

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 8Co/208/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4612208523
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 05. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Vladimír Novotný
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2014:4612208523.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Vladimíra Novotného a členov senátu JUDr. Jarmily Pogranovej a JUDr. Adriany Kálmánovej, PhD., v právnej veci navrhovateľov: 1. P. Y., nar. XX.XX.XXXX, bytom G. T. XXX/XXA, P., 2. W. Y., nar. XX.XX.XXXX, bytom, G. T. XXX/XXA, P., obaja občania SR, zastúpení: JUDr. Edit Balážiková s.r.o., so sídlom Partizánske, Jesenského 231/5, IČO: 47 239 948, proti odporcom: 1. Slovenská sporiteľňa, a.s., so sídlom Bratislava, Tomášikova 48, IČO: 00 151 653, za účasti vedľajších účastníkov na strane odporcu v 1. rade: 1/ W. C. N., nar. XX.XX.XXXX, bytom E. 30XX/X, J., 2/ X. N., nar. XX.XX.XXXX, bytom E. XXXX/X, J., obaja občania SR, zastúpení: JUDr. Dušan Jovankovič, advokát s.r.o. so sídlom Bratislava, Doležalova č. 5, IČO: 47 253 479, 2. DUPOS dražobná, spol. s r.o., so sídlom Trnava, Tamaškovičova 17, IČO: 36 233 935, 3. K. J., nar. XX.XX.XXXX, bytom X. XXX/XX, I., občan SR, o určenie neplatnosti dražby, o odvolaní navrhovateľov v 1. a 2. rade proti rozsudku Okresného súdu Topoľčany č. k. 5C/262/2012-129 zo dňa 27. marca 2013, takto jednohlasne

rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa **p o t v r d z u j e**.

Odporcom v 1. až 3. rade a vedľajším účastníkom na strane odporcu v 1. rade náhradu trov odvolacieho konania **n e p r i z n á v a**.

odôvodnenie:

Navrhovatelia sa návrhom zo dňa 26.09.2012 domáhali určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby konanej dňa 26.06.2012. Návrh odôvodnili tým, že v čase konania dražby boli vlastními predmetu dražby. Navrhovateľom dražby a záložným veriteľom bol odporca v 1. rade. Dražobníkom bol odporca v 2. rade. Vydražiteľom bol odporca v 3. rade. Namietali, že boli dotknutí na svojich právach /vlastníckych/ s poukazom na § 21 ods.2 zák. č. 527/2002 Z.z. a v rozpore s dobrými mravmi prišli o vlastníctvo k predmetu dražby. Namietali celkovú výšku pohľadávky odporcu v 1. rade ako záložného veriteľa ku dňu spísania oznámenia o výkone záložného práva 07.10.2011, dôvodiac tým, že nie sú si vedomí pohľadávky odporcu v 1. rade v uplatnenej výške a odporca v 1. rade im nepreukázal spôsob výpočtu výšky tejto pohľadávky. Ďalej namietali správnosť určenia všeobecnej hodnoty predmetu dražby znaleckým posudkom č. 50/2011, vypracovaným znalcom Ing. I. G. dôvodiac tým, že táto je značne podhodnotená a ovplyvnila výšku ceny predmetu dražby dosiahnutej vydražením v sume 45.750 Eur. Uviedli, že odporcovia v 1.a 2. rade nemali záujem na dosiahnutí čo najvyššieho výťažku dražby, ale mali záujem na čo najrýchlejšom predaji predmetu dražby a ich konanie bolo v rozpore s dobrými mravmi. Ďalej uviedli, že aj konanie odporcu v 3. rade bolo v rozpore s dobrými mravmi, keďže odporca v 3. rade poznal ich majetkovú situáciu ako realitný maklér poverený predajom predmetu dražby ešte pred uskutočnením dražby, po neúspešnom predaji predmetu dražby vydražil predmet dražby a tri mesiace od vykonania dražby predal predmet dražby tretej osobe. Konanie odporcu v 3. rade považovali za

špekulatívne a vyvolalo v nich podozrenie, či neodpredanie predmetu dražby mimo dražby nebolo z jeho strany úmyselné.

