

Súd: Okresný súd Martin  
Spisová značka: 15C/41/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5714202348  
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 03. 2015  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Miriam Štillová  
ECLI: ECLI:SK:OSMT:2015:5714202348.7

## Rozhodnutie

Okresný súd Martin pred samosudkyňou JUDr. Miriam Štillovou v právnej veci žalobcu v rade 1/ JUDr. Gabriela Bírošová, Moyzesova 939/46, 010 01 Žilina, správca konkurznej podstaty úpadcu: K.. L. F. N., L. Y. T. F. XXX/X, XXX XX M., K.I.: XXXXXXXX, W.. XX.X.XXXX, F. F. XXX/X, XXX XX M., žalobca v rade 2/ Y. E. F., C.. T.Á., W.. XX.X.XXXX, F. F. XXX/X, XXX XX M. T. Ž. U. C. 1/ Slovenská sporiteľňa, a.s. Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, právne zastúpená Advokátska kancelária Mária Grochová a partneri s.r.o. so sídlom Garbiarska 5, 040 01 Košice, IČO: 36 863 017, žalovaný v rade 2/ Platíť sa oplatí s.r.o. so sídlom Košická 56, 821 08 Bratislava, IČO: 45 684 618, žalovaný v rade 3/ R. S., W.. X.X.XXXX, F. V. Q. XXXX/XX, XXX XX Y., Ž. U. C. 4/ X. S., C.. U., W.. XX.XX.XXXX, F. V. Q. XXXX/XX, XXX XX Y., zastúpená splnomocneným zástupcom- žalovaným v rade 3/ o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby takto

### rozhodol:

I. Žaloba sa zamieťa.

II. O trovách konania bude rozhodnuté samostatným uznesením do 30 dní od právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

### odôvodnenie:

Žalobcovia v rade 1/, 2/ sa návrhom doručeným súdu 26.2.2014 domáhali určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby. V odôvodnení žaloby uviedli, že notárskou zápisnicou č. N 1884/2013, Nz 45968/2013, NCRIs 47009/2013 zo dňa 27.11.2013 bolo osvedčené vykonanie dobrovoľnej dražby konanej dňa 27.11.2013 v reštaurácii VIX, Sládkovičova 164/3, Žilina, kde ako navrhovateľ dobrovoľnej dražby vystupovala Slovenská sporiteľňa, a.s., ako dražobník spoločnosť Platíť sa oplatí s.r.o. a predmetom dobrovoľnej dražby bol súbor vecí - nehnuteľnosti vedených na Okresnom úrade Martin, katastrálny odbor, k.ú. Priekopa, zapísaných na LV č. XXXX E. XXXX. Výlučným vlastníkom predmetu dobrovoľnej dražby zapísaného na LV č. XXXX bol žalobca v rade 1/ a podielovými spoluvlastníkmi predmetu dobrovoľnej dražby zapísaného na LV č. XXXX boli žalobcovia v rade 1/ a 2/ každý v ideálnej 1. Žalobcovia v rade 1/ a 2/ poukázali na ust. § 12 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z. podľa ktorého musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom, ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako 6 mesiacov. Žalobcovia v rade 1/, 2/ uviedli, že v súvislosti s výkonom záložného práva formou dobrovoľnej dražby zadal dražobník spoločnosť Platíť sa oplatí s.r.o. objednávku Ing. Jaroslavovi Novákovi, znalcovi z odboru stavebníctva, odvetvia - odhad hodnoty nehnuteľnosti na vypracovanie znaleckého posudku vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - predajňa súp. č. 5369 na prac. č. 3091/3, pozemky parc. č. XXXX/X, X, X, X, XXXX/X v k. ú. Priekopa, okr. Martin. Znalec Ing. Jaroslav Novák dňa 11.9.2013 pod č. XXX/XXXX vypracoval znalecký posudok, v ktorom stanovil všeobecnú hodnotu predmetných nehnuteľností na sumu 75 100 eur, čo je diametrálne nižšia hodnota ako bola stanovená v iných znaleckých posudkoch, ktoré si dal vypracovať žalobca v rade 1/. Napr. v roku 2009 znalec ohodnotil predmetné nehnuteľnosti na sumu 117 000 eur a v roku 2014 na sumu 148 000 eur. V tejto súvislosti žalobca v rade 1/ vykonal vlastné šetrenie aj u iných osôb, bývajúcich v tej istej lokalite a zistil, že cena pozemku v sledovanom období je niekoľkonásobne vyššia, ako stanovil znalec Ing. Jaroslav

