

Súd: Okresný súd Nové Zámky  
Spisová značka: 17C/185/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4414214108  
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 10. 2015  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Lívia Gombárová  
ECLI: ECLI:SK:OSNZ:2015:4414214108.3

## Rozhodnutie

Okresný súd Nové Zámky sudkyňou Mgr. Líviou Gombárovou v právnej veci navrhovateľa: O. bytom P. proti odporcom v 1. rade: Dražobná spoločnosť, a.s., so sídlom Gunduličova 3, Bratislava, IČO: 35849703 právne zastúpený: STANĚK VETRÁK&PARTNERI s.r.o., so sídlom Bratislava, Vlčkova 18, IČO: 36795038, v 2. rade: Československá obchodná banka, a.s., so sídlom Bratislava, Michalská 18, IČO: 36854140 a v 3. rade: DIAMONDY, s.r.o. so sídlom Nové Zámky, Žerotínova bašta 1, IČO: 46759867, o určenie neplatnosti dražby, takto

### rozhodol:

Súd návrh z a m i e t a .

Navrhovateľ je p o v i n ť zaplatiť odporcovi v 1. rade titulom náhrady trov konania 337,94.- eur k rukám právneho zástupcu odporcu v 1. rade a to do 3 dní od právoplatnosti rozhodnutia.

Odporcovi v 2. rade súd náhradu trov konania n e p r i z ť a v a .

Odporcovi v 3. rade súd náhradu trov konania n e p r i z ť a v a .

### o d ō v o d n e n i e :

Navrhovateľ sa svojím návrhom doručeným Okresnému súdu Bratislava I. dňa 12.3.2013, ktorý návrh bol Okresnému súdu Nové Zámky postúpený a doručený dňa 9.7.2014, domáhal voči odporcom v 1. až 3. rade o určenie neplatnosti dražby. Svoj návrh odôvodňoval skutočnosťami, v zmysle ktorých bolo zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. XXXX/XXXXXX/XXXX/USUXX zo dňa 18.8.2006 uzatvorenou medzi navrhovateľom a odporcom v 2. rade na zabezpečenie poskytnutého úveru vo výške 550.000.- Sk Správou katastra v B. Z. zapísané záložné právo dňa 4.1.2007 pod V XXXX/XX k nehnuteľnostiam vo vlastníctve navrhovateľa, ktoré boli vedené na LV č. XXX, parc. reg. „C“ pre obec P., katastrálne územie W. U., parc. č. XXX/X - zastavané plochy o výmere XXX m<sup>2</sup>, parc. č. XXX/X- zast. plochy o výmere XX m<sup>2</sup>, parc. č. XXX/X - zastavané plochy o výmere 81 m<sup>2</sup>, parc. č. XXX/X - zastavané plochy o výmere XX m<sup>2</sup>, parc. č. XXX/X - záhrady o výmere XXXX m<sup>2</sup>, parc. č. XXX/X - zastavané plochy o výmere XX m<sup>2</sup>, parc. č. XXX - orná pôda o výmere XXXX m<sup>2</sup> a stavby - dom so súp. č. XXXX postavený na parc. č. XXX/X, garáž so súp. č. XXXX postavený na parc. č. XXX/X, letná kuchyňa so súp. č. XXXX postavená na parc. č. XXX/X a sklad so súp. č. postavený na parc. č. XXX/X.

Vzhľadom k tomu, že navrhovateľ nesplácal úver poskytnutý odporcom v 2. rade odporca v 2. rade uplatnil záložné právo formou dobrovoľnej dražby, ktorej 1. kolo bolo konané dňa 2.3.2011, najnižšie podanie bolo stanovené na sumu 21.300.- eur podľa znaleckého posudku znalca N. L. L., č. XX/XXXX z XX.XX.XXXX, proti ktorému navrhovateľ podal na Okresnom súde X. I dňa XX.X.XXXX návrh na nariadenie predbežného opatrenia, ktorý návrh súd zamietol. Uvedené kolo dražby bolo neúspešné. Druhé kolo dražby sa uskutočnilo dňa 18.10.2011, odhad ceny nehnuteľnosti bol stanovený znalcom Ing. L. L. znaleckým posudkom č. XX/XXXX s doplnením č. XXX/XXXX z 29.7.2011 na sumu 34.900.- eur, najnižšie podanie bolo stanovené na sumu 26.175.- eur, o 25% menej ako udáva znalecký posudok. Dražba bola neúspešná. Pred 3. kolom dražby dal odporca v 1. rade vypracovať znalecký posudok

znalcovi Ing. J. U. č. znaleckého posudku XX/XXXX z 30.12.2011 a cena nehnuteľností stanovená uvedeným posudkom bola 37.600.- eur, uvedený posudok pri dražbe použitý nebol. Tretie kolo dražby sa uskutočnilo dňa 13.12.2012. Odhad ceny nehnuteľnosti bol stanovený znalcom Ing. O. G., znaleckým posudkom č. XXX/XXXX z 4.9.2012 na sumu 29.300.- eur. Najnižšie podanie bolo stanovené na sumu 26.975.- eur. Uvedenej dražby sa zúčastnili dvaja záujemcovia a nehnuteľnosť bola vydražená za cenu 26.200.- eur odporcom v 3. rade. Navrhovateľ dôvodil, že dražobník konal s neprimeranou pohnútkou pri výkone záložného práva a snažil sa nehnuteľnosť predať za cenu, ktorá by pokryla výšku dlhu a v tomto zmysle aj inštruoval objednaných znalcov na vypracovanie znaleckého posudku. Podľa navrhovateľa vyvolávacia cena dražených nehnuteľností mala byť podstatne vyššia, tak ako je primeraná v danej lokalite (pričom poukázal na zásady o spôsobe predaja a prenájmu pozemkov vo vlastníctve T. P. z 20.5.2011 ) a patričnej informovanosti potencovaných záujemcov o kúpu. Ďalej dôvodil, že podľa notárskej zápisnice spisanej na notárskom úrade JUDr. Q. L. č. N X/XXXX,NzXXX/XXXX z 9.1.2007 došlo medzi oprávnenou a povinnou osobou k dohode o oprávnení záložného veriteľa predať založené nehnuteľnosti exekúciou podľa z. č. XXX/XXXX Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti a preto výkon záložného práva mal byť uskutočnený práve touto formou. Ďalej uviedol, že odporca v 3. rade mu ponúkol nájom v uvedených nehnuteľnostiach za neprimerane vysokú cenu 250.- eur mesačne alebo spätné odkúpenie nehnuteľností za cenu o 10.000.- eur vyššiu za akú uvedené nehnuteľnosti vydražil a preto bol navrhovateľ nútený vypratať uvedené nehnuteľnosti. Z vyššie uvedených dôvodov navrhovateľ nadobudol presvedčenie, že všetky vykonané dražby predmetných nehnuteľností boli neplatné a že odporcovia konali po vzájomnej dohode s pohnútkami, ktoré sa nezlučujú s dobrými mravmi, pričom ich snaha predať nehnuteľnosť nesmerovala k získaniu primeranej ceny aká je obvyklá v danej lokalite a svojím konaním navrhovateľovi spôsobili značnú ujmu.

