

Súd: Okresný súd Liptovský Mikuláš
Spisová značka: 20C/22/2016
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5616203928
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 01. 2017
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ivana Michalíková
ECLI: ECLI:SK:OSLM:2017:5616203928.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Liptovský Mikuláš, sudkyňou JUDr. Ivanou Michalíkovou, v právnej veci žalobkyne E. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom F. S. XXX, právne zastúpenej advokátom Mgr. Martinom Alušicom, so sídlom Madačova 1/A, Ružomberok, proti žalovanému 1./ Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., sídlo Bajkalská 30, Bratislava, IČO: 31 335 004, žalovanému 2./ Platiť sa oplatí s.r.o., sídlo Košická 56, Bratislava, IČO: 45 684 618, žalovanému 3./ Z. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom M. XXX a žalovanej 4./ E. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom XXX XX M. XXX, žalovaní 3./ a 4./ právne zastúpení advokátkou JUDr. Zuzanou Medveckou, sídlo: Garbiarska 695, Liptovský Mikuláš, v spore neplatnosť dražby, takto

rozhodol:

I. Súd žalobu **z a m i e t a**.

II. Žalovaným 3./ a 4./ sa **p r i z n á v a** náhrada trov konania v plnom rozsahu.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobou, doručenou súdu dňa 30.05.2016, sa žalobkyňa domáhala určenia neplatnosti dražby konanej dňa 29.02.2016 v priestoroch salónik VIX restaurant, Sládkovičova 164/3 v Žiline, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti v katastrálnom území F. S., obec Liptovská Porúbka, okres Liptovský Mikuláš, a to rodinný dom, súp. č. XXX, postavený na pozemku KN-C parc. č. 20/1 o výmere 72 m², zastavané plochy a nádvoria a pozemky KN-C parc. č. 18/1, záhrady o výmere 245 m², KN-C parc. č. 19/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 40 m², KN-C parc. č. 19/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 58 m², KN-C parc. č. 19/3, zastavané plochy a nádvoria o výmere 200 m², KN-C parc. č. 20/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 72 m², KN-C parc. č. 20/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 25 m², zapísané na LV č. XXX, vedenom Okresným úradom Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor pre obec a katastrálne územie F. S., osvedčenej notárskou zápisnicou N218/16, Nz6915/2016, NCRIs7116/2016 spísanou notárskym kandidátom A.. E. N., poverenou JUDr. Katarínou Valovou PhD., notárkou so sídlom v Bratislave. Ako aj náhrady trov konania. Žalobkyňa žalobu skutkovo odôvodnila tým, že dňa 29.02.2016 sa konala dražba DD TSO369/2015 realizovaná žalovaným 2./ ako dražobníkom, predmetom ktorej bol rodinný dom, súp. č. XXX a príslušné pozemky, všetko nehnuteľností zapísané na LV č. XXX, vedenom Okresným úradom Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor, pre obec a katastrálne územie F. S.. Podľa žalobkyne všeobecná hodnota nehnuteľností vo výške 22.000 eur, určená v Znaleckom posudku č. 2/2016 zo dňa 07.01.2016 vypracovanom znalcom P. Z. S. EČ: XXXXXX, pre účely dražby bola evidentne podhodnotená oproti skutočnej hodnote, čím išlo zjavne o zámer žalovaného 2./ ako dražobníka s cieľom čo najskôr predmet záložného práva predat' a zabezpečiť tak uspokojenie záložného veriteľa, čím žalobkyňa ako pôvodná vlastníčka dražených nehnuteľností bola poškodená, a to postupom dražobníka v rozpore s požiadavkami odbornej starostlivosti. Znalecký posudok č. 2/2016 vypracovaný znalcom P. Z. S. určil cenu pozemkov vo výške 4,30 eur/m², kedy ide zjavne o vysoko podhodnotenú cenu, nakoľko pozemky uvedené v lokalite sa aj podľa voľne dostupných verejných zdrojov na internete predávajú za cenu v rozpätí od 15,20 eura za 1 m² do 33,88 eura za 1 m² (Y..Q..K.). Žalobkyňa si dala dňa 01.10.2015

