

Súd: Okresný súd Žiar nad Hronom
Spisová značka: 7C/41/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6413208018
Dátum vydania rozhodnutia: 18. 02. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Peter Lukáč
ECLI: ECLI:SK:OSZH:2014:6413208018.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Žiar nad Hronom na pojednávaní konanom dňa 18.02.2014 pred samosudcom JUDr. Petrom Lukáčom, v právnej veci navrhovateľa S. V., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom Ž. L. Y., A.. Q. XXX/ X, zastúpenej JUDr. Evou Považanovou, advokátkou so sídlom AK ul. Dr. Jánskeho 4/406, Žiar nad Hronom, proti odporcom v 1. rade I.L. G., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom B., K. Č.. XX, zastúpeného Ulianko & partners, s.r.o., so sídlom Námestie SNP 27, 960 01 Zvolen, IČO : 36 856 517, v 2. rade DRAŽBA SLOVAKIA s.r.o., so sídlom Kvačalova 1223/6A, 010 04 Žilina - Závodie, IČO : 46545964, v 3. rade Prima banka Slovensko, a. s., so sídlom Hodžova č. 11, 010 01 Žilina, IČO : 31 575 951 a v 4. rade EMO - CAR, s.r.o., so sídlom Horná č. 12, 974 01 Banská Bystrica, IČO : 36 638 340, o návrhu na vyslovenie neplatnosti právneho úkonu, takto

rozhodol:

Súd návrh navrhovateľky na určenie, že dobrovoľná dražba nehnuteľností vedených na LV č. XXXX vedenej pre Katastrálne územie Ž.W. L. Y., ktorá sa konala dňa XX.XX.XXXX v Ž. L. Y., bola zaregistrovaná pod číslom NCRdr 2549/2013 zo dňa XX.XX.XXXX a osvedčená Notárskou zápisnicou NZ 18248/2013 Notárskeho úradu JUDr. Ľubice Jonekovej, so sídlom Žilina je neplatná z a m i e t a .

Navrhovateľka je p o v i n n á uhradiť odporcovi v 1. rade trovy konania vo výške 435,73 € na účet právneho zástupcu odporcu v 1. rade Ulianko § partners, s.r.o., Advokátska kancelária, vedený v Č., S..D., G. X., IBAN : D., BIC : Q., v lehote 3 dní od právoplatnosti tohoto rozhodnutia, pod následkom výkonu rozhodnutia.

Navrhovateľka je p o v i n n á uhradiť odporcovi v 2. rade trovy konania vo výške 131,76 €, na účet vedený G. J. D., S..D., číslo účtu : XXXXXXXXXXX/XXXX, v lehote 3 dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia, pod následkom výkonu rozhodnutia.

odôvodnenie:

Navrhovateľka sa svojim návrhom podaným na Okresný súd Žiar nad Hronom prostredníctvom splnomocnenej právnej zástupkyne dňa 04.07.2013 domáhala vyslovenia neplatnosti právneho úkonu a to dobrovoľnej dražby nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX, pre Katastrálne územie Ž. L. Y., konaní dňa XX.XX.XXXX v Ž. L. Y., zaregistrované do NCRdr pod číslom 2549/2013 zo dňa XX.XX.XXXX, osvedčenej Notárskou zápisnicou NZ 18248/2013, notárky JUDr. Ľubice Jonekovej. Svoj návrh zdôvodnila skutočnosťou, že odporca v 1. rade ako predávajúci uzatvoril s navrhovateľkou kúpno-predajnú zmluvu dňa XX.XX.XXXX, pričom ako predmet kúpy bola identifikovaná nehnuteľnosť č. XX, na X. E. E. Č.. X, bytového domu číslo súpisné XXX, na ulici Q.D. E. Ž. L. Y., vrátane podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu číslo súpisné XXX a podielu na pozemku, CKN parcela č. XXX/ X, vo veľkosti XXXX/XXXXXX. Navrhovateľka v návrhu ďalej uviedla, že za predmetnú nehnuteľnosť odporcovi v 1. rade uhradila kúpno-predajnú cenu vo výške 16.800,00 €, pričom odporca predmetnú nehnuteľnosť navrhovateľke odovzdal do užívania. Navrhovateľka v návrhu ďalej uviedla, že k podaniu

