

Súd: Okresný súd Považská Bystrica
Spisová značka: 3C/199/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3715205538
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 04. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Silvia Kysucká
ECLI: ECLI:SK:OSPB:2016:3715205538.3

Rozhodnutie

Okresný súd Považská Bystrica, samosudkyňou Mgr. Silviou Kysuckou, v právnej veci žalobcu H.. B. B.Š., K.. XX.XX.XXXX, bytom Z. XXXX/XX, V., právne zastúpeného ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA ŠTRBÁŇ, s. r. o., so sídlom Dvory 1932, Púchov, proti žalovaným 1/ BANKRUPTCY & RECOVERY SERVICE, k. s., so sídlom Nám. M. Benku 10, Bratislava, IČO: 36 669 415, 2/ Dražobná spoločnosť, a. s., so sídlom Gunduličova 3, Bratislava, IČO: 35 849 703, právne zastúpená advokátskou kanceláriou STANĚK VETRÁK & PARTNERI, s. r. o., so sídlom Vlčková 18, Bratislava, 3/ GRT, s.r.o., IČO: 46 167 005, so sídlom Považská Bystrica, Rozkvet 2081/174 a 4/ VENGE s. r. o. v konkurze, so sídlom Hollého 1925/18, Púchov, IČO: 36 815 292 v konaní o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, takto

rozhodol:

Návrh **z a m i e t a.**

Žalovaným 1/, 3/, 4/ 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 vo výške 1.207,55 eur k rukám právneho zástupcu žalovaného 2/ STANĚK VETRÁK & PARTNERI, s. r. o., 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 14:40 hod. v GRAND Hoteli v Trenčíne, ktorej priebeh bol osvedčený notárskou zápisnicou notárky Q. V. pod č. N 561/2015, Nz 7608/2015, NCRIs 7840/2015 zo dňa 06.03.2015, ktorej predmetom bolo draženie nehnuteľností - garáž č. X nachádzajúca sa na X. V., 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 m², spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku vo výške 18/2559, všetky zapísané na LV č. XXXX S.. Ú.. V., ako aj spoluvlastníckeho podielu vo výške 22/2559 na pozemkoch - parcela registra ". Č.. XXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 499 m², parc. registra ". Č.. XXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 108 m², parc. registra ". Č.. XXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 147 m², všetky zapísané na LV č. XXXX S.. Ú.. V. dražobníkom žalovaným 2/ na návrh žalovaného v 1/ rade v prospech žalovaného 3/ ako vydražiteľa, je neplatná (žalobca v petite návrhu síce uvádza „F. Č.. X“, z obsahu návrhu ako i z priložených listinných dôkazov však vyplýva, že sa jedná o „F. Č.. X“). 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 1/, 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 2/, 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 1/ ako navrhovateľom dražby a žalovaným 2/ ako dražobníkom, ktorého obsah nie je žalobcovi známy, sa uskutočnila dňa 6.3.2015 o 14:40 hod. v GRAND Hoteli, Palackého 3477, 911 01 Trenčín dobrovoľná dražba, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti patriace do vlastníctva úpadcu, a to:

a) F. Č.. X nachádzajúca sa na X. V., vo vchode X bytového domu - Polyfunkčný dom a dentálna ambulancia so súp. číslo XXXX, postaveného na parcele reg. ". Č.. XXX/X - zastavané plochy a nádvoría o výmere 783 m², spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku vo výške 18/2559, ktoré sú evidované na Okresnom úrade V., katastrálny odbor na LV č. XXXX V. R. V., pre obec V., V. S.. Ú.. V.,

b) spoluvlastnícky podiel vo výške 22/2559 (časť spoluvlastníckeho podielu úpadcu pod zapísaným p. č. 5) na pozemkoch parcelách registra ". Č.. XXX/X - zastavané plochy a nádvoría o výmere 499 m², č. 444/2 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 108 m², č. 446 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 147 m², evidovaných na Okresnom úrade V., katastrálny odbor na LV č. XXXX V. R. V., pre obec V., V. S.. Ú.. V..

