

Súd: Okresný súd Liptovský Mikuláš  
Spisová značka: 5C/76/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5614201845  
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 07. 2014  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Juraj Lukáč  
ECLI: ECLI:SK:OSLM:2014:5614201845.3

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Liptovský Mikuláš samosudcom Mgr. Jurajom Lukáčom v právnej veci žalobcu: R. F., W.. XX. XX. XXXX, bytom vo U., Y. XXX, zastúpeného splnomocneným zástupcom: U. A., W.. XX. XX. XXXX, F. U. U. XXX, proti žalovaným: 1. T. L. L., E..L.. L. L. U. F., F. XX, IČO: 31 335 004, 2. LICITOR group, a. s. so sídlom v Žiline, Tajovského 5, IČO: 36 421 561, o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, neplatnosti všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a neplatnosti znaleckého posudku, takto

### rozhodol:

Konanie sa z a s t a v u j e v časti o určenie neplatnosti stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a v časti o určenie neplatnosti znaleckého posudku.

V zostávajúcej časti sa žaloba z a m i e t a.

Žalobca je p o v i n n ý zaplatiť žalovanému v 2. rade trovy konania vo výške 108,33 eur, a to v lehote 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

Žalovanému v 1. rade sa n e p r i z n á v a náhrada trov konania.

### o d ô v o d n e n i e :

Podaním, doručeným súdu elektronicky bez zaručeného elektronického podpisu dňa 27. 02. 2014 sa žalobca domáhal voči žalovaným v 1. a 2. rade určenia, že dobrovoľná dražba, konaná dňa 29. 01. 2014 o 12.00 hod, v zmysle oznámenia o dražbe dražobníka LICITOR group, a.s., ktorej predmetom boli nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX vedeného Okresným úradom Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor, nachádzajúce sa v k. ú. U., rodinný dom súp. č. 882, postavený na pozemku parc. KN č. 2004/2 s príslušenstvom a pozemky parcela registra „C“ parc. č. 2004/1 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 619 m<sup>2</sup>, parcela registra „C“ parc. č. 2004/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 147 m<sup>2</sup>, je neplatná. Ďalej sa domáhal určenia, že všeobecná hodnota vyššie špecifikovaných nehnuteľností stanovená na sumu 75.900,- eur podľa znaleckého posudku č. 66/2013 zo dňa 10. 10. 2013, vypracovaného znalcom Y. T., je pre účely dobrovoľnej dražby stanovená neplatne a tiež určenia, že znalecký posudok č. 66/2013 zo dňa 10. 10. 2013 je pre účely dobrovoľnej dražby neplatný. Súčasne s podaním žaloby sa domáhal nariadenia predbežného opatrenia, ktorým súd zakáže žalovaným v 1. a 2. rade nakladať s vyššie označenými nehnuteľnosťami, ktoré sú vo vlastníctve žalobcu spôsobom, realizáciou záložného práva dražiť, predat' v dobrovoľnej dražbe, predat' tretím osobám, previezť na tretie osoby až do skončenia konania vo veci samej. Odôvodnil to tým, že žalobca je výlučným vlastníkom označených nehnuteľností, ktoré boli predmetom napadnutej dražby konanej dňa 29. 01. 2014, žalovaným v 1. rade ako dražobníkom. V napadnutej dražbe došlo k porušeniu viacerých ustanovení Zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách. Žalobca pred dražbou vzniesol námietky proti dražbe, o čom bol spísaný záznam do notárskej zápisnice o priebehu dražby. Dražobník so súhlasom navrhovateľa dražby, ktorý nie je arbitrom, porušil ust. § 11 ods. 1 tým, že za miesto konania dražby určil 32 km vzdialenú obec