Uznesením Okresného súdu Bratislava I z 31.7.2013 pod sp. zn. 7C/52/2013-34 súd priznal navrhovateľovi oslobodenie od súdnych poplatkov v celom rozsahu.

Podaním z 5.9.2013 sa k návrhu vyjadril odporca v 2. rade, ktorý uviedol, že návrh navrhovateľa považuje za nedôvodný a podaný účelovo s cieľom oddialiť účinky dobrovoľnej dražby a navrhol návrh v celom rozsahu zamietnuť. Vyjadril sa, že predpokladom vyslovenia neplatnosti dražby je skutočnosť, že osoba, ktorá sa žalobou na súde domáha určenia neplatnosti dražby sa následkom porušenia ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách cíti byť dotknutá na svojich právach, pričom podľa výkladu ustanovenia § 21 zákona o dobrovoľných dražbách, nie každé porušenie zákona má za následok neplatnosť dražby a nie každým porušením zákona by sa mohol navrhovateľ cítiť dotknutý na svojich právach. Súd určí neplatnosť dražby v prípade, ak porušenie bolo v takom rozsahu, že malo vplyv na vydraženie predmetu dražby. Navrhovateľ však v návrhu neuviedol porušenie ktorých ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách mal byť dotknutý na svojich právach, následkom ktorých mala byť opakovaná dražba konaná dňa 13.12.2013 neplatná. Odporca v 2. rade ďalej poukázal na ustanovenie § 12 odsek 1 zákona o dobrovoľných dražbách a uviedol, že jedinou povinnosťou, ktorú zákon ukladá v súvislosti s ohodnotením draženej nehnuteľnosti, je povinnosť dražobníka zabezpečiť ohodnotenie znaleckým posudkom, pričom tento nesmie byť starší ako 6 mesiacov. Túto povinnosť si odporca v 1. rade splnil a preto ustanovenie § 12 odsek 1 zákona o dobrovoľných dražbách porušené nebolo. Pokiaľ je navrhovateľ presvedčený, že bol pre účely dražby vypracovaný nesprávny znalecký posudok, následkom čoho mu mala vzniknúť škoda, má možnosť domáhať sa jej náhrady voči znalcovi v prípade, že škodu preukáže. Ďalej odporca v 2. rade poukázal, že výška všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti stanovená v znaleckom posudku neznamená, že nehnuteľnosť sa za takúto cenu na dražbe musí predať. Toto znalecké ocenenie je len východiskom pre dražbu, pričom reálna hodnota je tá, za ktorú sa táto predá v dražbe a ktorá je výsledkom reálneho dopytu po nehnuteľnostiach v danej lokalite a danom čase ako aj slobodnej súťaže medzi viacerými záujemcami o vydraženie. Tvrdenia navrhovateľa o podhodnotení dotknutých nehnuteľností v znaleckom posudku vyhotovenom pre účely dražby považoval odporca v 2. rade za nedôvodné a účelové. Ďalej poukázal na skutočnosť, že dotknuté nehnuteľnosti boli predávané v troch kolách dražby, pričom na nezáujem o účasť v dražbe v 1. a v 2. kole dražby malo nepochybne značný vplyv konanie samotného navrhovateľa, ktorý podľa vyjadrenia odporcu v 1. rade konal pri ohliadkach dotknutých nehnuteľností agresívne, odstrašoval potencovaných záujemcov tvrdeniami, že po dražbe sa z nehnuteľností neodstáhuje, napadne dražbu a upovedomí médiá. Vo svojom vyjadrení poukázal na § 16 odsek 6 a 7 zákona o dobrovoľných dražbách a uviedol, že tretie kolo dražby, ktoré sa konalo 13.12.2012 bola cena predmetu dražby ohodnotená znaleckým posudkom č. 147/2012 z 4.9.2012 vypracovaným znalcom Ing. O. G. na sumu 29.300.- eur a z dôvodu neúspešnosti prvých dvoch kôl dražby ( nebolo urobené ani najnižšie podanie) bolo najnižšie podanie stanovené na sumu 21.975.- eur,

čo predstavovalo 75% hodnoty stanovenej znaleckým posudkom č. 147/2012 a bolo plne v súlade s § 16 odsek 6,7 zákona o dobrovoľných dražbách. Do dražby sa reálne zapojili len dvaja záujemcovia a dotknuté nehnuteľnosti boli vydražené za sumu 26.200.- eur odporcom v 3. rade. Námietku navrhovateľa, že dotknuté nehnuteľnosti neboli predané v exekúcii považoval odporca v 2. rade za irelevantnú, keď uviedol, že je výlučným právom odporcu v 2. rade, ktorý z dojednaných spôsobov zabezpečenia svojej splatnej pohľadávky využije. Podpisom záložnej zmluvy udelil navrhovateľ súhlas a splnomocnil odporcu v 2. rade, aby realizoval podľa svojho výberu záložné právo na dotknuté nehnuteľnosti ako aj všetky s realizáciou záložného práva súvisiace úkony ( čl. V. záložnej zmluvy) a to v prípade, že si navrhovateľ nesplní svoju povinnosť splácať úver riadne a včas a následného zosplatnenia úveru.

Podaním zo dňa 13.9.2013 a jeho doplneniami z 30.6.2015 a 20.10.2015 sa k návrhu vyjadril odporca v 1. rade, ktorý žalobný návrh považoval za nedôvodný a navrhol ho v celom rozsahu zamietnuť. Vyjadril sa, že odporca v 3. rade dňa 13.12.2013 vykonal na základe návrhu odporcu v 2. rade ako záložného veriteľa 3. kolo dobrovoľnej dražby nehnuteľností vedených Správou katastra B. Z., ktoré boli vedené na LV č. XXX, parc. reg. „C“ pre obec P., katastrálne územie W. U. a to parc. č. XXX/X - zastavané plochy o výmere XXX m<sup>2</sup>, parc. č. XXX/X- . zast. plochy o výmere XX m<sup>2</sup>, parc. č. XXX/X - zastavané plochy o výmere XX m<sup>2</sup>, parc. č. XXX/X - zastavané plochy o výmere XX m<sup>2</sup>, parc. č. XXX/X - záhrady o výmere XXXX m<sup>2</sup>, parc. č. XXX/X - zastavané plochy o výmere XX m<sup>2</sup>, parc. č. XXX - orná pôda o výmere XXXX m<sup>2</sup> a stavby - dom so súp. č. XXXX postavený na parc. č. XXX/X, garáž so súp. č. XXXX postavený na parc. č. XXX/X, letná kuchyňa so súp. č. XXXX postavená na parc. č. XXX/X a sklad so súp. č. postavený na parc. č. XXX/X, ktorá dražba sa skončila udelením príklepu licitátora, čím prešlo vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam na vydražiteľa - odporcu v 3. rade. C. v 1. rade uviedol, že pri realizácii dražby postupoval v súlade so zákonom č. XXX/XXXX Z.z. o dobrovoľných dražbách, pričom poukázal na ustanovenie § 12 odsek 1 Z o DD a uviedol, že si zmysle uvedeného ustanovenia objednal vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby predmetných nehnuteľností, ktoré sa dražili celkom v troch kolách dobrovoľnej dražby. Nakoľko dražobník je povinný postupovať pri realizácii dobrovoľných dražieb s odbornou starostlivosťou, odporca v 1. rade si počas realizácie troch kôl dražby objednal vyhotovenie niekoľkých znaleckých posudkov a to