návrhu na vklad predmetnej kúpno-predajnej zmluvy na základe tohto právneho úkonu nedošlo z dôvodu skutočnosti, že po podpise kúpno-predajnej zmluvy, ako i návrhu na vklad kúpno-predajnej zmluvy do príslušného katastra nehnuteľností zistila, že označený odporca v 3. rade je vo vzťahu k odporcovi v 1. rade záložným veriteľom, pričom záloh sa týka nehnuteľnosti, ktorá tvorí predmet kúpy a predaja podľa hore uvedeného právneho úkonu. Navrhovateľka v návrhu ďalej uviedla, že z externých zdrojov získala vedomosť o tom, že na predmetnú nehnuteľnosť sa má na návrh záložného veriteľa realizovať dobrovoľná dražba, pričom ako navrhovateľ dražby vystupuje záložný veriteľ, označený odporca v 3. rade, dražobníkom má byť označená spoločnosť uvedená ako odporca v 2. rade a vydražiteľom spoločnosť označená, ako odporca v 4. rade.. Navrhovateľka v návrhu ďalej uviedla, že písomným podaním zo dňa 09.05.2013 požiadala odporcu v 2. rade o odklad výkonu dobrovoľnej dražby, pričom ako dôvod dokladovala existujúcu kúpno-predajnú zmluvu uzatvorenú medzi navrhovateľkou, ako kupujúcou a odporcom v 2. rade. Zároveň uviedla, že napriek tomuto právnomu úkonu bola dražba dražobníkom realizovaná dňa 31.05.2013, pričom vydražiteľom sa stala spoločnosť označená ako odporca v 4. rade. Aktívnu legitímáciu navrhovateľka odvodila od Ustanovenia § 21 ods. 2 Zákona č. 527/2002 Zb., dôvod neplatnosti dobrovoľnej dražby zo dňa 31.05.2013 navrhovateľka odôvodnila v samotnom návrhu porušením Ustanovenia § 17 ods. 5 písm. b/ Zákona č. 527/2002 Zb., resp. skutočnosťou s uvedením najnižšieho podania realizovanej dobrovoľnej dražby vo výške 14.600 €, čo podľa jej názoru bolo v rozpore s hodnotou predmetného bytu, ako i s výškou záväzku, ktorý bol zabezpečený predmetnou nehnuteľnosťou, v doplnení samotného návrhu zo dňa 10.02.2014 (č. I. 99 až 100 spisového materiálu), dôvody vyslovenia neplatnosti dobrovoľnej dražby rozšírila o porušenie Ustanovenia § 7 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách č. 527/2002 Zb. s odôvodnením, že v danom prípade sa nejednalo o predmet dražby, ktorý by bol spôsobilý na vykonanie dražby podľa Zákona č. 527/2002 Zb..