vypracovať pre účely zriadenia záložného práva Znalecký posudok znalkyni P. C. K., č. 129/2015, v ktorom výška oceňovaných nehnuteľností nasvedčuje výrazným rozdielom v ocenení. Všeobecná hodnota totožných nehnuteľností bola touto znalkyňou určená vo výške 39.900 eur. Žalobkyňa požiadala dňa 24.05.2016 o ocenenie trhovej ceny totožných nehnuteľností realitnú kanceláriu Directreal LMCity, predmetné nehnuteľnosti boli ocenené ako celok na sumu 40.000 eur. Preto žalobkyňa zastáva názor, že za takýchto okolností nemohlo dôjsť k platnému vydraženiu jej obydli. Žalobkyňa poukázala na ustanovenie čl. 20 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky, podľa ktorého majetok nadobudnutý v rozpore s právnym poriadkom ochranu nepožíva. Žalobkyňa v žalobe poukázala aj na súdnu prax, ktorá ustálila, že dôvodom neplatnosti dražby je aj zanedbanie povinnosti dražobníka postupovať pri dražbe s odbornou starostlivosťou, čo zahŕňa aj dohľad nad stanovením ceny nehnuteľností. V tejto súvislosti odkázala na judikatúru súdov. Poukázala tiež na ustanovenie § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi a v tejto súvislosti na nález Ústavného súdu sp. zn. II. ÚS 237/2011 z 02.06.2011 a Uznesenie Ústavného súdu sp. zn. II. ÚS 261/2011 z 30.04.2013, ako aj na Uznesenie Ústavného súdu sp. zn. II. ÚS 23/2014. Žalobkyňa ďalej uviedla, že svojou povahou a podstatou ide o spotrebiteľský právny vzťah medzi podnikateľským a nepodnikateľským subjektom a pre kvalifikáciu a právny režim takto vzniknutého vzťahu sú smerodajné ustanovenia ochrany spotrebiteľa, ako aj ustanovenia zákona č. 129/2010 Z. z. o spotrebiteľských úveroch. Žalobkyňa v žalobe zdôraznila, že pri naplnení ústavného princípu primeranosti musí byť pri výkone záložného práva dražba nad akúkoľvek pochybnosť inštitútom uspokojenia pohľadávky, ktorý má povahu ultima ratio. Výkon práva má v právnom štáte principiálne limity, na ktorých musí spoločnosť za každých okolností bezvýhradne trvať, pričom týmito princípmi nie sú kúpiť rýchlo, lacno pri nerešpektovaní ústavných práv osôb. Preto ani záujmy veriteľa na uspokojenie pohľadávky nemôžu byť hlavným cieľom realizácie právnej úpravy dobrovoľných dražieb (rozsudok Krajského súdu Prešov, sp. zn. 6Co/108/2011 zo dňa 22.11.2011). Z uvedených dôvodov je preto podľa názoru žalobkyne v dražobnej praxi udržateľná jedine taká interpretácia aplikácie zákona o dobrovoľných dražbách a súvisiacich právnych prepisov, ktorá vychádza z dôsledného rešpektovania a ochrany ústavných práv a oprávnených záujmov osôb zúčastnených na dražobnom procese, a to pri zachovaní najmä ústavného princípu primeranosti podľa čl. 1 ods. 1 Ústavy SR.

2. Po podaní žaloby sa návrhom zo dňa 02.06.2016 žalobkyňa domáhala proti žalovaným vydania predbežného opatrenia, ktorým by súd uložil žalovanému 3./ zdržať sa akýchkoľvek stavebných a technických alebo iných úprav a akéhokoľvek nakladania s nehnuteľnosťami, ktoré sú predmetom sporu, a to najmä ich scudzit', predať, darovať, zameniť, prenajať, vložiť do majetku inej právnickej osoby, dať do dražby, alebo zaťažiť akýmkoľvek právom tretích osôb a aby súd uložil žalovanému 3./ znášať užívanie týchto nehnuteľností žalobkyňou a jej blízkymi osobami, ktoré nehnuteľnosti užívali ku dňu konania dobrovoľnej dražby, a to až do právoplatnosti rozhodnutia súdu vo veci samej. Ďalej sa domáhala, aby súd uložil žalovanému 3./ zdržať sa všetkých úkonov smerujúcich k vyprataniu nehnuteľností, ktoré sú predmetom sporu a zdržať sa všetkých úkonov smerujúcich k prerušeniu dodávky elektriny, vody, tepla a plynu do rodinného domu až do právoplatnosti rozhodnutia súdu vo veci samej. Žalobkyňa sa týmto návrhom tiež domáhala, aby bolo žalovanému 3./ nariadené zaslať distribútorovi elektriny, ktorým je Stredoslovenská energetika, a.s., so sídlom Pri Rajčianke 8591/4B, Žilina podanie, v ktorom vysloví súhlas s dodávkou elektriny do odberného miesta EIC kód: XXZSSXXXXXXXXXXV, na adrese F. S. XXX a strieť dodávky elektrickej energie do tohto odberného miesta až do právoplatnosti rozhodnutia súdu vo veci samej a tiež sa domáhala, aby súd zakázal žalovanému 3./ brániť žalobkyňu v riadom užívaní nehnuteľností, ktoré sú predmetom tohto sporu a tiež, aby súd nariadil distribútorovi elektriny zdržať sa úkonov smerujúcich k odpojeniu odberného miesta na adrese F. S. XXX na základe úkonov majiteľov rodinného domu a umožniť žalobkyňu dodávku elektriny na základe a v zmysle Zmluvy o združenej dodávke elektriny pre odberné miesto na adrese F. S. XXX až do právoplatnosti rozhodnutia súdu vo veci samej. Žalobkyňa odôvodnila návrh na nariadenie predbežného opatrenia tým, že v rodinnom dome súp. č. XXX v obci F. S. doposiaľ býva, je to jej jediné obydlie, je v sociálnej situácii, kedy si svoju bytovú otázku nedokáže riešiť inak. Ak by musela rodinný dom vypratať, nemala by kde bývať. Ak by žalovaný 3./ svojimi úkonmi odpojil vodu, plyn, elektrinu, došlo by k ohrozeniu jej života a zdravia a k zásahu do jednej zo základných zložiek tírady vlastníckych práv, a to práva vec užívať, čo je potrebné užívať. Žalobkyňa zároveň uviedla, že existuje reálna obava, že nenariadením predbežného opatrenia by došlo k závažným a neprimeraným zásahom do práva žalobkyne na ochranu obydli, ktoré právo v hierarchii hodnôt v živote človeka vedľa práva na život a zdravie, je nepochybné základným ľudským právom garantovaným nielen Ústavou Slovenskej republiky, ale aj medzinárodnou zmluvou, a to Dohovorom o