Odporca v 1. rade navrhol návrh ako nedôvodný zamietnuť dôvodiac tým, že neboli splnené dve kumulatívne podmienky úspešnosti návrhu a to porušenie ustanovení zák. č. 527/2002 Z.z. a preukázanie, že by navrhovatelia boli týmto porušením dotknutí na svojich právach. Poukázal na to, že navrhovatelia neoznačili ustanovenia zák. č. 527/2002 Z.z., ktoré mali byť porušené v súvislosti s konaním dobrovoľnej dražby, nekonkretizovali namietané porušenia zák. č. 527/2002 Z.z., pokiaľ spochybňovali celkovú výšku pohľadávky odporcu v 1. rade a pokiaľ spochybňovali všeobecnú hodnotu predmetu dražby určenú znaleckým posudkom č. 50/2011, či cenu dosiahnutú vydražením, pričom však nespochybnili existenciu pohľadávky ako takú. Uznávali právne tituly vzniku pohľadávky z dvoch zmlúv o splátkovom úvere, ktoré zmluvy boli na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a na základe zmluvy mandátnej uzatvorenej medzi odporcom v 1. rade ako záložným veriteľom a navrhovateľmi v 1.a 2. rade ako záložcami zabezpečené záložným právom k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX. Odporca v 1. rade ako záložný veriteľ bol oprávnený domáhať sa uspokojenia pohľadávky zabezpečenej záložným právom výťažkom zo zálohu podľa zák. č. 527/2002 Z.z., ktoré právo realizoval v súlade so zák. č. 527/2002 Z.z., pri realizácii ktorého o.i. poskytol i vyhlásenie o pravosti, výške, splatnosti pohľadávky, pre ktorú navrhol výkon záložného práva, ktoré bolo prílohou zmluvy o vykonaní dražby uzatvorenej s odporcom v 2. rade. Pohľadávka odporcu v 1. rade voči navrhovateľom v 1. a 2. v čase navrhnutia dražby až do doby konania dražby trvala a v neuspokojenej výške trvá doposiaľ. S poukazom na § 7 ods.2, § 16 ods.4 druhá veta, § 33 ods.2 zák. č. 527/2002 Z.z. mal za to, že zák. č. 527/2002 Z.z. mu neustanovoval povinnosť preukazovať spôsob výpočtu pohľadávky záložcom a výlučne nesprávnosť určenia výšky pohľadávky pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva, ktorú skutočnosť však odporca v 1. rade vylúčil, nezakladá dôvod domáhať sa určenia neplatnosti dražby. Postup odporcu v 2. rade ako dražobníka pri ohodnotení predmetu dražby a stanovení najnižšieho podania bol v súlade so zák. č. 527/2002 Z.z.. Znalecký posudok č. 50/2011 bol vypracovaný znalcom zapísaným do zoznamu znalcov vedenom MS pod č. 912677 v súlade s predpismi týkajúcimi sa oceňovania nehnuteľností, keď účelom vypracovania znaleckého posudku bolo stanovenie najnižšieho podania a hodnota predmetu dražby bola následne určovaná v procese dražby. Poukázal na to, že znalecký posudok č. 116/08 zo dňa 20.10.2008 predložený za účelom poskytnutia úveru navrhovateľmi, vypracovaný Ing. B. J., ktorým bola určená všeobecná hodnota predmetu dražby na sumu 69.707,23 Eur zohľadňoval ceny nehnuteľností v roku 2008, kedy dosiahli svoj vrchol a odvtedy mali klesajúcu tendenciu, ktorá skutočnosť bola zohľadnená aj v znaleckom posudku č. 50/2011.

Odporca v 2. rade navrhol návrh ako nedôvodný zamietnuť. Uviedol, že spochybňovanie celkovej výšky pohľadávky odporcu v 1. rade /§ 16 ods.4 druhá veta, § 33 ods.2 druhá veta zák. č. 527/2002 Z.z. / sa netýka splnenia si zákonnej povinnosti odporcu v 2. rade, preto sa k tomu nevie vyjadriť. Odporca v 2. rade konal v procese celej dražby v súlade so zák. č. 527/2002 Z.z. a vychádzal z vyhlásenia odporcu v 1. rade v zmysle § 16 ods.2 zák. č. 527/2002 Z.z.. Zo strany odporcu v 2. rade nedošlo k porušeniu práva navrhovateľov v zmysle § 21 ods. 2 zák. č. 527/2002 Z.z. s poukazom na § 16 ods. 6, § 12 ods. 1 zák. č. 527/2002 Z.z.. Navrhovatelia do podania návrhu na súd, ani v priebehu dražby nenamietali výšku pohľadávky odporcu v 1. rade. V súlade s § 12 zák. č. 527/2002 Z.z. prebehlo dňa 30.11.2011 znalecké zameranie na ohodnotenie predmetu dražby, dražobník zabezpečil znalca, ktorý vyhotovil znalecký posudok dňa 04.12.2011 č. 50/2011. Navrhovatelia nepredložili dôkaz o svojom tvrdení, že predmet dražby bol v znaleckom posudku č. 50/2011 značne podhodnotený, ktorý posudok prevzal navrhovateľ v 1. rade dňa 30.12.2011 a navrhovateľka v 2. rade dňa 02.01.2012, pričom opakovaná dražba sa uskutočnila až dňa 26.6.2012. Navrhovatelia nenamietali u odporcu v 2. rade vypracovaný znalecký posudok č. 50/2011, nežiadali odporcu v 2. rade o vypracovanie kontrolného znaleckého posudku, ani nepredložili iný znalecký posudok na porovnanie. Keďže navrhovatelia nepodali námietky v rámci dražby voči výške ceny predmetu opakovanej dražby podľa znaleckého posudku č. 50/2011, akceptovali výšku ohodnotenia predmetu dražby a pokiaľ teda nepodali relevantné námietky voči výške ohodnotenia predmetu dražby podľa znaleckého posudku č. 50/2011 do dňa konania prvého kola dražby, nemôžu sa domáhať neplatnosti dražby z dôvodu výšky ocenenia predmetu dražby. K vydraženiu predmetu dražby došlo až v druhom kole a to až po znížení najnižšieho podania, v zmysle dohodnutých zmluvných podmienok medzi odporcami v 1. a 2. rade. Mal za to, že dražobník nie je osoba odborne spôsobilá a zákonom aprobovaná prehodnocovať správnosť znaleckých posudkov a takáto právomoc mu nevyplýva zo žiadneho právneho predpisu. Dostatočne vysokú cenu predmetu dražby stanovenú v znaleckom posudku č. 50/2011 preukazuje aj tá skutočnosť, že o predmet dražby nebol počas celej realizácie dvoch kôl dražby prejavovaný žiadny záujem. Prvý záujemca a to odporca v 3. rade sa prejavil až na opakovanej dražbe. Poukázal na to, že až samotný výsledok dražby mohol odpovedať na otázku,