- Znaleckého posudku č. XX/XXXX vypracovaný znalcom N.. L. L. na sumu XX.XXX.- eur,
- Doplnenie č. XXX/XXXX k znaleckému posudku č. XX/XXXX vypracované znalcom N.. L. L. na sumu 34.900.- eur,
- Znaleckým posudkom č. XX/XXXX vypracované znalkyňou N.. J. U. na sumu 37.600.- eur,
- Znaleckým posudkom č. XXX/XXXX vypracovaný znalcom N.. O. G. na sumu 29.300.- eur.

Ďalej vo vyjadrení poukázal, že osoba znalca je nezávislá a nestranná, ktorá svoju činnosť vykonáva nezaujato, podľa najlepšieho svedomia a vedomia s využitím odporých znalostí a pri vypracúvaní znaleckého posudku postupuje v súlade s vyhláškou MS SR č. XXX/XXXX Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a so zákonom č. XXX/XXXX Z.z. o znalcoch tlmočníkoch a prekladateľoch a jeho ustanovením § 16 odsek 2. Za stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností znaleckým posudkom zodpovedá priamo znalec a odporca v 1. rade neinštruoval znalca ohľadom stanovenia výšky ceny predmetných nehnuteľností, pričom ide o jednostranné, subjektívne neopodstatnené tvrdenie navrhovateľa neopierajúce sa o žiadne zdôvodnenie a žiadny faktický dôkaz. Taktiež poukázal, že neobstojí ani poukazovanie navrhovateľa na zásady predaja pozemkov vo vlastníctve mesta P., nakoľko tieto skutočnosti sú pre účely vyhotovenia znaleckého posudku irelevantné. Vyjadril sa, že hodnoty predmetných nehnuteľností určené znaleckými posudkami slúžili ako podklad pre stanovenie najnižšieho podania pre dražby nehnuteľností, pričom príliš nízke sumy najnižšieho podania pri výkone záložného práva nie sú ani v záujme navrhovateľa dražby, nakoľko by nedošlo k uspokojeniu celej vymáhanej pohľadávky. Naopak ani stanovenie príliš vysokého najnižšieho podania nemusí byť účelné, nakoľko to môže výrazne obmedziť záujem o dražbu nehnuteľnosť. Odporca v 1. rade si splnil svoju povinnosť v zmysle § 12 Z o DD a objednal vypracovanie znaleckých posudkov u nezávislých súdnych znalcov a z tohto dôvodu nedošlo k porušeniu ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách. Odporca v 1. rade ďalej vo svojom vyjadrení popísal priebeh troch kôl dražieb pričom 1. kolo dražby sa konalo 2.3.2011, výška najnižšieho podania bola stanovená vo výške 21.300.- eur, ktorá sa rovnala všeobecnej hodnote predmetných nehnuteľností stanovenej znaleckým posudkom č. XX/XXXX vypracovaným N.. L. L. a tohto kola sa nezúčastnil žiadny záujemca. Proti konaniu prvého kola dražby podal navrhovateľ na OS Bratislava I. návrh o nariadenie predbežného opatrenia, ktorým sa domáhal zákazu nakladať s predmetom dražby, súd návrh zamietol a následne navrhovateľ podal sťažnosť na MS SR na prešetrenie postupu znalca a odporcu v 1. rade v dobrovoľnej dražbe, pričom MS SR prišlo k záveru, že odporca v 1. rade sa nedopustil porušenia ZoDD a znalca Ing. L. vyzvalo MS SR na vypracovanie doplnenie