Uviedol ďalej, že o priebehu a výsledku tejto dobrovoľnej dražby bola dňa 06.03.2015 notárkou Q. V., so sídlom notárskeho úradu v O., Š. K. X, spísaná notárska zápisnica N 561/2015, Nz 7608/2015, NCRIs 7840/2015, z ktorej okrem iného vyplýva, že vydražiteľom predmetu dražby sa stal žalovaný 3/. Neplatnosť 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 legitimované 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 4/ 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 vlastníkom 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 (poukázal na rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 5Cdo/17/98). Navyše žalovaný 1/ (správca úpadcu) je v tomto konaní pasívne legitimovaný 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 legitimovaný na základe iného/osobitného právneho dôvodu ako žalovaný 4/. Mal za to, že žalovaný 2/ 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. Poukazoval na to, že mu nie je zrejmé, či si žalovaný 2/ (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 Ing. Andrejom Gálikom, 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 H.. G. X.. Poukazoval na porovnanie hodnoty dražených nehnuteľností stanovenej znaleckým posudkom vyhotoveným znalcom H.. U. F. a hodnotu stanovenú odborným stanoviskom vyhotoveným H.. G. X., 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 2/ (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 2/ 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/ (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 namietať pasívnu vecnú legitimitáciu 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 legitimitácie 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

legitimácie 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. 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 H.. U. F. zo dňa 07.09.2014 a to vo výške 7.966,59 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 povinností, ktorú tento zákon dotknutej osobe ukladá. Pokiaľ žalobca tvrdí, že dôvodom neplatnosti dražby je neobjektívna hodnota nehnuteľností, ktorá je účelovo podhodnotená znalcom H.. F., 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. Samotné konštatovanie, že porovnávaný znalecký posudok a odborné stanovisko sa v záveroch odlišujú, nepostačuje na vyvodenie záveru, že znalec pri vypracovaní znaleckého posudku nepostupoval s odbornou starostlivosťou. Ďalej poukazoval na tú skutočnosť, že podľa notárskej zápisnice osvedčujúcej priebeh dražby, do začatia dražby zložili dražobnú zábezpeku traja záujemcovia, ktorí sa aj následne osobne zúčastnili dražby. Najnižšie podanie bolo dohodnuté vo výške 8.950,- 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 8.950,- eur. Z toho dôvodu bol licitátor nútený opakovane znižovať vyvolávaciu cenu a až na sume 7.600,- 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. V prípade úspechu si náhradu trov konania si žalovaný 1/ a 4/ neuplatnil.

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 dražbu, 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. Pri posudzovaní existencie aktívnej vecnej legitímácie na strane žalobcu považoval za potrebné prihliadať taktiež na skutočnosť, že na majetok vo vlastníctve žalovaného 4/ bol vyhlásený konkurz a súčasťou majetku tvoriaceho konkurznú podstatu bola i dražená nehnuteľnosť. Účelom konkurzu je okrem iného dosiahnuť čo možno najvyššie uspokojenie pohľadávok (majetkových práv) tých veriteľov úpadcu, ktorí svoje splatné 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, ktorá sa uspokojuje z peňažných prostriedkov získaných výťažkom z dobrovoľnej dražby. Ani tu však žalobca nie je aktívne vecne legitimovaný, pretože si v konkurze na majetok žalovaného 4/ neprihlásil žiadnu pohľadávku a jeho majetkové práva tým pádom nemôžu byť dražbou nijakým spôsobom dotknuté. 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. Mal za to, že zaistením vykonania ohodnotenia nehnuteľnosti H.. U. F., znalcom v odbore: stavebníctvo, v odvetví: pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností, zapísaným v zozname znalcov pod evidenčným číslom 910840 si žalovaný 2/ ako dražobník riadne splnil svoju zákonnú povinnosť ustanovenú v § 12 ods. 1 ZoDD. Navyše výsledky znaleckého skúmania nie sú relevantné z hľadiska posudzovania sporu o neplatnosť dražby, keďže určenie výšky všeobecnej hodnoty predmetu dražby nemôže mať za následok neplatnosť dražby. So zreteľom na uvedené mal za to, že námietka žalobcu vo vzťahu k ohodnoteniu predmetu dražby nie je dôvodná. Rovnako ako žalovaný 1/ a 4/ poukázal na priebeh

