

Súd: Okresný súd Trebišov
Spisová značka: 9C/289/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7914217587
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 10. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eva Vargová
ECLI: ECLI:SK:OSTV:2015:7914217587.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trebišov sudkyňou JUDr. Evou Vargovou v právnej veci žalobcu: Y. G., nar. X.X.XXXX, bytom N. H., N. XXX/XX proti žalovaným: 1/Spoločenstvo vlastníkov bytov domu súpisné číslo 606, so sídlom Ľ. Kossutha 606, 077 07 Kráľovský Chlmec, IČO: 30688400, zast. JUDr. Marián Jusko, advokát, so sídlom 040 01 Košice, Račí potok 3, 2/VIAM-dražobná spoločnosť s.r.o., Brnenská 80, 040 11 Košice, IČO: 44166591, 3/N. W., nar. XX.X.XXXX, W. K., T. XXX/XX, zast. JUDr. Peter Jonáš, advokát, so sídlom AK M.R.Štefánika 2393/29, Trebišov o určenie neplatnosti dražby takto

rozhodol:

I. Žaloba sa zamietá.

II. Žalobca je povinný zaplatiť na trovách konania žalovanému v 1.rade sumu 232,47Eur na účet právneho zástupcu žalovaného v 1.rade v lehote do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

III. Žalobca je povinný zaplatiť na trovách konania žalovanému v 2.rade sumu 5,70Eur v lehote do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

IV. Žalobca je povinný zaplatiť na trovách konania žalovanému v 3.rade sumu 175,03Eur na účet právneho zástupcu žalovaného v 3.rade v lehote do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

odôvodnenie:

Žalobca sa domáhal voči žalovaným určenia neplatnosti dražby konanej dňa 27.8.2014 na Notárskom úrade JUDr. Aleny Ondrušekovej, ul. Alžbetina č.32 v Košiciach, predmetom ktorej bol byt č.X na I.poschodí bytového domu na ul. N. O. N. H., postaveného na parcele registra „C“ č.463/33 súpisné číslo XXX, vchod XX a podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 6808/324636 k celku, zapísané na LV č.XXXX k.ú. N. H., T. N. H., T. G..

Svoju žalobu odôvodnil tým, že dražbu považuje za neplatnú z dôvodov, že dražobník porušil viaceré ustanovenia zákona č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona č.323/92 Zb. o notároch a notárskej činnosti v znení neskorších predpisov /ďalej len „ZoDD“/, a tým bol dotknutý na svojich právach. Konkrétne uviedol porušenie ust. §10 ods.1 citovaného zákona a tvrdil, že písomnosti neboli doručované poštou formou listovej zásielky do vlastných rúk, ďalej tvrdil, že dražobník porušil ust. §11 ods.1 cit. zákona tým, že určil miesto konania dražby v Košiciach približne 85 km od miesta, kde sa nachádza predmet dražby a tým došlo k obmedzeniu možnosti účasti záujemcov na dražbe, preto dražby sa zúčastnil len jeden dražiteľ. Ďalej tvrdil, že dražobník porušil ust. §11 ods.4 cit.zákona, v zmysle ktorého bol povinný zverejniť oznámenie o dražbe na úradnej tabuli obce, na ktorej území sa predmet dražby nachádza najmenej 15 dní pred konaním dražby, ako aj povinnosť v rovnakej lehote zverejniť oznámenie o dražbe aj v periodickej tlači s pôsobnosťou minimálne pre obec, na ktorej území sa predmet dražby nachádza, ďalej ust. §11 ods.5 cit.zákona, v zmysle ktorého bol povinný zverejniť oznámenie o dražbe na predmete dražby zákonom stanoveným spôsobom najmenej 15 dní pred konaním dražby. On nemá vedomosť o tom, že dražobník si tieto povinnosti riadne splnil. Ďalej tvrdil, že dražobník porušil povinnosť konať s odbornou starostlivosťou pri vypracovaní znaleckého

posudku. Znalecký posudok vypracovaný R.. X. B. bol na sumu 13.000,-Eur, ako aj znalecký posudok vypracovaný R.. T. N. na sumu 12.900,-Eur, pričom on považuje stanovenú cenu za neprímerane nízku, keďže obdobné nehnuteľnosti sa na realitnom trhu predávajú za vyššiu cenu ako bola všeobecná hodnota určená týmito znaleckými posudkami. Tvrdil, že dražobník porušil ust. §12 ods.2a4 citovaného zákona, nakoľko nedodrжал minimálne lehoty pri vyhotovovaní kontrolného znaleckého posudku R.. T. N., a to lehotu na určenie termínu obhliadky, ani nezaslal vyhotovený kontrolný posudok najmenej 30 dní pred dňom konania dobrovoľnej dražby. Podľa neho sa uvedené zákonné lehoty vzťahujú aj na vypracovanie kontrolného posudku, nakoľko ustanovenia citovaného zákona neupravujú pre takýto prípad lehoty kratšie ako napr. pri opakovanej dražbe a v dôsledku toho bol ukrátený na svojich právach tým, že sa nemohol oboznámiť s výsledkami znaleckého ocenenia riadne a včas.