znaleckého posudku č. XX/XXXX na základe ktorej výzvy bolo vypracované doplnenie k posudku č. XXX/XXXX, v ktorom znalec stanovil všeobecnú hodnotu predmetu dražby na 34.900.- eur. Druhé kolo dražby sa konalo 18.10.2011, výška najnižšieho podania bola stanovená v súlade s ust. § 16 odsek 6 Zo DD vo výške 75% z ceny určenej doplnením č. XXX/XXXX znal. posudku č. XX/XXXX t.j. vo výške 26.175.- eur. 2. kola dražby sa nezúčastnil žiaden účastník, bola neúspešná. Následne odporca v 1. rade zabezpečil nové znalecké ohodnotenie predmetu dražby v súlade s ZoDD a dňa 30.12.2011 vypracovala súdna znalkyňa Ing. J. U. znalecký posudok č. XX/XXXX a všeobecnú hodnotu predmetu dražby stanovila na 37.600.- eur. Nakoľko znalecký posudok č. XX/XXXX sa postupom času stal neaktuálny a vzhľadom na predchádzajúce neúspešné kolá dražby pred realizáciou 3. kola dražby dražobník v zmysle § 12 odsek 1 ZoDD zabezpečil vykonanie nového znaleckého ohodnotenia a to posudku č. XXX/XXXX, ktorý vypracoval súdny znalec N. O. G. dňa 4.9.2013 a všeobecnú hodnotu predmetu dražby stanovil na 29.300.- eur, ktoré bolo vyššie ako najnižšie podanie v druhom kole dražby. Tretie kolo dražby sa konalo dňa 13.12.2012, pričom výška najnižšieho podania bola stanovená v súlade s § 16 odsek 6 ZoDD vo výške 75% z ceny určenej ZP č. 147/2012 t.j. vo výške 21.975 eur. Tohto kola dražby sa zúčastnili dvaja záujemcovia a cena dosiahnutá vydražením dosiahla hodnotu 26.200.- eur. Dosiahnutie uvedenej ceny bolo aj výsledkom snahy odporcu v 1. rade informovať čo najširší okruh záujemcov o pripravovanej dražbe v zmysle § 11 odsek 4 ZoDD. Cena dosiahnutá v 3. kole dražby predstavovala tržnú cenu predmetných nehnuteľností a odporca v 1. rade poukázal na rozhodnutie NS ČR č. 20Cdo 1083/2005 z 17.8.2005 podľa ktorého „zmyslom relatívne samostatnej fázy konania o určenie ceny nehnuteľnosti nie je zistenie takej ceny dotknutej nehnuteľnosti, za ktorú bude predaná ale stanovenie podkladu pre najnižšie podanie. Až samotný výsledok dražby môže odpovedať na otázku, akú má nehnuteľnosť hodnotu, za ktorú môže byť vo všeobecnosti predaná. Pokiaľ je teda tržná cena nehnuteľnosti vyššia ako cena uvedená v dražobnej vyhláske, tak sa táto skutočnosť prejaví v samotnej dražbe.“ Reálna hodnota predmetu dražby sa prejaví na samotnej dražbe, pričom odrazom reálnej hodnoty predmetu dražby je výsledná cena vydraženia v dražbe, t.j. najvyššia cena, ktorú bol ochotný niekto za predmet dražby v danom mieste a čase zaplatiť pričom výsledná cena vydraženia v 3. kole dražby bola 26.200.- eur. Predmetné nehnuteľnosti boli v priebehu celého dražobného procesu a prípravy všetkých troch kôl dražby inzerované a propagované viacerými inzertnými spôsobmi. Splnenie inzertnej povinnosti v zmysle § 11 odsek 4 ZoDD realizoval odporca v 1. rade za účelom zabezpečenia čo najvyššieho možného záujmu o predmet dražby a to zákonnou inzerciou prostredníctvom periodika Dražobné listy, ktorá bola navyše podporená inzerciou na internetovej stránke odporcu v 1. rade ako aj mimoriadnou inzerciou v periodiku Dražobné listy a regionálnom periodiku Novozámocko, ku ktorým skutočnostiam odporca v 1. rade predložil listinné dôkazy. Ďalej sa vyjadril, že ani napriek vyššie uvedenom objeme inzercie predmetu dražby sa takmer počas 2 rokov nepodarilo získať záujemcu, ktorý by bol za predmet dražby ochotný zaplatiť vyššiu cenu ako odporca v 3. rade. Odporca v 1. rade poukázal, že navrhovateľ v priebehu celého procesu dražby mal možnosť informovať odporcu v 1. rade o potencionálnych záujemcoch ktorí by boli za predmet dražby ochotní zaplatiť navrhovateľom predpokladanú cenu. Vyjadril sa, že k výkonu záložného práva došlo až po dlhšom období splatnosti vymáhanej pohľadávky zabezpečenej záložným právom. Odporca v 2. rade ako aj v 1. rade ponúkli navrhovateľovi možnosť vysporiadať predmetnú pohľadávku jej dobrovoľným vyplatením ešte pred realizáciou dražby, pričom komunikácia s navrhovateľom bola neúspešná. Navrhovateľ svojím negatívnym postojom k celému procesu dražby a svojím správaním na zákonných ale aj mimoriadnych ohliadkach predmetu dražby eliminoval akýkoľvek záujem o predmet dražby a jeho správanie malo vplyv na výšku ceny dosiahnutej vydražením. Navrhovateľ na zákonných ohliadkach síce sprístupňoval predmetné nehnuteľnosti záujemcom, ale jeho správanie bolo agresívne a jeho tvrdenia prezentované záujemcom, že vymáhanú pohľadávku určite zaplatí pred vykonaním dražby negatívne vplývali na záujemcov zúčastňujúcich sa prehliadok. Pri mimoriadnych ohliadkach navrhovateľ odmietal sprístupniť záujemcom nehnuteľnosť a tak rozhodnúť o výške podania, ktorá by bola pre nich akceptovateľná. Z vyššie uvedených dôvodov má odporca v 1. rade za to, že neporušil žiadne z ustanovení ZoDD keď zabezpečil postup pri realizácii dobrovoľnej dražby v súlade s ustanoveniami ZoDD, zabezpečil ohodnotenie predmetu dražby v súlade s § 12 ZoDD, v súlade s § 11 odsek 4 ZoDD inzeroval dražbu predmetných nehnuteľností aj nad rámec zákonných povinností, riadne vykonal všetky tri kolá dražieb v súlade s ustanoveniami § 16 a § 22 Zo DD a zabezpečil jej riadny priebeh, cena dosiahnutá vydražením zodpovedal súčinnosti vlastníka, ktorého negatívny postoj k celému priebehu dražby odradil záujemcov od dražby, resp. ich ochota urobiť vyššie podanie sa znížila, výška najnižšieho podania a suma dosiahnutá vydražením boli v medziach ustanovených § 16 odsek 6 ZoDD.

Odporca v 3. rade sa k návrhu nevyjadril.

Súd pojednával v zmysle § 101 odsek 2 O.s.p. v neprítomnosti navrhovateľa a odporcovia v 1. až 3. rade a právneho zástupcu odporcu v 1. rade, ktorí mali predvolanie na pojednávanie riadne vykázané, na pojednávanie sa nedostavili, o odročenie pojednávania z dôležitého dôvodu nežiadali. Podaním doručeným súdu dňa 22.10.2015 ospravedlnil právny zástupca odporcu svoju neúčasť a neúčasť klienta na pojednávaní a súhlasil s pojednávaním v jeho neprítomnosti. Podaním doručeným súdu dňa 19.10.2015 odporca v 2. rade ospravedlnil neúčasť na pojednávaní a súhlasil s pojednávaním v jeho neprítomnosti z dôvodu hospodárnosti konania.

Súd vykonal dokazovanie oboznámením pripojených listinných dôkazov a to vyjadrením vlastníka predmetu dražby z 6.10.2011, Podnetom na prešetrovanie postupu 9.2.2011, znaleckými posudkami č. XX/XXXX, č. XXX/XXXX, č. XX/XXXX a č. XXX/XXXX, podnetom na výkon dohľadu, Osvedčení o priebehu dražby, vyjadreniami odporcu v 1. rade a v 2. rade s prílohami, dražobnými listami a inzerciou, Výpisom z obchodného registra, Platobným rozkazom OS Nové Zámky 13RO 450/2011 opravným uznesením z 6.5.2015, Návrhom na vykonanie exekúcie, Upovedomením o začatí exekúcie, Výpisom z listu vlastníctva, oboznámením pripojeného spisu OS Bratislava I. sp. zn. 25C/25/2011 a inými zistil nasledujúci skutkový a právny stav:

Z pripojenej zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. XXXX/XXXXXXXX/XXXX/USUXX z 16.8.2006 uzatvorenej medzi záložným veriteľom v tomto konaní odporcom v 2. rade a záložcom v tomto konaní navrhovateľom mal súd preukázať, že v zmysle čl. II. uvedenej zmluvy bolo zriadené záložné právo k nehnuteľnostiam vo vlastníctve záložcu uvedeným v čl. III. zmluvy a to rodinnému domu na parc. č. XXX/X so súp. č. XXXX, garáž na parcele XXX/X súp. č. XXXX, letná kuchyňa na parc. č. XXX/X so súp. č. XXXX, sklad na parc. č. XXX/X so súp. č. XXXX, parcela S. č. XXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere E. m<sup>2</sup>, parcela S. č. XXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere XX m<sup>2</sup>, parcela S. č. XXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere XX m<sup>2</sup> a parcela S. č. XXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere XX m<sup>2</sup>, parcela S. č. XXX/X - záhrady o výmere XXXX m<sup>2</sup> a parcela S. č. XXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere XX m<sup>2</sup>, parcela S. č. XXX - orná pôda o výmere XXXX m<sup>2</sup> zapísané na LV č. XXX vedenom U. katastra B. Z., obec P., Katastrálne územie W. U. na zabezpečenie pohľadávok záložného veriteľa voči záložcovi vyplývajúcich zo Zmluvy o poskytnutí Úveru reg. Č. XXXX/XXXXXXXX/XXXXUSUXX uzatvorenej dňa 18.8.2006 vo výške 550.000.- Sk a to zabezpečenie splatenia istiny úveru a príslušenstva, pričom záložné právo sa vzťahovalo aj na zabezpečenie všetkých pohľadávok z prípadných dodatkov k zmluve o úvere a na zabezpečenie všetkých pohľadávok záložného veriteľa vzniknutých v súvislosti so zmluvou o úvere a to vrátane nároku záložného veriteľa na zaplatenie zmluvnej pokuty, ako aj poplatkov, výdavkov a ďalších čiastok, a tiež v prípade, že záložný veriteľ odstúpi od zmluvy o úvere, na základe ktorej vznikli pôvodne touto záložnou zmluvou zabezpečované pohľadávky záložného veriteľa. V zmysle čl. V. bod 2 zmluvy záložca podpisom záložnej zmluvy splnomocnil záložného veriteľa a dal mu súhlas na to, aby záložný veriteľ realizoval podľa svojho výberu záložné právo na nehnuteľnosti ktorýmkoľvek z týchto mimosúdnych postupov a to: a) priamym predajom, prípadne predajom prostredníctvom realitnej kancelárie, b) dražbou v zmysle z. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, c) vyhlásením verejnej obchodnej súťaže a to v zmysle § 281 Obchodného zákonníka. V zmysle bodu 3 uvedeného článku zmluvy výber spôsobu realizácie záložného práva je právom záložného veriteľa. Podľa čl. VI. Bod 1 zmluvy záložné právo by zaniklo splatením pohľadávok vrátane príslušenstva, špecifikovaných v čl. II tejto zmluvy.

Z notárskej zápisnice N XXX/XXXX, Nz XXXX/XXXX B. XXXX/XXXX z X.X.XXXX spísanej notárom Y. T. L. mal súd preukázať že dňa 2.3.2011 sa v sídle dražobníka - odporcu v 1. rade uskutočnilo prvé kolo dražby v zmysle oznámenia o dražbe uverejneného dražobníkom v registri dražieb dňa 28.1.2011 pod č. XXX/XXXX. Licitátorom dražby bola R. W., predmetom dražby boli nehnuteľnosti v celosti evidované na LV č. XXX, kat. územie W. U., U. katastra B. Z., obec P., okres B. Z. a to pozemky - parcely reg. „C“ - č. XXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m<sup>2</sup>, parcela CKN č. XXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere XX m<sup>2</sup>, parcela S. č. XXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere XX m<sup>2</sup> a parcela S. č. XXX/X - záhrady o výmere XXXX m<sup>2</sup> a parcela S. č. XXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere XX m<sup>2</sup>, parcela S. č. XXX - orná pôda o výmere XXXX m<sup>2</sup> a stavby - rodinný dom na parc. č. XXX/X so súp. č. XXXX, garáž na parcele XXX/X súp. č. XXXX, letná kuchyňa na parc. č. XXX/X so súp. č. XXXX, sklad na parc. č. XXX/X so súp. č. XXXX. Hodnota predmetu dražby bola zistená podľa znaleckého posudku č. XX/XXXX,

ktorý vypracoval znalec N.. L. L. a predstavovala 21.300.- eur. Navrhovateľom dražby bol odporca v 2. rade a najnižšie podanie, ktoré mohol účastník dražby urobiť bolo 21.300 eur, minimálne prihodenie bolo 300.- eur. Zo zápisnice mal súd preukázané, že do začatia dražby nezložil dražobnú zábezpeku žiadny záujemca a dražba bola neúspešná.

Z notárskej zápisnice N XXXX/XXXX, Nz XXXXX/XXXX B. XXXXX/XXXX z XX.XX.XXXX spísanej notárom Y. T. L. mal súd preukázané že dňa 18.10.2011 sa v sídle dražobníka - odporcu v 1. rade uskutočnilo druhé kolo dražby v zmysle oznámenia o opakovanej dražbe uverejneného dražobníkom v registri dražieb dňa 12.9.2011 pod č. XXXX/XXXX. Licitátorom dražby bola R. W., predmetom dražby boli nehnuteľnosti v celosti evidované na LV č. XXX, kat. územie W. U., U. katastra B. Z., obec P., okres B. Z. a to pozemky - parcely reg. „C“ - č. XXX/X - zastavané plochy a nádvoría o výmere XXX m<sup>2</sup>, parcela S. č. XXX/X - zastavané plochy a nádvoría o výmere XX m<sup>2</sup>, parcela S. č. XXX/X - zastavané plochy a nádvoría o výmere XX m<sup>2</sup> a parcela S. č. XXX/X - zastavané plochy a nádvoría o výmere XX m<sup>2</sup>, parcela S. č. XXX/X - záhrady o výmere XXXX m<sup>2</sup> a parcela S. č. XXX/X - zastavané plochy a nádvoría o výmere XX m<sup>2</sup>, parcela S. č. XXX - orná pôda o výmere XXXX m<sup>2</sup> a stavby - rodinný dom na parc. č. XXX/X so súp. č. XXXX, garáž na parcele XXX/X súp. č. XXXX, letná kuchyňa na parc. č. XXX/X so súp. č. XXXX, sklad na parc. č. XXX/X so súp. č. XXXX. V predmetu dražby bola zistená podľa znaleckého posudku č. XX/XXXX, ktorý vypracoval znalec N.. L. L. a predstavovala 34.900.- eur. Navrhovateľom dražby bol odporca v 2. rade a najnižšie podanie, ktoré mohol účastník dražby urobiť bolo 26.175 eur, minimálne prihodenie bolo 300.- eur. Zo zápisnice mal súd preukázané, že do začatia dražby nezložil dražobnú zábezpeku žiadny záujemca a dražba bola neúspešná.