Poprad, čím sťažil účasť dražiteľom z oblasti Važec, kde sa nachádzajú predmetné nehnuteľnosti, z ktorej sa účasť dražiteľov dala očakávať a tým obmedzil účasť na dražbe. Súčasne poukázal na ust. § 12 zákona, podľa ktorého dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v čase a mieste konania dražby. Dodržaním tohto ustanovenia by došlo vtedy, keby dražobník zaistil ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny 137.000,- eur obvyklej v mieste a čase konania dražby s poukazom na znalecký posudok č. 116/2011 znalca K.. F. F., lebo za splnenie tejto povinnosti nemožno považovať iba formálne konanie spočívajúce v zabezpečení ohodnotenia znaleckým posudkom, ktorý nezabezpečuje správne ohodnotenie nehnuteľností a má charakter spáchania zločinu v zmysle § 347 Trestného zákona vypracovania nepravdivého znaleckého posudku, lebo inak nemožno nazvať konanie znalca, ktorý vypracoval znalecký posudok na cenu 75.900,- eur predmetných nehnuteľností, ktorá predstavuje asi 55 % z ceny nehnuteľností. Takýto postup dražobníka a záložného veriteľa pri ohodnotení predmetu dražby je v rozpore so súdnou praxou, ustálenou v rozhodnutí Najvyššieho súdu SR 5Cdo/57/2011 zo dňa 19. 01. 2012. S poukazom na uznesenie Krajského súdu v Prešove 14Co/16/2011 - 375, znalecký posudok ako odhad ceny nehnuteľností nemôže byť pri výklade ust. § 12 ods. 1 zákona vykladaný tak, že by išlo len o formálne naplnenia litery zákona. Právna relevancia odhadu ceny v čase a mieste obvyklej nachádza výraz i v povinnosti takto zistenú cenu publikovať v dražobnej vyhláške adresovanej potenciálnym záujemcom, pre ktorých je táto informácia jednou z určujúcich pre ich rozhodnutie sa dražby zúčastniť. Aj toto je relevantné z pohľadu rešpektovania práv vlastníka draženej nehnuteľnosti. Preto má žalobca naliehavý právny záujem na vydaní požadovaného výroku vo veci samej a na vydaní predbežného opatrenia. Dražba je neplatná aj vzhľadom na to, že záložný veriteľ ako navrhovateľ dražby v dražbe uplatnil pohľadávku v rozpore s § 7 ods. 2 a § 16 ods. 3 citovaného zákona z neplatných klauzúl, teda plnenie nedlhu a zabezpečil iba formálne ohodnotenie nehnuteľností v rozpore s cenou miestne obvyklou. Navrhovateľ dražby si uplatnil pohľadávku v nesprávnej výške, nedlhu, z neplatných klauzúl bez predchádzajúcej súdnej kontroly, pričom sa nezdržal uplatňovania obohatenia v rozpore s dobrými mravmi z neplatných klauzúl a dražba sa konala pri stanovení nápadne nízkej všeobecnej hodnoty predmetných nehnuteľností, čo malo negatívny vplyv na speňaženie predmetných nehnuteľností, preto je dražba neplatná. Záložný veriteľ a dražobník postupujú, aby zmazali speňaženie nehnuteľností v dražbe za primeranú cenu tým, že navrhovateľ dražby umožnil dražobníkovi zorganizovať dražbu za najnižšie podanie, ktoré nezodpovedá cene obvyklej v mieste a čase, čím došlo k poškodeniu záujmov záložcov, ako majiteľov dražených nehnuteľností tým, že sa nehnuteľnosti dražili za vyvolávaciu cenu, ktorá nepredstavuje cenu obvyklú v mieste a čase, čo malo za následok, že sa do dražby neprihlásili rozumní záujemcovia, ktorí mohli predpokladať, že z vyššie uvedených dôvodov bude dražba vyhlásená za neplatnú. V súvislosti s § 7 ods. 1 citovaného zákona žalobca uviedol, že v tomto prípade návrh na vykonanie dražby nepodal vlastník, ale domnelý záložný veriteľ, teda návrh podala neoprávnená osoba, ktorej záložné právo na liste vlastníctva bolo vyznačené na základe neplatnej zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam. Vyhláška o dražbe nebola zverejnená v zmysle § 11 ods. 4 najmenej 15 dní pred konaním dražby na úradnej tabuli obce, na ktorej území sa predmet dražby nachádza. Dižníkovi ako vlastníkovi predmetu dražby nebolo oznámené v zmysle § 17 ods. 3 oznámenie o dražbe. Zmluva o záložnom práve uzatvorená dňa 23. 02. 2012 v zmysle § 151 Občianskeho zákonníka a mandátna zmluva, ktorá nadväzuje na úverovú zmluvu č. 0354444602 a 0354444303 zo dňa 28. 02. 2012, je neplatná od samého počiatku, lebo nemohla zabezpečovať pohľadávku z označenej úverovej zmluvy, ktorá bol uzatvorená v neskoršom čase až 28. 02. 2012 a ktorá v čase jej podpisu nadväzovala na ešte neexistujúcu a neplatnú zmluvu o úvere, preto nemôže existovať bez hlavného záväzku zriadeného označenou úverovou zmluvou zo dňa 28. 02. 2012, ktorá je neplatná od samého počiatku, resp. obsahuje celý rad nekalých klauzúl. Keďže dražobník vydal oznámenie, že organizuje druhé kolo dražby, ktoré sa má konať 18. 03. 2014 o 11.30 hod s rovnakými vadami, ako prebehlo prvé kolo dražby, žalobca má naliehavý právny záujem na tom, aby súd vydal predbežné opatrenie, ktorým žalovanému v 1. rade ako navrhovateľovi dražby a žalovanému v 2. rade ako dražobníkovi, zakáže vykonať druhé kolo dražby až do skončenia konania. Elektronické podanie žalobcu obsahujúce návrh vo veci samej a návrh na nariadenie predbežného opatrenia bolo doplnené písomne dňa 03. 03. 2014.

