

Súd: Okresný súd Bratislava I
Spisová značka: 11C/93/2012
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1112213351
Dátum vydania rozhodnutia: 20. 06. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jeannette Hajdinová
ECLI: ECLI:SK:OSBA1:2016:1112213351.6

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava I pred sudkyňou JUDr. Jeannette Hajdinovou v právnej veci navrhovateľa: L.. C. P., narodený XX.X.XXXX, bytom v Z., Y. XXXX/XX, proti odporcom: 1) Tatra banka, a.s., IČO: 00686930, so sídlom v Bratislave, Hodžovo námestie 3, 2) AGNOS Credit s.r.o., IČO: 45351783, so sídlom v Bratislave, Tupolevova 15, zastúpený advokátom JUDr. Ľubošom Noskovičom, so sídlom v Bratislave, Líščie nivy 7, 3) C. T., narodený XX.X.XXXX, bytom v C. P. Y., T. XXX/XX, zastúpený advokátkou Mgr. Hanou Volšíkovou, so sídlom v Bratislave, Záhradnícka 64, o určenie neplatnosti dražby, takto

rozhodol:

Súd návrh na začatie konania v celom rozsahu **z a m i e t a**.

Odporcovi v prvom rade náhradu trov konania **n e p r i z n á v a**.

Navrhovateľ **j e p o v i n n ý** zaplatiť odporcovi v druhom rade náhradu trov konania v sume 781,- €, z toho trovy právneho zastúpenia v sume 681,- € a iné trovy v sume 100,- €, na účet jeho právneho zástupcu JUDr. Ľuboša Noskoviča, IBAN: F. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

Navrhovateľ **j e p o v i n n ý** zaplatiť odporcovi v treťom rade náhradu trov konania v sume 454,40 €, z toho trovy právneho zastúpenia v sume 354,40 € a iné trovy v sume 100,- €, na účet jeho právnej zástupkyne Mgr. Hany Volšíkovej, IBAN: F. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX, do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

o d ô v o d n e n i e :

Navrhovateľ sa návrhom na začatie konania zo dňa 27.4.2012, doručeným Okresnému súdu Bratislava I dňa 3.5.2012, domáha určenia neplatnosti dražby dvojizbového bytu č. 33 v Z., L.. S. XXXX, zapísaného na liste vlastníctva č. XXXX pre okres, obec a k.ú. Z., ktorá sa konala dňa 16.4.2012 o 13:00 hod. dražobníkom - odporcom v druhom rade (v tom čase mal dražobník obchodné meno PAMAŠA, s.r.o.). Uviedol, že odporca v prvom rade mu umožnil čerpať hypotekárny úver v sume 300.000,- Sk (9.958,18 €), ktorý použil na modernizáciu predmetného bytu, ktorý bol v tom čase v jeho výlučnom vlastníctve (vymenil elektrické rozvody, kúpeľňové jadro, rozvody vody, plastové okná, plastové slnečné rolety s mechanickým sťahovaním, vymenil dvere a zárubne, podlahy v izbách, umiestnil vstavané skrine). V prospech odporcu v prvom rade zriadil záložné právo na byt, ktorý mal vtedy hodnotu asi 450.000,- Sk (14.937,26 €); rekonštrukciou sa hodnota bytu zvýšila na 933.906,- Sk (31.000,- €). Znalecký posudok znalca C.. Š. P. č. 9/2012 vypracovaný na účely dražby však byt podhodnotil, čím ho poškodil na právach približne o 12.000,- €. Poukázal na rozpory v opise niektorých úprav v byte a hodnotil ich nižším koeficientom - nerezová vaňa, sklokeramické batérie zmenil na nerezové, pancierové vstupné dvere, trezor, ktorý je pevne spojený s nehnuteľnosťou - a neobsahuje ohodnotenie pivnice. Ak by aj pripustil hodnotu bytu v sume 31.000,- €, jeho dlh voči odporcovi v prvom rade predstavoval ku dňu

vyhlásenia dražby sumu 4.500,- € a podľa § 3 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len OZ alebo Občiansky zákonník) pohľadávka mohla byť uspokojená aj iným vhodným spôsobom. Porušenie práv vidí aj v tom, že byt, ktorý bol predmetom dražby, je povinný vypratať do desiatich dní odo dňa udelenia príklepu. Do dňa spisania návrhu na začatie konania mu odporca (nešpecifikoval ktorý z nich) nevyplatil zvyšok finančných prostriedkov, ktoré zostali po uspokojení pohľadávky odporcu v prvom rade. Postup odporcov v druhom a treťom rade vykazuje znaky zastrešovania.

Navrhovateľ na pojednávaní dňa 9.3.2016 zmenil dôvod neplatnosti dražby na absolútnu neplatnosť právneho úkonu, ktorú odvodzuje od toho, že odporca v treťom rade ho vypratal z bytu. O odovzdaní bytu nespísali zápisnicu, preto je konanie o dražbe neplatné ako celok. Tvrdil, že s týmito dôkazmi nemohol vyjsť skôr, lebo by to zneužili (neuviedol kto).