Novák. Podľa žalobcu v rade 1/ z formálneho hľadiska znalecký posudok Ing. Jaroslava Nováka vykazuje vážne účelové nedostatky, ako po formálnej, tak aj po metodickej stránke. Zároveň v ďalšom poukázal, aké vidí nedostatky po formálnej a metodickej stránke predmetného znaleckého posudku. Zároveň skonštatoval, že boli závažné pochybenia znalca pri vypracovaní znaleckého posudku, ktoré majú pre dobrovoľnú dražbu rozhodujúci vplyv na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností a majú za to, že v znaleckom posudku, ktorý bol podkladom pre vykonanie dobrovoľnej dražby nebola stanovená cena obvyklá v mieste a čase konania dražby. V ďalšom poukázali žalobcovia v rade 1/ a 2/ na § 18 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách, pri ktorom uviedli, že v oznámení o dobrovoľnej dražbe, ktoré tvorí neoddeliteľnú súčasť notárskej zápisnice je ako predmet dražby uvedený súbor vecí, nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX, kde je uvedený spoluvlastnícky podiel 1/1, ďalej nehnuteľnosti zapísaných na LV č. XXXX, kde je tiež uvedený spoluvlastnícky podiel 1/1. Tieto údaje neboli do dňa vykonania dobrovoľnej dražby žiadnym dodatkom zmenené, a to i napriek tomu, že žalobkyňa v rade 2/ namietala spoluvlastnícky podiel pri nehnuteľnostiach zapísaných na LV č. XXXX, pri ktorých je jej spoluvlastnícky podiel predstavoval ideálnu 1, čo bolo zrejme aj z výpisu katastra nehnuteľností zo dňa 7.11.2013. Napriek tomu, že dražobník žiadnym spôsobom nezmenil údaje v oznámení o dobrovoľnej dražbe, predmetom dražby bol aj spoluvlastnícky podiel žalobkyne v rade 2/, a to bez akejkoľvek možnosti využiť jej zákonné predkupné právo, ako právo spoluvlastníka nehnuteľnosti. Podľa žalobcu uvedenými pochybeniami a porušením zákona o dobrovoľných dražbách došlo k zväžanému porušeniu ich vlastníckych práv, neprimeranému zníženiu vyvolávacej ceny stanovenej znaleckým posudkom, čím boli ukrátení na výške výťažku z predaja nehnuteľností a z tohto dôvodu žiadajú určiť, že predmetná dobrovoľná dražba je neplatná.

Podaním doručeným súdu 6.5.2014 ( č. I. 35) zaslali do konania vyjadrenie žalovaní v rade 3/ a 4, ktorí uviedli, že neuznávajú nárok uplatnený v návrhu v celom rozsahu. Zúčastnili sa 27.11.2013 dobrovoľnej dražby s tým, že poukázali na to, že nehnuteľnosti sa nachádzajú na ul. Kolónia Hviezda, na ktorej už bývajú 25 rokov. Pôvodne táto nehnuteľnosť im slúžila ako obchod a pohostinstvo, no v posledných rokoch tento objekt bol znečistený, zasypaný neporiadkom, parkovali tam samé staré, rozsypané kamióny. Viacerí obyvatelia uvedenej lokality sa už dlhšie nemohli pozeráť na tento neporiadok. Nakoľko ich nehnuteľnosť bola veľmi znehodnocovaná, nakoľko sú vlastníkami parcely reg. „C“ pod parc. č. XXXX/X, V..ú. Priekopa, ktorá susedí s týmto objektom, rozhodli s túto parcelu predat'. Štyri roky sa uvedenú parcelu pokúšali predat'. Oslovili viaceré realitné spoločnosti. Hodnotu za predaj v roku 2013 bola stanovená na 25 eur/m<sup>2</sup>. Do dnešného dňa nebol o predmetnú nehnuteľnosť žiaden záujem, o čom vedel aj žalobca v rade 1/. Preto sú prekvapení žalovaní v rade 3/, 4/, za koľko v návrhu označil predaj pozemkov za m<sup>2</sup>. Poukázali na to, že keď sa dozvedeli o exekúciách na žalobcu v rade 1/ a o tom, že tieto nehnuteľnosti budú predmetom dražby, tak sa rozhodli, že sa pokúsia o kúpu týchto pozemkov a zamedzia ďalšiemu znehodnocovaniu ich pozemku. Na dražbe sa zúčastnili dvaja účastníci a o tento objekt nebol žiaden záujem. Do poslednej minúty sa čakalo, či žalobca v rade 1/ nevyplatí svoje podlžnosti a nezíska svoje vlastníctvo späť, keď tvrdí, že bola stanovená nízka hodnota za m<sup>2</sup>. Taktiež bývalá manželka p. F., teda žalobkyňa v rade 2/ sa mohla zúčastniť tejto dražby a uplatniť si nárok na prednostnú kúpu, alebo žalobcovia mohli aspoň namietat' voči dražobnej spoločnosti, že nesúhlasia s vyhotoveným znaleckým posudkom. Zároveň žalovaní v rade 3/ a 4/ uviedli, že netušia, prečo žalobca v rade 1/ žiada vrátiť nehnuteľnosti späť. Zároveň súčasťou podania bola aj fotodokumentácia predmetu dražby po jeho vydražení a v súčasnosti, aby súd mohol posúdiť, ako vyzeral predmetný objekt.