Žalobca v žalobe o určenie neplatnosti dražby označil na svojej strane, teda na strane žalobcu, ako vedľajšieho účastníka svoju bývalú manželku Q. G. t.č. priezviskom L.. Z vyjadrenia bývalej manželky žalobcu bolo zistené, že nesúhlasí s tým, aby vstupovala ako vedľajší účastník do tohto konania, žalobca ju označil v žalobe ako vedľajšieho účastníka bez jej vedomia a bez jej súhlasu a ona nemá právny záujem na výsledku tohto konania. Z toho dôvodu navrhla súdu rozhodnúť o neprípustnosti vedľajšieho účasti /čl.51/. Vzhľadom na takéto vyjadrenie bývalej manželky žalobcu v zmysle ustanovení §93 ods.1,3 O.s.p. nedošlo k vstupu bývalej manželky ako vedľajšieho účastníka do tohto konania, a preto súd ani s ňou nekonal ako s vedľajším účastníkom. V takomto prípade nie je potrebné ani rozhodovať o neprípustnosti vedľajšieho účasti. Tieto skutočnosti boli oznámené aj bývalej manželke žalobcu ako aj všetkým účastníkom konania.

Žalovaný v 1.rade žiadal žalobu zamietnuť ako nedôvodnú poukazujúc na to, že dražba bola vykonaná v súlade s právnymi predpismi. Žiadal aj trovy konania.

Žalovaný v 2.rade tak isto žiadal žalobu zamietnuť ako nedôvodnú poukazujúc na to, že dražba bola vykonaná v súlade s právnymi predpismi. K jednotlivým konkrétnym porušeniam zákona o dobrovoľných dražbách uvedeným žalobcom podal podrobné vyjadrenie, z obsahu ktorého vyplývajú tieto skutočnosti:

Žalobcovi boli všetky písomnosti, ako aj jeho bývalej manželke doručované do vlastných rúk tak ako to ukladá zákon č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v §10 ods.1 v znení neskorších predpisov a o každom doručení je dôkaz vo forme doručky. Žalobca prevzal výzvu na umožnenie obhliadky predmetu dražby pre vypracovanie znaleckého posudku /ďalej len „ZP“/ 27.6.2014, pričom obhliadka bola stanovená na 15.7.2014 a predmetná výzva bola doručená manželke žalobcu dňa 20.6.2014 v mieste jej prechodného pobytu a tak isto dňa 25.6.2014 v mieste jej trvalého pobytu a dňa 24.6.2014 bola predmetná výzva na sprístupnenie bytu za účelom obhliadky znalcom doručená právnomu zástupcovi žalobcu. Žalovaný v 2. rade predložil doručky do vlastných rúk, ktoré potvrdzujú doručenie znaleckého posudku z ohodnotenia predmetu dražby, oznámenia o dobrovoľnej dražbe, ako aj písomného vyjadrenia k námietkam žalobcu proti ohodnoteniu predmetu dražby. Čo sa týka doručenia výzvy na vykonanie druhej obhliadky predmetu dražby pre vypracovanie nového ZP z dôvodu podania námietok žalobcu voči vyhotovenému napadnutému ZP, obhliadka predmetu dražby bola stanovená na 20.8.2014. Právny zástupca žalobcu prevzal výzvu 13.8.2014, žalobcovi bola výzva zaslaná doručkou do vlastných rúk s opakovaným doručovaním. Prvý pokus o doručenie bol vykonaný 15.8.2014 a druhý pokus o doručenie bol vykonaný 18.8.2014. Žalobca aj napriek tomu písomnosť neprevzal v odbernej lehote a to aj napriek tomu, že sa podľa dostupných zistení mal zdržiavať v mieste svojho trvalého bydliska. Podľa žalovaného v 2. rade samotný žalobca účelovo inicioval vypracovanie nového ZP kvôli tomu, aby následne mohol mariť vykonanie obhliadky znalcom. Žalovaný v 2. rade ďalej poukázal na to, že námietky voči ohodnoteniu predmetu dražby boli spísané žalobcom 8.8.2014 a prostredníctvom právneho zástupcu boli dražobníkovi v rozpore s dotknutým ustanovením §10 ods.1 ZoDD, ako aj ust. O.s.p. doručené len elektronickou poštou. Aj napriek tomu však na námietku reagovali, odpovedali na ňu a pre zabezpečenie objektivity dali vypracovať nový ZP. Žalobca prevzal odpoveď na podanú námietku od dražobníka dňa 5.9.2014 a jeho právny zástupca dňa 21.8.2014. V zmysle §12 ods.5 zák.č.527/2002 dražobník zabezpečil ZP bezodkladne do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti. Zo samotnej dikcie zákona, ako aj charakteru a logiky konania dobrovoľnej dražby je zrejmé, že ZoDD vyžaduje v ustanovení §12 ods.5 ZoDD bezodkladné vyhotovenie následného znaleckého posudku v lehote najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti o vypracovanie ďalšieho znaleckého posudku. K tomuto konaniu v zákonom stanovenej lehote aj došlo. Ďalej žalovaný v 2. rade poukázal na to, že podľa ust. §12 ods.5 dražobník po podaní námietky najneskôr 5 pracovných dní pred dražbou zašle / povinnosť zaslať a