Uznesením Okresného súdu Liptovský Mikuláš zo dňa 31. 03. 2014, č. konania 5C/76/2014-60 súd zamietol návrh žalobcu na nariadenie predbežného opatrenia. Uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 10. 05. 2014.

Žalovaný v 1. rade v písomnom vyjadrení, doručenom súdu dňa 03. 07. 2014 uviedol, že žiada žalobu zamietnuť vzhľadom k tomu, že žalobný návrh nenapĺňa náležitosti stanovené zákonom.

Žalovaný v 2. rade sa k žalobe písomne nevyjadril.

Podaním zo dňa 28. 07. 2014 vzal žalobca žalobu v časti späť, a to v bode 2 a v bode 3 žalobného návrhu, nakoľko v dnešnej dobe nemá naliehavý právny záujem na určení, že cena nehnuteľnosti bola stanovená nápadne nízko, nakoľko napadnutý znalecký posudok nemožno použiť pre účely dobrovoľnej dražby, keďže je starší ako 6 mesiacov. Zotrvával na určovacej žalobe, že dobrovoľná dražba konaná dňa 29. 01. 2014, ktorej predmetom boli vyššie špecifikované nehnuteľnosti, je neplatná. V zostávajúcej časti vzal žalobu späť.

Súd vo veci vykonal dokazovanie výsluchom žalovaného v 2. rade, listinami, a to úradným výpisom z notárskeho centrálného registra dražieb, výpisom z listu vlastníctva, námietkami proti dražbe, oznámením o opakovanej dražbe, oznámením o dražbe, zmluvou o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok a mandátnou zmluvou, znaleckým posudkom, regionálnymi novinami, doručenkami, ponukami realitnej kancelárie, notárskou zápisnicou a zistil nasledovný skutkový stav:

