

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 6Co/606/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1313212455
Dátum vydania rozhodnutia: 06. 10. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Martin Murgaš
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2014:1313212455.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Martina Murgaša a členov senátu JUDr. Kataríny Javorčíkovej a JUDr. Branislava Krála, v právnej veci žalobkyne: A. U., bytom Q. R.. Č.. XX, Q., zast. advokátom JUDr. Jozefom Pojdákom, ul. Sv. Cyrila a Metoda č. 12, Nová Dedinka, proti žalovaným: 1/ Platiť sa oplatí, s.r.o., Košická ul. č. 56, Bratislava, 2/ REAL BIN, s.r.o., Grösslingova ul. č. 4, Bratislava, zast. advokátskou kanceláriou JUDr. Ladislav Pavlovič s.r.o., Štefánikova ul. č. 5, Bratislava, 3/ Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova č. 48, Bratislava, o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, na odvolanie žalobkyne proti rozsudku Okresného súdu Bratislava III zo 6. marca 2014 č. k. 11C/128/2013-130, pomerom hlasov 3 : 0, takto

rozhodol:

Napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa sa p o t v r d z u j e.

Žalobkyňa je povinná nahradiť žalovanému 2/ k rukám jeho právneho zástupcu trovy odvolacieho konania 69,91 eur do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

Žalovaným 1/, 3/ sa náhrada trov odvolacieho konania nepriznáva.

o d ô v o d n e n i e :

Napadnutým rozsudkom súd prvého stupňa zamietol žalobu, ktorou sa žalobkyňa domáhala určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby. Žalobkyni uložil povinnosť nahradiť žalovanému 2/ trovy konania vo výške 271,75 eur k rukám právneho zástupcu žalovaného 2/ do troch dní od právoplatnosti rozsudku. Žalovanému 1/ a žalovanému 3/ náhradu trov konania nepriznal.

Súd prvého stupňa vykonaným dokazovaním zistil, že J. U., syn žalobkyne, uzavrel dňa 30.08.2004 so žalovaným 3/ zmluvu o hypotekárnom úvere č. XXXXXXXXXX. Toho istého dňa s ním uzatvoril aj zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v kat. úz. L. X. L., zapísaných na LV č. XX ako stavba - rodinný dom súp. č. XXX na parcele č. XXX/XX a pozemky parc. č. XXX/XX - zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX F.X a parc. č. XXX/XX - zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX F.X. Vlastníkom predmetných nehnuteľností bola žalobkyňa v celosti. V zmluve o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam bolo súčasne dojednané, že záložný veriteľ - žalovaná 3/ je oprávnený začať výkon záložného práva a uspokojiť svoju pohľadávku z predaja predmetných nehnuteľností na dobrovoľnej dražbe. Keďže dlžník úver riadne nesplácal, žalovaná 3/ pristúpila k výkonu záložného práva viaznúceho na predmetných nehnuteľnostiach a navrhla vykonanie dobrovoľnej dražby. Dražbu ako dražobník vykonal žalovaný 1/ a predmetné nehnuteľnosti vydražil žalovaný 2/. Prvé kolo dražby prebehlo dňa 10.10.2012, pričom predmet dražby nebol vydražený. Opakovaná dobrovoľná dražba bola vykonaná dňa 21.06.2013 s výškou najnižšieho podania 46 100 eur. Keďže nikto z účastníkov dražby toto najnižšie podanie neurobil, licitátor ho znížil na sumu 25 600 eur a predmetné nehnuteľnosti za túto cenu vydražil žalovaný 2/. Na účel dobrovoľnej dražby vypracovala znalkyňa Ing. Lenka Ďurechová znalecký posudok č. 138/2012 z 25.07.2012, ktorým bola stanovená všeobecná

