

Súd: Okresný súd Prešov
Spisová značka: 5Cbi/184/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2221204212
Dátum vydania rozhodnutia: 12. 07. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Alena Paveleková
ECLI: ECLI:SK:OSPO:2023:2221204212.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prešov sudkyňou Mgr. Alenou Pavelekovou v spore žalobcu: 1. SENIOR CITY, a.s., so sídlom Župné námestie 3, 811 03 Bratislava, IČO: 45 629 943, právne zast. JUDr. Norbertom Kálmánom, Sv. Beňadika 30/B, 949 01 Nitra, proti žalovaným: 1/ DRAŽOBNÍK, s.r.o., so sídlom Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice, IČO: 36 764 281, právne zast. ŽOLDOŠ & PARTNERS s.r.o., so sídlom Žriedlová 3, 040 01 Košice – mestská časť Staré Mesto, IČO: 53 540 964, 2/ Slovenská konkurzná a reštrukturalizačná, k.s., so sídlom Miletičova 5B, 821 08 Bratislava - mestská časť Ružinov, so sídlom kancelárie Raymanova 2766/9, 080 01 Prešov, IČO: 47 166 142, správca úpadcu ARDA STAV, s.r.o. v konkurze, IČO: 36 277 851, so sídlom Bardejovská 25, 080 01 Prešov, 3/ A. B., nar. XX.XX.XXXX, trvalý pobyt B. XXXX/X, XXX XX C., o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, takto

rozhodol:

I. Žalobu z a m i e t a .

II. Žalovaným v 1. až 3. rade p r i z n á v a nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100% trov konania, ktorých výške bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

odôvodnenie:

1. Žalobou pôvodne doručenou Okresnému súdu v Dunajskej Strede dňa 09.12.2021 sa žalobca domáhal voči žalovaným v 1. až 3. rade určenia, že dobrovoľná dražba, ktorej priebeh bol osvedčený Notárskou zápisnicou zo dňa 02.12.2021 vyhotovenou JUDr. Tomášom Petrom, notárom so sídlom sv. Egídia 7/15, 058 01 Poprad, vykonaná dňa 02.12.2021 o 11,45 hod. v polyfunkčnej budove, dražobná miestnosť č. 1, poschodie, Štefánikova 8, 811 05 Bratislava, okres Bratislava, na základe oznámenia o opakovanej dražbe č. 064/2021, ktorej predmetom boli nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. XXX, katastrálne územie B. D. E. a to parcely registra „C“ evidované v katastrálnej mape pod č. 206/68-ostatná plocha o výmere 45 m², č. 206/69 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 81 m², parcela č. 206/70 - ostatná plocha o výmere 24 m², stavba so súpisným č. XXX, na parcele č. 206/69 je neplatná.

2. Žalobca svoju žalobu odôvodnil tým, že na základe návrhu navrhovateľa na vykonanie dobrovoľnej dražby (opakovaná dražba) predajom nehnuteľnosti zo dňa 02.12.2021 vykonala dražobná spoločnosť dražbu nehnuteľnosti vo výlučnom vlastníctve žalobcu zapísaných na liste vlastníctva č. XXX katastrálne územie B. D. E. vedených Okresným úradom Dunajská Streda, katastrálny odbor, okres Dunajská Streda, katastrálne územie B. D. E. a to parcely registra „C“ evidované pod č. 206/68 - ostatná plocha o výmere 45 m², č. 206/69 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 81 m², č. 206/70 - ostatná plocha o výmere 24 m², a stavba so súpisným č. XXX na parcele č. 206/69, spoluvlastnícky podiel 1/1. Poukázal na oznámenie o dražbe značky 065/2021. Uviedol, že dobrovoľná dražba sa vykonala dňa 02.12.2021 v Bratislave a jej priebeh bol osvedčený Notárskou zápisnicou notára JUDr. Tomáša Petra so sídlom v Poprade na základe oznámenia zn. 065/2021 zo dňa 10.11.2021. Poukázal, že žalovaný 3/ vydražil nehnuteľnosť za najvyššie podanie vo výške 70 000 EUR. Žalobca poukázal na ustanovenie § 21 ods. 2

zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných o dobrovoľných dražbách v znení neskorších právnych predpisov, ustanovenie § 21 ods. 1 citovaného zákona a ustanovenie § 21 ods. 5 citovaného zákona. Uviedol, že v zmysle týchto zákonných ustanovení sa v zákonnej lehote domáha určenia neplatnosti predmetnej opakovanej dobrovoľnej dražby, voči zákonom určeným žalovaným, pre závažné porušenia ustanovení zákona č. 527/2022 Z.z. o dobrovoľných dražbách. Uviedol, že dražobná spoločnosť zaistila ohodnotenie predmetu dražby znaleckým posudkom č. 68/2021 zo dňa 05.09.2021 znalcom Ing. Jurajom Talianom PhD., znalcom z odboru stavebníctvo, odvetvie - odhad hodnoty nehnuteľností, pozemné stavby, ktorým bola cena stanovená vo výške 82.174,37 EUR. Znalecký posudok bol spoločnosti doručený dňa 17.09.2021, ako aj oznámenie o dražbe. Uviedol, že znalecký posudok nezodpovedá skutočnosti a všeobecnej hodnote nehnuteľností v mieste a čase konania dražby podľa ustanovenia § 12 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách, nakoľko o ohliadke nemal vedomosť a nebol dopredu upozornený, nebola ohliadka oznámená a znalecký posudok sa vykonal bez ohliadky. Uviedol, že dňa 13.10.2021 podala spoločnosť námietky na premlčanie na Okresný súd Prešov. Námietky boli oznámené všetkým stranám, ako aj navrhovateľovi dražby, dražiteľovi a vydražiteľovi. Momentom doručenia týchto námietok sa dražba nemala uskutočniť. Uviedol, že je vedených niekoľko súdnych sporov, ktoré mali za následok vadu draženej nehnuteľnosti. Poukázal na to, že dražobník nie je orgánom verejnej moci nedisponuje žiadnym verejnú mocenským oprávnením a právne vzťahy vznikajúce pri dobrovoľných dražbách sú tak vzťahmi súkromnoprávnymi, nie verejnými. Dražobník bol povinný ako súkromná osoba počínať si, tak aby nielenže neboli porušené, ale ani ohrozené práva osôb výkonom záložného práva negatívne dotknuté. Dražobník uviedol, že nie je z pozície mandátára záložného veriteľa, ktorý má sledovať iba jeho záujem na rýchlom výkone záložného práva za každých okolností. Dražobník ako licencovaný profesionál koná, organizuje a vykonáva dražbu netransparentným spôsobom na výhradný prospech záložného veriteľa, pri nerešpektovaní práv a záujmov povinného zo záložného práva (záložcu, dlžníka) a pri nevyrovnaní sa s jeho námietkami dražobného procesu je otázna aj odborná starostlivosť, a to až s potencionálnym dosahom na konanie o zrušenie jeho dražobnej licencie. Navrhol žalobca vykonať výsluch svedka a to F. F. G., znalca Ing. Juraja Taliana, znalca Ing. Tokára a výsluch svedka H. G..

3. Ďalej uviedol, že súdu nič nebráni vysloviť neplatnosť dražby aj na základe takej skutkovej okolnosti, ktorú síce žalobca v žalobe uviedol, hoci výslovne nenamietal jej rozpor so zákonom ani ju výslovne neoznačil za dôvod neplatnosti. Uviedol, že takýto postup nenaruša kontradiktórnosť konania a s tým spojenú zásadu rovnosti účastníkov konania, pretože súd tu nepomáha jednému z účastníkov pri uplatňovaní jeho práv, ale vykonáva to, čo je jeho výlučnou úlohou, t.j. aplikáciu práva na ten skutkový stav, ktorý vyšiel najavo.

4. Žalobca následne doplnil žalobu (č. I. 37 až 46) a uviedol, že pokiaľ ide o znalecký posudok objednávka znaleckého posudku bola zo strany žalovaného 1/ zadaná znalcovi 26.08.2021, pričom znalec na strane druhej posudku uviedol, že dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje 22.03.2021 a dátum na zistenie rozhodujúcich skutočností na zistenie stavebno - technického stavu je 18.03.2021. Znalec na strane 72 uviedol, že ku dňu 05.09.2021 stanovuje odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti vo výške 721.000 EUR a zároveň dodal, že nakoľko neboli nehnuteľnosti tvoriace predmet znaleckého posudku v plnom rozsahu sprístupnené súdному znalcovi za účelom zistenia aktuálneho - stavebno technického stavu, úroveň vybavenia a zariadenia, rozostavanosti, s použitím § 12 ods. 3 zákona č. 527/2022 Z.z. o dobrovoľných dražbách ohodnotenie predmetu dražby bolo vykonané z dostupných údajov na základe čiastočnej miestnej ohliadky zo dňa 02.09.2021. Žalobca uviedol, že ako vlastníak predmetu dražby zo strany dražobnej spoločnosti vôbec nebol upovedomený o tom, že sa nehnuteľnosti budú ohodnocovať, a že bol určený dátum na ohliadku nehnuteľnosti znalcom. Taktiež uviedol, že nebola poskytnutá informácia o tom, že sa bude konať dobrovoľná dražba a, že na vykonanie tejto dražby bola poverená spoločnosť žalovaného 1/.

5. Ďalej uviedol, že znalecký posudok s dátumom zadania 26.08.2021, ohliadkou dňa 02.09.2021 a dátumom vypracovania dňa 05.09.2021 bol ako informácia dostupná pre žalobcu až dňa 17.09.2021, kedy mu boli doručené v obálke a to znalecký posudok a oznámenie o dražbe. Poukázal na ustanovenie § 12 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách ako aj na ustanovenie § 12 ods. 3 až 5 zákona o dobrovoľných dražbách. Žalobca uviedol, že odpovede na námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby boli doručené žalobcovi dňa 10.10.2021 písomnou formou poštou a do elektronickej schránky, pričom dražobná spoločnosť sa s námietkami vysporiadala a iba tak, že určila dátumy ohliadky iným znalcom na termín 08.10.2021 o 11,00 hod. a to znalcom Ing. Tokárom s ostatnými námietkami sa nezaoberala. Žalobca uviedol, že dňa 08.10.2021 sa pracovník žalobcu dostavil na ohliadku znalcom, ktorá sa konala 08.10.2021 o 11,00 hod. to, že sa má konať ohliadka znalcom za účelom ohodnotenia nehnuteľnosti

