

Súd: Okresný súd Brezno
Spisová značka: 5C/210/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6310205106
Dátum vydania rozhodnutia: 09. 01. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Anna Hýseková
ECLI: ECLI:SK:OSBR:2015:6310205106.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Brezno, sudkyňou JUDr. Annou Hýsekovou, v právnej veci navrhovateľov v rade 1/ J. U., nar. XX.XX.XXXX, bytom U. U., Y. X a v rade 2/ S. U., nar. XX.XX.XXXX, bytom U. U., Y. X, obidvaja navrhovatelia zastúpení JUDr. Jánom Krištofom, advokátom, Banská Bystrica, Horná 34/A proti odporcom v rade 1/ Prvá stavebná sporiteľňa a.s., Bratislava, Bajkalská 30, IČO: 31 335 004, v rade 2/ LICITOR group, a.s., Žilina, Tajovského 5, IČO: 36 421 561 a v rade 3/ R. S., nar. XX.XX.XXXX, bytom U. XXX o neplatnosť dražby takto

rozhodol:

I. Súd návrh **z a m i e t a**.

II. Odporcovi v rade 1/ sa náhrada trov konania **n e p r i z n á v a**.

III. Navrhovateľ v rade 1/ a navrhovateľka v rade 2/ s ú p o v i n n í spoločne a nerozdielne nahradiť odporcovi v rade 2/ trovy konania vo výške 173,48 Eur, v lehote 3 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozhodnutia.

IV. Odporkyňa v rade 3/ sa náhrada trov konania **n e p r i z n á v a**.

o d ô v o d n e n i e :

Navrhovatelia sa svojím návrhom domáhali určenia neplatnosti opakovanej dobrovoľnej dražby, konajúcej sa dňa XX.XX.XXXX v hoteli N., predmetom ktorej bol predaj nehnuteľností vo vlastníctve navrhovateľov zapísaných Okresným úradom Brezno- odbor katastrálny (predtým Správa katastra Brezno) na LV č. XXXX pre kat. úz. U. ako parcela č. XXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m², parcela č. XXX - záhrady o výmere XXX m² a rodinný dom súpisné číslo XXX postavený na parcele č. XXX. Predmet dražby bol vydražený odporkyňou v rade 3/ za cenu 12.550,-Eur. Na základe osvedčenia o priebehu dobrovoľnej dražby N XXX/XX, NZ XXXXX/XX, Q. XXXXX/XXXX zo dňa 23.04.2010, vyhotoveného notárkou H.. W. O. a následným zaplatením ceny dosiahnutej vydražením, bol do katastra nehnuteľností k predmetu dražby povolený vklad vlastníckeho práva v prospech odporkyne v rade 3/.

Navrhovatelia namietajú porušenie zákona o dobrovoľných dražbách, pretože dražobník nezverejnil oznámenie o dražbe v periodickej tlači s spôsobnosťou minimálne pre obec Beňuš, neumiestnil na predmete dražby najmenej 15 dní pred jej konaním označenie podľa prílohy zákona ani oznámenie o opakovanej dražbe, nezaslal oznámenie o dražbe príslušnej správe katastra na vyznačenie poznámky, nespĺnil si svoju povinnosť zaslať navrhovateľom ako vlastníkom predmetu dražby znalecký posudok a keďže dražba, aj opakovaná dražba, boli vykonané na základe ocenenia uvedeného znalcom Z.. J. D. v znaleckom posudku č. XX/XXXX, čo je zrejmé z oznámenia o dražbe aj z oznámenia o opakovanej dražbe, pričom navrhovatelia nemali možnosť oboznámiť sa s týmto znaleckým posudkom, zároveň namietali aj to, že tento znalecký posudok bol starší ako 6 mesiacov v deň konania dražby. Tiež namietali,

že dražobník porušil svoju povinnosť zabezpečiť ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a v čase konania dražby vzhľadom na to, že v roku 2007 bol vypracovaný Z. Y. G. znalecký posudok na predmetné nehnuteľnosti pre účely poskytnutia stavebného úveru, kde tieto nehnuteľnosti boli ocenené na sumu 43.152,-Eur, kým znalecký posudok, ktorý bol vypracovaný pre účely dražby ocenil nehnuteľnosti iba na sumu 25.100,-Eur. Okrem toho navrhovateľa rodinný dom, ktorý bol tiež predmetom dražby, zhodnotili, keď investovali časť stavebného úveru na jeho rekonštrukciu. Z týchto dôvodov považovali dražbu za neplatnú.

