

Súd: Okresný súd Dunajská Streda
Spisová značka: 8C/396/2010
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2210221454
Dátum vydania rozhodnutia: 17. 09. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Antónia Salayová
ECLI: ECLI:SK:OSDS:2015:2210221454.21

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Dunajská Streda pred sudkyňou JUDr. Antóniou Salayovou v právnej veci navrhovateľky : U. Z., E.. XX.XX.XXXX, I. D. XX, zastúpenej advokátkou : JUDr. Eva Skačániová, so sídlom Korzo Bélu Bartóka 789/3, Dunajská Streda proti odporcom : v 1/ rade - Dražobná spoločnosť, a. s., so sídlom Gunduličova 3, Bratislava, IČO : 35 849 703, zastúpenému : STANĚK VETRÁK & PARTNERI, s.r.o., so sídlom Vlčkova 18, Bratislava, v 2/ rade - UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., so sídlom Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 - Michle, IČ : 649 48 242, organizačná zložka - UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky, so sídlom Šancová 1/A, Bratislava, IČO : 47 251 336 a v 3/ rade - K. G., I. M. XXXX/XX, D. a v 4/ rade - Á. D., I. L. Ú. XX, Z., A. X., zastúpenému advokátkou : JUDr. Lívia Kňazíková, so sídlom M.R. Štefánika 6, Komárno, o neplatnosť dražby, neplatnosť kúpnej zmluvy a o určenie vlastníctva k nehnuteľnosti takto

rozhodol:

Súd návrh navrhovateľky v celom rozsahu zamietá.

O trovách konania súd rozhodne osobitným uznesením po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

odôvodnenie:

Navrhovateľka sa návrhom zo dňa 014.12.2010 (č.l. 1) domáhala na tunajšom súde o určenie neplatnosti dražby k nehnuteľnostiam vedených na P. Č.. XX W. P. Č.. XXX D.. Ú.. D. a to voči odporcom v 1/ až 3/ rade.

Písomným podaním zo dňa 25.03.2011 (č.l. 166) podala návrh na pribratie účastníka na strane odporcov ako odporcu v 4/ rade terajšieho vlastníka nehnuteľností. Zároveň týmto

8C/396/2010

-2-

podaním podala aj návrh na zmenu návrhu, keď oproti pôvodnému návrhu žiadala rozšírenie návrhu aj o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy medzi odporcami v 3/ a 4/ rade a okrem toho aj o určenie, že ona je výlučnou vlastníčkou nehnuteľností. Zároveň tým istým podaním žiadala o nariadenie predbežného opatrenia, ktorým by sa odporcov v 4/ rade zakázalo nakladať s nehnuteľnosťami, ktoré sú zapísané ako jeho vlastníctvo a sú predmetom tohto súdneho konania. K návrhu pripojili aj aktuálny P. Č.. XXX D.. Ú.. D.. O jej podaní tunajší súd rozhodol uznesením 8C/396/2010 -170 zo dňa 13.04.2011. Týmto uznesením pribral do konania odporcu v 4/ rade, osobu, ktorá je zapísaná ako vlastník sporných nehnuteľností. Zároveň súhlasil so zmenou návrhu spočívajúcou v rozšírení návrhu o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi odporcom v 3/ rade a odporcom v 4/ rade a o určenie vlastníctva k nehnuteľnosti v prospech navrhovateľky.

Predmetom konania sú tak tri návrhy : 1. neplatnosť opakovanej dražby zo dňa 14.10.2010, 2. neplatnosť kúpnej zmluvy medzi odporcami v 3/ a 4/ rade 3. určenie vlastníctva navrhovateľky k nehnuteľnostiam, ktoré sú predmetom tohto konania a ktorých sa týkajú všetky tri návrhy.

Navrhovateľka tvrdila, že dražba je neplatná, pretože znalec nehnuteľnosť pred vypracovaním znaleckého posudku neohliadol. Cenu považuje za nízku a to aj vzhľadom na skutočnosť, že následne odporca v 3/ rade predal nehnuteľnosť odporcovi v 4/ rade za cenu podstatne vyššiu. Z tohto dôvodu je potom neplatný aj prevod na základe kúpnej zmluvy medzi odporcami v 3/ a 4/ rade a vlastníčkou spornej nehnuteľnosti je tak ona. Namietala, že by boli odporcovia v 3/ a 4/ dobromyseľní. Zároveň si uplatnila náhradu trov konania.

Odporca v 1/ rade žiadal návrh navrhovateľky ako nedôvodný zamietnuť. Uviedol, že dražba bola vykonaná v súlade s právnymi predpismi. Ohliadka bola vykonaná a nebol dôvod na zmenu výšky stanovenej ceny. Zároveň si uplatnil náhradu trov konania.

Odporca v 2/ rade taktiež žiadal návrh navrhovateľky ako nedôvodný zamietnuť. Uviedol, že dražba bola vykonaná v súlade so zákonom a preto žiadajú návrh navrhovateľky ako nedôvodný zamietnuť.

Odporca v 3/ rade uviedol, že sa zúčastnil dobrovoľnej dražby. Bol mu udelený príklep, keď ani po trojitej výzve nikto neurobil vyššie podanie ako on sa stal tak vydražiteľom. K iným okolnostiam dražby sa nevyjadril s tým, že bol len vydražiteľom. Keďže sa stal vlastníkom nehnuteľností mal právo s nehnuteľnosťou nakladať. Z tohto dôvodu žiadal návrh navrhovateľky voči nemu ako nedôvodný zamietnuť.