Zo zmluvy o vykonaní opakovanej dražby uzatvorenej medzi navrhovateľom dražby v tomto konaní odporcom v 2. rade a dražobníkom v tomto konaní odporcom v 1. rade z XX.XX.XXXX ktorej predmetom bolo vykonanie dražby podľa ustanovení zákona č. XXX/XXXX Z.z., ktorá v čl. II špecifikovala predmet dražby a v čl. IV pohľadávku navrhovateľa a v čl. V dôvody návrhu na vykonanie dražby a to skutočnosť, že dlžník napriek písomnému oznámeniu navrhovateľa z 21.9.2010 svoju pohľadávku uvedenú v čl. IV v stanovenej lehote neuhradil a dražby konané dňa 2.3.2011 a 18.10.2011 neboli úspešné, pričom zmluvné strany sa v čl. VI. Dohodli, že najnižším podaním bude suma určená novým znaleckým posudkom, ktorého vypracovanie zabezpečí dražobník.

Z dodatku č. 1 k zmluve o vykonaní opakovanej dražby podpísaného dňa 28.2.2012 uzatvoreného medzi navrhovateľom dražby v tomto konaní odporcom v 2. rade a dražobníkom v tomto konaní odporcom v 1. rade mal súd z jeho čl. I. preukázané, že bod 6.1 čl. VI. Zmluvy bol zmenený tak, že najnižším podaním bude suma vo výške 75% z ceny určenej znaleckým posudkom č. XX/XXXX vypracovaného znalcom N.. J. U., t.j. suma 28.200.- eur.

Z dodatku č. 2 k zmluve o vykonaní opakovanej dražby podpísaného dňa 10.9.2012 uzatvoreného medzi navrhovateľom dražby v tomto konaní odporcom v 2. rade a dražobníkom v tomto konaní odporcom v 1. rade mal súd z jeho čl. I. preukázané, že bod 6.1 čl. VI. Zmluvy bol zmenený tak, že najnižším podaním bude suma vo výške 75% z ceny určenej znaleckým posudkom č. XXX/XXXX vypracovaného znalcom N.. O. G., t.j. suma 21.975.- eur.

Z notárskej zápisnice N XXXX/XXXX, Nz XXXXX/XXXX B. XXXXX/XXXX z 13.12.2012 spísanej notárom Y. T. L. mal súd preukázané že dňa 13.12.2012 sa v Hoteli Capital, Farská 16, Nitra uskutočnilo 3. kolo dražby v zmysle oznámenia o opakovanej dražbe uverejneného dražobníkom v registri dražieb dňa 9.11.2012 pod č. XXXX/XXXX. I. dražby bola T. I. T., predmetom dražby boli nehnuteľnosti v celosti evidované na LV č. XXX, kat. územie W. U., Správa katastra B. Z., obec P., okres B. Z. a to pozemky - parcely reg. „C“ - č. XXX/X - zastavané plochy a nádvoría o výmere XXX m<sup>2</sup>, parcela S. č. XXX/X - zastavané plochy a nádvoría o výmere XX m<sup>2</sup>, parcela S. č. XXX/X - zastavané plochy a nádvoría o výmere XX m<sup>2</sup>, parcela S. č. XXX/X - záhrady o výmere XXXX m<sup>2</sup> a parcela S. č. XXX/X - zastavané plochy a nádvoría o výmere XX m<sup>2</sup>, parcela S. č. XXX - orná pôda o výmere XXXX m<sup>2</sup> a stavby - rodinný dom na parc. č. XXX/X so súp. č. XXXX, garáž na parcele XXX/X súp. č. XXXX, letná kuchyňa na parc. č. XXX/X so súp. č. XXXX, sklad na parc. č. XXX/X so súp. č. XXXX. V predmetu dražby bola zistená podľa znaleckého posudku č. XXX/XXXX, ktorý vypracoval znalec N.. O. G. a predstavovala 29.300.- eur. Navrhovateľom dražby bol odporca v 2. rade a najnižšie podanie, ktoré mohol účastník dražby urobiť bolo 21.975.- eur, minimálne prihodenie bolo 300.- eur. Zo zápisnice mal súd preukázané, že do začatia

dražby zložili dražobnú zábezpeku siedmi záujemcovia, ktorí dražili pod číslom XX,X,XX,XX,XX,XX a XX. Vydražiteľom predmetu dražby sa stal účastník pod č.2 - DIAMONDY s.r.o. so sídlom Nové Zámky, Nábrežná č. 4666/3, IČO: 46759867, ktorý vydražil nehnuteľnosť za cenu 26.200.- eur.

Zo znaleckého posudku č. XX/XXXX vypracovaného znalcom N.. L. L. dňa 14.11.2010 mal súd preukázanú všeobecnú hodnotu stavieb a pozemkov spolu zaokrúhlene vo výške 23.300.- eur. Z doplnenia č. XXX/XXXX k znaleckému posudku č. XX/XXXX vypracovaného znalcom N.. L. L. dňa 29.7.2011 mal súd preukázanú všeobecnú hodnotu stavieb a pozemkov vo výške 34.900.- eur. Zo znaleckého posudku č. XX/XXXX vypracovaného znalkyňou N.. J. U. z 1.12.2011 mal súd preukázanú všeobecnú hodnotu stavieb a pozemkov vo výške 37.600.- eur a zo znaleckého posudku č. XXX/XXXX vypracovaného znalcom N.. O. G. z 6.8.2012 mal súd preukázanú všeobecnú hodnotu stavieb a pozemkov vo výške 29.300.- eur.

Z platobného rozkazu Okresného súdu Nové Zámky sp. zn. 13RO/450/2011-37 z 13.1.2012 v spojení s opravným uznesením z 6.5.2015 mal súd preukázané, že odporca v tomto konaní navrhovateľ bol zaviazaný na zaplatenie 27.926,92 eur s príslušenstvom Československej Obchodnej banky a.s., ktoré rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 1.3.2012.

Z upovedomenia o začatí exekúcie vedenej u exekútorského úradu Y.. Y. T. pod č. EX XXX/XX mal súd preukázané vedenie exekúcie oprávneného v tomto konaní odporcu v 2. rade voči povinnému v tomto konaní navrhovateľovi na vymoženie pohľadávky vo výške 6.682,73 eur s príslušenstvom na základe vykonateľného exekučného titulu - platobného rozkazu 13Ro450/2011-37 z 13.1.2012 vydaného Okresným súdom Nové Zámky

Z výpisu z katastra nehnuteľností listu vlastníctva č. XXX zo dňa 9.9.2015 mal súd preukázané, e vlastníkom vydražených vyššie uvedených nehnuteľností je Peter Z., nar. XX.X.XXXX v celku a to na základe kúpnej zmluvy z 22.3.2013.

