

Súd: Okresný súd Považská Bystrica  
Spisová značka: 7C/198/2015  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3715205540  
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 04. 2016  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Katarína Krivulčíková  
ECLI: ECLI:SK:OSPB:2016:3715205540.3

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Považská Bystrica, samosudkyňou JUDr. Katarínou Krivulčíkovou, v právnej veci navrhovateľa J.. M. M., N.. XX.XX.XXXX, bytom S.S. XXXX/XX, W., právne zastúpeného advokátom JUDr. Róbertom Faturom, so sídlom Považská Bystrica, Centrum 18/23, proti odporcom 1/ BANKRUPTCY & RECOVERY SERVICE, k. s., so sídlom Bratislava, Nám. M. Benku 10, IČO: 36 669 415, 2/ Dražobná spoločnosť, a. s., so sídlom Bratislava, Gunduličova 3, IČO: 35 849 703, právne zastúpená advokátskou kanceláriou STANĚK VETRÁK & PARTNERI, s. r. o., so sídlom Bratislava, Vlčková 18, 3/ GRT s. r. o., so sídlom Považská Bystrica, Rozkvet 2081/174, IČO: 46 167 005 a 4/ VENGE s. r. o. v konkurze, so sídlom Púchov, Hollého 1925/18, IČO: 36 815 292 v konaní o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, takto

### rozhodol:

Súd návrh **z a m i e t a**.

Žalovaným 1/, 3/, 4/ súd náhradu trov konania **n e p r i z n á v a**.

Žalobca je **p o v i n n ý** nahradiť žalovanému 2/ trovy právneho zastúpenia k rukám právneho zástupcu žalovaného 2/ STANĚK VETRÁK & PARTNERI, s. r. o. vo výške 1.877,16 eur do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

### o d ô v o d n e n i e :

Žalobca sa svojim návrhom proti žalovaným 1/ - 4/ domáhal, aby súd určil, že dobrovoľná dražba konaná dňa 06.03.2015 o 9:40 hod. v GRAND Hoteli v Trenčíne, ktorej priebeh bol osvedčený notárskou zápisnicou notárky V. W. pod č. N 544/2015, Nz 7489/2015, NCRIs 78259/2015 zo dňa 06.03.2015, ktorej predmetom bolo draženie nehnuteľností - bytu č. X nachádzajúcom sa N. X. W., vo vchode X bytového domu bytového domu so súp. číslo XXXX, postaveného na parcele reg. ". Č.. XXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 783 m<sup>2</sup>, spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku vo výške 97/2559, všetky zapísané na LV č. XXXX K.. Ú.. W., ako aj spoluvlastníckeho podielu vo výške 118/2559 na pozemkoch - parcela registra ". Č.. XXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 499 m<sup>2</sup>, parc. registra ". Č.. XXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 108 m<sup>2</sup>, parc. registra ". Č.. XXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 147 m<sup>2</sup>, všetky zapísané na LV č. XXXX K.. Ú.. W. dražobníkom žalovaným v 2/ rade na návrh žalovaného v 1/ rade v prospech žalovaného v 3/ rade ako vydražiteľa, je neplatná.

Svoj návrh odôvodnil tým, že je jediným a výlučným spoločníkom spoločnosti VENGE, s.r.o. v konkurze, so sídlom Hollého 1925/18, 020 01 Púchov, IČO: 36 815 292, zapísanej v Obchodnom registri Okresného súdu Trenčín, Oddiel: Sro, VI. č.: 18117/R, na ktorej majetok bol Okresným súdom Trenčín vyhlásený konkurz. Do funkcie správcu konkurznej podstaty úpadcu bol ustanovený žalovaný v 1/ rade, ktorý v intenciách ust. § 92 zákona č. 7/2005 Z.z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení

niektorých zákonov v znení neskorších predpisov pristúpil k speňažovaniu majetku úpadcu tým, že poveril predajom majetku dražobníka žalovaného v 2/ rade, ktorý ako oprávnená osoba organizuje a vykoná dražby v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov. Na základe existujúceho zmluvného vzťahu medzi žalovaným v 1/ rade ako navrhovateľom dražby a žalovaným v 2/ rade ako dražobníkom, ktorého obsah nie je žalobcovi známy, sa uskutočnila dňa 06.03.2015 o 9:40 hod. v GRAND Hoteli, Palackého 3477, 911 01 Trenčín dobrovoľná dražba, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti patriace do vlastníctva úpadcu, a to:

a) byt č. X nachádzajúci sa na X. W., vo vchode X bytového domu bytového domu - Polyfunkčný dom a dentálna ambulancia so súp. číslo XXXX, postaveného na parcele reg. ". Č.. XXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 783 m<sup>2</sup>, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku vo výške 97/2559, ktoré sú evidované na Okresnom úrade Púchov, katastrálny odbor na LV č. XXXX pre okres W., pre obec W., W. K.. Ú.. W.

b) spoluvlastnícky podiel vo výške 118/2559 (časť spoluvlastníckeho podielu úpadcu pod zapísaným p. č. 5) na pozemkoch parcelách registra ". Č.. XXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 499 m<sup>2</sup>, Č.. XXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 108 m<sup>2</sup>, Č.. XXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 147 m<sup>2</sup>, evidovaných na Okresnom úrade W., katastrálny odbor na LV č. XXXX pre okres W., pre obec W.E., W. K.. Ú.. W.. Uviedol ďalej, že o priebehu a výsledku tejto dobrovoľnej dražby bola dňa 06.03.2015 notárkou Q.. V. W., so sídlom notárskeho úradu v A., Š.Á. N. X, spísaná notárska zápisnica N 544/2015, Nz 7489/2015, NCRIs 7825/2015, z ktorej okrem iného vyplýva, že vydražiteľom predmetu dražby sa stal žalovaný 3/ rade. Neplatnosti dražby sa domáhal podľa § 21 ods. 2 ZoDD, nakoľko mal za to, že dražobník pri organizácii a výkone dobrovoľnej dražby porušil príslušné ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách, pričom v príčinnej súvislosti s týmto konaním bola žalobcovi priamo spôsobená ujma na jeho právach a oprávnených záujmoch, keďže žalobca je jediným a výlučným spoločníkom úpadcu (podieľa sa 100% majetkovou účasťou na základnom imaní), ktorý bol predchádzajúcim vlastníkom vydražených nehnuteľností. Z tohto titulu odvodzoval žalobca svoju aktívnu legitímáciu na podanie tohto žalobného návrhu a v zmysle ust. § 21 ods. 4 ZoDD boli žalobným návrhom do tohto konania ako pasívne legitímované poňaté všetky subjekty, ktorých sa predmetná dražba a jej prípadné určenie neplatnosti priamo dotýka, čím bol vyčerpaný okruh účastníkov konania tak, ako právne relevantným spôsobom vymedzujeme predmetné normatívne ustanovenie. Uviedol, že žalovaný v 4/ rade bol do konania na stranu žalovaných poňatý z dôvodu vyčerpania okruhu účastníkov konania, nakoľko v zmysle ust. § 21 ods. 4 ZoDD je nevyhnutné, aby účastníkom konania o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby bol aj predchádzajúci vlastník vydražených nehnuteľností, keďže všetky subjekty vypočítané v tomto zákonnom ustanovení tvoria nerozlučné procesné spoločenstvo a úspešnosť žaloby je podmienená vyčerpaním okruhu týchto subjektov. Poukazoval na to, že správca konkurznej podstaty sa vyhlásením konkurzu nestáva účastníkom hmotno-právnych vzťahov, v ktorých úpadca vystupoval, a teda sa nestáva ani vlastníkom úpadcovho majetku. Ak úpadca nestráca vyhlásením konkurzu právnu subjektivitu, nemožno mu uprieť ani spôsobilosť byť účastníkom konania, ktorá je na spôsobilosti mať práva a povinnosť založená. Z tohto dôvodu úpadca nestráca ani procesnú spôsobilosť v zmysle ust. § 20 O. s. p., t. j. spôsobilosť pred súdom samostatne konať (rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 5Cdo/17/98). Naviac žalovaný 1/ rade (správca úpadcu) je v tomto konaní pasívne legitímovaný na základe ustanovenia § 21 ods. 4 v spojení s ust. § 7 ods. 1 ZoDD (osoba, ktorá je oprávnená navrhnúť vykonanie dražby podľa osobitného zákona), teda žalovaný v 1/rade je v tomto konaní pasívne legitímovaný na základe iného/osobitného právneho dôvodu ako žalovaný v 4/ rade. Mal za to, že žalovaný v 2/ rade pri organizácii dražby nepostupoval v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona o dobrovoľných dražbách, keď aj napriek zjavným a zásadným nedostatkom v príprave a organizácii dražby, na ktoré bol zo strany žalobcu upozornený listom zo dňa 04.03.2015, neupustil od vykonania dražby v zmysle ust. § 19 ods. 1 písm. d) ZoDD, v dôsledku porušenia ustanovení § 13 až 17 ZoDD. Uviedol, že z oznámenia o dražbe č. 130/2015 vyplýva, že predmet dražby bol dražobníkom v predmetnom oznámení opísaný spôsobom, ktorý je v rozpore so skutočným stavom nehnuteľností ich príslušenstva a ktorý mal za následok podstatné podhodnotenie celého predmetu dražby. Dražobník v oznámení nesprávne špecifikoval predmet dražby tým spôsobom, že uviedol, že v byte č. X chýbajú radiátory, pričom celý objekt budovy súp. č. XXXX/XX, v ktorom sa okrem iného tento byt nachádza je vybavený podlahovým kúrením. Je teda zrejmé, že predmetný byt má zabezpečené vykurovanie obývacích priestorov, čo dražobník opomenul uviesť a na druhej strane celkom bezdôvodne uviedol, že v byte chýbajú radiátory, čo možno z hľadiska vybavenia bytu považovať za významný nedostatok. Mal