Spolu s návrhom vo veci samej podali navrhovateľa aj návrh na vydanie predbežného opatrenia ohľadom zákazu odporkyni v rade 3/ predat', prenajať, zriadiť k nehnuteľnostiam záložné právo alebo akékoľvek iné právo zodpovedajúce právu tretej osoby, ako aj robiť na nehnuteľnostiach akékoľvek úpravy alebo opravy bez predchádzajúceho súhlasu navrhovateľov v rade 1/ a v rade 2/ a odporcu v rade 1/ až do právoplatného skočenia vo veci samej. Tomuto návrhu súd uznesením č.k. 5C/215/2010-22 zo dňa 12.08.2010 v plnom rozsahu vyhovel. Na základe odvolania podaného odporkyňou v rade 3/, Krajský súd v Banskej Bystrici svojím uznesením č.k. 16Co/271/2010-62 zo dňa 30.11.2010 uznesenie okresného súdu zmenil a návrh na vydanie predbežného opatrenia zamietol.

Odporca v rade 1/ vo svojom vyjadrení k návrhu uviedol, že boli dodržané všetky právne predpisy, dražba bola vykonaná v súlade so zákonom a navrhol návrh zamietnuť.

Odporca v rade 2/ uviedol, že si nie je vedomý porušenia povinností ustanovených zákonom o dobrovoľných dražbách. Má za to, že si všetky povinnosti riadne a včas splnil, o čom svedčí inzercia pre prvé kolo dražby aj pre opakovanú dražbu, ktorá bola zverejnená v periodickej tlači - týždenníku BYSTRICKO-BREZNIANSKO, registrovanom na Ministerstve kultúry SR pod č. FV XXXX/XX. Zabezpečil označenie predmetu dražby v súlade s § 11 ods. 5 zákona o dobrovoľných dražbách, čo je jednorazovou povinnosťou dražobníka. Pokiaľ si dražobník nesplnil svoju povinnosť, že oznámenie o dražbe nezaslal príslušnej správe katastra, tu poukázal na skutočnosť, že nie každé porušenie zákona o dobrovoľných dražbách je dôvodom na vyslovenie neplatnosti dražby, ale iba také porušenie zákona, ktoré súčasne ukracuje osobu napádajúcu dražbu na jej právach, čo v tomto prípade nie je preukázané. Pokiaľ ide o povinnosť ohodnotiť predmet dražby znaleckým posudkom, navrhovateľa poukazujú na tú skutočnosť, že podľa ich názoru odhad predmetu dražby bol v čase konania dražby starší ako 6 mesiacov. Tu odporca v rade 2/ uviedol, že v prípade opakovanej dražby znalecký posudok nesmie byť starší ako 1 rok. Znalecký posudok bol navrhovateľom zaslaný, nevzniesli voči nemu námietky, a to ani v čase prvého kola dražby ani v druhom kole dražby napriek tomu, že sa jej zúčastnili. Skutočnosť, že predmet dražby bol znaleckým posudkom, ktorý bol vypracovaný pre účely dražby ohodnotený na inú sumu ako v znaleckom posudku v čase, keď navrhovateľa kúpovali nehnuteľnosť, suma sama o sebe nemôže byť dôvodom na vyslovenie neplatnosti dražby, pretože cena dosiahnutá vydražením nie je závislá od znaleckého posudku vyhotoveného pre účely dražby. Ohodnotenie predmetu dražby tak nemalo vplyv na cenu dosiahnutú vydražením, pretože táto cena sa dosahuje ponukou a dopytom v danom mieste a čase.

Vo veci bolo prvýkrát rozhodnuté rozsudkom č.k. 5C/215/2010-142 zo dňa 16.03.2012. Tento rozsudok bol na základe mimoriadneho dovolania generálneho prokurátora SR uznesením Najvyššieho súdu SR sp. zn. 7 MCdo/6/2013 zo dňa 14.05.2014 zrušený z dôvodu, že navrhovateľa boli dotknutí na svojich právach procesným postupom súdu, a to bolo dotknuté ich právo na doručenie rozhodnutia a právo uplatniť riadne opravné prostriedky.