akú má predmet dražby hodnotu, za ktorú môže byť všeobecne predaný. V danej veci sa predmet dražby vydražil za najnižšiu možnú cenu 75 % všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti stanovenej znaleckým posudkom č. 50/2011. Poukázal na to, že dobrovoľná dražba konaná na základe návrhu záložného veriteľa je formou výkonu záložného práva, nejde o realitný predaj, ide v prvom rade o uspokojenie pohľadávky záložného veriteľa a nie o snahu o čo najväčšie speňaženie majetku záložcu podľa predstáv záložcu. Zák. č. 527/2002 Z.z. a ani iný právny predpis neustanovuje, že vydražiteľom sa nemôže stať realitný maklér oslovený predchádzajúcimi vlastníkami predmetu dražby za účelom jej predaja. Namietal aplikáciu § 3 ods. 1 OZ na právne vzťahy vzniknuté medzi záložnými veriteľmi a dlžníkmi s poukazom na § 853 OZ.

Odporca v 3. rade navrhol návrh ako nedôvodný zamietnuť. Dôvodil tým, že ako účastník opakovanej dražby a úspešný vydražiteľ predmetu dražby sa zúčastnil opakovanej dražby na základe jej vyhlásenia a zverejnenia zákonným spôsobom a oprávnene predpokladal, že odporca v 1. rade by neinicioval dobrovoľnú dražbu v prípade, ak by neboli splnené zákonné podmienky. Mal za to, že odporca v 2. rade je pri vykonávaní dražieb garanciou toho, že i v tomto prípade bola dražba vykonaná v súlade so zák. č. 527/2002 Z.z. a inými právnymi predpismi, že predmet dražby bol ohodnotený v súlade s právnymi predpismi znalcom zapísaným v zozname vedenom príslušným orgánom, ktorý má na takúto činnosť odborné vedomosti a oprávnenie. Uviedol, že nie jeho vinou ako makléra sa nepodarilo predať predmet dražby výhodnejšie, než bol predmet dražby vydražený v opakovanej dražbe. Poukázal na to, že navrhovatelia úmyselne neuvádzajú skutočnosť, že začatie výkonu záložného práva nastalo dávno predtým, než predmet dražby inzerovali cez odporcu v 3. rade ako makléra, t.j. sami sa dostali do situácie, kedy neboli schopní splácať úver poskytnutý im odporcom v 1. rade a zabezpečený záložným právom v prospech odporcu v 1. rade. Predmet dražby nadobudol do vlastníctva za účelom jeho neskoršieho predaja, ktorou činnosťou sa zaoberá.

Súd prvého stupňa napadnutým rozsudkom zamietol návrh navrhovateľov o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby konanej dňa 26.06.2012, ktorej predmetom boli nehnuteľnosti nachádzajúce sa v okrese P., obec P., zapísané SK P. na LV č. XXX ako parc. č. XXX/X o výmere 344 m² zast. plochy a nádvoria, parc. č. XXX/X o výmere 215 m² záhrady, rodinný dom súp. č. 222 na parc. č. XXX/X, ktorej priebeh bol osvedčený notárskou zápisnicou NZ 23006/2012, N 765/2012, NCRIS 23506/2012 spísanou notárom JUDr. G. M.. Súd zaviazal navrhovateľov v 1. a 2. rade spoločne a nerozdielne zaplatiť odporcovi v 1. rade náhradu trov konania v sume 122,-Eur do 3 dní od právoplatnosti rozsudku a odporcom v 2. a 3. rade nepriznal náhradu trov konania. Svoje rozhodnutie odôvodnil s poukazom na ustanovenia § 12 ods. 1, 3, 4, § 16 ods. 1, 4, 6, § 21 ods. 2 zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách (ďalej i ZDD) a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti / Notársky poriadok/ v znení neskorších predpisov /ďalej len zák. č. 527/2002 Z.z. /, § 39 Občianskeho zákonníka (OZ- zákon č. 40/1964 Zb.), § 80 písm. c/ Občianskeho súdneho poriadku (zákon č. 99/1963 Zb. - ďalej len OSP), ako aj zisteným skutkovým stavom veci, na základe ktorého dospel k záveru, že návrh navrhovateľov v 1. a 2. rade nebol dôvodne podaný.