Odporca v 4/ rade žiadal taktiež návrh navrhovateľky ako nedôvodný zamietnuť. Uviedol, že nehnuteľnosť nadobudol od odporcu v 3/ rade kúpnu zmluvou, ktorá je platná, účinná a zavkladovaná. Navrhovateľka mu pomáhala pri kúpe spornej nehnuteľnosti.

Pokiaľ sa týka odporcu v 2/ rade, pôvodne v konaní vystupovala UniCredit Bank Slovakia, a.s., Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, IČO : 00 681 709, ktorá ako to vyplýva z pripojeného uznesenia Okresného súdu Bratislava I zo dňa 28.01.2014 (č.l. 427) bola vymazaná ku dňu 01.12.2013. Dôvodom výmazu bola skutočnosť, že v dôsledku cezhraničnej fúzie formou zlúčenia táto zanikla a nástupníckou spoločnosťou je UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., so sídlom Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 - Michle, IČ : 649

8C/396/2010

-3-

48 242, pričom na území SR pôsobí jej organizačná zložka UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky, so sídlom Šancová 1/A, Bratislava, IČO : 47 251 336 - Na č.l. 378, 405, 427, 429 sú pripojené výpisy z obchodného registra, z ktorých vyplýva právna forma, aj oprávnenie v mene odporcu v 2/ rade konať. Na č.l. 439 (a zhodne aj na č.l. 485 až 495) je pripojený výpis z obchodného registra o ex offo výmaze pôvodného odporcu v 2/ rade. Uvedené vyplýva aj z vyjadrenia odporcu v 2/ rade na č.l. 395 a č.l. 426. Vzhľadom na uvedené vstúpil do práv a povinností pôvodného navrhovateľa terajší odporca v 2/ rade. Nejde o zámenu účastníka v zmysle zák. ust. § 92 O.s.p., nakoľko pôvodný odporca zanikol a už neexistuje a teda nemá ani spôsobilosť.

Tunajší súd rozsudkom 8C/396/2010 - 316 zo dňa 17.04.2012 rozhodol, keď návrh navrhovateľky ako nedôvodný zamietol. Proti rozsudku podala navrhovateľka odvolanie. Krajský súd v Trnave uznesením 11Co/507/2012 - 374 zo dňa 29.01.2014 napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Preto je nutné vo veci konať a rozhodnúť o nej opätovne.

Vo veci bolo vykonané dokazovanie vypočutím účastníkov konania, vypočutím svedkyne Zuzany Vargovej (č.l. 552), svedka O. A. G. (č.l. 554), oboznámením sa s obsahom listín predložených účastníkmi a zadováženými súdom a to zmluvou o úvere (č.l. 6), zmluvou zriadení záložného práva (č.l. 11), oznámení o začatí výkonu záložného práva (č.l. 14), spisom dražobnej spoločnosti - odporcu v 1/ rade (č.l. 15 až 28, č.l. 31 až 33, č.l. 85 až 147, č.l. 162 až 165, č.l. 221 a 222, 225 až 245, č.l. 259 a 260, č.l. 269 až 281, 291) K.Z. Y. P. Č.. XXX (č.l. 29, č.l. 168, č.l. 191), notárskej zápisnice a listín k nej pripojených (č.l. 43 až 69, č.l. 71 až 73), spismi správy katastra (č.l. 158 a 159), príjmovým

pokladničným dokladom (č.l. 391), dodatkom č. 2 ku zmluve (č.l. 392 a zhodne aj č.l. 398, 436), prehlásením účastníka dražby (č.l. 454 , 456), rozsudkom D. S. K. Z. (č.l. 509), rozsudkom D.G. S. K. Z. (č.l. 513), rozhodnutím Ú. S. Č. (č.l. 511 a zhodne aj č.l. 556) a na základe takto vykonaného dokazovania bol ustálený nasledovný skutkový stav veci :

Z pripojeného P. Č.. XXX zo dňa 13.09.2010 (č.l. 69) vyplýva, že navrhovateľka bola pred dražbou výlučnou vlastníčkou nehnuteľnosti a to rodinného domu s.č. 3 na parc.č. 611/2.

Z pripojeného LV č. 17 zo dňa 13.10.2010 (č.l. 67) vyplýva, že navrhovateľka bola výlučnou vlastníčkou nehnuteľnosti parc.č. 611/1 až 6 a stavieb - W. S..Č.. XXX, G. I. S..Č.. XXX, G. I. S..Č.. XXX.

Na vyššie uvedených listoch vlastníctva (č.l. 69 a 67) Z. Č.. K. XXXX/XX (kópia spis na č.l. 158 a 159) tam bola zapísaná záložná zmluva v prospech odporcu v 2/ rade. Pod Z. XXX/XX - XX/XX tam bolo zapísané oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech odporcu v 2/ rade. Z. Z. XXX/XX zasa bolo zapísané osvedčenie o dražbe E. XXXX/XX E. XXXXX/XX - XX/XX.

Z pripojenej zmluvy o úvere (č.l. 6) vyplýva, že odporca v 2/ rade ako veriteľ a navrhovateľka spolu s manželom ako dlžníci uzavreli písomnú zmluvu o úvere, ktorú zabezpečili zmluvou o záložnom práve k nehnuteľnostiam vyššie uvedeným.