Súd vytýčil pojednávanie na deň 09.01.2015, na ktorom sa nezúčastnila navrhovateľka v rade 2/, ktorú ospravedlnil jej právny zástupca s tým, že súhlasila, aby sa vec prejednávala v jej neprítomnosti, ani odporca v rade 1/, ktorý svoju neprítomnosť neospravedlnil, preto súd vec prejednal a rozhodol v ich neprítomnosti.

Súd vykonal dokazovanie, výsluchom účastníkov konania, prednesom právnych zástupcov účastníkov konania, výsluchom svedkov, listinnými dokladmi nachádzajúcimi sa v súdnom spise sp.zn. 5C/210/2014, pripojeným dražobným spisom a návrh navrhovateľov v celom rozsahu zamietol.

Podľa 2 písm. a) zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, dražbou sa rozumie verejné konanie, ktorého účelom je prechod vlastníckeho práva alebo iného práva k predmetu dražby, konané na

základe návrhu navrhovateľa, pri ktorom sa licitátor obracia na vopred neurčený okruh osôb prítomných na vopred určenom mieste s výzvou na podávanie ponúk a pri ktorom na osobu, ktorá urobí najvyššiu ponuku, prejde príklepom licitátora vlastnícke alebo iné právo k predmetu dražby, alebo verejné konanie, ktoré bolo licitátorom ukončené z dôvodu, že nebolo urobené ani najnižšie podanie.

Podľa § 3 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z., predmetom dražby môže byť vec, právo, iná majetková hodnota, ktorá je prevoditeľná, súbor vecí, práv alebo iných majetkových hodnôt, podnik alebo časť podniku, ak bolo navrhnuté ich vydraženie a ak spĺňajú podmienky ustanovené týmto zákonom.

Podľa § 11 ods. 4 zákona č. 527/2002 Z.z., ak je predmetom dražby byt, dom, iná nehnuteľnosť, podnik alebo jeho časť, dražobník je povinný najmenej 15 dní pred konaním dražby zverejniť oznámenie o dražbe alebo oznámenie o opakovanej dražbe na úradnej tabuli obce, na ktorej území sa predmet dražby nachádza. V rovnakej lehote zverejní oznámenie o dražbe aj v periodickej tlači s pôsobnosťou minimálne pre obec, na ktorej území sa predmet dražby nachádza, základné údaje o čase, mieste, predmete a najnižšom podaní dražby alebo opakovanej dražby. Obec je povinná bezodkladne a bezodplatne takéto oznámenie zverejniť.

Podľa § 11 ods. 5 zákona č. 527/2002 Z.z., dražobník umiestni na predmet dražby podľa odseku 4 najmenej 15 dní pred konaním dražby označenie podľa prílohy. Zároveň v tejto lehote na viditeľné miesto na predmet dražby umiestni oznámenie o dražbe alebo oznámenie o opakovanej dražbe. Vlastník predmetu dražby je povinný strpieť umiestnenie takéhoto označenia.

Podľa § 12 ods. 1 zákona 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 alebo ak je vlastníkom predmetu dražby územný samosprávny celok alebo orgán štátnej správy, musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom, ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako šesť mesiacov. Znalec ohodnotí aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny.

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

Podľa § 17 ods. 5 písm. c) zákona č. 527/2002 Z.z., v lehotách ustanovených v odsekoch 2 až 4 zašle dražobník oznámenie o dražbe ak je predmetom dražby byt, dom alebo iná nehnuteľnosť, osobám, ktoré majú podľa oznámenia navrhovateľa dražby k predmetu dražby predkupné právo alebo iné vecné právo zapísané v katastri nehnuteľností, a tiež príslušnej správe katastra na vyznačenie poznámky.

Podľa § 21 ods. 2 zákona 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 vlastník predmetu dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu; 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).

Podľa § 21 ods. 4 zákona č. 527/2002 Z.z., účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby podľa odseku 2 sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa odseku 2.

Podľa § 22 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z., opakovaná dražba sa uskutoční na základe zmluvy o vykonaní opakovanej dražby uzavretej medzi navrhovateľom dražby predchádzajúcej dražby a dražobníkom, ktorý vykonával predchádzajúcu dražbu, ak predmet dražby nebol vydražený alebo ak bola dražba zmarená vydražiteľom; dražobník v tom prípade nemusí zaistiť nový odhad predmetu dražby, ak má k dispozícii odhad nie starší ako jeden rok pred konaním opakovanej dražby. Zmluva o vykonaní opakovanej dražby musí byť uzavretá do desiatich dní po doručení zápisnice o vykonanej dražbe alebo vyrozumení o zmarení dražby.