nie doručiť/ vlastníkovi predmetu dražby odpoveď, v ktorej sa vysporiada s námietkami, čo spoločnosť žalovaného v 2.rade riadne v lehote vykonala. Vzhľadom k tomu, že žalobca žiadal aj vyhotovenie iného znaleckého posudku, bol tento ako zákon ustanovuje, zabezpečený bezodkladne. Zákon však v tomto ustanovení neustanovuje, aby znalecký posudok zabezpečený v zmysle konania podľa §12 ods.5 ZoDD zasielali dlžníkovi, dokonca ani nestanovuje spôsob akým má znalec pri bezodkladnom ohodnotení predmetu dražby postupovať, tak isto neustanovuje ani povinnosť vyzvať vlastníka predmetu dražby, aby sprístupnil nehnuteľnosť k obhliadke, stanovuje len povinnosť brať do úvahy vyššie znalecké ohodnotenie /§12 ods.6 ZoDD/ v prípade, ak je pre dlžníka výhodnejšie. Samotná dikcia ustanovenia §12 ods.6 ZoDD stanovuje skutočnosť, že sa jedná o samostatný spôsob ochrany práv dlžníka na základe žiadosti dlžníka a teda sa jedná aj o osobitný postup, ktorý nesúvisí s povinnosťami dražobníka uvedenými v ust. §12 ods.1-4 ZoDD v rámci riadneho postupu. To je zrejmé aj z toho, že ustanovenie §12 ods.5 ZoDD nijakým spôsobom neodkazuje na ustanovenia ods.1-4 cit.§12 ZoDD a samotné ustanovenie §12 ods.6 ZoDD vymenúva spôsob zabezpečenia znaleckého posudku podľa ods. 5 ako samostatný spôsob postupu dražobníka čím takto nie je možné ani aplikovať iné ustanovenia postupu dražobníka v danej veci. Veď ak by bolo nutné napr. splniť požiadavku doručenia podľa §12 ods.2 ZoDD pri postupe podľa §12 ods.5 ZoDD, tak u niektorých dlžníkov / najmä tých, ktorí svoje povinnosti uvedené v zákone o dobrovoľných dražbách plniť odmietajú/ by dražbu nebolo možné vykonať nikdy. Žalovaný v 2. rade zdôraznil, že na účely ohodnotenia predmetu dražby sa v zmysle ust. §12 ods.6 ZoDD použil ZP, ktorým bola určená vyššia všeobecná hodnota predmetu dražby. Keď žalobca uvádza, že zo strany žalovaného v 2.rade ako dražobníka došlo k porušeniu §11 ods.1 ZoDD tak tieto tvrdenia sa nezakladajú na pravde, nakoľko miesto, čas a dátum boli vopred prejednané s navrhovateľom dražby tak ako to vyžaduje §11 ods.1 ZoDD a navrhovateľ dražby s uvedenými atribútmi konania dražby súhlasil. Predmetná dražba bola riadne inzerovaná v periodiku Trebišovsko-Michalovskom. Jedná sa o inzerciu, ktorá je formou inzertných novín vhadzovaná do poštových schránok nielen v Meste N. H., ale v celom okolí Trebišovského okresu, ako aj Michalovského okresu. Lepšia forma inzercie v súčasnosti neexistuje. Okrem inzercie v inzertných novinách bola dobrovoľná dražba zverejnená na internetovej stránke www.bazos.sk <<http://www.bazos.sk>>, na webovej stránke dražobníka www.viamdrazobnaspolocnost.eu <<http://www.viamdrazobnaspolocnost.eu>> a samozrejme aj v obchodnom vestníku MS SR. Tak isto došlo k spropagovaniu pripravovanej dražby aj osobne konateľmi dražobnej spoločnosti, ktorí zabezpečili zverejnenie oznamu o pripravovanej dražbe na verejných priestranstvách v N. H. ako sú napr. verejne prístupné priestory Okresného úradu, katastrálny odbor pobočka N. H., zastávky autobusovej prepravy v N. H., informačné tabule a miesta na to určené, ako sú napr. obchodný dom LIDL, Slovenská pošta a.s. Dražobník telefonicky ako aj mailom kontaktoval aj realitné pracoviská v bližšom okolí, avšak záujem o účasť na dražbe za cenu predmetnej nehnuteľnosti stanovenej ZP nebol žiaden. Oznámenie o dražbe bolo zverejnené aj na úradnej tabuli obce, o čom svedčí potvrdenie Mestského úradu N. H. o vyvesení oznámenia na úradnej tabuli. Na to, že dražobník zverejnil oznámenie o dražbe v periodickej tlači, svedčí výtlačok z novín. Ďalej žalovaný v 2. rade poukázal na ust.§16 ods.6 zák.č.527/2002 ako aj na to, že najnižšie podanie bolo, ako je to zrejmé z priloženej notárskej zápisnice, znížené po tom, čo vyvolanie najnižšieho podania stanoveného znaleckým posudkom, bolo neúspešné. Z uvedeného je zrejmé, že zo strany dražobníka došlo k zákonom povolenému a predpokladanému postupu. Suma dosiahnutá vydražením nebola nižšia ako 90% z hodnoty nehnuteľnosti určenej znaleckým posudkom. Žalovaný v 2.rade poukazuje na skutočnosť, že najnižšie podanie je v zmysle zmluvy o vykonaní dražby možné ponížiť so súhlasom navrhovateľa o 10% z ceny z najnižšieho podania, čo je cena stanovená ZP. So znížením ceny navrhovateľ dražby súhlasil v zmluve o vykonaní dražby a nad túto hranicu neklesol ani výťažok dražby. Takisto nebolo porušené ustanovenie §11 ods.5 ZoDD, lebo na predmet dražby bolo umiestnené v stanovenej lehote oznámenie, predmet dražby bol riadne označený predpísaným a požadovaným spôsobom, teda tvrdenie žalobcu je tendenčné s cieľom nájsť formálne pochybenie dražobníka, na základe ktorého by mohol iniciovať neplatnosť dražby. Cena nehnuteľnosti bola stanovená ZP, kde je zahrnutý aktuálny stav nehnuteľnosti, pričom o výške rozhoduje aj cena ponuky a dopytu. Podľa týchto kritérií sa vypracováva ZP. Nehnuteľnosť žalobcu bola v pôvodnom stave, bez renovácie a rekonštrukcie. Do pozornosti dáva žalovaný v 2.rade skutočnosť, že sám žalobca zakázal znalcovi pri vyhotovovaní prvého ZP zhotoviť fotodokumentáciu z jeho bytu. Čo sa týka tvrdenia, že dražobník porušil ustanovenie §12 ods.2a4 ZoDD, nakoľko nedodrжал minimálne lehoty pri vyhotovovaní kontrolného ZP R.. T.N., a to lehotu na určenie termínu obhliadky, ani nezaslal vyhotovený kontrolný posudok najmenej 30 dní pred dňom konania dobrovoľnej dražby, žalovaný v 2. rade uviedol, že žalobca si vykladá zákon podľa seba, uvádza len tie skutočnosti, ktoré mu vyhovujú na obhajobu jeho vymyslených tvrdení. Zákon č.527/2002 v §12 ods.5 uvádza, že vlastníka predmetu dražby je oprávnený do desiatich pracovných dní od doručenia