Navrhovateľ na pojednávaní dňa 20.6.2016 uviedol ďalší dôvod neplatnosti dražby, a to nevrátenie zloženej zábezpeky v sume 7.000,- € neúspešným dražiteľom.

Navrhovateľ žiadal nariadiť predbežné opatrenie spočívajúce v uložení povinnosti odporcovi v treťom rade zdržať sa akýchkoľvek zásahov do jeho vlastníckeho práva smerujúcich k vyprataniu bytu. Okresný súd Bratislava I uznesením č.k. 11C/93/2012-49 zo dňa 1.6.2012 zamietol návrh navrhovateľa na nariadenie predbežného opatrenia.

Odporca v prvom rade v písomnom vyjadrení navrhol návrh na začatie konania zamietnuť, neuplatnil si nárok na náhradu trov konania. Tvrdenie navrhovateľa o nízkej cene draženej nehnuteľnosti, ktorá bola uvedená v znaleckom posudku, vychádza z neznalosti právnych predpisov a zo subjektívnych pocitov navrhovateľa. Ak by akceptoval názor navrhovateľa, že v čase zriadenia záložného práva mala nehnuteľnosť hodnotu asi v sume 450.000,- Sk a dostal na ich rekonštrukciu úver v sume 300.000,- Sk, potom by hodnota nehnuteľnosti po rekonštrukcii mala predstavovať sumu 750.000,- Sk (24.895,44 €). V znaleckom posudku bola nehnuteľnosť ocenená na 31.000,- €, teda správne, reálne a v súlade s metodikou. Nesúhlasil s tvrdením navrhovateľa o porušení § 3 OZ - navrhovateľ mal zrejme na mysli zásadu vyplývajúcu z exekučného práva (§ 61b Exekučného poriadku), podľa ktorej nemožno exekúciu vykonať v širšom rozsahu ako je vymáhaná pohľadávka. Táto zásada však neplatí pri dobrovoľných dražbách. Na draženej nehnuteľnosti navrhovateľa viazlo viacero exekučných záložných práv, preto nemohol poukázať výťažok dražby priamo navrhovateľovi, ale ho zložil do notárskej úschovy v prospech ostatných záložných veriteľov a navrhovateľa.

Odporca v druhom rade v písomnom vyjadrení navrhol návrh na začatie konania zamietnuť, uplatnil si nárok na náhradu trov konania. Uviedol, že navrhovateľ nepreukázal porušenie 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.). Odporca v druhom rade ako dražobník pri realizácii dražby neporušil ustanovenia citovaného zákona. Navrhovateľa vyzval listom zo dňa 1.2.2012 na sprístupnenie bytu na 16.2.2012 spolu s výzvou a objednávkou znaleckého posudku; navrhovateľ list prevzal dňa 6.2.2012. Vyhotovenie znaleckého posudku je len obligatórnou náležitosťou k tomu, aby sa dobrovoľná dražba vôbec mohla vykonať. Skutočná cena dražených nehnuteľností sa určuje až na samotnej dražbe a závisí od záujmu potenciálnych dražiteľov. V tomto prípade bola reálna cena nehnuteľností v sume 30.000,- €, za ktorú boli vydražené. Navrhovateľ bol v dostatočnom časovom predstihu pred dražbou oboznámený so znaleckým posudkom a mal možnosť sa k nemu vyjadriť, no v rámci dražobného konania nenamietal závery znaleckého posudku. Ak by navrhovateľ chcel riešiť situáciu alebo by považoval cenu za príliš nízku, mohol požiadať odporcu v prvom rade o vystavenie predbežného súhlasu na predaj nehnuteľnosti s tým, že môže predať nehnuteľnosť za vyššiu cenu, čo neurobil. V čase konania dražby predstavoval dlh navrhovateľa voči odporcovi v prvom rade sumu 8.737,49 € a nie 4.500,- €, ako uviedol navrhovateľ.

Odporca v treťom rade v písomnom vyjadrení navrhol návrh zamietnuť, uplatnil si nárok na náhradu trov konania. Uviedol, že dražba bola dobrovoľná, prebehla v súlade so zákonom a je spísaná formou notárskej zápisnice. Ak mal navrhovateľ výhrady voči postupu odporcov v prvom a druhom rade, mal ich uplatniť počas výkonu dražby a mohol namietat aj znalecký posudok priamo u znalca C.. Š. P.. Navrhovateľ vôbec nekomunikoval s odporcami v prvom a druhom rade, nepreberal poštu, účelovo sa vyhýba súdnemu konaniu, ktoré je vedené na Okresnom súde Topoľčany pod sp. zn. 5C/198/2012. Nie

je pravdou, žeby navrhovateľa nejakým spôsobom zastrašoval, vyhrážal sa mu alebo žeby mu nejakým spôsobom vôbec hrozil.