ochrane ľudských práv a slobôd. V tejto súvislosti žalobkyňa poukázala na Uznesenie Ústavného súdu Slovenskej republiky IV. ÚS 52/2014 zo dňa 30.01.2014. Vzhľadom na uvedené okolnosti má žalobkyňa za to, že tu existuje nevyhnutná potreba dočasnej úpravy pomerov účastníkov.

3. Uznesením zo dňa 16.06.2016, sp. zn. 20C/22/2016-83, súd uložil žalovaným 3./ a 4./ zákaz nakladať s nehnuteľnosťami zapísanými na liste vlastníctva č. XXX, vedenom Okresným úradom Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor, katastrálne územie F. S., obec Liptovská Porúbka, okres Liptovský Mikuláš, a to najmä scudziť, prenajať, alebo inak zaťažiť záložným právom alebo vecným bremenom, a to až do právoplatného skončenia konania a zároveň súd uložil žalovaným 3./ a 4./, že sú povinní znášať užívanie a zdržať sa rušenia užívania nehnuteľností, zapísaných na liste vlastníctva č. XXX, vedenom Okresným úradom Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor, katastrálne územie F. S., obec Liptovská Porúbka, okres Liptovský Mikuláš žalobkyňou, a to až do právoplatného skončenia konania a vo zvyšnej časti súd návrh žalobkyne zamietol. Toto uznesenie, čo do prvého a druhého výroku nadobudlo právoplatnosť a vykonateľnosť dňa 08.09.2016 a čo do výroku tri právoplatnosť a vykonateľnosť dňa 13.07.2016. Krajský súd v Žiline Uznesením zo dňa 09.08.2016 na základe odvolania žalovaných v 3./ a 4./ rade uznesenie okresného súdu potvrdil a zároveň vyslovil, že v odvolaní nenapadnutej časti, v ktorej vo zvyšnej časti návrh žalobkyne zamietol, ponechal nedotknutý.

4. Žalovaní 3./ a 4./ sa podaním doručeným súdu dňa 08.07.2016 vyjadrili k žalobe tým spôsobom, že so žalobou nesúhlasia a považujú ju za nedôvodnú a neopodstatnenú. Poukázali na to, že žalobkyňa doposiaľ nenamietala ani nevzniesla žiadne námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby a ani nepožiadala o vyhotovenie posudku iným znalcom tak, ako to predpokladá § 12 ods. 5 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, ktorý upravuje právo vlastníka predmetu dražby do 10 pracovných dní od doručenia znaleckého posudku vzniesť u dražobníka námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby a prípadne žiadať vyhotoviť znalecký posudok iným znalcom. Dražobník je potom povinný sa so vznesenými námietkami písomne vysporiadať najneskôr 5 pracovných dní pred konaním dražby zaslať vlastníkovi predmetu dražby písomnú odpoveď. Ak vlastníka predmetu dražby žiada vyhotoviť znalecký posudok nový, zabezpečí dražobník znalecký posudok bezodkladne do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti od iného znalca. Žalovaní 3./ a 4./ poukázali na to, že žalobkyňa túto zákonnú možnosť nevyužila, preto sa nemôže účinne domáhať neplatnosti dražby. Žalovaní 3./ a 4./ považujú hodnotu nehnuteľností vypracovanú na základe znaleckého posudku znalkyne P. C. K. za nadhodnotenú, rovnako za nadhodnotenú považujú aj hodnotu nehnuteľností podľa odborného vyjadrenia realitnej kancelárie Directreal LMCity zo dňa 24.05.2016. Podľa názoru žalovaných 3./ a 4./ súd nemôže poskytnúť žalobkyňi ochranu, keď nevyužila svoje oprávnenie namietat hodnotu predmetu ocenenia a žiadať vyhotoviť znalecký posudok iným znalcom, nevyvinula počas dražby absolútne žiadnu aktivitu vec riešiť a bola pasívna. Žalovaní 3./ a 4./ uviedli, že sa zúčastnili dobrovoľnej dražby za účelom získania nehnuteľnosti pre účely riešenia ich bytovej otázky, nehnuteľnosti vydražili v dobrej viere a stali sa ich bezpodielovými spoluvlastníkmi. Preto žalovaní 3./ a 4./ vzhľadom na ich argumentáciu žiadali, aby súd po vykonanom dokazovaní žalobu v celom rozsahu zamietol a priznal im trovy konania.