Odporca v 1. rade prostredníctvom splnomocneného právneho zástupcu vo svojom písomnom vyjadrení zo dňa 09.12.2013, resp. na pojednávaní konanom dňa 18.02.2014 žiadal návrh navrhovateľky ako nedôvodný zamietnuť. Doznal skutočnosť, že dňa 01.05.2011, ako predávajúci uzatvoril s navrhovateľkou, ako kupujúcou kúpno-predajnú zmluvu, ktorej predmetom boli nehnuteľnosti vedené na LV č. XXXX, Katastrálne územie Ž. L. Y., špecifikované podľa vyjadrenia samotnej navrhovateľky. Uviedol však okolnosť, že zo strany predávajúceho, označeného odporcu v 1. rade bola navrhovateľka pri podpise kúpno-predajnej zmluvy upovedomená o všetkých skutočnostiach, právnych vadách nehnuteľnosti a teda i o zriadenom záložnom práve. Namietol okolnosť, že kataster nehnuteľností je verejnou listinou, ku ktorej majú prístup všetky zúčastnené strany dvojstranného právneho úkonu ešte pred uzatvorením právneho úkonu. Zároveň namietol nedostatok aktívnej legitímácie na strane navrhovateľky pre vyslovenie eventuálnej neplatnosti právneho úkonu a to dobrovoľnej dražby s uvedením, že navrhovateľka v tomto smere nepožíva ochranu zákonodarcu v zmysle § 21 ods. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách, nakoľko i keď kúpno-predajná zmluva bola uzatvorená, táto nebola nikdy z dôvodu zavineného konania navrhovateľky vkladovaná na príslušnom katastri nehnuteľností.

Odporca v 2. rade vo svojom písomnom vyjadrení zo dňa 16.12.2013, resp. vo svojej výpovedi na pojednávaní konanom dňa 18.02.2014 žiadal návrh navrhovateľky ako nedôvodný zamietnuť. Svoje stanovisko zdôvodnil okolnosťou, že zo strany odporcu v 2. rade ako dražobníka nedošlo v žiadnom prípade k porušeniu ustanovení § 527/2002 Zb. a to ani v jednom kogentnom ustanovení. Uviedol okolnosť, že dobrovoľná dražba prebehla v zmysle ustanovení Zákona 527/2002 Zb. a to od počiatočných úkonov až do realizácie príklepu draženej nehnuteľnosti. Svoje stanovisko zdôvodnil okolnosťou, že odporca v 2. rade uzatvoril dňa 27.02.2013 s označeným odporcom v 3. rade zmluvu o vykonaní dobrovoľnej dražby v zmysle Zákona č. 527/2002 Zb. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov. Predmetom zmluvy bol výkon záložného práva dražobníkom v prospech záložného veriteľa na presne špecifikovanú nehnuteľnosť. Zároveň uviedol, že o tom, že predmet dražby je možné dražiť, o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky, pre ktorú záložný veriteľ navrhoval výkon záložného práva, vydal dražobníkovi písomné čestné prehlásenie v zmysle § 7 ods. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách. Následne uviedol, že dražbu realizoval v zmysle intencií Zákona č. 527/2002 Zb. pri naplnení všetkých kogentných ustanovení a v zmysle zmluvy uzatvorenej medzi záložným veriteľom a dražobníkom. Čo sa týka namietanej nesplnenej povinnosti v zmysle § 17 ods. 5 písm. b/ Zákona o dobrovoľných dražbách uviedol okolnosť, že odporca v 2. rade ani v tomto smere neporušil zákonné ustanovenie, nakoľko samotná navrhovateľka v zmysle zákona nie je osobou oprávnenou, ktorej svedčí právo v zmysle citovaného zákonného ustanovenia. Minimálne z dôvodu okolnosti, že vkladu vlastníckeho práva na navrhovateľku na základe dvojstranného právneho úkonu medzi navrhovateľkou

a odporcom katastrálnym úradom nikdy nedošlo. V konečnom dôsledku namietať nedostatok aktívnej legitímácie v zmysle § 21 ods. 2 Zákona č. 527/2002 Zb..

