

Súd: Okresný súd Považská Bystrica
Spisová značka: 6C/400/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3715211525
Dátum vydania rozhodnutia: 01. 08. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ladislav Vašut
ECLI: ECLI:SK:OSPB:2016:3715211525.5

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd v Považskej Bystrici, sudcom JUDr. Ladislavom Vašutom, v právnej veci žalobcu J. M. M., nar. XX. XX. XXXX, bytom S. XXXX/XX, W., právne zastúpeného JUDr. Róbertom Faturom, advokátom Advokátskej kancelárie so sídlom Centrum 18/23, Považská Bystrica, proti žalovaným: 1/ BANKRUPTCY & RECOVERY SERVICE, k.s. so sídlom Nám. Martina Benku 10, Bratislava, IČO: 36669415, právne zastúpenom Advokátskou kanceláriou JUDr. Ľuboš Novák, s.r.o. so sídlom Nám. Martina Benku 10, Bratislava, 2/ Dražobná spoločnosť, a.s. so sídlom Gunduličova 3, Bratislava, IČO: 35849703, právne zastúpenom Advokátskou kanceláriou STANĚK VETRÁK & PARTNERI, s.r.o., so sídlom Vlčkova 18, Bratislava, 3/ W. S., nar. XX. XX. XXXX a 4/ M. S., nar. XX. XX. XXXX, obaja bytom P. S. XXXX/XXA, C. C.Á., právne zastúpeným Adrianou Sojkovou - ADVOKAT DCA, s.r.o. so sídlom Nám. Matice slovenskej 4262/23, Dubnica nad Váhom, v konaní o určenie, že dobrovoľná dražba, ktorej predmetom bol súbor nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území W., okres W. a to: a) iný nebytový priestor č. X. vo vchode X, X. poschodie (spoluvlastnícky podiel 1/1-ina) v bytovom dome - Polyfunkčný dom a dentálna ambulancia súpisné číslo XXXX, na parcele registra C č. XXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 783 m², podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku: XXX/XXXX, evidovaných na Okresnom úrade Púchov, katastrálny odbor na LV č. XXXX a b) spoluvlastnícky podiel vo výške 351/2559 (časť spoluvlastníckeho podielu úpadcu pod zapísaným parcelným číslom X) na pozemkoch parcelách registra C č. 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, evidovaných na Okresnom úrade Púchov, katastrálny odbor na LV č. XXXX, ktorého vlastníkom bola spoločnosť VENGE, s.r.o. v konkurze, Hollého 1925/18, Púchov, IČO: 36815292, vykonaná Dražobnou spoločnosťou, a.s., Gunduličova 3, 811 05 Bratislava, IČO: 35849703 ako dražobníkom dňa 04. 09. 2015 o 13.45 hod., v GRAND Hotel, 911 01 Trenčín, Palackého 3477, miestnosť: Veľký salónik, na návrh obchodnej spoločnosti BANKRUPTCY & RECOVERY SERVICE, k.s., Nám. M. Benku 10, 811 01 Bratislava, IČO: 36669415, zastúpenej V. V. E. - komplementárom, je neplatná, takto

rozhodol:

Súd žalobu z a m i e t a .

Žalobca je p o v i n n ý zaplatiť žalovaným v 2/, 3/ a 4/ rade náhradu trov konania a právneho zastúpenia vo výške 100 %.

Žalovanému v 1/ rade súd náhradu trov konania n e p r i z n á v a .

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca prostredníctvom právneho zástupcu požiadal súd, aby určil, že dobrovoľná dražba vykonaná na žiadosť žalovaného v 1/ rade žalovaným v 2/ rade dňa 04. 09. 2015 v Grand Hoteli Trenčín, je neplatná.

2. Uviedol, že je jediným spoločníkom a konateľom spoločnosti VENGE, s.r.o. Púchov, na majetok ktorej bol uznesením Okresného súdu v Trenčíne zo dňa 04. 04. 2011, č.k. 28R/4/2010-466 vyhlásený konkurz. Na žiadosť žalovaného v 1/ rade zverejnil žalovaný v 2/ rade oznámenie o opakovanej dražbe, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti nachádzajúce sa v W..

Hodnota predmetu dražby bola podľa znaleckého posudku J.. P. X. zo dňa 07. 09. 2014, č. 195/14 stanovená na 159.686,15 €.

Žalobca zaslal žalovanému v 2/ rade podľa § 19 ods. 1 písm. d/ zákona č. 527/2002, žiadosť o upustenie od dražby, pretože podľa neho stanovená hodnota predmetu dražby znaleckým posudkom J.. X., nezodpovedá všeobecnej hodnote nehnuteľností. Poukázal na odborné stanovisko vypracované súdnou znalkyňou J.. D. Q. dňa 19. 06. 2013 č.ú. 121/2013, v ktorom je hodnota nehnuteľností, ktoré boli predmetom dražby stanovená asi o 33 % vyššie.

Naviac v deň konania dražby požiadal o zapísanie námietky a to, že celá záležitosť ohľadne dražby ide na Generálnu prokuratúru a Dražobná spoločnosť, a.s. mala upustiť od dražby.

Napriek žiadosti žalobcu sa 04. 09. 2015 uskutočnilo druhé kolo dražby a vydražiteľom predmetu dražby sa stali manželia W. S. P. M. S.F..

Pretože dražobník neprihliadol na odborný posudok znalkyne J.. D. Q. a neupustil od dražby, považuje žalobca takéto konanie za konanie in fraudem legis a ide o taký postup kedy sa niekto správa síce podľa práva, avšak tak, aby zámerne dosiahol výsledok, ktorý právna norma nepredvída a ktorý je nežiadúci. Naliehavý právny záujem žalobcu spočíva v tom, že ako jediný spoločník a konateľ spoločnosti VENGE, s.r.o. v konkurze, ručí za záväzky spoločnosti voči veriteľovi Slovenskej sporiteľni, a.s. Bratislava a v prípade, ak bude majetok úpadcu predaný za nižšiu hodnotu ako je trhová hodnota, bude musieť ako ručiteľ zaplatiť vyššiu sumu ako by mal, čím sa stane jeho právne postavenie neistým.

Prostredníctvom právneho zástupcu podal na Ministerstvo spravodlivosti SR sťažnosť na postup znalca pri vypracovaní znaleckého posudku a jeho sťažnosť bola zamietnutá.

12. 10. 2015 mu zaslalo Ministerstvo spravodlivosti SR, odbor kontroly a sťažností oznámenie, v ktorom uviedlo, že sťažnosť žalobcu je opodstatnená z dôvodu nečinnosti oddelenia znaleckej, tlmočnickej a prekladateľskej činnosti.

O tom či znalecký posudok J.. X. bol vypracovaný správne doposiaľ z Ministerstva spravodlivosti žalobca informáciu nedostal.

3. Predložil notársku zápisnicu o priebehu dražby zo dňa 04. 09. 2015, žiadosť o upustenie od dražby, ktorú zaslal žalovanému v 2/ rade dňa 28. 08. 2015, oznámenie o opakovanej dražbe zo dňa 18. 08. 2015, odborné stanovisko súdnej znalkyne z odboru stavebníctva, odhad hodnoty nehnuteľností č. 121/2013 zo dňa 12. 06. 2013, informatívnu kópiu z mapy, ponuky na predaj nehnuteľností, kúpnej zmluvy o predaji bytov a znalecký posudok J.. D. Q., znalkyne z odboru stavebníctva zo dňa 18. 02. 2016 č. 31/2016.

4. Žalovaný v 1/ rade žiadal, aby súd žalobu zamietol.

Uviedol, že z ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách vyplýva, že predpokladom úspechu žalobcu v rámci konania o určenie neplatnosti dražby, je preukázanie splnenia nasledovných podmienok:

- porušenie ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách,
- poškodenie práv žalobcu,
- preukázanie príčinnej súvislosti medzi porušením ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách a poškodením práv žalobcu.

V prípade, že ich splnenie žalobca v konaní nepreukáže, nemôže súd žalobe vyhovieť.

Poukázal na fakt, že výlučným vlastníkom nehnuteľností, ktoré boli predmetom dobrovoľnej dražby dňa 04. 09. 2015 nebol žalobca, ale úpadca. Žalobca je síce jediným spoločníkom úpadcu, ale z právneho hľadiska subjektom od úpadcu odlišným. Žalobcovi teda nemohla vzniknúť žiadna ujma na právach, spojená s prechodom konkrétneho vlastníckeho práva ku konkrétnemu predmetu dražby, ktorého pôvodným a výlučným vlastníkom bol úpadca a nie žalobca.

Z uvedeného dôvodu absentuje aktívna legitímácia u žalobcu, v zmysle ustanovenia § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách, nakoľko zánikom vlastníckeho práva u iného subjektu mu nevznikla žiadna ujma.

Účelom konkurzu okrem iného je dosiahnuť čo možno najvyššie uspokojenie pohľadávok tých veriteľov úpadcu, ktorí si svoje pohľadávky do konkurzu prihlásili. Z tohto hľadiska by výsledok dobrovoľnej dražby mohol mať dopad na majetkové právo veriteľa, na riadne uspokojenie svojej pohľadávky prihlásenej v konkurze, ale ani tu žalobca nie je aktívne vecne legitímovaný, pretože si v konkurze na majetok

úpadcu neprihlásil žiadnu pohľadávku a jeho majetkové práva tým pádom nemôžu byť dražbou nijakým spôsobom dotknuté.

Poukázal na ustanovenie § 12 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách, podľa ktorého 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 6 mesiacov. Znalec ohodnotí aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú a upraví príslušným spôsobom odhad ceny.

Z toho vyplýva, že každý predmet dražby musí byť ohodnotený, aby bolo možné zistiť jeho cenu. Pokiaľ sa jedná o nehnuteľnosť musí byť ohodnotená znaleckým posudkom.

Všeobecná hodnota dražených nehnuteľností bola určená znaleckým posudkom J.. X. č. 195/2014.

Z obsahu žaloby vyplýva, že hlavným dôvodom neplatnosti dražby má byť podľa tvrdenia žalobcu nízka cena nehnuteľností určená znaleckým posudkom. Podľa jeho tvrdenia hodnota nehnuteľností určená znaleckým posudkom nie je vyjadrením všeobecnej hodnoty nehnuteľností a znalec pri vypracovaní znaleckého posudku nepostupoval s odbornou starostlivosťou.

Pokiaľ ide o hodnotu nehnuteľností, bez ohľadu na vecnú správnosť znaleckého posudku alebo resp. objektivnosť stanovenej hodnoty nehnuteľností, žalovaný v 1/ rade tvrdil, že ani prípadný chybný postup znalca pri jeho vypracovaní a ani prípadné vady znaleckého posudku nie sú dôvodom určenia neplatnosti dražby, pretože z § 22 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách vyplýva, že dôvodom neplatnosti dražby je porušenie práve a výlučne zákona o dobrovoľných dražbách, t.j. porušenie povinnosti ktorú tento zákon dotknutej osobe ukladá. Pokiaľ žalobca tvrdí, že dôvodom neplatnosti dražby je neobjektívna hodnota nehnuteľností, ktorá je účelovo podhodnotená znalcom J.. X., defakto tým konštatuje, že znalec pri vypracovaní znaleckého posudku konal v rozpore so zákonom.

Ak by aj znalec teoreticky postupoval pri vypracovaní znaleckého posudku nesprávne, mohlo by takéto konanie zakladať nanajvýš porušenie právnych predpisov upravujúcich postup znalca v súvislosti s oceňovaním veci, nie však porušenie zákona o dobrovoľných dražbách. 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.

Poukázal na skutočnosť, že podľa notárskej zápisnice osvedčujúcej priebeh dražby, do začatia dražby zložili dražobnú zábezpeku traja záujemcovia, ktorí sa aj následne osobne dražby zúčastnili. Najnižšie podanie bolo určené vo výške 178.470,- €, v zmysle príslušných zákonných ustanovení zákona č. 7/2005 o konkurze a reštrukturalizácii a zákona o dobrovoľných dražbách.

Ani po trojitej opakovanej výzve licitátora, nebol ani jeden z dražiteľov ochotný urobiť najnižšie podanie vo výške 178.470,- € a z toho dôvodu bol licitátor nútený opakovane znižovať vyvolávaciu cenu a až na sume 148.500,- € urobili podanie žalovaní v 3/ a 4/ rade, ktorým bol 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 je nižšia ako všeobecná cena určená znaleckým posudkom. Skutočnosť, že pri existencii troch záujemcov nebolo určené vyššie podanie je podľa názoru žalovaného v 1/ rade dostatočným indikátorom trhu, že v danom mieste a čase nebola ochota záujemcov ponúknuť za dražené nehnuteľnosti vyššiu sumu.

Prvé kolo dražby sa uskutočnilo dňa 06. 03. 2015, zúčastnili sa ho traja dražitelia, pričom najnižšie podanie bolo určené vo výške 178.470,- € a ani jeden z dražiteľov neprejavil záujem o vydraženie nehnuteľností, hoci sa najnižšie podanie postupne znižovalo až na sumu 147.900,- €.

Poukázal na to, že výška pohľadávok, ktoré majú veritelia vo vzťahu k spoločnosti VENGE, s.r.o., niekoľkonásobne presahuje cenu, za ktorú boli nehnuteľnosti vydražené. Znamená to, že aj keby nehnuteľnosť bola predaná za vyššiu sumu ako v skutočnosti predaná bola, nezostali by žalobcovia ako jedinému vlastníkovi spoločnosti VENGE, s.r.o. žiadne peniaze.

Predložil súdu prehľad pohľadávok, ktoré majú veritelia vo vzťahu k spoločnosti VENGE, s.r.o. v konkurze, z ktorého súd zistil, že spoločnosť VENGE, s.r.o. Púchov dlhuje svojim veriteľom sumu 958.954,87 €.

5. Žalovaný v 2/ rade žiadal, aby súd žalobu zamietol.

Poukázal na nedostatok aktívnej legitímácie žalobcu na vedení sporu, rovnako ako žalovaný v 1/ rade, rovnako sa zaoberal znaleckým posudkom J.. X. ako žalovaný v 1/ rade

Tým, že žalovaný v 2/ rade dal vyhotoviť J.. X. znalecký posudok, splnil si svoju zákonnú povinnosť ustanovenú v § 12 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách. Poukázal na to, najlepším indikátorom skutočnej trhovej ceny je práve samotná dražba a na to, že nehnuteľnosti boli vydražené za nižšiu cenu akú vo svojom znaleckom posudku určil znalec J.. X.. K vydraženiu nehnuteľností došlo až v druhom kole dražby, pričom v prvom kole dražby ani jeden z dražiteľov nebol ochotný urobiť najnižšie podanie a licitátor bol nútený opakovane znižovať vyvolávaciu cenu až na sumu 148.500,- €, za ktorú žalovaní v 3/ a 4/ rade nehnuteľnosti vydražili.

Zo samotného výťažku dosiahnutého dražbou, ako aj priebehu prvého a druhého kola dražby je zrejmé, že predstavy žalobcu o všeobecnej hodnote nehnuteľností nekorešponujú s realitou. Poznamenal, že očakávanie žalobcu nemožno zamieňať s reálnym dopytom a cena dosiahnutá vydražením predstavuje trhovú cenu draženej nehnuteľnosti a je výsledkom dopytu a ponuky vzťahujúcich sa na nehnuteľnosť v danom čase, mieste a za daných okolností.

Poukázal na to, že 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 v 2 rade, všetko v snahe prilákať na dražbu čo možno najširší okruh záujemcov. Okrem toho využíval aj formu teleinzercie, t.j. telefonoval potencionálnym záujemcom, ktorých evidoval vo svojich databázach za účelom ich informovania o pripravovanej dražbe. Postupoval teda s náležitou odbornou starostlivosťou, aby zabezpečil predmetnej dražbe publicitu vysoko nad rámec zákonnej povinnosti. Poukázal na notársku zápisnicu notárky JUDr. Marty Pavlovičovej, ktorá zaznamenala druhé kolo dobrovoľnej dražby. V zápisnici je uvedené, že na otázku licitátora či má niekto z účastníkov námietky voči priebehu dražby a chce ich zaznamenať, nikto nevzniesol žiadne námietky.

6. Žalovaní v 3/ a 4/ rade uviedli, že sú manželia. Žalovaný v 3/ rade je súkromný podnikateľ a má obchod s nábytkom, ktorý už 4 roky prevádzkuje v meste W. a bol v prenajatých priestoroch na tom istom mieste ako dnes. O tom, že sa uskutoční prvé kolo dražby sa dozvedel od predavačky, ale pretože nemal peniaze na kúpu nehnuteľností nezúčastnil sa dražby. Na druhé kolo sa pripravil tak, že si zabezpečil úver a v druhom kole nehnuteľností vydražil a v súčasnosti prevádzkuje firmu vo vlastných priestoroch. Nevie o tom, že by žalobca namietal uskutočnenie dražby a žiadal, aby dražba nebola vykonaná. Ani po vydražení nehnuteľností nevzniesol žiadne námietky.

7. Súd vykonal dokazovanie výsluchom účastníkov konania, oboznámením notárskej zápisnice napísanej JUDr. Martou Pavlovičovou dňa 04. 09. 2015, pod č. N 2213/2015, Nz 30434/2015, NCRIs 31191/2015, žiadosti o upustenie od dražby, ktorú doručil žalobca žalovanému v 2/ rade dňa 02. 09. 2015, oznámenia o opakovanej dražbe žalovaného v 2/ rade, pod č. Zn. 693/2015, odborného stanoviska J.. D. Q. č. 121/2013, uznesenia Okresného súdu v Trenčíne zo dňa 04. 04. 2011, spis. zn. 28R/4/2010, uznesenia Okresného súdu v Trenčíne zo dňa 21. 07. 2011, spis. zn. 28R/4/2010, výťahov z dražobných listov, ponúk predaja nehnuteľností, notárskej zápisnice JUDr. Marty Pavlovičovej zo dňa 06. 03. 2015, č. N 548/15, Nz 7542/2015, NCRIs 7827/2015, rozsudku Okresného súdu v Považskej Bystrici zo dňa 28. 04. 2016, č.k. 4C 196/2015-271, rozsudku Okresného súdu v Považskej Bystrici zo dňa 28. 04. 2016, č.k. 3C 199/2015-327, rozsudku Okresného súdu v Považskej Bystrici zo dňa 28. 04. 2016, č.k. 7C 198/2015-211, rozsudku Okresného súdu v Považskej Bystrici zo dňa 28. 04. 2016, č.k. 7C 199/2015-163, rozsudku Okresného súdu v Považskej Bystrici zo dňa 28. 04. 2016, č.k. 7C 200/2015-214, prehľadu zistených pohľadávok zapísaných do zoznamu pohľadávok v konkurze na majetok úpadcu VENGE, s.r.o. v konkurze, oznámenia o výsledku prešetrovania sťažnosti na postup odboru znaleckej, tlmočnickej a prekladateľskej činnosti Ministerstva spravodlivosti SR, odboru kontroly a sťažností zo dňa 12. 10. 2015, znaleckého posudku znalkyne z odboru stavebníctva J.. D. Q. č. 31/2016.

8. Súd mal za preukázané, že žalobca je jediným spoločníkom spoločnosti VENGE, s.r.o. v konkurze.

9. Uznesením Okresného súdu v Trenčíne zo dňa 04. 04. 2011, spis. zn. 28R/4/2010, bol vyhlásený konkurz na majetok dlžníka VENGE, s.r.o. v reštrukturalizácii a do funkcie správcu bola ustanovená V.. V. M..

10. Uznesením Okresného súdu v Trenčíne zo dňa 21. 07. 2011, spis. zn. 28R/4/2010, súd odvolal z funkcie správcu Q.. V. M. a do funkcie správcu ustanovil žalovaného v 1/ rade. Toto uznesenie bolo zverejnené v obchodnom vestníku dňa 28. 07. 2011, pod č. 145/2011.

11. Žalovaný v 2/ rade vykonal dňa 06. 03. 2015 o 10.44 hod. v GRAND Hotel, Palackého 3477 v Trenčíne, prvé kolo dražby v zmysle oznámenia o dražbe uverejneného dražobníkom v registri dražieb dňa 03. 02. 2015, pod č. 687/2015, pričom predmetom dražby bol súbor nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území obce W. a to: a) iný nebytový priestor č. X. vo vchode X,... poschodie (spoluvlastnícky podiel 1/1-ina) v bytovom dome - Polyfunkčný dom a dentálna ambulancia súpisné číslo XXXX, na parcele registra „C“ č. XXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 783 m², podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku: XXX/XXXX, evidovaných na Okresnom úrade Púchov, katastrálny odbor na LV č. XXXX a b) spoluvlastnícky podiel vo výške 351/2559 (časť spoluvlastníckeho podielu úpadcu pod zapísaným parcelným číslom X) na pozemkoch parcelách registra „C“ č. 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, evidovaných na Okresnom úrade Púchov, katastrálny odbor na LV č. XXXX.

Vlastníkom predmetu dražby bola spoločnosť VENGE, s.r.o. Púchov a licitátorka na začiatku dražby skonštatovala, že do otvorenia dražby boli osobne dražobníkom doručené od konateľa vlastníka predmetu dražby námietky proti dražobníkom, kde žiada upustenie od dražby spolu s listami adresovanými Ministerstvu spravodlivosti SR, Katastrálnemu úradu Púchov, Okresnému súdu Trenčín, Slovenskej sporiteľni, a.s., Generálnej prokuratúre SR, Úradu vlády SR, Ministerstvu spravodlivosti SR, odboru znaleckej, tlmočnickej a prekladateľskej činnosti, prezidentovi Slovenskej sporiteľne, a.s., ktoré tvoria prílohu notárskej zápisnice.

J.. M. M. podal námietku, ktorú požiadal zapísať do notárskej zápisnice a to, že podá žalobu na súd na znalecké posudky, ktoré sú podľa jeho názoru podhodnotené.

12. Po výzve licitátora o urobení najnižšieho podania vo výške 178.470,- €, neurobil najnižšie podanie ani po trojitej opakovanej výzve žiaden z dražiteľov a hoci po opakovanej výzve licitátora sa najnižšie podanie postupne znížilo až na 147.900,- €, ani po trojitej opakovanej výzve neurobil najnižšie podanie žiadny dražiteľ. Preto bola dražba vyhlásená za neúspešnú.

13. Dňa 04. 09. 2015 spísala JUDr. Marta Pavlovičová, notárka notársku zápisnicu o osvedčení o priebehu dražby, ktorá bola vykonaná v GRAND Hotel Trenčín, Palackého 3477. Boli dražené tie isté nehnuteľnosti ako dňa 06. 03. 2015, pričom pri určení najnižšieho podania vo výške 178.470,- €, súd rovnako ako pri dražbe dňa 06. 03. 2015 vychádzal zo znaleckého posudku J.. P. X. č. 195/2014 zo dňa 07. 09. 2014, ktorý nehnuteľnosti ohodnotil na 159.686,15 €.

Najnižšie podanie licitátorka znižovala postupne až na 148.500,- €, kedy žalovaní v 3/ a 4/ rade, ktorí sú manželia urobili najnižšie podanie a potom ako boli účastníci dražby upozornení, že ak nikto neurobí vyššie podanie ako bolo urobené žalovanými v 3/ a 4/ rade, udelí žalovaným v 3/ a 4/ rade príklep, neurobil žiaden z dražiteľov vyššie podanie, na základe čoho bol žalovaným v 3/ a 4/ rade udelený príklep.

Na otázku licitátora, či má niekto z účastníkov námietky voči priebehu dražby a chce ich zaznamenať, nikto nevzniesol žiadne námietky.

14. Žalobca doručil žalovanému v 2/ rade dňa 02. 09. 2015 žiadosť o upustenie od dražby podľa ustanovenia § 19 ods. 1 písm. d/ zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v aktuálnom znení. O upustenie dražby žiadal preto, lebo hodnota predmetu dražby, ktorá bola stanovená znaleckým posudkom, nebola stanovená objektívne, hodnota nehnuteľností je zjavne podhodnotená a zároveň nebolo ohodnotenie predmetných nehnuteľností vykonané s odbornou starostlivosťou a to aj s poukazom na odborné stanovisko vypracované súdnym znalcom J.. D. Q. zo dňa 19. 06. 2013 č. 121/2013, pričom hodnota nehnuteľností podľa odborného stanoviska je stanovená cca o 33 % vyššie ako v znaleckom posudku J.. X.R.. Samotný predmet dražby nebol v znaleckom posudku, resp. v oznámení o dražbe riadne špecifikovaný a to či už s poukazom na výmeru podlahovej plochy, resp. špecifikáciu jednotlivých vecí, ktoré tvoria predmet dražby. Neboli riadne splnené podmienky ustanovené v § 17 zákona, v ktorom prípade je dražobník povinný upustiť od dražby.

V zmysle metodického pokynu Ministerstva spravodlivosti SR č 820/98-50 zo dňa 06. 04. 1988, pre znalcov z odboru stavebníctva, odvetvie oceňovanie nehnuteľností, sa pri výpočte hodnoty nehnuteľností berú do úvahy všetky okolnosti, ktoré majú vplyv na všeobecnú cenu nehnuteľností, okrem vplyvov mimoriadnych okolností trhu. O vybavení žiadosti žiadal byť upovedomený a poukázal na ustanovenie § 19 ods. 1 písm. d/ zákona o dobrovoľných dražbách, v zmysle ktorého je dražobník povinný upustiť od dražby najneskôr do jej začatia, ak neboli splnené podmienky ustanovené v § 13 a § 17 zákona o

dobrovoľných dražbách. Zároveň poukázal na to, že Ing. Q. urobila porovnanie so znaleckým posudkom J.. X. zo dňa 30.4.2012 č. 37/12. Žalovaný v 2 rade vychádzal zo znaleckého posudku J.. X. č. 195/2014 zo dňa 7.9.2014.

15. Predložil odborné vyjadrenie znalkyne J.. Q. č. 121/2013 a na pojednávaní znalecký posudok J.. D. Q. č. 31/2016, ktorým boli ohodnotené nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom dražby, pričom nehnuteľnosti ohodnotené znaleckým posudkom J.. Q., nie sú tie isté nehnuteľnosti ako nehnuteľnosti ohodnotené znaleckým posudkom J.. X..

16. Podľa odborného stanoviska J.. Q. č. 121/2013, porovnávala znalkyňa J.. Q. nehnuteľnosti, ktoré ohodnotil znaleckým posudkom č. 37/12 J.. P. X. a v odbornom stanovisku uviedla, že na základe dostupných údajov o zrealizovaných prevodoch, sa aktuálne ceny v porovnateľných objektoch pohybujú v rozmedzí od 1.035,- do 1.141,- € za 1 m². Všeobecná hodnota určená znaleckým posudkom J.. X. bola vypočítaná na 685,67 € za 1 m² bez pozemku, čo je asi o 33 % menej než je bežná predajná cena porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite.

Na základe ponukových cien realitných kancelárií sa aktuálne ceny garáží v širšom centre a centre mesta pohybujú v rozmedzí od 340,- do 600,- € za 1 m², pričom vyššia hodnota zodpovedá vo všetkých porovnateľných faktoroch hodnoteným nebytovým priestorom v polyfunkčnom dome číslo súpisné XXXX. Všeobecná hodnota určená znaleckým posudkom J.. X. bola vypočítaná vo výške 470,- až 507,- € za 1 m² vrátane pozemku, čo zodpovedá bežnej predajnej cene v danej lokalite.

Na základe ponukových cien realitných kancelárií sa aktuálne ponukové ceny porovnateľných obchodných a kancelárskych priestorov v centre mesta pohybujú v rozmedzí od 1.016,- do 1.224,- € za 1 m². Všeobecná hodnota určená znaleckým posudkom č. 37/2012 bola vypočítaná vo výške od 476,- do 547,- € za 1 m², čo je asi o 46 % menej než je ponuková cena porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite. V tomto prípade keby boli použité ponuky realitných kancelárií, je potrebné zohľadniť rozdielne vybavenie (napr. vybavenie nábytkom oproti priestoru bez vybavenia), ktoré môže mať vplyv na cenu nehnuteľností a náklady realitnej kancelárie, spojené so sprostredkovaním predaja nehnuteľností, ktoré sa pohybujú v rozmedzí od 1,5 do 4 % hodnoty nehnuteľností.

17. 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.

18. 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.

19. 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.

20. 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.

21. 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.

22. 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)].

23. 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.

24. 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.

25. 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.

26. 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 viazaných 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.

27. 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,

28. 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.

29. Na základe horeuvedeného súd konštatoval, že žaloba žalobcu nie je dôvodná. Na pokyn žalovaného v 1/ rade splnil žalovaný v 2/ rade všetky podmienky, ktoré mu ukladá zákon o dobrovoľných dražbách. To, že sa dražba uskutoční zverejnil nielen spôsobom ktorý mu ukladá zákon, ale aj iniciatívne inak, aby sa vykonanie dražby dostalo do povedomia čo najväčšej verejnosti. Predmet dražby dal ohodnotiť znalcom a dražbu vykonal.

30. Najnižšie podanie určil asi o 20.000,- € vyššie ako bolo ustanovené znalcom v znaleckom posudku a napriek tomu nebola dražba vykonaná dňa 06. 03. 2015 úspešná. Až pri opakovanej dražbe dňa 04. 09. 2015 bola dražba v druhom kole úspešná, pričom príklep bol udelený žalovaným v 3/ a 4/ rade, keď najnižšie podanie bolo znížené na 148.500,- €.

31. Je zrejmé, že všeobecná hodnota nehnuteľností vydražených dražbou zo dňa 04. 09. 2015 je tá, za ktorú boli nehnuteľnosti vydražené.

32. V prípade, že znalec J.. X. nepostupoval správne pri vyhotovení znaleckého posudku, môže byť za to postihnutý Ministerstvom spravodlivosti SR, na základe sťažnosti, ktorú na znalca podal žalobca. Napriek znaleckému posudku J.. X. a napriek odbornému vyjadreniu J.. Q. boli nehnuteľnosti vydražené za sumu nižšiu ako je suma uvedená v znaleckom posudku a odbornom vyjadrení.

33. Súd sa zaoberal otázkou aktívnej legitímácie žalobcu na vedení sporu a konštatoval, že pokiaľ žalobca je na základe zmenky ručiteľom spoločnosti VENGE, s.r.o. Púchov, čo znamená, že v prípade že táto spoločnosť si nesplní svoje záväzky, musí záväzky za ňu splniť žalobca, má žalobca aktívnu legitímáciu na vedení sporu preto, lebo v prípade, že by sa nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom konania vydražili za vyššiu sumu ako je suma, za ktorú boli vydražené, malo by to vplyv na výšku záväzku žalobcu vo vzťahu k veriteľom spoločnosti VENGE, s.r.o. Púchov.

34. Žalovaní v 1/ až 4/ rade boli v konaní úspešní. Žalovaný v 1/ rade náhradu trov konania nežiadal, žalovaní v 2/ až 4/ rade áno a súd vyslovil, že im na základe ich úspechu v spore priznáva náhradu trov konania vo výške 100 %.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní od jeho doručenia cestou tunajšieho súdu na Krajský súd v Trenčíne v 3 vyhotoveniach.

Podľa § 127 ods. 1, 2 C.s.p. v podaní sa uvedie, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpis. Náležitosťou podania urobeného v prebiehajúcom konaní je aj uvedenie spisovej značky tohto konania.

Podľa § 363 C.s.p. sa v odvolaní popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Podľa § 364 C.s.p. rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 365 ods. 1 C.s.p. odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa § 365 ods. 2 C.s.p. odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Podľa § 365 ods. 3 C.s.p. odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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