Z pripojeného spisu Okresného súdu Bratislava I. sp. zn. 25C/25/2011 mal súd preukázané podanie návrhu na predbežné opatrenie navrhovateľom dňa 14.2.2011 na upustenie od dražby oznámenej dňa 2.3.2011 a zákaz nakladať s predmetom dražby - nehnuteľnosťami vo vlastníctve navrhovateľa zapísaných na LV č. XXX, ktorý návrh bol uznesením 25C/2011-128 z 4.4.2011 v spojení s rozhodnutím Krajského súdu v Bratislave pod sp. zn. 9Co 240/2011-137 z 30.6.2011 zamietnutý s odôvodnením, že v konaní navrhovateľ neosvedčil naliehavosť požadovanej úpravy a hrozbu ujmy príp. škody na jeho strane.

Podľa § 11 odsek 4.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách (ďalej len „ZoDD“) účinného od 01.01.2009 do 30.09.2013 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 § 12 odsek 1 a odsek 2 z.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách (ďalej len „ZoDD“) dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik, jeho časť alebo o kultúrnu pamiatku alebo ak je vlastníkom predmetu dražby územný samosprávny celok alebo orgán štátnej správy, musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom, ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako šesť mesiacov. Znalec ohodnotí aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny. 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 tri týždne po odoslaní výzvy.

Podľa § 16 odsek 6 ZoDD vo veciach zákonného záložného práva a v prípadoch, ak je predmetom dražby alebo opakovanej dražby byt alebo dom, v ktorom má dlžník hlásený trvalý pobyt podľa

osobitného predpisu, najnižšie podanie nemôže byť nižšie ako tri štvrtiny hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom a v ostatných prípadoch výkonu záložného práva nižšie ako polovica hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom.

Podľa § 21 odsek 2 a 4 ZoDD 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. Účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby podľa odseku 2 sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa odseku 2.

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

Podľa § 27 odsek 1 ZoDD ak uhradil vydražiteľ cenu dosiahnutú vydražením v ustanovenej lehote, prechádza na neho vlastnícke právo alebo iné právo k predmetu dražby udelením príklepu. Ku dňu zaplataenia ceny dosiahnutej vydražením vydražiteľom zaniká pohľadávka veriteľa v rozsahu uspokojenia veriteľa z výťažku dražby.

Podľa § 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.

Základným procesným predpokladom úspešnosti určovacej žaloby je v zmysle § 80 písm. c/ O.s.p. existencia naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení rešpektujúc hospodárnosť konania. Súd sa musí zaujímať otázkou existencie naliehavého právneho záujmu na určovacej žalobe už po začatí konania, pričom naliehavý právny záujem na požadovanom určení musí byť daný aj v čase rozhodovania. Právny záujem, ktorý je podmienkou procesnej prípustnosti určovacej žaloby v zmysle § 80 písm. c/ O.s.p. musí byť naliehavý. Pri skúmaní existencie naliehavého právneho záujmu ide o posúdenie, či podaná žaloba je vhodný (účinný a správne zvolený) procesný nástroj ochrany práva žalobcu, či sa ňou môže dosiahnuť odstránenie spornosti práva a či snáď len zbytočne nevyvoláva konanie, po ktorom bude musieť aj tak nasledovať iné súdne konanie alebo konania. Naliehavý právny záujem je spravidla daný v prípade, ak by bez tohto určenia bolo právo žalobcu ohrozené alebo ak by sa bez tohto určenia stalo jeho právne postavenie neistým.

Procesná povinnosť preukázať, že v čase rozhodovania súdu je naliehavý právny záujem na určenie právneho vzťahu alebo práva zaťažuje toho, kto sa tohto určenia domáha (žalobcu). Pokiaľ chce žalobca osvedčiť svoj naliehavý právny záujem, musí na jednej strane poukázať na určité skutkové okolnosti vedúce k sporu medzi účastníkmi a k potrebe určiť súdom, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, na druhej strane vysvetliť, že práve podaná žaloba je procesným vhodným nástrojom, ktorý tento spor rieši (odstraňuje neistotu vzťahu účastníkov konania alebo vytvára pevný základ pre jeho usporiadanie).

Žaloba o určenie vlastníckeho práva, predstavujúca jeden z právnych prostriedkov ochrany vlastníka, má svoj základ v ustanovení § 80 písm. c/ O.s.p. podľa ktorého 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. Predpokladom úspešnosti žaloby o určenie, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je (určovacej žaloby) sú po procesnej stránke skutočnosti, že účastníci majú vecnú legitímáciu, a že na určení je naliehavý právny záujem. Vecnú legitímáciu v konaní o určenie, či tu právny vzťah alebo právo je, či nie je má ten, kto je účastníkom právneho vzťahu alebo práva, o ktoré v konaní ide. Jedným z predpokladov úspechu navrhovateľa v sporovom konaní je preukázanie, že navrhovateľ je

nositeľom práva, ktoré uplatňuje v návrhu na začatie konania (aktívna vecná legitímácia) a odporca je nositeľom tomuto právu zodpovedajúcej povinnosti (pasívna vecná legitímácia).