za to, že dostatočné a presné opísanie dražených nehnuteľností a tým aj ich vybavenie má podstatný význam pre kreovanie potenciálnej hodnoty dosiahnutej vydražením a teda sa priamo premieta do majetkovej sféry predchádzajúceho vlastníka, ktorý môže byť v dôsledku dosiahnutia nižšej hodnoty vydraženia v porovnaní s objektívnou (skutočnou) hodnotou, poškodený na svojich právach. V prípade tohto porušenia ustanovenia § 17 ods. 1 písm. d/ ZoDD mal dražobník upustiť podľa § 19 ods. 1 písm. d/ od navrhovanej dražby. Poukazoval na to, že mu nie je zrejmé, či si žalovaný v 2/ rade (dražobník) ako povinná osoba v zmysle ust. § 17 ZoDD splnil notifikačnú povinnosť vo vzťahu k všetkým dotknutým subjektom, pričom vzhľadom na celkový postup dražobníka pri príprave a organizácii dražby mal žalobca dôvodné pochybnosti o porušení povinností vyplývajúcich z tohto normatívneho ustanovenia. Uviedol ďalej, že znalecký posudok č. 195/2014 zo dňa 07.09.2014, vyhotovený znalcom J.. P. X., ktorým bola v zmysle ust. § 12 ods. 1 ZoDD stanovená všeobecná hodnota dražených nehnuteľností je vecne nesprávny, nie je objektívnym vyjadrením všeobecnej hodnoty nehnuteľností a znalec pri jeho vypracovaní nepostupoval s odbornou starostlivosťou a príslušnými predpismi upravujúcimi činnosť znalcov, a to vyhláškou Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky o stanovení všeobecnej hodnoty majetku č. 492/2004 a Metodickým pokynom Ministerstva spravodlivosti SR č. 820/98-50 zo dňa 06.04.1998. Z týchto dôvodov nebola všeobecná hodnota dražených nehnuteľností stanovená objektívne v mieste a čase konania dražby, táto je v znaleckom posudku zjavne účelovo podhodnotená, pričom toto svoje tvrdenie založil aj na odbornom stanovisku č. ú. 121/2013 zo dňa 19.06.2013, ktoré bolo pre účely určenia objektívnej hodnoty dražených nehnuteľností vypracované súdnym znalcom J.. D. Q.. Poukazoval na porovnanie hodnoty dražených nehnuteľností stanovenej znaleckým posudkom vyhotoveným znalcom J.. P. X. a hodnotu stanovenú odborným stanoviskom vyhotoveným J.. D. Q., kde hodnota dražených nehnuteľností určená v znaleckom posudku č. 195/2014 zo dňa 07.09.2014 je približne o 33 % nižšia. Takýto markantný rozdiel v stanovenej všeobecnej hodnote považoval za neakceptovateľný, keďže totožné nehnuteľnosti boli znalcom, ktorého zaistil pre účely vypracovania znaleckého posudku žalovaný v 2/ rade (dražobník) výrazne podhodnotené, a to bez legitímne dôvodu majúceho oporu v príslušných ustanoveniach vyhlášky č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Žalobca tieto skutočnosti uviedol žalovanému v 2/ rade ako dražobníkovi do pozornosti listom zo dňa 04.03.2015 ešte pred začatím samotnej dražby, keď s poukazom na ďalšie nedostatky podaného znaleckého posudku, najmä v kontexte predloženého odborného stanoviska č. ú. 121/2013 zo dňa 19.06.2013 žiadal dražobníka o upustenie od dražby. Žalobca bol toho právneho názoru, že dražobník je v zmysle ust. § 12 ods. 1 ZoDD povinný nielen technicky zabezpečiť ohodnotenie predmetu dražby podľa všeobecnej hodnoty v mieste a čase konania dražby ale v prípade, ak po podaní takto vypracované znaleckého posudku existujú dôvodné pochybnosti o jeho vecnej správnosti, najmä vo vzťahu k stanoveniu všeobecnej (objektívnej) hodnoty predmetu dražby, je v súlade s legitímnymi očakávaniami dotknutých osôb, aby dražobník s ohľadom na ochranu práv týchto osôb zabezpečil odstránenie týchto nedostatkov a to tým, že zaistí kontrolný znalecký posudok, ktorý odstráni vzniknuté objektívne rozpory. Vo vzťahu k rozsahu povinnosti dražobníka zabezpečiť ohodnotenie predmetu dražby poukazoval na nález Ústavného súdu Českej republiky sp. zn. II. ÚS 384/08 a mal za to, že povinnosť dražobníka zaistiť ohodnotenie predmetu dražby nemožno vykladať reštriktívne s odkazom na doslovný gramatický výklad ust. § 12. ods. 1 ZoDD, ale naopak je potrebné túto povinnosť a celé ustanovenie vykladať v súlade s významom a účelom zákona o dobrovoľných dražbách, a preto ak v danom prípade existovali dôvodné pochybnosti o správnosti určenia objektívnej hodnoty (ceny) predmetu dražby v mieste a čase konania dražby, a to s odkazom na iný znalecký posudok (odborné stanovisko), bolo povinnosťou žalovaného 2/ rade (dražobníka) zabezpečiť odstránenie dôvodných nedostatkov podaného znaleckého posudku alebo zabezpečiť vypracovanie nového kontrolného znaleckého posudku.

Žalovaný 1/ aj ako správca konkurznej podstaty úpadcu - žalovaného 4/ s návrhom žalobcu nesúhlasil a návrh žiadal v celom rozsahu zamietnuť. Uviedol, že v zmysle ust. § 44 ods. 1 zákona č. 7/2005 Z.z. o konkurze a reštrukturalizácii oprávnenie úpadcu nakladať s majetkom podliehajúcim konkurzu a oprávnenie konať za úpadcu vo veciach týkajúcich sa tohto majetku, vyhlásením konkurzu prechádza na správcu; správca pritom koná v mene a na účet úpadcu. Z tohto zákonného ustanovenia vyplýva, že vyhlásením konkurzu na majetok úpadcu prešlo dispozičné oprávnenie nakladať s majetkom úpadcu na správcu, keďže tento patrí výlučne úpadcovi. Správca pritom koná v mene a na účet úpadcu. Všeobecne platí, že správca nie je v konkurznom konaní v pozícii účastníka konania, ale je len osobou na konaní zúčastnenou. V postavení účastníka konania je správca len v prípade, ak ide o konanie, v ktorom sa rozhoduje o zbavení jeho funkcie. Správca ako zvláštny procesný subjekt má samostatné postavenie ako voči úpadcovi, tak voči konkurzným veriteľom a nie je ho možné považovať za zástupcu konkurzných veriteľov, a ani zástupcu úpadcu. Z uvedeného jednoznačne vyplýva, že žalovaný 4/