Žalovaný v 2. rade vo svojej výpovedi uviedol, že nesúhlasia s podanou žalobou. Namietal neexistenciu naliehavého právneho záujmu na určení neplatnosti dražby, ktorej sa žalobca domáha. Z predloženej žaloby vyplýva, že sa žalobca domáhal vyslovenia neplatnosti prvého a druhého kola dobrovoľnej dražby na nehnuteľnosti v jeho vlastníctve, pričom ako vyplýva z príslušných registrov, ani v jednom z týchto kôl nebol udelený príklep. Domáha sa určenia neplatnosti dražby, pri ktorej nedošlo k prechodu vlastníckeho práva, a teda uvedené dražby nemohli zasiahnuť do právneho postavenia žalobcu. Určovacou žalobou sa má odstrániť stav právnej neistoty. Určovacím výrokom súdu o určení neplatnosti právneho úkonu, v tomto prípade dražby, pri ktorej nedošlo k udeleniu príklepu, čiže nedošlo k prechodu vlastníckeho práva, nedôjde k odstráneniu stavu právnej neistoty, nakoľko k nemu ani nedošlo. Poukázal na § 21 ods. 4 Zákona č. 527/2002, v zmysle ktorého účastníkom konania o určení neplatnosti dražby má byť navrhovateľ dražby, dražobník a vydražiteľ. Z uvedeného ustanovenia je zrejmé, že nie je možné určovať neplatnosť dražby v prípade, ak nedošlo k udeleniu príklepu. Na určení takejto neplatnosti neexistuje naliehavý právny záujem, nakoľko by išlo o rozsudok, ktorého účinky by nemali žiaden dôsledok na právne postavenie účastníka. Z hľadiska naliehavosti právneho záujmu v prvom rade poukázal na judikatúru, že v prípade, ak súd dospeje k názoru, že neexistuje naliehavý právny záujem na určení, či tu právny vzťah je alebo nie je, sa ďalej meritom veci ani nebude zaoberať. Ak by súd mal za to, že vznesená námietka neexistencie naliehavého právneho záujmu je nedôvodná, vo vzťahu k namietaným porušeniam poukázal na ďalšie skutočnosti. V prvom rade navrhovateľ odvíja svoje právo na skutočnosť, že znalecká hodnota predmetu dražby bola podhodnotená, čiže určenie znaleckým posudkom bolo nedostatočné. V zmysle § 12 dražobník má povinnosť zaistiť ohodnotenie predmetu dražby. Túto skutočnosť si dražobník splnil tak, ako to vyplýva z uvedeného ust. § 12 a dal vypracovať znalecký posudok znalcovi Y. T.. Voči uvedenému znaleckému posudku vzniesol prvýkrát námietky navrhovateľ až v momente prvého kola dražby, pričom neuviedol ani žiadne konkrétne skutočnosti. Dražobník sa zapodieval a preskúmal samotný znalecký posudok, či znalecký posudok odzrkadľuje dané pomery na trhu, pričom zistil, že v danej lokalite, čiže v Obci Važec sa predávajú predmetné nehnuteľnosti v cenách okolo 40.000 až 50.000,- eur. Na stav predmetnej nehnuteľnosti mal za to, že cena určená znaleckým posudkom je správna a nemá o nej vážne pochybnosti. Na preukázanie týchto tvrdení môže predložiť výpisy z internetu, ktoré sú pre danú lokalitu, a to lokalitu Važec. Nie tak, ako vykonal samotný navrhovateľ, ktorý predložil ponuky realitných kancelárií, ale úplne z inej lokality, a to je lokalita Ždiar, Štrbské Pleso, kde tie nehnuteľnosti sú v úplne iných hodnotách vzhľadom na lukrativnosť uvedenej lokality. Pri ohodnotení predmetu dražby sa musí vychádzať z ohodnotenia v danom mieste a čase. Miesto je jednoznačne Važec, nie lokalita Vysokých Tatier. Z hľadiska ohodnocovania predmetu dražby poukázal aj na ustanovenie príslušnej vyhlášky 490/2004, kde cena určená znaleckým posudkom alebo všeobecná hodnota majetku predstavuje tzv. najpravdepodobnejšiu cenu. Znalecký posudok nepredstavuje všeliek, ktorý musí odzrkadľovať reálnu hodnotu, ale predstavuje tzv. najpravdepodobnejšiu cenu. Ďalšou námietkou je, že dražba sa mala konať v Meste Poprad, pričom odôvodnenie navrhovateľa vychádza z rozsudku Krajského súdu v Prešove. V danom prípade ide o úplne diametrálne odlišné prípady, kde v prípade krajského rozsudku Prešov v danom prípade sa dražila nehnuteľnosť, ktorá spadala pod Okresný súd v Prešove alebo ktorá bola v obvode Okresného súdu v Prešove, pričom miesto dražby bolo stanovené v Bratislave, čiže viac ako 200 km. Vzdialenosť 32 km, čiže z Obce Važec či už do Popradu, resp. do Liptovského Mikuláša nepovažuje za natoľko odlišnú, aby spôsobovala nerovnováhu alebo nemožnosť prístupu na danú dražbu a zabránila možným účastníkom dražiť predmetnú nehnuteľnosť. Ak by niekto chcel vykonať najvyššie podanie v hodnote