V zmysle platnej právnej úpravy dražbou je vo všeobecnosti verejné konanie, ktorého účelom je prechod vlastníckeho práva alebo iného práva k predmetu dražby, konané na základe návrhu navrhovateľa. Na osobu, ktorá urobí najvyššiu ponuku, prejde príklepom licitátora vlastnícke alebo iné právo k predmetu dražby. Predmetom dražby môže byť vec, právo, iná majetková hodnota, ktorá je prevoditeľná, súbor vecí, práv alebo iných majetkových hodnôt, podnik alebo časť podniku, ak bolo navrhnuté ich vydraženie a ak spĺňajú podmienky ustanovené zákonom. Okrem iného nemožno dražiť predmet dražby, s ktorým navrhovateľ dražby alebo dražobník na základe zmluvy, vykonateľného rozhodnutia súdu alebo vykonateľného rozhodnutia orgánu verejnej správy nemôže nakladať, alebo ak konanie dražby vylučuje osobitný predpis. Zákon presne stanovuje, kto môže byť účastníkom dražby, priebeh dražby - prísne formálny postup pri stanovení termínu dražby, ceny predmetu dražby, samotného priebehu dražby príp. upustenia od dražby, nadobudnutie vlastníctva k veci dražbou. V prípade, ak boli porušené ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby, avšak len v prekluzívnej lehote troch mesiacov odo dňa príklepu - výnimky sú stanovené v § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách.

Z vykonaného dokazovania považoval súd za preukázané, že dňa 18.09.2009 uzavreli odporca v rade 1/ ako navrhovateľ dražby a odporca v rade 2/ ako dražobník zmluvu o vykonaní dobrovoľnej dražby, a to nehnuteľností vedených Okresným úradom Brezno - odbor katastrálny (predtým Správou katastra Brezno) pre kat. úz. U. na LV č. XXXX ako parcela CKN č. XXX - zastavané plochy a nádvorcia o výmere XXX m², parcela CKN č. XXX - záhrady o výmere XXX m² a rodinný dom súpisné číslo XXX postavený na parcele CKN č. XXX, ktorých vlastníckmi boli navrhovateľia. Dôvodom podania návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bola skutočnosť, že odporca v rade 1/ ako záložný veriteľ dňa 11.03.2009 odstúpil od zmluvy o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere zo dňa XX.XX.XXXX, ktorú uzavrel s navrhovateľmi z dôvodu neplnenia povinností zo strany navrhovateľov. Dlžná suma k 22.06.2009 predstavovala sumu 11.543,16 Eur s príslušenstvom. Oznámenie o začatí výkonu záložného práva bolo doručené navrhovateľom dňa 30.04.2009. Na základe objednávky odporcu v rade 2/ vypracoval znalec Z.. J. D. dňa 19.08.2009 znalecký posudok č. XX/XXXX. Predmetný znalecký posudok ako aj oznámenie o dražbe bolo navrhovateľom zasielané v tom istom čase na adresu trvalého pobytu, ako aj na adresu U. XXX. Z uvedených listinných dokladov si navrhovateľka v rade 2/ prevzala oznámenie o dražbe, navrhovateľ v rade 1/ si neprevzal žiadnu z písomností. Ako vyplýva zo zápisnice o priebehu dobrovoľnej dražby, táto sa mala konať dňa 11.11.2009 o 11.30 hod. v F. R. vo M.. Do začiatku dražby nebola zložená dražobná zábezpeka, a teda nikto neurobil ani najnižšie podanie, preto bola dražba vyhlásená na neúspešnú. Predmetná zápisnica bola navrhovateľom doručovaná, pričom si ju prevzala iba navrhovateľka v rade 2/.

Následne dňa 26.11.2009 bola medzi odporcom v rade 1/ a odporcom v rade 2/ uzavretá zmluva o vykonaní opakovanej dražby, v ktorej sa dražobník a navrhovateľ dohodli, že najnižším podaním bude suma vo výške 12.550,-Eur.