nebola pravda, nakoľko žalovaný 1/ na túto ohliadku pozval aj záujemcov o nehnuteľnosti. O ich konaní bol vyhotovený úradný záznam, navrhol vo vzťahu k tomuto vykonať dokazovanie. V súvislosti s tým žalobca poukázal na ustanovenie § 13b ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách v zmysle, ktorého dražobník je povinný zachovávať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach, o ktorých sa pri výkone svojej činnosti dozvedel a uviedol, že má za to, že mlčanlivosť dražobník porušil tým, že na ohliadke so znalcom pozval aj „možných záujemcov, ktorým chcel nehnuteľnosť ukázať“. Chcel tým uviesť do omylu vlastníka nehnuteľnosti a využiť k ohliadke so znalcom ohliadku nehnuteľnosti pre potenciálnych záujemcov, s ktorými so všetkými si tykal a poznali sa. Poukázal na to, že títo sa nemali odkiaľ možnosť dozvedieť o ohliadke so znalcom len od dražobnej spoločnosti. Ďalej uviedol, že pokiaľ ide o vyhotovenie znaleckého posudku novým znalcom, tento žalobcovi dodaný nebol. Uviedol, že žiadal emailom alebo telefonicky o informáciu, či sa termín dražby, ktorá sa mala uskutočniť 13.10.2021 zrušil z dôvodu nového znaleckého posudku a emailom doručeným dňa 11.10.2021 mu bolo oznámené, že dražba sa konať bude. Žalobca poukázal aj na námietky k znaleckému posudku č. 68/2021. Žalobca poukázal na nedodržanie zákonných lehôt ako aj na nedodržiavanie postupov pri vykonávaní dobrovoľnej dražby zo strany dražobníka ako aj navrhovateľa dražby. Pokiaľ ide o znalecký posudok uviedol, že cena bola stanovená vo výške 82 174,37 EUR, avšak cena najnižšieho podania bola stanovená na sumu 70.000 EUR. Uviedol, že zníženie dražobných nehnuteľností je v rozpore so zákonom o dobrovoľných dražbách a poukázal na ustanovenie § 16 ods. 3 zákona o dobrovoľných dražbách. Uviedol, že v dražbe sa cena určila primárne už znížená, avšak žiaden zákonný dôvod na to nebol. Uviedol, že má za to, že dražobník nedodrжал zákonné lehoty a znalecký posudok bol vyhotovený bez vedomia vlastníka nehnuteľností. Mal za to, že dražobník v súčinnosti s navrhovateľom dražby vedome chceli poškodiť žalobcu. Uviedol, že dňa 13.10.2021 podala spoločnosť žalobcu vznesenie námietky premlčania na Okresný súd Prešov a tieto námietky boli oznámené všetkým stranám a navrhovateľovi dražby, dražiteľovi ako aj vydražiteľovi, ešte pred uskutočnením dražby, a momentom doručenia týchto námietok sa dražba nemala uskutočniť. Nehnuteľnosti sa dražili dňa 13.10.2021 a boli vydražené ako nehnuteľnosti z konkurznej podstaty v konkurze spoločnosti ARDA STAV s.r.o. v konkurze, na návrh správcu konkurznej podstaty spoločnosti ARDA STAV s.r.o.. Slovenská konkurzná a reštrukturalizačná, k. s. so sídlom v Prešove vedenej pod sp. zn. 2K/2/2016. Uviedol, že v tomto konkurze sa nachádzajú dve skupiny veriteľov a to Prima banka Slovensko, a.s. so svojou pohľadávkou vo výške 1.015.687,06 EUR a ostatní veritelia sú svojimi pohľadávkami vo výške 50.000 EUR. Nehnuteľnosti vo vlastníctve spoločnosti žalobcu boli zapísané do podstaty ako majetok tretej osoby bez predbežného zisťovania a informácie od správcu konkurznej podstaty. Správca si nespĺnil svoju povinnosť písomne informovať žalobcu o tom, že predmetné nehnuteľnosti budú zaradené do súpisu konkurznej podstaty. Údaje katastra o právach k nehnuteľnostiam sa považujú za záväzné v zmysle § 70 ods. 2 katastrálneho zákona, až kým sa nepreukáže opak. Túto zákonnú podmienku je povinný rešpektovať každý, nehovoriac o správcovi konkurznej podstaty, ktorí majú konať len na základe zákona a v jeho medziach. Uviedol, že správca konkurznej podstaty spoločnosti ARDA STAV, s.r.o. svojím nezákonným konaním zapísal do podstaty majetok, ktorý patrí tretej osobe bez dodržania zákonného ustanovenia. Spoločnosť žalobcu sa nemala ako dozvedieť o tom, že jeho vlastníctvo bolo ako majetok zapísané do súpisu majetku inej osoby, nakoľko ho o tom správca konkurznej podstaty neinformoval. Uviedol, že v roku 2016, keď bol vyhlásený konkurz na spoločnosť ARDA STAV s.r.o. si Prima banka, a.s. prihlásila svoju pohľadávku do tohto konkurzu a prihlásila aj nehnuteľnosti vo vlastníctve tretej osoby. Uviedol, že Prima banka Slovensko, a.s. nedisponuje právoplatným exekučným titulom vo vzťahu k nehnuteľnostiam spoločnosti žalobcu, nakoľko súdne spory nie sú ukončené. Uviedol, že žalobu vedenú na Okresnom súde Bratislava I. pod sp. zn. 23Cb/52/2015 v časti voči žalovanému 1/ vzala Prima banka Slovensko a.s. späť v júni v roku 2021. Žalobca uviedol, že konaním správcu, že neupovedomil žalobcu o tom, že má v záujme zapísať nehnuteľnosti vo vlastníctve spoločnosti žalobcu do podstaty konkurzu spoločnosti ARDA STAV s.r.o. sa stalo tak, že spoločnosť žalobcu stratila právo brániť svoje práva a oprávnené záujmy pred súdom chybou správcu, čo je porušením Čl. 6 Európskeho dohovoru o ochrane ľudských práv - právo na spravodlivé súdne konanie a o toto právo bol vlastník nehnuteľnosti ukrátený, lebo správca konkurznej podstaty porušil zákonom ustanovenú povinnosť.