nemôže v predmetnom konaní vystupovať samostatne ale len prostredníctvom správcu a preto namieta pasívnu vecnú legitímáciu žalovaného 4/. Uviedol ďalej, že z § 21 ods. 2 ZoDD vyplýva, že predpokladom úspechu žalobcu v rámci konania o určenie neplatnosti dražby je preukázanie kumulatívneho splnenia nasledovných podmienok: porušenie ustanovení ZoDD, poškodenie práv žalobcu a preukázanie príčinnej súvislosti medzi porušením ustanovení ZoDD a poškodením práv žalobcu. V prípade, že ich splnenie žalobca v konaní nepreukáže, nemôže súd žalobe vyhovieť. V tejto súvislosti poukazoval na fakt, že výlučným vlastníkom nehnuteľností, a teda výlučným nositeľom subjektívnych práv spojených s vlastníctvom nehnuteľností bol úpadca. Žalobca je síce jediným spoločníkom úpadcu, ale zároveň je z právneho hľadiska subjektom odlišným od úpadcu. Žalobcovi teda nemohla vzniknúť žiadna ujma na právach spojená s prechodom konkrétneho vlastníckeho práva ku konkrétnemu predmetu dražby, ktorého pôvodným a výlučným vlastníkom (nositeľom práv spojených s vlastníctvom) bol úpadca a nie žalobca. Z uvedeného dôvodu mal za to, že v danom prípade je zjavná absencia aktívnej vecnej legitímácie u žalobcu v zmysle ustanovenia § 21 ods. 2 ZoDD, nakoľko zánikom vlastníckeho práva u iného subjektu mu nevznikla žiadna ujma. Uviedol ďalej, že pri posudzovaní existencie aktívnej vecnej legitímácie na strane žalobcu je však potrebné prihliadať taktiež na skutočnosť, že na majetok úpadcu bol vyhlásený konkurz a súčasťou majetku tvoriaceho oddelenú konkurznú podstatu boli aj dražené nehnuteľnosti. Účelom konkurzu je okrem iného dosiahnuť čo možno najvyššie uspokojenie pohľadávok (majetkových práv) tých veriteľov úpadcu, ktorí si voje pohľadávky prihlásili do konkurzu. Z tohto hľadiska by výsledok dobrovoľnej dražby mohol mať dopad na majetkové právo veriteľa na riadne uspokojenie svojej pohľadávky prihlásenej v konkurze. Ani tu však žalobca nie je aktívne vecne legitimovaný, pretože si v konkurze na majetok úpadcu neprihlásil žiadnu pohľadávku a jeho majetkové práva tým padám nemôžu byť dražbou nijakým spôsobom dotknuté. K porušeniu povinností vyplývajúcich z ust. § 17 ZoDD uviedol, že žalovanému 1/ a žalovanému 4/ nie sú známe žiadne skutočnosti, ktoré by odôvodňovali tvrdenia žalobcu o údajnom porušení notifikačnej povinnosti vyplývajúcej z ustanovenia § 17 ZoDD. Mal za to, že zo strany žalovaného 2/ nedošlo k porušeniu ustanovenia § 17 ZoDD. Pokiaľ ide o údajné chybné označenie predmetu dražby a to uvedením, že v byte č. 5 chýbajú radiátory tak uviedol, že ide o účelové tvrdenie žalobcu, keďže v Oznámení o dražbe č. 130/2015 je uvedené, že byt č. 5 je bez radiátorov ale nie, že chýbajú, čo ihneď neznamená, že ide o chybné označenie predmetu dražby ale len o konštatovanie, že byt je bez radiátorov a takéto označenie zároveň nevylučuje, že v byte č. X je podlahové kúrenie. K námietke žalobcu o porušení ustanovenia § 12 ZoDD uviedol, že z uvedeného zákonného ustanovenia vyplýva, že každý predmet dražby musí byť ohodnotený, aby bolo možné zistiť cenu predmetu dražby. Pokiaľ sa jedná o nehnuteľnosť, táto musí byť ohodnotená znaleckým posudkom. Všeobecná hodnota nehnuteľností bola určená Znaleckým posudkom č. 195/2014 vypracovaným znalcom J. P. X. zo dňa 07.09.2014 a to vo výške 47.818,14 Eur. Pokiaľ ide o hodnotu nehnuteľností, bez ohľadu na vecnú správnosť znaleckého posudku, resp. objektívnosť ním stanovenej hodnoty nehnuteľností, tvrdil, že ani prípadný chybný postup znalca pri jeho vypracovaní a ani iné prípadné vady znaleckého posudku, nie sú dôvodom určenia neplatnosti dražby. Z ust. § 22 ods. 2 ZoDD vyplýva, že dôvodom neplatnosti dražby (ako už bolo spomenuté vyššie), je porušenie práve a výlučne ZoDD, t.j. porušenie povinnosti, ktorú tento zákon dotkutej osobe ukladá. Pokiaľ žalobca tvrdí, že dôvodom neplatnosti dražby je neobjektívna hodnota nehnuteľností, ktorá je účelovo podhodnotená znalcom J. X., de facto tým konštatuje, že znalec pri vypracovaní znaleckého posudku (pri určení objektívnej ceny predmetu dražby) konal v rozpore so zákonom. K tejto výhrade žalobcu uviedol, že pokiaľ by aj znalec teoreticky postupoval pri vypracovaní znaleckého posudku nesprávne, mohlo by takéto konanie nanajvýš zakladať porušenie právnych predpisov upravujúcich postup znalca v súvislosti s oceňovaním vecí, nie však porušenie ZoDD. To znamená, že ak by sa aj preukázalo, že znalec ohodnotil nehnuteľnosti nesprávne, mohlo by to nanajvýš predstavovať porušenie právnych predpisov upravujúcich postup znalca v súvislosti s vypracovaním znaleckého posudku a zakladať tak jeho zodpovednosť podľa týchto právnych predpisov. Ohodnotenie predmetu dražby je v rámci dražobného konania zverené do rúk znalca ako subjektu odborne spôsobilého na výkon tejto činnosti (podmienky vykonávania ktorej sa spravujú príslušnými právnymi predpismi). Práve ohodnotenie predmetu dražby subjektom na to určeným a odborne spôsobilým slúži na zaistenie adekvátneho a reálneho ohodnotenia predmetu dražby. Práve znalec je subjektom zodpovedným za následky porušenia príslušných zákonov pri vykonávaní jeho činnosti. Mali za to, že v prípade, ak je pre určenie všeobecnej ceny predmetu dražby vypracovaný znalecký posudok znalcom zapísaným v zozname znalcov Ministerstva spravodlivosti SR, splnil si dražobník všetky svoje povinnosti v súvislosti s ohodnotením predmetu dražby. Nie je povinnosťou a ani právom dražobníka a ani navrhovateľa dražby preverovať údaje alebo závery znaleckého posudku. Na podporu tohto tvrdenia poukazoval na rozhodnutia súdov rôznych inštancií a to rozsudok Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 21 Cdo 1263/2008 zo dňa 28.01.2009, rozsudok Okresného

súdu Trenčín sp. zn. 16C/1/2014 zo dňa 03.03.2014, rozsudok Krajského súdu v Prešove sp. zn. 8Co/59/2013 zo dňa 28.10.2013, uznesenie Najvyššieho súdu SR v uznesení sp. zn. 3Cdo 233/2010 zo dňa 03.10.2013. Ďalej poukazoval na tú skutočnosť, že podľa notárskej zápisnice osvedčujúcej priebeh dražby, do začatia dražby zložili dražobnú zábezpeku siedmi záujemcovia, ktorí sa aj následne osobne zúčastnili dražby. Najnižšie podanie bolo dohodnuté vo výške 53 480 Eur, a to v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a ZoDD. Ani po trojitej opakovanej výzve licitátora nebol ani jeden z dražiteľov ochotný urobiť najnižšie podanie vo výške 53.480,- Eur. Z toho dôvodu bol licitátor nútený opakovane znižovať vyvolávaciu cenu a až na sume 45.000,- Eur urobil podanie žalovaný 3/, ktorému bol aj nakoniec udelený príklep, keďže ďalší dražitelia neprejavili ochotu urobiť vyššie podanie. Cena dosiahnutá vydražením sa tak vytvorila prostredníctvom plurality záujemcov, pričom príklep licitátora bol udelený dražiteľovi s najvyšším podaním, ktorého výška dokonca zhruba zodpovedá všeobecnej cene určenej znaleckým posudkom. Skutočnosť, že pri existencii troch záujemcov nebolo urobené vyššie podanie je pre nás dostatočným indikátorom trhu, že v danom mieste a čase nebola ochota záujemcov ponúknuť za dražené nehnuteľnosti vyššiu sumu.

Žalovaný 2/ žiadal návrh žalobcu v celom rozsahu zamietnuť. Uviedol, že konanie o neplatnosť dobrovoľnej dražby je konaním osobitnej povahy, pričom samotný ZoDD stanovuje lehotu na podanie takejto žaloby, okruh subjektov, ktoré môžu mať aktívnu vecnú legitímáciu, okruh subjektov s pasívnou vecnou legitímáciou, ako aj podmienky, ktoré musia byť súdom nevyhnutne zistené na to, aby bolo možné žalobe vyhovieť. Tieto podmienky na vyhovieť žalobe upravuje ustanovenie § 21 ods. 2 ZoDD, v zmysle ktorého platí, že žalobca sa môže domáhať určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby na súde iba v prípade, že boli porušené ustanovenia tohto zákona (ZoDD). Zároveň platí, že táto osoba (žalobca) musela byť porušením ZoDD dotknutá na svojich právach. Predpokladom úspechu žalobcu v rámci konania o určenie neplatnosti dražby je teda preukázanie kumulatívneho splnenia nasledovných podmienok a to porušenie ustanovení ZoDD, poškodenie práv žalobcu a preukázanie príčinnej súvislosti medzi porušením ustanovení ZoDD a poškodením práv žalobcu. V prípade, že ich splnenie žalobca v konaní nepreukáže, nemôže súd žalobe vyhovieť. V tejto súvislosti poukazoval na fakt, že výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, a teda výlučným nositeľom subjektívnych práv spojených s vlastníctvom nehnuteľnosti bol žalovaný 4/. Žalobca je síce jediným spoločníkom žalovaného 4/, ale zároveň je z právneho hľadiska subjektom odlišným od žalovaného 4/. V čase udelenia príklepu na dražbe, s ktorým je spojený prechod vlastníckeho práva k predmetu dražby z pôvodného vlastníka na vydražiteľa, žalobca nebol vlastníkom nehnuteľnosti. Nemohla mu tým pádom vzniknúť žiadna ujma na právach spojená s prechodom konkrétneho vlastníckeho práva ku konkrétnemu predmetu dražby, ktorého pôvodným a výlučným vlastníkom (nositeľom práv spojených s vlastníctvom) bol výhradne žalovaný 4/ a nie žalobca. Z uvedeného dôvodu mal za to že je zjavná absencia aktívnej vecnej legitímácie u žalobcu v zmysle ustanovenia § 21 ods. 2 ZoDD, nakoľko zánikom vlastníckeho práva u iného subjektu mu nevznikla žiadna ujma. K námietke žalobcu spočívajúcej v tvrdení, že žalovaný 2/ údajne nesprávne špecifikoval draženú nehnuteľnosť uviedol, že oznámenie od dražby obsahuje všetky náležitosti podľa § 17 ods. 1 písm. d/ ZoDD, t.j. označenie nehnuteľnosti (v časti C) , opis nehnuteľnosti a jej stavu (v časti D) , práva a záväzky viaznuce na nehnuteľnosti (v časti E) ako aj odhadnú cenu nehnuteľnosti (v časti E). Pri opise nehnuteľnosti žalovaný 2/ vychádzal zo znaleckého posudku č. 195/2014 vypracovaný J.. X. pre účely dražby, kde sa uvádza, že byt č. X sa nachádza na 4. Podlaží- podkrovie a nachádza sa v štádiu rozostavanosti , nemá ukončené podlahy, chýbajú obklady v kúpeľni, vo WC a v kuchyni, nie sú osadené zariadenie predmety sanity, chýba zariadenie kuchyne, osadený je kotol ústredného kúrenia, bez radiátorov atď.. Všetky tieto informácie sú uvedené v oznámení o dražbe a teda sa nemôže stotožniť s tvrdeniami žalobcu, že žalovaný 2/ bezdôvodne uviedol, že v byte chýbajú radiátory. V časti D oznámenia o dražbe nie je uvedená jediná nepravdivá informácia a všetky informácie korešpondujú taktiež s vyhotoveným znaleckým posudkom. Uviedol ďalej, že žalovaný 2/ si ako dražobník splnil zákonnú notifikačnú povinnosť v zmysle ustanovenia § 17 ZoDD, čo preukazoval priloženými poštovými zásielkami s doručenkami, protokolom o odovzdaní Oznámenia o dražbe notárovi, výpisom z Notárskeho centrálného registra dražieb a výpisom z Obchodného vestníka. K námietke porušenia § 12 ZoDD uviedol, že každý predmet dražby musí byť ohodnotený, aby bolo možné zistiť cenu predmetu dražby. Osobitný režim ohodnotenia nasleduje v prípade, ak ide o nehnuteľnosť, podnik alebo jeho časť, alebo ak je dražená kultúrna pamiatka, alebo ak je vlastníkom predmetu dražby územný samosprávny celok alebo orgán štátnej správy. V týchto prípadoch sa vyžaduje určenie ceny znaleckým posudkom. Hodnotu predmetu dražby stanovuje znalec z príslušného odboru ako osoba, ktorá je z hľadiska svojich znalostí, erudície, praktických skúseností a splnenia zákonných kritérií pre zápis do zoznamu znalcov, plne kvalifikovaná na vypracovanie znaleckého posudku. V prípade, ak je pre určenie všeobecnej ceny