5. Žalovaná 1./ sa podaním zo dňa 28.09.2016 vyjadrila k žalobe. Uviedla, že ju považuje za nedôvodnú, nakoľko má za to, že znalecký posudok č. 2/2016 bol vykonaný v súlade s § 12 zákona o dobrovoľných dražbách, ako aj ostatnými právnymi predpismi, pričom cena stanovená znaleckým posudkom odzrkadľuje trhovú hodnotu nehnuteľností. Všetky úkony dražobníka súvisiace s organizáciou prípravy predmetnej dražby boli vykonané v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky a nedošlo k porušeniu ustanovení zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách tak, ako to uvádza žalobkyňa v podanom návrhu, preto žiadala, aby súd návrh v celom rozsahu zamietol.

6. Žalovaný 2./ sa podaním zo dňa 01.12.2016 vyjadril k žalobe a žiadal v celom rozsahu žalobu zamietnuť a priznať mu náhradu trov konania. Žalovaný 2./ má za to, že podmienky ustanovené zákonom o dobrovoľných dražbách boli dodržané a pre určenie predmetnej dražby za neplatnú neboli naplnené a predmetná dražba je platná, preto sa vo svojom vyjadrení zameril na skutočnosti tvrdené žalobkyňou, ktoré predstavujú tvrdenia, ktoré môžu súvisieť s porušením zákona o dobrovoľných dražbách. Žalovaný 2./ uviedol, že znalecký posudok vypracovaný znalcom P. Z. S. bol vypracovaný v súlade so zákonom o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a v súlade s Vyhláškou Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z., o tanovení všeobecnej hodnoty majetku a ako taký preto spĺňa podmienku ustanovenú v § 12 odsek 1 zákona o dobrovoľných dražbách pre spôsob ohodnotenia predmetu dražby. Navyše znalec vykonal fyzickú ohliadku predmetu dražby, a to dňa 04.01.2016 za účasti samotnej žalobkyne.

Žalovaný 2./ poukázal na § 2 písm. g) Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z., podľa ktorého sa za všeobecnú hodnotu majetku považuje výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšie k cene hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci a predávajúci budú konať v patričnej formálnosti a s opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Podľa názoru žalovaného 2./ preto všeobecná hodnota určená znaleckým posudkom neznamená, že sa určená hodnota veci za každých okolností aj zrealizuje ako kúpna cena alebo cena dosiahnutá na dražbe. Navyše nie je pri speňažovaní nehnuteľností prostredníctvom dobrovoľnej dražby cena dosiahnutá dražbou priamo závislá na všeobecnej hodnote predmetu dražby určenej znaleckým posudkom. Verejná dražba je miesto, kde sa stretnú ponuky všetkých záujemcov o predmet dražby a výsledkom dražby je určenie najvyššej ceny, za ktorú je predmet dražby v čase jej konania možné predať. Všeobecná hodnota určená znaleckým posudkom slúži iba ako orientačná hodnota pre stanovenie najnižšieho podania navrhovateľom dražby s tým, že zákon o dobrovoľných dražbách neurčuje žiadne hranice pre výšku hodnoty predmetu dražby. Preto v prípade, ak je dobrovoľná dražba pripravená dražobníkom v súlade so zákonom o dobrovoľných dražbách a informácie o dražbe sú zverejnené zákonom vyžadovaným spôsobom, určuje reálnu trhovú cenu predmetu dražby, bez ohľadu na hodnotu určenú znalcom, skutočne prejavovaný záujem o dopyt po predmete dražby v čase jej konania. Žalovaný 2./ má za to, že si ako dražobník splnil všetky povinnosti, ktoré mu ukladá zákon o dobrovoľných dražbách pri ohodnocovaní predmetu dražby, ako aj pri informovaní verejnosti o jej konaní. Žalovaný 2./ poukázal na to, že pre určenie neplatnosti dražby nie je podstatná výška ceny určená znaleckým posudkom, ale iba skutočnosť, či bol na ohodnotení predmetu dražby vypracovaný znalecký posudok príslušným znalcom a či nebol inak porušený zákon o dobrovoľných dražbách. Žalovaný 2./ v tejto súvislosti poukázal na judikatúru Najvyššieho súdu Českej republiky, ako aj na judikatúru slovenských súdov. Žalovaný 2./ poukázal na to, že žalobkyňa nevyužila svoje právo a nepožiadala dražobníka o zabezpečenie vypracovania kontrolného znaleckého posudku v lehote podľa § 12 ods. 5 zákona o dobrovoľných dražbách. Podľa názoru žalovaného 2./ sa preto právo žalobkyne namietat' výšku hodnoty predmetu dražby použiteľ pre dražbu, alebo žiadať nové ohodnotenie predmetu dražby prekludovalo, teda zaniklo.

7. Po predbežnom prejednaní sporu, na ktorom súd predbežne vyslovil, ktoré skutočnosti považuje medzi stranami za sporné, ktoré za nesporné a vyslovil svoje predbežné právne posúdenie veci, súd nariadil vo veci pojednávanie, nakoľko v priebehu predbežného prejednania sporu nevyriešili strany spor zmiernom. V rámci dokazovania sa súd oboznámil sa so žalobou, písomnými vyjadreniami žalovaných k žalobe, vyjadreniami žalobkyne k vyjadreniu žalovaných, výpisom z listu vlastníctva č. XXX, k. ú. F. S., notárskou zápisnicou zo dňa 29.02.2016 č. N 218/2016, Nz 6915/2016, NCRIs 7116/2016, osvedčujúcou priebeh dražby, oznámením o dobrovoľnej dražbe zo dňa 14.01.2016, znaleckým posudkom č. 2/2016 a znaleckým posudkom č. 7/2017, fotografiami vydražených nehnuteľností, potvrdením obce Liptovská Porúbka, vytačeným letákom regionálnych novín Liptovsko-Mikulášsko-Ružomersko z 22.01.2016, zoznamom účastníkov obhliadky vydražených nehnuteľností, ďalšími listinnými dôkazmi ako aj obsahom celého spisu. Z týchto listinných dôkazov súd zistil nasledovný skutkový stav:

8. Žalobkyňa je pôvodnou vlastníčkou vydražených nehnuteľností, žalovaný 1./ rade je obchodná spoločnosť s predmetom činnosti o.i. poskytovanie úverov, žalovaný 2./ je obchodná spoločnosť s predmetom činnosti o.i. organizovanie dobrovoľných dražieb, a žalovaní 3./ a 4./ sú vydražiteľmi predmetných nehnuteľností. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXX pre obec a kat. úz. F. S., vyplýva, že žalovaní 3./ a 4./ sú bezpodielovými spoluvlastníkmi vydražených nehnuteľností titulom Notárskej zápisnice N 218/16, Nz 6915/16, na základe vykonaného záznamu pod č. Z 910/2016. Priebeh dražby bol osvedčený Notárskou zápisnicou zo dňa 29.02.2016 č. N 218/2016, Nz 6915/2016, NCRIs 7116/2016, osvedčujúcou priebeh dražby, dobrovoľná dražba začala dňa 29.02.2016 o 11:00 hod., v Salóniku VIX Restaurant, Sládkovičova 164/3, Žilina. Navrhovateľom dobrovoľnej dražby bol žalovaný 1./ a dražobníkom žalovaný 2./ Pôvodnou výlučnou vlastníčkou vydražených nehnuteľností bola žalobkyňa. Vydražené nehnuteľnosti boli zaťažené záložným právom v prospech žalovanej 1./ Odhadnutá cena predmetu dobrovoľnej dražby bola 22.000 € a cena dosiahnutá vydražením bola 26.500 €. Vydražiteľmi sa stali žalovaní 3./ a 4./ Hodnota predmetu dražby bola zistená podľa znaleckého posudku č. 2/2016 zo dňa 07.01.2016, vypracovaného znalcom P. Z. S., zapísaným v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov pre odbor Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností, pre účely dražby, a to vo výške 22.000 €.

9. Právny zástupca žalobkyne v konaní uviedol, že za vypracovanie znaleckého posudku tak, aby zodpovedal objektívnej cene nehnuteľností a aby bol spravodlivý, zodpovedá dražiteľ. Nestačí povedať len to, že vyvolávacía cena je 22.000 €, prebehla dražba a tak sú prípadné chyby znaleckého posudku zhojené. Poukázal na to, že zákon o dobrovoľných dražbách je potrebné vykladať v prospech spotrebiteľa a na to, že nehnuteľnosti boli v oznámení o dražbe označené nesprávne, konkrétne súpisné číslo rodinného domu XX, namiesto správneho súpisného čísla XXX. Priemerný človek nevie zodpovedne vyhodnotiť, ktorý údaj je správny, či je to údaj o pozemku alebo údaj o súpisnom čísle, ktoré označuje rodinný dom. Ďalej uviedol, že žalovaní nepredložili žiadny dôkaz, ktorým by preukázali tvrdenie, že takýmto spôsobom bola dražba oznámená v periodickej tlači na území obce Liptovská Porúbka.

10. Žalovaný 1./ uviedol, určenie výšky ceny dražených nehnuteľností nemôže mať za následok neplatnosť dražby. Zákon o dobrovoľných dražbách neupravuje možnosť súdu v konaní o určení neplatnosti dražby preskúmať ocenenie nehnuteľností, resp. predmetu dražby. Preto cena bola určená objektívne na základe stretnutia dopytu a ponuky na relevantnom realitnom trhu. Žalobkyňa dlhodobo nesplácala úver riadne. Bolo jej umožnené aj splácať dlh, jednoducho nájsť nejaké iné riešenie, aby sa vyhla dražbe, k čomu však nedošlo a žalovaný 1./ bol nútený pristúpiť k návrhu na dražbu a k samotnej dražbe. Od oznámenia o začatí výkonu záložného práva do samotného návrhu na dražbu uplynuli zhruba štyri mesiace. Žalobkyňa neurobila nič, aby túto situáciu zvrátila. Preto nemožno v žiadnom prípade vzhliadať rozpor s dobrými mravmi, čo sa týka ako výkonu záložného práva.