Súd prvého stupňa mal za preukázané, že dňa 26.6.2012 sa konala opakovaná dražba, ktorej predmetom boli nehnuteľnosti nachádzajúce sa v obci P., zapísané na LV č. XXX ako parc. č. XXX/X o výmere 344 m² zast. plochy a nádvoria, parc. č. XXX/X o výmere 215 m² záhrady, rodinný dom súp. č. 222 na parc. č. XXX/X, ktorej priebeh bol osvedčený notárskou zápisnicou NZ 23006/2012, N 765/2012, NCRIS 23506/2012 spísanou notárom I. G. M.. Vlastníkmi predmetu dražby boli navrhovatelia v 1. a 2. rade. Navrhovateľom dražby a záložným veriteľom bol odporca v 1. rade. Dražobníkom bol odporca v 2. rade. Vydražiteľom predmetu dražby bol odporca v 3. rade, na ktorého udelením príklepu na dražbe prešlo vlastnícke právo k predmetu dražby za najnižšie podanie - 75 % všeobecnej hodnoty predmetu dražby, keď podľa § 26 ods. 5 zák. č. 527/2002 Z.z. v 15-dňovej lehote uhradil cenu dosiahnutú vydražením, čím sa stal výlučným vlastníkom predmetu dražby udelením príklepu licitátora. Príslušná správa katastra zapísala odporcu v 3. rade ako vlastníka predmetu dražby ku dňu konania dražby záznamom. Právnymi titulmi vzniku pohľadávky odporcu v 1. rade bola Zmluva o splátkovom úvere zo dňa 9.5.2006 č. 0263023175 a Zmluva o splátkovom úvere č. 0263816802 zo dňa 31.10.2008, ktoré zmluvy boli zabezpečené záložným právom odporcu v 1. rade k nehnuteľnostiam zapísaným v kat. úz. P. na LV č. XXX. Odporca v 1. rade poskytol písomné vyhlásenie o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky, pre ktorú navrhol výkon záložného práva, ktoré je prílohou zmluvy o vykonaní dražby uzavretej medzi odporcami v 1. a 2. rade. Pohľadávka odporcu v 1. rade voči navrhovateľom v čase navrhnutia dražby, v čase do doby konania dražby trvala a trvá doposiaľ. Cena predmetu dražby pre účely dražby bola určená znalcom Ing. I. G., zapísaným v zozname znalcov vedenom na Ministerstve spravodlivosti SR, ktorý vypracoval znalecký posudok pod č. 50/2011, ktorým určil všeobecnú hodnotu predmetu dražby na sumu 61.000,-Eur, ktorý posudok bol doručený navrhovateľovi v 1. rade dňa 30.12.2011 a navrhovateľke

v 2. rade dňa 02.01.2012. Navrhovatelia nepodali námietky voči tomuto znaleckému posudku. Zo znaleckého posudku č. 116/08 zo dňa 20.10.2008 vypracovaného znalcom Ing. B. J. mal za preukázané, že všeobecná hodnota predmetu dražby bola určená na sumu 69.707,23 Eur.

Na základe vykonaného dokazovania dospel k záveru, že návrh navrhovateľov nebol dôvodne podaný. S poukazom na dôvody návrhu a výsledky vykonaného dokazovania dospel k záveru, že v konaní nebolo preukázané, že by navrhovatelia prišli o vlastníctvo k predmetu dražby v rozpore so zák. č. 527/2002 Z.z. a dobrými mravmi a že by navrhovatelia boli dotknutí na svojich právach /vlastníckych/. Navrhovatelia nekonkretizovali, ktoré ustanovenie zák. č. 527/2002 Z.z. mali odporcovia v 1. až 3. rade porušiť. Ďalej dôvodil tým, že opakovaná dražba zo dňa 26.06.2012 bola úspešná, odporca v 2. rade ako dražobník vykonal dražbu v súlade so zák. č. 527/2002 Z.z. a zabezpečil ohodnotenie predmetu dražby znaleckým posudkom č. 50/2011, ktorý znalecký posudok bol v súlade so zák. č. 527/2002 Z.z. doručený navrhovateľom v 1. a 2. rade. Navrhovatelia do konania prvého kola dražby a ani následne nevzniesli v priebehu dražby námietky voči znaleckému posudku č.50/2011 a potom bolo potrebné prijať záver, že navrhovatelia v 1. a 2. rade akceptovali výšku ohodnotenia predmetu dražby podľa znaleckého posudku č. 50/2011 ako všeobecnej hodnoty obvyklej v mieste a čase konania dražby. Pokiaľ navrhovatelia v 1.a 2. rade nepodali do dňa konania prvého kola dražby námietky voči znaleckému posudku č. 50/2011 a dražba riadne prebehla, neboli splnené zákonné predpoklady domáhať sa neplatnosti dražby z dôvodu namietanej výšky ohodnotenia predmetu dražby v zmysle znaleckého posudku č. 50/2011. Z tohto dôvodu potom nebol daný dôvod vykonať ďalšie dokazovania vo veci novým, resp. kontrolným znaleckým posudkom na porovnanie ceny. Ďalej dôvodil tým, že ani prípadné vyššie ohodnotenie predmetu dražby by nemuselo mať za následok vydraženie predmetu dražby za cenu, ktorú si navrhovatelia vymienili, keď títo neuviedli, ako mal byť predmet dražby správne ohodnotený. Poukázal na to, že v danej veci nebol o predmet dražby prejavovaný záujem ani za cenu určenú znaleckým posudkom č. 50/2011, ani za cenu zníženú v ďalšom kole dražby a predmet dražby bol vydražený až v opakovanom kole za najnižšiu zákonom stanovenú cenu, t.j. za 75 % všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti stanovenej znaleckým posudkom.

O náhrade trov konania rozhodol podľa § 142 ods. 1 OSP a odporcovia v 1. rade, ktorý mal v konaní plný úspech, priznal náhradu trov konania. Odporcom v 2. a 3. rade, ktorí mali v konaní plný úspech nepriznal náhradu trov konania, pretože si ju neuplatnili.