75.000,- eur, čiže všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, považuje vzdialenosť 32 km, či už osobným motorovým vozidlom alebo prostriedkom hromadnej dopravy, ktoré medzi Važcom a Popradom existuje, za nepatrný náklad na kúpu nehnuteľnosti. Ďalšou námietkou je, že dražobník nezverejnil dražbu v periodiku s pôsobnosťou pre danú obec. V tomto smere predložil príslušný inzertný časopis Liptovsko Mikulášsko-Ružomersko s tým, že v uvedenom periodiku bola práve zverejnené predmetné oznámenie o konaní dražby na predmetnú nehnuteľnosť. Rovnako predložil doručku, ktorou sa doručovalo na obecný úrad oznámenie o dražbe spolu so žiadosťou o zverejnenie na úradnej tabuli obce. Uvedené vyvracia všeobecné tvrdenia samotného navrhovateľa o nesplnení si uvedených zákonných povinností, ktoré by mali spôsobovať neplatnosť dražby. Druhé kolo dražby zo dňa 18. 03. 2014 bolo neúspešné. Nebol udelený príklep. Momentálne je stav taký, že vzhľadom na prebiehajúce súdne konanie o určenie neplatnosti dražby nemajú uzatvorenú zmluvu o vykonaní dražby.

Z výpisu z listu vlastníctva č. XXXX pre k. ú. a Obec U., okres Liptovský Mikuláš bolo zistené, že žalobca je výlučným vlastníkom vyššie špecifikovaných nehnuteľností, ktoré nadobudol na základe kúpnej zmluvy, ktorej vklad bol povolený pod V 586/2012 z 11. 04. 2012.

Žalovaný v 2. rade ako dražobník zverejnil oznámenie o dražbe, ktorej navrhovateľom je žalovaný v 1. rade, ktorá sa konala dňa 29. 01. 2014 s miestom konania dražby v Poprade a ktorej predmetom boli vyššie špecifikované nehnuteľnosti. Znaleckým posudkom č. 66/2013 zo dňa 10. 10. 2013 bola určená všeobecná hodnota nehnuteľnosti 75.900,- eur. Najnižšie podanie bolo určené sumou 75.900,- eur. Žalovaný v 2. rade zverejnil oznámenie o opakovanej dražbe s dátumom konania 18. 03. 2014 na rovnakom mieste. Najnižšie podanie bolo určené na 56.925,- eur.

Dňa 23. 02. 2012 bola uzatvorená zmluva o zriadení záložného práva a mandátna zmluva medzi záložným veriteľom T. L. L., a.s. a záložcami X. A. E. X. A., ktorej predmetom bolo zriadenie záložného práva na zabezpečenie zaplatenia pohľadávky a jej príslušenstva vzniknuté z úveru poskytnutého na základe zmluvy o úvere č. 0354444602 a 0354444303 zo dňa 28. 02. 2012 uzatvorenej medzi veriteľom T. L. L., a.s. a žalobcom ako stavebným sporiteľom - dlžníkom.

Znaleckým posudkom č. 116/2011, vypracovaným K.. F. F. bola stanovená všeobecná hodnota vyššie uvedených nehnuteľností 137.000,- eur. Nehnuteľnosti sa ohodnocovali ku dňu 19. 8. 2011.