6. Uznesením zo dňa 27.05.2022 č. k. 5Cbi/184/2022- 83 súd vyzval žalovaných v 1. až 3. rade, aby sa k žalobe vyjadrili.

7. Žalovaný 1/ podaním zo dňa 06.06.2022 (č.l. 86) uviedol, že namieta aktívnu vecnú legitimitáciu žalobcu. Poukázal na to, že uznesením Okresného súdu Bratislava I. zo dňa 23.11.2019 sp. zn. 8K/7/2019, ktoré bolo zverejnené vo vydaní Obchodného vestníka č. 5/2020 dňa 09.01.2020 bol

vyhlásený konkurz na majetok žalobcu a podľa ustanovenia § 44 ods. 1 zák. č. 7/2005 Z.z. o konkurze a reštrukturalizácii v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len ZKR) oprávnenia úpadcu nakladať s majetkom podliehajúcim konkurzu a oprávnenie konať za úpadcu vo veciach týkajúcich sa tohto majetku vyhlásením konkurzu prechádza na správcu, správca pritom koná v mene úpadcu a na účet úpadcu. Pokiaľ ide o všeobecnú hodnotu predmetu dražby a najnižšie podanie žalovaný 1/ uviedol, že z ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách vyplýva, že povinnosťou žalovaného 1/ bolo zabezpečiť ohodnotenie predmetu dražby znaleckým posudkom, zabezpečil ohodnotenie predmetu dražby znaleckým posudkom splnil si svoje povinnosti, podľa zákona o dobrovoľných dražbách a teda je vyvrátené tvrdenie žalobcu o porušení ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách. Poukázal na rozhodnutie Krajského súdu Bratislava vo veci sp. zn. 14C/51/2016, ktorý právne uzavrel, že nie je dané oprávnenie súdu prvej inštancie rozhodovať o určení všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pri dobrovoľných dražbách. Uviedol, že čo sa týka určenia ceny draženej nehnuteľnosti, táto nemôže mať vplyv na platnosť dražby a poukázal aj na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Cdo 233/2010, podľa ktorého určenie výšky ceny draženej nehnuteľnosti nemá za následok neplatnosť dražby. Pokiaľ ide o závery znalca uvedené v znaleckom posudku žalovaný 1/ uviedol, že nemá žiadne právomoci určitým spôsobom znalca ovplyvňovať alebo usmerňovať, pokiaľ ide o stanovenie ceny. Namietal, že žalobca neuviedol ani nepreukázal žiadne skutočnosti na základe, ktorých by bol znalecký posudok na predmet dražby vypracovaný v rozpore so zákonom a príslušnými vykonávacími predpismi. Vzhľadom na tieto skutočnosti mal za to, že žalobca ani v tomto smere nepreukázal dôvod pre neplatnosť dražby. Pokiaľ ide o námietky proti znaleckému posudku uviedol, že dňa 27.09.2021 boli doručené námietky proti znaleckému posudku č. 68/2021, s ktorými sa žalovaný 1/ vysporiadal v zákonom stanovenej lehote a oslovil súdneho znalca Ing. Miroslava Tokára a v znaleckom posudku č. 49/2021 bola všeobecná hodnota nehnuteľnosti určená na nižšiu cenu a preto sa do úvahy zobral znalecký posudok č. 68/2021. Uviedol, že neexistoval dôvod, prečo by sa dobrovoľná dražba nemala konať. Pokiaľ ide o výzvu na sprístupnenie nehnuteľnosti žalovaný uviedol, že konkrétne nehnuteľnosti boli voľne prístupné preto tvrdenie žalobcu, že nebolo možné objekt aktívne ohodnotiť nehnuteľnosti je zavádzajúce. Žalovaný 1/ poukázal na § 12 ods. 1, 2 zákona o dobrovoľných dražbách a uviedol, že tieto ustanovenia stanovujú povinnosť dražobníka zaistiť ohodnotenie predmetu dražby to jediná povinnosť, ktorá v zmysle zákona zaťažuje dražobníka v nadväznosti na ods. 1 je spomínaná iba povinnosť vlastníka, respektíve držiteľa predmetu dražby umožniť vykonanie ohliadky, nakoľko nehnuteľnosti boli voľne prístupné a ide o neudržiavané pozemky, ohliadku bolo možné vykonať aj bez akejkoľvek súčinnosti žalobcu. Poukázal na to, že výzva na sprístupnenie slúži na to, aby ohodnotenie predmetu dražby bolo vykonané s odbornou starostlivosťou a zároveň, aby všeobecná hodnota nehnuteľností bola určená čo najpresnejšie. Žalobca sa zameral na prílišný formalizmus, pričom opomenul komplexné vnímanie právnych predpisov najmä z pohľadu zámeru zamýšľaného