Podaním doručeným súdu 13.5.2014 sa vyjadril v konaní žalovaný v rade 2/, ktorý v predmetnej dražbe vystupoval ak dražiteľ. Uviedol, že považuje návrh v celom rozsahu za nedôvodný, žiada, aby ho súd zamietol. Poukázal na to, že Znalecký posudok č. XXX/XXXX bol vypracovaný v súlade s príslušnými právnymi predpismi. Ust. § 12 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách ustanovuje povinnosť vykonať ohodnotenie predmetu dražby vypracovaním znaleckého posudku, ktorý podľa žalovaného v rade 2/ v prejedávanom prípade bol vypracovaný v súlade so zákonom č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a predkladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov a vyhláškou Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a ako taký spĺňa podmienku v ust. § 12 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách. Zároveň žalovaný v rade 2/ zhrnul vo svojom vyjadrení stanovisko znalca k jednotlivým námietkam, ktoré vyjadril žalobca v rade 1/ v podanej žalobe. K meritu veci ďalej uviedol, že pri speňažovaní nehnuteľnosti prostredníctvom dobrovoľnej dražby cena dosiahnutá dražbou nie je priamo závislá na všeobecnej hodnote predmetu dražby, určenej znaleckým posudkom. V prípade, ak je dobrovoľná dražba pripravená dražobníkom v súlade so zákonom o dobrovoľných dražbách a informácie o dražbe sú zverejnené zákonom vyžadovaným spôsobom, určuje reálnu trhovú

cenu predmetu dražby, bez ohľadu na hodnotu určenú znalcom, skutočne prejavovaný záujem a dopyt po predmete dražby v čase jej konania. Žalovaný v rade 2/ taktiež poukázal na skutočnosť, že na predmetnej dražbe sa zúčastnili dvaja účastníci dražby, a to žalovaný v rade 3/ a pán. Y. C.. Záverom teda žalovaný v rade 3/ zhrnul a poukázal na odôvodnenia iných súdnych rozhodnutí, že pre určenie neplatnosti dražby nie je podstatná výška ceny určená znaleckým posudkom, ale iba skutočnosť, či bol na ohodnotenie predmetu dražby vypracovaný znalecký posudok, vypracovaný príslušným znalcom, či nebol inak porušený zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách. Zzákon o dobrovoľných dražbám s účinnosťou ku dňu vykonania predmetnej dražby neukladal dražobníkovi povinnosť vypracovať ďalší znalecký posudok pre ohodnotenie predmetu dražby v prípade, ak existujú iné znalecké posudky na všeobecnú hodnotu predmetu dražby, a to ani v prípade, že sa všeobecné hodnoty uvedené v týchto znaleckých posudkoch líšia. V ďalšom uviedol, že žalobcovia v žalobe namietajú nesplnenie povinností žalovaného v rade 2/ v súvislosti s oznámením o predmetnej dražbe. V tomto smere poukázal na tú skutočnosť, že žalobkyni v rade 2/ bolo preukázateľne zaslané, aj doručené oznámenie o dražbe. Žalobkyni v rade 2/ nič nebránilo uplatniť svoje predkupné právo na predmetnej dražbe v súlade s § 20 ods. 9 zákona o dobrovoľnej dražbe. Zároveň poukázal na to, že v oznámení o dražbe boli uvedené z jeho strany všetky náležitosti, ktoré vyžaduje § 17 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách a údaj o vlastníkovi alebo o spoluvlastníkoch predmetu dražby nie je povinnou súčasťou oznámenia o dražbe, a preto nemal žalovaný v rade 2/ právnu povinnosť zverejňovať zmenu oznámenia o dražbe, v prípade rozdelenia vlastníctva predmetu dražby na podielové spoluvlastníctvo žalobcov. Údaj o spoluvlastníckom podiele 1/1 v oznámení o dražbe slúžil iba pre informáciu záujemcov o predmet dražby, ktorí tak boli informovaní, že v prípade udelenia príklepu nadobudnú predmet dražby v celosti.

