

Súd: Okresný súd Veľký Krtíš
Spisová značka: 12C/1/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6217204331
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 06. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ján Šulgan
ECLI: ECLI:SK:OSVK:2019:6217204331.6

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Veľký Krtíš sudcom JUDr. Jánom Šulganom v spore žalobcov 1/ Y. V., nar. XX. XX. XXXX, bytom X. XX a 2/ J. V., nar. XX. XX. XXXX, bytom X. XX, obaja zastúpení Mgr. Andreou Legényovou, advokátkou, so sídlom Komenského č. 3, Veľký Krtíš, proti žalovaným 1/ OTP Factoring Slovensko, s. r. o., IČO: 457 30 008, so sídlom Špitálska č. 61, 811 08 Bratislava, 2/ Auctioner, s. r. o., IČO: 45 881 014, so sídlom Špitálska č. 61, 811 08 Bratislava, obaja zastúpení JUDr. Petrom Gromom, advokátom, so sídlom Cukrová č. 14, 813 39 Bratislava a 3/ J. W., nar. XX. XX. XXXX, bytom L. Č.. XXX, t. č. J. T. Č.. XX, XXX XX X. X., o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, takto

rozhodol:

I. Súd žalobu **z a m i e t a**.

II. Žalobcovia v rade 1/ a 2/ sú **p o v i n n í** nahradiť žalovaným v rade 1/, 2/, 3/ trovy prvostupňového a odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobou doručenu súdu dňa 16. 06. 2017 sa žalobcovia domáhali určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby vykonanej dňa 18. 04. 2017, ktorej priebeh bol osvedčený Notárskou zápisnicou N 361/2017, Nz 12854/2017, NcRIs 13110/2017 zo dňa 18. 04. 2017, vyhotovenou notárskou kandidátkou JUDr. Zuzanou Vrtíkovou, poverenou notárkou JUDr. Katarínou Valovou, so sídlom Pribinova 10, Bratislava, ktorej predmetom boli nehnuteľnosti vedené Okresným úradom Veľký Krtíš, Katastrálny odbor pre k. ú. a obec X. na LV č. XX ako rodinný dom súp. č. XX, na S. parc. č. XX a pozemky CKN parc. č. XX záhrady o výmere 965 m² a parc. č. XX zastavané plochy a nádvoría o výmere 855 m². Žalobu žalobcovia odôvodnili tým, že nebol dodržaný procesný postup pri dražbe uvedených nehnuteľností v zmysle ustanovení zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách. Priebeh dražby bol osvedčený notárskou zápisnicou vyhotovenou notárskym kandidátom JUDr. Zuzanou Vrtíkovou, avšak písomné poverenie notára v zmysle § 25 ods. 1 zák. č. 323/92 Zb. o notároch, notárskej činnosti a na vykonanie tohto úkonu sa v notárskej zápisnici nenachádza, preto majú žalobcovia pochybnosť o tom, či bola zápisnica spísaná oprávnenou osobou. Ďalej namietli, že dražba nehnuteľností sa konala v Bratislave na verejnosti neprístupnom mieste. Napriek tomu, že predmet dražby sa nachádza v X., čo predstavuje značnú vzdialenosť miesta konania dražby takmer 250 km od draženej nehnuteľnosti. Týmto sa žalobcom znemožnilo zúčastniť na dražbe, dohliadať na jej zákonný priebeh. Ďalej namietali ohodnotenie predmetu dražby znaleckým posudkom č. 190/2016 zo dňa 03. 10. 2016 vypracovaným znalcom Ing. Sylviou Pífkovou, kde bola stanovená cena predmetu dražby na sumu 12.600,- Eur. Žalobcovia si nechali vypracovať odborné vyjadrenie znalcom Ing. Mirkom Galajom, so sídlom Vínohradnícka č. 5, Veľký Krtíš, kde bola cena predmetu dražby stanovená na sumu 17.800,- Eur, čiže cena stanovená navrhovateľom dražby nezodpovedá skutočnej, reálnej hodnote predmetu dražby. Dražobná spoločnosť im doručovala všetky písomnosti týkajúce sa dražby v slovenskom jazyku, napriek tomu, že žalobcovia slovenskému jazyku nerozumejú. Poukázali tiež na to, že veriteľ je spoločníkom s väčšinovým obchodným podielom

dražobnej spoločnosti, preto dražba vykonávaná dražobnou spoločnosťou, ktorú priamo ovláda veriteľ, sa prieči nie len zákonu a odbornej starostlivosti ale aj dobrým mravom.

2. Žalovaný 3/ vo svojom vyjadrení doručenom súdu dňa 29. 08. 2017 uviedol, že so žalobou v celom rozsahu nesúhlasí, domnieva sa, že neboli porušené žiadne ustanovenia zákona a žiadal, aby súd žalobu zamietol. Na pojednávaní zotrval na svojom vyjadrení. Uviedol, že nie je možné preukázať, či oznámenie o konaní opakovanej dražby zotrvalo na nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcov celých 15 dní, nakoľko aj samotní žalobcovia mohli toto oznámenie zvesiť skôr.