dražby, keď ani po trojitej výzve licitátora nebol ani jeden z troch záujemcov ochotný urobiť najnižšie podanie vo výške 8.500,- eur (hoci všeobecná hodnota draženej nehnuteľnosti bola v znaleckom posudku stanovená na 7.966,59 eur), až bol licitátor nútený opakovane znižovať vyvolávaciu cenu až na sumu 7600,- eur, ktoré podanie urobil žalovaný 3/, a ktorému bol nakoniec udelený i príklep. To, že pri existencii 3 záujemcov nebolo urobené vyššie podanie je indikátorom trhu, že v danom mieste a čase nebola ochota záujemcov ponúknuť za draženú nehnuteľnosť vyššiu sumu. Z uvedeného vyplýva, že samotné predstavy žalobcu o všeobecnej hodnote nehnuteľnosti nekorešponujú s realitou. Cena dosiahnutá vydražením predstavuje trhovú (reálnu) cenu draženej nehnuteľnosti a je výsledkom ponuky a dopytu v danom mieste, čase a za daných okolností. Poukazoval 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>>, 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/ 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 dražiteľov a na to nadväzujúci potenciál pre dosiahnutie čo možno najvyššieho výťažku. Predmetnej dražby sa nakoniec zúčastnili traja 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. V prípade úspechu si uplatnil náhradu trov konania.

Žalovaný 3/ s návrhom žalobcu nesúhlasil. Uviedol, že v priebehu dražby nevznikli žiadne pochybnosti alebo vady, kvôli ktorým by mala byť dražba vyhlásená za neplatnú. Podľa jeho názoru je dražba platná. Náhradu trov konania si neuplatnil.

Žalobca, žalovaní 1/, 2/ a 4/ na pojednávaní zotrvali na svojich písomných vyjadreniach.

Právny zástupca žalovaného 1/ na pojednávaní uviedol, že zo zoznamu pohľadávok prihlásených do konkurzu žalovaného 4/ vyplýva celková výška pohľadávok 958.954,87 eur, z čoho výška pohľadávky Slovenskej sporiteľne, a.s. predstavuje čiastku 654.663,67 eur, a táto pohľadávka bola zabezpečená nehnuteľnosťami, ktoré boli predmetom dražby, o ktorej neplatnosť v tomto konaní ide. Aj keby hodnota nehnuteľností bola o 33% vyššia, pohľadávky prihlásených veriteľov do konkurzu by neboli uspokojené v plnej výške, a teda by žalobcovi ako jedinému spoločníkovi neprináležal vyrovnávací podiel.

Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s obsahom nasledovných listinných dôkazov: výpis z obchodného registra žalovaného 4/ notárska zápisnica sp. zn. N 561/2015, Nz 7608/2015, Ncr1S/7840/2015 zo dňa 06.03.2015, plnomocenstvo udelené Q.. D. zo dňa 03.03.2015, Žiadosť o upustenie od dražby zo dňa 04.03.2015, odborné stanovisko H.. G. X. č. 121/2013 zo dňa 19.06.2013, Žiadosť žalobcu o začatie konania vo veci a aplikáciu príslušných opatrení, žiadosť žalobcu adresovanú katastrálnemu úradu Púchov, list žalobcu adresovaný Okresnému súdu Trenčín zo dňa 02.03.2015, oznámenie žalobcu o žiadosti zo dňa 04.03.2015, dožiadanie žalobcu adresované Generálnej prokuratúre SR + doplnenie podnetu, list žalobcu adresovaný Úradu vlády SR zo dňa 20.01.2015, sťažnosť žalobcu adresovanú MS SR, list žalobcu adresovaný prezidentovi Slovenskej sporiteľne, a. s., Bratislava, Oznámenie o dražbe zn. 145/2015, fotokópie poštových doručeníek, protokol o odovzdaní zo dňa 03.02.2015, Potvrdenie o registrácii údajov a uverejnení listiny v Notárskom centrálnom registri dražieb zo dňa 31.03.2016, Oznámenie o dobrovoľnej dražbe uverejnené v Obchodnom vestníku 25/2015 pod č. X000790, Dražobné listy č. 5 zo dňa 12.02.2015, 3x výtlačok z internetu o uverejnení informácie o dražbe, uznesenie Okresného súdu Trenčín sp. Zn. 28R/4/2010 zo dňa 04.04.2011 a zo dňa 21.07.2011, výpisy z obchodného registra na žalovaného 1/, žalovaného 2/, žalovaného 3/, žalovaného 4/, výpis z LV č. 1027, k ú. Púchov, prehľad zistených/popretých pohľadávok zapísaných do zoznamu pohľadávok v konkurze na majetok úpadcu, Závazný pokyn Slovenskej sporiteľne, a.s. (doplnenie) zo dňa 29.10.2014 a zo dňa 09.05.2014, Zmluva o vykonaní dražby zo

dňa 02.02.2015, listy písané žalobcom rôznym inštitúciám a spoločnostiam (MS SR, žalovanému 2/, Slovenskej sporiteľni, a.s., Okresnému súdu Trenčín, Generálnej prokuratúre SR, Úradu vlády SR), listy adresované žalobcovi od MS SR, Ústav súdneho inžinierstva Žilina, Generálnej prokuratúry SR, znalecký posudok H.. G. X. č. 31/2016 zo dňa 18.02.2016, a zistil nasledovný skutkový stav:

Žalobca je jediným štatutárnym zástupcom a spoločníkom spoločnosti VENGE, s.r.o. v konkurze - žalovaného 4/, čo bolo zistené výpisom z obchodného registra žalobcu 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 Q.. Q. B.. 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 X.. Q. B. so sídlom kancelárie P.Ý. Š. XX B., I. 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 S.. Ú.. V., a to nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX - parcely S. D. XXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 499 m2, XXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 108 m2, XXX zastavané plochy a nádvoria o výmere 147 m2, spoluvlastníckeho podielu 1929/2559, nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX S.. Ú.. V. - 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. V., podiel na spoločných častiach, zariadeniach domu a podielu na pozemku parc. č. S. D. XXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 783 m2 o veľkosti 97/2559 a byt č. X vo vchode X, na X. V., podiel na pozemku parc. č. S. D. 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 U. X-X a podiel na pozemku parc. S. D. 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 H.. U. F..

Dňa 02.02.2015 uzatvoril žalovaný 1/ so žalovaným 2/ zmluvu o vykonaní dražby, predmetom ktorej bol súbor nehnuteľností nachádzajúcich sa v S.. Ú.. V., a to F. Č.. X vo vchode X, K. X. V. (spoluvlastnícky podiel 1/1) v bytovom dome - Polyfunkčný dom a dentálna ambulancia súp. č. XXXX na parcele S. D. XXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 783 m2, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 18/2559 zapísaný na LV č. XXXX a spoluvlastnícky podiel vo výške 22/2559 (časť spoluvlastníckeho podielu úpadcu zapísaný p. č. 5) na parcele S. D. XXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 499 m2, XXX/. zastavané plochy a nádvoria o výmere 108 m2, XXX zastavané plochy a nádvoria o výmere 147 m2, zapísaných na LV č. XXXX S.. Ú.. V..