8C/396/2010

-4-

Z pripojenej zmluvy o záložnom práve (č.l. 11) vyplýva, že bola uzavretá zmluva o záložnom práve na zabezpečenie vyššie uvedenej zmluvy o úvere a to nehnuteľnosťami vyššie uvedenými. V článku II. bod 2. tejto zmluvy sa uvádza, že záložným veriteľom bola určená hodnota zálohu vo výške 1.300.000,00 Sk podľa znaleckého posudku.

Na č.l. 225 až 245 je rámcová zmluva medzi odporcami v 1/ a 2/ rade o vykonaní dražieb vrátane príloh a dodatku č.1.

Z pripojenej zmluvy o vykonaní dražby (č.l. 87) vyplýva, že odporca v 1/ rade ako dražobník a odporca v 2/ rade ako navrhovateľ dražby uzavreli písomnú zmluvu o vykonaní dražby na nehnuteľnosti, ktoré boli vo výlučnom vlastníctve navrhovateľky a slúžili ako záloh ku zmluve o úvere, z ktorej navrhovateľke a jej manželovi vznikol dlh voči odporcovi v 2/ rade ako veriteľovi. Na č.l. 91 je pripojený dodatok č. 1 ku zmluve, že cena najnižšieho podania na dražbe bude 20.000,00 Eur. Dodatok č. 2 k rámcovej zmluve medzi odporcami v 1/ a 2/ rade je pripojený na č.l. 392 a zhodne aj č.l. 398, 436.

Na č.l. 14 je pripojené oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 13.05.2010 a to na základe zmluvy o dobrovoľnej dražbe, podľa zákona o dobrovoľných dražbách.

Z pripojenej výzvy o umožnenie vykonania ohodnotenia nehnuteľnosti a ohliadky (č.l. 15 a zhodne aj č.l. 89) vyplýva, že odporca v 1/ rade stanovil termín ohliadky na deň 11.06.2010 o 15.00 hod.

Na č.l. 22 a zhodne aj č.l. 259 sa nachádza protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti s tým, že sa tam uvádza, že znalec dňa 14.07.2010 čakal od 18.00 hod. do 18.10 hod. s poznámkou, že prehliadka bola umožnená.

Na č.l. 18 a zhodne aj č.l. 92 a 99, zhodne aj č.l. 277 až 280, č.l. 271 sa nachádza oznámenie o dražbe s dátumom konania dražby 17.08.2010 o 12.30 hod. Je tam uvedené prvé kolo dražby. Ďalej je tam uvedené, že hodnota predmetu dražby bola stanovená znalcom na sumu 13.000,000 Eur. Cena najnižšieho podania bola stanovená na sumu 20.000,00 Eur.

Z pripojenej notárskej zápisnice zo dňa 17.08.2010 (č.l. 96) vyplýva, že dňa 17.08.2010 sa konala dražba. Odhad ceny predmetu dražby bol stanovený znaleckým posudkom na 13.000,00 Eur. Najnižšie podanie bol stanovené na sumu 20.000,00 Eur. Okrem toho sa tam uvádza, že žiadny účastník neurobil najnižšie podanie, na základe čoho licitátor vyhlásil dražbu za neúspešnú.

Na č.l. 104 je pripojená zmluva o vykonaní opakovanej dražby zo dňa 25.08.2010. Cena najnižšieho podania je tam určená v sume 13.000,00 Eur.

Z pripojeného oznámenia o opakovanej dražbe (č.l. 50 a zhodne aj č.l. 59 aj č.l. 106, 114 a zhodne aj č.l. 274 až 276), č.l. 272, 273 vyplýva, že termín opakovanej dražby bol stanovený na deň 14.10.2010 o 10.30 hod. Hodnota predmetu dražby bola zistená znaleckým posudkom v sume 13.000,00 Eur. Najnižšie podanie 13.000,00 Eur.

Na č.l. 44 a zhodne aj č.l. 71 a č.l. 110 sa nachádza notárska zápisnica - osvedčenie o priebehu dražby konanej dňa 14.10.2010, keď notárka osvedčila priebeh opakovanej dražby
8C/396/2010

-5-

zo dňa 14.10.2010. Uvádza sa tam odhad ceny predmetu dražby podľa znaleckého posudku 13.000,00 Eur. Najnižšie podanie je uvedené v sume 13.000,00 Eur. Vydražiteľom sa stal odporca v 3/ rade za 13.000,00 Eur, keď žiadny účastník neurobil vyššie podanie.

Z pripojeného LV č. 393 zo dňa 14.12.2010 (č.l. 29) vyplýva, že ako výlučný vlastník vyššie uvedených nehnuteľností bol zapísaný odporca v 3/ rade. Titulom nadobudnutia vlastníckeho práva bolo nadobudnutie dražbou Y. XXXX/XX F. F. B. E. XXXX/XX E. XXXXX/XX - XX/XX. Z pripojenej kópie spisu S. D. Y. XXXX/XX (č.l. 158 a 159) vyplýva, že na základe notárskej zápisnice o osvedčení priebehu dražby zo dňa 14.10.2010 sa vydražiteľom stal odporca v 3/ rade. Navrhovateľom dražby bol odporca v 2/ rade, dražobníkom odporca v 1/ rade.