11. Žalovaný 2./ uviedol, že dražba určila trhovú cenu nehnuteľností v danom mieste a v danom čase. Dražba bola zverejnená na stránke obce, na internete, v periodickej tlači, preto z ich strany ako dražobníka boli splnené všetky zákonné povinnosti. Pokiaľ ide o argumentáciu spotrebiteľským vzťahom, pokiaľ aj samotný úverový vzťah je vzťahom zo spotrebiteľskej zmluvy, tak spotrebiteľský vzťah sa neprejavuje pri aplikácii zákona o dobrovoľných dražbách. Ten nerozlišuje, či sú účastníci dražby spotrebiteľia alebo nie. Pri posudzovaní neplatnosti dražby je rozhodujúce len to, či došlo k porušeniu zákona o dobrovoľných dražbách alebo nie. Ak by znalec aj porušil zákon pri vypracovaní znaleckého posudku, išlo by už o porušenie iného zákona a nie zákona o dobrovoľných dražbách. Žalobkyňa mala možnosť požiadať podľa § 12 ods. 5 zákona o vypracovanie kontrolného znaleckého posudku, pokiaľ považovala cenu za nízku a znalecký posudok za rozporný so zákonom. Toto právo však žalobkyňa nevyužila, preto postup dražobníka bol plne v súlade so zákonom.

12. Právna zástupkyňa žalovaných 3./ a 4./ uviedla, že zákonodarca, práve preto, aby sa predchádzalo takým situáciám, že bude namietaná cena nehnuteľností, zakotvil do zákona ust. § 12 ods. 5, v ktorom je jasne stanovené, aké sú práva osoby, ktorej nehnuteľnosť sa má dražiť. Žalobkyňa bola poučená, vedela, akým spôsobom má postupovať, nenamietala absolútne nič, nežiadala ustanoviť iného znalca. Preto dražba prebehla zákonným spôsobom a nie je dôvod na to, aby bola vyslovená neplatnosť dražby. Pokiaľ má žalobkyňa pocit, že nehnuteľnosti boli podhodnotené a bola takýmto spôsobom poškodená, musí žalovať správny subjekt a uplatňovať si svoj nárok správnym spôsobom a tento svoj nárok musí aj preukázať, pokiaľ ide o náhradu škody, tak všetky zákonné predpoklady, ktoré zákon vyžaduje na preukázanie tohto nároku. Znalecký posudok č. 1/2017, predložený v konaní žalobkyňou, neurčuje cenu nehnuteľností ku dňu konania dražby, preto ho ani nemožno brať do úvahy. Po vykonanom dokazovaní súd právne uzatvára:

13. Podľa § 1 ods. 1 Zákona č. 527/2002 Z. z. dobrovoľných dražbách, 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.

14. Podľa § 2 písm. a) Zákona č. 527/2002 Z. z. dobrovoľných dražbách, dražbou verejné konanie, ktorého účelom je prechod vlastníckeho práva alebo iného práva k predmetu dražby, konané na základe návrhu navrhovateľa, pri ktorom sa licitátor obracia na vopred neurčený okruh osôb prítomných na vopred určenom mieste s výzvou na podávanie ponúk a pri ktorom na osobu, ktorá urobí najvyššiu ponuku, prejde príklepom licitátora vlastnícke alebo iné právo k predmetu dražby, alebo verejné konanie, ktoré bolo licitátorom ukončené z dôvodu, že nebolo urobené ani najnižšie podanie.

15. Podľa § 11 ods. 4 Zákona č. 527/2002 Z. z. dobrovoľných dražbách, ak je predmetom dražby byt, dom, iná nehnuteľnosť, podnik alebo jeho časť, dražobník je povinný najmenej 15 dní pred konaním dražby zverejniť oznámenie o dražbe alebo oznámenie o opakovanej dražbe na úradnej tabuli obce alebo na elektronickej úradnej tabuli v časti určenej pre obec, na ktorej území sa predmet dražby nachádza. V rovnakej lehote zverejní oznámenie o dražbe aj v periodickej tlači s pôsobnosťou minimálne pre obec, na ktorej území sa predmet dražby nachádza, základné údaje o čase, mieste, predmete a najnižšom podaní dražby alebo opakovanej dražby. Obec je povinná bezodkladne a bezodplatne takéto oznámenie zverejniť.

16. Podľa § 12 ods. 1 Zákona č. 527/2002 Z. z. dobrovoľných dražbách, dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej 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.

17. Podľa § 12 ods. 1 Zákona č. 527/2002 Z. z. dobrovoľných dražbách, ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, dražobník zašle vlastníčkovi predmetu dražby znalecký posudok, a to najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby.

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

19. Podľa § 12 ods. 6 Zákona č. 527/2002 Z.z. dobrovoľných dražbách, na účely ohodnotenia predmetu dražby sa použije znalecký posudok podľa odsekov 1, 3 alebo 5, ktorým bola určená vyššia všeobecná hodnota predmetu dražby.

20. Podľa § 16 ods. 6 Zákona č. 527/2002 Z. z. dobrovoľných dražbách, 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 a ak ide v poradí o prvú dražbu, najnižšie podanie nemôže byť nižšie ako 90 % hodnoty predmetu dražby, ktorým je byt alebo dom, v ktorom má dlžník hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu, určenej znaleckým posudkom a v ostatných prípadoch, ak ide v poradí o prvú dražbu nižšie ako 80 % hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom.

21. Podľa § 21 ods. 2 Zákona č. 527/2002 Z. z. dobrovoľných dražbách, 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).