Podaním doručeným súdu 3.6.2014 ( č.l. 80) oznámila správkyňa konkurznej podstaty, že bol vyhlásený konkurz na úpadcu K.. L.C. F. - N. s miestom podnikania F. XXX/X, XXX XX M., K.: XXXXXXXXX a zároveň vyslovila súhlas pokračovať v konaní č. 15C/41/2014 odpoveďou zo dňa 18.6.2014 ( č.l. 93). Súd uvádza, že bol vyhlásený konkurz žalobcu v rade 1/ ako na fyzickú osobu, živnostníka, teda žalobcu v rade 1/, ktorý zodpovedá ako fyzická osoba za všetky záväzky a pohľadávky celým svojim majetkom. Nehnutelnosti, ktoré boli predmetom dražby predstavovali majetok podliehajúci konkurzu. Z tohto dôvodu v súlade so zákonom o konkurze a vyrovnaní vstúpil do konania správca konkurznej podstaty na strane žalobcu v rade 1, ktorý súdu podaním doručeným 23.6.2014 ( č. l. 93) oznámil, že bude pokračovať v konaní.

Súd vo veci vykonal pojednávanie dňa 6.3.2015, na ktorom žalobca v rade 1/ trval na podanej žalobe, nové skutočnosti neuviedol. Rovnako žalovaný v rade 1/ žiadal žalobu v celom rozsahu zamietnuť s tým, že sa stotožnil so skutkovou a právnou argumentáciou, ktorú v písomnom vyjadrení uviedol žalovaný v rade 2/. Žalovaný v rade 2/ trval na skutočnostiach, ktoré uviedol v písomnom vyjadrení, ako aj žalovaný v rade 3/, ktorý bol zároveň splnomocneným zástupcom žalovaného v rade 3/. Súd pojednávanie vo veci odročil za účelom vyhlásenia rozsudku na deň 27.3.2015.

Súd vo veci vykonal dokazovanie oboznámením sa s listinnými dôkazmi, ktoré boli doložené v súdnom spise, vylúchom účastníkov konania a dospel k týmto skutkovým zisteniam:

Z oznámenia o dobrovoľnej dražby DD PSO312/2013 zo dňa 22.10.2013( č. l. 14) zistil, že dražobníkom bola spoločnosť Platíť sa oplatí, s.r.o., teda žalovaný v rade 2/, navrhovateľom dražby bola Slovenská sporiteľňa, a.s., teda žalovaný v rade 1/, dátum konania dražby bol určený na 27.11.2013 s tým, že zároveň predmet dražby bol označený ako súbor vecí, a to nehnuteľnosti nachádzajúce sa na LV č. XXXX, okres Martin, obec Martin, k.ú. Priekopa, kde išlo o predajňu, súp. č. 5369, parc. č. 3091/3, ďalej išlo o nehnuteľnosti na LV č.XXXX, okres Martin, obec Martin, k.ú. Priekopa, ako parcely registra „C“ pod parc. č. XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X s tým, že bol uvedený pri týchto nehnuteľnostiach spoluvlastnícky podiel v 1/1. V rámci tejto dobrovoľnej dražby navrhovateľom dražby bol žalovaný v rade 1/ z dôvodu, že si uplatnil záložné právo, ktorá bolo zavkladovaná pod č. U. XXXX/XX A. H. XX.XX.XXXX a rovnako realizácia záložného práva, ktoré bolo zavkladovaná, čo sa týka LV č. XXXX T. U. zo dňa 2.11.2009, čo vyplynulo z č.l. 16 súdneho spisu. Ďalej z oznámenia o dobrovoľnej dražbe súd zistil, že v nej bol uvedený znalecký posudok č. XXX/XXXX vypracovaný znalcom Ing. Novákom Jaroslavom, vyhotovený 11.9.2013, kde všeobecná cena odhadu bola stanovená na 75 100 eur, ktorá bola zároveň bola určená aj ako najnižšie podanie a minimálne prihodenie bolo 300 eur, dražobná zábezpeka bola 8000 eur.

Súd ďalej zistil z poverenia zo dňa 30.12.2011 ( č. I. 19), že žalovaný v rade 2/ splnomocnil Igora Sýkoru, aby ho zastupoval na všetkých dobrovoľných dražbách v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z. a boli vymenované všetky úkony, ktoré mohol vykonávať v mene žalovaného v rade 2/, ako aj podpisovanie všetkých právnych úkonov v mene žalovaného v rade 2/.