Notárka JUDr. Ľudmila Chodelková spísala dňa 18. 03. 2014 notársku zápisnicu, ktorou osvedčila priebeh dobrovoľnej opakovanej dražby konanej dňa 18. 03. 2014 (druhého kola), ktorá prebiehala v priestoroch hotela Satel v Poprade, Mnoheľova 825 o 11.30, hod. Oznámenie dražobníka o opakovanej dražbe č. D302413 so všetkými potrebnými údajmi bolo uverejnené v notárskom centrálnom registri dražieb dňa 14. 02. 2014 pod sp. zn. registra NCRdr č. 921/2014. Dražba sa konala v priestoroch hotela Satel v Poprade, Mnoheľova 825 a začiatok dražby bol o 11.30 hod. Dražobnú zábezpeku zložil jeden účastník dražby, ktorý si zároveň prevzal terčik s poradovým číslom 1. Dražbu otvoril vyvolaním licitátor, ktorý označil a opísal predmet dražby, ktorým sú nehnuteľnosti v kat. území U. - rodinný dom súp. č. XXX s prísl., postavený na C-KN parc. č. 2004/2, parc. C-KN č. 2004/1 a parc. C-KN č. 2004/2 vedené v katastri nehnuteľností na LV č. XXXX. Licitátor oboznámil prítomných so zistenou cenou predmetu dražby (75.900,- eur), s najnižším podaním (56.925,- eur), s minimálnym prihodením (300,- eur) a s výškou dražobnej zábezpeky (5.000,- eur). Licitátor vyhlásil najnižšie podanie vo výške 56.925,- eur a vyzval účastníka dobrovoľnej dražby, aby urobil svoje podanie. Účastník dobrovoľnej dražby na výzvu licitátora nereagoval. Následne licitátor vyhlásil: „ak neurobí prítomný účastník dobrovoľnej dražby podanie, vyhlási dražbu za neúspešnú“. Nakoľko nebolo ani cez dvojité výzvy licitátora urobené vyššie podanie, oznámil licitátor ešte raz posledné podanie a po tretej výzve vyhlásil dražbu za neúspešnú. Pred začatím licitácie Y.. U. F. vzniesol v mene R. F. námietky proti dražbe a návrh na zastavenie dražby. Listina, ktorú predložil, bude tvoriť neoddeliteľnú súčasť notárskej zápisnice. Priebeh dražby bol o 11.40 hod ukončený. Notárka osvedčila, že dražba prebehla s nasledovným výsledkom: Predmetom dražby boli vyššie špecifikované nehnuteľnosti v kat. území U.. Pôvodným vlastníkom uvedených nehnuteľností bol žalobca. Zistená cena predmetu dražby bola určená znaleckým posudkom č. 66/2013 vypracovaným znalcom v odbore stavebníctvo K.. Y. T. sumou 75.900,- eur. Navrhovateľom dražby bol žalovaný v 1. rade. Najnižšie podanie bolo 56.925,- eur. Dražobníkom bol žalovaný v 2. rade. Licitátorom bol Y.. M. Š.. Nakoľko účastník dražby neurobil ani najnižšie podanie, licitátor vyhlásil dražbu za neúspešnú. Prílohou

notárskej zápisnice je oznámenie o opakovanej dražbe a vznesené námietky proti dražbe. Dražba bola ukončená o 11.40 hod.

V súlade s ust. § 101 ods. 2 OSP súd pojednával a rozhodol v neprítomnosti žalobcu, jeho splnomocneného zástupcu a žalovaného v 1. rade, ktorí boli na súdne pojednávanie riadne a včas predvolaní. Žalobca ospravedlnil svoju neúčast' na pojednávaní z dôvodu brigády a súhlasil, aby súd konal v jeho neprítomnosti. Žalovaný v 1. rade ospravedlnil neúčast' na pojednávaní, z dôvodu kolízie termínov pojednávaní. Súhlasil, aby súd rozhodol vo veci bez ich účasti na pojednávaní. Súd rozhodol vo veci so zreteľom na obsah spisu a doposiaľ vykonané dôkazy. Žiadna zo strán nepožiadala o odročenie pojednávania. Nebol zistený dôležitý dôvod odročenia pojednávania.