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

23. Aktívnu legitímáciu o neplatnosť dražby má každá osoba, ktorá tvrdí že bola dotknutá na svojich právach porušením ustanovení Zákona o dobrovoľných dražbách. Právo dotknutej osoby domáhať sa svojej ochrany prostredníctvom žaloby o určenie neplatnosti dražby vyplýva priamo z cit. ustanovenia

§ 21 ods. 2 zákona. Naliehavý právny záujem preto nie je potrebné tvrdiť ani preukazovať, nakoľko tento vyplýva priamo zo zákona. Dôvodom pre podanie žaloby môže byť porušenie ktoréhokoľvek zákonného ustanovenia Zákona o dobrovoľných dražbách. Žaloba o neplatnosť dražby musí byť podaná v trojmesačnej prekluzívnej lehote odo dňa príklepu. Žalobkyňa sa domáhala určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby, ktorá sa uskutočnila dňa 29.02.2016, žalobou podanou dňa 27.05.2016 elektronicky bez zaručeného elektronického podpisu, doplnenou písomne dňa 30.05.2016, teda v zákonnej lehote. V konaní o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby podľa Zákona o dobrovoľných dražbách vzniká nerozlučné spoločenstvo strán sporu (R 23/2010). Zákonná úprava presne vymedzuje, že stranami sporu o neplatnosť dražby sú navrhovateľ dražby (v súdenom prípade žalovaný 1./), dražobník (žalovaný 2./), vydražiteľ (žalovaný 3./ a 4./), predchádzajúci vlastníik - žalobkyňa, ktorá je zároveň totožná s dotknutou osobou, ktorá namietala neplatnosť dražby. V súdenom spore sú stranami sporu všetky subjekty, ktoré nimi podľa procesného predpisu musia byť. Pokiaľ sa týka miesta, dátumu a času dražby, podľa názoru súdu ich žalovaný 2./ ako dražobník určil tak, aby sa dražby zúčastnil čo najväčší počet záujemcov, zvolil inzerciu v regionálnych novinách Liptovsko-Mikulášsko-Ružomersko a zabezpečil zverejnenie oznámenia o dobrovoľnej dražbe na úradnej tabuli obce Liptovská Porúbka v období od 22.01.2016 do 01.03.2016. Oznámenie o dražbe obsahuje základné údaje o prebiehajúcej dražbe a o konkrétnych okolnostiach a podmienkach dražby prostredníctvom ktorého dražobník vyhlasuje konanie o dražbe, zabezpečuje mu príslušnú publicitu. Oznámenie o dražbe spĺňalo všetky obligatórne náležitosti stanovené zákonom o dobrovoľných dražbách. Pokiaľ aj žalobkyňa poukázala na to, že v Oznámení o dobrovoľnej dražbe zo dňa 14.01.2016 bolo nesprávne uvedené súpisné číslo XX, namiesto správneho súpisného čísla XXX, tento nesprávne uvedený údaj sa vyskytol iba na jednom mieste na prvej strane oznámenia, kde pod týmto údajom na rovnakej strane aj v celom ďalšom texte oznámenia už bolo uvedené správne súpisné číslo XXX. Preto má súd za to, že uvádzanou rozdielnosťou v označení rodinného domu, nedošlo k zásahu do práv žalobkyne ako vlastníčky dražených nehnuteľností. Išlo len o zrejmu písársku chybu. Potenciálni záujemcovia sa mali možnosť zúčastniť dvoch kôl ohliadky dražených nehnuteľností a tak zistiť, ktoré nehnuteľnosti sa budú dražiť. Aj samotní žalovaní 3./ a 4./ ako vydraželia predmetných nehnuteľností sa zúčastnili ohliadky dražených nehnuteľností pred samotnou dražbou, predmet dražby poznali, vedeli, o akú nehnuteľnosť ide, aj v akej lokalite sa nachádza. Možnosť zúčastniť sa ohliadky nehnuteľností mal každý iný potenciálny záujemca, preto objektívne nemohlo dôjsť k tomu, aby boli potenciálni záujemcovia uvedení do omylu v tom, ktoré nehnuteľnosti sú predmetom dražby. Správne súpisné číslo XXX bolo uvedené aj v inzercii v regionálnych novinách, odkiaľ sa aj samotní žalovaní 3./ a 4./ dozvedeli o dražbe.