Okresný súd Bratislava I rozhodol na pojednávaní dňa 20.6.2016 v prítomnosti navrhovateľa, odporcu v druhom rade, právneho zástupcu odporcu v druhom rade, odporcu v treťom rade, právnej zástupkyne odporcu v treťom rade a v neprítomnosti odporcu v prvom rade podľa § 101 ods. 2 OSP. Odporca v prvom rade bol na pojednávanie riadne a včas predvolaný, svoju neúčasť na pojednávaní neospravedlnil, ani nežiadal o odročenie pojednávania. Súd na pojednávaní vykonal dokazovanie výsluchom navrhovateľa a odporcu v treťom rade na predchádzajúcich pojednávaniach, vyjadrením odporcov v prvom a druhom rade, listinnými dôkazmi: evidenčný list k predmetnému bytu, oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 15.11.2011, oznámenie o schválení žiadosti o poskytnutie hypotekárneho úveru zo dňa 16.2.2005, zmluva o bežnom účte fyzickej osoby zo dňa 1.3.2005, zmluva o hypotekárnom úvere č. XXXXXXXXXXXX zo dňa 1.3.2005, oznámenie o dobrovoľnej dražbe č. R. XX/XXXX zo dňa 7.3.2012, notárska zápisnica sp. zn. N 184/2012, Nz 13121/2012, NCRIs 13428/2012 zo dňa 16.4.2012, zoznam účastníkov dobrovoľnej dražby zo dňa 16.4.2012, zápisnica o prijatí peňazí do notárskej úschovy sp. zn. N 217/2012, U 6/2012 zo dňa 10.5.2012, znalecký posudok č. 196/2004 zo dňa 9.12.2004 vypracovaný znalcom C. F. Č., znalecký posudok č. 9/2012 zo dňa 20.2.2012 vypracovaný znalcom C. Š. P., znalecký posudok č. 38/2015 zo dňa 7.6.2015 vypracovaný znalcom Ing. P. U., originál dražobného spisu č. R. XX/XXXX. Súd na základe vykonaného dokazovania ustálil nasledovný skutkový stav veci:

Odporca v prvom rade a navrhovateľ uzatvorili dňa 1.3.2005 zmluvu o hypotekárnom úvere č. XXXXXXXXXXXX, na základe ktorej odporca v prvom rade ako veriteľ poskytol navrhovateľovi ako dlžníkovi hypotekárny úver v sume 380.000,- Sk (12.613,69 €), teda nie 300.000,- Sk, ako tvrdil navrhovateľ. Čerpanie hypotekárneho úveru bolo viazané na údržbu bytu č. 33 na treťom poschodí v Z., vchod C, v bytovom dome so súpisným č. XXXX postavenom na pozemkoch parc. č. XXX/X, XXX/X, XXX/X a č. XXX, zapísanom na liste vlastníctva č. XXXX pre okres, obec a k.ú. Z.. Navrhovateľ sa zaviazal hypotekárny úver splácať v pravidelných mesačných splátkach po 3.469,- Sk (115,15 €) vždy do 15. dňa v mesiaci. V čl. IV. zmluvy sa dohodli na zabezpečení pohľadávky odporcu v prvom rade zriadením záložného práva k nehnuteľnostiam: byt č. 33 na treťom poschodí v Z., vchod C, v bytovom dome so súpisným č. XXXX postavenom na pozemkoch parc. č. XXX/X, XXX/X, XXX/X a č. XXX, podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu so súpisným č. XXXX vo veľkosti 226/10000 zapísanom na liste vlastníctva č. XXXX pre okres, obec a k.ú. Z., ktorý bol vo výlučnom vlastníctve navrhovateľa.

Navrhovateľ nesplácal úver riadne a včas, preto odporca v prvom rade ako veriteľ vyhlásil mimoriadnu splatnosť hypotekárneho úveru a pohľadávka sa stala predčasne splatnou dňa 19.10.2011. Keďže navrhovateľ ani do 15.11.2011 neuhradil pohľadávku, odporca v prvom rade mu oznámil začatie výkonu záložného práva podľa § 151l ods. 1 OZ.

Odporca v prvom rade dňa 30.1.2012 podal u dražobníka - odporcu v druhom rade návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby. Pohľadávka navrhovateľa voči odporcovi v prvom rade predstavovala ku dňu 30.1.2012 sumu 8.737,49 €. Na liste vlastníctva č. XXXX pre okres, obec a k.ú. Z. boli pri byte č. 33 v čase podania návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby zapísané viaceré exekučné záložné práva:

- upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 784/2010, súdna exekútorka JUDr. Soňa Stodolová,
- upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 2022/2010, súdna exekútorka JUDr. Soňa Stodolová,
- upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 1193/11, súdna exekútorka JUDr. Zuzana Kubešová,
- upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 1194/11, súdna exekútorka JUDr. Zuzana Kubešová,
- upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 248/2007, súdny exekútor Mgr. Milan Somík,
- oznámenie o začatí výkonu záložného práva na byt v prospech záložného veriteľa - odporcu v prvom rade.