hodnota rodinného domu a pozemkov. Znalčka určila metódou polohovej diferenciácie všeobecnú hodnotu predmetných nehnuteľností na sumu 51 200 eur. Znalčka v posudku konštatovala, že dom bol v zlom technickom stave, má zanedbanú údržbu, vyžaduje rozsiahlu rekonštrukciu. Žalobkyňa tvrdila, že znalčkou stanovená hodnota predmetných nehnuteľností nezodpovedá ich reálnej hodnote a je neprimeraná a nesprávna. Z tohto skutkového stavu súd prvého stupňa vyvodil záver, že žaloba nie je dôvodná. V prípade, ak boli porušené ustanovenia zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách 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 predmet dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu. V predmetnej veci žalobkyňa využila právo domáhať sa neplatnosti dražby v zákonnej lehote. V žalobe však presne neuviedla, ktoré ustanovenia zák. č. 527/2002 Z.z. mali byť porušené. Tvrdila iba to, že znalecký posudok, na základe ktorého bolo stanovené aj najnižšie podanie v dražbe, je podhodnotený a teda nesprávny. Súd prvého stupňa nezistil žiadne pochybenie pri vypracovaní znaleckého posudku, ani žiadne iné porušenie ustanovení zákona č. 527/2002 Z.z. ktoré by spôsobovalo neplatnosť dražby. Domnienky žalobkyne, že nehnuteľnosti v podobnej lokalite majú vyššiu trhovú hodnotu, preto aj predmetné nehnuteľnosti mali mať stanovenú vyššiu cenu, nie sú ničím podložené. Znalecký posudok, ktorý bol použitý pre potreby dražby, nevykazuje žiadne vady, nehnuteľnosti boli ohodnotené v súlade s platným zákonom, posudok bol vypracovaný znalcom zapísaným v zozname znalcov. Aj v prípade, ak by potvrdenia realitných kancelárií preukázali, že v danej lokalite sa predávajú nehnuteľnosti za vyššiu trhovú cenu, táto informácia by pre predmetné konanie bola irelevantná, pretože vo vzťahu ku konkrétnej nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobkyne by o ničom nevyhovovala. Práve vypracovaný znalecký posudok odráža reálny stav nehnuteľnosti, bol vypracovaný na základe ohliadky nehnuteľností a preto porovnanie s cenami iných nehnuteľností v danej lokalite pre toto konanie nemá výpovednú hodnotu. Navyše, ak by aj predmetné nehnuteľnosti boli ocenené na vyššiu cenu než bola hodnota určená predmetným znaleckým posudkom, táto skutočnosť by ešte nezaručila, že by bol predmet dražby vydražený za túto vyššiu cenu. Rozdiely cien nehnuteľností určených znaleckými posudkami nie sú dôvodom neplatnosti dražby. Cena predmetu dražby je generovaná na dražbe a cena zistená znalcom je len procesným predpokladom dražobníka. S poukazom na tieto závery súd prvého stupňa žalobu zamietol. O trovách konania súd prvého stupňa rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p. a úspešným žalovaným 1/, 3/ ich náhradu nepriznal, pretože si náhradu trov konania neuplatnili. Úspešnému žalovanému 2/ súd prvého stupňa priznal náhradu trov konania.

Proti tomuto rozsudku podala včas odvolanie žalobkyňa. Navrhla, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zrušil a vec vrátil súdu prvého stupňa na ďalšie konanie. Uviedla, že od počiatku namietala porušenie zákona č. 527/2002 Z.z., konkrétne § 12. V súvislosti s predmetnou dražbou vyhotovila znalčka v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností Ing. Lenka Ďurechová znalecký posudok č. 138/2012. Hodnota predmetu dražby stanovená týmto znaleckým posudkom je podľa žalobkyne v rozpore s realitou a dražobník tak nesplnil svoju povinnosť vyplývajúcu mu zo zákona o dobrovoľných dražbách, pretože nezaistil ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a v čase konania dražby. V porovnateľnej oblasti sa ceny nehnuteľností pohybujú v podstatne vyšších sumách, keďže ide o lokalitu v blízkosti hlavného mesta. Znalčkou určená hodnota nehnuteľnosti nekorešponduje s reálnou a obvyklou cenou v mieste a čase konania dražby. Vydražením nehnuteľností došlo k porušeniu resp. k odňatiu práv žalobkyne, ktoré jej vyplývajú z Ústavy SR.

Žalovaní navrhli, aby odvolací súd napadnutý rozsudok potvrdil.

Odvolací súd, ktorý bol viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 212 ods. 1 O.s.p.), preskúmal napadnutý rozsudok, prejednal odvolanie bez nariadenia pojednávania a dospel k záveru, že odvolanie nie je dôvodné.

Odvolací súd dospel k záveru, že súd prvého stupňa úplne zistil skutkový stav veci, vec po právnej stránke správne posúdil a svoje rozhodnutie aj riadne odôvodnil. Odvolací súd sa v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia a konštatuje správnosť dôvodov napadnutého rozhodnutia (§ 219 ods. 2 O.s.p.).