Súčasťou danej zmluvy o vykonaní dražby zo dňa 02.02.2015 je aj príloha č. 3 - LV č. XXXX U. XXXX, S.. Ú.. V., z ktorých vyplýva, že nehnuteľností, ktorých dražba mala byť predmetom zmluvy o vykonaní dražby , bol žalovaný 4/.

Z prehľadu zistených/popretých pohľadávok zapísaných do zoznamu pohľadávok v konkurze na majetok úpadcu - žalovaného 4/ mal súd za preukázané, že výška zistených pohľadávok bez podmienených pohľadávok predstavovala sumu 958.954,87 eur, pričom prihlásené zabezpečené pohľadávky zabezpečeného veriteľa Slovenská sporiteľňa a.s., 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 vydal na základe návrhu správcu konkurznej podstaty úpadcu v zmysle § 17 ZoDD oznámenie o dražbe Zn. 145/2015, v ktorom označil

dražobníka, navrhovateľa dražby, úpadcu, miesto, dátum a čas konania dražby, kolo dražby, predmet dražby, opis predmetu dražby a opis stavu predmetu dražby, práva a záväzky viaznuce na predmete dražby, spôsob stanovenia ceny predmetu dražby, hodnotu predmetu dražby, najnižšie podanie, výšku dražobnej zábezpeky, spôsob zloženia dražobnej zábezpeky, informáciu o tom, čo sa považuje za doklad preukazujúci zloženie dražobnej zábezpeky, lehotu na zloženie dražobnej zábezpeky, vrátenie dražobnej zábezpeky, spôsob úhrady ceny dosiahnutej vydražením, termíny ohliadok predmetu dražby, organizačné opatrenia, informáciu o nadobudnutí vlastníckeho práva k predmetu dražby, podmienky odovzdania predmetu dražby a poučenie podľa § 21 ods. 2 - 6 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách.

Oznámenie o dražbe zn. 145/2015 zo dňa 03.02.2015 bolo zverejnené v Obchodnom vestníku 25/2015 zo dňa 06.02.2015 a registrované v Notárskom centrálnom registri dražieb pod sp. zn. NcrDr: 703/2015, dňa 03.02.2015 o 15:34:31 hod..

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

Dňa 06.03.2015 o 14.40 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 F. Č.. X nachádzajúca sa K. X. poschodí, vo vchode X bytového domu so súp. Č. XXXX, postaveného na parcele S. D. XXX/X zastavané plochy a nádvoría o výmere 783 m², spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku vo výške 18/2559, všetky zapísané na LV č. XXXX S.. Ú.. V., ako aj spoluvlastnícky podiel vo výške 22/2559 (časť spoluvlastníckeho podielu úpadcu zapísaný p. č. 5) na pozemkoch - parcela S. D. Č.. XXX/X zastavané plochy a nádvoría o výmere 499 m², S. D. XXX/X zastavané plochy a nádvoría o výmere 108 m², S. D. XXX zastavané plochy a nádvoría o výmere 147 m², všetky zapísané na LV č. XXXX S.. Ú.. V..

O priebehu a výsledku dražby bola dňa 06.03.2015 notárkou X.. Q. V. so sídlom Notárskeho úradu v O., Š. K. X, spísaná notárska zápisnica N 561/2015, Nz 7608/15, NCRIs 7840/2015, v ktorej osvedčila priebeh vyššie uvedenej dražby. Notársku zápisnicu spísala na žiadosť žalovaného 2/, pričom na miesto konania 1. kola dražby sa osobne dostavila.