Z listinného dôkazu -Notárskej zápisnice N XXXX/XXXX W. XXXXX/XXXX, W. XXXXX/XXXX zistil, že v nej bolo spísané osvedčenie o vykonaní dobrovoľnej dražby, bolo presne špecifikované, čo bolo predmetom dobrovoľnej dražby, kto bol licitátor, kto bol navrhovateľ, kto bol dražobníkom a kedy dobrovoľná dražba sa začala, t. j. 27.11.2013. Bolo uvedené, že vydražiteľom sa stal žalovaný v rade 3/ spolu so žalovanou v rade 4/, ako manželkou a cena, ktorá bola dosiahnutá vydražením bola 70 000 eur. Súd ďalej z čiastočného výpisu z LV č. 2914 vyhotoveného dňa 7.11.2013 ( č.l. 8) zistil, že žalobkyňa v rade 2/ mala spoluvlastnícky podiel 1 k nehnuteľnostiam, a to parc. reg. „C“ pod parc. č. XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X. Súd zistil, že žalobkyňa v rade 2/ podala na Správu katastra Martin žiadosť dňa 18.9.2013 o zápis do katastra nehnuteľností pri nehnuteľnostiach zapísaných na LV XXXX z dôvodu rozvodu manželstva. Ďalej súd zistil, že žalobkyňa v rade 2/ listom zo dňa 25.11.2013 ( č. I. 6) oznámila žalovanému v rade 2/ ako dražobníkovi, že údaje uvedené na oznámení o dobrovoľnej dražbe, ktorá sa má konať 27.11.2013, sú nesprávne, keďže je na nich uvedená ako bezpodielová spoluvlastníčka predmetných nehnuteľností. Zároveň oznámila, že je podielový spoluvlastník na týchto nehnuteľnostiach v podiele 1 a zaslala ako prílohu žiadosť o zápis do katastra.

Podľa § 12 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení účinnom v čase vykonania dražby ( ďalej len „ zákon o dobrovoľných dražbách“) dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik, jeho časť alebo o kultúrnu pamiatku alebo ak je vlastníkom predmetu dražby územný samosprávny celok alebo orgán štátnej správy, musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom, ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako 6 mesiacov. Znalec ohodnotí aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny.

Podľa § 12 ods. 4 zákona o dobrovoľných dražbách, ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, dražobník zašle vlastníkovi predmetu dražby znalecký posudok a to najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby.

Podľa § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách v prípade, ak boli porušené ust. 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 mal 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 o dobrovoľných dražbách účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby podľa ods. 2 sú: navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa ods. 2.

V zmysle citovaného ust. § 21 ods. 2, 4 bola podaná žaloba o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, ktorá sa mala konať dňa 27.11.2013, ktorej priebeh bol spísaný vo forme notárskej zápisnice v súlade s § 20 ods. 13 zákona o dobrovoľných dražbách. Žalobca v rade 1/ a 2/ mali za to, že boli porušené ustanovenia zákona o dobrovoľnej dražbe a z tohto dôvodu sa domáhali neplatnosti dražby. V konaní boli v súlade s ust. § 21 ods. 4 zákona o dobrovoľných dražbách označení ako žalovaní v rade 1/ Slovenská sporiteľňa, a.s., ktorá bola navrhovateľom dražby, ďalej v rade 2/ Platiť sa oplatí s.r.o., ktorá bola dražobníkom a žalovaní v rade 3/ a 4/, ktorí boli vydražiteľia a žalobcovia v rade 1/, 2/ boli predchádzajúci vlastníci a dotknuté osoby, ktoré tvrdili, že boli porušené ust. zákona o dobrovoľných dražbách. Čo sa týka lehoty troch mesiacov od príklepu, tak z notárskej zápisnice je zrejmé, že príklep bol udelený 27.11.2013 a udelením príklepu licitátora bola dobrovoľná dražba ukončená o 10.50 hod. 27.11.2013 ( č.l. 13). Žaloba bola podaná na súd 26.2.2014, čím bola zachovaná lehota troch mesiacov odo dňa príklepu.

Prvý dôvod, ktorý uvádzali žalobcovia v rade 1/ a 2/, že malo byť porušené ust. § 12 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách a mali za to, že znalec pri vypracovaní znaleckého posudku závažne

pochybil, nakoľko v znaleckom posudku, ktorý bol podkladom pre vykonanie dobrovoľnej dražby, nebola stanovená cena obvyklá v mieste a čase konania dražby. V konaní bolo preukázané a nebolo to ani spochybnené účastníkmi konania, že žalovaný v rade 2/, ako dražobník zaistil ohodnotenie predmetu dražby v súlade s § 12 ods. 1 prvá veta zákona o dobrovoľných dražbách, a to znalcom Ing. Jaroslavom Novákom, ktorý vypracoval znalecký posudok. Žalobcovia v rade 1/ a 2/ sa mali možnosť oboznámiť s cenou určenou znalcom, nakoľko v konaní pri znaleckom posudku nenamietali, že by im nebol doručený, alebo že by sa s ním nemohli oboznámiť. Tento bol vypracovaný v mesiaci september 2013 s tým, že cenu nenamietali žiadnym spôsobom. Súd má za to, že zákon o dobrovoľných dražbách ustanovuje povinnosť vykonať ohodnotenie predmetu dražby vypracovaním znaleckého posudku, čo sa v danom prejedávanom prípade aj stalo. Znalecký posudok vypracoval Ing. Jaroslav Novák pod č. XXX/XXXX, ktorý bol riadne zapísaný v zozname znalcom, vedenom Ministerstvom spravodlivosti SR.

Podľa § 2 písm. g) vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa za všeobecnú hodnotu majetku považuje výsledná objektizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže pri poctivom predaji, keď kupujúci a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou, obvykle vrátane s daňou z pridanej hodnoty.

Všeobecná hodnota určená znaleckým posudkom však neznamená, že sa určená hodnota veci za každým okolností aj zrealizuje, ako kúpna cena alebo cena dosiahnutá na dražbe. Pri speňažovaní nehnuteľností prostredníctvom dobrovoľnej dražby cena dosiahnutá dražbou nie je priamo závislá na všeobecnej hodnote predmetu dražby, určenej znaleckým posudkom. Verejná dražba podľa zákona č. 527/2002 Z.z. je miesto, kde sa stretnú ponuky všetkých záujemcov o predmet dražby a výsledkom dražby je určenie najvyššej ceny, za ktorú je predmet dražby v čase jej konania možné predáť. Všeobecná hodnota určená znaleckým posudkom slúži iba ako orientačná hodnota pre stanovenie najnižšieho podania navrhovateľom dražby s tým, že zákon o dobrovoľných dražbách neurčuje žiadne hranice pre výšku hodnoty predmetu dražby. V prípade, ak je dobrovoľná dražba pripravená dražobníkom v súlade so zákonom o dobrovoľných dražbách a informácie o dražbe sú zverejnené zákonom vyžadovaným spôsobom, určuje reálnu trhovú cenu predmetu dražby, bez ohľadu na hodnotu určenú znalcom skutočne prejavenej záujem a dopyt po predmete dražby v čase jej konania. Vzhľadom na všetky okolnosti realizácie výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou je nepochybné, že najnižšie podanie v predmetnej dražbe bolo ustanovené v súlade so zákonom a súd má za to, že žalovaný v rade 2/ si splnil všetky povinnosti dražobníka ustanovené mu zákonom o dobrovoľných dražbách pri ohodnocovaní predmetu dražby, pri informovaní verejnosti o jej konaní a záujemcovia o predmet dražby mali možnosť získať všetky dostupné informácie o predmete dražby a o právach a záväzkoch s ním spojených a všetky úkony pri príprave samotnej dražby, i úkony po jej vykonaní boli dražobníkom uskutočnené v súlade so zákonom. Aj z listinného dôkazu (č. l. 70), ako aj z výpovede žalovaného v rade 3/ a z listinného dôkazu (č. l. 70) je zrejme, že na predmetnej dražbe sa zúčastnili dvaja účastníci dražby, a to žalovaný v rade 3/ a pán Milan Rusnák. Z notárskej zápisnice osvedčujúcej priebeh predmetnej dražby vyplýva, že potom, ak žiaden z účastníkov dražby neurobil stanovené najnižšie podanie vo výške 75 100 eur, znížil licitátor v súlade so zákonom o dobrovoľných dražbách a zmluvou o vykonaní dražby najnižšie podanie na sumu 55 000 eur. Až po tomto znížení začali robiť prítomní účastníci dražby svoje podanie, pričom najvyššie podanie urobil žalovaný v rade 3/ vo výške 70 000 eur. Konanie dražby a všetky informácie boli zverejnené podľa žalovaného v rade 2/ vo všetkých médiách, tieto skutočnosti neboli žalobcami spochybnené a skutočný kúpy schopný trhovú záujem o predmet dražby v čase jeho ponuky bol prejavenej iba účastníkmi dražby a cena vygenerovaná na predmetnej dražbe podľa názoru súdu najlepšie odzrkadľuje skutočnú trhovú cenu predmetu dražby. Pre úplnosť súd poukazuje aj na to, že predaj nehnuteľnosti v rámci výkonu záložného práva predstavuje vždy pre potenciálnych záujemcov negatívum dôsledky neistoty, ktorá vyplýva z toho, či predchádzajúci vlastník uvoľní nehnuteľnosť v primeranej lehote alebo bude vydražiteľ nútený žalovať pôvodného vlastníka o vypratanie predmetu dražby s tým, že dražobník nemá podľa zákona žiadne možnosti zabezpečiť vypratanie predmetu dražby, ak tak neurobí pôvodný vlastník dobrovoľne. Ďalej existuje pre vydražiteľa riziko, či nedôjde k napadnutiu platnosť dražby tak, ak sa stalo aj v danej veci. To všetko je potrebné zohľadňovať pri prípadnom porovnávaní ceny, ktorú je možné dosiahnuť pri predaji v rámci výkonu záložného práva s cenou na ktorej sa predávajúci dohodne s kupujúcim pri bežnej kúpnej zmluve. Nie je podstatná výška ceny určená znaleckým posudkom ale iba skutočnosť, či bol na ohodnotenie vypracovaný znalecký posudok príslušným znalcom, či nebol inak porušený zákon o dobrovoľných dražbách. Podľa názoru súdu si žalovaný v rade 2/ ako dražobník splnil povinnosti, ktoré mu ukladá § 12 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách, ktoré mu vyplývali v súvislosti so

zabezpečením ohodnotenia predmetu dražby. Cena zistená znalcom je len procesným podkladom pre dražobníka, nakoľko cena sa generuje na samotnej dražbe. V prípade, že by bol preukázané pochybenie znalca pri vpracovaní znaleckého posudku pre účely podľa § 12 zákona o dobrovoľných dražbách, nejde o porušenie povinnosti dražobníka ustanovenej citovaným právnym predpisom. Porušenie povinností znalca konštituuje porušenie povinnosti uloženej iným osobitným predpisom -zákonom č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov a nie zákonom o dobrovoľných dražbách a takéto porušenie nenapĺňa podmienku ustanovenú v § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách, ktoré vyžaduje pre možnosť určenia dražby za neplatnú porušenie zákona o dobrovoľných dražbách. Ak by aj vznikla žalobcom škoda, títo majú možnosť uplatňovať si jej náhradu voči osobe, ktorá za ňu nesie zodpovednosť. Dražobník nie je osobou odborne spôsobilou a zákonom aprobovanom k tomu, aby sám vykonal odhad ceny nehnuteľnosti alebo, aby prehodnocoval správnosť odhadu znalca. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik, jeho organizačnú zložku alebo o vec vyhlásenú za kultúrnu pamiatku je povolaný zistiť cenu predmetu dražby znalec a jeho posudku navrhovateľ dražby a dražobník pri dražbe z nej vychádza. Rovnako súd poukazuje na to, že zákon o dobrovoľných dražbách v znení účinnom ku dňu vykonania predmetne dražby ani neukladal povinnosť žalovanému v rade 2/ ako dražobníkovi vypracovať ďalší znalecký posudok pre ohodnotenie predmetu dražby v prípade, že existujú iné znalecké posudky na všeobecnú hodnotu predmetu dražby, a to ani v prípade za všeobecné hodnoty uvedené v týchto znaleckých posudkoch líšia.

Podľa § 17 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách dražobník vyhlási konanie dražby oznámením o dražbe, v ktorom uvedie

- a) označenie dražobníka a navrhovateľa dražby,
- b) miesto, dátum a čas otvorenia dražby,
- c) či ide o opakovanú dražbu,
- d) označenie a opis predmetu dražby a jeho príslušenstva, práv a záväzkov na predmete dražby viaznucich a s ním spojených, ak podstatným spôsobom ovplyvňujú hodnotu predmetu dražby, opis stavu, v akom sa predmet dražby nachádza, a jeho odhadnutú alebo zistenú cenu,
- e) najnižšie podanie a minimálne prihodenie, ktoré môže účastník dražby urobiť,
- f) ak požaduje zloženie dražobnej zábezpeky, spôsob a lehotu na jej zloženie, číslo účtu, adresu miesta, kde má byť dražobná zábezpeka zložená, čo je dokladom o zložení dražobnej zábezpeky, výška dražobnej zábezpeky a spôsob jej vrátenia, či je možné zložiť dražobnú zábezpeku platobnou kartou alebo šekom,
- g) ak je prípustný aj iný spôsob úhrady ceny dosiahnutej vydražením ako úhrada v hotovosti, uvedenie tohto spôsobu; spôsob úhrady ceny dosiahnutej vydražením nesmie byť pre vydražiteľa spojený s nadbytočnými ťažkosťami,
- h) dátum a čas vykonania ohliadky predmetu dražby, pri hnutelných veciach tiež miesto konania ohliadky a organizačné opatrenia na zabezpečenie ohliadky,
- i) pri spoločnej dražbe poradie, v akom budú jednotlivé predmety dražby dražené,
- j) podmienky odovzdania predmetu dražby vydražiteľovi,
- k) meno, priezvisko a sídlo notára, ktorý bude priebeh dražby osvedčovať notárskou zápisnicou, ako to vyžaduje tento zákon § 20 ods. 13,
- l) poučenie podľa § 21 ods. 2 až 6.