Odvolací súd zhodne so súdom prvého stupňa dospel k záveru, že v konaní nebolo preukázané, že by v súvislosti s konaním predmetnej opakovanej dražby došlo k porušeniu ustanovení zák. č. 527/2002 a

to § 12 ods.1 zák. č. 527/2002 Z.z. s prihliadnutím na skutkové vymedzenie dôvodov žaloby, ako aj s poukazom na odvolacie dôvody odvolateľky.

Pokiaľ žalobkyňa namietala neplatnosť dražby z dôvodu, že spochybňuje výšku ohodnotenia predmetu dražby podľa znaleckého posudku č. 138/2012 podľa všeobecnej hodnoty v mieste a čase konania dražby, v konaní bolo preukázané, že žalovaný 1/ ako dražobník zabezpečil ohodnotenie predmetu dražby podľa všeobecnej hodnoty v mieste a čase konania dražby v súlade s § 12, § 22 ods. 1 zák. č. 527/2002 Z.z. Pritom ohodnotenie predmetu dražby v zmysle znaleckého posudku č. 138/2012 žalobkyňa v priebehu celej dobrovoľnej dražby nenamietala po tom, ako jej bol znalecký posudok doručený, nežiadala ani o vyhotovenie nového znaleckého posudku. Je nesporné, že o predmet dražby nebol prejavovaný záujem za cenu určenú predmetným znaleckým posudkom č. 138/2012, 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 50 % všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti stanovenej znaleckým posudkom č. 138/2012.

Vzhľadom na to, že v konaní nebolo preukázané porušenie zák. č. 527/2002 Z. z., žalobkyňa nemohla byť dotknutá na svojich právach /vlastníckych/ v zmysle § 21 ods. 2 zák. č. 527/2002 Z. z.. Preto súd prvého stupňa rozhodol správne, keď napadnutým rozsudkom žalobu zamietol.

Súd prvého stupňa procesne správne zamietol návrh žalobkyne na doplnenie dokazovania ohľadne ohodnotenia predmetu dražby prostredníctvom ponúk realitných kancelárií. V tomto smere odvolací súd uvádza, že aj v prípade, ak by sa realitné kancelárie vyjadrili, že v danej lokalite sa predávajú nehnuteľnosti za vyššiu trhovú cenu, táto informácia by pre predmetné konanie bola irelevantná. Táto informácia by vo vzťahu ku konkrétnej nehnuteľnosti, ktorá bola predmetom dražby, o ničom nevytvrdila. Naopak, znalecký posudok č. 138/2012 odráža reálny stav danej nehnuteľnosti s prihliadnutím na jej technický stav (dom bol v zlom technickom stave a bol dlhodobo nevyužívaný, nebol udržiavaný a vyžadoval rozsiahlu rekonštrukciu). Napokon, ak by aj predmetné nehnuteľnosti boli ocenené na vyššiu cenu než bola určená znaleckým posudkom, táto skutočnosť nezaručuje, že by bol predmet dražby vydražený za vyššiu cenu. Rozdiely cien nehnuteľností určených znaleckými posudkami nie sú dôvodom neplatnosti dražby.

Odvolací súd dodáva, že vzhľadom na viazanosť dôvodmi odvolania v zmysle § 212 ods. 1 O.s.p. nemusel skúmať platnosť predmetnej dobrovoľnej dražby zo všetkých hľadísk vyplývajúcich zo zákona č. 527/2012 Z.z.. Inými slovami, odvolací súd sa zameril na posúdenie správnosti napadnutého rozsudku z hľadiska odvolacích dôvodov obsiahnutých v odvolaní.

Z uvedeného vyplýva, že napadnutý rozsudok je vecne správny a preto ho odvolací súd potvrdil podľa § 219 ods. 1 O.s.p.

O trovách odvolacieho konania žalovaného 2/ odvolací súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 v spojení s § 224 ods. 1 O.s.p. a priznal mu ich náhradu. Trovy odvolacieho konania pozostávajú z trov právneho zastúpenia žalovaného 2/. Jeho právny zástupca v odvolacom konaní vykonal 1 úkon právnej služby - vyjadrenie k odvolaniu za 61,87 eur v zmysle §11 ods. 1 písm. a) vyhl. č. 655/2004 Z.z. + tzv. režijný paušál 1 x 8,04 eur. Trovy odvolacieho konania žalovaného 2/ tak predstavujú spolu sumu 69,91 eur.

O trovách odvolacieho konania žalovaných 1/, 3/ odvolací súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 v spojení s § 224 ods. 1 O.s.p. a ich náhradu im nepriznal, pretože im v odvolacom konaní žiadne trovy nevznikli.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je prípustné odvolanie.