Podľa § 21 ods. 2 a 4 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách

V prípade, ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy alebo boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby zaniká, ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa príklepu okrem prípadu, ak dôvody neplatnosti dražby súvisia so spáchaním trestného činu a zároveň ide o dražbu domu alebo bytu, v ktorom má predchádzajúci vlastník predmetu dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu; 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).

Účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby podľa odseku 2 sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa odseku 2.

Podľa § 80 písm. c) Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len OSP):

Návrhom na začatie konania možno uplatniť, aby sa rozhodlo najmä

o určení, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem.

Podľa § 96 ods. 1, 2, 3 Občianskeho súdneho poriadku:

Navrhovateľ môže vziať za konania späť návrh na jeho začatie, a to sčasti alebo celkom. Ak je návrh vzatý späť celkom, súd konanie zastaví. Ak je návrh vzatý späť sčasti, súd konanie v tejto časti zastaví.

Súd konanie nezastaví, ak odporca so späťvzatím návrhu z vážnych dôvodov nesúhlasí; v takom prípade súd po právoplatnosti uznesenia pokračuje v konaní.

Nesúhlas odporcu so späťvzatím návrhu nie je účinný, ak dôjde k späťvzatiu návrhu skôr, než sa začalo pojednávanie, alebo ak ide o späťvzatie návrhu na rozvod, neplatnosť manželstva alebo určenie, či tu manželstvo je alebo nie je. V takomto prípade súd rozhodne o zastavení konania do 30 dní od späťvzatia návrhu.

Nevyhnutným predpokladom úspešnosti určovacej žaloby je preukázanie naliehavého právneho záujmu žalobcu na požadovanom určení (ust. § 80 písm. c) / OSP). Naliehavý právny záujem o určenie právneho vzťahu alebo práva je daný predovšetkým tam, kde by bez tohto určenia bolo ohrozené právo žalobcu, alebo by sa bez tohto určenia stalo jeho právne postavenie neistým; žaloba domáhajúca sa určenia nemôže byť spravidla opodstatnená tam, kde je možné žalovať na splnenie povinnosti. Určovacia žaloba je preventívnej povahy a jej účelom je poskytnúť ochranu právnomu postaveniu žalobcu skôr, než dôjde k porušeniu právneho vzťahu alebo práva. Určovacie žaloby slúžia potrebám praktického života a nemôžu viesť k zbytočnému rozmnožovaniu sporov. Naliehavý právny záujem v požadovanom určení je preto súčasne daný len vtedy, ak je objektívne spôsobilé odstrániť stav právnej neistoty žalobcu, alebo ohrozenia jeho práva.

V nadväznosti na vyššie uvedené skutočnosti a v súlade s citovanými ustanoveniami zákona súd zastavil konanie v časti o určenie neplatnosti stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a v časti o určenie neplatnosti znaleckého posudku z dôvodu späťvzatia žaloby v uvedenej časti žalobcom, ktorému prislúcha uvedený dispozitívny úkon. Súd nezisťoval súhlas žalovaných s čiastočným späťvzatím, keďže k nemu došlo pred začatím pojednávania.