Odporca v druhom rade vyzval navrhovateľa listom zo dňa 1.2.2012, aby sprístupnil svoj byt za účelom jeho ohodnotenia znalcom podľa § 12 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z.; ohodnotenie sa malo uskutočniť dňa 16.2.2012. Navrhovateľ list prevzal dňa 6.2.2012, no dňa 16.2.2012 byt nespístupnil.

Znalec Ing. Š.Z. P. vypracoval ohodnotenie bytu č. 33 na treťom poschodí v Z., vchod C, v bytovom dome so súpisným č. XXXX postavenom na pozemkoch parc. č. XXX/X, XXX/X, XXX/X a č. XXX, podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu so súpisným č. XXXX vo veľkosti 226/10000 zapísanom na liste vlastníctva č. XXXX pre okres, obec a k.ú. Z., na sumu 31.000,- € (znalecký posudok č. 9/2012 zo dňa 20.2.2012). Všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti určil ku dňu 20.2.2012 odhadom, pretože navrhovateľ byt v určenom termíne nesprístupnil, ani nenavrhol iný pre neho vhodný termín. Odporca v druhom rade dňa 9.3.2012 zaslal navrhovateľovi znalecký posudok a oznámenie o dražbe, navrhovateľ ho prevzal dňa 26.3.2012, no k znaleckému posudku sa nevyjadril. Termín dražby bol zverejnený aj v miestnych novinách U. Z.C. O. 27.3.2012, číslo 12, na strane 13.

Odporca v prvom rade a odporca v druhom rade uzatvorili zmluvu o dobrovoľnej dražbe dňa 9.3.2012. Zmluva je písomná, sú v nej špecifikovaní záložný veriteľ ako navrhovateľ dražby, dražobník, dlžník, záložca, výška pohľadávky a predmet dražby.

Do dražby prihlásila pohľadávku v sume 4.496,52 € aj spoločnosť Dom Dražieb, s.r.o., a spoločnosť TOMA s.r.o. pohľadávku v sume 4.145,76 €.

O priebehu dražby, ktorá sa konala dňa 16.4.2012 o 13:00 hod. spísala notárka L.. Q. B. notársku zápisnicu sp. zn. N 184/2012, Nz 13121/2012, NCRIs 13428/2012 zo dňa 16.4.2012. Z notárskej zápisnice vyplýva, že sa dražby zúčastnili traja záujemcovia, medzi ktorými bol aj odporca v treťom rade. Všetci záujemcovia zložili vopred zábezpeku v sume 7.000,- € u notárky do notárskej úschovy. Nehnuteľnosti vydražil odporca v treťom rade za 30.000,- €, ktorému bol mu dňa 16.4.2012 udelený príklep (nadobudol vlastnícke právo k nehnuteľnostiam) a za predmet dražby dňa 20.4.2012 doplatil sumu 23.000,- €. Proti priebehu dražby neboli vznesené žiadne námietky. Notárska zápisnica o priebehu dražby bola navrhovateľovi doručená dňa 23.4.2012 spolu s výzvou na vypratanie nehnuteľnosti.

Po dražbe notárka L.. Q. B. spísala zápisnicu o prijatí peňazí do notárskej úschovy č. N 217/2012, U 6/2012 zo dňa 10.5.2012 s tým, že odporca v druhom rade zložil do notárskej úschovy výťažok dražby v sume 18.077,86 € na dobu neurčitú a je potrebné s touto sumou nakladať podľa § 151ma ods. 3 OZ; odporca v druhom rade sa vzdal práva nakladať s týmito peňažnými prostriedkami.

Znalec C.. P. U. v znaleckom posudku č. 38/2015 zo dňa 7.6.2015 určil všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti bytu č. 33 na treťom poschodí v Z., vchod C, v bytovom dome so súpisným č. XXXX postavenom na pozemkoch parc. č. XXX/X, XXX/X, XXX/X a č. XXX, podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu so súpisným č. XXXX vo veľkosti 226/10000 zapísanom na liste vlastníctva č. XXXX pre okres, obec a k.ú. Z., na sumu 35.200,- €, všeobecnú hodnotu určil ku dňu konania dražby 16.4.2012, pričom byt pred vypracovaním znaleckého posudku obhliadol.

Podľa § 12 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. v znení účinnom v čase ohodnotenia predmetu dražby (ku dňu 20.2.2012) vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, alebo nájomca sú povinní po predchádzajúcej výzve v čase určenom v tejto výzve umožniť vykonanie ohodnotenia, ako aj obhliadku predmetu dražby. Doba obhliadky musí byť vo výzve ustanovená s prihliadnutím na charakter draženej veci, pri nehnuteľnosti spravidla tri týždne po odoslaní výzvy.

