

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 8Co/59/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8410206934
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 10. 2013
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Martin Fil'akovský
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2013:8410206934.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Martina Fil'akovského a sudcov JUDr. Branislava Brezu a JUDr. Anny Kovaľovej v právnej veci žalobcov 1/ B. Q., nar. XX.X.XXXX, bytom A. L., E. XXX, a 2/ Q. Q., nar. XX.X.XXXX, bytom A. L., E. XXX, právne zastúpených JUDr. Jánom Garajom, advokátom so sídlom v Prešove, Floriánova 2, proti žalovaným 1/ P & P Invest, s. r. o., so sídlom , Bratislava, Kopčianska 82, IČO: 36 794 058, 2/ ALMONEDA, s. r. o., so sídlom Bratislava, Zámocká 30, IČO: 35 689 889, 3. Bergan, s. r. o., so sídlom Bratislava, Trojičné námestie 5-9, IČO: 45 729 590, žalovaní v 1., 2. a 3. rade právne zastúpení Advokátskou kanceláriou Kucek, Havík & Partners, s. r. o., so sídlom Bratislava, Račianska 61, o určenie neplatnosti dražby, o odvolaní žalobcov proti rozsudku Okresného súdu Kežmarok zo dňa 12.10.2012 č.k. 4 C 126/2010 - 375 takto jednohlasne

rozhodol:

P o t v r d z u j e rozsudok.

Žalovaným sa p r i z n á v a náhrada trov odvolacieho konania v sume 1.150,68 Eur a žalobcovia s ú p o v i n í ju uhradiť do troch dní od právoplatnosti rozsudku do rúk, alebo na účet právneho zástupcu žalovaných JUDr. Tomáša Havlíka.

o d ô v o d n e n i e :

Napadnutým rozsudkom súd prvého stupňa žalobu zamietol. O trovách konania rozhodol tak, že žalobcovia v 1. a 2. rade sú povinní zaplatiť žalovaným v 1. až 3. rade náhradu trov konania vo výške 5 489,82 eur na účet právneho zástupcu žalovaných Advokátskej kancelárie Kucek, Havlík & Partners, s. r. o., so sídlom Bratislava, Račianska 61, do 3 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozsudku.

V odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol, že žalobcovia v 1. a 2. rade sa žalobou podanou na súde dňa 12.11.2010 domáhali určenia, že dražba nehnuteľností uskutočnená dňa 1.10.2010 o 9.00 hod. na Kopčianskej ulici č. 82D v Bratislave, ktorej navrhovateľom bol žalovaný v 1. rade, organizátorom žalovaný v 2. rade, ktorej predmetom boli nehnuteľnosti - pozemok parcela registra „C“ č. 321/1 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 390 m², pozemok parcela registra „C“ č. 321/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 58 m², pozemok parcela registra „C“ č. 322/1 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 48 m², pozemok parcela registra „C“ č. 322/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 337 m², pozemok parcela registra „C“ č. 322/3 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 213 m², a stavba - penzión so súpisným č. XXX, nachádzajúca sa na parcelách č. 321/1 a 321/2, zapísané na liste vlastníctva č. XXX (v súčasnosti na liste vlastníctva č. XXX) katastrálneho územia A. L., a na ktorej boli tieto nehnuteľnosti vydražené žalovaným v 3.rade za cenu 200 000 eur, je neplatná.

Ďalej uviedol, že skutkový a právny základ žaloby odôvodnili tvrdeniami, že dňa 1.10.2010 o 9.00 hod. sa na C. ulici č. XXD v K. uskutočnila dražba penziónu a pozemkov špecifikovaných v žalobe, ktoré boli v ich bezpodielovom spoluvlastníctve. Dražba sa uskutočnila pri výkone záložného práva žalovaného v 1. rade a organizoval ju žalovaný v 2. rade. Žalovaný v 3. rade nehnuteľnosti vydražil za cenu 200.000 eur. Určenia neplatnosti tejto dražby sa domáhajú s poukazom na ust. § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona SNR č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o dobrovoľných dražbách“). Hlavný dôvod neplatnosti dražby vidia v porušení ust. § 12 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách, pretože znalecký posudok vypracovaný pre účely dražby znalcom Ing. A. R. odporuje požiadavke vyjadrenej v tomto ustanovení, a to aby sa pri určení ceny predmetu dražby postupovalo podľa vyhlášky o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Tvrdili, že spolu s oznámením o dražbe im žalovaný v 2. rade doručil znalecký posudok vypracovaný Ing. A. R., znalcom v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad nehnuteľnosti, pod číslom 141/2010 dňa 19.8.2010, ktorým všeobecnú hodnotu predmetu dražby stanovil na sumu 263.176,86 eur. Keďže túto hodnotu považovali za neprímerane nízku, objednali si u inej znalkyne z toho istého odvetvia, a to u Ing. T. W., vypracovanie vlastného znaleckého posudku. Znaleckým posudkom zo dňa 12.9.2010 vypracovaným pod č. 132/2010 všeobecnú hodnotu predmetu dražby táto znalkyňa stanovila na sumu 391.660,02 eur (393.307,02 eur - 1.647 eur, ktoré predstavujú hodnotu parcely č.323, ktorá nebola predmetom dražby), teda na sumu o 128.492,16 eur vyššiu, ako ju stanovil znalec Ing. A. R.. Obaja znalci na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti použili metódu polohovej diferenciacie, pre použitie ktorej sú pravidlá veľmi presne stanovené právnou úpravou. Je preto vylúčené, aby pri jej správnom použití bola všeobecná hodnota stavby (penziónu) stanovená s rozdielom 0,4 jej hodnoty (1:1,4), u pozemkov dokonca so 4-násobným rozdielom. Sú presvedčení, že znalec Ing. A. R. pochybil. Ak by sa pre účely predmetnej dražby použil znalecký posudok Ing. T. W., najnižšie podanie by predstavovalo najmenej 293.745,02 eur (3/4-iny hodnoty predmetu dražby, keďže išlo o nehnuteľnosti, v ktorých majú hlásený trvalý pobyt). Na základe znaleckého posudku Ing. A. R. došlo k vydraženiu nehnuteľnosti za sumu 200.000 eur, teda o sumu 93.745,02 eur nižšiu, než aká mohla byť dosiahnutá, ak by sa postupovalo v súlade so zákonom o dobrovoľných dražbách. Použitím nesprávneho znaleckého posudku tak boli dotknutí a ukrátení na svojich právach. Ďalšie dôvody neplatnosti dražby vidia tiež v tom, že dražba bola vykonaná čiastočne na vymoženie pohľadávok, ktoré neboli zabezpečené záložným právom (pohľadávky z titulu právneho auditu, právneho poradenstva, zmluvných pokút), čím došlo k porušeniu ust. § 7 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách, vyžadujúceho, aby navrhovateľom dražby bola osoba vykonávajúca záložné právo. Tiež postup žalovaného v 2. rade ako dražobníka na základe dohody o vykonaní dražby uzavretej so žalovaným v 1. rade ako navrhovateľom dražby o opakovanom znižovaní najnižšieho podania na dražbe, na základe ktorej najnižšie podanie na dražbe vo výške 300.000 eur bolo 100x znižované o sumu 1000 eur, je v rozpore s ust. § 16 ods. 7 a § 20 ods. 10 Zákona o dobrovoľných dražbách. Toto ustanovenie umožňuje iba jedno zníženie najnižšieho podania (nie opakovane). Namietali tiež porušenie ust. § 11 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách s tvrdením, že miesto konania predmetnej dražby určené žalovaným v 2. rade (C. ulica č. XXD ,K., časť O.) obmedzovalo účasť záujemcov o dražbu, o čom svedčí aj skutočnosť, že dražby sa zúčastnil jediný záujemca - žalovaný v 3.rade. Nejedná sa ani o miesto sídla (prípadne prevádzky) žalovaného v 2.rade, ani o miesto, kde sa nachádzajú nehnuteľnosti. Preto neexistoval žiadny rozumný dôvod, pre ktorý by sa dražba mala konať v mestskej časti K. - O., ktorá je omnoho menej dostupná, než mestská časť A. M., kde sídli žalovaný v 2. rade. Záverom žaloby poukázali na skutočnosti, ktoré podľa nich nespôsobujú neplatnosť dražby, ale vyvolávajú pochybnosti o jej korektnosti, a to že žalovaný v 3. rade bol do obchodného registra zapísaný 2 dni pred konaním dražby a celá dražba podľa zápisnice o jej vykonaní mala trvať iba 17 minút, pričom za túto dobu malo dôjsť 100x k zníženiu najnižšieho podania.

Žalovaní v 1. až 3. rade vo vyjadrení k žalobe navrhli túto ako nedôvodnú zamietnuť, argumentujúc tým, že žalobcovia v konaní nepreukázali, že by dražba bola vykonaná v rozpore so Zákom o dobrovoľných dražbách.

Súd prvého stupňa po vykonanom dokazovaní zistil skutkový stav, podľa ktorého na základe zmluvy o úvere č. 310 343 zo dňa 17.3.2004 v spojení s jej dodatkom č. 1 zo dňa 23.6.2004 a dodatkom č. 2 zo dňa 30.8.2004 uzavretej medzi žalobcami a obchodnou spoločnosťou VOLKSBANK Slovensko, a. s., Vysoká 9, Bratislava (pôvodné obchodné meno L'UDOVÁ BANKA ,a.s.), IČO: 17 321 123, bol žalobcom poskytnutý úver vo výške celkom 3 300 000,- Sk. Za účelom zabezpečenia pohľadávky z tohto úveru

zmluvou zo dňa 18.3.2004, ktorej vklad bol Správou katastra Kežmarok povolený pod č. V 319/2004 dňa 13.4.2004, a zmluvou zo dňa 30.8.2004, ktorej vklad bol Správou katastra Kežmarok povolený pod č. V 1086/04 dňa 28.9.2004 bolo zriadené záložné právo tejto spoločnosti k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX k. ú. A. L., a to k pozemkom parcela č.321 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 275 m² a parcela č.322 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 771 m², a k stavbe penziónu súpisné č. XXX stojacemu na parcele č. 321. Žalobcovia úver v lehote splatnosti nesplácali a do konania dražby úver splatili len čiastočne. Žalovaný v 1. rade pohľadávku z titulu tohto úveru zabezpečenú záložným právom k uvedeným nehnuteľnostiam nadobudol na základe zmluvy o postúpení pohľadávky uzavretej s obchodnou spoločnosťou VOLKSBANK Slovensko, a.s., Vysoká 9, Bratislava, IČO: 17 321 123, dňa 21.7.2010. Následne za účelom uspokojenia svojej pohľadávky pristúpil k výkonu záložného práva tzv. nedobrovoľnou dražbou založených nehnuteľností. Tento skutkový stav medzi účastníkmi konania nebol sporným.

Súd prvého stupňa v odôvodnení svojho rozhodnutia ďalej uviedol, že podľa prehlásenia žalovaného v 1. rade pohľadávka voči žalobcom z titulu nesplateného istiny úveru, pre ktorú bola vykonaná dražba predstavovala ku dňu 14.10.2010 65 000,10 eur, úroky z úveru sumu 15 215,24 eur, tzn. istinu a úroky spolu 80 215,33 eur. V tomto smere súd dáva do pozornosti, že žalobcovia v priebehu konania nenamietali nezákonnosť vykonania dražby vo vzťahu k pohľadávke z titulu nesplateného istiny a úrokov úveru, ale iba vo vzťahu k príslušenstvu pohľadávky z úveru (pohľadávky z titulu právneho auditu, právneho poradenstva a zmluvných pokút). Dražobníkom dražby vykonanej dňa 1.10.2010 bol žalovaný v 2. rade. Žalovaný v 3. rade nehnuteľnosti na dražbe vydražil za cenu 200.000 eur.

Súd ďalej konštatoval, že žalobcovia, ako predchádzajúci vlastníci nehnuteľností vydražených na predmetnej dražbe, sa žalobou podanou dňa 12.11.2010 domáhajú určenia neplatnosti dražby s tvrdením, že porušením ustanovenia § 12 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách boli dotknutí na svojich právach. Argumentujú, že znalecký posudok vypracovaný pre účely dražby znalcom Ing. A. R. pod číslom 141/2010 dňa 19.8.2010 bol nesprávny, znalec pri určení ceny predmetu dražby nepostupoval podľa vyhlášky o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a žalovaný v 2. rade tak v rozpore s požiadavkou upravenou v tomto zákonom ustanovení nezistil ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby. Ďalej namietajú porušenie ust. § 7 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách s argumentáciou, že dražba bola vykonaná čiastočne aj na vymozenie pohľadávok, ktoré neboli zabezpečené záložným právom (pohľadávky z titulu právneho auditu, právneho poradenstva, zmluvných pokút). Namietajú tiež porušenie aj ust. § 16 ods. 7 a § 20 ods. 10 Zákona o dobrovoľných dražbách s argumentáciou, že postup žalovaného v 2. rade ako dražobníka na základe dohody o vykonaní dražby uzavretej so žalovaným v 1. rade ako navrhovateľom dražby o opakovanom znižovaní najnižšieho podania na dražbe, na základe ktorej najnižšie podanie na dražbe vo výške 300.000 eur bolo 100x znižované o sumu 1000 eur, je v rozpore s týmito ustanoveniami, ktoré umožňujú iba jedno zníženie najnižšieho podania (nie opakovane). Namietajú aj porušenie ust. § 11 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách s tvrdením, že miesto konania predmetnej dražby určené žalovaným v 2. rade obmedzovalo účasť záujemcov o dražbu.

Súd prvého stupňa v ďalšom odôvodnení rozsudku sa podrobne zaoberal námietkami žalobcov a ich argumentáciou o porušení žalobcami uvedených ustanovení Zákona o dobrovoľných dražbách.

Hodnotením týchto argumentov žalobcov dospel k nasledovným právnym záverom.

Zákon o dobrovoľných dražbách neobsahuje špecifikáciu ustanovení, pri porušení ktorých by sa mohlo jednať o neplatnú dražbu (na rozdiel napr. od zákona č. 26/2000 Sb. o verejných dražbách účinného v Českej republike - § 48). Riešenie tejto otázky ponechal zákonodarca na súdnu prax. Podľa dôvodovej správy k Zákona o dobrovoľných dražbách „...Nepostačí akékoľvek porušenie ustanovenia zákona, ale len také, ktorým je zároveň osoba aj dotknutá na svojich právach...Je vždy na súde, aby zvážil intenzitu porušenia zákona v konkrétnom prípade.....Súd musí vždy spravodlivo (článok 6 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd) rozhodnúť každý jeden prípad berúc zreteľ na všetkých, ktorých sa dražba týka. Nepochybne bude mať význam otázka, či existovalo záložné právo a musí brať zreteľ na

zmysel a účel zákona, ktorým je - ratio legis - privodiť uhradzovaciú funkciu výkonom zabezpečovacieho prostriedku. Explicitne sa uvádzajú iba 2 dôvody, kedy dražba nebude platná (§6)."

Dobrovoľnou dražbou sa podľa Zákona o dobrovoľných dražbách rozumie verejné konanie, ktorého účelom je prechod vlastníckeho práva alebo iného práva k predmetu dražby, konané na základe návrhu navrhovateľa, pri ktorom sa licitátor obracia na vopred neurčený okruh osôb prítomných na vopred určenom mieste s výzvou na podávanie ponúk a pri ktorom na osobu, ktorá urobí najvyššiu ponuku, prejde príklepom licitátora vlastnícke alebo iné právo k predmetu dražby, alebo verejné konanie, ktoré bolo licitátorom ukončené z dôvodu, že nebolo urobené ani najnižšie podanie (2 písm. a).

Ak bolo pri dobrovoľnej dražbe urobené podanie, udelí licitátor príklep tomu účastníkovi, ktorý učinil najvyššie podanie. Na účastníka dražby, ktorému bol udelený príklep, prechádza vlastníctvo alebo iné právo k predmetu dražby na základe príklepu licitátora, a to za predpokladu, že uhradil v stanovenej lehote cenu dosiahnutú vydražením (§ 27 ods. 1), a to k okamihu udelenia príklepu. Ak vydražiteľ neuhradí cenu dosiahnutú vydražením v stanovenej lehote, dochádza k zmareniu dražby (§ 2 písm. j) a vydražiteľ nenadobúda k predmetu dražby vlastnícke alebo iné právo. Ak vydražiteľ zaplatil cenu dosiahnutú vydražením v stanovenej lehote, neprechádza na neho vlastníctvo alebo iné právo k predmetu dražby, len ak ide o neplatnú dražbu.

Súd prvého stupňa v odôvodnení svojho rozhodnutia ďalej zvýraznil, že o neplatnú dražbu ide vtedy, ak ide o také porušenie ustanovení Zákona o dobrovoľných dražbách, ktorými bola súčasne dotknutá určitá osoba na svojich základných právach. Ak takémuto porušeniu ustanovení Zákona o dobrovoľných dražbách nedošlo, dražba je platná a má za následok prechod vlastníctva alebo iného práva k predmetu dražby na vydražiteľa. Platnosť dražby však sama o sebe ešte neznamená, že nemohlo v súvislosti s dražbou dôjsť k zavinenému porušeniu právnych povinností, či už dražobníkom, navrhovateľom dražby alebo inou osobou, zakladajúce zodpovednosť týchto osôb za škodu, a to či už podľa § 33 Zákona o dobrovoľných dražbách, prípadne podľa ustanovení o všeobecnej zodpovednosti za škodu podľa ust. § 420 Občianskeho zákonníka, prípadne k vzniku iných nárokov v súvislosti s platnou dražbou. Keďže k prechodu vlastníckeho alebo iného práva na dražbe dochádza konaním 3 súkromných osôb, a to záložného veriteľa, dražobníka a vydražiteľa, pri posudzovaní neplatnosti dražby je potrebné zaoberať sa otázkou, aké povinnosti Zákon o dobrovoľných dražbách týmto osobám ukladá. V danej veci sa súd touto otázkou zaoberal vo vzťahu k tvrdenia žalobcov, ktorými dôvodili neplatnosť dražby.

Čo sa týka námietky, že znalecký posudok vypracovaný pre účely dražby znalcom Ing. A. R. bol nesprávny, keďže znalec pri určení ceny predmetu dražby nepostupoval podľa vyhlášky o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a žalovaný v 2. rade tak v rozpore s požiadavkou upravenou v tomto zákonnom ustanovení nezistil ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby. S touto námietkou žalobcov sa súd prvého stupňa vypořiadal následovne.

Podľa Zákona o dobrovoľných dražbách dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej 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 závary, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny (§ 12 ods. 1). Vo veciach zákonného záložného práva a v prípadoch, ak je predmetom dražby alebo opakovanej dražby byt alebo dom, v ktorom má dlžník hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu, najnižšie podanie nemôže byť nižšie ako tri štvrtiny hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom; v ostatných prípadoch výkonu záložného práva nižšie ako polovica hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom (§ 16 ods. 6). Najnižšie podanie musí obsahovať zmluva o vykonaní dražby, ktorú uzatvárajú navrhovateľ dražby a dražobník (§ 16. ods. 2) a musí byť uvedené v oznámení o dražbe, ktorým dražobník vyhlasuje konanie dražby (§17 ods. 1).

Podľa § 12 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách ak je teda predmetom dražby nehnuteľnosť, musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom. Povinnosť zabezpečiť tento znalecký posudok zákon ukladá dražobníkovi. Podľa názoru súdu prvého stupňa žalobcovia sa mylne domnievajú, že podľa toho ustanovenia je povinnosťou dražobníka zistiť ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby. Dražobník je povinný, ak ide o nehnuteľnosť, len zabezpečiť ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby znaleckým posudkom. Dražobník totiž nie je osobou odborne spôsobilou a zákonom aprobovanou k tomu, aby sám vykonal ohodnotenie ceny nehnuteľnosti alebo aby prehodnocoval správnosť ohodnotenia znalca. Ak ide o nehnuteľnosť, zistiť hodnotu predmetu dražby je povolaný znalec a z jeho posudku navrhovateľ dražby a dražobník vychádzajú. Preto ak dražobník pre účely dražby riadne zabezpečí ohodnotenie nehnuteľnosti posudkom znalca a tento znalecký posudok v deň konania dražby nie je starší ako 6 mesiacov, dražobník tým splnil všetky svoje povinnosti, ktoré mu v súvislosti s ohodnotením predmetu dražby ukladá ust. § 12 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách.

V danej veci žalovaný v 2. rade ako dražobník pre účely predmetnej dražby riadne zabezpečil ohodnotenie nehnuteľnosti posudkom znalca Ing. A. R. zo dňa 19.8.2010, číslo 141/2010. Tento posudok v čase konania dražby nebol starší ako 6 mesiacov. Žalovaný v 2. rade tiež splnil aj ďalšie vyššie uvedené povinnosti v zmysle ust. § 16 ods. 2 a 6 a § 17 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách. Výška najnižšieho podania bola stanovená v súlade so zákonom, je obsahom zmluvy o vykonaní dražby zo dňa 22.7.2010, ako aj oznámenia zo dňa 27.8.2010, ktorým dražbu vyhlásil. Pokiaľ ide o navrhovateľa dražby, Zákon o dobrovoľných dražbách navrhovateľovi dražby neukladá žiadne povinnosti vo vzťahu k ohodnoteniu predmetu dražby. Preto žalovaný v 1 rade ani nemohol žiadne ustanovenia tohto zákona porušiť.

Vzhľadom na uvedené súd prvého stupňa nepovažoval za opodstatnené tvrdenia žalobcov, že by v danej veci bolo došlo k porušeniu ust. § 12 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách, a že by v dôsledku toho porušenia boli dotknutí na svojich právach.

K uvedenej námietke žalobcov súd prvého stupňa navyše dodal, že tento záver súdu však súčasne neznamená, že by žalobcovia nemohli mať právo na náhradu škody, ktorá im mohla vzniknúť následkom „nesprávneho„ posudku znalca Ing. A. R., ktorým ohodnotil ich nehnuteľnosti pre účely predmetnej dražby. Ak tento znalec zavinene porušil svoje povinnosti pri vypracovávaní posudku o cene predmetu dražby, zodpovedá za škodu spôsobenú žalobcom. Porušenie povinností znalcom pri vypracovávaní znaleckého posudku pre účely ohodnotenia predmetu dražby nie je však porušením ustanovení Zákona o dobrovoľných dražbách, a teda ani dôvodom pre vyhlásenie neplatnosti dražby. Škodu vzniknutú v príčinnej súvislosti so zavinенým porušením povinností pri vypracovávaní znaleckého posudku znalcom nie sú preto povinní hradiť navrhovateľ dražby (žalovaný v 1. rade), ani dražobník (žalovaný 2. rade).

Ďalší dôvod, pre ktorý by súd mal vysloviť neplatnosť dražby, žalobcovia vidia v tom, že dražba bola vykonaná čiastočne aj na vymoženie pohľadávok, ktoré neboli zabezpečené záložným právom (pohľadávky z titulu právneho auditu vykonaného na základe objednávky žalovaného v 1. rade, právneho poradenstva poskytnutého žalovanému v 1. rade a zmluvných pokút). Tu tvrdenia strán boli sporné, nakoľko právny zástupca žalovaných namietal, že by dražba bola vykonaná čo aj len čiastočne na vymoženie pohľadávok, ktoré neboli zabezpečené záložným právom s tým, že dražba nebola vôbec vykonaná pre vymoženie pohľadávky na zaplatenie zmluvných pokút. Vo zvyšnej časti spornej sumy ide o príslušenstvo pohľadávky z úveru. Bez ohľadu na záver o pravdivosti tvrdenia tej ktorej strany, súd sa stotožnil s argumentáciou právneho zástupcu žalovaných a v danej veci považoval za rozhodujúci právny záver, že aj za predpokladu, že by predmetná dražba bola čiastočne vykonaná pre vymoženie pohľadávky vo vyššej sume, než bola zabezpečená záložným právom, nie je to dôvodom na vyslovenie neplatnosti dražby, nakoľko opätovne nejde o porušenie ustanovení Zákona o dobrovoľných dražbách.

Súd prvého stupňa v odôvodnení svojho rozhodnutia ďalej poukázal na to, že ustanoveniami § 13a ods. 2 a § 17 ods. 9 Zákon o dobrovoľných dražbách sleduje posilnenie ochrany dlžníka, ktorý má záujem odvrátiť dražbu splnením dlhu. Jeho cieľom je zosúladiť predstavy dlžníka alebo vlastníka predmetu dražby o výške dlhu za účelom prípadného upustenia od dražby. Cieľom nie je zvýhodňovať dlžníka

poskytovaním mu výpočtu pohľadávky s príslušenstvom, ale zabrániť dražbe za stavu, že dlžník má skutočne záujem splniť dlh a s veriteľom sa rozchádza vo výške aktuálneho stavu pohľadávky a jej príslušenstva. Pokiaľ však dlžník nesúhlasí s dražobníkom oznámenou výškou stavu pohľadávky, prípadne jej príslušenstva, má iba dve možnosti. Buď navrhnúť nariadenie predbežného opatrenia, aby sa navrhovateľovi dražby uložilo nenakladať s predmetom dražby, alebo zaplatiť oznámenú sumu ako tvrdený aktuálny stav pohľadávky s príslušenstvom a následne postupom podľa § 451 Občianskeho zákonníka uplatniť si voči navrhovateľovi dražby právo na vydanie bezdôvodného obohatenia, prípadne aj právo na náhradu škody. V danej veci žalobcovia nepreukázali, že by boli mali skutočný záujem dražbu splnením dlhu odvrátiť a že by žalovaní v 1. a 2. rade konali v rozpore s týmto ich skutočným záujmom. Pokiaľ dražba z dôvodu rozdielného výpočtu výšku zabezpečenej pohľadávky žalovaným v 1. rade a žalobcami (v danej veci výšky príslušenstva pohľadávky), bola vykonaná pre vymoženú sumu vyššej ako bol skutočný stav pohľadávky, prípadne jej príslušenstva, žalobcom vzniklo voči žalovanému v 1. rade právo na vydanie bezdôvodného obohatenia, prípadne aj právo na náhradu škody. Nie je to však dôvodom pre vyslovenie neplatnosti dražby.

Podľa názoru súdu prvého stupňa žalobcovia sa tiež mylne domnievajú, že opakované znižovanie najnižšieho podania na dražbe, hoci má svoju oporu v zmluve o výkone dražby, je v rozpore s ust. § 16 ods. 7 a § 20 ods. 10 Zákona o dobrovoľných dražbách. Gramatickým výkladom týchto ustanovení takýto záver nemožno prijať. Pokiaľ zákonodarca používa pojem „znižovať“, pričom výslovné nezakazuje opakované znižovanie, súd zastáva názor, že zákon opakované znižovanie najnižšieho podania, ktoré má oporu v zmluve o výkone záložného práva, nezakazuje. Čo však súd z pohľadu posudzovania neplatnosti dražby a porušenia základných práv žalobcov pri dražbe považoval za podstatné, je skutočnosť, ktorou v tomto smere argumentoval právny zástupca žalovaných, a to že práve opakované postupné znižovanie najnižšieho podania v priebehu predmetnej dražby bolo v prospech žalobcov, pretože vytváralo priestor, aby sa urobilo vyššie podanie, ako bolo maximálne možné zníženie. Preto súd ani tu nevidel dôvod na vyslovenie neplatnosti dražby.

Súd prvého stupňa sa napokon vyporiadal s námietkou žalobcov, že miesto konania predmetnej dražby určené žalovaným v 2. rade obmedzovalo účasť záujemcov o dražbu. K tejto námietke uviedol, že zákon v ustanovení § 11 ods. 1 určuje miesto, kde sa má dražba konať len vymedzením, že musí ísť o miesto, ktoré neobmedzuje možnosť záujemcov o dražbu. Miesto, kde sa konala predmetná dražba, súd nepovažuje za miesto, ktoré by výrazným spôsobom obmedzovalo účasť záujemcov o dražbu. Dražba sa konala v sídle navrhovateľa dražby, teda žalovaného v 1. rade. Budova sa nachádza v K. v mestskej časti O. na C. ulici č. X. a je priamo dostupná z hlavného cestného ťahu z O. ulice.

Vzhľadom na uvedené dôvody súd prvého stupňa žalobu žalobcov zamietol.

O trovách konania súd rozhodol v súlade s ustanovením § 142 ods. 1 O.s.p. a úspešným žalovaným, ktorí o náhradu požiadali, priznal náhradu trov konania v plnej výške. Súd prvého stupňa priznanú výšku náhrady trov konania vo výške 5.489,82 Eur v odôvodnení svojho rozhodnutia podrobne vyčíslil s poukazom na príslušné ustanovenia vyhlášky č. 655/2004 Z. z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb v znení neskorších predpisov.

Žalobcovia v podanom odvolaní navrhli, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zrušil a vec vrátil súdu prvého stupňa na ďalšie konanie alebo aby rozsudok súdu prvého stupňa zmenil tak, že žalobe v plnom rozsahu vyhovie.

Ďalej uviedli, že na predmet dražby bolo nariadené so súhlasom navrhovateľa dražby exekučné konanie v prospech oprávneného M. T. - ELKOVOD, IČO : 17 201 764, ktorú realizovala súdna exekútorka Mgr. Viera Lesňáková, čo je zrejmé z notárskej zápisnice N 1347/2010, Nz 35337/2010, NCRIs 3596/2010 zo dňa 1.10.2010, ktorú spisovala JUDr. Marta Pavlovičová a v súlade s § 19 ods. 1 písm. g/ zákona č. 527/2002 Z.z. bolo povinnosťou dražobníka od dražby upustiť a ak súd takúto okolnosť zistí, musí vyhlásiť takúto dražbu za neplatnú.

Namietali tiež porušenie ustanovenia § 17 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z. z.. Dôvodom bolo zverejnenie oznámenia o tejto dražbe v Obchodnom vestníku 27 dní pred konaním dražby.

Čo sa týka ohodnotenia predmetu dražby podľa názoru žalobcov Ing. R. sfaľšoval znalecký posudok tým, že vyhotovil falošné LV č. XXX, na ktorom prehodil poradie záložných veriteľov.

Za najpodstatnejší argument žalobcovia považujú skutočnosť, že navrhovateľ dražby nemohol dražbu navrhnúť, pretože nebol záložným veriteľom. Podľa názoru žalobcov vznik záložného práva je podmienený až jeho registráciou v Katastri nehnuteľnosti.

Napádajú tiež nemožnosť postupného znižovania podania v čase uvedenom v notárskej zápisnici a poukazujú na majetkovú prepojenosť vydražiteľa s navrhovateľom dražby.

Žalovaní vo vyjadrení k odvolaniu žalobcov navrhli napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa ako vecne správny potvrdiť.

Poukázali na to, že žalovaný v 1. rade nikdy neudelil súhlas na exekučné konanie podľa osobitných predpisov. Toto tvrdenie žalobcov nie je doložené žiadnymi dôkazmi a takéto konanie by bolo v rozpore s jeho záujmami. V každom prípade je toto tvrdenie nepravdivé.

Žalovaný v 2. rade uverejnil oznámenie o dražbe v registri dražieb 27.8.2010, t. j. 35 dní pred začatím dražby a súčasne v ten istý deň, t. j. bez zbytočného odkladu zaslal oznámenie o dražbe aj MS SR na zverejnenie v Obchodnom vestníku. Žalovaný v 2. rade nezodpovedá za to, kedy bude oznámenie o dražbe aj skutočne zverejnené v Obchodnom vestníku. Podľa názoru právneho zástupcu žalovaných žalovaný v 2. rade si povinnosť vyplývajúcu mu z ustanovenia § 17 ods. 3 zákona o dražbách splnil.

Čo sa týka znaleckého posudku nie je jediný dôvod na jeho spochybnenie. Ak sú žalobcovia toho názoru, že znalec im vypracovaním znaleckého posudku spôsobil škodu môžu si ju uplatňovať voči znalcovi.

K námietke, že navrhovateľ dražby nemohol dražbu navrhnúť, pretože nebol ani vlastníkom predmetu dražby ani záložným veriteľom, ktorého záložné právo by vôbec kedy ku dňu konania dražby malo vzniknúť poukázali na to, že momentom, kedy sa stane zmluva o postúpení perfektnou, nadobudne postupník ex lege postavenie záložného veriteľa.

Keďže práve znižovanie najnižšieho podania o 1.000 Eur bolo na prospech žalobcov, keďže práve takýmto spôsobom mohla byť objektivizovaná trhovú cenu nehnuteľnosti majú za to, že predmetná dražba prebehla za absolútne štandardných podmienok.

Odvolací súd preskúmal napadnutý rozsudok ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo v zmysle zásad uvedených v ustanovení § 212 O. s. p. a zistil, že odvolanie žalobcov nie je dôvodné.

Podľa ustanovenia § 219 ods. 1 O. s. p. odvolací súd rozhodnutie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

Podľa ustanovenia § 219 ods. 2 O. s. p., ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

Odvolaací súd sa v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia. Konštatuje správnosť dôvodov napadnutého rozhodnutia.

K odvolacím námietkam žalobcov týkajúcich sa ohodnotenia predmetu dražby, či priebehu dražby vo vzťahu k uvádzaniu výšky najnižšieho podania treba uviesť, že s týmito sa súd prvého stupňa v odôvodnení svojho rozhodnutia náležitým spôsobom vypořiadal.

S otázkou nastolenou žalobcami, či navrhovateľ dražby v čase konania dražby bol záložným veriteľom a teda či, ako to formulujú žalobcovia, samotná zmluva medzi postupcom a postupníkom na pohľadávku zabezpečenú záložným právom prináša, či neprináša postupníkovi postavenie záložného veriteľa sa už, ako na to správne upozorňujú vo vyjadrení k odvolaniu žalovaní súdna prax vypořiadala (viď napr. aj rozsudok NS SR zo dňa 21.3.2008 sp. zn. 1 ObdoV 102/2005).

V celom rozsahu je tak možné poukázať na záver, v zmysle ktorého „V prípade prechodu alebo prevodu (aj postúpenia) pohľadávky záložné právo prechádza na nadobúdateľa pohľadávky. Záložné právo ako právo akcesorické, sleduje pohľadávku, ktorú zabezpečuje“.

Napokon námietka smerujúca k porušeniu § 17 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z. z. nie je dostatočne ozrejmeneá a preto nemožno zo strany odvolacieho súdu na túto náležitým spôsobom reagovať.

Na jednej strane odvolatelia poukazujú na znenie tohto ustanovenia, v zmysle ktorého povinnosťou dražobníka je uverejniť oznámenie o dražbe najmenej 30 dní pred začatím dražby a na strane druhej nepoukazujú na to, že sa tak nestalo, ale poukazujú na zverejnenie tohto oznámenia v Obchodnom vestníku 27 dní pred konaním dražby.

Odvolaací súd preto v súlade s ustanovením § 219 ods. 1 a 2 O.s.p. napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa ako vecne správny potvrdil.

O trovách odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa ustanovenia § 224 ods. 1 O.s.p. v spojení s ustanovením § 142 ods. 1 O.s.p. a z tohto titulu úspešným žalovaným priznal náhradu trov odvolacieho konania vo výške 1.150,68 Eur. Základná sadzba tarifnej odmeny za jeden úkon právnej služby (spísanie vyjadrenia k odvolaniu) tvorí sumu 951,09 Eur (§ 10 ods. 1 vyhl. č. 655/2004 Z. z.). Po pripočítaní režijného paušálu za úkon vykonaný v roku 2013 vo výške 7,81 Eur a 20 % DPH v sume 191,78 Eur celkové trovy vynaložené žalovanými v odvolacom konaní dosiahli sumu 1.150,68 Eur.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.