Proti rozsudku súdu prvého stupňa podali odvolanie navrhovatelia v 1. až 2. rade. Navrhli, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa zrušil a vec vrátil súdu prvého stupňa na ďalšie konanie. Namietali, že súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonali navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností a rozhodnutie súdu vychádza z nesprávneho právneho posúdenia. Mali za to, že predmetná dražba bola v rozpore s dobrými mravmi, preto ide o absolútne neplatný právny úkon. Ďalej mali za to, že rozpor so zákonom je daný najmä v nesprávne určenej všeobecnej hodnote predmetu dražby, od ktorej bola priamo úmerne závislá výška najnižšieho podania na dražbu, teda aj cena dosiahnutá vydražením, od ktorej následne závisela suma použitá na úhradu ich záväzku, pre nesplnenie ktorého bola dražba vykonaná. Ďalej uviedli, že navrhli v konaní pred súdom prvého stupňa vykonať znalecké dokazovanie za účelom zistenia správnej hodnoty predmetu dražby, ktorý dôkaz mal vo veci zásadný význam pre správne rozhodnutie súdu vo veci, avšak súd tento návrh na vykonanie dokazovania zamietol. Z tohto dôvodu zabezpečili nový znalecký posudok č. 18/2013 zo dňa 29.04.2013, ktorý stanovil všeobecnú hodnotu predmetu dražby k 30.11.2011, ktorým bola stanovená podstatne vyššia všeobecná hodnota predmetu dražby v porovnaní so znaleckým posudkom zabezpečeným odporcom v 2. rade, čím bola preukázaná skutočnosť, že odporca v 2. rade nepostupoval pri zisťovaní všeobecnej hodnoty predmetu dražby s náležitou starostlivosťou, keď bola nesprávne stanovená, až podhodnotená, všeobecná hodnota pozemkov tvoriacich predmet dražby a pri stanovení všeobecnej hodnoty stavieb bol použitý nesprávny koeficient polohovej diferenciácie, ktoré skutočnosti oni pred súdom prvého stupňa namietali. Podporne tomu svedčí aj znalecký posudok č. 116/2008 vypracovaný znalcom W. B. J., ktorým disponoval odporca v 1. rade. Predaj predmetu dražby za sumu 45.750 Eur, t.j. za cenu neporovnateľne nižšiu oproti reálnej trhovej hodnote predmetu dražby, je v hrubom rozpore s dobrými mravmi a neprimeraným spôsobom zasahuje do vlastníckych práv navrhovateľov, lebo táto suma predstavuje len 65 % zo všeobecnej hodnoty predmetu dražby stanovenej ZP č. 18/2013. Cena dosiahnutá vydražením teda nedosahuje ani 3-iny zo skutočnej hodnoty predmetu dražby stanovenej ZP č. 18/2013, čo je v rozpore s § 16 ods. 6 zák. č. 527/2002 Z.z.. Namietali, že súd prvého stupňa sa vôbec nevysporiadal s namietaným konaním odporcu v 3. rade, ktoré odporuje dobrým mravom. Navrhovatelia k odvolaniu pripojili znalecký posudok č. 18/2013 zo dňa

29.04.2013 vypracovaný znalcom Ing. W. K., znalcom z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností o stanovení všeobecnej hodnoty predmetu dražby k 30.11.2011 v sume 70.000 Eur.

Odporca v 2. rade sa vyjadril k podanému odvolaniu. Navrhol, aby odvolací súd potvrdil napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa ako vecne správny, vychádzajúci z úplne zisteného skutkového stavu veci. Ďalej uviedol, že v záujme zachovania právnej istoty a ochrany oprávnených záujmov záložného veriteľa, ktorý si riadne a včas plní svoje povinnosti vyplývajúce mu zo zmluvy a zo všeobecne záväzných právnych predpisov, má inštitút záložného práva predovšetkým slúžiť na prinútenie dlžníkov splniť si vzniknuté záväzky s možnosťou výkonu záložného práva. Aplikáciu § 3 ods. 1 OZ na právne vzťahy vzniknuté medzi záložnými veriteľmi a dlžníkmi explicitne vylučuje § 853 OZ. Právne je nemožné, aby bola skutočnosť, že záložný veriteľ pristúpil z dôvodu platobnej nedisciplinovanosti dlžníkov k výkonu záložného práva v rozpore s dobrými mravmi. Dobrovoľná dražba sa síce uskutočňuje na základe právnych úkonov, akým je napríklad návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby, avšak táto samotná nie je právnym úkonom, ale len osobitnou právnou skutočnosťou, na základe ktorej môže za splnenia zákonom stanovených podmienok dôjsť k prechodu vlastníckeho alebo iného práva. Súd prvého stupňa správne zamietol návrh navrhovateľov na vykonanie znaleckého dokazovania s poukazom na to, že on ako dražobník si splnil svoje povinnosti ustanovené zák. č. 527/2002 Z.z., keď vypracovaním znaleckého posudku za účelom ohodnotenia predmetu dražby poveril znalca z príslušného odboru a odvetvia, zapísaného v zozname znalcov vedeným Ministerstvom spravodlivosti SR. Počas celého procesu realizácie dobrovoľnej dražby, ani opakovanej dražby navrhovateľa neprejavili nesúhlas s takto vypracovaným znaleckým posudkom, teda ho akceptovali. Ak predstava vlastníka predmetu dražby o hodnote predmetu dražby nekorešponduje s hodnotou predmetu dražby stanovenou znaleckým posudkom a vlastník predmetu dražby sa cíti byť týmto dotknutý na svojich právach a záujmoch, má možnosť obrátiť sa so žiadosťou na ochranu svojich práv na súd, avšak nie v rámci konania o určenie platnosti dobrovoľnej dražby. Zákon mu za týmto účelom dáva možnosť využiť inštitút náhrady škody. Nemožno nesúhlas s výškou ocenenia v znaleckom posudku vypracovaného znalcom, riadne zapísaným v zozname znalcov, subsumovať pod porušenia niektorého z ustanovení zák. č. 527/2002 Z.z., nakoľko tento zákon neupravuje ustanovenie tomuto zodpovedajúce. Ak by bol predmet opakovanej dražby tak podhodnotený ako tvrdia navrhovateľa, tento nepomer by sa ukázal v samotnom priebehu výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby a to konkrétne v tom smere, že predmet opakovanej dražby by sa vydražil už v prvom kole a nie v druhom kole dražby, a aj to až po znížení najnižšieho podania na najnižšiu zákonom povolenú hranicu, ktorá bola zmluvne dohodnutá medzi odporcom v 1. rade ako navrhovateľom dražby a ním. Vlastná laická predstava vlastníka predmetu dražby o hodnote predmetu dražby mnohokrát nekorešponduje s reálnou cenou predmetu dražby, ktorú je zaň ochotný zaplatiť prípadný záujemca. Uvedené potvrdzuje aj fakt, že navrhovateľom sa nepodarilo predat' predmet (opakovanej) dražby za cenu, ktorú si sami vymienili.