ZP podľa ods.4 vzniesť u dražobníka námietky proti ohodnoteniu dražby a prípadne žiadať vyhotoviť ZP iným znalcom . Dražobník je povinný sa so vznesenými námietkami písomne vysporiadať a najneskôr päť pracovných dní pred konaním dražby zaslať vlastníčkovi predmetu dražby písomnú odpoveď. Ak vlastníč predmetu dražby žiada vyhotoviť nový ZP, zabezpečí dražobník ZP bezodkladne do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti od iného znalca. Nový ZP bol dražobníkom zabezpečený 21.8.2014. Žalovaný v 2.rade dáva do pozornosti §12 ods.6, kde je uvedené, že na účely ohodnotenia predmetu dražby sa použije posudok podľa ods.1,3 alebo 5, ktorým bola určená vyššia všeobecná hodnota predmetu dražby. Zákonodarcia aj tu nepriamo poukazuje na samostatné postavenie týchto spôsobov zabezpečenia znaleckého posudku, čím nie je možné prihliadať pri postupe podľa §12 ods.5 ZoDD na ustanovenie §12 ods.4 ZoDD.Dražobník je povinný v zmysle zákona zabezpečiť bezodkladne do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti nový ZP, námietka nebola v zmysle zákona č.527/2002 Z.z. doručená, ale aj napriek tomu pre objektivitu ohodnotenia predmetnej nehnuteľnosti dražobník dal vyhotoviť nový ZP. Žalovaný v 2. rade priložil aj podnety žalobcu smerujúce na dražobníka, ktoré boli adresované MS SR, ako kontrolnému orgánu, vyjadrenia dražobníka k týmto podaniam, ako aj vyhodnotenie podaní žalobcu ako nedôvodných. Zároveň si uplatnil aj trovy konania.

Žalovaný v 3.rade tak isto žiadal žalobu zamietnuť ako neopodstatnenú poukazujúc na to, že všetky námietky vznesené žalobcom v žalobe, boli v tomto konaní vyvrátené predloženými dokladmi zo strany žalovaného v 2. rade. Uplatnil si aj trovy konania.