zákonodarcom. Uviedol, že nemožno opomíňať účel právnych ustanovení ich zmysel, ktorý nie je vyjadrený len v slovách toho, ktorého predpisu. Poukázal aj na záver Ústavného súdu SR uvedený v náleze č. k. III. ÚS 295/2017 -31 zo dňa 20.09.2017, kde ústavný súd konštatoval, že k výkladu právnych predpisov a ich inštitútov nemožno pristupovať len z hľadiska textu zákona a to ani v prípade keď sa text môže javiť ako jednoznačný a určitý, ale predovšetkým podľa zmyslu a účelu zákona. Jazykový výklad môže totiž zmysle ustálenej judikatúry ústavného súdu predstavovať len prvotné priblíženie sa k obsahu právnej normy, ktorej nositeľom je interpretovaný právny predpis, na overenie správnosti či nesprávneho výkladu, respektíve na jeho doplnenie či spresnenie potom slúžia ostatné interpretačné prístupy postavené na roveň gramatické z výkladu, najmä teleologický a systematický výklad vrátane ústavne komfortného výkladu, ktoré sú spôsobilé v kontexte racionálnych argumentácii predstavovať významný korektív pri zistení obsahu a zmyslu aplikovanej právnej normy. Pokiaľ ide o námietku premlčania ako dôvod upustenia od dražby, žalovaný 1/ uviedol, že v ustanovení § 19 zákona o dražbách sú taxatívne vymenované prípady kedy dochádza v zmysle zákona k upusteniu dražby a žalobca sa teda mylne domnieva, že k nim patria aj vznesené námietky premlčania. Uviedol, že neexistuje žiadne právoplatné a vykonateľné rozhodnutie súdu na základe, ktorého by bolo zakázané nakladať s predmetom dražby. Žalovaný 1/ ďalej namietal nedôvodnosť žaloby a poukázal na to, že predpokladom úspešnej žaloby na určenie neplatnosti dražby nie je len to, že by boli porušené ustanovenia zákona, ale aj to, že žalobca bol práve porušením týchto ustanovení dotknutý na svojich právach. Obidva uvedené predpoklady musia byť splnené súčasne. Povinnosť tvrdenia a dôkazné bremeno na ich preukázanie v tomto prípade zaťažuje žalobcu. Uviedol, že žalobca nepredniesol žiadne návrhy na vykonanie dôkazov vo vzťahu k súvisu vykonanej dobrovoľnej dražby a prípadných porušených práv žalobcu, ale ani žiaden zásah do svojich práv ani len netvrdí. Poukázal, že žalobca v tomto zmysle neunesol dôkazné bremeno a poukázal na ustanovenie § 21 ods. 2 zák. č. 527/2022 zákona o dobrovoľných dražbách v znení neskorších právnych predpisov (ďalej

len zákon o dobrovoľných dražbách). Pokiaľ ide o spochybňovanie platnosti záložnej zmluvy poukázal na to, že predmetom konania je určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby a súdny prieskum procesu dobrovoľnej dražby je v podstate kontrola dražobného procesu, pričom tvrdenia žalobcu uvedené v návrhu sú irelevantné a nespôsobilé, byť čo i len predmetom súdneho prieskumu v konaní o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby. Žalovaný 1/ odkázal na rozhodnutie Krajského súdu Prešov sp. zn. 9 Co/126/2013, kde bolo uvedené, že podmienkou pre rozhodnutie o neplatnosti dražby je aj dôkaz o tom, že boli, a teda nielen mohli byť dotknuté práva osoby, ktorá podala návrh na určenie neplatnosti dražby. Súd potom určí neplatnosť dražby v prípade, ak porušenie ustanovení tohto zákona bolo takej povahy, že to malo preukázateľný vplyv na vydraženie predmetu dražby a to tak, pokiaľ ide o splnenie predpokladov stanovených zákonom pre vykonanie dražby, ako aj pokiaľ ide o cenu dosiahnutú vydražením. Žalovaný 1/ namietal, že žalobca nebol fakticky dotknutý na svojich právach a nemohol v žiadnom prípade byť dotknutý na svojich právach ani len v hypotetickej rovine, pretože nepreukázal porušenie zákona o dobrovoľných dražbách ani porušenie v nadväznosti na zákon o konkurze a reštrukturalizácii. Žalovaný namietal aj návrhy žalobcu na vykonanie dôkazov a to výsluchmi svedkov pretože žalobca neuviedol ohľadom akých skutočností majú byť svedkovia vypočutí a čo sa týka znalcov týchto nemožno v konaní považovať za svedkov.

