

Súd: Okresný súd Žiar nad Hronom
Spisová značka: 5C/153/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6414211010
Dátum vydania rozhodnutia: 01. 06. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jarmila Kasanová
ECLI: ECLI:SK:OSZH:2015:6414211010.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Žiar nad Hronom v konaní pred sudkyňou JUDr. Jarmilou Kasanovou v právnej veci žalobcov 1/ R.. R.. X. I., nar. XX.X.XXXX, bytom Ž. O. B., R.. Š. XXX/X, 2/ R. I., nar. XX.X.XXXX, bytom Ž. O. B., R.. Š. XXX/X, proti žalovaným 1/ Prima Credit s.r.o., so sídlom v Malackách, Mierové námestie 10A, IČO: 36 763 420, 2/ Verejnému dražobníkovi: Dražobná EPPA, s.r.o., so sídlom v Malackách, Legionárska 5262, IČO: 45 296 456, obaja zastúpení L.I.B. legal, s.r.o., so sídlom v Bratislave, Pribinova 25, IČO: 47 237 546, konajúci prostredníctvom advokátky konateľky JUDr. Veroniky Bolješikovej, o návrhu na určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby takto

rozhodol:

Súd návrh žalobcov v 1. a 2. rade **z a m i e t a .**

Žalobcovia v 1. a 2. rade sú **p o v i n n í** spoločne a nerozdielne nahradiť žalovaným v 1. a 2. rade trovy konania a zaplatiť ich do rúk právneho zástupcu žalovaných v 1. a 2. rade, L.I.B. legal s.r.o., IČO: 47 237 546, konajúci prostredníctvom advokátky konateľky JUDr. Veroniky Bolješikovej vo výške 499,56 €, v lehote troch dní od právoplatnosti rozhodnutia.

o d ô v o d n e n i e :

Navrhovatelia v 1. a 2. rade sa podaným návrhom domáhali určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby, konanej dňa 2.9.2014 o 13.00 hod., predmetom ktorej bol byt č. 156, na 7. poschodí, vchod č. 2, zapísaný na LV XXXX, k. ú. Ž. O. B., s poukazom na to, že došlo k porušeniu Zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách. Žalobcovia v 1. a 2. rade sa na pojednávanie nedostavili, doručenie mali riadne vykázané. Súd konal v ich neprítomnosti. Žalobca v 1. rade súdu doručil ospravedlnenie neúčasti na pojednávaní, pričom žiadal pojednávanie odročiť, nakoľko akútne ochorel a je PN, doklad o PN predložil. Uvedené podanie žalobcu v 1. rade bolo konajúcemu sudcovi doručené dňa 1.6.2015 o 12.00 hod., pričom pojednávanie bolo skončené o 10.30 hod. V čase začiatku pojednávania o 10.00 hod. konajúci sudca nemal vedomosť o podaní žalobcu v 1. rade. Žalobca v 2. rade neúčast' neospravedlnil.

Žalovaní v 1. a 2. rade sa na pojednávanie nedostavili, doručenie mali riadne vykázané. Na pojednávanie sa dostavila právna zástupkyňa žalobcov v 1. a 2. rade, ktorá poukázala na to, že návrh žiada zamietnuť, nakoľko je toho názoru, že neboli porušené ustanovenia Zákona o dražbách.

Súd vo veci vykonal dokazovanie, a to oboznámil sa s podaným návrhom, s výpoveďou právnej zástupkyne žalovaných v 1. a 2. rade, s oznámením o výsledku dobrovoľnej dražby, konanej dňa 2.9.2014, s úradným výpisom z Notárskeho centrálného registra dražieb, týkajúce sa dražby dňa 2.9.2014, s čiastočným výpisom LV XXXX, k. ú. Ž. O. B., s Úverovou zmluvou č. 17/13, s Dodatkom k úverovej zmluve, s uznesením Okresného súdu v Žiari nad Hronom sp. zn. 5C 153/14 zo dňa 1.2.2014 v spojení s uznesením Krajského súdu v Banskej Bystrici sp. zn. 17Co 112/2015, s notárskou zápisnicou, spísanou notárkou JUDr. Jarmilou Mračnovou dňa 2.9.2014, s ostatným spisovým materiálom.

Žalobcovia v 1. a 2. rade sa domáhali určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby, ktorá sa konala dňa 2.9.2014 o 13.00 hod. v zmysle oznámenia o dražbe sp. zn. DD 07/2014 verejného dražobníka Dražobná EPPA s.r.o. Malacky, zverejnenom v Notárskom centrálnom registri dražieb zo dňa 15.8.2014. Predmetom dražby bol byt, ktorý sa nachádza v Ž.C. O. B., a to č. súp. 156, vchod č. 2, na 7. poschodí, v bytovom dome č. 897 a je zapísaný na LV XXXX, k. ú. Ž. O. B.. Žalobcovia v podanom návrhu poukázali na tú skutočnosť, že žalovaný v 2. rade ako dražobník na návrhu žalobcu v 1. rade ako záložného veriteľa vykonali dňa 2.9.2014 dražbu napriek tomu, že nepreběhlo súdne konanie vo veci samej, vedené na tunajšom súde pod sp. zn. 5C 122/14 o určenie neplatnosti Úverovej zmluvy č. 17/13 zo dňa 14.5.2013 a Dodatku č. 1 k predmetnej úverovej zmluve zo dňa 17.12.2013 a o určenie neplatnosti Zmluvy o záložnom práve č. 17/13 zo dňa 14.5.2013. Žalobcovia v podanom návrhu poukazovali na to, že došlo k porušeniu ustanovenia Zákona 527/2002 o dobrovoľných dražbách, a to konkrétne § 10 s poukazom na to, že je potrebné skúmať, či dražba bola legálna s ohľadom na to, že žalobcovia nemali vedomosť o tom, že došlo k publikovaniu dražby v tlači s miestnou pôsobnosťou a doručovaniu oznámení o dražbe v stanovených lehotách, pričom nie je podstatné, kedy žalovaný v 2. rade písomnosti odoslal, ale kedy a či boli dotknutým subjektom v zmysle § 17 ods. 2, 3, 5 Zákona č. 527/2002 doručené, nakoľko na posúdenie správnosti a zákonnosti doručenia písomností sa použijú ustanovenia § 45 - § 50 OSP, teda je potrebné preskúmať správnosť uplatnenia fikcie doručovania. Žalobcovia v návrhu konštatovali, že dražba je neplatná aj vzhľadom na to, že záložný veriteľ ako navrhovateľ dražby v dražbe uplatnil pohľadávky v rozpore s § 7 ods. 2, ô 16 ods. 3 z neplatných klauzúl, teda plnenie nedlhu v rozpore s § 53 ods. 4 písm. a/, k/, l/, r/ Občianskeho zákonníka a zabezpečil iba formálne ohodnotenie nehnuteľnosti v rozpore s cenou miestne obvyklou. Okrem neprimerane vysokých sankcií, uplatňovaných duplicitne v podobe vysokých pokút a nedovoleného úroku z omeškania sa odporca dopúšťal uplatňovania nemorálnej a nedovolennej techniky, spočívajúcej v zmene úrokov a sankcií na istinu v zmysle čl. 5.1 Zmluvy o úvere. Navrhovatelia ďalej poukazovali na to, že dražobník so súhlasom navrhovateľa dražby, ktorý nie je arbitrom, porušil zákon tým, že dražobník za miesto konania dražby určil 192 km vzdialenú Obec Šaštín - Stráže, čím sťažil účasť dražitelov v oblasti Žiar nad Hronom, prípadne okresu Žiar nad Hronom, kde sa nachádzajú predmetné nehnuteľnosti, z ktorej sa účasť dražitelov dala očakávať a tým obmedzil účasť na dražbe. Zároveň konštatovali, že navrhovateľ dražby uplatnil pohľadávku v nesprávnej výške, nedlhu z neplatných klauzúl a za dlh, ktorý neexistuje, lebo už bol splatený v celom rozsahu bez predchádzajúcej súdnej kontroly, pričom sa nedržal 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, aj preto považujú dražbu za neplatnú. Žalobcovia konštatovali, že nemajú vedomosť o tom, že by vyhláška o dražbe bola zverejnená v zmysle § 11 ods. 4 na úradnej tabuli obce, na území ktorej sa predmet dražby nachádza.

Právna zástupkyňa žalovaných v 1. a 2. rade na pojednávaní poukázala na to, že návrh žalobcov považujú za nedôvodný, nakoľko neboli porušené ustanovenia Zákona o dražbách. Uviedla, že pokiaľ sa žalobcovia domáhajú určenia neplatnosti dražby, ide vlastne o druhé kolo, keď bola opakovaná dražba a v rámci druhého kola nehnuteľnosť vydražená nebola, následne sa konala tretia dražba, až v rámci ktorej bola nehnuteľnosť vydražená. Zároveň uviedla, že žalobcovia sa domáhajú aj neplatnosti tohto tretieho kola dražby, ktoré sa vedie na tunajšom súde sp. zn. 19C 204/2014, pričom vo veci zatiaľ rozhodnuté nebolo. Zároveň uviedla, že pokiaľ žalobcovia poukazovali na to, že úverová zmluva, ako aj zmluva o záložnom práve sú neplatné, o tomto bolo meritórne rozhodnuté dňa 21.1.2015 s tým, že návrh žalobcov bol zamietnutý, pričom žalobcovia voči tomuto podali odvolanie. Zároveň konštatovala, že listinami bolo preukázané, že žalovaný v 2. rade splnil všetky zákonom stanovené povinnosti, ktoré mu ukladá zákon, týkajúce sa jednak doručenia oznámenia, takisto zverejnenia dražby v miestnom periodiku, pričom pokiaľ sa týka miesta konania dražby, tak všetko bolo podľa jej názoru verejné a transparentné. Zároveň uviedla, že nie je daný dôvod pre určenie neplatnosti dražby aj s poukazom na to, že dražba vlastne bola neúspešná, nehnuteľnosť sa nevydražila.

Podľa § 1 ods. 1 Zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, v znení neskorších predpisov tento zákon upravuje dobrovoľné dražby (ďalej len "dražba"), kontrolu Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky (ďalej len "ministerstvo") nad dodržiavaním podmienok organizovania a priebehu dražieb a vznik, trvanie a zánik niektorých právnych vzťahov s tým súvisiacich.

Podľa § 3 ods. 1 toho istého zákona 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 § 21 ods. 2 toho istého zákona v prípade, ak sa spochybuje 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).

Podľa § 21 ods. 4 toho istého zákona účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby podľa odseku 2 sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa odseku 2.

Podľa § 21 ods. 5 toho istého zákona ak vydražiteľ zmaril dražbu alebo ak súd určil dražbu za neplatnú, účinky príklepu zanikajú ku dňu príklepu.

Žalobcovia podali na tunajší súd aj návrh na nariadenie predbežného opatrenia, ktorým sa domáhali uloženia povinnosti žalovanému v 1. rade zdržať sa konania, ktoré by smerovalo k uspokojovaniu jeho pohľadávky zo spotrebiteľskej Úverovej zmluvy č. 17/13 zo dňa 14.5.2013 a jej Dodatku č. 1 zo dňa 17.12.2013, uzatvorenej medzi ním ako veriteľom a žalobcami v 1. a 2. rade ako dlžníkmi, v ktorej pohľadávka žalovaného v 1. rade ako veriteľa je zabezpečená vytvorením záložného práva na nehnuteľnostiach, evidovaných na LV č. XXXX, k. ú. Ž. O. B., na základe Zmluvy o záložnom práve č. 17/13 zo dňa 14.5.2013, najmä predmetné nehnuteľnosti zaťažiť záložným právom, dražiť, predať, previesť na tretie osoby, či inak postihnúť výkon záložného práva. Zároveň žiadali, aby súd zakázal žalovanému v 2. rade nakladať s nehnuteľnosťami, ktoré sú zaťažené záložným právom, najmä predmetné nehnuteľnosti zaťažiť záložným právom, dražiť, predať, previesť na tretie osoby, a to až do skončenia súdneho konania vo veci samej 5C 153/2014. O návrhu na nariadenie predbežného opatrenia súd rozhodol uznesením sp. zn. 5C 153/2014 zo dňa 1.12.2014, a to tak, že návrh žalobcov v 1. a 2. rade na nariadenie predbežného opatrenia zamietol. Žalobcovia v 1. a 3. rade podali proti uvedenému rozhodnutiu odvolanie, o ktorom rozhodoval Krajský súd v Banskej Bystrici sp. zn. 17Co 112/2015 zo dňa 12.3.2015, pričom uznesením uznesenie okresného súdu potvrdil.

Žalobcovia sa podaným návrhom vo veci samej domáhali určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby, konanej dňa 2.9.2014. Súd zistil, že dňa 2.9.2014 o 13:00 hod. na základe oznámenia o opakovanej dražbe sa konalo druhé kolo dražby, navrhovateľom dražby bol odporca v 1. rade, dražba sa konala v priestoroch Notárskeho úradu J. Hollého 645, Šaštín - Stráže. Priebeh dražby mala osvedčovať notárka JUDr. Jarmila Mračnová, pričom priebeh dražby osvedčí spísaním notárskej zápisnice. Z úradného výpisu z Notárskeho centrálného registra dražieb súd zistil, že pod sp. zn. NCRdr: 5532/2014 dňa 15.8.2014 bola vykonaná registrácia oznámenia o dražbe dražobníka, žalovaného v 1. rade, navrhovateľa dražby žalovaného v 1. rade s miestom a časom otvorenia dražby 2.9.2014 o 13.00 hod., druh dražby: dobrovoľná, opakovanie dražby: opakovaná, druh predmetu dražby: byt, cena predmetu dražby: 33.300 €, najnižšie podanie: 24.975 €, minimálne prihodenie 300 €, dražobná zábezpeka 7.000 €, označenie notára, ktorý registráciu vykonal: JUDr. Jarmila Mračnová, Notársky úrad v Meste Šaštín - Stráže. Z opisu notárskej zápisnice N 217/2014, Nz 32055/2014, NCRIs 32718/2014, súd zistil, že notárka JUDr. Jarmila Mračnová na Notárskom úrade so sídlo v Šaštíne - Strážoch dňa 2.9.2014 spísala notársku zápisnicu, a to Osvedčenie o priebehu dražby, pričom osvedčila, že dňa 2.9.2014 na Notárskom úrade Šaštín - Stráže, J. Hollého 645 začalo o 13.00 hod. druhé kolo dražby v zmysle oznámenia o opakovanej dražbe, sp. zn. BD 07/2014, uverejneného dražobníkom v Registri dražieb dňa 15.8.2014 pod č. N 205/2014, NCRdr 5532/2014. Predmetom dražby boli nehnuteľnosti, nachádzajúce sa v k. ú. Ž. O. B., zapísané na Okresnom úrade Ž. O. B., Katastrálny odbor, na LV č. XXXX, ako byt č. 156, na 7. poschodí, vchod: 2, nachádzajúci sa v obytnom dome so súp. č. 897, postavený na parc. č. 1149/84 a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku, parcela registra „C“, evidovaná na katastrálnej mape parc. č. 1149/84 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 1138 m², v podiele vo veľkosti 5472/619909-in vzhľadom k celku. Z Osvedčenia o priebehu dražby súd zistil, že odhad hodnoty nehnuteľnosti bol stanovený na sumu 33.300 €, najnižším

podaním bola suma 24.975 € a minimálne prihodenie vo výške 300 €. Dražobná zábezpeka bola stanovená na 7.000 €. Navrhovateľom dražby bol žalovaný v 1. rade a dražobníkom žalovaný v 2. rade. Licitátorom dražby bola R. M., E.. P., V. L. XXX.

Z obsahu notárskej zápisnice, Osvedčenie o priebehu dražby súd zistil, že účastníci dražby neurobili najnižšie podanie, a preto dražba bola ukončená o 13.20 hod.

Z uvedenej notárskej zápisnice je zrejmé, že dražba, konaná dňa 2.9.2014 o 13.00 hod. nebola úspešná, predmet dražby vydražený nebol, nakoľko nebolo urobené ani najnižšie podanie, z toho vyplýva, že nebol udelený ani príklep. Podľa § 21 ods. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách je možné napadnúť iba dražbu, na ktorej bol udelený príklep, teda ktorá sa z právneho hľadiska aj fakticky uskutočnila, a došlo k prechodu vlastníckeho práva v súlade s § 2 písm. a/ predmetného zákona. Predmet dražby bol vydražený až v rámci tretieho kola dražby, a to dňa 2.12.2014. Vzhľadom na to súd návrh žalobcov zamietol. Vzhľadom na to súd nepovažoval za hospodárne v rámci daného konania zaoberať sa ďalšími námietkami zo strany žalobcov, týkajúcich sa nesplnenia zákonných náležitostí zo strany žalovaných v 1. a 2. rade v súvislosti so Zákonom č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách. Okrem toho súd poukazuje aj na tú skutočnosť, že žalobcovia v zmysle § 80 písm. c/ OSP nemajú naliehavý právny záujem na takomto určení neplatnosti dobrovoľnej dražby, konanej dňa 2.9.2014, nakoľko na uvedenej dražbe predmet dražby vydražený nebol, nakoľko dražba voľa neúspešná.

O trovách konania súd rozhodol v zmysle § 142 ods. 1 OSP, podľa ktorého účastníkovi, ktorý mal vo veci plný úspech, súd prizná náhradu trov, potrebných na účelné uplatňovanie alebo bránenie práva proti účastníkovi, ktorý vo veci úspech nemal.

Žalovaný v 1. a 2. rade mali v konaní úspech, preto im súd priznal náhradu trov právneho zastúpenia v súlade s Vyhláškou č. 655/2004 Z. z., § 11 ods. 1 písm. a/, § 13a ods. 1 písm. a/, c/, d/, § 16 ods. 3 a § 13 ods. 2. Súd priznal trovy právneho zastúpenia za prípravu a prevzatie zastúpenia žalovaných v 1. a 2. rade dňa 8.12.2014, úkon vo výške 61,85 € plus dvakrát režijný paušál po 8,04 €, spolu 77,93 €. Za spísanie vyjadrenia žalovaných v 1. a 2. rade k návrhu žalobcov zo dňa 11.12.2014, úkon vo výške 61,85 € plus dvakrát režijný paušál po 8,04 €, spolu 77,93 €. Súd priznal trovy právneho zastúpenia za vyjadrenie žalovaných v 1. a 2. rade k odvolaniu žalobcov v 1. a 2. rade zo dňa 27.1.2015, úkon vo výške 1/2-i (§ 13a ods. 2 písm. b/ Vyhlášky MS SR 655/2004 Z. z.) vo výške 32,27 € plus dvakrát režijný paušál po 8,39 €, spolu 49,05 € a za účasť na pojednávaní dňa 1.6.2015 súd priznal trovy právneho zastúpenia vo výške 64,53 € plus dvakrát režijný paušál po 8,39 €, spolu 81,31 €. Súd priznal za účasť na pojednávaní aj náhradu cestovného, a to vo výške 101,50 € pri spotrebe PHM 1,359 €/liter, pri priemernej spotrebe 8,5 litra/100 km. Súd priznal aj náhradu za stratu času vo výške 111,84 € za osem začatých polhodín po 13,98 €. Spolu trovy právneho zastúpenia vo výške 499,56 €. Súd je toho názoru, že v danej veci s poukazom na predmet konania nie je možné priznať trovy právneho zastúpenia z hodnoty veci tak, ako žiadala právna zástupkyňa žalobcu s poukazom na podaný znalecký posudok. Súd je toho názoru, že v danej veci je nutné vychádzať pri stanovení odmeny za jeden úkon právnej služby z § 11 ods. 1 písm. a/, a to tarifnej odmeny za jeden úkon právnej služby vo výške 1/13-iny výpočtového základu (právny názor, vyslovený aj v uznesení Krajského súdu v Banskej Bystrici sp. zn. 15Co 960/2014 zo dňa 17.12.2014).

O povinnosti žalobcov v 1. a 2. rade zaplatiť trovy konania do rúk právnej zástupkyne žalovaných v 1. a 2. rade súd rozhodol v zmysle § 149 ods. 1 OSP.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou tunajšieho súdu ku Krajskému súdu v Banskej Bystrici, a to v troch vyhotoveniach. V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3) 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. Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že v konaní došlo k vadám, uvedeným v § 221 ods. 1, 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), rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia vecí.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (Zák. č. 233/1995 Z. z. o exekútoroch a exekučnej činnosti); ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.