Podľa § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. v znení účinnom v čase ohodnotenia predmetu dražby (ku dňu 20.2.2012) ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

Podľa § 16 ods. 1 až ods. 3, ods. 10 zákona č. 527/2002 Z.z. v znení účinnom v čase konania dražby (ku dňu 16.4.2012) dražbu je možné vykonať len na základe písomnej zmluvy o vykonaní dražby, ktorú uzavrie navrhovateľ dražby s dražobníkom; to neplatí, ak ide o majetok štátu, ak je dražobníkom orgán štátnej správy, alebo ak ide o majetok územného samosprávneho celku, ak je dražobníkom tento územný samosprávny celok alebo ak je dražobníkom navrhovateľ dražby (ods. 1). Zmluva o vykonaní dražby musí obsahovať označenie navrhovateľa dražby, dražobníka, predmetu dražby, najnižšie podanie, predpokladané náklady dražby a výšku odmeny dražobníka alebo spôsob jej určenia alebo dohodu o tom, že dražba bude vykonaná bezplatne. Prílohou zmluvy je aj písomné vyhlásenie navrhovateľa dražby, že predmet dražby je možné dražiť (§ 7 ods. 2) (ods. 2). Ak navrhovateľom dražby je záložný

veriteľ, zmluva o vykonaní dražby musí ďalej obsahovať dôvod konania dražby a meno, priezvisko, trvalý pobyt vlastníka predmetu dražby, ak je fyzickou osobou; ak je vlastníkom predmetu dražby právnická osoba, zmluva o vykonaní dražby musí obsahovať názov alebo obchodné meno, sídlo a identifikačné číslo, ak je pridelené (ods. 3). Ak zmluva uzavretá medzi navrhovateľom dražby a dražobníkom neobsahuje náležitosti ustanovené týmto zákonom, je neplatná (ods. 10).

Podľa § 16 ods. 6 zákona č. 527/2002 Z.z. v znení účinnom v čase konania dražby (ku dňu 16.4.2012) vo veciach zákonného záložného práva a v prípadoch, ak je predmetom dražby alebo opakovanej dražby byt alebo dom, v ktorom má dlžník hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu, najnižšie podanie nemôže byť nižšie ako tri štvrtiny hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom a v ostatných prípadoch výkonu záložného práva nižšie ako polovica hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom.

Podľa § 20 ods. 11 zákona č. 527/2002 Z.z. v znení účinnom v čase konania dražby (ku dňu 16.4.2012) udelením príklepu je dražba ukončená.

Podľa § 132 ods. 1 OZ vlastníctvo vecí možno nadobudnúť kúpnu, darovacou alebo inou zmluvou, dedením, rozhodnutím štátneho orgánu alebo na základe iných skutočností ustanovených zákonom.

Podľa § 27 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z. v znení účinnom v čase konania dražby (ku dňu 16.4.2012) ak uhradil vydražiteľ cenu dosiahnutú vydražením v ustanovenej lehote, prechádza na neho vlastnícke právo alebo iné právo k predmetu dražby udelením príklepu. Ku dňu zaplatenia ceny dosiahnutej vydražením vydražiteľom zaniká pohľadávka veriteľa v rozsahu uspokojenia veriteľa z výťažku dražby.

Podľa § 28 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. v znení účinnom v čase konania dražby (ku dňu 16.4.2012) ak ide o byt, dom alebo inú nehnuteľnosť, zašle dražobník po zaplatení ceny predmetu dražby jedno vyhotovenie osvedčeného odpisu notárskej zápisnice spolu s potvrdením o zaplatení bez zbytočného odkladu príslušnej správe katastra.

Podľa § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. v znení účinnom v čase konania dražby (ku dňu 16.4.2012) v prípade, ak boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby zaniká, ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa príklepu okrem prípadu, ak dôvody neplatnosti dražby súvisia so spáchaním trestného činu a zároveň ide o dražbu domu alebo bytu, v ktorom má predchádzajúci vlastník predmetu dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu; v tomto prípade je možné domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty. V prípade spoločnej dražby bude neplatná len tá časť dražby, ktorej sa takýto rozsudok týka (§ 23).

Podľa § 21 ods. 6 zákona č. 527/2002 Z.z. v znení účinnom v čase konania dražby (ku dňu 16.4.2012) neplatnosť dražby nie je možné vysloviť z dôvodu oneskoreného začatia dražby, ak bolo príčinou oneskoreného začatia dražby konanie inej dražby tým istým dražobníkom na tom istom mieste a ak neumožnil vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má k predmetu dražby iné ako vlastnícke právo, vykonať riadnu obhliadku predmetu dražby.

Podľa § 32 ods. 1, ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. v znení účinnom v čase konania dražby (ku dňu 16.4.2012) výťažok dražby po uhradení nákladov dražby, po uspokojení pohľadávok záložného veriteľa a po zaplatení ceny dosiahnutej vydražením bez zbytočných priesťahov dražobník odovzdá predchádzajúcemu vlastníkovi predmetu dražby, ak osobitný zákon neustanovuje inak (ods. 1). Ak predchádzajúci vlastník predmetu dražby neodovzdal vydražiteľovi, dražobník mu zloží sumu určenú podľa odseku 1 do notárskej úschovy; rovnako tak postupuje, ak predchádzajúci vlastník túto sumu odmieta prevziať (ods. 2).