predmetu dražby vypracovaný znalecký posudok znalcom zapísaným v zozname znalcov Ministerstva spravodlivosti SR, splnil si dražobník všetky svoje povinnosti v súvislosti s ohodnotením predmetu dražby. Nie je úlohou ani právom dražobníka preverovať údaje alebo závery znaleckého posudku. Dražobník na rozdiel od znalca nie je osobou odborne spôsobilou a zákonom aprobovanou na to, aby sám vykonal odhad ceny nehnuteľností alebo aby prehodnocoval správnosť odhadu znalca. Na podporu tohto záveru odkazoval na rozhodnutia súdov rôznych inštancií a to rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 21 Cdo 1263/2008 zo dňa 28.01.2009, rozsudok Okresného súdu Trenčín sp. zn. 16C/1/2014 zo dňa 03.03.2014, rozsudok Krajského súdu v Prešove sp. zn. 8Co/59/2013 zo dňa 28.10.2013, rozsudok Okresného súdu Piešťany sp. zn. 5C/251/2013 zo dňa 16.06.2014, uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Cdo 233/2010 zo dňa 03.10.2013. Uviedol ďalej, že svoj záver o nesprávnosti znaleckého dokazovania znaleckým posudkom č. 195/2014 vypracovaným znalcom J.. P. X. zo dňa 07.09.2014 si žalobca utvoril na základe komparácie znaleckého posudku s odborným stanoviskom č. ú. 121/2013 zo dňa 19.06.2013 vypracovaným J.. D. Q.. S takýmito tvrdeniami žalobcu nesúhlasil, pretože podľa jeho názoru len samotné konštatovanie že porovnávaný znalecký posudok a odborné stanovilo sa v záveroch a zisteniach odlišujú nepostačuje na vyvodenie hodnotiaceho úsudku, že znalecký posudok je prioritne neobjektívny a trpí vadami a to práve z toho dôvodu, že znalecká činnosť je špecializovanou odbornou činnosťou vykonávanou nestranne a nezávisle. Najlepším indikátorom skutočnej trhovej ceny je práve dražba, obzvlášť v prípadoch výkonu záložného práva, pretože na výslednú cenu dosiahnutú dražbou má vplyv skutočnosť spočívajúca v nutnosti predaja predmetu dražby formou dobrovoľnej dražby. Na podporu svojich tvrdení poukázal na uznesenie Najvyššieho súdu Českej republiky 20Cdo 1083/2005 zo dňa 17.08.2005. Skutočnosť, že pri existencii siedmych záujemcov nebolo urobené vyššie podanie je dostačujúcim indikátorom trhu, že v danom mieste a čase nebola ochota záujemcov ponúknuť za draženú nehnuteľnosť vyššiu sumu. Zo samotného výťažku dosiahnutého dražbou ako aj priebehu dražby je tak zrejmé, že predstavy žalobcu o všeobecnej hodnote nekorešponujú s realitou. Očakávaná žalobcu nemožno zamieňať s reálnym dopytom. Poukázal ďalej na skutočnosť, že žalovaný 2/ uverejnil informácie o pripravovanej dražbe v periodiku Dražobné listy, špecializovanom na dobrovoľné dražby, na internetových stránkach, [www.topreality.sk](http://www.topreality.sk) <<http://www.topreality.sk>>, [www.reality.sk](http://www.reality.sk) <<http://www.reality.sk>> a taktiež prostredníctvom internetovej stránky žalovaného 2/, to všetko v snahe prilákať na dražbu čo možno najširší okruh záujemcov. Súčasne žalovaný 2/ využíval aj formu teleinzercie, t. j. telefonoval potenciálnym záujemcom, ktorých evidoval vo svojich databázach, za účelom ich informovania o pripravovanej dobrovoľnej dražbe. Z toho vyplýva, že žalovaný 2/ postupoval s náležitou odbornou starostlivosťou, aby zabezpečil predmetnej dražbe publicitu vysoko nad rámec zákonnej povinnosti podľa § 11 ods. 4 ZoDD, a to tým, že oslovil širokú verejnosť prostredníctvom masovokomunikačný prostriedkov (inzercie v periodickej tlači, teleinzercie a najmä internetu) nielen s lokálnym pokrytím, ale s pôsobnosťou pre celé územie Slovenskej republiky. Žalovaný 2/ tak postupoval so zámerom vzbudiť maximálny záujem zo strany verejnosti o dražbu, v spojitosti s tým zabezpečiť na dražbe čo najväčší počet dražitelov a na to nadväzujúci potenciál pre dosiahnutie čo možno najvyššieho výťažku. Predmetnej dražby sa nakoniec zúčastnili siedmi záujemcovia. Žalovaný 2/ tak s náležitou odbornou starostlivosťou naplnil charakteristiku dobrovoľnej dražby rozšírenej medzi odbornými kruhmi, podľa ktorej samotná dražba svojim charakterom smeruje práve k tomu, aby prilákala čo najväčší okruh záujemcov a aby v dražbe došlo ku konfrontácii a súpereniu čo možno najviac osôb.

Žalovaný 3/ s návrhom navrhovateľa nesúhlasil. Štatutárny zástupca žalovaného 3/ uviedol, že svoj postoj k celej veci môže zaujať len neodborne, keďže nemá právnické vzdelanie ale mal za to, že dražba prebehla tak ako mala a nie ej si vedomý žiadnych pochybení pre ktoré by mal mať žalobca námietky voči dražbe.

Súd vykonal dokazovanie oboznámením návrhu, výsluchom žalobcu, právneho zástupcu žalobcu, výsluchom zástupcu žalovaného 1/, právneho zástupcu žalovaného 2/, výsluchom štatutárneho zástupcu žalovaného 3/, oboznámením uznesenia Okresného súdu Trenčín zo dňa 04.04.2011, sp. zn. 28R/4/2010 - 466, uznesenia Okresného súdu Trenčín zo dňa 21.07.2011, sp. zn. 28R/4/2010, prehľadu zistených/popretých pohľadávok zapísaných do zoznamu pohľadávok v konkurze na majetok úpadcu, zmluvy o vykonaní dražby zo dňa 02.02.2016, záväzného pokynu Slovenskej sporiteľne, a.s. Bratislava zo dňa 09.05.2014 a doplneného záväzného pokynu Slovenskej sporiteľne, a.s. Bratislava zo dňa 29.10.2014, žiadosti o upustenie od dražby, výpisu z internetových stránok, notárskej zápisnice sp. zn. N 544/2015, Nz 7489/2015, NCRIs 7825/2015 zo dňa 06.03.2015, plnomocenstva udeleného licitátorovi zo dňa 03.03.2015, oznámenia o dražbe Zn.130/2015 zo dňa 03.02.2015, Obchodného vestníka č. 25/2015, deň vydania 06.02.2015, potvrdenia o registrácii údajov a uverejnení listiny v Notárskom

centrálom registri dražieb zo dňa 06.04.2015, fotokópii poštových doručeníek, výpisu z obchodného registra žalovaného 4/, výpisu z LV č. XXXX a LV č. XXXX, K.. Ú.. W., odborného stanoviska J.. D. Q. č. 121/2013 zo dňa 19.06.2013, znaleckého posudku J.. D. Q. č. 31/2016 zo dňa 18.02.2016.