Oznámenie o opakovanej dražbe bolo navrhovateľom zasielané s tým, že si ho opätovne prevzala iba navrhovateľka v rade 2/. V predmetnom oznámení bolo presne uvedené miesto a čas konania dražby, predmet dražby, jeho opis, práva a záväzky viaznuce na predmete dražby, všeobecná cena predmetu dražby určená podľa znaleckého posudku, číslo znaleckého posudku, meno znalca, výška najnižšieho podania, minimálneho prihodenia a údaje ohľadom dražobnej zábezpeky.

Dňa XX.XX.XXXX. o 12.30 hod. v F. v U. bola vykonaná opakovaná dražba, ktorej sa zúčastnili vydražiteľka a ako verejnosť aj navrhovateľia v rade 1/, v rade 2/ a ich splnomocnený zástupca. O priebehu a výsledku dražby bola notárkou H.. W. O. so sídlom Notárskeho úradu Žilina, Ul. 1.mája 5 spísaná notárska zápisnica N XXX/XXXX, Nz XXXXX/XXXX, NCRIs XXXXX/XXXX. Z odpisu notárskej zápisnice - osvedčenia o priebehu opakovanej dobrovoľnej dražby je zrejmé, že na opakovanej dražbe sa zúčastnila jedna účastníčka dražby, ktorá zložila dražobnú zábezpeku. Dražbu otvoril vyvolaním licitátor, ktorý označil a opísal predmet dražby, oboznámil prítomných so zistenou cenou predmetu dražby a s tým, že na predmete dražby viaznu práva a záväzky (zapísané v časti "C" listu vlastníctva - exekučný príkaz č. EX 13/09-29 zo dňa 14.04.2009 súdnej exekútorky H.. G. U., zapísané do KN dňa 17.04.2009 a záložné právo zo zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok č. V XXX/XX v prospech Prvej stavebnej sporiteľne a.s. (odporcu v rade 1/). V informatívnych poznámkach v časti "B" listu vlastníctva je zapísané začatie výkonu záložného práva v prospech Prvej stavebnej

sporiteľne, a.s. predajom zálohu na dražbe, upovedomenie o spôsobe exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. EX 13/09-20 zo dňa 31.03.2009 súdnej exekútorke H.. G. U., do KN zapísané dňa 08.03.2009, upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie na nehnuteľnosti EX 454/2009 zo dňa 21.01.2010 súdneho exekútora H.. W. U., do KN zapísané dňa 26.01.2010). Licitátor oboznámil, že udelením príklepu vlastnícke právo prechádza na vydražiteľa a prechodom vlastníckeho práva zanikajú ostatné záložné práva v poradí za záložným veriteľom vykonávajúcim záložné právo. Následne licitátor oboznámil prítomných so zistenou cenou predmetu dražby 25.100,-Eur, s najnižším podaním 12.550,-Eur, s minimálnym prihodením 500,-Eur a s výškou dražobnej zábezpeky 2.500,-Eur. Vyhlásil najnižšie podanie vo výške 12.550,-Eur, na ktoré reagovala prítomná účastníčka dražby a vyslovila súhlas so sumou. Vzhľadom na to, že vyššie podanie urobené nebolo, licitátor po tretej výzve vykonal príklep účastníčke dražby - odporcyni v rade 3/. Tým bol priebeh dražby o 12.40 hod. ukončený, pričom na záver notárka osvedčila priebeh dražby.

Navrhovatelia vo svojom návrhu uviedli, že odporca v rade 2/ porušil svoje povinnosti, pretože neuverejnil oznámenie o dražbe v periodickej tlači. Odporca v rade 2/ však preukázal, že ako dražba, tak aj opakovaná dražba boli inzerované v periodickej tlači - týždenníku BYSTRICKO-BREZNIANSKO, registrovanom na ministerstve kultúry SR pod č. P. XXXX/XX, ktorá tlač má pôsobnosť väčšiu ako je územie obce Beňuš, čím bolo naplnené ustanovenie § 11 ods. 4 zákona o dobrovoľných dražbách, že oznámenie o dražbe musí byť zverejnené aj v periodickej tlači s pôsobnosťou minimálne pre obec na území, v ktorej sa predmet dražby nachádza.