Z pripojeného čestného prehlásenia znalca zo dňa 15.03.2012 (č.l. 291) vyplýva, že dňa 11.06.2010 vykonal ohliadku bez účasti navrhovateľky, ohliadnutím zvonku. Dňa 16.06.2010 vypracoval znalecký posudok a všeobecnú hodnotu stanovil na 13.000,00 Eur. Keďže mu navrhovateľka oznámila, že je možná ohliadka aj zvnútra, vykonal ohliadku opätovne, ale nebol dôvod na zmenu všeobecnej ceny.

Z pripojenej kópie spisu správy katastra K. XXXX/XX (č.l. 158 a 159) vyplýva, že odporca v 3/ rade ako vlastník kúpnu zmluvou previedol vlastníctvo k vyššie uvedeným nehnuteľnostiam na odporcu v 4/ rade.

Z pripojeného P. Č.. XXX zo dňa 23.02.2011 (č.l. 158 a 159), zo dňa 28.03.2011 (č.l. 168) a zo dňa 28.07.2011 (č.l. 191) vyplýva, že výlučným vlastníkom sporných nehnuteľností na základe kúpnej zmluvy uzavretej s odporcom v 3/ rade je odporca v 4/ rade.

Podľa ust. § 12 ods. 1/ zák. o dobrovoľných dražbách v znení účinnom v čase uzavretia zmluvy o vykonaní dobrovoľnej dražby a zmluvy o vykonaní opakovanej dražby 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, 11a) 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 ust. § 21 ods. 2/ zák. o dobrovoľných dražbách v znení účinnom v čase uzavretia zmluvy o vykonaní dobrovoľnej dražby a zmluvy o vykonaní opakovanej dražby dražobník 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 ust. § 21 ods. 3/ zák. o dobrovoľných dražbách v znení účinnom v čase uzavretia zmluvy o vykonaní dobrovoľnej dražby a zmluvy o vykonaní opakovanej dražby
8C/396/2010

osoba, ktorá podala na súde žalobu podľa odseku 2, je povinná oznámiť príslušnej správe katastra nehnuteľností začatie súdneho konania.

Podľa ust. § 21 ods. 4/ zák. o dobrovoľných dražbách v znení účinnom v čase uzavretia zmluvy o vykonaní dobrovoľnej dražby a zmluvy o vykonaní opakovanej dražby Účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby podľa odseku 2 sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa odseku 2.

Podľa ust. § 80 písm. c/ O.s.p. návrhom na začatie konania možno uplatniť, aby sa rozhodlo najmä o určení, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem.

Ako už bolo uvedené vyššie navrhovateľka sa v tomto jednom konaní domáha troch návrhov. Prvým je neplatnosť opakovanej dražby, ktorá sa konala dňa 14.10.2010. Druhým návrhom je neplatnosť kúpnej zmluvy uzavretej medzi odporcami v 2/ a 3/ rade a tretím v poradí je jej návrh o určenie, že je výlučnou vlastníčkou nehnuteľností z tohto konania. Každý z týchto návrhov bolo potom potrebné posudzovať samostatne a vyhodnocovať výsledky dokazovania osobitne.

Pokiaľ sa týka prvého návrhu navrhovateľky a to návrhu o určenie neplatnosti opakovanej dražby zo dňa 14.10.2010, navrhovateľka pri podaní tohto návrhu tvrdila, že uskutočnená dražba je neplatná, pretože cena predmetu dražby nebola stanovená zákonným spôsobom, keď neboli dodržané zákonné ustanovenia o spôsobe určenia ceny predmetu dražby, pričom týmto bola ukrátená na svojich právach, lebo nedošlo k uspokojeniu pohľadávky veriteľa a došlo k bezdôvodnému obohateniu vydražiteľa a nenaplnilo sa zák. ust. § 151a/ Obč. zák., lebo z predmetu zálohu nebol uspokojený veriteľ v celom rozsahu, pričom je tam stále ešte zostatok dlhu, ktorý sa môže vymáhať. Uviedla, že na stanovený termín ohliadky (11.06.2010 o 15.00 hod.) sa dostavila s predstihom (asi o 14.50 hod.) spolu s kamarátkou. Čakali do 15.30 hod., ale znalec sa na ohliadku nedostavil. Napriek uvedenému potom dostala znalecký posudok, v ktorom boli jej nehnuteľnosti ocenené sumou 13.000,00 Eur, pričom tie isté nehnuteľnosti boli v roku 2005 ocenené sumou 43.152,09 Eur (pre účely úveru). Cena takto určená sa jej zdá neprimerane nízka. Keďže sa znalec nedostavil, kontaktovala odporcu. Znalec potom určil náhradný termín ohliadky (14.07.2010 o 18.00 hod.), s tým, že na pôvodný termín ohliadky (11.06.2010) prišiel skôr a nehnuteľnosti videl zvonka. Pri náhradnom termíne ohliadky, že uviedol, že cenu zmení na vyššiu. Ešte pred náhradným termínom na internete zistila, že vyvolávacia cena bol zmenená na sumu 20.000,00 Eur. Pri dražbe dňa 12.08.2010 bolo najnižšie podanie stanovené na sumu 20.000,00 Eur, pričom bola neúspešná. Pri opakovanej dražbe a to dňa 14.10.2010 bolo najnižšie podanie 13.000,00 Eur. Tvrdí, že je to cena nereálna, skoro o polovicu nižšia ako sa porovnateľné nehnuteľnosti predávajú. Na poslednom pojednávaní prostredníctvom právnej zástupkyne uviedla, že neplatnosti dražby sa domáha z dôvodov, ktoré uviedla v návrhom zo dňa 14.12.2010 (č.l. 1) s tým, že akceptuje právny názor odporcu v 2 rade, že dôvody neplatnosti dražby nie je možné vzhľadom k prekluzívnej lehote na ich uplatnenie dodatočne, po podaní návrhu pri súčasnom uplynutí prekluzívnej lehoty, rozširovať. Preto sa domáha neplatnosti dražby len z dôvodov, ktoré uviedla pri podaní návrhu (vyplýva to z vyjadrenia právnej zástupkyne navrhovateľky na pojednávaní dňa 17.09.2015 - č.l. 605).