Odporca v 1. rade sa vyjadril k podanému odvolaniu. Navrhol rozsudok súdu prvého stupňa potvrdiť ako vecne správny. Uviedol, že tvrdené podhodnotenie ceny určenej znaleckým posudkom Ing. G. navrhovateľa preukazujú znaleckým posudkom č. 18/2013, ktorý predložili súdu až spolu s odvolaním. Dokazovanie na súde prvého stupňa bolo riadne ukončené a účastníci boli poučení podľa § 120 ods. 4 OSP. V tomto prípade nie sú splnené ani podmienky na uplatnenie nových dôkazov podľa § 205a OSP, preto argumentácia podložená novým znaleckým posudkom nemôže obstať. Navyše je zrejmé, že v konaní pred súdom prvého stupňa predložil odporca v 1. rade znalecký posudok Ing. J. č. 116/2008, ktorý stanovil všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti sumou 69.707,23 Eur, ktorá suma nie je zásadne rozdielna od všeobecnej hodnoty určenej podľa znaleckého posudku Ing. G.. Odlišnosť ceny nehnuteľností spočíva v rôznom stanovení priemerného koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý znalec určí subjektívne, ale na základe objektívnych vstupov. V zásade však v konkrétnom prípade ide vždy o subjektívny názor znalca na jednotlivé faktory, ktoré sa pri určení hodnoty koeficientu zohľadňujú. S poukazom na prílohu č. 3 Vyhl. č. 492/2004 Z.z. je len prirodzené, že medzi dvoma znaleckými posudkami posudzujúcimi tú istú vec môže byť rozdiel spôsobený odlišným názorom znalcov na určitý faktor/faktory, ktoré boli zohľadnené pri stanovovaní koeficientu polohovej diferenciácie. Rozdiel medzi ohodnotením predmetu dražby medzi znaleckými posudkami nie je v zjavnom nepomere a je aj v súlade s cenovým vývojom na trhu s realitami v rozhodnom období. Ceny nehnuteľností dosiahli v roku 2008 svoj vrchol a odvtedy mali klesajúcu tendenciu, ktorá bola zohľadnená aj znaleckým posudkom č. 50/2011. Napriek uvedeným skutočnostiam a názoru odporcu v 1. rade na znalecký posudok č. 50/2011, nemá správnosť či nesprávnosť znaleckého posudku pre toto konanie žiadny význam. Nedostatky znaleckého posudku spôsobené znalcom nemôžu mať za následok neplatnosť dobrovoľnej dražby, nakoľko zák. č.

527/2002 Z. z. povinnosti znalcov v tomto smere neupravuje, preto ani vadnosť znaleckého posudku nemožno vyhodnotiť ako porušenie zákona o dobrovoľných dražbách. Z uvedeného dôvodu súd návrh navrhovateľov na vykonanie znaleckého dokazovania správne zamietol, nakoľko bolo nadbytočné a nevedlo by k preukázaniu porušenia ZDD. Navrhovatelia v 1. a 2. rade v podanom odvolaní tiež neuviedli, v čom má spočívať nesprávnosť právneho posúdenia veci súdom prvého stupňa, preto sa k tomuto odvolaciemu dôvodu nemôže vyjadriť.

Odporca v 3. rade sa nevyjadril k podanému odvolaniu.

Podaním zo dňa 22.04.2013 (po rozsudku), bez vyjadrenia nesúhlasu ostatných účastníkov, do konania vstúpili zhora uvedení vedľajší účastníci (spoludlžníci navrhovateľa), ktorí však sa k veci samej nijak nevyjadрили.

Krajský súd v Nitre ako odvolací súd /§ 10 ods.1 OSP/ preskúmal napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa, ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo postupom podľa § 212 ods.1, § 214 ods. 2 a § 156 OSP a dospel k záveru, že je potrebné napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa potvrdiť ako vecne správny podľa § 219 ods. 1 OSP.

Podľa § 7 ods. 1 zák. č. 527/2002 Z. z., navrhovateľom dražby je vlastníkom predmetu dražby, osoba, ktorá vykonáva záložné právo (ďalej len "záložný veriteľ"), alebo iná osoba, ktorá je oprávnená navrhnúť vykonanie dražby podľa osobitného zákona. 9)

Podľa § 7 ods. 2 zák. č. 527/2002 Z. z., navrhovateľ dražby je povinný písomne vyhlásiť, že predmet dražby je možné dražiť. Ak je 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 § 12 ods. 1 zák. č. 527/2002 Z. z., 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 3) alebo ak je vlastníkom predmetu dražby územný samosprávny celok alebo orgán štátnej správy, musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom, 11a) ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako šesť mesiacov. Znalec ohodnotí aj závädy, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny.

Podľa § 16 ods.1 zák. č. 527/2002 Z. z., dražbu je možné vykonať len na základe písomnej zmluvy o vykonaní dražby, ktorú uzavrie navrhovateľ dražby s dražobníkom; to neplatí, ak ide o majetok štátu, ak je dražobníkom orgán štátnej správy, alebo ak ide o majetok územného samosprávneho celku, ak je dražobníkom tento územný samosprávny celok alebo ak je dražobníkom navrhovateľ dražby.

Podľa § 16 ods.2 zák. č. 527/2002 Z. z., zmluva o vykonaní dražby musí obsahovať označenie navrhovateľa dražby, dražobníka, predmetu dražby, najnižšie podanie, predpokladané náklady dražby a výšku odmeny dražobníka alebo spôsob jej určenia alebo dohodu o tom, že dražba bude vykonaná bezplatne. Prílohou zmluvy je aj písomné vyhlásenie navrhovateľa dražby, že predmet dražby je možné dražiť (§ 7 ods. 2).

Podľa § 16 ods.6 zák. č. 527/2002 Z. z., 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, 12b) najnižšie podanie nemôže byť nižšie ako tri štvrtiny hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom a v ostatných prípadoch výkonu záložného práva nižšie ako polovica hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom.

Podľa § 21 ods.2 zák. č. 527/2002 Z. z., 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. Právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby zaniká, ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa príklepu okrem prípadu, ak dôvody neplatnosti dražby súvisia so spáchaním trestného činu a zároveň ide o dražbu domu alebo bytu, v ktorom má predchádzajúci vlastníkom predmetu dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu; 12b) v tomto prípade je možné domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty. V prípade spoločnej dražby bude neplatná len tá časť dražby, ktorej sa takýto rozsudok týka (§ 23).

Dobrovoľná dražba podľa zák. č. 527/2002 Z. z. je 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. Ak boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Toto právo zaniká, ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa konania dražby. Naliehavý právny záujem na požadovanom určení o neplatnosť dražby vyplýva priamo z § 21 ods.2,3 zák. č. 527/2002 Z. z., a to aj po zmene vlastníctva, keďže nemôže byť v inom konaní riešená ako predbežná otázka (uznesenie NS SR 3Cdo/186/2010=R1/2011) V ustanovení § 33 zák. č. 527/2002 Z.z. je okrem iného ustanovená osobitná zodpovednosť za škodu navrhovateľa dražby za správnosť vyhlásenia o tom, že predmet dražby je možné dražiť a záložný veriteľ zodpovedá za pravosť, výšku a splatnosť pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva, ako aj dražobníka, ktorý zodpovedá za škodu, spôsobenú porušením ustanovené zák. č. 527/2002 Z.z.

Princíp analógie v § 853 OZ znamená, že tie občianskoprávne vzťahy, ktoré nie sú osobitne upravené OZ alebo iným občianskoprávnym predpisom, sa riadia tými ustanoveniami OZ, ktoré upravujú právne vzťahy obsahom a účelom im najbližšie. Analógiu zákon výslovne vylučuje vo vzťahu k právnym vzťahom, ktoré sú uvedené v § 853 ods.2 OZ a týka sa právnych vzťahov medzi záložnými veriteľmi a vlastníkom bytu, rodinného domu pri zániku jeho vlastníctva v dôsledku uplatnenia záložného práva, v takom prípade neprichádza do úvahy pre doterajšieho vlastníka uvedenej nehnuteľnosti použitie analógie ustanovenia § 3 OZ o tom, že by v takomto prípade mohlo ísť o výkon práv v rozpore s dobrými mravmi.

Odvolací súd v danej právnej veci dospel k záveru, že súd prvého stupňa úplne zistil skutkový stav veci, na základe vykonaného dokazovania dospel k správnym skutkovým zisteniam a vec správne právne posúdil. Odôvodnenie jeho rozhodnutia je v súlade s ustanovením § 157 ods. 2 OSP.

Odvolací súd sa v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, preto sa obmedzuje v odôvodnení rozhodnutia len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia v súlade s ustanovením § 219 ods.2 OSP.

V danej právnej veci z obsahu spisu vyplýva, že navrhovatelia sa v konaní domáhali neplatnosti dražby konanej dňa 26.06.2012 dôvodiac tým, že zo strany odporcov v 1. až 3. rade došlo v súvislosti s predmetnou dražbou k porušeniu zák. č. 527/2002 Z.z., ako aj tým, že konanie odporcov v 1. až 3. rade v súvislosti s predmetnou dražbou bolo v rozpore s dobrými mravmi a navrhovatelia tým boli dotknutí na svojich právach /vlastníckych/. Skutkovo vymedzili protiprávne konanie odporcov v 1. až 3. rade tým, že spochybňujú celkovú výšku pohľadávky odporcu v 1. rade, ktorý im nepreukázal spôsob jej výpočtu (odvolacím dôvodom to však už nebolo!) a tým, že spochybňujú výšku ohodnotenia predmetu dražby podľa znaleckého posudku č. 50/2011 ako všeobecnej hodnoty obvyklej v mieste a čase konania dražby, bližšie dôvodiac len tým, že bola nesprávne určená všeobecná hodnota predmetu dražby, že bola podhodnotená všeobecná hodnota pozemkov tvoriacich predmet dražby a pri stanovení všeobecnej hodnoty stavieb bol použitý nesprávny koeficient polohovej diferenciácie, v ktorom smere namietali protiprávne konanie odporcu v 2. rade ako dražobníka. U odporcu v 3. rade ako vydražiteľa skutkovo vymedzili jeho protiprávne konanie v tom, že ako realitný maklér po neúspešnom predaji predmetu dražby vydražil predmet dražby a tri mesiace od vykonania dražby predal predmet dražby tretej osobe, ktoré konanie považovali za špekulatívne.