Zároveň mal súd za preukázané, že odporca v rade 2/ zabezpečil označenie predmetu dražby v súlade s § 11 ods. 5 zákona o dobrovoľných dražbách, čo je jednorazovou povinnosťou dražobníka. Pokiaľ si dražobník splní svoju povinnosť a predmet dražby označí, zákon mu neukladá povinnosť kontrolovať, či označenie je aj riadne zachované a rovnako nemá povinnosť obnovovať takéto označenie v prípade, ak ho niekto odstráni. To, že nehnuteľnosť ako predmet dražby bola označená, odporca v rade 2/ preukázal výsluchom svedka J.. J. G., spolupracovníka Realitnej spoločnosti LUX Banská Bystrica, ktorá spolupracuje na základe mandátnej zmluvy s dražobnou spoločnosťou LICITOR group, a.s. ako aj fotodokumentáciou, ktorú priložil do spisu.

Ohľadom námietky, že znalecký posudok bol v čase konania opakovanej dražby starší ako šesť mesiacov, čím malo byť porušené ustanovenie § 12 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách, súd poukazuje na § 22 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách. Keďže v tomto prípade išlo o opakovanú dražbu, pokiaľ znalecký posudok nie je starší ako jeden rok, nemusí dražobník zabezpečovať nový odhad predmetu dražby. Opakovaná dražba sa konala dňa 23.04.2010 a znalecký posudok bol vypracovaný dňa 19.08.2009, preto nedošlo k porušeniu zákona ani v tomto prípade. Znalecký posudok vyhotovený na účely dražby v tomto smere spĺňal podmienky na vykonanie dražby stanovené zákonom. Tiež odporca v rade 2/ neporušil podmienku stanovenú v § 12 ods. 4 zákona o dobrovoľných dražbách., pretože znalecký posudok bol navrhovateľom v rade 1/ a v rade 2/ doručovaný, čo súd mal preukázané obsahom dražobného spisu, ktorého súčasťou sú listinné zásielky so znaleckým posudkom č. XX/XXXX pre navrhovateľov v rade 1/ a v rade 2/ doručované na adresu U., M. U. X. Zásielky sa vrátili ako nedoručené dňa 13.10.2009 s poznámkou poštového doručovateľa "adresát neznámy". Z rovnakej adresy, ale aj z adresy U. XXX, boli vrátené odporcovi v rade 2/ aj ďalšie zásielky zasielané navrhovateľom v rade 1/ a v rade 2/ resp. tieto zásielky si preberala iba navrhovateľka v rade 2/. Pritom navrhovatelia mali vedomosť o pripravovaných dražbách, na ktorých sa aj zúčastnili a vlastným pričinením zmarili možnosť oboznámiť sa s cenou draženej nehnuteľnosti podľa znaleckého posudku. Cenu určenú v znaleckom posudku mali možnosť zistiť z oznámenia o dražbe a oznámenia o opakovanej dražbe. Táto skutočnosť nemôže byť dôvodom neplatnosti dražby.

Súd sa zaoberal aj námietkou rozdielnej ceny určenej v znaleckom posudku Z.. G. vypracovanom pre účely poskytnutia úveru a v znaleckom posudku Z.. D. vypracovanom pre účely dobrovoľnej dražby. Za týmto účelom bol v konaní ako svedok vypočutý Z.. G., ktorý vo svojej výpovedi uviedol, že dňa 11.11.2007 obhliadol a zameral predmetné nehnuteľnosti a stanovil všeobecnú cenu samostatne rodinného domu (1.117.573,52 Sk), garáže (23.318,45 Sk), oplotenia - čelá (50.259,52 Sk), vonkajších úprav, vodovodnej prípojky (11.421,02 Sk), kanalizačnej prípojky (6.120,39 Sk), prípojky elektriny (1.616,91 Sk) a nepriepustnej žumpy (9.453,04 Sk), spolu vo výške 1.275.944,46 Sk, zaokrúhlene 43.152,09 Eur (1.300.000,-Sk), pričom koeficienty polohovej diferenciácie vyberal podľa skutočnosti. Zároveň pripustil, že v prípade, že by starostlivosť o nehnuteľnosť bola minimálna alebo by boli