V danom prípade súd návrh navrhovateľa posúdil ako nedôvodný. Z predloženej zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. XXXX/XXXXXXXX/XXXX/USUXX z 16.8.2006 uzatvorenej medzi záložným veriteľom v tomto konaní odporcom v 2. rade a záložcom v tomto konaní navrhovateľom mal súd preukázané, že v zmysle čl. II. uvedenej zmluvy bolo zriadené záložné právo k nehnuteľnostiam vo vlastníctve záložcu uvedeným v čl. III. zmluvy a to rodinnému domu na parc. č. XXX/X so súp. č. XXXX, garáž na parcele XXX/X súp. č. XXXX, letná kuchyňa na parc. č. XXX/X so súp. č. XXXX, sklad na parc. č. XXX/X so súp. č. XXXX, parcela S. č. XXX/X - zastavané plochy a nádvoría o výmere XXX m<sup>2</sup>, parcela S. č. XXX/X - zastavané plochy a nádvoría o výmere XX m<sup>2</sup>, parcela S. č. XXX/X - zastavané plochy a nádvoría o výmere XX m<sup>2</sup>, parcela S. č. XXX/X - záhrady o výmere XXXX m<sup>2</sup> a parcela S. č. XXX/X - zastavané plochy a nádvoría o výmere XX m<sup>2</sup>, parcela S. č. XXX - orná pôda o výmere XXXX m<sup>2</sup> zapísané na LV č. XXX vedenom U. katastra B. Z., obec P., W. územie W. U. na zabezpečenie pohľadávok záložného veriteľa voči záložcovi vyplývajúcich zo Zmluvy o poskytnutí Úveru reg. Č. XXXX/XXXXXXXX/XXXXUSUXX uzatvorenej dňa 18.8.2006 vo výške 550.000.- Sk a to zabezpečenie splatenia istiny úveru a príslušenstva ako aj spôsoby realizácie záložného práva. Navrhovateľ vo svojom návrhu zo dňa 7.3.2013 namietal znalecké ohodnotenie dražených nehnuteľností, keď uvádzal, že odporca v 1. rade konal s neprimeranou pohnútkou pri výkone záložného práva nehnuteľnosti predať za cenu, ktorá by pokryla výšku dlhu a v tomto zmysle inštruoval objednaných znalcov na vypracovanie znaleckých posudkov. Z predložených vyššie uvedených a opísaných notárskych zápisníc ako aj predložených doručeníek a znaleckých posudkov mal súd preukázané uskutočnenie troch kôl dražieb, keď v zmysle predložených dôkazov mal preukázané, že odporca v 1. rade v súvislosti s vykonanými tromi kolami dražby, zabezpečil postup pri realizácii dobrovoľnej dražby v súlade s ustanoveniami zákona o dobrovoľných dražbách, pričom zabezpečil ohodnotenie predmetu dražby v súlade s § 12 odsek 1 z.č. 527/2002 Z.z., o čom svedčia predložené a vyššie uvedené znalecké posudky a to č. XX/XXXX. vypracovaného znalcom N.. L. L. dňa 14.11.2010 a jeho doplnenie č. XX/XXXX k znaleckému posudku č. XX/XXXX vypracovaný znalcom N.. L. L. dňa 29.7.2011, ďalej č. XX/XXXX vypracovaného znalkyňou N.. J. U. z X.XX.XXXX a znalecký posudok č. XXX/XXXX vypracovaný znalcom N.. O. G. z 6.8.2012, ktoré vypracovali nestranný a nezávislý znalci v zmysle vyhlášky MS SR č. XXX/XXXX Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a z.č. XXX/XXXX o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch, pričom znalec priamo zodpovedá za stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti určenej znaleckým posudkom, pričom znalecký posudok v deň konania dražby nesmie byť starší ako šesť mesiacov, v dôsledku čoho bolo následne potrebné vypracovať nový znalecký posudok pre účely dražby. Zároveň z predložených listinných dôkazov a to dražobných listov mal súd preukázané, že odporca v 1. rade v súlade s § 11 odsek 4 z.č. 527/2002 Z.z. inzeroval dražbu predmetných nehnuteľností a v súlade s § 16 a § 22 z.č. 527/2002 Z.z. vykonal všetky tri kolá dražieb a zabezpečil ich riadny priebeh, cena dosiahnutá vydražením zodpovedala súčinnosti vlastníka a výška najnižšieho podania a suma dosiahnutá vydražením zodpovedala ustanoveniam § 16 odsek 6 z.č. 527/2002 Z.z., pričom súd nezistil pri výkone vyššie uvedených dražieb vykonaných dražobníkom odporcom v 1. rade porušenie ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách a predovšetkým v konaní nemal preukázané, že by odporca v 1. a v 2. rade konali pri výkone dražby s úmyslom pôsobiť na osoby znalcov pri vypracovaní znaleckých posudkov a že by znalcov nejakým spôsobom ovplyvňovali.

Zároveň súd poukazuje na skutočnosť, že navrhovateľ dostatočne nepreukázal naliehavý právny záujem na určení neplatnosti dobrovoľnej dražby konanej 13.12.2013, nakoľko v návrhu z 7.3.2013 namieta len výšku ceny určenej znaleckým posudkom, ktorá je východiskom pre stanovenie najnižšieho podania a vo svojom návrhu ani neuviedol, porušením ktorých ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách mal byť dotknutý na svojich právach. Za určenie hodnoty nehnuteľnosti znaleckým posudkom dražobník a ani navrhovateľ dražby nezodpovedá, pretože jediným zodpovedným za vypracovanie znaleckého posudku je znalec sám. Odporca v 2. rade disponuje vykonateľným exekučným titulom - platobným rozkazom Okresného súdu Nové Zámky 13RO/450/2011 z 13.1.2012, na základe ktorého podal dňa 27.11.2014 návrh na vykonanie exekúcie súdnemu exekútorovi Y.. Y. T., ktorý dňa 30.3.2015 vydal poverenie na vykonanie exekúcie a ak by aj súd určil, že dražba nehnuteľností je neplatná, navrhovateľ by sa nezbavil záväzku voči odporcovi v 2. rade, či nemožnosti vykonania opätovnej dražby.

O trovách konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p.. Odporca v 1. rade si uplatnil trovy konania vo výške 2.054,60 eur za 4 úkony právnej služby, keď pri určení odmeny za jeden úkon právnej služby vychádzal z tarifnej hodnoty vo výške ceny vydraženia predmetných nehnuteľností dosiahnutej v dobrovoľnej dražbe t.j. 26.200.- eur. Odporcovi v 1. rade úspešnému v konaní priznal súd náhradu trov konania vo výške 337,94 Eur, ktoré pozostávajú z trov právneho zastúpenia za 4 úkony právnej pomoci a to - prevzatie a príprava zastúpenia vrátane prvej porady z 12.9.2013, písomné podanie na súd - vyjadrenie k žalobnému návrhu z 13.9.2013, písomné podanie na súd - doplňujúce vyjadrenie z 30.6.2015 a z 20.10.2015 a to v zmysle § 13a odsek 1 písmeno a), c) Vyhlášky č. 655/2004 Z.z. odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb (ďalej len citovanej vyhlášky) a to v zmysle § 11 odsek 1 písm. a) vyhlášky, (keď predmetom konania je určovacia žaloba ) po 60,07 eur za rok 2013 a 64,54 eur za rok 2015 eur a 2 x 7,81 eur režijný paušál za rok 2013 a 2 x 8,39 eur režijný paušál za rok 2015 v zmysle § 16 odsek 3 vyhlášky. Odmenu a režijný paušál bolo potrebné navýšiť o 20% DPH podľa § 18 ods. 3 citovanej vyhlášky. Odporcovi v 2. rade súd náhradu trov konania nepriznal, pretože si žiadne neuplatnil a odporcovi v 3. rade súd nepriznal náhradu trov konania, pretože mu žiadne nevznikli.

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou tunajšieho súdu na Krajský súd v Nitre.

Podľa § 205 ods. 1, 2 O.s.p. v odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 O.s.p.) 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 a) v konaní došlo k vadám uvedeným v §221 ods. 1 O.s.p., 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 O.s.p.), f)rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

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