Z vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že žalobca je jediným štatutárnym zástupcom a spoločníkom spoločnosti VENGE, s.r.o. v konkurze - žalovaného 4/. Uznesením Okresného súdu Trenčín zo dňa 04.04.2011, sp. zn. 28R/4/2010 súd vyhlásil na majetok dlžníka VENGE, s.r.o. v reštrukturalizácii konkurz, zároveň do funkcie správcu ustanovil V.. V. M.. Uznesením Okresného súdu Trenčín zo dňa 21.07.2011, sp. zn. 28R/4/2010, zverejneného v Obchodnom vestníku č. 145/2011 zo dňa 28.07.2011, súd odvolal z funkcie správcu Q.. V. M. so sídlom kancelárie Dolný Šianec 18 V, Trenčín a do funkcie správcu ustanovil spoločnosť BANKRUPTCY & RECOVERY SERVICE, k. s., so sídlom kancelárie 17. novembra 37, Trenčianske Teplice - žalovaného 1/.

Dňa 09.05.2014 Slovenská sporiteľňa, a. s., Bratislava vo veci postupu pri speňažovaní majetku, ktorý tvorí oddelenú podstatu SLSP udelil žalovanému 1/ záväzný pokyn na speňažovanie nehnuteľností, ktoré tvoria oddelenú podstatu SLSP - nehnuteľností vo vlastníctve záložcu - dlžníka (VENGE, s.r.o., Púchov) - žalovaného 4,/ nachádzajúcich sa v K.. Ú.. W., a to nehnuteľností zapísaných na LV č. 1027 - parcely K. E. XXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 499 m2, XXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 108 m2, 446 zastavané plochy a nádvoria o výmere 147 m2, spoluvlastníckeho podielu 1929/2559, nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX K.. Ú.. W. - byty nachádzajúce sa v stavbe - polyfunkčnom dome a dentálnej ambulancii so súp. č. XXXX, postavenom na parc. č. XXX/X o výmere 783 m2, a to byt č. X vo vchode X, na X. W., podiel na spoločných častiach, zariadeniach domu a podielu na pozemku parc. č. K. E. XXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 783 m2 o veľkosti 97/2559 a byt č. X vo vchode X, na X. W., podiel na pozemku parc. č. K. E. XXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 783 m2 o veľkosti 101/2559-ín a nebytové priestory nachádzajúce sa v stavbe - polyfunkčnom dome a dentálnej ambulancii so súp. č. XXXX postavenom na parcele č. XXX/X o výmere 783 m2, a to nebytový priestor č. XX - X až XX-XX, X-X, X-X až X-X a podiel na pozemku parc. K. E. XXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 783 m2.

Dňa 29.10.2014 Slovenská sporiteľňa, a. s., Bratislava žalovanému 1/ ako správcovi konkurznej podstaty upravila a doplnila záväzný pokyn na speňaženie nehnuteľností, ktorý udelila listom zo dňa 09.05.2014 s tým, že spresnila výšku najnižšieho podania pre 1. kolo dražby určenej podľa ohodnotenia nehnuteľností znaleckým posudkom č. 195/2014 zo dňa 07.09.2014 vypracovaný J.. P. X..

Ako vyplýva z výpisu z LV č. XXXX a XXXX K.. Ú.. W. v čase udelenia záväzného pokynu Slovenskej sporiteľne, a. s., Bratislava ako aj v čase speňažovania majetku úpadcu na dražbe, ktorej neplatnosti sa žalobca domáha v tomto konaní bol žalovaný 4/ vlastníkom nehnuteľností zapísaných na vyššie uvedených LV a to na LV č. XXXX spoluvlastníckeho podielu 1929/2559-ín na parcele K. E. XXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 499 m2, na parcele K. E. XXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 108 m2 a na parcele K. E. XXX zastavané plochy a nádvoria o výmere 147 m2 a na LV č. XXXX K.. Ú.. W. okrem iného aj bytu č. X vo vchode X na X. W.Á., bytového domu bytového domu so súp. číslom XXXX, postaveného na parcele XXX/X - Polyfunkčný dom a dentálna ambulancia a spoluvlastníckeho podielu priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku vo výške 97/2559.

Z vykonaného dokazovania mal súd ďalej za preukázané, že dňa 02.02.2015 uzatvoril žalovaný 1/ so žalovaným 2/ zmluvu o vykonaní dražby, predmetom ktorej bol súbor nehnuteľností nachádzajúcich sa v K.. Ú.. W., a to byt č. X vo vchode X N. X. W., (spoluvlastnícky podiel 1/1) v bytovom dome - Polyfunkčný dom a dentálna ambulancia súp. č. XXXX na parcele K. Z. XXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 793 m2, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 97/2559 zapísaný na LV č. XXXX a spoluvlastnícky podiel vo výške 118/2559 (časť spoluvlastníckeho podielu úpadcu zapísaný p. č. 5) na parcele K. E. XXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 499 m2, 444/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 108 m2, XXX zastavané plochy a nádvoria o výmere 147 m2, zapísaných na LV č. XXXX K.. Ú.. W..

Z prehľadu zistených /popretých pohľadávok zapísaných do zoznamu pohľadávok v konkurze na majetok úpadcu - žalovaného 4/ mal súd za preukázané v čase realizácie dražby nehnuteľností, ktorých neplatnosti sa žalobca v tomto konaní domáha, výška zistených pohľadávok bezpodmienečných

pohľadávok predstavovala sumu 958.954,87 Eur, pričom prihlásené zabezpečené pohľadávky zabezpečeného veriteľa SLSP boli vo výške 654.663,67 Eur.

Dňa 03.02.2015 žalovaný 2/ ako dražobník oprávnený k výkonu dobrovoľných dražieb v zmysle Zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov zverejnil na základe návrhu správcu konkurznej podstaty úpadcu v zmysle § 17 ZoDD oznámenie o dražbe Zn. 130/2015, v ktorom označil dražobníka, navrhovateľa dražby, úpadcu, miesto, dátum a čas konania dražby, kolo dražby, predmet dražby, opis nehnuteľností, práva a záväzky viaznuce na predmete dražby, spôsob stanovenia predmetu dražby, hodnotu predmetu dražby, najnižšie podanie, výšku dražobnej zábezpeky, spôsob zloženia dražobnej zábezpeky, doklad preukazujúci zloženie dražobnej zábezpeky, lehotu na zloženie dražobnej zábezpeky, vrátenie dražobnej zábezpeky, spôsob úhrady ceny dosiahnutej vydražením, termíny ohľadov predmetu dražby, organizačné opatrenia, nadobudnutie vlastníckeho práva predmetu dražby, podmienky odovzdania predmetu dražby a poučenie podľa § 21 ods. 2 - 6 Zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách.

V časti D. opis predmetu dražby a opis stavu predmetu dražby je uvedené, že byt č. 5 sa nachádza na 4. Podlaží -podkrovie a nachádza sa v štádiu rozostavanosti. v štádiu rozostavanosti. Byt nemá ukončené podlahy, chýbajú obklady v kúpeľni, vo WC a v kuchyni. Nie sú osadené zariadenie predmety sanity, chýba zariadenie kuchyne. Osadený je kotol ústredného kúrenia, bez radiátorov. Byt dispozične pozostáva z predsiene, chodby, obývacej izby, kúpeľne, WC, technickej miestnosti a spálne. Znalcom vypočítaná podlahová plocha bytu je 97,00 m<sup>2</sup>.

Ako vyplýva z predložených fotokópií poštových doručení oznámenie o dražbe bolo dražobníkom - žalovaným 2/ doručované Mestu W., Slovenskej sporiteľni, a.s., Okresnému úradu - katastrálnemu odboru, W., Daňovému úradu Trenčín, navrhovateľovi dražby, úpadcovi, podielovým spoluvlastníkom (okrem iného aj navrhovateľovi ako fyzickej osobe).

Dňa 06.03.2015 o 9:40 hod. sa uskutočnilo v Grand Hoteli, Palackého 3477, Trenčín, miestnosť Veľký salónik 1. kolo dobrovoľnej dražby, ktorej predmetom bol súbor nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX, a to byt Č. X vo vchode X N. X. W., (spoluvlastnícky podiel 1/1) v bytovom dome - Polyfunkčný dom a dentálna ambulancia súp. č. XXXX na parcele K. Z. XXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 793 m<sup>2</sup>, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 97/2559 zapísaný na LV č. XXXX a spoluvlastnícky podiel vo výške 118/2559 (časť spoluvlastníckeho podielu úpadcu zapísaný p. č. 5) na parcele K. E. XXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 499 m<sup>2</sup>, XXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 108 m<sup>2</sup>, XXX zastavané plochy a nádvoria o výmere 147 m<sup>2</sup>, zapísaných na LV č. XXXX K.. Ú.. W..

O priebehu a výsledku dražby bola dňa 06.03.2015 notárkou Q.. V. W. so sídlom Notárskeho úradu v A., Š. N. X, spísaná notárska zápisnica N 544/2015, Nz 7489/2015, NCRIs 7825/2015, v ktorej osvedčila priebeh vyššie uvedenej dražby. Notársku zápisnicu spísala na žiadosť žalovaného 2/, zastúpeného na základe plnej moci Patríciovou Eliášovou, pričom na miesto konania 1. kola dražby sa osobne dostavila.