spôsobené nejaké škody na nehnuteľnosti, mohla by sa zmeniť cena nehnuteľnosti medzi obdobím roku 2007 a obdobím roku 2009 dosť radikálne. Tiež potvrdil, že situácia na trhu s nehnuteľnosťami v roku 2007 bola iná ako v roku 2009, pretože po roku 2007, najmä v roku 2008, začala cena nehnuteľností klesať a pokles sa nezastavil. Predmetná dražená nehnuteľnosť sa nachádza v lokalite, kde je znížený záujem o kúpu nehnuteľností a ponuka a dopyt sú približne na rovnakej úrovni. Svedok po nahliadnutí do znaleckého posudku Z.. J. D. uviedol, že rozdiel medzi jeho posudkom z roku 2007 a posudkom Z.. J. D. je v koeficiente polohovej diferenciacie, čo ovplyvnilo východiskovú hodnotu všetkých nehnuteľností. Jedná sa o koeficient vzhľadom na čas a ekonomickú situáciu v štáte resp. na trhu s nehnuteľnosťami. Pripustil, že keby oceňoval on sám nehnuteľnosť v roku 2009 stanovená cena by bola nižšia ako v roku 2007. Súd porovnal obsah oboch znaleckých posudkov. Sú v nich uvádzané rovnaké prvky vybavenia rodinného domu, čím má súd za to, že sa nepreukázali tvrdenia navrhovateľov o zrekonštruovaní a zhodnotení nehnuteľnosti z úveru poskytnutého odporcom v rade 1/. V oboch znaleckých posudkoch bolo uvedené kompletne vybavenie kúpeľne, pozostávajúce z plastovej rohovej vane, umývadla, pákovej batérie, splachovacieho záchodu a obkladu vo výške 135 cm, ako aj keramickej dlažby. Podlahy v ostatných miestnostiach boli drevené. Drenáž okolo domu v roku 2007 urobená nebola, avšak boli už vybudované drevené schody. Tieto skutočnosti súd zisťoval pre objektívne preukázanie tvrdení navrhovateľov o zhodnotení nehnuteľnosti z finančných prostriedkov stavebného úveru od odporcu v rade 1/. Podľa názoru súdu znalec vo svojom posudku pre účely dražby reálne určil hodnotu predmetu dražby. O tom, že za vyššiu hodnotu nebol nikto ochotný predmet dražby kúpiť, svedčí aj skutočnosť, že nehnuteľnosti boli vydražené až v opakovanej dražbe, pričom medzi jednotlivými dražbami bol časový rozdiel približne 5 mesiacov. Cena bola určená objektívne, na základe stretnutia dopytu a ponuky na relevantnom realitnom trhu. Za iných okolností by bolo záložnému veriteľovi znemožnené úspešne realizovať jeho záložné právo, pretože za cenu uvedenú navrhovateľmi, ktorí mienili akceptovať len cenu určenú pre účely úveru, nebolo možné v danej lokalite predať ani nehnuteľnosti, ktoré majú aj vyšší technický štandard a vyšší štandard vnútorného vybavenia. V konaní tak navrhovatelia nepreukázali a ani súd nezistil, žeby znalecký posudok pre účely dražby nespĺňal zákonom stanovené náležitosti. Taktiež navrhovatelia nepreukázali, že nesprávnosť resp. neodobornosť znaleckého posudku spočíva v nesprávne použitej metóde na ohodnotenie nehnuteľnosti alebo v zle urobenom výpočte ceny. K ich námietke, že cena určená znalcom v roku 2009 bola podstatne nižšia ako v roku 2007 súd uvádza, že v priebehu týchto rokov došlo k prudkému poklesu cien nehnuteľností na realitnom trhu, čo potvrdil aj svedok, ktorý vypracoval znalecký posudok v roku 2007 a taktiež, že znalecký posudok v roku 2007 bol vyhotovovaný na účely poskytnutia hypotekárneho úveru, čo mohlo mať tiež vplyv na ohodnotenie nehnuteľnosti. Súd má za to, že určenie výšky ceny draženej nehnuteľnosti nemôže mať za následok neplatnosť dražby. Zákon o dobrovoľných dražbách neupravuje možnosť súdu v konaní o určení neplatnosti dražby preskúmať ocenenie nehnuteľností resp. predmetu dražby. Podľa zákonných ustanovení, dražbou nedochádza k prevodu vlastníckeho práva a vydražiteľ neodvodzuje svoje právo od predchádzajúceho vlastníka. Preto si voči nemu nemôže ani uplatňovať nároky za prípadné vady, zľavu z ceny a pod. Istota nadobudnutia vlastníctva draženého predmetu je pre vydražiteľa vzhľadom na možnosť namietať neplatnosť dražby nižšia, pretože po udelení príklepu a zaplatení ceny dosiahnutej vydražením je ešte zákonom daná možnosť v lehote 3 mesiacov podať žalobu o neplatnosť dražby, ktorá trojmesačná lehota sa predlžuje v prípade súdneho sporu až do jeho skončenia, čo môže trvať aj dlhšie časové obdobie. Táto neistota sa odráža aj v cene predmetu dražby ako aj v prípadnom nezájume potencionálnych vydražiteľov. Cena draženej nehnuteľnosti môže byť aj vyššia ako je cena uvedená v znaleckom posudku, ale môže k tomu dôjsť iba v prípade, že o dražbu nehnuteľnosť by malo záujem viac osôb, ktoré by zvyšovali ponuku. V tomto prípade sa táto skutočnosť nepreukázala. V prvom kole dražby sa neprihlásil žiadny záujemca a v opakovanej dražbe sa prihlásila iba jedna záujemkyňa.