8. Žalovaný 1/ uviedol, že dňa 15.08.2018 bol vo vydaní Obchodného vestníka č. 157/2016 uverejnený súpis oddelenej podstaty zabezpečeného veriteľa Prima Banka Slovensko a.s. v zmysle, ktorého všetky nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom dražby boli zapísané do súpisu konkurznej podstaty bez akéhokoľvek zápisu poznámky o spornom zápise. Podľa ustanovenia § 78 ods. 6 ZKR majetok zapísaný do súpisu možno speňažiť za podmienok ustanovených týmto zákonom, iba ak nie je zapísaný do súpisu s poznámkou, nevedie sa na súde konanie o jeho vylúčení zo súpisu a nie je zapísaný do súpisu v inom konkurze. S poukazom na to, že navrhovateľom vo veci dobrovoľnej dražby, ktorej neplatnosť žalobca namietal bol správca majetku úpadcu, na ktorého majetok bol vyhlásený konkurz a zároveň v uvedenom konkurze boli do súpisu konkurznej podstaty zapísané nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom dobrovoľnej dražby žalovaný 1/ uviedol, že žalobca nepreukázal, aby bol tento majetok do súpisu zapísaný s poznámkou o spornom zápise alebo, aby sa na súde viedlo konanie o jeho vylúčení zo súpisu alebo, aby bol zapísaný do súpisu v inom konkurze. Na základe uvedeného žalovaný 1/ mal za to, že nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom dobrovoľnej dražby realizovanej žalovaným 1/ bolo možné dražiť postupom podľa zákona o konkurze a reštrukturalizácii v zmysle, ktorého navyše ustanovenia o dobrovoľných dražbách sa použijú len primerane. Vzhľadom na uvedené žalovaný 1/ teda namietal nedostatok aktívnej vecnej legitímácie žalobcu procesný nedostatok vo vzťahu k povinnému zastúpeniu žalobcu advokátom neunesenie bremena tvrdenia žalobcu vo vzťahu k porušeniu práv žalobcu realizáciu dobrovoľnej dražby a neunesenie dôkazného bremena žalobcu vo vzťahu k preukázaniu porušenia zákona o dobrovoľných dražbách alebo zákona o konkurze a reštrukturalizácii navrhol preto žalobu zamietnuť v celom rozsahu.

9. Žalovaný 1/ pripojil k svojmu vyjadreniu výpis z obchodného vestníka 5/2020 s dátumom vydania dňa 09.01.2020 o vyhlásení konkurzu na majetok dlžníka 1.SENIOR CITY, a.s. a výpis z obchodného vestníka číslo 111/2017 s dátumom vydania dňa 12.09.2017.

10. Žalovaní 2. a 3. rade sa k žalobe nevyjadrili.

11. Súd uznesením č.k. 5 Cbi/184/2022 - 99 zo dňa 14.07.2022 vyzval žalobcu, aby sa vyjadril k vyjadreniu žalovaného 1/ doručeného súdu dňa 16.06.2022, uviedol ďalšie skutočnosti, označil dôkazy na preukázanie svojich tvrdení. Predmetné uznesenie bolo žalobcovi doručené dňa 26.07.2022. Žalobca sa k tomuto nevyjadril.

12. Následne súd nariadil pojednávanie dňa 12.07.2023. Pojednávanie uskutočnil v neprítomnosti žalobcu, ktorému bolo predvolanie prostredníctvom právneho zástupcu doručené dňa 17.06.2023, neprítomnosti žalovaného 2/, ktorý prevzal predvolanie dňa 07.06.2023 a v neprítomnosti žalovaného 3/, ktorý predvolanie na pojednávanie prevzal dňa 07.06.2023.

13. Podľa § 180 CSP, po vyvolaní veci súd zistí, či sa dostavili osoby, ktoré boli na pojednávanie predvolané. Ak sa tieto osoby nedostavili, súd rozhodne, či sa pojednávanie bude konať v ich neprítomnosti, a otvorí pojednávanie.

14. Súd na pojednávaní vykonal dokazovanie predloženými listinnými dôkazmi zo strany žalobcu a to oznámením o opakovanej dražbe, oznámením o opakovanej dražbe, námietkami premlčania, listinným dôkazom vznesenie námietky premlčania, výpisom listu vlastníctva č. XXX a listinnými dôkazmi predloženými zo strany žalovaného a to výpisom z obchodného vestníka č. 5/2020 s dátumom vydania dňa 09.01.2020 a výpisom z obchodného vestníka č. 55/2019 zo dňa 19.03.2019.