Odporca v 3. rade vo svojom písomnom vyjadrení zo dňa 16.12.2013, ako i na pojednávaní konanom dňa 18.02.2014 žiadal návrh navrhovateľky ako nedôvodný zamietnuť z viacerých dôvodov. Predovšetkým uviedol okolnosť, že čo sa týka priebehu a realizácie dobrovoľnej dražby, táto napĺňala svojim obsahom všetky kogentné ustanovenia právneho predpisu Zákona č. 527/2002 Zb.. Namietať okolnosť, že nie je pravdivé tvrdenie navrhovateľky, že k podaniu návrhu na vklad kúpno-predajnej zmluvy uzatvorenej medzi navrhovateľkou a odporcom nedošlo z dôvodu okolnosti, že táto zistila, že byt je založený v prospech označeného odporcu v 3. rade, v tomto smere upozornil na Ustanovenie § 151h ods. 5 Občianskeho zákonníka, pričom táto povinnosť zaťažila výlučne odporcu v 1. rade, resp. navrhovateľku. Taktiež namietať okolnosť, že samotné podanie ohľadom odkladu výkonu dobrovoľnej dražby písomnou žiadosťou zo dňa 09.05.2013 bolo irelevantnou právnou skutočnosťou v príčinnej súvislosti ku dobrovoľnej dražbe konanej dňa 31.05.2013. V tomto smere upozornil na okolnosť, že zákonodarca stanovuje v Ustanovení § 19 ods. 1 Zákona kogentné dôvody, pre ktoré je dražobník povinný upustiť od dražby, pričom v danom prípade žiaden takýto dôvod neexistoval. Namietať okolnosť, že navrhovateľka sa na základe dvojstranného právneho úkonu a to kúpno-predajnej zmluvy nikdy nestala vlastníčkou predmetného bytu v náväznosti na nadobudnutie vlastníckeho práva zápisom do príslušného katastra nehnuteľností. Čo sa týka namietanej výšky dražobnej sumy, poukázal na Ustanovenie § 12 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách v znení účinnom do 31.12.2012, ktorý kládol povinnosť ohodnotenia predmetu dražby samotným dražobníkom, čo v danom prípade bolo realizované.

Odporca v 4. rade žiadal návrh navrhovateľky v plnom rozsahu zamietnuť. Uviedol okolnosť, že podľa jeho názoru boli naplnení všetky zákonom stanoveného atribúty Zákona č. 527/2002 Zb. a vydražiteľ, označený odporca v 4. rade sa stal riadnym vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti na základe právneho úkonu dobrovoľnej dražby. Uviedol okolnosť, že do súčasnej doby tomuto vzniká škoda, nakoľko ako vydražiteľ nadobudol predmetnú nehnuteľnosť do svojho vlastníctva, napriek tejto okolnosti však nemôže využívať zákonom garantovaný obsah vlastníckych práv.

Dokazovaním prevedeným na pojednávaní, výsluchom účastníkov konania a oboznámením sa s pripojeným písomným dôkazným materiálom mal súd preukázané (medzi účastníkmi konania sporné nebolo), že odporca v 1. rade, ako predávajúci uzatvoril s navrhovateľkou, ako kupujúceho kúpno-predajnú zmluvu dňa 01.05.2011. Predmetom kúpy bola nehnuteľnosť identifikovaná ako byt č. XX, na X. poschodí, vo vchode č. X, bytového domu číslu súpisné XXX, na ulici Q. v Ž. L. Y., ako i podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu číslu súpisné XXX a spoluvlastnícky podiel na pozemku CKN parcela č. XXX/X, oba vo veľkosti XXXX/XXXXXX. Taktiež v konaní nebola sporná okolnosť, že ako kúpno-predajnú cenu navrhovateľka uhradila odporcovi sumu 16.800 €. Z výsluchu účastníkov konania a pripojeného písomného dôkazného materiálu vyplynula pre súd právna skutočnosť, že napriek podpisu návrhu na vklad do katastra dvojstranného právneho úkonu, vklad nebol príslušným katastrálnym úradom realizovaný, nakoľko návrh na vklad do katastra nehnuteľností nebol príslušnému katastrálnemu úradu podaný do súčasnej doby. Navrhovateľka z dôvodu zistenia skutočnosti, že na nehnuteľnosti viazne ťarcha a to záložné právo zriadené v prospech záložného veriteľa, v danom prípade označeného odporcu v 3. rade, požiadala dražiteľa, označeného odporcu v 2. rade, písomným podaním zo dňa 09.05.2013 o odklad výkonu dobrovoľnej dražby. Záložný veriteľ, ako navrhovateľ dobrovoľnej dražby podľa Zákona č. 527/2002 Zb. o dobrovoľných dražbách, v danom prípade označený odporca v 3. rade uzatvoril dňa 27.02.2013 s dražobníkom, v danom prípade označeným odporcom v 2. rade zmluvu o vykonaní dobrovoľnej dražby podľa Zákona č. 527/2002 Zb.. Dátum konania dražby bol dražobníkom stanovený na deň 31.05.2013. Dobrovoľná dražba bola toho istého dňa realizovaná, o ktorej bol vyhotovený zápis formou notárskej zápisnice Notárskeho úradu JUDr. Ľubice Jonekovej, so sídlom Žilina, Štúrova ulica č. 1, pod číslom N 481/2013, resp. NZ 18248/2013, resp. NCRIs 18730/2013. Z notárskeho zápisnice vyplynula pre súd okolnosť, že predmet dražby, ktorý je identický s predmetom obsahu kúpno-predajnej zmluvy medzi navrhovateľkou a odporcom v 1. rade bol vydražený a príklep bol licitátorom udelený účastníkovi dražby, označenom ako odporca v 4. rade, za vydraženú sumu 14.900 €.

