

Súd: Okresný súd Senica  
Spisová značka: 11C/116/2015  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2615201667  
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 11. 2016  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Renáta Audová  
ECLI: ECLI:SK:OSSE:2016:2615201667.5

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Senica samosudkyňou JUDr. Renátou Audovou v právnej veci žalobcov: 1. Y. Y., W.. XX.X.XXXX, F. Y.. C.. Š. XXX, XXX XX Š.-L., Š.. I. L., X. H. Y.Š., W.. X.X.XXXX, F. Y.. C.. Š. XXX, XXX XX Š.-L., št. občan SR, obaja právne zastúpení: Mgr. Petra Lendvayová, Odborárske námestie 4, 811 07 Bratislava proti odporcom: 1. Všeobecná úverová banka, a.s., IČO: 31 320 155, so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, 2. Platiť sa oplatí, s.r.o., IČO: 45 684 618, so sídlom Košická 56, 821 08 Bratislava, 3. M. Y., W.. XX.X.XXXX, F. W. XXX, XXX XX Š.-L., št. občan SR, a 4. Y. Y., W.. XX.X.XXXX, F. W. XXX, XXX XX Š.-L., št. občan SR o neplatnosť dobrovoľnej dražby, takto

### rozhodol:

Súd žalobu z a m i e t a .

Súd priznáva žalovanému v 1. rade náhradu trov konania v rozsahu 100%.

Súd žalovaným v 2., 3. a 4. rade náhradu trov konania nepriznáva.

### odôvodnenie:

1. Žalobcovia sa svojou žalobou podanou na súde dňa 3.3.2015 domáhali toho, aby súd určil, že opakovaná dražba vedená u žalovaného v 2. rade pod č. DD PSO309/13, navrhovateľom ktorej bol žalovaný v 1. rade, konaná dňa 16.2.2015 z ktorej bola spísaná Notárska zápisnica o Osvedčení o vykonaní opakovanej dobrovoľnej dražby pod č. N 119/2015, Nz 4928/2015, NCRIs 5099/2015 zo dňa 16.2.2015, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti vedené na LV č. XXXX pre k.ú. Stráže nad Myjavou v obci Šaštín- Stráže, okres Senica, parcely reg. „C“ -č. XXX o výmere 360 m<sup>2</sup> čo je zastavaná plocha a nádvorie, č. XXX o výmere 500 m<sup>2</sup> čo je záhrada, a stavba rodinného domu s.č. XXX W. T.Č.. XXX, ktorého vlastníckmi sú žalobcovia v I. a II. rade v podiele 1/1 (ďalej len dražené nehnuteľnosti) je neplatná. Svoju žalobu odôvodnili tým, že vydražiteľom dražených nehnuteľností sú žalovaní v 3 a 4. rade. Danou dražbou podľa tvrdenia žalobcov porušil žalovaný v 2. rade ako dražobník viacero zákonov: a/ § 3 ods.6 zák.č. 527/2002 Z.z. - v čase vykonania dražby hodnota pohľadávky bez jej príslušenstva zabezpečenej záložným právom neprevyšovala sumu 2000 €. Bolo povinnosťou veriteľa preukázať pravosť a výšku pohľadávky, čo mohol urobiť jedine súdnym rozhodnutím, b/ § 12 ods. 1 cit. zák., - ohodnotenie predmetu dražby bolo vykonané znaleckým posudkom ale hodnota dražených nehnuteľností bola v čase vykonania dražby 60 000 €, pričom znalec ju určil na sumu 40.700 € a napokon vydražené boli za sumu 20.350 €. Toto konanie dražobníka považujú za úmyselné a špekulatívne s podvodným úmyslom, ktorý týmto konaním zneužil právo a postavil žalobcov do zásadnej nerovnováhy strán a konal teda v rozpore s dobrými mravmi, c/§ 53 ods.9 Občianskeho zákonníka - žalovaný v 1. rade podal návrh na vykonanie dražby v čase, kedy žalobcovia nemali u neho vôbec žiadny dlh, d/ medzi žalovanými v 1 a 2 rade nebola uzatvorená konkrétna zmluva podľa zál.č. 527/2002 Z.z. a zák. č. 568/2007 Z.z. e/ za žalovaného v 2.rade konala neoprávnená osoba, V. V. konal na základe udelenej plnej moci zo dňa 30.12.2011, pričom táto plná moc sa nemohla vzťahovať na danú dražbu, f/ dražobná