Z obsahu notárskej zápisnice zo dňa 06.03.2015 sp. zn. N 544/2015, Nz 7489/2015, NCRIs 7825/2015 mal súd za preukázané, že navrhovateľom dražby bol žalovaný 1/, dražobníkom oprávneným vykonaním dražby bol žalovaný 2/ a licitátorom W. Z., (splnomocnená žalovaným 2/ na základe plnomocnenstva zo dňa 03.03.2015). Hodnota predmetu dražby bola zistená podľa znaleckého posudku č. 195/2014 zo dňa 07.09.2014, ktorý vypracoval znalec J.. P. X., znalec v obore stavebníctvo, odvetvie pozemnej stavby a odhad hodnoty nehnuteľností ev. č. znalca 910840 a predstavovala sumu 47.818,14 Eur. Po začatí dražby licitátor skonštatoval, že do začatia dražby zložili zábezpeku siedmi záujemcovia. Licitátor skonštatoval, že do otvorenia dražby boli osobne dražobníkovi doručené od J.. M. M. - žalobcu, námietky voči konaniu dražby, kde žiada upustenie od dražby spolu s listami adresovanými Ministerstvu spravodlivosti SR, Katastrálnemu úradu W., Okresnému súdu Trenčín, Slovenskej sporiteľni, a.s. Generálnej prokuratúre SR, Úradu vlády SR, Ministerstvu spravodlivosti SR, odbor znaleckej - tlmočnickej prekladateľskej činnosti, Prezidentovi Slovenskej sporiteľne, a.s., ktoré tvoria prílohu zápisnice. Po výzve licitátora o urobení najnižšieho podania vo výške 53.480,- Eur neurobil najnižšie podanie ani po trojitej opakovanej výzve žiaden účastník. Na základe dohody navrhovateľa dražby s dražobníkom bolo najnižšie podanie znížené na sumu 53.280,- Eur. Vydražiteľom predmetu

dražby v celosti sa stal účastník pod č. 18 spoločnosť GRT s.r.o., so sídlom Považská bystrica, Rozkvet 2081/174, IČO: 46 167 005 - žalovaný 3/. Cena dosiahnutá vydražením bola 45.000,- Eur.

Dňa 12.06.2013 si žalobca objednal u znalca J.. D. Q. odborné stanovisko k znaleckému posudku č. 37/2012 zo dňa 30.4.2012, ktorý bol vypracovaný pre účely dobrovoľnej dražby. Znalčka J.. D. Q. vypracovala odborné stanovisko č. 121/2013 zo dňa 19.06.2013, v závere ktorého konštatovala, že aktuálne ceny porovnateľných objektoch (hodnoty polyfunkčných domoch vybudovaných od roku 2005) sa pohybujú v rozmedzí od 1 035 - 1 141 Eur/1m<sup>2</sup>, všeobecná hodnota určená znaleckým posudkom č. 37/2012 bola vypočítaná vo výške 685,67 Eur/1m<sup>2</sup> bez pozemku, čo je asi o 33% menej než je bežná cena porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite. Na základe ponukových cien realitných kancelárií sa aktuálne ceny garáží v širšom centre a v centre mesta pohybujú v rozmedzí od 340 - 600 Eur/1m<sup>2</sup>, pričom vyššia hodnota zodpovedá vo všetkých porovnateľných faktoroch (podzemné garáže priamo v bytovom alebo polyfunkčnom dome, stavby vybudované po roku 1995), hodnoteným nebytovým priestorom v polyfunkčnom dome č. s. 1925. všeobecná hodnota určená znaleckým posudkom č. 37/2012 bola vypočítaná vo výške od 470 - 507 Eur/1m<sup>2</sup> vrátane pozemku, čo zodpovedá bežnej predajnej cene v danej lokalite.

V priebehu konania žalobca predložil súdu znalecký posudok č. 31/2016 znalkyne z odboru stavebníctvo J.. D. Q. zo dňa 18.02.2016, v ktorom závere znalčka určila všeobecnú hodnotu bytu č. X N. X W. vo výške 82 878,42 Eur a podielu 97/2559 na parc. XXX/X, na ktorej je predmetný bytový dom postavený vo výške 2 542,09 Eur. Znalecký posudok bol vypracovaný na zistenie stavebnotechnického stavu ku dňu 27.08.2014 (stavebno-technický stav ako v znaleckom posudku č. 195/2014 J.. P. X. pre účely dobrovoľnej dražby pre zadávateľa J.. M. M. - žalobcu).

Podľa § 3 ods. 1 Zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov Predmetom dražby môže byť vec, právo, iná majetková hodnota, ktorá je prevoditeľná, súbor vecí, práv alebo iných majetkových hodnôt, podnik alebo časť podniku, ak bolo navrhnuté ich vydraženie a ak spĺňajú podmienky ustanovené týmto zákonom.

Podľa § 12 ods. 1 Zákona č. 527/2002 Z. z. Dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa všeobecnej hodnoty 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.

Podľa § 17 ods. 1 písm. a/-/ zákona č 527/2002 Z.z. Dražobník vyhlási konanie dražby oznámením o dražbe, v ktorom uvedie

- a) označenie dražobníka a navrhovateľa dražby,
- b) miesto, dátum a čas otvorenia dražby,
- c) či ide o opakovanú dražbu,
- d) označenie a opis predmetu dražby a jeho príslušenstva, práv a záväzkov na predmete dražby viazaných a s ním spojených, ak podstatným spôsobom ovplyvňujú hodnotu predmetu dražby, opis stavu, v akom sa predmet dražby nachádza, a jeho odhadnutú alebo zistenú cenu,
- e) najnižšie podanie a minimálne prihodenie, ktoré môže účastník dražby urobiť,
- f) ak poraďuje zloženie dražobnej zábezpeky, spôsob a lehotu na jej zloženie, číslo účtu a adresu miesta, kde má byť dražobná zábezpeka zložená, čo je dokladom o zložení dražobnej zábezpeky, výške dražobnej zábezpeky, a spôsob jej vrátenia; či je možné zložiť dražobnú zábezpeku platobnou kartou alebo šekom,
- g) ak je prípustný aj iný spôsob úhrady ceny dosiahnutej vydražením ako úhrada v hotovosti, uvedenie tohto spôsobu; spôsob úhrady ceny dosiahnutej vydražením nesmie byť pre vydražiteľa spojený s nadbytočnými ťažkosťami,
- h) dátum a čas vykonania obhliadky predmetu dražby, pri hnutelných veciach tiež miesto konania obhliadky a organizačné opatrenia na zabezpečenie obhliadky,
- i) pri spoločnej dražbe poradie, v akom budú jednotlivé predmety dražby dražené,
- j) podmienky odovzdania predmetu dražby vydražiteľovi,

k) meno, priezvisko a sídlo notára, ktorý bude priebeh dražby osvedčovať notárskou zápisnicou, ak to vyžaduje tento zákon (§ 20 ods. 13),  
l) poučenie podľa § 21 ods. 2 až 6.

Podľa § 17 ods. 2 zákona č 527/2002 Z.z. Oznámenie o dražbe uverejní dražobník v registri dražieb najmenej 15 dní pred otvorením dražby, ak tento zákon neustanovuje inak.

Podľa § 17 ods. 3 zákona č 527/2002 Z.z. Ak je predmetom dražby byt, dom, iná nehnuteľnosť, podnik alebo jeho organizačná zložka alebo ak najnižšie podanie presiahne 16 550 eur, uverejní dražobník oznámenie o dražbe v registri dražieb najmenej 30 dní pred začatím dražby. Oznámenie o dražbe dražobník bez zbytočného odkladu zašle aj ministerstvu na zverejnenie v Obchodnom vestníku.

Podľa § 17 ods. 5 písm. a/ - i/ zákona č 527/2002 Z.z. V lehotách ustanovených v odsekoch 2 až 4 zašle dražobník oznámenie o dražbe

- a) navrhovateľovi dražby, dlžníkovi záložného veriteľa, vlastníkovi predmetu dražby, ak nie je totožný s dlžníkom záložného veriteľa,
- b) osobám, ktoré majú podľa oznámenia navrhovateľa dražby k predmetu dražby záložné alebo iné právo zapísané v katastri nehnuteľností, v Notárskom centrálnom registri záložných práv, 14) v evidencii podľa osobitných zákonov 15) alebo v listinách osvedčujúcich vlastnícke právo k predmetu dražby a nevyhnutných na nakladanie s ním,
- c) ak je predmetom dražby byt, dom alebo iná nehnuteľnosť, osobám, ktoré majú podľa oznámenia navrhovateľa dražby k predmetu dražby predkupné právo alebo iné vecné právo zapísané v katastri nehnuteľností, a tiež príslušnému okresnému úradu na vyznačenie poznámky,
- d) ak je predmetom dražby hnutelná vec, osobám, ktoré majú podľa oznámenia navrhovateľa dražby predkupné právo k predmetu dražby,
- e) ak je predmetom dražby spoluvlastnícky podiel k veci, ostatným spoluvlastníkom k tejto veci oznámeným navrhovateľom dražby (§ 16 ods. 3),
- f) ak je predmetom dražby nehnuteľnosť, podnik alebo jeho časť, správcovi dane príslušnému podľa miesta trvalého pobytu alebo miesta podnikania vlastníka nehnuteľnosti, podniku alebo jeho časti, ak je vlastníkom fyzickou osobou, alebo podľa sídla vlastníka, ak je vlastníkom právnickou osobou, a správcovi dane, v ktorého obvode sa nehnuteľnosť, podnik alebo jeho časť nachádza,
- g) ak je predmetom dražby podnik alebo jeho časť, Protimonopolnému úradu Slovenskej republiky,
- h) ak je predmetom dražby majetok právnickej osoby, ktorej zakladateľom alebo zriaďovateľom je štát, aj orgánu štátu vykonávajúcemu práva zakladateľa, zriaďovateľa, spoločníka alebo člena tejto právnickej osoby,
- i) notárovi, ktorý bude priebeh dražby osvedčovať notárskou zápisnicou [(ods. 1 písm. k)].