Po preštudovaní dražobného spisu považoval súd za preukázané, že odporca v rade 2/ ako dražobník nezaslal oznámenie o dražbe príslušnej správe katastra na vyznačenie poznámky. Podľa § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách, ak boli porušené ustanovenia zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Ako vyplýva zo znenia zákona, musí ísť o také porušenie zákona, ktoré by sa, v tomto konkrétnom prípade, dotklo práv navrhovateľov, nepostačuje akékoľvek porušenie zákona. Pochybenie odporcu v rade 2/ nemohlo spôsobiť žiadnu skutočnú ujmu na majetku navrhovateľom a už vôbec nie do takej miery, aby súd vyhlásil dražbu z tohto dôvodu za neplatnú.

Vzhľadom na všetky vyššie uvedené skutočnosti súd návrh v celom rozsahu zamietol.

O trovách konania rozhodol súd podľa § 142 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku. Odporcovia v rade 1/ a v rade 3/ si náhradu trov konania neuplatnili, preto im ju súd nepriznal, aj keď boli v konaní úspešní. Odporca v rade 2/ si uplatnil náhradu trov konania spolu vo výške 243,39 Eur pozostávajúcu z trov právneho zastúpenia vo výške 69,91 Eur a cestovných náhrad vo výške 173,48 Eur. Pokiaľ si odporca v rade 2/ uplatnil aj trovy pôvodného konania vedeného pod sp.zn. 5C/215/2010, tieto súd nepriznal vzhľadom na to, že si ich v pôvodnom konaní ani vo vyčíslení v tomto súdnom konaní nevyčísli. Súd odporcovi v rade 2/ nepriznal ani trovy právneho zastúpenia vzhľadom na to, že pojednávanie, na ktorom sa zúčastnil právny zástupca odporcu v rade 2/ muselo byť odročené z dôvodu na strane odporcu v rade 2/. Súdom mu bola uložená povinnosť, aby doložil dražobný spis, pričom do dňa pojednávania (02.12.2014) spis súdu nebol predložený a z tohto dôvodu bolo predmetné pojednávanie odročené. Súd má za to, že nešlo o účelne vynaložené trovy konania, preto ich odporcovi v rade 2/ nepriznal. Priznal mu však cestovné náhrady spolu vo výške 173,48 Eur (Žilina - Brezno a späť dňa 28.10.2014 (300 km pri spotrebe 8,7 l/ 100 km a cene PHM 1,25 Eur/1 l a základnej náhrade za používanie cestných motorových vozidiel 0,183 Eur/1 km) a dňa 09.01.2015 (300 km pri spotrebe 8,7 l/ 100 km a cene PHM 1,19 Eur/1 l a základnej náhrade za používanie cestných motorových vozidiel 0,183 Eur/1 km) podľa § 7 zákona č. 283/2002 Z.z. a zaviazal navrhovateľov v rade 1/ a v rade 2/ na ich úhradu spoločne a nerozdielne.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia, prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Banskej Bystrici

V odvolaní okrem náležitostí v zmysle § 42 ods. 3 a 79 ods. 1 OSP, musí byť uvedené, proti ktorému súdu a 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 uvedených v § 221 ods. 1 O.s.p.,
- 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 OSP),
- rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá právoplatné a vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na súdny výkon rozhodnutia alebo návrh na vykonanie exekúcie podľa Zákona č. 233/1995 Z.z. (Exekučný poriadok).