15. Žalovaný 1/ uviedol, že navrhuje zastavenie konania pre procesnú nespôsobilosť žalobcu na konanie a uviedol, že ide o neodstrániteľnú podmienku, poukázal na to, že prípadne je potrebné žalobu zamietnuť pre nedostatok aktívnej legitímácie žalobcu v konaní a to vo vzťahu k povinnému zastúpenia žalobcu advokátom a z dôvodu neunesenia dôkazného bremena žalobcu v vzťahu k porušeniu práv žalobcu, realizáciou dobrovoľnej dražby a neunesenie dôkazného bremena vo vzťahu k preukázaniu porušenia zákona o dobrovoľnej dražbe alebo zákona o konkurze a reštrukturalizácii.

16. Súd vykonal dokazovanie výpisom z obchodného vestníka č. 5/2020 s dátumom vydania dňa 09.01.2020, z ktorého mal súd preukázané že Okresný súd Bratislava I. rozhodol uznesením zo dňa 23.11.2019 o návrhu na vyhlásenie konkurzu na majetok dlžníka spoločnosti 1.SENIOR CITY, a.s. t.j. žalobcu v tejto právnej veci tak, že vyhlásil konkurz na majetok dlžníka, ustanovil do funkcie správcu Mgr. Mateja Ambróza a vyzval veriteľov, aby si prihlásili svoje pohľadávky v lehote 45 dní od vyhlásenia konkurzu.

17. Žaloba v predmetnej veci bola nesporne doručená súdu dňa 09.12.2021, pričom z pripojeného výpisu z Obchodného vestníka č. 5/2020 s dátumom vydania dňa 09.01.2020 vyplýva, že uznesením Okresného súdu Bratislava I. bol vyhlásený konkurz na majetok žalobcu ako dlžníka v konaní vedenom pod sp. zn. 8K/7/2019 zo dňa 23.11.2019, s účinkami zverejnenia v Obchodnom vestníku dňa 10.01.2020.

18. Z uvedeného je zrejmé, že žalobca uplatnil svoj nárok na určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby na súde po vyhlásení konkurzu na žalobcu.

19. Podľa § 44 ods. 1 zákona číslo 7/2005 Z.z. o konkurze a reštrukturalizácii v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len zákona o konkurze a reštrukturalizácii), oprávnenie úpadcu nakladať s majetkom podliehajúcim konkurzu a oprávnenie konať za úpadcu vo veciach týkajúcich sa tohto majetku, vyhlásením konkurzu prechádza na správcu; správca pritom koná v mene a na účet úpadcu.

20. Podľa § 47 ods. 5 zákona o konkurze a reštrukturalizácii, súdne a iné konania, ktoré sa týkajú majetku podliehajúceho konkurzu patriaceho úpadcovi, možno po vyhlásení konkurzu začať len na návrh správcu, návrhom podaným voči správcovi v súlade s týmto zákonom alebo z podnetu orgánu príslušného na konanie, pričom účastníkom konania namiesto úpadcu je správca.

21. Jedným z účinkov vyhlásenia konkurzu na majetok úpadcu v zmysle ust. § 44 ods. 1 zákona o konkurze a reštrukturalizácii je zmena právnych pomerov dlžníka, ktorá spočíva v tom, že oprávnenie nakladať s majetkom, ktorý podlieha konkurzu, prechádza na správcu. Jedine správca je oprávnený konať za úpadcu vo veciach, ktoré sa týkajú majetku úpadcu. Vyhlásením konkurzu tak úpadca nestráca právnu subjektivitu a naďalej má spôsobilosť na práva a povinnosti, a aj spôsobilosť na právne úkony v takom rozsahu, ako ju mal do vyhlásenia konkurzu, avšak do spôsobilosti na právne úkony sa mu zasahuje tým, že vyhlásenie konkurzu obmedzuje dlžníka ohľadne právnych úkonov, ktoré sa týkajú majetku podliehajúceho konkurzu a pokiaľ ide o nakladanie s majetkom.

22. Žalobca po vyhlásení konkurzu nie je obmedzený v práve zvoliť si právneho zástupcu na zastupovanie úpadcu v externých právnych vzťahoch úpadcu. Z hľadiska posúdenia vecnej legitímácie, ktorú je súd povinný skúmať v ktoromkoľvek štádiu konania bez ohľadu na námietky procesných strán, súd však konštatuje, že v zmysle ust. § 47 ods. 5 zákona o konkurze a reštrukturalizácii, súdne a iné konania, ktoré sa týkajú majetku podliehajúceho konkurzu patriaceho úpadcovi, možno po vyhlásení konkurzu začať len na návrh správcu, návrhom podaným voči správcovi v súlade s týmto zákonom alebo z podnetu orgánu príslušného na konanie, pričom účastníkom konania na miesto úpadcu je správca. To znamená, že po vyhlásení konkurzu na majetok úpadcu len správca je oprávnený podávať návrhy na začatie konaní, v ktorých bude uplatňovať nároky na majetok úpadcu. Len na návrh správcu je možné viesť konania o určenie odporovateľnosti alebo neplatnosti, prípadne neúčinnosti právnych úkonov.

23. Vyhlásením konkurzu na majetok žalobcu žalobcovi nezanikla spôsobilosť mať práva a povinnosti, ale zanikla jeho procesná spôsobilosť, tzn. schopnosť samostatne konať v rozsahu, v akom má spôsobilosť vlastnými úkonmi nadobúdať práva a brať na seba povinnosti, keď táto spôsobilosť prechádza zo zákona na správcu konkurznej podstaty, a to priamo zo zákona o konkurze a reštrukturalizácii (obdobne rozsudok NS SR, sp. zn. 2 Obdo 8/2008).

24. Podľa § 76 ods. 1 zákona o konkurze a reštrukturalizácii, súpis majetku podstaty (ďalej len „súpis“) je listina oprávňujúca správcu speňažiť spísaný majetok. Súpis vyhotovuje správca podľa zoznamu majetku predloženého úpadcom, informácií od úpadcu a iných osôb, ako aj vlastných zistení a šetrení. Súpis správcu vyhotovuje osobitne pre všeobecnú podstatu a osobitne pre každú oddelenú podstatu; pre posúdenie, či majetok tvorí oddelenú podstatu, sú rozhodujúce údaje uvedené v prihláške zabezpečenej pohľadávky až do márneho uplynutia lehoty na podanie návrhu na určenie pohľadávky, späťvzatia návrhu na určenie pohľadávky alebo rozhodnutia súdu o určení pohľadávky. Len čo je majetok zapísaný do súpisu, iná osoba ako správca nesmie majetok previesť, dlhodobo prenajať, zriadiť na ňom právo k cudzej veci alebo inak zmenšiť jeho hodnotu alebo likviditu.

25. Podľa § 78 ods. 3 zákona o konkurze a reštrukturalizácii ten, koho majetok bol zapísaný do súpisu s poznámkou v prospech iného alebo nikoho alebo bez poznámky, si môže uplatniť u správcu, že sa vec nemala do súpisu zahrnúť, najneskôr však do rozvrhnutia výťažku zo speňaženia dotknutého majetku. Správca bezodkladne zapíše poznámkou v prospech osoby, ktorá si toto právo uplatnila.

26. Súd poznamenáva, že v danom prípade boli nehnuteľnosti dražené v rámci konkurznej veci a to spoločnosti ARDA STAV, s.r.o. v konkurze, správca konkurznej podstaty úpadcu je oprávnený speňažiť len majetok zapísaný do súpisu majetkovej podstaty. Konkurzné konanie tak predstavuje osobitný druh civilného konania, ktorého účelom je pomerné uspokojenie pohľadávok veriteľov. Taktiež sám žalobca je v konkurze, súd opätovne poukazuje na to, že v prípade vyhlásenia konkurzu na majetok úpadcu sa dotýka majetku úpadcu a možnosti uspokojenia veriteľov v konkurznom konaní, po vyhlásení konkurzu viesť je možné viesť konanie týkajúce sa majetku úpadcu len so súhlasom správcu konkurznej podstaty úpadcu alebo len na návrh správcu konkurznej podstaty úpadcu. Bez takéhoto návrhu, resp. súhlasu správcu úpadcu nemá legitimáciu na vedenie sporu, a preto nie je možné žalobe, ktorou by súd zasahoval do jurisdikcie konkurzného súdu a priebehu konkurzného konania, vyhovieť. Súd preto žalobu žalobcu z dôvodu nedostatku aktívnej vecnej legitimácie žalobcu ako nedôvodnú zamietol.

27. Vzhľadom na aktuálny právny stav sa súd otázkou neplatnosti záložného práva z dôvodu uvádzaného premlčania nezaoberal vzhľadom na to, že žalobca nebol aktívne legitimovaný na podanie predmetnej žaloby v zmysle zákona o konkurze a reštrukturalizácii. Pred podaním tejto žaloby bol na žalobcu vyhlásený konkurz, po jeho začatí prechádzajú práva nakladania s majetkom úpadcov, teda predmetnými nehnuteľnosťami na správcu žalobcu.

28. Súd dodáva, že predmetné účinky nastali pred podaním tejto žaloby, súd tak nemohol pristúpiť k zmene na strane žalobcu ako by to bolo v prípade, že by bol konkurz vyhlásený po podaní žaloby.

29. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol na základe princípu úspechu strán v spore tak, že žalovaným v 1/ až 3/ rade ako procesným stranám, ktoré mali vo veci plný úspech, súd priznal nárok na plnú náhradu trov konania voči žalobcovi ako neúspešnej procesnej strane s tým, že o výške týchto trov rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

30. Podľa § 262 ods. 1, 2 CSP o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

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

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Prešov. Podľa § 359 CSP odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

Podľa § 363 CSP v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Podľa § 365 ods. 1 CSP odvolanie možno odôvodniť len tým, že

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

Podľa § 365 ods. 2 CSP 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 CSP Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. Ak žalovaný nespĺní povinnosť uloženú týmto rozsudkom, môže žalobca podať návrh na vykonanie exekúcie podľa exekučného poriadku.