Podľa § 18 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách podmienky a údaje, ktoré dražobník v oznámení o dražbe uviedol, nie je možné dodatočne meniť. Ak dôjde k zmenám v rozsahu práv a povinností viaznucich na predmete dražby a s ním spojených alebo stavu, v ktorom sa predmet dražby nachádza; dražobník je povinný vyhotoviť a pripojiť dodatok k zverejneniu oznámenia o dražbe bez zbytočného odkladu potom, čo sa o zmenách dozvedel. Ak notárovi uvedeného v oznámení o dražbe bráni prekážka v účasti na dražbe, v oznámení o dražbe je možné dodatočne zmeniť údaj o notárovi.

Podľa § 18 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách, ak bol oznámenie o dražbe zverejnené v Obchodnom vestníku podľa § 17 ods. 3 dražobník v ňom bez zbytočného odkladu zverejní aj zmeny v oznámení o dražbe.

Z vyššie citovaných zákonných ustanovení je zrejmé, že nie je údaj o vlastníkovi alebo spoluvlastníkoch predmetu dražby povinnou súčasťou oznámenia o dražbe, a preto podľa názoru súdu žalovaný v rade 2/ nemal právnu povinnosť zverejňovať zmenu oznámenia o dražbe v prípade rozdelenia vlastníctva predmetu dražby na podielové spoluvlastníctvo žalobcov. Údaj o spoluvlastníckom podiele 1/1 v

oznámení o dražbe slúži iba pre informáciu záujemcov o predmet dražby, ktorí tak boli informovaní, že v prípade udelenia príklepu nadobudnú predmet dražby v celosti.

Podľa § 20 ods. 9 zákona o dobrovoľných dražbách, ak má niektorý z účastníkov dražby predkupné právo k predmetu dražby, a ak to preukáže dražobníkovi pred otvorením dražby, nie je tento účastník určený prihodením viazaný; ak urobí podanie v rovnakej výške ako najvyššie podanie, udelí licitátor príklep účastníkovi dražby oprávnenému z predkupného práva.

Žalobkyni v rade 2/ bolo žalovaným v rade 2/ preukázateľne zaslané aj doručené oznámenie o dražbe (č. l. 71). Žalobkyni v rade 2/ nič nebránilo uplatniť svoje predkupné právo na predmetnej dražbe v súlade s § 20 ods. 9 zákona o dobrovoľnej dražbe.

Po vykonanom dokazovaní a v súlade s citovanými zákonnými ustanoveniami súd mal za to, že tvrdené porušenia ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách zo strany žalobcov v rade 1/ a 2/ v konaní neboli preukázané, a preto žalobu v celom rozsahu zamietol.

Podľa § 151 ods. 3 OSP v zložitých prípadoch, najmä z dôvodu väčšieho počtu účastníkov konania alebo väčšieho počtu nárokov uplatňovaných v konaní súd môže rozhodnúť, že o trovách konania rozhodne do 30 dní po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej; ust. § 166 sa nepoužije. Ustanovenia § 151 ods. 1 a 2 platia primerane s tým, že lehota troch pracovných dní plynie od právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej. V súlade s citovaným zákonným ustanovením si súd vyhradzuje rozhodnutie o trovách konania na samostatné rozhodnutie, po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej. Uvedené rozhodnutie bolo dôvodné preto, že v čase vyhlásenia rozsudku ešte nebola ustálená výška trov konania z dôvodu, že súdne pojednávanie bolo odročené na vyhlásenie rozsudku v zmysle § 156 ods. 2 OSP.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie v lehote do 15 dní od jeho doručenia na Krajský súd Žilina prostredníctvom podpísaného súdu (dvojmo).

Podľa ust. § 205 ods. 1 OSP v odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 OSP) 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 ust. § 205 ods. 2 OSP odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, 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.

Podľa ust. § 205 ods. 3 OSP rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.

Ak povinnosť stanovená týmto rozsudkom nebude dobrovoľne splnená, možno podať návrh na výkon rozhodnutia.

Ak povinnosť stanovená týmto rozsudkom nebude dobrovoľne splnená, možno podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení neskorších predpisov.