3. Žalovaní 1/ a 2/ vo svojom vyjadrení doručenom súdu dňa 29. 08. 2017 prostredníctvom svojho právneho zástupcu uviedli, že dňa 18. 04. 2017 došlo k výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou. Najnižšie podanie pre účely opakovanej dražby bolo určené v súlade s ustanovením § 16 ods. 6 Zákona o dobrovoľných dražbách na sumu 9.900,- Eur. Predmet dražby bol vydražený za sumu 10.900,- Eur. S podanou žalobou v celom rozsahu nesúhlasia. Žalovaný 1/ ako veriteľ žalobcu mal právo domáhať sa uspokojenia svojho nároku cestou dobrovoľnej dražby. Dražba vedená žalovaným 2/ ako dražobníkom na návrh žalovaného 1/ ako záložného veriteľa je pravým dôsledkom porušenia zmluvných povinností na strane dlžníka. Jej vykonanie je zákonným a zmluvným právom žalovaného 1/, ktorý voči žalobcom eviduje pohľadávku po lehote splatnosti so zmluvy o úvere. Žalovaný 1/ ako záložný veriteľ a súčasne ako navrhovateľ dražby písomne vyhlásil, že predmet dražby je možné dražiť ako aj, že pohľadávka, pre ktorú sa navrhol výkon záložného práva je pravá. Potvrdil jej výšku a splatnosť. Ďalej uviedol, že Bratislava nie je miesto tak výrazne vzdialené od miesta, kde sa nachádza dražená nehnuteľnosť. Dražená nehnuteľnosť je v štandardnej kvalite a záujemcovia o dražbu nehnuteľností nemajú dôvod neúčasti na dražbe. Vzdialenosť Bátorová - Bratislava a dopravné spojenia vlakom, autom (cca. 208 km, z časového hľadiska 2,5 hodiny) v žiadnom prípade neobmedzujú záujemcov o dražbu. Ak by niekto chcel vykonať najnižšie podanie v hodnote 10.900,- Eur, tak vzdialenosť 208 km, či už osobným motorovým vozidlom alebo hromadným dopravným prostriedkom považuje za nepatrný náklad na kúpu nehnuteľností (cena cestovného hromadným prostriedkom 8 ať 12,- Eur). Naopak, určenie miesta dražby v malej obci, ktorej dopravné ubytovacie kapacity môžu prispieť obmedzeniu možnosti záujemcu na dražbe, napríklad z dôvodu problémov s ubytovaním, by mohlo byť v rozpore so zákonom. Ďalej žalovaní poukázali na to, že oznámenie miesto a čas konania opakovanej dražby boli v čas dražobníkom zverejnené v obchodnom vestníku dňa 24. 03. 2017, v Notárskom centrálnom registri dražieb ako aj na webovej stránke dražobníka. Predmet dražby bol riadne označený, čím bola splnená podmienka § 11 ods. 4 a § 2 písm. a) ZoDD. Žalovaný 2/ dňa 24. 03. 2017 doručil oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe Obecnému úradu Bátorová na zverejnenie na úradnej tabuli. Ako ďalší účastník dražby sa zúčastnil T. U., bytom X. X. a ako verejnosť Z. P. a L. H., čo tiež potvrdzuje, že nebola obmedzená účasť verejnosti na dražbe. Znalecký posudok bol vypracovaný znalkyňou Ing. Sylviou Píffkovou, ktorá je oprávnená na výkon znaleckej činnosti a znalecký posudok nebol starší ako jeden rok, pričom cena stanovená znaleckým posudkom nemusí zodpovedať trhovej hodnote nehnuteľností. Cena bola stanovená ako výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb. Porušenie povinnosti znalcom pri vypracovaní znaleckého posudku pre účely ohodnotenia predmetu dražby nie je však porušením Zákona o dobrovoľných dražbách, teda ani dôvodom pre vyhlásenie neplatnosti dražby. Žalobcovia mali k dispozícii určený zákonný postup v zmysle § 12 ods. 5 ZoDD, ktorý mohli namietať cenu stanovenú znaleckým posudkom. Znalecký posudok im bol doručený dňa 16. 10. 2016, pričom voči tomuto nič nenamietali. Všeobecná hodnota nehnuteľnosti určená znaleckým posudkom je vždy len odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorá by mala byť dosiahnutá na trhu v podmienkach voľnej súťaže, nie je to skutočná hodnota, pretože skutočnú hodnotu je možné zistiť len prostredníctvom voľnej súťaže na trhu, kedy dôjde k stretu ponuky a dopytu a vygenerovaniu trhovej ceny. ZoDD neustanovuje povinnosť dražobníkovi vyhotovovať a následne doručovať písomnosti v inom ako v slovenskom jazyku. Podľa ustanovenia § 25 ods. 2 Notárskeho poriadku notárske listiny podpisuje kandidát svojim menom a priezviskom, súčasne uvedie meno, priezvisko notára, ktorý ho poveril. Za úkony notárskeho kandidáta vykonávané na základe poverenia notára zodpovedá notár. Zákon však neustanovuje povinnosť pripojiť písomné poverenie notára k notárskej zápisnici. Pokiaľ žalobcovia tvrdia, že záložný veriteľ je spoločníkom s väčšinovým obchodným podielom v dražobnej spoločnosti, tak žalovaní majú za to, že žiadna právna norma vrátane ZoDD nezakazuje záložnému veriteľovi vykonávať dražbu prostredníctvom dražobníka, ktorý je spoločníkom. Pre určenie neplatnosti dražby musia byť splnené kumulatívne podmienky v zmysle ustanovenia § 21 ods. 2 ZoDD, to je, že boli porušené ustanovenia zákona a zároveň bol dotknutý subjekt na svojich právach. Nepostačí akékoľvek porušenie ustanovenia zákona a musí ísť o také porušenie, ktorým je zároveň osoba, ktorá porušenie namieta a je dotknutá na svojich právach.

4. Žalobcovia vo svojom vyjadrení doručenom súdu dňa 14. 09. 2017 prostredníctvom právnej zástupkyne uviedli, že bol porušený § 11ods. 5 ZoDD s tým, že nebolo na viditeľnom mieste umiestnené oznámenie o dražbe, nebolo preukázané zverejnenie oznámenia o dražbe v miestnej tlači v zmysle § 11 ods. 4 ZoDD. Navrhovateľ dražby uplatnil pohľadávku v rozpore s § 7 ods. 2 ZoDD. Na pojednávaní právny zástupca žalobcov zotrval na podanej žalobe a písomnom vyjadrení. Ďalej uviedol, že bolo preukázané, že nebola dodržaná lehota, počas ktorej by malo byť na nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcov zverejnené oznámenie o opakovanej dražbe a označenie, že sa jedná o dražbu uvedenej nehnuteľnosti. Z predloženej e- mailovej komunikácie vyplýva, že toto oznámenie bolo zverejnené dňa 07.04.2017, pričom dražba sa konala dňa 18.04.2017. Nedodržanie lehoty má za následok neplatnosť dražby.

5. Žalovaní 1/ a 2/ vo svojom vyjadrení doručenom súdu dňa 25.10.2017 prostredníctvom svojho právneho zástupcu uviedli, že nehnuteľnosť bola riadne označená v zmysle ustanovenia § 11 a § 2 ZoDD. Oznámenie o dražbe dražobník zverejnil v denníku n dňa 24. 03. 2017, teda v periodickej tlači s celoslovenskou pôsobnosťou nad rámec zákonnej požiadavky. Navrhovateľ dražby v súlade s ustanovením § 7 ods. 2 ZoDD vyhlásil, že predmet dražby je možné dražiť. Písomné vyhlásenie navrhovateľa dražby by mohlo byť iba dôvodom na uplatňovanie nároku na náhradu škody. Na pojednávaní právny zástupca žalovaných 1/ a 2/ zotrval na doterajších vyjadreniach. Navrhovateľ má 85 % podiel v dražobníkovi v spoločnosti Auctioneer s. r. o., pričom poukázal na to, že aj iné dražobné spoločnosti takto fungujú. Vykonali niekoľko dražieb a doposiaľ súd žiadnu z týchto dražieb nevyhlásil za neplatnú z tohto dôvodu. Takéto konanie nie je ani rozpore s dobrými mravmi. Pokiaľ aj nebola dodržaná 15 dňová lehota, počas ktorej by malo byť zverejnené na draženej nehnuteľnosti oznámenie o opakovanej dražbe a označenie, že sa jedná o dražbu, tak uvedené by nemalo mať vplyv na výsledok a priebeh dražby.

6. Súd vec prejednal a rozhodol na pojednávaní konanom dňa 21. 11. 2017 v súlade s ustanovením § 180 CSP. Súd vo veci vykonal dokazovanie žalobou, vyjadreniami žalovaných 1/, 2/, 3/, odborným vyjadrením č. 3/2017 vypracovaným znalcom Ing. Mirkom Galayom, znaleckým posudkom č. 190/2016 vypracovaným Ing. Sylviou Piffkovou, notárskou zápisnicou N 361/2017 zo dňa 18. 04. 2017, oznámením o vykonaní opakovanej dobrovoľnej dražby zo dňa 20. 03. 2017, notárskou zápisnicou N 1173/2016 zo dňa 18. 11. 2016, oznámením v obchodnom vestníku č. 59/2017, potvrdením o registrácii údajov a uverejnenie listinných dokladov Centrálnom registri dražieb zo dňa 20. 03. 2017, doručenkami na čl. 169 spisu, zoznamom účastníkov a verejnosti opakovanej dražby, doručenkami na čl. 172 spisu o doručení znaleckého posudku žalobcom, potvrdením zverejnenia na čl. 229 a 230, písomným vyhlásením navrhovateľa zo dňa 02. 09. 2016 na čl. 252 spisu, poverením notárskej kandidátky JUDr. Zuzany Vrtíkovej na čl. 267 spisu, zmluvou o vykonaní opakovanej dražby zo dňa 21. 11. 2016, oznámením o vykonaní opakovanej dobrovoľnej dražby zo dňa 20. 03. 2017, zmluvou o zriadení záložného práva na nehnuteľnosti zo dňa 04. 03. 2004, zápisnicou z prvej ohliadky predmetu dražby zo dňa 07. 04. 2017, fotografiami na čl. 301, 302, 303 spisu.

7. Dňa 21. 11. 2017 Okresný súd Veľký Krtíš sudcom JUDr. Zoltánom Orlaiom rozhodol tak, že žalobu zamietol a žalovaným priznal nárok na náhradu trov konania voči žalobcom.

8. V zákonnej lehote podali žalobcovia voči rozsudku odvolanie. V odvolaní v podstate zotrvali na svojej predchádzajúcej argumentácii a poukázali na nesprávnu cenu nehnuteľnosti určenú znalcom, čo považujú za rozpor s dobrými mravmi. Poukázali aj na rozhodnutie Krajského súdu v Prešove sp. zn. 6Co/108/2011 z 22.11.2011, ktoré považujú za zásadné stanovisko vo vzťahu k dobrovoľným dražbám. Ďalej namietali, že bolo porušené ich právo na zákonného sudcu, keďže vec bola pôvodne pridelená sudkyňi JUDr. Elene Petrusovej.

9. Žalovaný 3/ vo vyjadrení k odvolaní uviedol, že mu doposiaľ nebolo umožnené prebrať nehnuteľnosť, hoci riadne platí dane. Nehnuteľnosť nadobudol zákonným spôsobom. Nebolo mu umožnené vykonať ohliadku, preto čerpal len z fotodokumentácie. Poukázal aj na urážlivé a arogantné správanie majiteľov nehnuteľnosti, v čom môže byť aj príčina prečo neprišlo viacej záujemcov.

10. Krajský súd v Banskej Bystrici uznesením sp. zn. 17Co/58/2018-350 zo dňa 31. 01. 2019 rozhodol tak, že rozsudok zrušil a vrátil na nové konanie. Po vrátení veci súd postupoval v konaní v rámci intencií

odvolacieho súdu. Vec bola opätovne pridelená pôvodnej sudkyňi, tá však uplatnila námietku zaujatosti a náhodným výberom sa zákonným sudcom vo veci stal JUDr. Ján Šulgan.

11. V rámci doplneného dokazovania súd vypočul žalobkyňu, ktorá uviedla, že pôžičku si zobrali Z. a ona im ručila. Zaplatila banke 100 000 Sk a 1 000 Eur, aby sa dražba nekonala. Z. mali začať splácať po 200 Eur, ale po čase splácali už len po 100 Eur. L. sa ich na splácanie pôžičky a oni jej povedali, že už je vyplatená. Nemá žiadne zmluvy, všetko majú Z.. V banke jej ani nevedeli povedať aký je dlh. Pri uzatváraní zmluv im bolo všetko vysvetlené, chcela Z. pomôcť. Právny zástupca žalobcov uviedol, že porušením ustanovenia § 11ods. 5 ZoDD mohlo dôjsť k ovplyvneniu okruhu potenciálnych záujemcov. Žalovaný 3/ uviedol, že o dražbe nehnuteľnosti sa dozvedel cez inzerát. Pracuje v Banskej Bystrici ako kuriér, rozváža jedlo. Dražby sa zúčastnil, lebo tu má deti. Právna zástupkyňa žalovaných 1/ a 2/ uviedla, že označenie dražby počas 11 dní namiesto 15 nespôsobilu žalobcom ujmu na ich právach. Nebola obmedzená účasť verejnosti na dražbe.

12. Na základe vykonaného dokazovania súd zistil nasledovný skutkový stav. OTP Banka Slovensko, a. s., ako pôvodný veriteľ a dlžníčka T. Z., nar. XX. XX. XXXX, bytom C. B. P. XX, uzavreli dňa 04. 03. 2004 Zmluvu o spotrebnom úvere, predmetom ktorej bolo poskytnutie spotrebného úveru vo výške 7.601,41 Eur pri úrokovej sadzbe 15,30 % ročne. Dlžník sa zaviazal splácať tento úver s príslušenstvom v splátkach a v termínoch podľa splátkového kalendára, pričom posledná splátka bola splatná dňa 20. 02. 2009. Žalobcovia 1/ a 2/ ako záložcovia na zabezpečenie poskytnutého úveru s bankou ako záložným veriteľom uzavreli dňa 04. 03. 2004 Zmluvu o zriadení záložného práva na nehnuteľnosti ZZ 1KUZ č. 002402004SU, predmetom záložného práva boli nehnuteľnosti evidované na LV č. XX, vedenom Okresným úradom Veľký Krtíš, pre Okres Veľký Krtíš, Obec X., katastrálne územie X. a to parcely registra „C“, parc. č. XX záhrady o výmere 965 m², parc. č. XX zastavané plochy a nádvoria o výmere 855 m² a rodinný dom súp. č. XX postavený na parc. č. XX. Záložné právo vzniklo na základe zápisu do katastra nehnuteľností bod V 151/2004. V bode 8 záložnej zmluvy bolo dohodnuté, že ak zabezpečovaná pohľadávka nebude riadne a včas splnená, môže záložný veriteľ začať výkon záložného práva predajom zálohu na dražbe. Zo znaleckého posudku vypracovaného znalkyňou Ing. Sylviou Piffkovou č. 190/2016 zo dňa 03. 10. 2016 vyplýva, že nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom dražby boli ohodnotené na sumu 12.600,- Eur, ktorá je všeobecnou hodnotou stavieb a pozemkov. Z písomného vyhlásenia navrhovateľa dražby zo dňa 02. 09. 2016 vyplýva, že splatnosť pohľadávky nastala dňa 21. 10. 2007 vo výške 9.331,60 Eur (z toho istina 4.957,47 Eur, úroky 3.996,54 Eur, úrok z omeškania 377,59 Eur). Navrhovateľ vyhlásil, že pohľadávka s príslušenstvom, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva je pravá a splatná. Prvé kolo dražby sa konalo dňa 18. 11. 2016, pričom toto bolo neúspešné. Následne dňa 21. 11. 2016 navrhovateľ uzavrel s dražobníkom Zmluvu o vykonaní opakovanej dražby nehnuteľností vo vlastníctve žalobcov 1/ a 2/. Z oznámenia o opakovanej dobrovoľnej dražbe zo dňa 20. 03. 2017 vyplýva, že opakovaná dražba sa bude konať na ulici Špitálskej č. 61 v Bratislave, III. poschodie, zasadačka OTP Factoring Slovensko, s. r. o., v miestnosti č. 4, dňa 18. 04. 2017 o 10.00 h. Najnižšie podanie bolo určené na sumu 9.900,- Eur. Z potvrdenia o registrácii údajov a uverejnení listiny v Notárskom centrálnom registri dražieb zo dňa 20. 03. 2017 vyplýva, že oznámenie o konaní opakovanej dražby bolo uverejnené v registri dňa 20. 03. 2017 o 15.33 h. Z fotokópie článku z denníka n na č.l. 229 spisu a z potvrdenia o zverejnení na č.l. 230 spisu vyplýva, že oznámenie o konaní opakovanej dražby nehnuteľností bolo dňa 24. 03. 2017 zverejnené v denníku n s celoštátnou pôsobnosťou. Z výpisu z Obchodného vestníka č. 59/2017 vyplýva, že oznámenie o konaní opakovanej dražby bolo zverejnené v Obchodnom vestníku dňa 24. 03. 2017. Z oznámenia Obce Bátorová vyplýva, že oznámenie o opakovanej dražbe bolo zverejnené na úradnej tabuli obce dňa 25. 03. 2017 ať do konania dražby, t. j. do dňa 18. 04. 2017. Zo zápisnice z prvej ohliadky predmetu dražby zo dňa 07. 04. 2017 vyplýva, že oznámenie o opakovanej dražbe bolo umiestnené na draženej nehnuteľnosti a bolo označené páskou - DRAŽBA. Priebeh opakovanej dražby konanej dňa 18. 04. 2017 osvedčila JUDr. Zuzana Vrtíková, notársky kandidát poverený notárkou JUDr. Katarínou Valovou, PhD. a to na základe poverenia zo dňa 14. decembra 2015. Z Notárskej zápisnice o osvedčení o vykonaní opakovanej dobrovoľnej dražby N 361/2016, Nz 12854/2017, NcRIS 1310/2017 zo dňa 18. 04. 2017 vyplýva, že najvyššie podanie v sume 10.900,- Eur urobil žalovaný 3/ J. W., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom XXX XX L., J. L. č. XXX. Zo zoznamu účastníkov a verejnosti opakovanej dražby zo dňa 18. 04. 2017 vyplýva, že okrem vydražiteľa bol na dražbe ako ďalší účastník prítomný aj T. U., bytom K. armády č. XXX/XX, X. X. a ako verejnosť boli prítomní Z. P., bytom X. XX, X. a L. H., P. XXXX/X, N. L. J..

13. Podľa ustanovenia § 11 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 (ďalej len ZoDD); miesto, dátum a čas začatia dražby musia byť určené dražobníkom po dohode s navrhovateľom dražby tak, aby nebola obmedzená možnosť účasti na dražbe.

14. Podľa ustanovenia § 11 ods. 4 ZoDD; ak je predmetom dražby byt, dom, iná nehnuteľnosť, podnik alebo jeho časť, dražobník je povinný najmenej 15 dní pred konaním dražby zverejniť oznámenie o dražbe alebo oznámenie o opakovanej dražbe na úradnej tabuli obce alebo na elektronickej úradnej tabuli v časti určenej pre obec, na ktorej území sa predmet dražby nachádza. V rovnakej lehote zverejní oznámenie o dražbe aj v periodickej tlači s pôsobnosťou minimálne pre obec, na ktorej území sa predmet dražby nachádza, základné údaje o čase, mieste, predmete a najnižšom podaní dražby alebo opakovanej dražby. Obec je povinná bezodkladne a bezodplatne takéto oznámenie zverejniť.

15. Podľa ustanovenia § 11 ods. 5 ZoDD; dražobník umiestni na predmet dražby podľa odseku 4 najmenej 15 dní pred konaním dražby označenie podľa prílohy. Zároveň v tejto lehote na viditeľné miesto na predmet dražby umiestni oznámenie o dražbe alebo oznámenie o opakovanej dražbe. Vlastník predmetu dražby je povinný strpieť umiestnenie takéhoto označenia.

16. Podľa ustanovenia § 12 ods. 1 ZoDD; dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa všeobecnej hodnoty v mieste a čase konania dražby. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik, jeho časť alebo o kultúrnu pamiatku alebo ak je vlastníkom predmetu dražby územný samosprávny celok alebo orgán štátnej správy, musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom, ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako šesť mesiacov. Znalec ohodnotí aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny.

17. Podľa ustanovenia § 12 ods. 4 a 5 Z.; ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, dražobník zašle vlastníkovi predmetu dražby znalecký posudok, a to najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby. 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 vlastníkovi 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.

18. Podľa ustanovenia § 22 ods. 1 ZoDD; opakovaná dražba sa uskutoční na základe zmluvy o vykonaní opakovanej dražby uzavretej medzi navrhovateľom dražby predchádzajúcej dražby a dražobníkom, ktorý vykonával predchádzajúcu dražbu, ak predmet dražby nebol vydražený alebo ak bola dražba zmarená vydražiteľom; dražobník v tom prípade nemusí zaistiť nový odhad predmetu dražby, ak má k dispozícii odhad nie starší ako jeden rok pred konaním opakovanej dražby. Zmluva o vykonaní opakovanej dražby musí byť uzavretá do desiatich dní po doručení zápisnice o vykonanej dražbe alebo vyzumení o zmarení dražby.

19. Podľa ustanovenia § 22 ods. 4 ZoDD; ak bolo oznámenie o dražbe uverejnené v registri dražieb, uverejní dražobník oznámenie o konaní opakovanej dražby s náležitosťami podľa § 17 ods. 1 písm. a) až f) v registri dražieb najmenej desať dní pred začatím dražby. Ak sa oznámenie o dražbe zverejnilo v Obchodnom vestníku podľa § 17 ods. 3, dražobník v ňom bez zbytočného odkladu zverejní aj oznámenie o konaní opakovanej dražby; na náležitosti oznámenia o konaní opakovanej dražby sa vzťahuje § 17 ods. 1 písm. a) až f). V lehote najmenej desať dní pred začatím opakovanej dražby zašle dražobník oznámenie o opakovanej dražbe aj osobám podľa § 17 ods. 5. Ostatné ustanovenia § 17 sa použijú primerane.

20. Podľa ustanovenia § 21 ods. 1 prvej vety 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.

21. Na základe vykonaného dokazovania súd zistil, že žaloba žalobcov 1/ a 2/ je v celom rozsahu nedôvodná. Vychádzal predovšetkým z uvedeného názoru odvolacieho súdu, že „...pre záver o neplatnosti dražby nestačí preukázanie porušenia konkrétneho ustanovenia, ale súčasne je potrebné

preukázať konkrétnu súvislosť medzi porušením tohto ustanovenia a konkrétneho práva žalobcu“ a tvrdenia žalobcov hodnotil v kontexte tohto názoru.

22. Súd mal preukázané, že dňa 18. 11. 2016 sa konalo prvé kolo dražby nehnuteľností vo vlastníctve žalobcov 1/ a 2/, pričom toto kolo bolo neúspešné. Najnižším podaním bola cena stanovená znaleckým posudkom Ing. Sylviu Piffkovou vo výške 12.600,- Eur. Dražba bola neúspešná pretože jediný prítomný účastník dobrovoľnej dražby neurobil ani najnižšie podanie. Znalecký posudok č. 190/2016 bol žalobcovi 1/ doručený dňa 13. 10. 2016 a žalobkyni 2/ 16. 10. 2016. Proti tomuto znaleckému posudku neuplatnili postup v zmysle ustanovenia § 12 ods. 5 ZoDD. Žalovaní 1/ a 2/ v zákonnej lehote v zmysle ustanovenia § 22 ods. 1 ZoDD uzavreli Zmluvu o vykonaní opakovanej dražby nehnuteľností zo dňa 21. 11. 2016. Opakovaná dražba nehnuteľností prebehla dňa 18. 04. 2017. Znalecký posudok, na základe ktorého boli ohodnotené nehnuteľnosti, nebol v čase konania opakovanej dražby starší ako jeden rok v súlade s ustanovením § 22 ods. 1 ZoDD. V znaleckom posudku bola určená všeobecná hodnota nehnuteľností vo výške 12.600,- Eur. Znalecký posudok vypracovala znalkyňa Ing. Sylvia Piffková, ktorá je zapísaná v zozname znalcov, ktorý je vedený Ministerstvom spravodlivosti SR, čiže znalecký posudok bol vypracovaný oprávnenou osobou. Všeobecná cena nehnuteľnosti bola určená v súlade s ustanovením § 12 ZoDD. Žalobcovia spochybnili odhad ceny nehnuteľnosti v porovnaní s odhadom ceny v inom znaleckom posudku. Súd však nedisponuje odbornými znalosťami, aby sa vyjadril k odhadovanej cene. Cena ako taká však nie je predmetom tohto konania, zároveň zdôrazňuje, že ZoDD neupravuje možnosť súdu v konaní o určenie neplatnosti dražby preskúmať ocenenie nehnuteľností, resp. predmetu dražby. ZoDD umožňuje súdu preskúmať len súladnosť procesného postupu subjektov dražby s jeho ustanoveniami (Rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici sp zn. 17Co/107/2015 zo dňa 08.03.2017). Cena nie je dôvodom určenia neplatnosti dražby v súlade s rozhodnutím NS SR sp.zn. 3 Cdo 233/2010 a pokiaľ sú žalobcovia presvedčení, že znalec pri odhade ceny nehnuteľnosti nepostupoval s odbornou starostlivosťou, mohli postupovať podľa ust. § 12 ods. 5 a žiadať nový posudok, prípadne sa obrátiť na súd so žalobou voči príslušnému subjektu. Súd preto konštatuje, že žalovaný subjekt v súvislosti s obstaraním znaleckého posudku nepochybil a preto námietka žalobcov o zle odhadnutej cene nehnuteľností je v tomto konaní bezdôvodná.

23. Skutočnosť, že sa dražba konala v Bratislave nie je dôvodom jej neplatnosti. Súd považuje za preukázané, že miesto konania dražby bolo náležite oznámené a dražba sa konala na mieste prístupnom. miesto a čas konania dražby boli určené tak, aby nebola obmedzená možnosť účasti na dražbe. Pokiaľ žalobcovia namietali značnú vzdialenosť miesta konania dražby od nehnuteľnosti, v dôsledku čoho došlo k zamedzeniu ich účasti ako aj účasti iných potenciálnych záujemcov z okolia nehnuteľnosti byť prítomným na dražbe, tak súd poukazuje na to, že samotná vzdialenosť miesta konania dražby (Špitálska ulica, Bratislava) od miesta, kde sa nehnuteľnosť nachádza Bátorová je 210 km. Miesto konania dražby bolo v Bratislave, čo je hlavné mesto Slovenskej republiky, pričom ide o mesto, kde je najväčšia kúpyschopnosť obyvateľstva. Žalobcovia nepreukázali, že by im dražobník bránil zúčastniť sa dražby. Vzdialenosť Veľký W.- Bratislava nie je neprekonateľná, či už prostriedkom verejnej hromadnej dopravy za cenu lístka 8 až 12,- Eur, resp. osobným motorovým vozidlom a s nákladmi na pohonné hmoty vo okolo výške 35,- Eur. Čas konania opakovanej dražby o 10.00 h. bol stanovený primerane, čím sa zamedzilo tomu, aby účastníci dražby, resp. verejnosť, museli prísť na dražbu deň vopred a znášať tak ďalšie náklady na ubytovanie. Uvedená vzdialenosť, v takom rozsahu by mala význam, keby sa dražili nejaké hnutelné veci nižšej hodnoty, ale určite nie v prípade, ak ide o dražbu nehnuteľností. Súd je toho názoru, že pokiaľ sa niekto chce zúčastniť na dražbe nehnuteľností, kde najnižšie podanie je 9.900,- Eur, nemôže byť pre neho problém znášať aj náklady na cestu do miesta konania dražby tak, ako to súd ustálil vo výške 8 - 35,- Eur. Súd poznamenáva, že účelom uvedeného ustanovenia § 11 ods. 1 ZoDD je, aby sa na dražbe zúčastnilo čo najviac dražiteľov a nie verejnosti. Rovnako nepreukázali ani zmarenie účasti záujemcov z okolia. Na dražbu sa dostavili dvaja dražitelia, z toho žalovaný 3/, ktorý má trvalý pobyt v Obci L., ktorá je vzdialená od Obce Bátorová 11 km a pokiaľ mal záujem zúčastniť sa dražby, tak do Bratislavy pricestoval. Naopak prípadných záujemcov mohlo odradiť konanie žalobcov, ktorí neumožnili obhliadku ani žalovanému 3/ ako záujemcovi.

24. Navrhovateľ dražby v písomnom vyhlásení zo dňa 02. 09. 2016 uviedol, že splatnosť pohľadávky nastala dňa 21. 10. 2007 vo výške 9.331,60 Eur (z toho istina 4.957,47 Eur, úroky 3.996,54 Eur, úrok z omeškania 377,59 Eur). Navrhovateľ vyhlásil, že pohľadávka s príslušenstvom, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva, je pravá a splatná. Týmto mal súd preukázané aj splnenie podmienky v zmysle § 7 ods. 2 ZoDD. Určenie nesprávnej výšky pohľadávky v písomnom vyhlásení by mohlo zakladať

nárok žalobcov na náhradu škody voči žalovanému 1/. Oznámenie o opakovanej dražbe bolo žalobcom doručené do vlastných rúk dňa 24.03.2017. Tiež znalecký posudok bol žalobcom doručený do vlastných rúk v súlade s ustanovením § 10 ods. 1 ZoDD. Uvedené ustanovenie zákona neupravuje povinnosť dražobníka doručovať písomnosti v inom ako slovenskom jazyku. Okrem toho žalobcovia po doručení písomností nenamietali, že nerozumejú slovenskému jazyku a rovnako túto námietku nevzniesli ani v čase, keď uzatvorili s právnym predchodcom žalovaného 1/ zmluvu o zriadení záložného práva na nehnuteľnosti, ktorá bola tiež vyhotovená v slovenskom jazyku. Navyše súd považuje túto námietku nielen za účelovú, ale sčasti aj nepravdivú. Na pojednávaní sa osobne zúčastnila žalobkyňa, súd zabezpečil tlmočníka, no ako vyplynulo v priebehu pojednávania, jeho účasť nebola nutná, pretože žalobkyňa komunikovala so súdom v slovenskom jazyku. Priebeh opakovanej dražby konanej dňa 18. 04. 2017 osvedčila JUDr. Zuzana Vrtíková, notársky kandidát poverený notárkou JUDr. Katarínou Valovou, PhD. a to na základe poverenia zo dňa 14. decembra 2015. Notársky poriadok oprávňuje notára kandidáta písomne poveriť vykonávaním všetkých úkonov, ktoré sú predmetom notárskej činnosti, ako aj vykonávaním činnosti podľa § 5. Podľa ustanovenia § 25 ods. 2 Notárskeho poriadku, notárske listiny podpisuje kandidát svojím menom a priezviskom a súčasne uvedie meno a priezvisko notára, ktorý ho poveril. Zákon neustanovuje povinnosť pripojiť písomné poverenie notára k notárskej zápisnici. Pokiaľ uvedené poverenie nebolo súčasťou zápisnice, nezakladá to dôvod na vyhlásenie neplatnosti dražby. Súdu nie je zrejmé akým spôsobom chcela žalobkyňa dohliadať na priebeh dražby, keď zákon o dobrovoľných dražbách výslovne zakazuje vlastníkovi byť účastníkom dražby, t.z. získať vlastnú nehnuteľnosť (§ 5 ods. 9 cit. zak.). Na zákonnosť priebehu dražby dohliada notár, nie vlastník.

25. Súd mal preukázané z potvrdenia o registrácii údajov a uverejnení listiny v Notárskom centrálnom registri dražieb zo dňa 20. 03. 2017, že oznámenie o konaní opakovanej dražby bolo uverejnené v registri dňa 20. 03. 2017 o 15.33 h, teda v zákonnej lehote. Z fotokópie článku z denníka n na č.l. 229 spisu a z potvrdenia o zverejnení č.l. 230 spisu bolo preukázané že oznámenie o konaní opakovanej dražby bolo dňa 24. 03. 2017 (v zákonnej lehote), zverejnené v denníku n s celoštátnou pôsobnosťou, čiže nad rámec uvedený § 11 ods. 4 ZoDD. Oznámenie o konaní opakovanej dražby bolo zverejnené v Obchodnom vestníku dňa 24. 03. 2017, teda v zákonnej lehote. Oznámenie o opakovanej dražbe bolo zverejnené na úradnej tabuli Obce Bátorová dňa 25. 03. 2017 až do konania dražby, t. j. do dňa 18. 04. 2017, tiež v zákonnej lehote. Zo zápisnice z prvej ohliadky predmetu dražby zo dňa 07. 04. 2017, ako aj z fotografií na č.l. 302 a 303 spisu mal súd preukázané, že oznámenie o opakovanej dražbe bolo umiestnené na viditeľnom mieste na vstupnej bráne do draženej nehnuteľnosti a bolo označené páskou - DRAŽBA dňa 07. 04. 2017. Z uvedeného je zrejmé, že v tomto prípade nebola dodržaná 15 dňová lehota v zmysle § 11 ods. 5 ZoDD, ale len 11 dňová lehota. Napriek uvedenému bol súd toho názoru, že žalobcovia týmto neboli podstatným spôsobom dotknutí na svojich právach a nedodržanie lehoty o 4 dni nemohlo mať vplyv na vydraženie nehnuteľnosti, nakoľko žalovaný 2/ lehoty pri ďalších oznamovacích povinnostiach dodržal a v celom procese dražby postupoval s náležitou odbornou starostlivosťou.

26. Súd sa tiež nestotožnil s námietkou žalobcov, že navrhovateľ dražby je majetkovo prepojený s dražobníkom a preto dražba vykonávaná dražobnou spoločnosťou, ktorú priamo ovláda veriteľ, sa prieči nie len zákonu a odbornej starostlivosti ale aj dobrým mravom. ZoDD upravuje § 6 kto je dražobníkom. Pokiaľ by úmyslom zákonodarcu bolo zamedziť tomu, aby osoba navrhovateľa dražby a dražobníka bola majetkovo prepojená, výslovne by to v ustanovení zákona vymedzil tak, ako je tomu v prípade § 5 ods. 4 a následne ZoDD, kde je uvedené, kto nemôže byť účastníkom dražby. Pokiaľ právny zástupca žalobcov poukázal na rozhodnutie Krajského súdu v Prešove sp. zn. 6Co/108/2011 z 22.11.2011, ako zásadné stanovisko vo vzťahu k dobrovoľným dražbám, súd uvádza, že nejde o totožnú záležitosť. V uvádzanom konaní bolo skutočne preukázané, že bolo fyzicky bránené zúčastniť sa dražby, čo v našom prípade preukázané nebolo. Na druhej strane súd pripomína, že rozhodnutie Krajského súdu Prešov preň nie je záväzná, Pre súd je záväzný len právny názor odvolacieho súdu v konkrétnej veci.

27. Na základe uvedeného, keď súd posúdil prevažnú väčšinu uplatnených námietok ako neopodstatnené a bezdôvodné a skutočnosti, že žalobcovia relevantným spôsobom nepreukázali súvislosť medzi porušením ustanovenia zákona (§ 11 ods. 5 ZoDD) a konkrétneho práva žalobcu, súd žalobu žalobcov v celom rozsahu zamietol.

28. O trovách konania rozhodol súd v súlade s ustanoveniami § 262 ods. 1 a § 255 ods.1 C. s. p. Žalovní mali v konaní plný úspech, preto im súd priznal plnú náhradu trov konania. V súlade s ustanovením § 396 C.s.p. súd rozhodol aj o trovách odvolacieho konania. O výške náhrady trov konania rozhodne

súd v zmysle ustanovenia § 262 ods. 2 C. s .p. po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní odo dňa doručenia cestou tunajšieho súdu na Krajský súd Banská Bystrica a to písomne v štyroch vyhotoveniach.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak nebude povinnosť stanovená týmto rozsudkom dobrovoľne splnená možno podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (Zákon č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení neskorších predpisov)