplatí, ak od rozhodnutia o napadnutom výroku závisí výrok, ktorý odvolaním nebol výslovne dotknutý, alebo ak určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu.

Podľa § 367 ods. 3 Civilného sporového poriadku, právoplatnosť ostatných výrokov nie je dotknutá ani vtedy, ak odvolanie smeruje len proti výroku o trovách konania, o príslušenstve pohľadávky, o jej splatnosti alebo o predbežnej vykonateľnosti.

Podľa § 368 Civilného sporového poriadku, osoba oprávnená podať odvolanie sa môže odvolania vzdať. Vzdať sa odvolania možno len voči súdu, a to až po vyhlásení rozhodnutia.

Podľa § 369 ods. 1 Civilného sporového poriadku, dokiaľ o odvolaní nebolo rozhodnuté, možno ho vziať späť. Ak odvolateľ vzal odvolanie späť, nemôže ho podať znova.

Podľa § 369 ods. 2 Civilného sporového poriadku, ak odvolateľ vezme odvolanie späť, právoplatnosť napadnutého rozhodnutia nastane, ako keby k podaniu odvolania nedošlo. Lehoty, ktoré majú plynúť od právoplatnosti napadnutého rozhodnutia, plynú v takom prípade od právoplatnosti uznesenia o zastavení odvolacieho konania.

Podľa § 369 ods. 3 Civilného sporového poriadku, ak sa odvolanie, o ktorom nebolo rozhodnuté, vzalo späť, odvolací súd odvolacie konanie zastaví.

Podľa § 369 ods. 4 Civilného sporového poriadku, ak sa odvolanie vzalo späť sčasti, použijú sa ustanovenia predchádzajúcich odsekov primerane.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona; ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.