Navrhovateľ podal návrh na začatie konania o určenie neplatnosti dražby na súde v trojmesačnej prekluzívnej dobe odo dňa udelenia príklepu (príklep bol udelený na dražbe dňa 16.4.2012 a navrhovateľ podal návrh na súd dňa 3.5.2012), teda včas.

Navrhovateľ namieta neplatnosť dražby z troch dôvodov:

1. nesprávny znalecký posudok č. 9/2012 zo dňa 20.2.2012 vypracovaný znalcom C.. Š. P. na účely konania dražby nehnuteľností,
2. neodovzdanie vydraženého bytu vydražiteľovi so zápisnicou, a
3. nevrátenie zloženej zábezpeky v sume 7.000,- € neúspešným dražiteľom C.. U. Š. a C.. I. B..

Ad 1. Zo znaleckého dokazovania nariadeného súdom, ktorého výsledkom je znalecký posudok č. 38/2015 zo dňa 7.6.2015 vypracovaný znalcom C.. P. U., vyplýva, že ku dňu konania dražby 16.4.2012 bola všeobecná hodnota bytu č. 33 v bytovom dome so súpisným č. XXXX v Z. na ulici J. S. X, zapísanom na liste vlastníctva č. XXXX pre okres, obec a k.ú. Z., a nebytových priestorov v sume 35.200,- €. Znalec C.. P. U. vypracoval znalecký posudok po sprístupnení bytu, teda mal reálnu možnosť posúdiť, v akom stave sa byt nachádzal. Naproti tomu namietaný znalecký posudok C.. Š. P. (č. 9/2012 zo dňa 20.2.2012) určil všeobecnú hodnotu draženého bytu na 31.000,- € s tým, že C.. Š. P. nemal možnosť byť reálne ohliadnuť, pretože navrhovateľ ho nesprístupnil, čím sám porušil ustanovenie § 12 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. v znení účinnom v čase ohodnotenia predmetu dražby (ku dňu 20.2.2012). Znalec C.. Š. P. postupoval v súlade s § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. v znení účinnom v čase ohodnotenia predmetu dražby (ku dňu 20.2.2012) a dražený byt ohodnotil z údajov dostupných dražobníkov (odporcovi v druhom rade). Navrhovateľ bol poučený, že ak byt nesprístupní za účelom jeho ohodnotenia, všeobecná hodnota bude určená odhadom. Porovnaním znaleckých posudkov C.. Š. P. (ktorý byt ohodnotil na 31.000,- € odhadom, bez jeho sprístupnenia) a C.. P. U. (ktorý byt ohodnotil na 35.200,- € po jeho sprístupnení) a okolností ich vypracovania (nesprístupnenie bytu znalcom C.. Š. P. a sprístupnenie bytu C.. P. U.) súd dospel k záveru, že rozdiel v sume 4.200,- € nie je tak významný, ktorý by mal viesť k neplatnosti dražby, ktorá sa konala dňa 16.4.2012.

Priebeh a výsledok dražby nebol v rozpore s dobrými mravmi (§ 3 OZ). Na draženej nehnuteľnosti boli v čase konania dražby dňa 16.4.2012 zapísané viaceré exekučné záložné práva:

- upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 784/2010, súdna exekútorka JUDr. Soňa Stodolová,
- upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 2022/2010, súdna exekútorka JUDr. Soňa Stodolová,
- upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 1193/11, súdna exekútorka JUDr. Zuzana Kubešová,
- upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 1194/11, súdna exekútorka JUDr. Zuzana Kubešová,
- upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 248/2007, súdny exekútor Mgr. Milan Somík,
- oznámenie o začatí výkonu záložného práva na byt v prospech záložného veriteľa - odporcu v prvom rade.

Vydražené peňažné prostriedky po úhrade pohľadávky odporcu v treťom rade slúžili na úhradu pohľadávok iných veriteľov navrhovateľa. Tento postup je v súlade s § 151ma ods. 3 OZ a nespôsobuje neplatnosti dražby.