spoločnosť nedodrжала ani zákonné časové termíny v zmysle § 17 ods.3 cit. zákona o dražbách , podľa ktorého uverejní dražobník oznámenie o dražbe v registri dražieb najmenej 30 dní pred začatím dražby. Z oznámenia o danej dražbe je zrejmé, že táto bola vyhlásená najskôr dňa 20.1.2015 a dražba sa uskutočnila dňa 16.2.2015, čo spôsobuje neplatnosť dražby g/napokon v Oznámení o dražbe neboli záujemcovia o dražbu upozornení na skutočnosť, že zápis tarchy na výkon dražby v prospech VUB a.s. zostanú na LV č. XXXX zapísané aj v prípade prechodu vlastníckeho práva na nového vlastníka a táto nehnuteľnosť zostane v ohrození exekučného konania, čo je podstatná okolnosť , ktorá spôsobuje tiež neplatnosť dražby. Žalobcovia ďalej poukázali na skutočnosť, že si podali na OS Senica aj žalobu na ochranu spotrebiteľa , kde žiadajú okrem iného aj vysloviť neplatnosť úverovej zmluvy.

2.K žalobe sa písomne vyjadril najskôr žalovaný v 2. rade a to podaním zo dňa 11.5.2015, doručeným súdu dňa 18.5.2015 , pričom navrhol žalobu ako nedôvodnú zamietnuť. Poukázal najmä na § 21 ods.2 zák. č. 527/2002 Z.z. , podľa ktorého v prípade ak boli porušené ustanovenia tohto zákona , môže osoba , ktorá tvrdí , že tým bola dotknutá na svojich práva požiadať súd aby určil neplatnosť dražby. Žalobcovia sa domáhajú určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby z viacerých dôvodov , pričom žalovaný v 2. rade k týmto zaujal nasledovné stanovisko :

a / pokiaľ ide o výšku pohľadávky na základe informácií žalovaného v 2. rade podľa vyhlásenia navrhovateľa dražby teda žalovaného v 1. rade v súlade s § 7 ods. 2 cit. zákona , bola jeho pohľadávka voči žalobcom viac ako 13.000 € , takže § 3 ods.6 cit. zákona nebol porušený. Tvrdenie žalobcov o tom, že táto pohľadávka musí byť priznaná rozhodnutím súdu nemá oporu v platnom právnom poriadku SR. b/pokiaľ ide o ohodnotenie predmetu dražby , tu poukázal na § 12 ods.1 cit. zákona , pričom dražobník zaistil ohodnotenie predmetu dražby znaleckým posudkom ( ďalej len ZP ) Žalobcovia neuviedli jediný argument , prečo by daný ZP nemal byť správny alebo akým spôsobom pri jeho vypracovaní došlo k porušeniu zák. č. 382/2004 Z.z. alebo vyhl. č. 492/2004 Z.z. Tvrdenia žalobcov o podvodnom úmysle žalovaného v 2.rade sú nepravdivé a nepodložené. Zákon o dražbách v tomto ustanovení stanovuje len povinnosť učiť všeobecnú povinnosť draženej nehnuteľnosti ZP a túto povinnosť si žalovaný v 2. rade ako dražobník splnil. Navyše nie je pri speňažovaní nehnuteľností prostredníctvom dobrovoľnej dražby cena dosiahnutá dražbou priamo závislá na všeobecnej hodnote predmetu dražby určenej ZP , táto slúži len ako orientačná hodnota pre stanovenie najnižšieho podania navrhovateľom dražby s tým, že cit. zákon neurčuje žiadne hranice pre výšku hodnoty predmetu dražby. V tejto súvislosti poukázal na judikatúru podľa ktorej súdy odôvodňujú záver , že pre určenie neplatnosti dražby nie je beztak podstatná výška ceny určená ZP ale iba skutočnosť či bol na ohodnotenie predmetu dražby vypracovaný ZP príslušným znalcom ( viď. rozhodnutia - NS SR 2 Obo 95/2009, NSČR 21 Cdo 1263/2008KS BB , 13 Co 201/2011, KS BB 13 Co 46/2012, NS ČR 21 Cdo 1863/2013, NS ČR 20 Cdo 275/2013.

c/ neoprávnenosť zamestnancov žalovaného v 2. rade konať za žalovaného v 2. rade z dôvodu údajnej absencie oprávnenia V. V.E. E. Y. Y. F. konať za žalovaného pri vykonávaní predmetnej dražby sú nepravdivé. Obe tieto osoby boli a aj sú stále zamestnancami žalovaného v 2. rade, ktorí majú osobitné poverenie na výkon všetkých činností potrebných pri dražbách. Na základe týchto poverení ako aj priamo z ust. § 15 ods. 1 Obchodného zákonníka , sú tieto zamestnanci oprávnení k vykonávaniu všetkých právnych úkonov spojených s realizáciou dobrovoľných dražieb. Napokon prípadnej neplatnosti by sa mohol domáhať iba žalovaný v 2. rade a to voči uvedeným osobám , ak by konali bez poverenia alebo nad rámec svojho poverenia. Tiež poukázal na to, že rovnaká argumentácia je dôvodná aj proti námietkam žalobcov ohľadne nedostatku poverení osôb konajúcich za žalovaného v 1. rade.

d/ oznámenie o opakovanej dražbe bolo zverejnené žalovaným v 2.rade v termíne podľa cit. zákona. Tu poukázal na § 22 ods.4 cit. zákona , podľa ktorého , ak bolo oznámenie o dražbe uverejnené v registri dražieb, uverejní dražobník oznámenie o konaní opakovanej dražby s náležitosťami podľa § 17 ods.1 písm.a/ až f/ v registri dražieb najmenej 10 dní pred začatím dražby. V danej veci išlo o opakovanú dražbu, prvá dražba bola vykonaná dňa 28.5.2014. Táto bola neúspešná , nikto neurobil ani naj nižšie podanie . V danej veci dražobník oznámenie o konaní opakovanej dražby ktorá sa konala dňa 16.2.2015 zverejnil dňa 22.1.2015 teda 25 dní pred dražbou.

e / pokiaľ ide o zápisy tiarch na predmete dražby, žalovaný v 2. Rade tvrdí, že na predmetnej nehnuteľnosti v rase predmetnej dražby neviazali žiadne tarchy so skorším poradím uspokojovania ako záložné právo žalovaného v 1.rade, čo vyplýva z LV č. XXXX k.ú. Stráže. Zároveň nemá dražobník povinnosť podľa zákona informovať účastníkov dražby o poradí uspokojovania záložných práv viaznucich na predmete dražby a vzhľadom k tomu nemohlo dôjsť k porušeniu zákona o dobrovoľných dražbách, ktoré by sa mohlo dotknúť práv žalobcov.

3. K žalobe sa písomne vyjadril aj žalovaný v 1. rade a to podaním zo dňa 24.6.2015, doručeným súdu dňa 26.6.2015, pričom považoval tvrdenie žalobcov v žalobe za účelové a žiadal žalobu zamietnuť s tým, že pri realizácii danej dražby boli dodržané všetky povinnosti a postupy vyplývajúce zo zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách resp. neboli porušené ustanovenia cit. zákona pre ktoré by sa žalobcovia mohli domáhať neplatnosti dobrovoľnej dražby v zmysle § 21 ods.2 cit. zákona. Dražobník tiež vykonal ohodnotenie dražených nehnuteľností v súlade s § 12 ods.1 cit. zákona a to ZP, proti ktorému neboli podané včas námietky v zmysle § 12 ods.5 cit. zákona. Daný ZP spĺňa tiež všetky náležitosti v zmysle § 16 ods.- 1 zák.č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch, pričom tento ZP vypracoval súdny znalec v súlade s vyhl. čl 492/2004 Z.z.. Cena určená ZP nie je cenou za ktorú sa podarí draženú nehnuteľnosť vydražiť, pretože hodnota draženej nehnuteľnosti sa zistí až vykonaním samotnej dražby. V tejto súvislosti i poukázal na rozhodnutie NS ČR č. 20Ddo 1083/2005 zo dňa 17.8.2005. Tvrdenie žalobcov, že dražba nemôže byť vyhlásená bez právneho titulu, ktorým je súdne rozhodnutie je právne irelevantná. banka, teda žalovaný v 1 rade ako záložný veriteľ pristúpili k výkonu záložného práva v dôsledku delikvencie žalobcov so splácaním poskytnutého úveru. Záložné právo je inštitútom občianskeho práva, pričom právny poriadok SR umožňuje a priamo v zákone zakotvuje oprávnenie záložného veriteľa uspokojiť svoju nespĺnenú pohľadávku prostredníctvom dobrovoľnej dražby založenej nehnuteľnosti to spôsobom dohodnutým priamo v Zmluve o zriadení záložného práva bez toho aby existencia pohľadávky veriteľa bola deklarovaná súdom. Tvrdenia žalobcov, že pohľadávky veriteľa v čase vykonania dražby neprevyšovala sumu 2000 € sú nepravdivé a účelové, pričom tieto tvrdenia žalobcovia žiadnym spôsobom nepreukázali. Taktiež súd nepravdivé tvrdenia žalobcov o tom, že sa dostali len do krátkodobého omeškania splátok, pretože títo sa dostali do omeškania so splácaním splátok už v 01/2009, pričom do 09/2010 boli pravidelne v omeškaní so splácaním viac ako 90 dní. Dňa 18.1.2011 bol žalobcom zaslaný pokus o zmier a zároveň boli vyzvaní na úhradu dlžnej čiastky v sume 1.029,19 €, ktorý dlh uhradili len čiastočne a to dňa 9.2.2011 sumu 220,10 €, dňa 23.3.2011 sumu 252,50 € a dňa 13.4.2011 sumu 160 €, pričom sa dostali do omeškania s ďalšími splátkami. Dňa 8.6.2011 im bola zaslaná výzva na predčasné splatenie zostatku úveru spolu s príslušenstvom, kedy boli žalobcovia v omeškaní so splácaním úveru 268 dní (takmer 9. mesačných splátok), pričom dlh zase splatili len čiastočne a to dňa 22.6.2011 v sume 383,22 €, 26.9.2011 v sume 560 €, dňa 10.10.2011 v sume 100 €, dňa 2.11.2011 v sume 2.000 € a dňa 8.11.2011 v sume 120 €. Vzhľadom na delikvenciu žalobcov so splácaním úveru, ktorí riadne a včas nesplácali úver, pričom so žalovaným v 1. rade nekomunikovali o možnostiach riešenia vzniknutej situácie, žalovaný v 1. rade dňa 24.7.2013 pristúpil k výkonu záložného práva, ktoré mal zriadené na zabezpečenie svojej pohľadávky. Pokiaľ ide o námietku žalobcov, že za žalovaného nekonali oprávnené osoby, žalovaný v 1 rade poukázal na to, že podľa OZ za právnickú osobu môžu robiť právne úkony aj jej zamestnanci ak je to určené vo vnútorných predpisoch PO alebo ak je to vzhľadom na ich pracovné zaradenie obvyklé. V prípade obchodnej spoločnosti tzv. podnikateľa, sa na zastupovanie aplikujú ustanovenia Obchodného zákonníka, pričom s poukazom na ust. § 15 Obchodného zákonníka osoby, ktoré pri uzatváraní napádaných zmlúv konali v mene žalovaného v 1 rade boli na takéto konanie splnomocnené zo zákona. V tejto súvislosti poukázal tiež na ustanovenie § 15 ods.1, § 20 ods. 1, 2 a § 31 ods.1 Obchodného zákonníka. V tomto prípade bolo zamestnancom žalovaného v 1 rade Mgr. Y. R. E. R.. C. M. udelené poverenie. Aj v prípade absencie takéhoto poverenia zamestnancom, argumentácia žalobcov neobstojí, nakoľko pre tretie dobromyseľné osoby sú takéto právne úkony platné a pre žalovaného v 1. rade záväzné.

4. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa so žalobou, výsluchom žalobkyne v I. rade, výpisom z LV č. XXXX pre obec Šaštín- Stráže, k.ú Stráže zo dňa 5.2.2015 a zo dňa 18.3.2015, výpisom z Obchodného registra na žalovaných v 1. a 2. rade, notárskou zápisnicou zo dňa 16.2.2015 osvedčujúcou priebeh dražby č. N 119/2015, Nz 4928/2015, NCRIs 5099/2015, oznámením o opakovanej dražbe, poverením zo dňa 16.2.2015, obsahom žaloby na ochranu spotrebiteľa, stanovami VUB a.s. zo dňa 4.4.2011, písomnými vyjadrením žalovaného v 2. rade zo dňa 11.5.2015, oznámením o výsledku dobrovoľnej dražby 1 kolo zo dňa 28.5.2014, potvrdením o registrácii údajov a uverejnení listiny v NCR dražieb zo dňa 29.5.2014, Zmluvou o vykonaní dražby PSO309/13. 2 kolo zo dňa 29.5.2014, potvrdením o registrácii údajov a uverejnení listiny v NCR dražieb zo dňa 22.1.2015, výpisom z LV č. XXXX pre obec Šaštín- Stráže a k.ú. Stráže, vyjadrenie žalovaného v 1 rade zo dňa 24.6.2015, výzvou na predčasné splatenie úveru zo dňa 8.6.2011 spolu s doručenkami od žalobcov, pokusom o zmier zo dňa 18.1.2011 spolu s doručenkami od žalobcov, písomným vyjadrením žalobcov zo dňa 12.10.2015, výpismi z Obchodného vestníku, pripojeným spisom OS Senica sp.zn.11 C /99/2015 a zistil tento skutkový stav veci :

5. Predmetnou žalobou sa žalobcovia domáhajú určenia neplatnosti dražby v zmysle § 21 ods. 2 zák. č. 527/2002 Z.z., vzhľadom k tomu, že podľa nich boli porušené ustanovenia tohto zákona, konkrétne § 3 ods.6, § 12 ods.1 a 17 ods.3 tohto zákona. Tiež z dôvodu porušenia § 3, § 53 ods.9 Občianskeho zákonníka.

6. Žalobcovia sú fyzické osoby, pôvodní vlastníci dražených nehnuteľností, žalovaný v 1. rade je obchodná spoločnosť s predmetom činnosti o.i. poskytovanie úverov, žalovaný v 2. rade je obchodná spoločnosť s predmetom činnosti o.i. organizovanie dobrovoľných dražieb, a žalovaní v 3. a 4. rade sú fyzické osoby, vydražiteľia dražených nehnuteľností.

7. Žalobcovia uzatvorili so žalovaným v 1 rade Zmluvu o v úvere, pričom úver bol zabezpečený draženými nehnuteľnosťami. Tento úver platili nepravidelne. Žalovaný v 1. rade ich upozornil na omeškanie splátok úveru a to prinajmenšom listom zo dňa 16.1.2011 označeným ako „Pokus o zmier“, ktorý obaja žalobcovia prevzali dňa 21.1.2011. V tom čase mali dlh na úvere v celkove sume 1.029,19 €. Tento dlh následne zaplatili ale len čiastočne a to dňa 9.2.2011 sumu 220,10 €, dňa 23.3.2011 sumu 252,50 € a dňa 13.4.2011 sumu 160 €, pričom sa dostali do omeškania s ďalšími splátkami. Napokon listom zo dňa 8.6.2011 vyhlásil žalovaný v 1. rade a zároveň vyzval žalobcov na predčasné splatenie úveru aj s príslušenstvom. Tento list prevzal žalobca v 1. rade dňa 13.6.2011, od žalobkyne v 2. rade sa vrátil ako neprevzatý v odbernej lehote. V tom čase boli žalobcovia v omeškani so splácaním úveru 268 dní (takmer 9. mesačných splátok), pričom dlh opätovne splatili len čiastočne a to dňa 22.6.2011 v sume 383,22 €, dňa 26.9.2011 v sume 560 €, dňa 10.10.2011 v sume 100 €, dňa 2.11.2011 v sume 2.000 € a dňa 8.11.2011 v sume 120 €. Žalovaný v 1. rade dňa 24.7.2013 pristúpil k výkonu záložného práva. Žalovaný v 1. rade ako navrhovateľa dražby v súlade s § 7 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách oznámil žalovanému v 2. rade ako dražobníkovi, že jeho pohľadávka voči žalobcom je viac ako 13 000 €. Dražobník pred vykonaním dražby zaistil ohodnotenie predmetu dražby ZP na sumu 40.700 €. Prvé kolo dražby sa konalo dňa 28.5.2014, táto dražba bola neúspešná, nikto neurobil ani najnižšie podanie. V danej veci išlo o opakovanú dražbu, ktorá sa konala dňa 16.2.2015, pričom žalovaný v 2. rade preukázal, že oznámenie o konaní opakovanej dražby zverejnil dňa 22.1.2015, teda 25. dní pred jej vykonaním. Dražené nehnuteľnosti vydražili žalovaní v 3. a v 4. rade. Z priebehu opakovanej dražby zo dňa 16.2.2015 bola spísaná Notárska zápisnica o Osvedčení o vykonaní opakovanej dobrovoľnej dražby pod č. N 119/2015, Nz 4928/2015, NCRIs 5099/2015 zo dňa 16.2.2015.

8. Podľa § 1 ods. 1 zák. č. 527/2002 Z. z., účinného do 31.10.2015, tento zákon upravuje dobrovoľné dražby (ďalej len "dražba"), kontrolu Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky (ďalej len "ministerstvo") nad dodržiavaním podmienok organizovania a priebehu dražieb a vznik, trvanie a zánik niektorých právnych vzťahov s tým súvisiacich.

9. Podľa § 3 ods. 6 zák. č. 527/2002 Z. z., dražiť nemožno nehnuteľné veci, ak hodnota pohľadávky bez jej príslušenstva zabezpečenej záložným právom ku dňu oznámenia o začatí výkonu záložného práva neprevyšuje 2 000 eur.

10. Podľa § 12 ods.1 zák. 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 3) alebo ak je vlastníkom predmetu dražby územný samosprávny celok alebo orgán štátnej správy, musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom, 11a) 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.

11. Zo spisu Os Senica sp.zn. 11 C /99/2015 súd zistil, že sa viedlo konanie o ochrane spotrebiteľa (neplatnosť zmluvy o úvere a iné), ktoré konanie bolo zastavené pre späťvzatie žaloby. Uznesenie zo dňa 27.1.2016 nadobudlo právoplatnosť dňa 18.2.2016.

12. Podľa § 12 ods.4 zák. č. 527/2002 Z.z., ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, dražobník zašle vlastníčkovi predmetu dražby znalecký posudok, 11a) a to najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby.

13. Podľa § 12 ods.5 zák. č. 527/2002 Z. z., vlastníkom 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 vlastníkovi 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.

14. Podľa § 12 ods. 6 zák. č. 527/2002 Z. z., (6) Na účely ohodnotenia predmetu dražby sa použije znalecký posudok podľa odsekov 1, 3 alebo 5, ktorým bola určená vyššia všeobecná hodnota predmetu dražby.

15. Podľa § 21 ods. 2 zák. 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 vlastník predmetu dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu; 12b) 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).

16. Podľa § 21 ods. 4 zák. č. 527/2002 Z. z., účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby podľa odseku 2 sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa odseku 2.

17. Podľa § 22 ods. 1 zák. č. 527/2002 Z. z., opakovaná dražba sa uskutoční na základe zmluvy o vykonaní opakovanej dražby uzavretej medzi navrhovateľom dražby predchádzajúcej dražby a dražobníkom, ktorý vykonával predchádzajúcu dražbu, ak predmet dražby nebol vydražený alebo ak bola dražba zmarená vydražiteľom; dražobník v tom prípade nemusí zaistiť nový odhad predmetu dražby, ak má k dispozícii odhad nie starší ako jeden rok pred konaním opakovanej dražby. Zmluva o vykonaní opakovanej dražby musí byť uzavretá do desiatich dní po doručení zápisnice o vykonanej dražbe alebo vyznení o zmarení dražby.

18. Podľa § 22 ods. 2 zák. č. 527/2002 Z. z., opakovanú dražbu nie je možné vykonať, ak dražobník upustil od dražby alebo ak bola dražba neplatná.

19. Podľa § 22 ods. 3 zák. č. 527/2002 Z. z., uzavretie zmluvy o vykonaní opakovanej dražby nie je podmienkou na vykonanie opakovanej dražby, ak ide o majetok štátu alebo územného samosprávneho celku, ak je dražobníkom orgán štátnej správy alebo územnej samosprávy.

20. Podľa § 22 ods. 4 zák. č. 527/2002 Z. z., ak bolo oznámenie o dražbe uverejnené v registri dražieb, uverejní dražobník oznámenie o konaní opakovanej dražby s náležitosťami podľa § 17 ods. 1 písm. a) až f) v registri dražieb najmenej desať dní pred začatím dražby. Ak sa oznámenie o dražbe zverejnilo v Obchodnom vestníku podľa § 17 ods. 3, dražobník v ňom bez zbytočného odkladu zverejní aj oznámenie o konaní opakovanej dražby; na náležitosti oznámenia o konaní opakovanej dražby sa vzťahuje § 17 ods. 1 písm. a) až f). V lehote najmenej desať dní pred začatím opakovanej dražby zašle dražobník oznámenie o opakovanej dražbe aj osobám podľa § 17 ods. 5. Ostatné ustanovenia § 17 sa použijú primerane.

21. Z výsledkov vykonaného dokazovania bolo jednoznačne preukázané, že žalobcovia nepreukázali v zmysle § 21 ods. 2 zák. č. 527/2002 Z. z., žiadne porušené ustanovenia zákona č. 527/2002 Z. z., pre ktoré by sa mohli domáhať určenia neplatnosti dražby. Z dôvodov, ktoré v žalobe uvádzali, by bolo možné domáhať sa určenia neplatnosti dražby len z dôvodu porušenia ustanovení §§ 3, 12 a 22 zák. č. 527/2002 Z. z. a preto súd žalobu ako nedôvodnú zamietol.

22. Pokiaľ ide o § 3 ods. 6 zák. č. 527/2002 žalobcovia tvrdili, že v čase realizácie dražby ich dlh voči žalovanému v 1. rade ako navrhovateľovi dražby neprevyšoval 2.000 €. Toto tvrdenie vyvrátil žalovaný v 1. rade, ktorý preukázal, že zaslal žalobcom vyhlásenie predčasnej splatnosti úveru, ktoré obaja riadne prevzali, pričom v čase realizácie dražby bol ich dlh vyše 13 000 €.

23. Pokiaľ ide o § 12 zák.č. č. 527/2002 Z.z. , súd mal jednoznačne preukázané , že žalovaný v 2. rade ako dražobník v súlade so zákonom ( § 12 ods. 1 zák. č. 527/2002 Z.z.) zabezpečil ohodnotenie predmetu dražby podľa všeobecnej hodnoty v mieste a čase konania dražby a to súdnym znalcom , pričom bolo povinnosťou tohto znalca podľa zákona , zabezpečiť, aby cena predmetu dražby bola v tomto prípade určená znaleckým posudkom, čo aj urobil a znalecký posudok objednal u osoby, zapísanej v zozname znalcov, vedenom MS SR. Ostatnú zodpovednosť za obsah znaleckého posudku už znáša samotný znalec, ako osoba splnomocnená štátom na vykonávanie znaleckej činnosti vo svojom odbore, ktorého povinnosťou bolo podať posudok riadne a v určenej lehote, účelne, hospodárne a nestranne ( § 16 ods. 2 zák. č. 382/2004Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov) s tým, že pokiaľ by znalcovi nejaké vážne dôvody neumožnili vykonať úkon riadne a včas, mal možnosť odmietnuť jeho vykonanie v zmysle § 12 ods. 2 písm. e) zák. č. 382/2004 Z.z., čo ale neurobil, preto treba vychádzať z toho, že znalec mal vytvorené primerané podmienky na vykonanie úkonu .Dražobník, teda žalovaný v 2. rade teda vystupoval vo vzťahu k podanému znaleckému posudku iba v úlohe zadávateľa a nemal vplyv na obsah posudku a súčasne bol podľa zákona povinný určiť cenu predmetu dražby podľa záverov znalca. Napokon cenu určenú znalcom nespochybnili spočiatku ani samotní žalobcovia , ktorí mohli podľa § 12 ods.5 zák. č. 527/2002 Z. z, 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, čo neurobili, preto ich tvrdenie v žalobe v tomto smere súd vidí ako účelové. Záverom súd poznamenáva, že určenie výšky ceny draženej nehnuteľnosti nemá za následok neplatnosť dražby, ktorý záver vyslovil aj Najvyšší súd SR č.k. 3Cdo 233/2010 zo dňa 03.10.2013.

Vychádzajúc z vyššie uvedeného, pokiaľ teda navrhovatelia vyvodzovali neplatnosť dražby z toho, žeby dražobník porušil svoje povinnosti v súvislosti s akceptáciou označeného znaleckého posudku ich žaloba neobstojí, ohodnotenie predmetu dražby bolo vykonané zákonným spôsobom .

24. Ako ďalší dôvod neplatnosti dražby žalobcovia uviedli porušenie ustanovenia § 17 ods.3 zák. č. 527/2002 Z.z., podľa ktorého ak je predmetom dražby byt, dom, iná nehnuteľnosť, podnik alebo jeho organizačná zložka alebo ak najnižšie podanie presiahne 16 550 eur, verejný 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. Toto tvrdenie žalobcov tiež neobstojí, pretože v danom prípade sa jednalo o opakovanú dražbu , kedy v súvislosti s oznamovaním treba aplikovať ustanovenie § 22 ods. 4 zák. č. 527/2002 Z.z., pričom ak bolo oznámenie o dražbe uverejnené v registri dražieb, uverejní dražobník oznámenie o konaní opakovanej dražby s náležitosťami podľa § 17 ods. 1 písm. a) až f) v registri dražieb najmenej desať dní pred začatím dražby. Ak sa oznámenie o dražbe zverejnilo v Obchodnom vestníku podľa § 17 ods. 3, dražobník v ňom bez zbytočného odkladu zverejní aj oznámenie o konaní opakovanej dražby; na náležitosti oznámenia o konaní opakovanej dražby sa vzťahuje § 17 ods. 1 písm. a) až f). V lehote najmenej desať dní pred začatím opakovanej dražby zašle dražobník oznámenie o opakovanej dražbe aj osobám podľa § 17 ods. 5. Ostatné ustanovenia § 17 sa použijú primerane. Toto žalovaný v 2. rade ako dražobník tiež riadne splnil. V danej veci išlo o opakovanú dražbu, prvá dražba bola vykonaná dňa 28.5.2014. Táto bola neúspešná , nikto neurobil ani naj nižšie podanie . V danej veci dražobník oznámenie o konaní opakovanej dražby ktorá sa konala dňa 16.2.2015 zverejnil dňa 22.1.2015 teda 25 dní pred dražbou. Žalovaný v 2. rade tiež v zmysle § 22 ods. 1 zák. č. 527/2002 Z.z., predložil súdu zmluvu o vykonaní opakovanej dražby uzavretú medzi žalovaným v 1. rade ako navrhovateľom dražby predchádzajúcej dražby a žalovaným v 2. rade ako dražobníkom ,ktorý vykonával predchádzajúcu dražbu zo dňa 29.5.2014.

25. Ostatné dôvody , ktoré žalobcovia v žalobe uvádzali ( napr. konanie v rozpore s dobrými mravmi, porušenie § 53 ods.9 OZ , nedostatok spôsobilosti konať za žalovaného v 1. a 2. rade ) nie sú upravené v zák.č. 527/2002 Z.z. a preto pre ich prípadné porušenie nemôže súd určiť dražbu za neplatnú a preto z tohto hľadiska tieto tvrdenia žalobcov súd považoval za právne irelevantné a ďalej sa s nimi už nezaoberal.

26. O trovách konania rozhodol súd podľa § 255 CSP a žalovanému v 1. rade , ktorý mal ( spolu s ostatnými žalovanými ) v konaní úspech , priznal náhradu trov konania v rozsahu 100 %. O výške tejto náhrady bude rozhodnuté podľa § 262 ods.2 CSP samostatným uznesením. Ostatným žalovaným náhradu trov konania súd s použitím § 257 CSP nepriznal, nakoľko tieto náhradu trov konania výslovne nežiadali.

## **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia tohto rozhodnutia a to na súde, proti ktorého rozhodnutiu smeruje v potrebnom počte vyhotovení.

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

V odvolaní sa 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).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania .

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.

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.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak povinný dobrovoľne neplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, môže oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zák.č.233/1995Z.z. resp. návrh na výkon rozhodnutia podľa § 370 a nasl. CMP.