8C/396/2010

V prvom rade musel súd skúmať, či návrh o neplatnosť opakovanej dražby podľa zák. o dobrovoľných dražbách bol podaný riadne a včas a aké dôvody neplatnosti opakovanej dobrovoľnej dražby namieta, pre ktoré tvrdí, že je dražba neplatná a kedy tieto jednotlivé dôvody uplatnila.

Navrhovateľka sa domáha neplatnosti opakovanej dražby zo dňa 14.10.2010. Návrh o jej neplatnosť podala dňa 14.12.2010, teda v zákonom stanovenej trojmesačnej prekluzívnej lehote. Pri podaní návrhu namietala nesprávnosť postupu dražobníka, odporcu v 1/ rade pri stanovení ceny predmetu dražby, vzhľadom na okolnosti súvisiace s vykonaným ohliadky a stanovením ceny znalcom. Neskôr, ale už po uplynutí 3 - mesačnej prekluzívnej lehoty na podanie návrhu uvádzala aj ďalšie dôvody neplatnosti dražby. V tomto smere je nutné konštatovať, aj s poukazom na rozhodnutie Krajského súdu v Prešove

9Co/126/2013 - 299 zo dňa 15.10.2014 a stotožniť sa aj s argumentáciou odporcu v 2/ rade, že na dôvody neplatnosti dražby uvádzané dodatočne, po uplynutí trojmesačnej prekluzívnej lehoty nie je možné prihliadať a to aj keď by mohli byť dôvodom tvrdenej neplatnosti dražby. Dodatočné uvádzanie dôvodov neplatnosti dražby by bolo v rozpore s účelom preklúzie, ktorú možno označiť ako sankciu za včasné neuplatnenie práva. Ako vyplýva zo zák. ust. § 21 ods. 2/ zák. o dobrovoľných dražbách v znení účinnom v čase dražby, osoba, ktorá tvrdí, že bola na svojich právach dotknutá, môže súd požiadať, aby určil neplatnosť dražby. Ak si toto právo v zákonnej lehote neuplatní, toto právo jej zaniká. Vyplýva z toho, že v prekluzívnej trojmesačnej lehote dotknutá osoba musí podať návrh o určenie neplatnosti dražby na súde, ale musí zároveň najneskôr do uplynutia tejto trojmesačnej lehoty aj uviesť, na akých svojich právach a z akého dôvodu bola dotknutá, teda čo má byť dôvodom, pre ktorý by mala byť určená neplatnosť. Len takto si riadne a včas môže uplatniť svoje právo - domáhať sa určenia neplatnosti dražby. Vzhľadom na uvedené, ale tiež s poukazom na vyjadrenie právnej zástupkyne navrhovateľky v jej vyjadrení zo dňa 19.01.2015 (doručeného súdu dňa 20.01.2015 - č.l. 585) v spojitosti s jej vyjadrením na pojednávaní dňa 17.09.2015 (č.l. 605), preto súd mohol posudzovať len dôvody uvedené už pri podaní návrhu, teda či cena bola stanovená v súlade so zákonným ustanovením § 12 zák. o dobrovoľných dražbách a či a akým spôsobom prípadným nedodržaním tohto zákonného ustanovenia bola dotknutá navrhovateľka na svojich právach. Tieto dve podmienky musia byť splnené súčasne a dôkazné bremeno znáša navrhovateľka.

Ako vyplýva z vykonaného dokazovania, navrhovateľka bola výlučnou vlastníčkou nehnuteľností, ku ktorým sa domáha určenia neplatnosti dražby, neplatnosti kúpnej zmluvy a určenia vlastníctva. Uvedené v rámci súdneho konania spochybované nebolo.

Nebolo v rámci konania sporné, že navrhovateľka (spolu s manželom) mala nesplatený dlh voči odporcovi v 2/ rade ako veriteľovi.

Taktiež je z vykonaného dokazovania nesporné, že dňa 14.10.2010 sa uskutočnila opakovaná dražba, na ktorej bol úspešným vydražiteľom odporca v 3/ rade.

Spornou otázkou, ktorú musel a mohol súd v rámci včas podaného návrhu na určenie neplatnosti dražby skúmať, bola otázka spôsobu stanovenia ceny predmetu dražby a či prípadným porušením pri stanovení ceny bola a akým spôsobom dotknutá na svojich právach navrhovateľka. Na akom práve navrhovateľky vznikla reálne ujma.