Odporcovia v 1 až v 3. rade v prvom rade z procesno-právneho hľadiska nadobudli nedostatok aktívnej legitímácie na strane navrhovateľky pre uplatnenie nároku v zmysle § 21 ods. 2 Zákona č. 527/2002 Zb..

Podľa § 21 ods. 2 Zákona č. 527/2002 Zb., v prípade, ak boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby.

Z prevedeného dokazovania mal súd preukázané, že pred realizáciou dobrovoľnej dražby na predmetnú nehnuteľnosť, došlo medzi odporcom v 1. rade, ako predávajúcim a navrhovateľkou, ako kupujúcou, k uzatvoreniu kúpno-predajnej zmluvy. Podľa vyjadrenia samotnej navrhovateľky, čo nebolo spochybnené ani zo strany ostatných účastníkov konania, došlo k fyzickému odovzdaniu predmetnej nehnuteľnosti do dispozičného práva navrhovateľky, ktorá tu vyznačila i adresu svojho trvalého pobytu. Z takto zisteného skutkového stavu, v náväznosti na dikciu zákona Ustanovenia § 21 ods. 2 Zákona č. 527/2002 Zb. v danom prípade podľa názoru súdu mala navrhovateľka dostatok aktívnej legitímácie pre podanie samotného návrhu a to napriek okolnosti, že nakoľko nebol podaný príslušnému katastrálnemu úradu návrh na vkladové konanie kúpno-predajnej zmluvy, je možné konštatovať, že navrhovateľka bola realizáciou dobrovoľnej dražby dotknutá na svojich právach.

Navrhovateľka vo svojom návrhu zo dňa 04.07.2013 ako dôvod vyslovenia neplatnosti dobrovoľnej dražby uviedla porušenie Ustanovenia § 17 ods. 5 písm. b/ Zákona č. 527/2002 Zb., skutočnosť, že dobrovoľná dražba bola realizovaná za vydraženú sumu, nepomerne nižšiu, ako predstavoval zabezpečený záväzok záložným veriteľom, resp. sumu, ktorá nepokrývala všetky záväzky v plnej výške, ktoré mali byť uspokojené na základe odpredaja predmetnej nehnuteľnosti. Navrhovateľka ďalej doplnila dôvod vyslovenia neplatnosti dražby písomným podaním zo dňa 10.02.2014 (č. l. 99 až 100) a to o porušenia Ustanovenia § 7 ods. 2 Zákona č. 527/2002 Zb., v náväznosti na skutočnosť, že podľa jej názoru predmet dražby nebol spôsobilý výkonu dobrovoľnej dražby.

Vzhľadom na namietané skutočnosti, súd vykonal dokazovanie v naznačenom smere.