Podľa § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. V prípade, ak sa spochybní platnosť záložnej zmluvy alebo boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby zaniká, ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa príklepu okrem prípadu, ak dôvody neplatnosti dražby súvisia so spáchaním trestného činu a zároveň ide o dražbu domu alebo bytu, v ktorom má predchádzajúci vlastníkom 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 § 21 ods. 4 zákona č. 527/2002 Z.z. Účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby podľa odseku 2 sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastníkom a dotknutá osoba podľa odseku 2.

Podľa § 24 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z. 1) Po ukončení dražby vyhotoví dražobník bez zbytočného odkladu zápisnicu o vykonaní dražby, ak sa priebeh dražby neosvedčuje notárskou zápisnicou.

Podľa § 24 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. V zápisnici o vykonaní dražby dražobník uvedie

- a) dátum, miesto a čas vykonania dražby; ak ide o opakovanú dražbu, uvedie i túto skutočnosť,

- b) označenie predmetu dražby a jeho príslušenstva, práv a záväzkov na predmete dražby viaznucich a s ním spojených, stavu, v akom sa predmet dražby nachádza, a odhad jeho ceny,
- c) označenie navrhovateľa dražby označenie bývalého vlastníka predmetu dražby,
- d) najnižšie podanie,
- e) označenie dražobníka a licitátora (licitátorov),
- f) označenie vydražiteľa,
- g) cenu dosiahnutú vydražením,
- h) námietky proti priebehu dražby,
- i) poučenie podľa § 21 ods. 2 až 6.

Podľa § 92 ods. 1 písm. d/ zákona č. 7/2005 Z.z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov Správca môže na účely speňaženia majetku zorganizovať dražbu, ponukové konanie alebo iný súťažný proces smerujúci k predaju majetku,

Podľa § 92 ods. 6 zákona č. 7/2005 Z.z. Ak správca speňažuje majetok podliehajúci konkurzu inak ako predajom podniku, časti podniku alebo podstatnej časti majetku patriaceho k podniku, môže speňažiť nehnuteľnosť podliehajúcu konkurzu len dražbou; tým nie je dotknuté ustanovenie § 93 ods. 1. Na dražbu organizovanú správcom sa primerane použijú ustanovenia osobitného predpisu; 8) oznámenia súvisiace s dražbou správca zverejňuje v Obchodnom vestníku.

Po zhodnotení všetkých skutočností a dôkazov súd dospel jednoznačne k záveru, že návrh žalobcu nie je dôvodný. Po zhodnotení všetkých skutočností a dôkazov súd dospel jednoznačne k záveru, že návrh žalobcu nie je dôvodný. Je nesporné, že uznesením Okresného súdu Trenčín zo dňa 04.04.2011, sp. zn. 28R/4/2010 súd vyhlásil na majetok dlžníka VENGE, s.r.o. v reštrukturalizácii - žalovaného 4/ konkurz, pričom uznesením Okresného súdu Trenčín zo dňa 21.07.2011, sp. zn. 28R/4/2010, súd do funkcie správcu ustanovil spoločnosť BANKRUPTCY & RECOVERY SERVICE, k. s., so sídlom kancelárie 17. novembra 37, Trenčianske Teplice - žalovaného 1/.

Keďže správca speňažoval majetok podliehajúci konkurzu inak ako predajom podniku, časti podniku alebo podstatnej časti majetku patriaceho k podniku, mohol v zmysle § 92 ods. 6 zákona č. 7/2005 Z.z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov speňažiť nehnuteľnosti podliehajúce konkurzu t. j. nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXXa XXXX K.. Ú.. W. v rozsahu záväzného pokynu SLSP, a.s. Bratislava dňa 09.05.2014 len dražbou.za účelom realizácie dražby uzatvoril zmluvu o vykonaní dražby zo dňa 02.02.2016 s dražobníkom - žalovaným 2/.

Dražbou je verejné konanie, ktorého účelom je prechod vlastníckeho práva alebo iného práva predmetu dražby, konané na základe návrhu navrhovateľa, pri ktorom sa licitátor obracia na vopred určený okruh prítomných osôb na vopred určenom mieste, s výzvou na podávanie ponúk a pri ktorom na osobou, ktorá urobí najvyššiu ponuku, prejde príklepom licitátora vlastnícke alebo iné právo k predmetu dražby, alebo verejné konanie, ktoré bolo licitátorom ukončené z dôvodu, že nebolo urobené ani najnižšie podanie. Účastníkom dražby je osoba prítomná na dražbe, ktorá sa dostavila s cieľom urobiť podanie a spĺňa podmienky ustanovené týmto zákonom (§ 5 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách). Dražobníkom je osoba, ktorá organizuje dražbu a spĺňa podmienky ustanovené v zákonom o dobrovoľných dražbách sa osobitným zákonom a vzniklo jej oprávnenie na prevádzkovanie príslušnej živnosti (§ 6 ods. 1 veta prvá Zákona o dobrovoľných dražbách). Navrhovateľom dražby je vlastník predmetu dražby, osoba, ktorá vykonáva záložné právo, alebo iná osoba, ktorá je oprávnená navrhnuť vykonanie dražby podľa osobitného predpisu (§ 7 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách). Príklepom je úkon licitátora spočívajúci klepnutím kladivkom, čím dochádza za ustanovených podmienok k prechodu vlastníckeho práva alebo iného práva k predmetu dražby. Udelením príklepu je dražba ukončená (§ 20 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách). Vydražiteľom je účastník dražby, ktorému bol udelený príklep ak uhradil vydražiteľ cenu dosiahnutú vydražením v stanovenej lehote prechádza na neho vlastnícke právo, alebo iné právo k predmetu dražby udelením príklepu (§ 27 ods. , veta prvá Zákona o dobrovoľných dražbách).

V prípade, ak boli porušené ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požadovať, aby súd 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 sa možno domáhať neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty.

V danom prípade žalobca podal návrh na určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby v zmysle § 21 ods. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách, pričom tvrdil, že s uvedenou dobrovoľnou dražbou ktorá sa uskutočnila dňa 06.03.2016 o 9:40 hod v Grand Hoteli v Trenčíne boli porušené ustanovenia § 12 až §17 Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách.

V zmysle citovaného ustanovenia § 92 ods. 6 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii, na dražbu organizovanú správcom sa primerane použijú ustanovenia osobitného predpisu, pričom zákon o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene niektorých zákonov č. 7/2005 Z. z. odkazuje na Zákon č. 57/2002 o dobrovoľných dražbách s tým, že oznámenia súvisiace s dražbou správca zverejňuje v Obchodnom vestníku.

V zmysle § 44 ods. 1 zákona č. 7/2005 Z.z. o konkurze a reštrukturalizácii oprávnenie úpadcu nakladať s majetkom podliehajúcim konkurzu a oprávnenie konať za úpadcu vo veciach týkajúcich sa tohto majetku, vyhlásením konkurzu prechádza na správcu; správca pritom koná v mene a na účet úpadcu. Vychádzajúc z tohto ustanovenia zákona o konkurze a reštrukturalizácii vyhlásením konkurzu na majetok úpadcu vstúpil do hmotnoprávných vzťahov ako aj procesnoprávných vzťahov správca konkurznej podstaty a úpadca stratil oprávnenie nakladať so svojim majetkom, pretože toto oprávnenie prešlo na správcu konkurznej podstaty - žalovaného 1/. Správca pritom koná v mene a na účet úpadcu. Správca je síce oprávnený nakladať s majetkom úpadcu , ktorý patrí do konkurznej podstaty, vrátane jeho speňažovania ale nie je zástupcom úpadcu. Z pohľadu hmotného práva je konanie správcu ako konanie mandatára, pretože pokiaľ ide o majetok úpadcu, ktorý podlieha konkurzu , správca koná v mene úpadcu a na jeho účet. Správca vstupuje namiesto úpadcu aj do procesných vzťahov. Svoju činnosť vykonáva správca v konečnom dôsledku v záujme uspokojovania pohľadávok veriteľov. Správca nie je však ani zástupcom veriteľov. Veritelia majú nadradené postavenie nad správcom, pretože prostredníctvom svojich orgánov alebo priamo (zabezpečení veritelia, v danom prípade SLSP, a.s., Bratislava) sú oprávnení určovať správcomi záväzné pokyny pri správe a speňažovaní majetku. Z uvedeného jednoznačne vyplýva, že žalovaný 4/ nemôže v predmetnom konaní vystupovať samostatne ale len prostredníctvom správcu a preto v tomto konaní nie je pasívne legitimovaný.

Z formulácie ustanovenia § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách vyplýva, že neplatnosti dražby súdnou cestou sa môže domáhať každý, kto tvrdí, že porušením ustanovením tohto zákona bol dotknutý na svojich právach. Je potrebné spresniť, že nepostačí akékoľvek porušenie ustanovenia zákona, ale musí ísť o porušenie , ktorým je zároveň osoba , ktorá porušenie namieta , aj dotknutá na svojich právach.

Dôsledkom vyhlásenia konkurzu na majetok úpadcu bola ja tá skutočnosť, aby úpadca ako vlastník bytu č. 5, spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku vo výške 97/2559, všetky zapísané na LV č. XXXX K.. Ú.. W., ako aj spoluvlastníckeho podielu vo výške 118/2559 na pozemkoch - parcela registra ". Č.. XXX/X - zastavané plochy a nádvoría o výmere 499 m2, parc. registra ". Č.. XXX/X - zastavané plochy a nádvoría o výmere 108 m2, parc. registra ". Č.. XXX - zastavané plochy a nádvoría o výmere 147 m2, všetky zapísané na LV č. XXXX K.. Ú.. W. rešpektoval, že oprávnenie nakladať s týmto majetkom prešlo na správcu konkurznej podstaty. Inými slovami SKP sa nestal vlastníkom nehnuteľností, SKP ex lege iba vstúpil do vlastníckeho vzťahu úpadcu k vyššie uvedeným nehnuteľnostiam za účelom ich ďalšieho speňažovania postupom podľa § 92 ods. 1 písm. b/ ZKR. V danom prípade žalobca je síce jediným spoločníkom úpadcu, ale zároveň je z právneho hľadiska subjektom odlišným od úpadcu. Žalobcovi teda nemohla vzniknúť žiadna ujma na právach spojená s prechodom konkrétneho vlastníckeho práva k predmetu dražby, ktorého pôvodným a výlučným vlastníkom (nositeľom práv spojených s vlastníctvom) bol úpadca a nie žalobca. Okrem vyššie uvedeného žalobcovi ako jedinému spoločníkovi úpadcu nemohla vzniknúť ujma na jeho právach ani z dôvodu, že v konaní bolo preukázané, že výška pohľadávok prihlásených do konkurzu na majetok úpadcu predstavovala sumu 958.954,87 Eur, pričom prihlásené zabezpečené pohľadávky zabezpečeného veriteľa SLSP boli vo výške 654.663,67 Eur. Z uvedeného je teda zrejmé, že hodnota speňažovaného majetku v konkrétnej dražbe, aj keby bola o 33% vyššia ako aj jeho výťažok ani zďaleka nepostačuje na uspokojenie veriteľov a teda aj v prípade ukončenia konkurzu a vyplatenia veriteľov by žalobcovi ako spoločníkovi nebol vyplatený žiadny vyrovnávací podiel a teda mu nemohla vzniknúť ani ujma na jeho právach.

Vzhľadom na zhora uvedené súd má za to, že žalobca nie je v tomto konaní aktívne legitimovaný na podanie návrhu o neplatnosť dobrovoľnej dražby.

Napriek konštatovaniu nedostatku aktívnej vecnej legitimácie súd poukazuje na nedôvodnosť návrhu žalobcu aj pokiaľ sa týka dôvodu neplatnosti dražby pre porušenie notifikačnej povinnosti dražobníka vyplývajúcej z § 17 ZoDD. Žalovaný 2/ preukázal, že oznámenie o dražbe, ktorá sa konala 06.03.2015 uverejnil v lehote 30 dní pred začatím dražby v registri dražieb a to dňa 03.02.2015 a zabezpečil jeho zverejnenie v obchodnom vestníku dňa 06.02.2015 (§ 17 ods. 3 zákona č 527/2002 Z.z.). Fotokópiami poštových doručení žalovaný 2/ preukázal, že oznámenie o dražbe bolo dourčované subjektom podľa § 17 ods. 5 písm. a/ - i/ zákona č 527/2002 Z.z. a nad rámec uvedeného uverejnil informácie o pripravovanej dražbe v periodiku Dražobné listy, na internetových stránkach, [www.topreality.sk](http://www.topreality.sk) <<http://www.topreality.sk>>, [www.reality.sk](http://www.reality.sk) <<http://www.reality.sk>> a taktiež prostredníctvom svojej internetovej stránky.

K námietke žalobcu spočívajúcej v tvrdení, že žalovaný 2/ nesprávne špecifikoval draženú nehnuteľnosť súd má za to, že oznámenie od dražby obsahuje všetky náležitosti podľa § 17 ods. 1 písm. d/ ZoDD, t.j. označenie nehnuteľnosti (v časti C) , opis nehnuteľnosti a jej stavu (v časti D), práva a záväzky viaznuce na nehnuteľnosti (v časti E) ako aj odhadnú cenu nehnuteľnosti (v časti E). Pri opise nehnuteľnosti žalovaný 2/ vychádzal zo znaleckého posudku č. 195/2014 vypracovaného J.. X. pre účely dražby, kde sa uvádza, že byt č. X sa nachádza na X. W.Y.- podkrovie a nachádza sa v štádiu rozostavanosti , nemá ukončené podlahy, chýbajú obklady v kúpeľni, vo WC a v kuchyni, nie sú osadené zariadenie predmety sanity, chýba zariadenie kuchyne, osadený je kotel ústredného kúrenia, bez radiátorov atď.. Skutočnosť, že pri opise predmetu dražby je uvedené, že byt je bez radiátorov je informáciou pravdivou a neznamená, že v byte radiátory majú byť osadené a že chýbajú. Z uvedených dôvodov súd má za to, že v danom prípade nebolo porušené ustanovenie § 17 ods. 1 zákona o dražbách, .

Žalobca namietal všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti určenú znaleckým posudkom č. 195/2014 vypracovaným znalcom J.. P. X., odbor stavebníctvo, pre účely dobrovoľnej dražby, pričom mal za to, že znalecký posudok je vecne nesprávny , nie je objektívnym vyjadrením všeobecnej hodnoty nehnuteľností a znalec pri jeho vypracovaní nepostupoval s odbornou starostlivosťou a príslušnými predpismi upravujúcimi činnosť znalcov a týmto znaleckým posudkom boli nehnuteľnosti podhodnotené. V tejto súvislosti súd poukazuje na ustanovenie § 12 od. 1 Zákona č 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, v zmysle ktorého povinnosťou dražobníka je zaistiť ohodnotenie predmetu dražby podľa všeobecnej hodnoty, miesta a času konania dražby. Ak ide o nehnuteľnosť, musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom, ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako 6 mesiacov.

Súd má za to, že pokiaľ zaistí dražobník odhad nehnuteľnosti znaleckým posudkom nie starším ako 6 mesiacov, dražobník tým splnil všetky povinnosti ktorý mu v súvislosti s odhadom ceny predmetu dražby ukladá § 12 ods. 1 Zákona č 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a preto ohodnotenie predmetu dražby znaleckým posudkom stanovené, tak mohlo byť použité pre určenie najnižšieho podania pri predmetnej dražbe. Vecná správnosť takéhoto znaleckého posudku, teda výška ohodnotenia predmetu dražby a jej správnosť nemôže byť predmetom skúmania súdu v konaní o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, čo však súčasne neznamená, že by žalobca nemohol mať právo na náhradu škody, ktorá by mu vznikla následkom „vadného“ posudku znalca o zistení ceny predmetu dražby. Ak porušil znalec zavinenie svojej povinnosti pri podaní posudku o cene predmetu dražby, zodpovedal by za škodu tým spôsobenú žalobcovi, ktorá vznikla v príčinnej súvislosti so zavineným porušením povinnosti pri podaní posudku znalcom. Ani prípadné nesprávne závery súdneho znalca však nepredstavujú porušenie zákon o dobrovoľných dražbách a nemôžu mať za následok neplatnosť dražby . Na tomto závere nemení nič ani žalobcom vznesené námietky voči znaleckému posudku počas dražby, predložené odborné vyjadrenie a znalecký posudok J.. Q., keď už ako bolo uvedené vyššie samotné zistenie, že J.. P. X. by určil nesprávne všeobecnú hodnotu predmetu dražby nepredstavuje v zmysle § 21 zák. č. 527/2002 Z.z. dôvod neplatnosti dražby ale by bol základom pre preukázanie iného nároku, ktorý nie je predmetom tohto konania.

Vychádzajúc z vyššie uvedeného súd má za to, že v danom prípade neboli porušené žiadne ustanovenia Zákona o dobrovoľných dražbách, ktoré by mali za následok neplatnosť dobrovoľnej dražby tak ako sa jej žalobca domáha podaným návrhom. Súd preto návrh žalobcu za použitia citovaných ustanovení

Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a Zákona č. 7/2005 o konkurze a reštrukturalizácii v celom rozsahu zamietol.

O trovách konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 O. s. p.. Žalovaný 1/-4/ mali v konaní plný úspech, preto im vzniklo právo na náhradu trov konania.

Žalovaným 1/,3/,4/ trovy konania nevznikli, preto im súd náhradu trov konania nepriznal.

Žalovanému 2/ vznikli trovy konania titulom trov právneho zastúpenia za tri úkony právnej služby á 512,85 Eur (prevzatie a príprava zastúpenia vrátane prvej porady s klientom), podanie vyjadrenia k žalobnému návrhu zo dňa 07.04.2016, účasť na pojednávaní dňa 28.04.2016, 3 x réžijný paušál á 8,58 Eur, 20% DPH zo sumy 1564,30 Eur t.j. 312,86 Eur. Spolu trovy právneho zastúpenia žalovaného 2/ vo výške 1877,16 Eur.

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia, cestou tunajšieho súdu na Krajský súd do Trenčína, v troch vyhotoveniach.

Podľa § 42 ods. 3 O. s. p. musí byť z podaného odvolania 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 príloh tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis s prílohami, ak je to potrebné. Ak účastník nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie na jeho trovy.

Podľa § 205 ods. 1 O. s. p. v odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42ods. 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.

Podľa § 205 ods. 2 O. s. p. Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno zdôvodniť len tým, že: a/ v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1, za 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 vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

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