8C/396/2010

-8-

V tomto smere bolo potrebné konštatovať, že navrhovateľka svoje dôkazné bremeno neuniesla. V konaní bol preukázaný, akým spôsobom bola vykonaná ohliadka nehnuteľností. Je preukázané, že ohliadka bola stanovená na 11.06.2010 o 15.00 hod., že sa tam dostavila navrhovateľka aj svedkyňa s časovým predstihom. Taktiež je nesporné, že uvedeného dňa znalec ohliadku vykonal len zvonka a vypravoval znalecký posudok, v ktorom stanovil cenu 13.000,00 Eur. Taktiež nie je sporné, že následne bola stanovená druhá ohliadka na deň 14.07.2010, kedy bola vykonaná ohliadka aj zvnútra. Nesporné je tiež to, že znalec cenu ponechal aj po tejto ohliadke v sume 13.000,00 Eur. Z toho vyplýva, že znalec nepostupoval úplne štandardne pri vypracovaní znaleckého posudku (nepostupoval správne) a že o tomto mal vedomosť aj odporca v 1/ rade ako dražobník, ktorý zabezpečoval a realizoval dražbu. Uvedené však samo o sebe nemá za následok neplatnosť opakovanej dražby zo dňa 14.10.2010. Navrhovateľka totiž nepreukázala, na akých svojich právach bola dotknutá týmto postupom. V návrhu tvrdila, že cena je neprímerane nízka, nižšia ako bola v čase, keď bola nehnuteľnosť založená, nižšia než za akú potom vydražiteľ nehnuteľnosť predal odporcovi v 4/ rade. Takto nebola v celom rozsahu uspokojená pohľadávka veriteľa zo zmluvy o úvere. Jej manželovi ako aj jej potom stále hrozí, že zostávajúci, z dražby neupokojený dlh, si veriteľ - odporca v 2/ rade bude voči nim uplatňovať, čo ich vedie k chudobe a bezdôvodnému obohateniu iných na ich úkor. V tomto smere je nutné uviesť, že dôkazné bremeno o týchto tvrdeniach navrhovateľka neuniesla a nepreukázala, že bola na týchto svojich právach dotknutá. Nestáčí samotné tvrdenie, že cena určená znaleckým posudkom je neprímeraná. Nutné je to aj preukázať. V tomto smere ale navrhovateľka nenavrhol žiadny hodnoverný dôkaz, ktorým by uvedené preukázala. Predložila síce zmluvu o záložnom práve, kde bolo uvedené, že cena zálohu sa určuje sumou 1.300.000,00 Sk, ale dôležité je uviesť, že išlo o zmluvu a cenu z roku 2005. Samotná

navrhovateľka poukázala na skutočnosť, že od toho času v dôsledku celosvetovej finančnej krízy (čo je aj skutočnosť všeobecne známa) došlo k výraznému poklesu cien nehnuteľností a to aj v roku 2010. Z uvedeného preto nemožno vyvodiť jednoznačný záver, že cena bola stanovená v neprímerane nízkej sume a nereálne. Poukázala aj na skutočnosť, že vydražiteľ následne predal nehnuteľnosť za 20.000,00 Eur. Ani uvedené samo o sebe neosvedčuje, že cena stanovená pre účely dražby bola nízka, nereálna a nesprávne určená a že teda bola navrhovateľka v dôsledku toho ukrátená a dotknutá na svojich vyššie uvedených právach. Pri dražbe bola vyvolávacia cena 20.000,00 Eur a dražba bola neúspešná. Neprihlásil sa žiadny záujemca o nehnuteľnosť za tú cenu. Až v opakovanej dražbe, pri nižšej vyvolávacej cene sa našiel záujemca. Uvedené tak sponchyňuje tvrdenie navrhovateľky, že cena nehnuteľností bola vyššia ako cena stanovená znaleckým posudkom. Takto navrhovateľka nepreukázala, že hodnota nehnuteľností bola vyššia. Takto nepreukázala, že bola na svojich právach dotknutá.

Pokiaľ sa týka v poradí druhého návrhu navrhovateľky a to určenia neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi odporcami v 3/ a 4/ rade, v tomto smere dospel súd k záveru, že navrhovateľka neosvedčila svoj naliehavý právny záujem na takomto určení.

Ak sa účastník konania domáha určenia, že nejaký právny úkon je neplatný, alebo ak sa domáha určenia vlastníctva, musí v prvom rade preukázať existenciu naliehavého právneho záujmu na takomto určení. V danom prípade dospel súd v rámci posudzovania existencie naliehavého právneho záujmu k záveru, že navrhovateľka svoje dôkazné bremeno na vedení tohto konania o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy medzi odporcami v 3/ a 4/ rade a o určenie, že je výlučnou vlastníčkou nehnuteľností nepreukázala. Neuniesla dôkazné bremeno o preukázaní svojho naliehavého právneho záujmu na týchto určeníach, vo vzťahu

8C/396/2010

-9-

k tomu, že nepreukázala neplatnosť dražby, od ktorej odvodzuje neplatnosť kúpnej zmluvy medzi odporcami v 3/ a 4/ rade a o určenie svojho vlastníctva. Jej právne postavenie bez určenia neplatnosti kúpnej zmluvy medzi odporcami v 3/ a 4/ rade a bez určenia, že je vlastníčkou ona, nebude neisté, pretože tieto návrhy vychádzajú z tvrdenia navrhovateľky, že dražba, v ktorej prišla o vlastníctvo spornej nehnuteľnosti je neplatná, pričom uvedené nepreukázala.