Z obsahu notárskej zápisnice zo dňa 06.03.2015 N 561/2015, Nz 7608/15, NCRIs 7840/2015 mal súd za preukázané, že navrhovateľom dražby bol žalovaný 1/ , dražobníkom oprávneným vykonaním dražby bol žalovaný 2/ a licitátorom Q.. Q. D.Á., bytom P. XXXX/XX, Š. (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 H.. U. F., znalec v obore stavebníctvo, odvetvie pozemnej stavby a odhad hodnoty nehnuteľností ev. č. znalca 910840 a predstavovala sumu 7.966,59 eur. Po začatí dražby licitátor skonštatoval, že do začatia dražby zložili zábezpeku traja záujemcovia. Licitátor skonštatoval, že do otvorenia dražby boli osobne dražobníkom doručené od H.. B. B. - žalobcu, námietky voči konaniu dražby, kde žiada upustenie od dražby spolu s listami adresovanými rôznym inštitúciám a spoločnostiam, ktoré tvoria prílohu zápisnice. Po výzve licitátora o urobení najnižšieho podania vo výške 8.950,- eur neurobil najnižšie podanie ani po trojitej opakovanej výzve žiaden účastník. Na základe dohody navrhovateľa dražby s dražobníkom bolo najnižšie podanie znížené na sumu 8.500,- eur. Následne bolo najnižšie podanie viackrát znížené na sumu 8.100,- eur, 7.900,- eur, 7.600,- eur, pričom vydražiteľom predmetu dražby v celosti sa stal účastník pod č. 18 spoločnosť GRT, s.r.o., Pov. Bystrica - žalovaný 3/ za sumu 7.600,- eur.

Dňa 12.06.2013 si žalobca objednal u znalca H.. G. X. odborné stanovisko k znaleckému posudku č. 37/2012 zo dňa 30.04.2012, ktorý bol vypracovaný pre účely dobrovoľnej dražby. Znalkyňa H.. G. X. vypracovala odborné stanovisko č. 121/2013 zo dňa 19.06.2013, v závere ktorého okrem iného konštatovala, že na základe ponukových cien realitných kancelárií sa aktuálne ceny garáží v širšom centre a v centre mesta pohybujú v rozmedzí od 340,- do 600,- eur/1m², 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. XXXX. Všeobecná hodnota určená znaleckým posudkom č. 37/2012 bola

vypočítaná vo výške od 470,- eur do 507,- eur/1m2 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 H.. G. X. zo dňa 18.02.2016, v ktorom závere znalkyňa určila všeobecnú hodnotu garáže - priestoru č. X-X K. X. V. vo výške 9.239,68 eur a podielu 18/2559 na parc. XXX/X, na ktorej je predmetná garáž postavená vo výške 471,73 eur. Znalecký posudok bol vypracovaný na zistenie stavebnotechnického stavu ku dňu 27.08.2014 (stavebno-technický stav ako v znaleckom posudku č. 195/2014 H.. U. F. pre účely dobrovoľnej dražby pre zadávateľa H.. B. B. - 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 (ďalej len „zákon č. 527/2002 Z. z.“). 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 § 7 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z. z. Navrhovateľom dražby je vlastník predmetu dražby, osoba, ktorá vykonáva záložné právo (ďalej len „záložný veriteľ“), alebo iná osoba, ktorá je oprávnená navrhnúť vykonanie dražby podľa osobitného zákona.

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 § 12 ods. 4 zákona č. 527/2002 Z. z. Ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, dražobník zašle vlastníčkovi predmetu dražby znalecký posudok, a to najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby.

Podľa § 12 ods. 5 zákona č. 527/2002 Z. z. Vlastník predmetu dražby je oprávnený do desiatich pracovných dní od doručenia znaleckého posudku podľa odseku 4 vzniesť u dražobníka námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby a prípadne žiadať vyhotoviť znalecký posudok iným znalcom. Dražobník je povinný sa so vznesenými námietkami písomne vysporiadať a najneskôr päť pracovných dní pred konaním dražby zaslať vlastníčkovi predmetu dražby písomnú odpoveď. Ak vlastník predmetu dražby žiada vyhotoviť nový znalecký posudok, zabezpečí dražobník znalecký posudok bezodkladne do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti od iného znalca.

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, v evidencii podľa osobitných zákonov 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 spochybňuje 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 viazucich 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; oznámenia súvisiace s dražbou správca zverejňuje v Obchodnom vestníku.

V zmysle ustanovenia § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. je aktívne vecne legitimovaným na podanie žaloby o neplatnosť dobrovoľnej dražby osoba, ktorá bola dotknutá na svojich právach, pretože boli porušené ustanovenia zákona č. 527/2002 Z. z.. Povinnosťou žalobcu bolo v konaní preukázať, že v priebehu dobrovoľnej dražby, ktorá sa uskutočnila dňa 06.03.2015 v GRAND Hoteli v Trenčíne o 14,40 hod, došlo k porušeniu zákona č 537/2002 Z.z., v dôsledku čoho došlo k porušeniu práv žalobcu (z uvedeného vyplýva, že nemôže ísť o hocikaké porušenie práv /napr. iných osôb/, ale len o porušenie práv žalobcu).

Podľa názoru súdu by prípadné porušenie práv žalobcu bolo relevantné iba v tom prípade, ak by prípadné chyby v priebehu dobrovoľnej dražby viedli k tomu, že po skončení konkurzu by neostal žalovanému 4/ žiadny majetok, ktorý by mohol žalobca nadobudnúť ako podiel na likvidačnom zostatku (na rozdiel od situácie, ak by v priebehu dobrovoľnej dražby nedošlo k domnelým pochybeniam a po skončení konkurzu by teda ostal majetok, ktorý by ako likvidačný zostatok nadobudol žalobca).

Z vykonaného dokazovania bolo preukázané, že žalobca je jediným spoločníkom úpadcu - žalovaného 4/; potenciálne by teda po ukončení konkurzu mal právo na podiel na likvidačnom zostatku. Z prehľadu zistených /popretých pohľadávok zapísaných do zoznamu pohľadávok v konkurze na majetok žalovaného 4/ (ktorý prehľad žalobca v konaní nepoprel) však bolo zistené, že celková výška zistených pohľadávok, ktoré si veritelia žalovaného 4/ prihlásili do konkurzu, je 958.954,87 eur, z čoho len pohľadávka Slovenskej sporiteľne, a.s. (záložného veriteľa, na pokyn ktorého došlo k dobrovoľnej dražbe) je 654.663,67 eur. Z uvedeného vyplýva, že vzhľadom na výšku prihlásených pohľadávok možno očakávať, že po skončení konkurzného konania by žalobcovi ako spoločníkovi žalovaného 4/ nezostal žiadny majetok, resp. majetková hodnota, z ktorej by mohol byť uspokojený jeho podiel na likvidačnom zostatku (žalobca totiž nepreukázal, že by majetok žalovaného 4/ bol vyšší ako súčet v konkurze uplatnených pohľadávok voči žalovanému 4/).

K námietke žalobcu, že „nie je zrejmé, či si žalovaný 2/ splnil notifikačnú povinnosť“ súd uvádza, že z vykonaného dokazovania jednoznačne vyplynulo, že žalovaný 2/ (dražobník) uverejnil oznámenie o dražbe v lehote uvedenej v § 17 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. v registri dražieb, ako i v Obchodnom vestníku, a tiež si vo vzťahu k žalobcovi splnil notifikačnú povinnosť, keď mu na 3 adresy zaslal oznámenie o dražbe, ktoré všetky 3 oznámenia si žalobca prevzal dňa 17.02.2015. Z uvedeného dôvodu teda súd konštatuje, že k porušeniu zákona v súvislosti s notifikačnou povinnosťou dražobníka vo vzťahu k žalobcovi nedošlo.

Ďalšou námietkou žalobcu, ktorou odôvodňoval neplatnosť dražby, mala byť skutočnosť, že hodnota vydražených nehnuteľností ocenená v znaleckom posudku H.. F. bola podhodnotená, pričom poukazoval na znalecký posudok H.. X. č. 31/2016. Z vykonaného dokazovania bolo preukázané, že navrhovateľom dražby v zmysle § 7 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z. z. bol žalovaný 1/ ako osoba oprávnená

navrhnuť vykonanie dražby v zmysle zákona č. 7/2005 Z. z. (§ 92 ods. 6). Súd uvádza, že povinnosťou dražobníka v danom prípade bolo zabezpečiť ohodnotenie nehnuteľnosti (určiť cenu predmetu dražby) znaleckým posudkom s tým, aby tento nebol v deň konania dražby starší ako 6 mesiacov. Bolo preukázané, že dražba sa konala dňa 06.03.2015, pričom znalecký posudok bol vyhotovený dňa 07.09.2014 znalcom H.. F. (žalobca v konaní túto skutočnosť nepoprel), teda ku dňu konania dražby tento znalecký posudok nebol starší ako 6 mesiacov. Podľa názoru súdu si dražobník - žalovaný 2/ splnil v súvislosti s určením ceny predmetu dražby svoje povinnosti, z čoho vyplýva, že žalovaný 2/ v tomto smere neporušil ustanovenia zákona č. 527/2002 Z. z.. Daný zákon síce umožňuje podať námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby, tieto však je oprávnený vzniesť len vlastník nehnuteľnosti v prípade, že navrhovateľom dražby je záložný veriteľ (o čo v súdenom prípade nejde). V takom prípade je povinnosťou dražobníka, aby v prípade, že vlastník nehnuteľnosti trval na vyhotovení nového znaleckého posudku, zabezpečil vypracovanie nového znaleckého posudku.

Vzhľadom k tomu, že žalobca nepreukázal, že boli porušené ustanovenia zákona č. 527/2002 Z. z., nemohlo tým pádom dôjsť k stavu, že by žalobca bol tým dotknutý na svojich právach, súd preto jeho návrh zamietol.

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

Žalovaní 1/,3/,4/ si náhradu trov konania neuplatnili, preto súd rozhodol tak, že im náhradu trov konania nepriznal.

Žalovanému 2/ vznikli trovy konania titulom trov právneho zastúpenia za 3 úkony právnej služby á 237,34 eur (prevzatie a príprava zastúpenia vrátane prvej porady s klientom 01.04.2016, podanie vyjadrenia k žalobnému návrhu 04.04.2016, účasť na pojednávaní dňa 28.04.2016) a jeden úkon právnej služby á 59,33 eur (1/4 hodnoty úkonu za účasť na pojednávaní dňa 12.04.2016, ktoré bolo odročené bez prejednávania veci), 4 x réžijný paušál á 8,58 eur, náhrada za stratu času za účasť na pojednávaní dňa 12.4.2016 vo výške 114,40 eur, t. j. 8 začatých polhodín á 14,30 eur, náhrada cestovných výdavkov za použité motorové vozidlo VW Passat, A.:V. (priemerná spotreba 5,9 litra/100 km, cena PHM 1,196 eur/liter, náhrada za použitie motorového vozidla 0,183 eur/km, trasa BA-PB-BA 340 km) v celkovej výške 86,22 eur, 20% DPH zo sumy 1006,29 eur, t.j. 201,26 eur. Spolu trovy právneho zastúpenia žalovaného 2/ vo výške 1.207,55 eur (právny zástupca žalovaného 2/ si odmenu a náhradu hotových výdavkov za každý úkon právnej služby vyúčtoval tak, ako je uvedené v odôvodnení tohto rozsudku, pri sčítavaní však urobil chybu v počítaní, keďže žiadal celkovo priznať 1.167,41 eur, preto mu súd priznal náhradu trov právneho zastúpenia v správnej výške 1.207,55 eur). Odmena za 1 úkon právnej služby vo výške 237,34 eur je stanovená z tarifnej odmeny vo výške ceny vydraženia nehnuteľnosti dosiahnutej v dobrovoľnej dražbe, t. j. 7.600,- 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 5 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.