Podľa § 7 ods. 1 Zákona č. 527/2002 Zb., navrhovateľom dražby je vlastník predmetu dražby, osoba, ktorá vykonáva záložné právo, ďalej len záložný veriteľ alebo iná osoba, ktorá je oprávnená navrhnuť vykonanie dražby podľa osobitného zákona.

Podľa § 7 ods. 2 Zákona č. 527/2002 Zb., navrhovateľ dražby je povinný písomne vyhlásiť, že predmet dražby je možné dražiť. Ak ja navrhovateľom dražby záložný veriteľ, je povinný písomne vyhlásiť aj pravosť, výšku a splatnosť pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva podľa tohto zákona (§ 16 ods. 3).

Podľa § 7 ods. 3 Zákona č. 527/2002 Zb., ak je predmetom dražby nehnuteľnosť, je navrhovateľ dražby povinný predložiť dražobníkovi list vlastníctva nie starší ako tri mesiace.

Podľa § 7 ods. 4 Zákona č. 527/2002 Zb., navrhovateľ dražby je povinný označiť osoby, ktoré majú predkupné právo k predmetu dražby alebo ktoré majú spoluvlastnícky podiel k predmetu dražby.

Z prevedeného dokazovania mal súd preukázané, že v danom prípade bol navrhovateľom dražby záložný veriteľ, označený odporca v 3. rade a to na základe existujúceho záväzku a farchy viaznúcej na predmetnej nehnuteľnosti, pričom ako navrhovateľ dražby uzatvoril s označeným odporcom v 2. rade zmluvu o vykonaní dobrovoľnej dražby zo dňa 27.02.2013. Ako vyplynulo pre súd z pripojeného písomného dôkazného materiálu a to čestného vyhlásenia zo dňa 21.02.2013, mal súd preukázané, že navrhovateľ dobrovoľnej dražby učinil za dosť zákonu a to Ustanoveniu § 7 ods. 2 Zákona č. 527/2002 Zb. a to čestným vyhlásením datovanom dňa 21.02.2013, ktoré tvorilo súčasť samotnej zmluvy o vykonaní dobrovoľnej dražby. Na základe tejto právnej skutočnosti, súd konštatuje, že v tomto smere, ako navrhovateľ dobrovoľnej dražby, tak i dražobník splnil uloženú zákonom stanovenú povinnosť v zmysle citovaného ustanovenia, čo vyvracia v plnom rozsahu námietku, ktorá tvorila dôvod vyslovenia neplatnosti právneho úkonu a to dobrovoľnej dražby navrhovateľkou v doplnení samotného návrhu.

Ďalšou namietanou skutočnosťou, pre ktorú navrhovateľka žiadala vyslovenie neplatnosti právneho úkonu a to dobrovoľnej dražby bolo podľa vyjadrenia navrhovateľky porušenie Ustanovenia § 17 ods. 5 písm. b/ Zákona č. 527/2002 Zb..

Podľa § 17 ods. 5 písm. b/ Zákona č. 527/2002 Zb., v lehotách ustanovených v odseku 2 až 4 zašle dražobník oznámenie o dražbe, medzi iným i osobám, ktoré majú podľa oznámenia navrhovateľka

dražby k predmetu dražby záložné právo alebo iné právo zapísané v katastri nehnuteľnosti, v notárskom centrálnom registri záložných práv, v evidencii podľa osobitných zákonov alebo v listinách osvedčujúcich vlastnícke právo k predmetu dražby a nevyhnutných na nakladanie s ním.