Navrhovateľka sa domáhala neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi odporcom v 3/ rade a odporcom v 4/ rade. Dôvodom neplatnosti zmluvy má byť to, že nehnuteľnosti, ktoré boli jej predmetom, prevádzal odporca v 3/ rade ako nevlastník. Tvrdí, že v čase ich prevodu nemohol byť odporca v 3/ rade ich vlastníkom. Opakovaná dražba, v rámci ktorej ich mal vydražiť, je neplatná a preto sa nemohol stať vlastníkom vydražených nehnuteľností. Ak odporca v 3/ rade ako nevlastník previedol tieto nehnuteľnosti na odporcu v 4/ rade, tak sa nemohol stať ich vlastníkom ani on a vlastníčkou je stále ona.

Navrhovateľka na pojednávaní dňa 20.10.2011 (č.l. 199 a nasl.) uviedla, že bola pri rokovaní ohľadne kúpy nehnuteľností medzi odporcami v 3/ a 4/ rade. Bolo to asi pri štyroch stretnutiach. Bola aj pri odovzdávaní kúpnej ceny medzi nimi. Odporca v 3/ rade uviedol, že navrhovateľka mala záujem nehnuteľnosť od neho spätne odkúpiť a to cez odporcu v 4/ rade, ktorého mu predstavila ako svojho budúceho zaťa. Navrhovateľka potvrdila, že odporcovi v 3/ rade odporcu v 4/ rade predstavila ako svojho budúceho zaťa, lebo chcela odporcovi v 4/ rade pomôcť, aby získal nehnuteľnosť lacnejšie. Konala tak preto, lebo odporca v 3/ rade takto skupuje nehnuteľnosti pre zisk. Uviedla, že ona nechce získať späť nehnuteľnosť, ale chce, že ak sa to už vydražilo, aby sa to vydražilo za cenu ako má. Ak určenie je spôsob, akým sa dá znížiť jej dlh voči odporcovi v 2/ rade, tak potom áno. Odporca v 4/ rade zasa uviedol, že navrhovateľka mu povedala, že mu pomôže získať nehnuteľnosť od odporcu za výhodnejšiu cenu. Ona ho predstavila odporcovi v 3/ rade ako svojho budúceho zaťa s tým, že dostane nehnuteľnosť za výhodnejšiu cenu. Ona aj navrhla, že ho takto predstaví. Uviedol, že mu povedala, že je s dražbou nespokojná, ale nepovedala mu, že podnikne nejaké právne kroky. Navrhovateľka uviedla, že odporcovi v 4/ rade pomáhala získať nehnuteľnosť, lebo ju nechcela získať späť, ale chcela, aby nemala dlh, keďže jej už nehnuteľnosť zobrali. Vtedy nevedela, že sa to takto dá vrátiť. Navrhovateľka sama na pojednávaní uviedla, že ona nehnuteľnosť nechce. Takto len chce doceliť, aby sa jej dlh na úvere, ktorý čerpala od odporcu v 2/ rade znížil, respektíve, aby bol uhradený v plnej výške, tak, aby dlh voči odporcovi v 2/ rade nemala. To, že o nehnuteľnosť záujem nemá, potvrdzuje aj jej konanie, ktoré predchádzalo

podaniu návrhu o neplatnosť právnych úkonov a o určenie vlastníctva. Samotná navrhovateľka totiž pomáhala odporcovi v 4/ rade, aby tento odkúpil nehnuteľnosť od odporcu v 3/ rade. Dokonca mu navrhla, že ho budú vydávať za jej budúceho zaťa s tým, že možno vyjednávajú nižšiu cenu. Bola prítomná pri rokovaní medzi odporcom v 3/ rade a odporcom v 4/ rade, pričom im vôbec nedala najavo, že mieni riešiť otázku neplatnosti dražby, alebo že chce získať nehnuteľnosť naspäť pre seba. Naopak bola prítomná aj odovzdávania kúpnej ceny medzi odporcami v 3/ a 4/ rade. Aj v priebehu súdneho konania samu seba spochybnila v tom, že sa chce stať opätovne vlastníčkou nehnuteľností, že chce nehnuteľnosti späť. Ťažko možno konštatovať, že ten, kto vlastne nehnuteľnosť nechce získať späť, nechce nadobudnúť späť svoje vlastníctvo, že by mal naliehavý právny záujem na určení neplatnosti neplatnosti kúpnej zmluvy a v konečnom dôsledku aj určenia vlastníctva k nehnuteľnosti. Navyiac v konaní neunesla dôkazné bremeno o svojom tvrdení, že dražba je neplatná. Nepreukázala tak, že odporca v 3/ rade nebol v čase prevodu na odporcu v 4/ rade

8C/396/2010

-10-

vlastníkom nehnuteľností, ktoré na odporcu v 4/ rade prevádzal. Takto nepreukázala potom ani tvrdenie, že odporca v 4/ rade nadobudol nehnuteľnosti od nevlastníka. Tento jej návrh je tak nedôvodný.