Ad 2. Navrhovateľ nadobudol vlastnícke právo k bytu č. 33 v bytovom dome so súpisným č. XXXX v Z.L. na ulici L.. S. X, zapísanom na liste vlastníctva č. XXXX pre okres, obec a k.ú. Z. udelením príklepu na dražbe dňa 16.4.2012 (§ 27 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z. v znení účinnom v čase konania dražby dňa 16.4.2012, § 132 ods. 1 OZ). Dražobník zákonným spôsobom navrhovateľovi oznámil konanie dražby, zaslal mu znalecký posudok č. 9/2012 zo dňa 20.2.2012, oznámil mu výsledok dražby, zaslal mu notársku zápisnicu o priebehu dražby, oznámil mu, kto je vydražiteľom a vyzval ho na odovzdanie bytu vydražiteľovi (odporcovi v treťom rade). Navrhovateľ predmetné listiny prevzal dňa 26.3.2012 a 23.4.2012. Navrhovateľ v určenom termíne byt neodovzdal vydražiteľovi (odporcovi v treťom rade), ani neuviedol iný termín, kedy by tak mohol urobiť. Zmarenie odovzdania bytu navrhovateľom preto nemôže spôsobiť neplatnosť už ukončenej dražby (dražba sa končí udelením príklepu podľa § 20 ods. 11 zákona č. 527/2002 Z.z.). Ak navrhovateľ nepostupoval v súlade so zákonom č. 527/2002 Z.z. a sám byt v určenom termíne neodovzdal a ani netvrdil, kedy inokedy chcel byť vydražiteľovi (odporcovi v treťom rade) odovzdať, prípadne či sa na odovzdaní bytu aj fyzicky zúčastnil, nemôže sa dovolávať porušenia zákona č. 527/2002 Z.z., ku ktorému sám potenciálne prispel. Ani v tomto prípade nejde o dôvod neplatnosti dražby.

Ad 3. Nevrátenie zloženej zábezpeky v sume 7.000,- € neúspešným dražiteľom C.. U. Š. a C.. I. B. nie je predmetom tohto konania. Neúspešní dražitelia nie sú účastníkmi tohto konania, svoje právo na vydanie zloženej zábezpeky si neuplatňujú, preto sa ním súd nemal zaoberať. Navrhovateľ nie je aktívne vecne legitimovaný na uplatňovanie práva na vrátenie zloženej zábezpeky za neúspešných dražiteľov C.. U. Š. a C.. I. B.. Uvedená námietka navrhovateľa preto nie je pre toto konanie právne relevantná a nespôsobuje neplatnosť dražby.

Súd zároveň konštatuje, že zmluva o vykonaní dražby uzatvorená medzi odporcami v prvom a druhom rade nie je neplatná, pretože obsahuje všetky zákonné náležitosti vyplývajúce z § 16 zákona č. 527/2002 Z.z. Ani táto skutočnosť nevedie k vysloveniu neplatnosti dražby.

Vychádzajúc z uvedených skutočností a citovaných právnych predpisov súd návrh na začatie konania v celom rozsahu zamietol ako nedôvodný, pretože nezistil také skutočnosti, ktoré by mali viesť k vysloveniu neplatnosti dražby nehnuteľností.

O náhrade trov konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 v spojení s § 151 ods. 1 OSP a úspešnému odporcovi v prvom rade náhradu trov konania nepriznal, pretože ju nežiadal. Súd priznal náhradu trov konania úspešným odporcom v druhom rade a treťom rade. Pri určení základnej sadzby tarifnej odmeny súd vychádzal z § 11 ods. 1 písm. a/ vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 655/2004 Z.z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb v znení neskorších predpisov (ďalej len vyhláška); hodnotu sporu v predmetnej právnej veci nie je možné vyjadriť v peniazoch, preto základná sadzba tarifnej odmeny za jeden úkon právnej služby v roku 2012 je v sume 58,69 €, v roku 2013 je v sume 60,07 €, v roku 2015 je v sume 64,53 € a v roku 2016 je v sume 66,- €.

Celková suma náhrady trov konania odporcu v druhom rade 781,- € pozostáva z nasledovných úkonov právnej služby a iných trov:

- prevzatie a príprava veci dňa 30.8.2012 (Mgr. Ághová) - 58,69 € (§ 14 ods. 1 písm. a/ vyhlášky v znení účinnom do 30.6.2013 v spojení s § 20c vyhlášky v znení účinnom od 1.7.2013),
- písomné podanie na súd zo dňa 13.9.2012 (vyjadrenie vo veci samej) - 58,69 € (§ 14 ods. 1 písm. b/ vyhlášky v znení účinnom do 30.6.2013 v spojení s § 20c vyhlášky v znení účinnom od 1.7.2013),
- písomné podanie na súd zo dňa 16.9.2013 (vyjadrenie vo veci samej) - 60,07 € (§ 13a ods. 1 písm. c/ vyhlášky),
- účasť na pojednávaní dňa 10.4.2013 - 60,07 € (§ 14 ods. 1 písm. c/ vyhlášky v znení účinnom do 30.6.2013 v spojení s § 20c vyhlášky v znení účinnom od 1.7.2013),
- účasť na pojednávaní dňa 9.3.2016 - 66,- € (§ 13a ods. 1 písm. d/ vyhlášky),
- účasť na pojednávaní dňa 2.5.2016 - 66,- € (§ 13a ods. 1 písm. d/ vyhlášky),
- režijný paušál v roku 2012: 2 x 7,63 € = 15,26 € (§ 15 písm. a/ vyhlášky),
- režijný paušál v roku 2013: 2 x 7,81 € = 15,62 € (§ 15 písm. a/ vyhlášky),
- režijný paušál v roku 2016: 2 x 8,58 € = 17,16 € (§ 15 písm. a/ vyhlášky),
- náhrada za stratu času stráveného cestou na pojednávanie dňa 10.4.2013 bývalou právnu zástupkyňou Mgr. Ághovou z Levíc do Bratislavy a späť, 6 začatých polhodín ? 13,01 € = 78,06 € (§ 17 ods. 1 vyhlášky),
- náhrada za stratu času stráveného cestou na pojednávanie dňa 9.3.2016 z miesta sídla právneho zástupcu navrhovateľky v obvode Bratislava II na Okresný súd Bratislava I a späť, dve začaté polhodiny ? 14,30 € = 28,60 € (§ 17 ods. 1 vyhlášky),
- náhrada za stratu času stráveného cestou na pojednávanie dňa 2.5.2016 z miesta sídla právneho zástupcu navrhovateľky v obvode Bratislava II na Okresný súd Bratislava I a späť, dve začaté polhodiny ? 14,30 € = 28,60 € (§ 17 ods. 1 vyhlášky),
- náhrada za stratu času stráveného cestou na pojednávanie dňa 20.6.2016 z miesta sídla právneho zástupcu navrhovateľky v obvode Bratislava II na Okresný súd Bratislava I a späť, dve začaté polhodiny ? 14,30 € = 28,60 € (§ 17 ods. 1 vyhlášky),
- náhrada cestovného stráveného cestou na pojednávanie dňa 10.4.2013 bývalou právnu zástupkyňou Mgr. Ághovou z Levíc do Bratislavy a späť, 326 km, základná náhrada za 1 km je 0,183 €, spotreba litrov na 100 km je 8,10, cena za jeden liter paliva je 1,512 € = 99,58 € (§ 16 ods. 4 vyhlášky),
- iné trovy konania - preddavok na znalecké dokazovanie - 100,- €.

Súd nepriznal odporcovi v druhom rade náhradu trov konania za písomné vyjadrenia vo veci samej zo dňa 1.3.2016 a 18.3.2016, pretože ide o obsahovo duplicitné podania s predchádzajúcimi podaniami, za

ktoré už súd odporcovi v druhom rade priznal náhradu trov konania. V podaní zo dňa 18.3.2016 odporca v druhom rade predložil dražobný spis, na ktorý ho súd opakovane vyzýval a mal byť už súčasťou prvého podania odporcu v druhom rade vo veci samej. Súd nepriznal odporcovi v druhom rade ani náhradu trov právneho zastúpenia za účasť na pojednávaní dňa 30.6.2016, pretože súd dňa 30.6.2016 v tejto veci nepojednával; pojednával dňa 20.6.2016, kedy aj vyhlásil rozsudok vo veci samej.

Celková suma náhrady trov konania odporcu v treťom rade 454,40 € pozostáva z nasledovných úkonov právnej služby a iných trov:

- prevzatie a príprava veci dňa 15.5.2016 - 66,- € (§ 13a ods. 1 písm. a/ vyhlášky),
- písomné podanie na súd zo dňa 10.9.2012 (vyjadrenie vo veci samej) - 58,69 € (§ 14 ods. 1 písm. b/ vyhlášky v znení účinnom do 30.6.2013 v spojení s § 20c vyhlášky v znení účinnom od 1.7.2013),
- písomné podanie na súd zo dňa 7.9.2015 (vyjadrenie vo veci samej) - 64,53 € (§ 13a ods. 1 písm. c/ vyhlášky),
- účasť na pojednávaní dňa 9.3.2016 - 66,- € (§ 13a ods. 1 písm. d/ vyhlášky),
- účasť na pojednávaní dňa 20.6.2016 - 66,- € (§ 13a ods. 1 písm. d/ vyhlášky),
- režijný paušál v roku 2012: 1 x 7,63 € = 7,63 € (§ 15 písm. a/ vyhlášky),
- režijný paušál v roku 2015: 1 x 8,39 € = 8,39 € (§ 15 písm. a/ vyhlášky),
- režijný paušál v roku 2016: 2x 8,58 € = 17,16 € (§ 15 písm. a/ vyhlášky),
- iné trovy konania - preddavok na znalecké dokazovanie - 100,- €.

Súd nepriznal odporcovi v treťom rade náhradu trov právneho zastúpenia za účasť na pojednávaní dňa 1.6.2016, pretože súd dňa 1.6.2016 v tejto veci nepojednával.

Platobným miestom pre náhradu trov konania odporcom v druhom a treťom rade sú ich právni zástupcovia (§ 149 ods. 1 OSP).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote do 15 dní od doručenia na Okresný súd Bratislava I, písomne, vo dvoch vyhotoveniach.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podľa § 42 ods. 3 Občianskeho súdneho poriadku uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha.

Odvolanie proti rozsudku možno odôvodniť podľa § 205 ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku len tým, že

- a/ v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1,
- b/ konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c/ súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d/ súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e/ doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),
- f/ rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov.