

Súd: Okresný súd Prievidza  
Spisová značka: 6C/27/2018  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1118213140  
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 05. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Miriam Kohútová, PhD.  
ECLI: ECLI:SK:OSPD:2019:1118213140.4

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd v Prievidzi sudkyňou JUDr. Miriam Kohútovou, PhD., v právnej veci žalobcu: T. F., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XXX/XX, XXX XX R. F., v zastúpení JUDr. Miroslav Ivanovič, IČO: 42 204 135, so sídlom Grösslingova 45, 811 09 Bratislava, proti žalovaným:  
v 1. rade : PRO aukcie, s.r.o., IČO: 46 771 778, so sídlom Kopčianska 10, 851 01 Bratislava, v zastúpení LEGAL GROUP, s.r.o., IČO: 47 237 589, so sídlom Trnavská cesta 27/B, 831 04 Bratislava,  
v 2. rade : INSOLVENCY GROUP, k.s., IČO: 48 106 364, so sídlom Trnavská cesta 27/B, 831 04 Bratislava - mestská časť Nové Mesto, v zastúpení LEGAL GROUP, s.r.o., IČO: 47 237 589, so sídlom Trnavská cesta 27/B, 831 04 Bratislava,  
v 3. rade : J & M PROPERTY s.r.o., IČO: 45 705 011, so sídlom Jégeho 6/10, 971 01 Prievidza,  
v 4. rade ZENDEN s.r.o., IČO: 47 543 833, so sídlom Klincová 37/B, 821 08 Bratislava - Ružinov,  
v 5. rade Residency Intl. s.r.o. „v konkurze“, IČO: 44 212 194, so sídlom Magurská 37, 974 11 Banská Bystrica, v zastúpení LEGAL GROUP, s.r.o., IČO: 47 237 589, so sídlom Trnavská cesta 27/B, 831 04 Bratislava, o určenie neplatnosti dražby takto

### rozhodol:

I. Žalobu z a m i e t a .

II. Žalovaným v 1. až 5. rade p r i z n á v a náhradu trov konania v rozsahu 100%.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa žalobou podanou dňa 02.08.2018 domáhal určenia, že dobrovoľná dražba vykonaná dňa 02.05.2018 o 9:00 hodine, ktorej priebeh bol osvedčený notárskou zápisnicou N 971/2018 zo dňa 02.05.2018 notára Mgr. A. F., so sídlom Družstevná 2, Bratislava, ktorej predmetom boli nehnuteľnosti zapísané na LV XX XXX k. ú. U. - a to rozostavaná mestská vila IV, bez súpisného čísla na pozemku CKN parcela č. XXXX/XXX, pozemok CKN parcela č. XXXX/XXX o výmere 120 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavené plochy a nádvoria, a parcela číslo XXXX/XXX o výmere 199 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatné plochy, je neplatná. Žalobca žiadal náhradu trov konania. Žalobu odôvodnil tým, že dňa 23.10.2014 uzatvoril s predávajúcim tu žalovaným v 5. rade kúpnu zmlúvu k nehnuteľnostiam zapísaným na LV XX XXX k. ú. U. - a to rozostavaná mestská vila IV, bez súpisného čísla, na pozemku CKN parcela č. XXXX/XXX, pozemok CKN parcela č. XXXX/XXX o výmere 120 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavené plochy a nádvoria, parcela číslo XXXX/XXX o výmere 199 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatné plochy. Na základe uvedenej kúpnej zmluvy sa žalobca zaviazal zaplatiť predávajúcemu spoločnosti APF DEVELOPMENT, s.r.o., (v súčasnosti Residency Intl. s.r.o.) dohodnutú kúpnu cenu vo výške 120.000,- eur. Žalobca zaplatil z kúpnej ceny sumu 100.000,- eur. Následne predávajúci v rozpore so svojimi záväzkami vyplývajúcimi z kúpnej zmluvy, odstúpil od kúpnej zmluvy a účelovo previedol kúpnu zmluvou č. V-XXXX/XXXX nehnuteľnosti, na spriaznenú obchodnú spoločnosť ZENDEN s.r.o. - tu žalovaný v 4. rade. Predávajúci bol so spoločnosťou ZENDEN s.r.o. spriaznený cez osobu konateľa a spoločníka predávajúceho Ing. U. F., ktorý je zároveň konateľom spoločnosti ZENDEN s.r.o.. Žalovaný v 5. rade peňažné prostriedky vo výške 100.000,- eur,

zaplatené ako kúpna cena za nehnuteľnosti, do dnešného dňa nevrátil. Uznesením Okresného súdu Bratislava I, sp. zn. 8K 5/2016-84 zo dňa 09.06.2016 právoplatné dňa 06.07.2016, vykonateľné dňa 16.06.2016, bol na žalovaného v 5. rade - spoločnosť Residency Intl. s.r.o. vyhlásený konkurz. Žalobca si svoju pohľadávku vo výške 100.000,- eur prihlásil do konkurzu. Dňa 15.03.2018 bolo v Obchodnom vestníku č. 53/2018 zverejnené oznámenie č. K XXX XXX SKP úpadcu -žalovaného v 5. rade o doplnení súpisu oddelenej podstaty o novú súpisnú zložku - nehnuteľnosti evidované na LV XX XXX k. ú. U.. Dňa 04.04.2018 bolo v Obchodnom vestníku č. 65/2018 pod č. X XXX XXX zverejnené oznámenie o dobrovoľnej dražbe nehnuteľnosti. Dňa 02.05.2018 o 9:00 hodine bolo dražobníkom vykonané prvé kolo dražby nehnuteľnosti. Priebeh dražby bol osvedčený notárskou zápisnicou N 971/2018, zo dňa 02.05.2018. Všeobecná hodnota predmetu dražby bola stanovená znaleckým posudkom č. 135/2017, vypracovaným dňa 30.11.2017 znalcom Ing. arch. I. W., bytom U. XX, Q., na sumu 56.200,- eur. Vydražiteľom nehnuteľnosti sa stal žalovaný v 3. rade, jeho vlastnícke právo je zapísané na LV XX XXX k. ú. U. k 31.07.2018. V priebehu konania prebieha vkladové konanie č. V XXXX/XXXX na podklade kúpnej zmluvy, osoba kupujúceho nie je žalobcovi známa. Návrh na vklad bol podaný 28.06.2018. Vykonaním dražby bol žalobca dotknutý na jeho majetkových právach a teda mu svedčí aktívna vecná legitímácia v tomto konaní. Žalobcova pohľadávka na zaplatenie 100.000,- eur nebola v konkurznom konaní vedenom na majetok žalovaného v 5. rade uspokojená, a nie je predpoklad že bude uspokojená. Dcéra žalobcu v danej nehnuteľnosti býva od roku 2014 a prevodom nehnuteľnosti stratí bývanie. Žalobca do dokončenia nehnuteľnosti investoval sumu cca 20.000,- eur, pričom nárok na náhradu škody si voči úpadcovi môže uplatniť iba formálne, bez možnosti reálneho uspokojenia tejto pohľadávky, vzhľadom na insolventnosť úpadcu. Žalovaný v 1. rade je pasívne vecne legitimovaný ako navrhovateľ dražby, žalovaný v 2. rade je pasívne vecne legitimovaný ako dražobník a žalovaný v 3. rade je pasívne vecne legitimovaný v tomto konaní ako vydražiteľ nehnuteľnosti. Z dôvodu, že vlastníctvo nehnuteľnosti podľa výpisu LV XX XXX k. ú. U. svedčalo spoločnosti ZENDEN s.r.o. (žalovaný v 4. rade), ale predmetné nehnuteľnosti boli speňažené správcom konkurznej podstaty spoločnosti Residency Intl. s.r.o., - žalovaný v 5. rade, žalobca má zato, že medzi uvedenými subjektmi bol spor o vlastnícke právo a predchádzajúcim vlastníkom predmetu dražby boli v istom čase oba subjekty a obom svedčí pasívna vecná legitímácia v konaní. Žalobca sa domáha neplatnosti dražby z nasledujúcich dôvodov:

a/ Znaleckým posudkom č. 135/2017 bola určená hodnota predmetu dražby vo výške 56.200,- eur na základe ktorej bolo určené najnižšie podanie v dražbe, nezodpovedá všeobecnej hodnote predmetu dražby v mieste a čase konania dražby, čím došlo k zmareniu účelu dražby, ktorým je dosiahnutie čo najvyššieho podanie, resp. výťažku z dražby. Žalobca v roku 2014 nehnuteľnosť kupoval za sumu 120.000,- eur, teda viac ako dvojnásobok ceny určenej znaleckým posudkom. Za posledné 4 roky žalobca investoval do dokončenia a stavebných úprav nehnuteľnosti sumu cez 20.000,- eur a ceny nehnuteľnosti sa počas posledných štyroch rokov zvýšili na západnom Slovensku globálne o 30-50%. Všeobecná hodnota predmetu dražby stanovená znaleckým posudkom nezodpovedá trhovým cenám obdobných nehnuteľností v mieste a v čase vykonania dražby a predstavuje iba približne 46,83% z kúpnej ceny nehnuteľnosti, ktorá bola dohodnutá v roku 2014. Predmetné nehnuteľnosti boli zhodnotené na vlastné náklady žalobcu a nie je predpoklad, že by cena týchto nehnuteľností prudko klesla o viac ako 50%.

b/ Dražobník nerešpektoval predkupné právo žalobcu predmetu dražby, žalobca za sporné nehnuteľnosti zaplatil kúpnu cenu 100.000,- eur, ktorému do dnešného dňa predávajúci nevrátil, a má za to, že jeho predkupné právo k nehnuteľnostiam, ktoré boli predmetom dražby bolo porušené a SKP úpadcu mal pred vykonaním dražby najskôr písomne osloviť žalobcu, ako oprávneného z predkupného práva, či nemá záujem predmetné nehnuteľnosti odkúpiť za cenu stanovenú znaleckým posudkom. Z dôvodu nerešpektovania predkupného práva žalobcu, je dôvodné určenie neplatnosti dražby.

c/ Žalobca má za to, že žalovaný v 3. rade nemohol byť účastníkom dražby a dražba bola vykonaná v rozpore s § 5 ods. 8 ZoDD.

2. Súd uznesením sp. zn. 6C 27/2018 zo dňa 21.09. 2018 neodkladným opatrením zakázal žalovanému v 3. rade nakladať s predmetnými nehnuteľnosťami až do právoplatného skončenia konania vo veci samej. Uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 11.03. 2014 v spojitosti s potvrdzujúcim uznesením KS TN sp. zn. 16Co 6/2019 zo dňa 06.02. 2019.

3. Žalovaný v 1. a v 2. rade v písomnom podaní (odvolaní k uzneseniu o nariadení neodkladného opatrenia ) z 10.10. 2018 namietal, že žalobcovi nesvedčí aktívna vecná legitímácia, nakoľko nemohol byť dotknutý na svojich právach, nie je ani vlastníkom predmetu dražby. Žalobca si len uplatnil svoju peňažnú pohľadávku v konkurznom konaní voči žalovanému v 3. rade. Všeobecná hodnota predmetu dražby bola stanovená riadne na základe znaleckého posudku, preto namieta tvrdenie žalobcu, že predmet dražby bol podhodnotený.

4. Súd na základe vykonaného dokazovania a to: výsluchom strán sporu, oboznámením sa s kúpnu zmluvou, zo dňa 23.10.2014 - č. I. 15, odstúpením od kúpnej zmluvy, zo dňa 22.06.2015 - č. I. 19, LV XX XXX k. ú. U. - č. I. 20, Výpisom z Obchodného registra žalovaného v 5. rade - č. I. 21, oboznámením sa s rozhodnutím 8K 5/2016 - č. I. 22-23, čestným prehlásením žalobcu - č. I. 24, rozhodnutím - K XXX XXX - č. I. 25 - 28, znaleckým posudkom č. XXX/XXXX Ing. arch. I. W. - č. I. 29-40, písomným vyjadrením žalobcu - č. I. 81, upovedomením OP Prievidza - č. I. 82, uznesením OP Partizánske - č. I. 83-84, protestom žalobcu - č. I. 85, vyjadrením OP Partizánske - č. I. 85, písomným podaním žalobcu - OP Partizánske - č. I. 87-92, podaním T. F. - č. I. 93-95, zápisnicou z výsluchu OR PZ Prievidza - č. I. 96-103, trestným oznámením žalobcu - č. I. 104-115, zmluvou o združenej dodávke elektriny - č. I. 116-117, 147-149, potvrdením o podaní žalobcu - č. I. 118, 155, zápisnicou OR PZ Prievidza - č. I. 119, písomným vyjadrením žalobcu - č. I. 146, zápisnicou o trestnom oznámení OP Prievidza - č. I. 150, výzvou žalobcovi - č. I. 151, vyjadrením SSE - č. I. 152, listom žalobcu SSE - č. I. 153, informáciou SSE - č. I. 154, vyjadrením - písomným podaním právneho zástupcu Legal Group zo dňa 9.4.2019 - č. I. 188-189.

5. Dňa 23.10.2014 uzatvoril žalobca s predávajúcim APF DEVELOPMENT, s.r.o, so sídlom Lazaretská 2, Bratislava IČO: 44 212 194 /žalovaným v 5. rade / kúpnu zmluvu, na základe ktorej žalobca nadobudol nehnuteľnosti zapísané na LV XX XXX k. ú. U. - a to rozostavanú mestskú vilu IV, bez súpisného čísla na pozemku CKN parcela č. XXXX/XXX, pozemok CKN parcela č. XXXX/XXX o výmere 120 m2, druh pozemku zastavené plochy a nádvoria, parcela číslo XXXX/XXX o výmere 199 m2, druh pozemku ostatné plochy. Na základe uvedenej kúpnej zmluvy, sa žalobca zaviazal zaplatiť predávajúcemu, spoločnosti APF DEVELOPMENT, s.r.o. (v súčasnosti Residency Intl. s.r.o) dohodnutú kúpnu cenu vo výške 120.000,- eur. Žalobca zaplatil z kúpnej ceny sumu 100.000,- eur. Č. I. 15-18

6. APF DEVELOPMENT, s.r.o, odstúpil listom z 22.06.2015 od vyššie uvedenej kúpnej zmluvy z dôvodu porušenia článku III., bod 3.2 kúpnej zmluvy, z dôvodu neuhradenia platieb podľa splátkového kalendára. Č. I. 19

7. Z LV XX XXX k. ú. Prievidza - č. I. 19 a mal súd zistené, že APF DEVELOPMENT, s.r.o, previedol kúpnu zmluvu č. V XXXX/XXXX nehnuteľnosti na spoločnosť ZENDEN s.r.o., - tu žalovaný v 4. rade.

8. Z uznesenia Okresného súdu Bratislava I, sp. zn. 8K 5/2016-84 zo dňa 09.06.2016 právoplatného dňa 06.07.2016, vykonateľného 16.06.2016 mal súd zistené, že na žalovaného v 5. rade - spoločnosť APF DEVELOPMENT, s.r.o., bol vyhlásený konkurz. Č. I. 22

9. Žalobca si svoju pohľadávku vo výške 100.000,- eur prihlásil do konkurzu dňa 21.01.2016. Č. I. 23a).

10. Dňa 15.03.2018 bolo v Obchodnom vestníku č. 53/2018 zverejnené oznámenie č. B XXX SKP úpadcu žalovaného v 5. rade o doplnení súpisu oddelenej podstaty o novú súpisnú zložku - nehnuteľnosti evidované na LV XX XXX k. ú. Prievidza. Č. I. 25

11. Dňa 04.04.2018 bolo v Obchodnom vestníku č. 65/2018 pod č. X XXX XXX zverejnené oznámenie o dobrovoľnej dražbe nehnuteľnosti nachádzajúcich sa na LV XX XXX k. ú. U.. Č. I. 26

12. Všeobecná hodnota predmetu dražby bola stanovená znaleckým posudkom č. XXX/XXXX vypracovaným dňa 30.11.2017 znalcom Ing. arch. I. W., bytom U. XX, Q., na sumu 56.200,- eur. Č. I. 29-37

13. Súd mal z výpisu LV XX XXX k. ú. U. - č. I. 39 zistené, že dňa 02.05.2018 bolo dražobníkom vykonané prvé kolo dobrovoľnej dražby. Priebeh dražby bol osvedčený notárskou zápisnicou N 971/2018, zo dňa

02.05.2018. Vydražiteľom nehnuteľnosti sa stal žalovaný v 3. rade. Prebieha vkladové konanie č. V XXXX/XXXX .

14. Právny zástupca žalobcu na pojednávaní uviedol, že sa k návrhu v plnom rozsahu pripája. Žalobca sa neplatnosti dobrovoľnej dražby domáha z dôvodu, že:

a/ podľa znaleckého posudku č. XXX/XXXX určená hodnota predmetu dražby bola vo výške 56.200,- eur, na základe ktorej bolo určené najnižšie podanie v dražbe, ktorá nezodpovedá všeobecnej hodnote predmetu dražby v mieste a čase konania dražby, čím došlo k zmareniu účelu tejto dražby, ktorým je dosiahnutie čo najvyššieho podania, resp. výťažku z dražby,

b/ dražobník nerešpektoval predkupné právo žalobcu k predmetu dražby,

c/ vydražiteľom je subjekt, ktorý nemohol byť účastníkom dražby, pričom následne na tomto dôvode neplatnosti netrvá.

15. Žalobca vo svojej výpovedi uviedol, že dňa 23.10.2014 uzatvoril s predávajúcim, v tomto prípade so žalovaným v 5. rade, kúpnu zmluvu na rozostavanú vilu na CKN parcele číslo XXXX/XXX, na pozemok CKN XXXX/XXX o výmere 120 m<sup>2</sup>, druh pozemku - zastavené plochy a nádvoría, na pozemok XXXX/XXX o výmere 199 m<sup>2</sup> druh pozemku - ostatné plochy, zapísané na LV XX XXX vedenom Okresnom úrade Prievidza, k. ú. Prievidza. Kúpna cena za nehnuteľnosti bola 120.000 eur. Žalobca z kúpnej ceny zaplatil 100.000,- eur. Kúpnu cenu 20.000,- eur nezaplatil z toho dôvodu, že dom nebol dokončený podľa dohovoru. Žalobca ešte pred uzavretím kúpnej zmluvy investoval do uvedenej nehnuteľnosti 20.000,- eur. V nehnuteľnosti býva jeho dcéra. Uviedol ďalej, že v roku 2015 predávajúci odstúpil od kúpnej zmluvy z dôvodu nezloženia celej kúpnej sumy, avšak on vložil do nehnuteľnosti sumu 20.000,- eur. Suma 100.000,- eur mu vrátená nebola. Na žalovaného v 5. rade bol vyhlásený konkurz a on si pohľadávku 100.000,- eur prihlásil do konkurzu. Uviedol, že bol donútený podpísať kúpnu zmluvu preto, lebo by boli rozflákané jeho peniaze, ktoré investoval do domu. Kúpnu cenu 100.000,- eur vyplatil 3 dni pred podpisom zmluvy. Žalovaný v 5. rade predal žalovanému v 4. rade nehnuteľnosť kúpnu zmluvou za 1.000,- eur. Jeho 100.000 eur bolo použitých na uvoľnenie vinkulačného práva. Dobrovoľná dražba sa konala 02.05.2018. Dôvody neplatnosti dražby vidí v tom, že hodnota predmetu dražby podľa znaleckého posudku bola stanovená za najnižšiu sumu 56.200,- eur. Túto skutočnosť namieta vzhľadom k tomu, že on uvedenú nehnuteľnosť kupoval za 120.000,- eur. Ďalším dôvodom neplatnosti dražby je nerešpektovanie predkupného práva, ktoré bolo upravené podľa neho v tom, že on sám zložil 100.000,- eur a na nehnuteľnosti porobil práce za 20.000,- eur. Na ďalšom dôvode neplatnosti dražby, že vydražiteľom je subjekt, ktorý nemohol byť účastníkom dražby, netrvá.

16. Právny zástupca žalovaných v 1. rade, v 2. rade a v 5. rade na pojednávaní uviedol, že považujú žalobu v plnom rozsahu za nedôvodnú a tvrdenia žalobcu za právne irelevantné. Žalovaní v 1. rade, v 2. rade a v 5. rade majú za to, že žalobcovi nesvedčí v tomto konaní pozícia aktívne legitimovaného subjektu, nakoľko v zmysle ustanovenia § 21 ods. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách vykonaním dražby neboli porušené žiadne práva žalobcu a to ani v teoretickej rovine. Žalobca nebol účastníkom dražby, ani vlastníkom predmetu dražby, jediným spojením medzi žalobcom a žalovaným je skutočnosť, že žalobca si prihlásil jeho pohľadávku voči žalovanému v 5. rade, do jeho konkurzu. Žalovaný v 2. rade, ako správca konkurznej podstaty, postupoval s odbornou starostlivosťou, dal vyhotoviť znalecký posudok na stanovenie všeobecnej hodnoty predmetu dražby, tento vypracoval nezávislý znalec. Takto stanovenú hodnotu možno spochybníť len ďalším znaleckým posudkom, ktorý žalobca do tohto konania nepredložil. Žalobca neuviedol žiadny relevantný právny titul predkupného práva k predmetu dražby. Žalovaní v 1. rade, v 2. rade a 5. rade navrhujú, aby súd žalobu v celom rozsahu zamietol a priznal im náhradu trov konania v rozsahu 100%.

17. Žalovaný v 3. rade vo svojej výpovedi uviedol, že spornú nehnuteľnosť vydražil v dražbe. Samotnú výšku nehnuteľnosti určuje dražba. Cena na dobrovoľnej dražbe nebola vyššia, pretože ľudia to nechceli kúpiť kvôli žalobcovi.

18. Podľa § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v platnom znení, v prípade, ak sa spochybní 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 vlastník predmetu dražby, v čase príklepu hlásený trvalý pobyt, podľa osobitného predpisu (2 b), v tomto prípade je možné domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty. V prípade spoločnej dražby bude neplatná len tá časť dražby, ktorej sa takýto rozsudok týka (§ 23).

Podľa § 21 ods. 4 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v platnom znení, účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby podľa odseku 2, sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa ods. 2.

Podľa § 12 ods. 5 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v platnom znení, vlastník predmetu dražby je oprávnený do desiatich pracovných dní od doručenia znaleckého posudku, podľa ods. 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.

19. Predmetným návrhom sa žalobca domáhal určenia neplatnosti dražby vykonanej podľa zákona o dobrovoľných dražbách. Súd v prvom rade skúmal či navrhovateľ má aktívnu legitímáciu na podanie návrhu na určenie neplatnosti dražby zo dňa 02.05.2018 a či na strane žalovaných je okruh takých účastníkov konania, ktorý určuje zákon o dobrovoľných dražbách v prípade, ak ide o určenie neplatnosti dražby. Na strane žalobcu vystupuje osoba kupujúceho z kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 23.10.2014, ktorú uzavrel žalobca ako kupujúci, a žalovaný v 5. rade ako predávajúci. V konaní bolo preukázané, že predávajúci odstúpil od kúpnej zmluvy dňa 22.06.2015, z dôvodu nedodržania splátkového kalendára zo strany kupujúceho /žalobcu/. V dôsledku zrušenia zmluvy zostal vlastníkom nehnuteľností predávajúci. V zásade súd udáva, že zákon o dobrovoľných dražbách neviaže aktívnu legitímáciu na podanie žaloby v zmysle § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách, len na osobu vlastníka dražených nehnuteľností, ale touto osobou môže byť aj iná osoba, ktorá môže byť vykonaním dražby akýmkoľvek spôsobom dotknutá. Žalobca tvrdí, že vykonanou dražbou boli porušené jeho práva, preto v zásade má aktívnu vecnú legitímáciu na podanie takejto žaloby. Skutočnosť, či preukáže porušenie ustanovení zákona, ktoré skutočne spôsobilo zásah do jeho tvrdených subjektívnych práv, je však už vecou dokazovania. Súd preto nepovažoval za možné zamietnuť žalobu, len na základe nedostatku aktívnej vecnej legitímácie. Na strane žalovaných, sú ako účastníci konania označení žalovaný v 1. rade - dražobník, žalovaný v 2. rade - navrhovateľ dražby, žalovaný v 3. rade - vydražiteľ, žalovaní v 4. a 5. rade, ktorí boli predchádzajúci vlastníci dražených nehnuteľností. Žalovaný v 4. rade bol vlastníkom dražených nehnuteľností v čase dražby, jeho účastníctvo je zákonom predpokladané a je označený ako „predchádzajúci vlastník“. Nedôvodne je podaná žaloba voči žalovanému v 5. rade, ktorého zákon ako účastníka konania o neplatnosť dražby neprípúšťa. Žalobca sa mylne domnieva, že konanie sa týka aj tejto osoby, respektíve, že súd v tomto konaní bude posudzovať otázku prevodu vlastníctva nehnuteľností medzi žalovaným v 4. a 5. rade. Súd preto zamietol žalobu voči žalovanému v 5. rade, práve z dôvodu nedostatku pasívnej legitímácie

20. Právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby zaniká, ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa príklepu, podľa § 1 ods. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách. Žalobca sa domáha neplatnosti dobrovoľnej dražby konanej dňa 02.05.2018, žalobu na súd podal dňa 02.08.2018, teda v zákonnej lehote.

21. Vzhľadom na predmet sporu a zákonom upravenú možnosť domáhať sa určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby, neprichádza do úvahy ani skúmanie naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení (§ 137 písm. c/ CSP).

22. Žalobca sa domáhal určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby s poukazom na to, že :

a/ Znaleckým posudkom č. 135/2017 je určená hodnota predmetu dražby vo výške 56.200,- eur. Podľa § 12 ods. 5 Zákona číslo 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, v platnom znení, len 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. Právo vlastníka namietkať cenu vyplýva logicky z jeho majetkového práva k

draženým nehnuteľnosťami a len vlastníkom má záujem na tom, aby nehnuteľnosti boli vydražené za čo najvyššiu cenu. Žalobca nie je vlastníkom nehnuteľností, nevedie a ani nevedol spor o určenie, že je vlastníkom nehnuteľností, v konaní nerozporoval odstúpenie od kúpnej zmluvy zo strany predávajúceho. V dôsledku odstúpenia od kúpnej zmluvy sa kúpna zmluva zrušila, ktorým momentom žalobca stratil postavenie vlastníka, na základe kúpy. Na základe uvedeného žalobca nemá zákonné právo namietať cenu dražených nehnuteľností, pretože táto námietka patrí výlučne len osobe vlastníka dražených nehnuteľností. Súd hypoteticky uvádza, že keby bolo sporné vlastnícke právo žalobcu a žalobca by viedol súdne konanie o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, do úvahy by prichádzalo prerušenie konania o neplatnosť dobrovoľnej dražby. Okrem toho ako správne poukazujú žalovaní, žalobca nijako vážne nespochybnil dražobnú cenu, pretože súdna prax jednoznačne uzatvára, že len vtedy ide o náležité popretie dražobnej ceny, keď je spochybnená inými listinnými dôkazmi, napríklad znaleckými posudkami, alebo odbornými vyjadreniami. Žalobca zostal aj v tomto smere absolútne nečinný.

b/ Dražobník nerešpektoval predkupné právo žalobcu predmetu dražby. V konaní žalobca nepreukázal namietaný dôvod, nakoľko žiadnym dôkazom nepreukázal z čoho vyplývalo dražobníkovi rešpektovať predkupné právo. Žalobca nie je ani spoluvlastníkom dražených nehnuteľností, predkupné právo mu nevzniká ani zo žiadneho zmluvného vzťahu a len v samotnej skutočnosti, že zaplatil časť kúpnej ceny a preinvestoval do nehnuteľností určitú sumu mu nezakladá žiadne predkupné právo. Ani v tomto prípade žalobca nepreukázal namietaný dôvod neplatnosti dobrovoľnej dražby.

c/ Žalobca mal za to, že vydražiteľný subjekt nemohol byť účastníkom dražby a dražba bola vykonaná v rozpore s § 5 ods. 8 ZoDD. Na pojednávaní žalobca uviedol, že na poslednom dôvode neplatnosti dobrovoľnej dražby netrvá. Z uvedeného dôvodu sa preto súd nezaoberal týmto namietaným dôvodom neplatnosti dobrovoľnej dražby. Okrem toho súd nezistil žiaden z dôvodov, pre ktoré by žalovaný v 3. rade nemohol byť účastníkom dražby, a keby tento dôvod aj zistený bol, zostáva sporným ako by mohol byť žalobca dotknutý na svojich právach.

23. Vzhľadom k uvedenému, súd žalobu žalobcu v celom rozsahu zamietol voči žalovaným v 1. až 4. rade, ako nedôvodne podanú, voči žalovanému v 5. rade, ako podanú voči osobe, ktorá nemá pasívnu vecnú legitimitáciu v spore.

24. O náhrade trov konania súd rozhodol podľa § 262 ods. 1 CSP v spojitosti s § 255 ods. 1 CSP. V konaní boli plne úspešní žalovaní, preto im prináleží náhrada trov konania v rozsahu 100 %.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Krajský súd v Trenčíne prostredníctvom tunajšieho súdu vo dvoch vyhotoveniach. Odvolanie musí obsahovať označenie účastníkov konania, voči ktorému rozsudku smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, v čom odvolateľ vidí nesprávnosť rozhodnutia alebo postupu súdu, čoho sa odvolaním domáha, musí byť podpísané a datované. Odvolanie možno zdôvodniť len skutočnosťami podľa § 365 ods. 1,2 CSP.