Odvolací súd zhodne ako súd prvého stupňa dospel k záveru, že návrh navrhovateľov o určenie neplatnosti dražby zo dňa 26.06.2012 konanej podľa zák. č. 527/2002 Z.z., nebol dôvodne podaný v zmysle § 21 ods.2 zák. č. 527/2002 Z. z., keď v konaní nebolo preukázané, že by v súvislosti s konaním predmetnej dražby /dražobným konaním/ došlo k porušeniu ustanovení zák. č. 527/2002 a to § 7 ods.2, § 12 ods.1, § 16 ods.2, 4, 6 zák. č. 527/2002 Z.z., s prihliadnutím na skutkové vymedzenie dôvodov návrhu, ako aj s poukazom na odvolacie dôvody odvolateľov.

Odvolací súd zhodne ako súd prvého stupňa poukazuje na to, že pokiaľ navrhovatelia namietali neplatnosť dražby z dôvodu, že spochybňujú celkovú výšku pohľadávky odporcu v 1. rade, ktorý im

nepreukázal spôsob jej výpočtu a spochybňujú výšku ohodnotenia predmetu dražby podľa znaleckého posudku č. 50/2011 podľa všeobecnej hodnoty v mieste a čase konania dražby, v konaní bolo nesporne preukázané, že odporca v 1. rade ako navrhovateľ dražby a záložný veriteľ si splnili svoju povinnosť vyplývajúcu im z ustanovenia § 7 pods.2, § 16 ods.4 zák. č. 527/2002 Z.z., písomné vyhlásil aj pravosť, výšku a splatnosť pohľadávky, pre ktorú navrhol výkon záložného práva, keď z vykonaného dokazovania nevyplýva tá skutočnosť, že by navrhovatelia v priebehu dražby namietali obsah tohto písomného vyhlásenia odporcu v 1. rade a potom pokiaľ ide o výšku pohľadávky, pre ktorú bol navrhnutý výkon záložného práva, táto za daných preukázaných okolností nemôže mať za následok neplatnosť dražby. Odporca v 2. rade ako dražobník zabezpečil ohodnotenie predmetu dražby podľa všeobecnej hodnoty v mieste a čase konania dražby v súlade s § 12 zák. č. 527/2002 Z.z., keď ohodnotenie predmetu dražby v zmysle vypracovaného znaleckého posudku č. 50/2011 nebolo v priebehu celej dobrovoľnej dražby zo strany navrhovateľov v 1.a 2. rade namietané potom, čo im bol znalecký posudok doručený, títo ani nežiadali v priebehu dražobného konania o vyhotovenie nového znaleckého posudku a potom pokiaľ ide o určenie ceny predmetu dražby za daných preukázaných okolností, určenie ocenenia nemôže mať za následok neplatnosť dražby. Je nesporné, že v danej veci nebol o predmet dražby prejavovaný záujem za cenu určenú znaleckým posudkom č. 50/2011, ani za cenu zníženú v ďalšom kole dražby a predmet dražby bol vydražený v opakovanom kole za najnižšiu zákonom stanovenú cenu v súlade s § 16 ods.6 zák. č. 527/2002 Z.z , t.j. za 75 % všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti stanovenej znaleckým posudkom č. 50/2011. Konanie odporcu v 3. rade - vydraženie nehnuteľností nie je zákonom vylúčené (a preto bolo dovolené) a následný predaj nehnuteľností už s dražbou nesúvisel.

S poukazom na vyššie uvedené dôvody, keď v konaní nebolo preukázané porušenie zák. č. 527/2002 Z. z. žiadnym z odporcov v predmetnej dražbe, navrhovatelia nemohli byť dotknutí na svojich právach / vlastníckych/ v zmysle § 21 ods.2 zák. č. 527/2002 Z. z., preto súd prvého stupňa vecne správne rozhodol, pokiaľ návrh navrhovateľov ako nedôvodný zamietol.

S poukazom na vyššie uvedené dôvody potom súd prvého stupňa procesne správne zamietol návrh navrhovateľov na doplnenie znaleckého dokazovania ohľadne ohodnotenia predmetu dražby podľa všeobecnej hodnoty v mieste a čase konania dražby.

Z vyššie uvedených podstatných dôvodov odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa ako vecne správny potvrdil podľa § 219 ods. 1 OSP.

Odvolací súd rozhodol o trovách odvolacieho konania podľa § 224 ods. 1 a § 142 ods. 1 OSP a odporcom v 1. až 3. rade, ktorí mali v odvolacom konaní plný úspech a tiež aj vedľajším účastníkom na strane odporcu v 1. rade nepriznal náhradu trov odvolacieho konania, pretože im v súvislosti s odvolacím konaním trovy konania nevznikli a ani si ich náhradu neuplatnili.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.