Súd vykonal dokazovanie výsluchom žalovaných, písomným podaním žalobcu a žalovaných, listinnými dôkazmi, obsahom spisu dražobnej spoločnosti, spismi tunajšieho súdu sp.zn. 11C/191/2004, sp.zn. 6C/115/2014, sp.zn. 14Ro/29/2011 a zistil tento skutkový stav veci:

V konaní bolo zistené, že dňa 27.8.2014 sa na návrh žalovaného v 1.rade konala dobrovoľná dražba na Notárskom úrade JUDr. Aleny Ondrušekovej, ul. Alžbetina č.32 v Košiciach, o vykonaní ktorej spísala JUDr. Alena Ondrušeková notárka so sídlom v Košiciach, Alžbetina 32 vo forme notárskej zápisnice osvedčenie o priebehu dobrovoľnej dražby podľa §20 zák.č.527/2002 o dobrovoľných dražbách. Predmetom dražby bol byt č.1 na I. poschodí bytového domu na ul. N. O. N. H., súpisné číslo XXX, vchod 87, zapísaný na LV č.XXXX, nachádzajúci sa na parcele č.463/33, právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba XXX evidovaný na LV č.XXXX podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 6808/324636 k.ú. N.L. H., Obec N. H., okr.G., vo vlastníctve žalobcu Y. G. a Q. rod. L.. Táto skutočnosť v konaní nebola sporná medzi účastníkmi konania, vyplýva to aj z notárskej zápisnice napísanej dňa 27.8.2014 JUDr. Alenou Ondrušekovou notárkou so sídlom v Košiciach, Alžbetina 32 pod č.N182/2014, Nz31629/2014, NCRIs32299/2014 čl.3 a nasl.

Z obsahu tejto notárskej zápisnice vyplýva, že dražobníkom bola dražobná spoločnosť VIAM - dražobná spoločnosť s.r.o. so sídlom Brnenská 80, Košice 040 11, IČO: 44166591, zapísaná v Obchodnom registri OS Košice I v odd. Sro, vo vložke č.21836/V, teda žalovaný v 2. rade. Navrhovateľom dobrovoľnej dražby bol žalovaný v 1.rade Spoločenstvo vlastníkov bytov domu súpisné číslo 606 so sídlom L.Kossutha 606, 077 70 Kráľovský Chlmec, IČO:30688400. Odhadnutá cena 13.000,-Eur podľa znaleckého posudku č.117/2014 znalca R.. X.F. B., najnižšie podanie 13.000,-Eur. Ďalej z tejto notárskej zápisnice vyplýva, že dobrovoľná dražba bola vyhlásená dražobníkom oznámením o dražbe PDS:57/5-2014 zo dňa 21.7.2014, ktoré je neoddeliteľnou súčasťou notárskej zápisnice. Oznámenie o dražbe uverejnil dražobník v registri dražieb dňa 23.7.2014 pod sp.zn. NCRdr5017/2014. Licitátor udelil príklep účastníkovi dražby s prideleným číslom 1, ktorý sa stal vydražiteľom a ktorý svoju osobnú totožnosť preukázal zákonným spôsobom - občianskym preukazom. Vydražiteľom bol N. W., žalovaný v 3.rade. Cena dosiahnutá vydražením 11.800,-Eur, dražobná zábezpeka bola 3.000,-Eur.

Súd sa oboznámil so spisom dražobníka a zistil, že žalobcovi všetky písomnosti boli doručované do vlastných rúk podľa ust. § 10 ods. 1 zák. č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov ako to vyplýva z pripojených doručení do vlastných rúk. Žalobca prevzal výzvu na umožnenie obhliadky predmetu dražby pre vypracovanie znaleckého posudku /ďalej len „ZP“/ 27.6.2014, pričom obhliadka bola stanovená na 15.7.2014. Žalovaný v 2. rade dodržal zákonné lehoty pri zabezpečovaní ohodnotenia predmetu dražby a tak isto k námietkam žalobcu proti ohodnoteniu predmetu dražby zaslať písomnú odpoveď v zákonnej lehote. Ďalej z obsahu spisu dražobníka vyplýva, že predmetná dražba bola riadne inzerovaná v periodiku Trebišovsko-Michalovskom v zákonnej lehote. Z výtlačku inzertných novín a z faktúry, na základe ktorej bola vyfakturovaná cena za inzerát vyplýva,

že služba bola poskytnutá dňa 1.8.2014. Oznámenie o dražbe bolo zverejnené aj na úradnej tabuli obce v zákonnej lehote ako to vyplýva z potvrdenia Mestského úradu N. H. o vyvesení oznámenia na úradnej tabuli v období od 28.7.2014 do 28.8.2014, ďalej z obsahu spisu dražobníka vyplýva, že na predmet dražby bolo umiestnené v stanovenej lehote oznámenie, predmet dražby bol riadne označený predpísaným a požadovaným spôsobom, o čom svedčí fotodokumentácia nachádzajúca sa v spise. Po podaní námietok žalobcom proti ohodnoteniu predmetu dražby, ktoré boli podané listom zo dňa 8.8.2014, doručeným žalovanému v 2. rade dňa 12.8.2014, v ktorom žalobca žiadal nový znalecký posudok, tento nový ZP bol dražobníkom zabezpečený v zákonnej lehote 21.8.2014, teda do 30 dní od doručenia žiadosti o nový ZP.

Z obsahu spisu tunajšieho súdu sp.zn. 6C/115/2014 vyplýva, že žalobca podal návrh na vydanie predbežného opatrenia voči žalovaným v 1.,2.rade na tunajšom súde dňa 28.5.2014, na základe ktorého žiadal vydať predbežné opatrenie v zmysle §76 ods.1 písm. f/ O.s.p., aby súd nariadil žalovanému v 1., 2.rade zdržať sa výkonu zákonného záložného práva k bytu č.X na R.. poschodí bytového domu na ul.N. O. N. H., súpisné číslo XXX, vchod 87, zapísaný na LV č.XXXX k.ú. N. H., nachádzajúci sa na parcele č.463/33, právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba so súpisným číslom XXX, evidovaný na LV č.XXXX, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 6808/324636 k.ú. N. H., Obec N. H., okr. G. do právoplatného skončenia konania vo veci samej. Uznesením č.k.6C/115/2014-29 zo dňa 30.6.2014 návrh navrhovateľa na vydanie predbežného opatrenia bol zamietnutý. Toto uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 26.7.2014.

Z obsahu spisu tunajšieho súdu sp.zn. 11C/191/2004 vyplýva, že manželstvo žalobcu a Q. G., rod. L., uzavreté 1.12.1979, bolo rozvedené rozsudkom tunajšieho súdu zo dňa 19.10.2005 č.k. 11C/191/2004-37. Rozvodový rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 8.12.2005.

Z obsahu spisu tunajšieho súdu sp.zn. 14Ro/29/2011 vyplýva, že žalovaný v 1.rade podal voči žalobcovi návrh na vydanie platobného rozkazu o zaplatenie 2.078,97 Sk s prísl. dňa 10.2.2011. Dňa 27.4.2011 bol vydaný platobný rozkaz, na základe ktorého žalobca bol zaviazaný zaplatiť sumu 2078,97 Eur spolu s úrokmi z omeškania, ako aj s trovami konania. Platobný rozkaz nadobudol právoplatnosť a vykonateľnosť dňa 28.5.2011.

Po vykonaní dokazovania súd dospel k takémuto právnomu záveru:

Podľa ust. §21 ods.2 zák.č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách 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 určenie neplatnosti dražby zaniká, ak sa neuplatní do 3 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.

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

Podľa ust. §21 ods.6 vyššie citovaného zákona neplatnosť dražby nie je možné vysloviť z dôvodu oneskoreného začatia dražby, ak bolo príčinou oneskoreného začatia dražby konanie inej dražby tým istým dražobníkom na tom istom mieste a ak neumožnil vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má k predmetu dražby iné ako vlastnícke právo, vykonať riadnu obhliadku predmetu dražby.

Podľa ust. §24 ods.3 citovaného zákona súčasťou zápisnice notárskej je podpísaný rovnopis oznámenia o dražbe a jeho prípadné dodatky. Súčasťou zápisnice sú aj vnesené námietky zaslané dražobníkovi.

V zmysle §10 ods.1 vyššie citovaného zákona písomnosti sa doručujú poštou formou listovej zásielky do vlastných rúk, ak to nie je možné alebo účelné, doručujú sa iným preukázateľným spôsobom do vlastných rúk osobe, ktorej sú určené. Na doručovanie sa primerane použijú ustanovenia osobitného predpisu, teda O.sp..

Podľa §11 ods.1 cit.zákona miesto, dátum a čas začatia dražby musia byť určené dražobníkom po dohode s navrhovateľom dražby tak, aby nebola obmedzená možnosť účasti na dražbe.

Podľa ust. §11 ods.4 cit.zákona 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 cit. zákona dražobník umiestni na predmet dražby podľa ods.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 ust. §12 ods.1 cit.zákona dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa všeobecnej hodnoty v mieste a čase konania dražby. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik, jeho časť alebo 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 ust. 12 ods.2 cit.zákona vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má predmet dražby v držbe alebo nájomca sú povinní po predchádzajúcej výzve v čase určenom v tejto výzve umožniť vykonanie ohodnotenia, ako aj obhliadku predmetu dražby. Doba obhliadky musí byť vo výzve ustanovená s prihliadnutím na charakter draženej veci, pri nehnuteľnosti spravidla 3 týždne po odoslaní výzvy.

Podľa ust. §12 ods.3 vyššie citovaného zákona ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

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

Podľa ust. §12 ods.5 cit. zákona vlastník predmetu dražby je oprávnený do 10 pracovných dní od doručenia znaleckého posudku podľa ods.4 vzniesť u dražobníka námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby a prípadne žiadať vyhotoviť znalecký posudok iným znalcom. Dražobník je povinný sa so vznesenými námietkami písomne vysporiadať a najneskôr 5 pracovných dní pred konaním dražby zaslať vlastníkovi predmetu dražby písomnú odpoveď. Ak vlastník predmetu dražby žiada vyhotoviť nový znalecký posudok , zabezpečí dražobník znalecký posudok bezodkladne do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti o iného znalca.

Podľa §12 ods.6 cit.zákona na účely ohodnotenia predmetu dražby sa použije znalecký posudok podľa ods.1,3 alebo 5, ktorým bola určená vyššia všeobecná hodnota predmetu dražby.

Žalobca dňa 27.11.2014 podal žalobu o určenie neplatnosti dražby konanej dňa 27.8.2014, teda v zákonnej 3 mesačnej lehote. V žalobe označil za účastníkov konania v súlade s §21 ods.4 cit.zákona navrhovateľa dražby, dražobníka, vydražiteľa.

Výsledkami prevedeného dokazovania, najmä predloženými listinnými dôkazmi zo strany dražobnej spoločnosti žalovaného v 2.rade, obsahom spisu žalovaného v 2. rade bolo preukázané, že pri vykonávaní dražby dňa 27.8.2014 žalovaný v 2.rade postupoval v súlade so zák.č.527/2002 Z.z. a zo strany súdu nebolo zistené, že by boli porušené tie zákonné ustanovenia citovaného zákona, na ktoré poukazoval žalobca v žalobe. Zo strany žalovaného v 2.rade boli dodržané zákonné ustanovenia citovaného zákona čo sa týka doručovania písomností, zverejnenia oznámenia o dražbe, zabezpečenia ohodnotenia predmetu dražby, ako aj zabezpečenia kontrolného znaleckého posudku. Súd sa stotožňuje s názorom žalovaného v 2.rade, že zo samotnej dikcie ustanovenia §12 ods.6 ZoDD vyplýva, že sa jedná

o osobitný postup, ktorý nesúvisí s povinnosťami dražobníka uvedenými v ust. § 12 ods. 1-4 ZoDD v rámci riadneho postupu. To je zrejmé aj z toho, že ustanovenie §12 ods.5 ZoDD nijakým spôsobom neodkazuje na ustanovenia ods.1-4 cit.§12 ZoDD a samotné ustanovenie §12 ods.6 ZoDD vymenúva spôsob zabezpečenia znaleckého posudku podľa ods. 5 ako samostatný spôsob postupu dražobníka a takto nie je možné ani aplikovať iné ustanovenia postupu dražobníka v danej veci. Žalovaný v 2.rade zabezpečil kontrolný znalecký posudok bezodkladne do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti žalobcu a v zmysle tohto kontrolného znaleckého posudku odhadnutá cena bola 13.000,-Eur, ktorá bola aj najnižším podaním. Teda dražobník v zmysle ust. §12 ods.6 na účely ohodnotenia predmetu dražby použil znalecký posudok podľa ods.5, teda kontrolný znalecký posudok, ktorým bola určená vyššia všeobecná hodnota predmetu dražby. Je potrebné ešte zdôrazniť, že medzi prvým znaleckým posudkom a medzi kontrolným znaleckým posudkom bol minimálny rozdiel /100,-Eur/, čo vlastne len potvrdzuje správnosť postupu pri ohodnocovaní predmetu dražby zo strany prvého znalca. Podľa názoru súdu, žalobca ani v prípade nedodržania lehoty pri kontrolnom znaleckom dokazovaní, nemohol byť dotknutý na svojich právach, keďže žalovaný v 2.rade použil kontrolný znalecký posudok, pri ktorom bola všeobecná hodnota vyššia než pri pôvodnom znaleckom posudku, teda použil posudok, ktorý bol v prospech žalobcu. Záverom súd ešte poukazuje na tú skutočnosť, že žalobca v konaní bol nečinný, hoci bol riadne a včas predvolaný, na pojednávanie sa nedostavil, a to bez ospravedlnenia, žiadne dôkazy v konaní neoznačil, nepredložil, hoci bol poučený v zmysle ust. § 120 ods. 4 O.s.p. Poučenie mu bolo doručené spolu s predvolaním na pojednávanie.

Vychádzajúc z vyššie uvedených skutočností a vyššie citovaných zákonných ustanovení súd žalobu ako nedôvodnú zamietol tak ako je to uvedené vo výrokovej časti rozsudku.

Na základe zásady úspešnosti v zmysle §142 ods. 1 O.s.p. súd priznal úspešným žalovaným trovy konania.

Trovy konania vyčíslili žalovaní v 1., 2., 3.rade takto:

Vyčíslenie trov konania právnym zástupcom žalovaného v 1.rade, ktorý pri vyúčtovaní vychádzal z ceny nehnuteľností 13000,-Eur §10 ods. 2 vyhl. č. 655/2004 Z.z.

Počet úkonov právnej služby:

1/ prevzatie a príprava.....287,14 Eur

2/ pojednávanie dňa 19.10.2015287,14 Eur

Spolu574,28 Eur

Na základe §16 ods.3 vyhlášky MS SR č.655/2004 z.z.:

Režijný paušál za 2 úkony /2x8,39Eur/.....16,78 Eur

Náhrada za stratu času na ceste Košice-Trebišov-Košice (4x1/2hodina) dňa19.10.2015 (4x13,98 Eur)55,92 Eur

Náhrada výdavkov za pohonné hmoty pri priemernej spotrebe 4,5l/100km a cene 1,069Eur4,97 Eur

Základná náhrada pri ceste Košice-Trebišov-Košice pri sadzbe 0,183 Eur za 1km jazdy (103,4 km) dňa 19.10.201518,92 Eur

Náhrada výdavkov za pohonné hmoty žalovaného v 1.rade pri priemernej spotrebe 10,2l/100km a cene 1,096Eur Kráľovský Chlmec-Trebišov-Kráľovský Chlmec (108,6kmx1,356Eurx10,2l/km)15,02 Eur

Základná náhrada pri ceste Kráľovský Chlmec - Trebišov - Kráľovský Chlmec pri sadzbe 0,183 Eur za 1 km jazdy (108,6km) dňa 19.10.201519,87 Eur

Spolu na úhradu705,76 Eur

Vyčíslenie trov konania žalovaným v 2.rade:

Cestovné za cestu Košice-Trebišov a späť dňa 19.10.2015: základná náhrada pri sadzbe 0,183Eur za 1km jazdy /103,4 km/ t.j. 18,92Eur + náhrada výdavkov za pohonné hmoty pri priemernej spotrebe 4,5 l/100km a cene 1,069Eur t.j. 4,97 Eur spolu 23,89Eur.

Vyčíslenie trov konania právnym zástupcom žalovaného v 3.rade v zmysle ust. § 11 ods. 1 písm. a, § 16 ods. 3 cit. vyhl.:

1/ prevzatie a príprava zastúpenia 22.9.201564,54 Eur

2/ zastupovanie na pojednávaní - meritórne 19.10.2015.....64,54 Eur

3/režijný paušál 2x8,39 Eur.....	16,78 Eur
Spolu bez DPH	145,86 Eur
20% DPH	29,17 Eur
Spolu s DPH	175,03 Eur

Súd preskúmal vyčíslené trovy konania zo strany právneho zástupcu žalovaného v 1. rade a zistil, že trovy právneho zastúpenia neboli vyčíslené v súlade s vyhl. č. 655/2004Z.z., a to z dôvodu, že právny zástupca žalovaného v 1. rade vyčíslil odmenu za právnu pomoc nesprávne z hodnoty nehnuteľností, pričom v danom prípade ide o určenie neplatnosti dražby, to teda znamená, že v tomto prípade je daný zákonný postup na výpočet odmeny podľa § 11 ods. 1 písm.a/ cit. vyhlášky. Takto odmena za 1 úkon predstavuje iba 64,54Eur + rež. paušál 8,39Eur. Z toho dôvodu súd priznal žalovanému v 1. rade na trovách právneho zastúpenia za 2 úkony právnej pomoci sumu 145,86Eur /2x64,54Eur + 2x8,39Eur/, cestovné za cestu vykonanú práv. zástupcom podľa vyčíslenia vo výške 23,89Eur + náhradu za stratu času vyčíslenú vo výške 55,92Eur, spolu trovy právneho zastúpenia 225,67Eur a trovy žalovaného v 1. rade na cestovnom z titulu účasti štát. zástupcu na pojednávaní iba do výšky cestovného hromadným dopravným prostriedkom vo výške 6,80Eur /2x3,40Eur/, pretože vyčíslené cestovné za použitie MV zo strany štát. zástupcu nie je možné považovať za účelne vynaložené trovy konania. Takto súd na trovách konania žalovanému v 1. rade priznal celkove sumu 232,47Eur /225,67 +6,80/, tak ako je to uvedené vo výrokovej časti rozsudku. Trovy konania je povinný zaplatiť žalobca na účet právneho zástupcu žalovaného v 1. rade v zmysle ust. § 149 ods. 1 O.s.p.

Súd preskúmal vyčíslené trovy konania zo strany žalovaného v 2. rade a bol toho názoru, že vyčíslené cestovné za použitie MV zo strany štát. zástupcu nie je možné považovať za účelne vynaložené trovy konania, a preto súd na trovách konania žalovanému 2. rade priznal cestovné iba do výšky cestovného hromadným dopravným prostriedkom vo výške 5,70Eur /2x2,85Eur/ tak ako je to uvedené vo výrokovej časti rozsudku.

Súd preskúmal vyčíslené trovy konania zo strany právneho zástupcu žalovaného v 3. rade a dospel k záveru, že trovy právneho zastúpenia vyčíslené práv. zástupcom žalovaného v 3. rade sú správne vyčíslené v súlade s vyhláškou č.655/2004 Z.z. a jednotlivé úkony, za ktoré bola odmena a paušál vyúčtované boli vykonané účelne. Z toho dôvodu súd priznal žalovanému v 3. rade na trovách konania sumu 175,03Eur /odmena 2x po 64,54Eur+ rež.paušál 2x8,39Eur + 20%DPH/, tak ako je to uvedené vo výrokovej časti rozsudku. Trovy konania je povinný zaplatiť žalobca na účet právneho zástupcu žalovaného v 3. rade v zmysle ust. § 149 ods. 1 O.s.p.

Súd v danom prípade nevzhladol dôvody hodné osobitného zreteľa v zmysle §150 O.s.p.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15.dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Trebišov v 7 exemplároch.

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/.

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

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

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.