Pokiaľ sa týka v poradí tretieho návrhu navrhovateľky (určenie jej vlastníctva k nehnuteľnostiam), opätovne bolo nutné skúmať naliehavý právny záujem na vedení takéhoto sporu. Toto dôkazné bremeno mala opäť navrhovateľka. V konaní ho však neunesla. Nutné je v tomto smere poukázať na dôvody vyššie uvedené vo vzťahu k druhému návrhu navrhovateľky (určenie neplatnosti kúpnej zmluvy). Existenciu naliehavého právnemu záujmu na tomto určení spochybnila samotná navrhovateľka svojím konaním v priebehu rokovaní medzi odporcami v 3/ a 4/ rade, keď bola aktívna pri týchto rokovaníach a keď pomáhala odporcovi v 4/ rade nehnuteľností od odporcu v 3/ rade získať ako to bolo v priebehu tohto súdneho konania preukázané. Navrhovateľka nepreukázala, že dražba, v ktorej odporca v 3/ rade ako vydražiteľ nadobudol nehnuteľnosti, je neplatná. Následne tak potom nepreukázala ani to, že odporca v 3/ rade sa nestal ich platným vlastníkom. Nepreukázala svoje tvrdenie, že odporca v 3/ rade prevádzal nehnuteľnosti na odporcu v 4/ rade ako nevlastník. Keďže odporca v 4/ rade nadobudol nehnuteľnosti platnou kúpnu zmluvou, lebo ich nadobudol od vlastníka (odporcu v 3/ rade), stal sa ich vlastníkom a vlastníčkou nie je navrhovateľka. Okrem toho je nutné poukázať na skutočnosť, že odporca v 4/ rade bol dobromyseľný pri nadobudnutí vlastníctva k sporným nehnuteľnostiam. Navrhovateľka, ktorá bola účastníka rokovaní odporcu v 4/ rade s odporcom v 3/ rade, svojím správaním nespochybovala žiadnym spôsobom, že by nehnuteľnosti mal nadobudnúť odporca v 4/ rade. Nepreukázala žiadnym hodnoverným spôsobom, že by mala o nehnuteľnosti záujem, a že nechce, aby ich nadobudol odporca v 4/ rade, lebo by mali patriť jej. Bola totiž prítomná pri rokovaní medzi odporcami v 3/ a 4/ rade a aktívne pomáhala odporcovi v 4/ rade pri nadobudnutí nehnuteľností od odporcu v 3/ rade. Dokonca ona navrhla, aby ho predstavili odporcovi v 3/ rade ako jej nastávajúceho zaťa. Lepším spôsobom už ani nemohla vyvolať presvedčenie, že nehnuteľnosti nechce získať späť a že sa stotožňuje s tým, že by ich mal nadobudnúť odporca v 4/ rade. Okrem toho nie je vôbec zrejmé, akým spôsobom chcela navrhovateľka docieľiť zníženie svojho dlhu a dlhu jej manžela u odporcu v 2/ rade tým, že pomohla odporcovi v 4/ rade nadobudnúť nehnuteľnosti od odporcu v 3/ rade a snažila sa o cenu najnižšiu. Ako by sa toto bolo premietlo v znížení spomínaného dlhu u odporcu v 2/ rade. Tieto okolnosti tak preukazujú dobromyseľnosť odporcu v 4/ rade pri nadobudnutí nehnuteľností. V tomto smere je nutné poukázať na rozhodnutie Ústavného súdu ČR, ktoré bolo v rámci konania účastníkom oboznámené. Preto jej návrh o určenie vlastníctva k nehnuteľnostiam je nedôvodný.

Pokiaľ sa týka listín, ktoré boli v konaní účastníkmi predložené, či zadovážené súdom, tieto súd hodnotil len v rozsahu potrebnom pre účely tohto konania. Preto bližšie nehodnotil listiny, v tých častiach a otázkach, ktoré medzi účastníkmi konania neboli sporné a nebolo potrebné ich posúdenie pre účely tohto konania. Z tohto dôvodu tak nevyhodnocoval zmluvu o úvere (č.l. 6 až 10), pretože nebolo medzi účastníkmi konania spochybované, že navrhovateľka a jej manžel uzavreli túto zmluvu. Obdobne nebola predmetom vyhodnotenia ani zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam (čl. 11 až 13). Opätovne, uvedené rozporované medzi účastníkmi nebolo. Listiny, ktoré sú uvedené v rámci toho, aké dokazovanie súd vykonal a ktoré nie sú hodnotené ako dôkazy vyššie, súd nepovažoval za listiny a dôkazy, ktoré by bolo potrebné v rámci tohto konania vyhodnocovať, ktoré by mali výpovednú hodnotu pre účely tohto konania. Nevykonala dokazovanie navrhované

8C/396/2010

navrhovateľkou, pokiaľ sa týka výsluchu znalca ako svedka, pretože by išlo o dokazovania nad rámce dokazovania potrebného. Navrhovateľka totiž nepreukázala súčasné splnenie dôvodov na určenie neplatnosti dražby v zmysle zák. ust. § 21 ods. 1/ zák. o dobrovoľných dražbách.

Na základe súhrnu vyššie uvedeného bol preto návrh navrhovateľky v celom rozsahu ako nedôvodný zamietnutý.

O trovách konania súd rozhodne po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej a to s poukazom na ust. § 151 ods. 1 a ust. § 151 ods. 3/ O.s.p. V konaní je vyšší počet účastníkov na strane odporcov a okrem toho sú tu tri nároky uplatňované navrhovateľkou voči nim.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou tunajšieho súdu na Krajský súd v Trnave (§ 204 ods. 1/ O.s.p.).

Pokiaľ zákon pre podanie určitého druhu nevyžaduje ďalšie náležitosti, musí byť z podania zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje a musí byť podpísané a datované. Podanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis, ak je to potrebné. Ak účastník nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie na jeho trovy (§ 42 ods. 3 O.s.p.).

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 (§ 205 ods. 1/ O.s.p.).

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 (§ 205 ods. 2/ O.s.p.).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 205 ods.3/ O.s.p.).