Z hore uvedenej dikcie zákona vyplynula pre súd skutočnosť, že navrhovateľka v danom prípade nie je ani jednou oprávnenou osobou, či už konkrétne Ustanovenia § 17 ods. 5 písm. b/ Zákona č. 527/2002 Zb., resp. Ustanovenia § 17 ods. 5 Zákona č. 527/2002 Zb.. Navrhovateľka podľa názoru súdu v danom prípade nepožíva ochranu Ustanovenia § 17 ods. 5 písm. b/ Zákona č. 527/2002 Zb. a nie je oprávnenou osobou v tomto zmysle a to vzhľadom na okolnosť, že v jej prospech v čase konania dražby nesvedčilo žiadne záložné právo, ale ani iné právo, ktoré by bolo zapísané v danom prípade, či už v katastri nehnuteľností, v notárskom centrálnom registri záložných práv, resp. evidencií podľa osobitných zákonov alebo v listinách osvedčujúcich vlastnícke právo k predmetu dražby. Je nutné podotknúť, že v danom prípade ako katastrálny úrad, tak i notársky centrálny register záložných práv je verejnou listinou, do ktorej má prístup každá tretia osoba. Samotnú existenciu kúpno-predajnej zmluvy uzatvorenej medzi navrhovateľkou a odporcom v 1. rade v danom prípade nie je možné subsumovať pod pojem listina osvedčujúca vlastnícke právo k predmetu dražby a to z dôvodu okolnosti, že vlastnícke právo k nehnuteľnosti a jeho nadobudnutie zákonodarca spája s povolením vkladového konania príslušným katastrálnym úradom. V danom prípade navrhovateľkou ani iným účastníkom kúpno-predajnej zmluvy takýto návrh do katastra nehnuteľností podaný nebol. Z takto zisteného skutkového stavu mal súd za to, že v danom prípade dražobník pri realizácii dobrovoľnej dražby na základe dvojstranného právneho úkonu medzi navrhovateľom a dražobníkom, neporušil Ustanovenie § 17 ods. 5 Zákona č. 527/2002 Zb..

Ďalšou a poslednou námietkou zo strany navrhovateľky svedčiacou pre eventuálne vyslovenie neplatnosti dobrovoľnej dražby bola namietaná výška vydraženej sumy za predmetnú nehnuteľnosť, ktorá podľa vyjadrenia navrhovateľky nekorešpondovala s ťarchami viaznúcimi na nehnuteľnosti, resp. nárokmi, ktoré mali byť z výťažku dražby uspokojené.

Podľa § 12 ods. 1 Zákona č. 527/2002 Zb. 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 6 mesiacov. Znalec ohodnotí aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú a upraví príslušným spôsobom odhad ceny.

Podľa § 12 ods. 4 Zákona č. 527/2002 Zb., ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, dražobník zašle vlastníčkovi predmetu dražby znalecký posudok a to najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby.

Zákonodarca stanovuje povinnosť zaistenia a ohodnotenia predmetu dražby dražobníkovi. V súdenom prípade dražobník podľa názoru súdu, ako vyplynulo z pripojeného písomného dôkazného materiálu v plnom rozsahu naplnil dikciu zákona stanovenú povinnosť podľa § 12 ods. 1 Zákona č. 527/2002 Zb., čo pre súd vyplynulo z pripojeného písomného dôkazného materiálu a to znaleckého posudku súdneho znalca Ing. Ľubici Marcibálovej, pod číslom 19/2013, pričom znalkyňa stanovila cenu predmetu dražby na sumu 14.600 €. S týmto odhadom korešponduje v danom prípade i samotná vydražená cena predmetnej nehnuteľnosti. I v tomto prípade súd teda námietku zo strany navrhovateľky kvalifikoval ako nedôvodnú.

V danom prípade je nutné podotknúť, že i pokiaľ by došlo zo strany súdu k rozhodnutiu a vyhoveniu samotnému návrhu navrhovateľky, vzhľadom na okolnosť, že kúpno-predajná zmluva medzi ňou a odporcom v 1. rade nebola vkladovaná príslušným katastrálnym úradom, i v takomto prípade by toto rozhodnutie nezlepšilo právne a faktické postavenie navrhovateľky. Účelom podaného návrhu, podľa názoru súdu, v danom prípade je vzhľadom na proklamovanú insolventnosť zo strany odporcu v 1. rade zabezpečenie vrátenia finančných prostriedkov vyplatených zo strany navrhovateľky odporcovi v 1. rade, ako kúpno-predajná cena. V tomto zmysle je však nutné podotknúť, že o náhrade škody z toho istého dôvodu bolo už rozhodnuté Rozsudkom Okresného súdu Žiar nad Hronom č. k. 1T 47/2012-339, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 10.12.2013. Na tejto skutočnosti nemení nič ani právna skutočnosť, že proti rozsudku bol podaný mimoriadny opravný prostriedok.

Zákonodarca v Ustanovení § 21 ods. 2 Zákona č. 527/2002 Zb. teda presne vymedzuje okruh osôb, ktoré sa môžu domáhať žalobou vyslovenia neplatnosti dražby. Ako ďalší kogentný atribút pre úspešnosť

takto uplatneného práva je však konštatovanie, že v danom prípade boli porušené ustanovenia Zákona č. 527/2002 Zb.. Z hore uvedeného však pre súd vyplynula okolnosť, že zo strany účastných subjektov na dobrovoľnej dražbe konanej dňa 31.05.2013 nedošlo ani v jednom prípade k porušeniu ustanoveniu Zákona č. 527/2002 Zb. a preto súd žalobu ako nedôvodnú zamietol.

Navrhovateľka bola v konaní oslobodená od úhrady súdneho poplatku, odporcovia v 1 až v 4. rade boli v konaní úspešní. Súd preto súdny poplatok nevyruboval.

O náhrade trov konania súd v danom prípade rozhodol s použitím § 142 ods. 1 OSP. V zákonom stanovenej lehote uplatnili náhradu trov konania označení odporcovia v 1 a v 2. rade. Odporcovia v 3 a v 4. rade v zákonom stanovenej lehote náhradu trov konania neuplatnili. Súd odporcom v 3 a v 4. rade náhradu trov konania nepriznal.

Odporca v 1. rade uplatnil v zmysle Vyhlášky MS SR 655/2004 Zb. v platnom znení náhradu trov právneho zastúpenia za štyri úkony právnej pomoci a to prevzatie a príprava zastúpenia, písomné podanie na súd zo dňa 09.12.2013, účasť na pojednávaní dňa 14.01.2014, účasť na pojednávaní dňa 18.02.2014, pričom výšku úkonu špecifikoval v zmysle § 11 ods. 1 písm. c/ citovanej vyhlášky na sumu á 60,08 € + režijný paušál 7,81 € za dva úkony, resp. á 61,85 € + režijný paušál 8,04 € za dva úkony, vzhľadom na zmenu právneho predpisu + 20% DPH, v celkovej výške 330,67 €; náhrade za premeškaný čas strávený na ceste zo sídla právneho zástupcu do miesta konania pojednávania a to dňa 14.01.2014 a 18.02.2014 na trase Zvolen - Žiar nad Hronom a späť v rozsahu 4 začaté polhodiny pri sadzbe 1/60 výpočtového základu, v celkovej výške 64,32 €, hotových výdavkoch v súvislosti s cestovným osobným motorovým vozidlom 2 x na trase Zvolen - Žiar nad Hronom a späť vo výške 40,74 €. Trovy právneho zastúpenia spolu takto predstavovali finančný obnos 435,73 €.

Odporca v 2. rade vyúčtoval trovy konania v súvislosti s hotovými výdavkami s cestovným na pojednávanie konané dňa 14.01.2014, resp. 18.02.2014 osobným motorovým vozidlom na trase Bratislava - Žiar nad Hronom a späť v celkovej výške 131,76 €.

Poučenie:

P o u č e n i e : Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou tunajšieho súdu ku Krajskému súdu v Banskej Bystrici a to v troch vyhotoveniach. V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha. Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1, konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a), rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia vecí.

Ak povinný dobrovoľne nesplní či mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (Z.č. 233/1995 Z.z. o exekútoroch a exekučnej činnosti), ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.