V zostávajúcej časti súd žalobu zamietol, keď vykonaným dokazovaním nemal preukázanú jej dôvodnosť. Žalobca nepreukázal naliehavý právny záujem na požadovanom určení. Je potrebné zdôrazniť, že v dôsledku čiastočného späťvzatia žaloby bola predmetom konania určovacia žaloba, že dobrovoľná dražba konaná dňa 29. 01. 2014, predmetom ktorej boli vyššie špecifikované nehnuteľnosti je neplatná. Z vykonaného dokazovania vyplynulo, že dražba konaná dňa 29. 01. 2014 (prvé kolo dražby) bola neúspešná a teda dražba nevyústila do vydraženia predmetných nehnuteľností, ktoré sú vo vlastníctve žalobcu. S poukazom na ustálenú judikatúru, naliehavý právny záujem nie je daný, ak by požadovaným určením nedošlo k zmene právneho postavenia žalobcu (rozsudok NS SR sp. zn. 5Cdo/60/1998 zo dňa 30. 09. 1998). Žalobca, ktorého zaťažuje dôkazné bremeno nepreukázal, že požadovaným určením neplatnosti dražby konanej dňa 29. 01. 2014 sa zmení jeho právne postavenie. Súd mal vykonaným dokazovaním preukázané, že na dražbe konanej dňa 29. 01. 2014 (a ani na dražbe konanej dňa 18. 03. 2014, ktorej určenie neplatnosti nie je predmetom konania) nedošlo k udeleniu príklepu vydražiteľovi a k prechodu vlastníckeho práva zo žalobcu na vydražiteľa. Je preto nepochybné, že po vykonaní dražby konanej dňa 29. 01. 2014, ktorá bola neúspešná, sa nezmenilo právne postavenie žalobcu, ktorý je naďalej vlastníkom nehnuteľností, ktoré boli predmetom dražby. Z uvedených dôvodov žalobca nepreukázal naliehavý právny záujem na požadovanom určení. Súd sa preto v zmysle zásady hospodárnosti konania nezaoberal vecou samou, t. j. či je dražba konaná dňa 29. 1. 2014 neplatná. Pre úplnosť okresný súd uvádza, že účastníkom konania o neplatnosť dobrovoľnej dražby je popri ďalších aj vydražiteľ (ust. § 21 ods. 4 zákona o dobrovoľných dražbách), pričom podľa ustálenej judikatúry v tomto prípade ide o nerozlučné procesné spoločenstvo účastníkov. Z dôvodu, že na dražbe príklep nebol udelený žiadnej osobe, nemôže mať žalobca logicky zachovaný ani okruh všetkých účastníkov podľa citovaného ustanovenia.

O náhrade trov konania súd rozhodol podľa ustanovenia § 142 ods. 1 OSP. Žalovaným v 1. a 2. rade, ktorí boli v konaní úspešní v plnom rozsahu (žalobca nepreukázal, že k čiastočnému späťvzatiu došlo pre správanie žalovaných), vzniklo právo na náhradu trov konania voči žalobcovi, v konaní neúspešnému. Súd nepriznal žalovanému v 1. rade náhradu trov konania, keďže si ju neuplatnil. Žalovanému v 2. rade prislúcha náhrada trov konania pozostávajúcich z cestovného v dôsledku použitia osobného motorového vozidla. Žalovanému v 2. rade prislúcha náhrada cestovného v sume 108,33 eur a pozostáva z náhrady za spotrebované pohonné hmoty 21,26 eur za cestu dňa 08. 07. 2014 a 21,19 eur za cestu dňa 29. 07. 2014 (spotreba 8,7 l/100 km vzdialenosť Žilina - Liptovský Mikuláš a späť 180 km, cena pohonnej látky zistená Štatistickým úradom SR 1,357 eur/liter dňa 08. 07. a 1,353 eur/liter dňa 29. 07. 2014) a zo základnej náhrady 65,88 eur (0,183 eur x 180 km x 2). Žalovanému v 2. rade prislúcha náhrada cestovného aj za cestu dňa 08. 07., keďže až na pojednávaní dňa 08. 07. vyšlo najavo, že žalobca splnomocnil ďalšieho splnomocneného zástupcu (nie advokáta) na zastupovanie v konaní bez toho, aby odvolal plnomocnenstvo pôvodnému zástupcovi, čo bolo dôvodom odročenia pojednávania bez prejednania veci samej. K odročeniu pojednávania došlo preto z dôvodov na strane žalobcu. Žalobca je povinný zaplatiť žalovanému v 2. rade trovy konania v sume 108,33 eur v lehote 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Žiline v troch vyhotoveniach.

Podľa § 205 ods. 1 OSP v odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sleduje, dátum, podpis) 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.

Podľa § 205 ods. 2 OSP odvolanie proti rozsudku, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že:

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1,
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení neskorších predpisov.