24. Žalobkyňa namietala najmä ohodnotenie predmetu dražby, ktoré malo byť podľa jej názoru podhodnotené a cena určená znaleckým posudkom č. 2/2016 bola neadekvátna skutočnej hodnote dražených nehnuteľností. Dôvodom podania žaloby je porušenie zákona, ktoré žalobkyňa vidí v podhodnotení ceny predmetu dražby, teda v nesprávnych záveroch znaleckého posudku č. 2/2016 a v akceptovaní takýchto záverov dražobníkom. Žalobkyňa v konaní poukázala na vyjadrenia realitných kancelárií, ktoré ohodnotili dražené nehnuteľnosti na sumu 40.000 €, ako aj na znalecký posudok č. 129/2015, ktorým znalkyňa ocenila nehnuteľnosti na hodnotu 39.900 €. V priebehu konania žalobkyňa predložila aj znalecký posudok č. 1/2017, ktorý ocenil dražené nehnuteľnosti na hodnotu 32.200 €. Dražobník zaistil ohodnotenie predmetu dražby znaleckým posudkom č. 2/2016, ktorý v čase konania dražby nebol starší ako šesť mesiacov. Znalec P. Z. S. podal dňa 07.01.2016 znalecký posudok č. 2/2016, v ktorom stanovil všeobecnú hodnotu dotknutých nehnuteľností v celkovej výške 22.000 €. Nehnuteľnosti sa podarilo vydražiť za cenu 26.500 €, čím bolo rešpektované ustanovenie zákona zakazujúce vydraženie veci pod cenu, ak je dražená nehnuteľnosť zároveň trvalým pobytom dlžníka a teda nemôže byť predaná za menej, ako sú tri štvrtiny z ceny stanovenej súdnym znalcom. V prípade, ak je pre určenie všeobecnej ceny predmetu dražby vypracovaný znalecký posudok znalcom zapísaným v zozname znalcov Ministerstva spravodlivosti SR, splnil si dražobník všetky svoje povinnosti v súvislosti s ohodnotením predmetu dražby a nie je za bežných okolností úlohou ani právom dražobníka preverovať údaje alebo závery znaleckého posudku. Dražobník totiž nie je osobou odborne spôsobilou a zákonom aprobovanou na to, aby sám vykonal odhad cenných nehnuteľností alebo aby prehodnocoval správnosť odhadu znalca. Zodpovednosť za obsah znaleckého posudku už znáša samotný znalec, ktorého povinnosťou bolo podať posudok riadne a v určenej lehote, účelne, hospodárne a nestranne. Samotná dražba veci obzvlášť v prípadoch výkonu záložného práva, je často tým najlepším indikátorom skutočnej trhovej ceny. Podľa § 2 písm. g) Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa pod pojmom všeobecná hodnota majetku rozumie: výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu

ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Všeobecná hodnota určená znaleckým posudkom však neznamená, že sa určená hodnota veci za každých okolností aj zrealizuje ako kúpna cena alebo cena dosiahnutá na dražbe. Pokiaľ žalobkyňa mala voči znaleckému posudku výhrady, mala podľa § 12 ods. 5 zákona o dobrovoľných dražbách právo do desiatich pracovných dní od doručenia znaleckého posudku vzniesť u dražobníka námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby a prípadne aj žiadať vyhotoviť znalecký posudok iným znalcom. Žalobkyňa však toto právo nevyužila a u dražobníka námietky proti znaleckému posudku nevzniesla. Vychádzajúc z vyššie uvedeného, pokiaľ žalobkyňa vyvodzovala neplatnosť dražby z toho, že by dražobník porušil svoje povinnosti postupovať s odbornou starostlivosťou, žaloba nie je dôvodná, pretože ohodnotenie predmetu dražby bolo vykonané zákonným spôsobom. Dražba má byť efektívnym prostriedkom na vymoženie pohľadávky veriteľa, na druhej strane má zabezpečiť aj primeranú ochranu dlžníka ktorý, ak uhradí dlh, tak sa vyhne strate vlastníctva k predmetu dražby. Inštitút dobrovoľnej dražby ako súčasť reformy záložného práva má prioritne zabezpečiť záložnému veriteľovi výkon záložného práva, a teda uspokojenie jeho pohľadávky. Pokiaľ sa týka námietok žalobkyne, že zákon o dobrovoľných dražbách jej potrebné vykladať v prospech spotrebiteľa, ochrana pôvodného vlastníka nehnuteľností (spotrebiteľa) bola v zákone o dobrovoľných dražbách umocnená s účinnosťou od 01.06.2014 práve tým spôsobom, že pôvodný vlastník má možnosť namietať podľa § 12 ods. 5 zákona o dobrovoľných dražbách znalecký posudok. Základným cieľom tejto právnej úpravy podľa dôvodovej správy k uvedenej novele zákona s účinnosťou od 01.06.2014, je zabrániť zneužívaniu dobrovoľných dražieb vydražením vecí, v praxi veľmi často, tzv. výrazne pod cenu, a tým zároveň stransparentniť proces dobrovoľných dražieb vrátane právnych vzťahov medzi účastníkmi dražby. Zmeny v dôsledku tejto novely smerujú k zvýšeniu právnej ochrany vlastníka veci, ktorá má byť predmetom dražby a v neposlednom rade s poukazom na zásadu právnej istoty tiež k zvýšeniu právnej ochrany vydražiteľa. Dopad zmien sa zároveň podľa zákonodarcu prejaví v minimalizovaní neplatných dražieb a v predchádzaní súdnym sporom o vrátenie veci a vydanie bezdôvodného obohatenia. Nakoľko nebolo zistené porušenie ustanovení Zákona o dobrovoľných dražbách ani na základe skutkových tvrdení žalobkyne, ani na základe iných okolností, ktoré by zistil súd a ktoré by súčasne mali za následok zásah do práv žalobkyne, súd žalobu ako nedôvodnú zamietol.

25. O trovách konania súd prvej inštancie rozhodol podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku, podľa ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa jej pomeru úspechu vo veci. Keďže súd žalobu zamietol, žalovaní boli v konaní plne úspešní. Súd preto priznal žalovaným 3./ a 4. /náhradu trov konania v plnom rozsahu. Žalovaný 1./ a 2./ si nárok na náhradu trov konania neuplatnili, preto súd náhradu trov konania priznal iba žalovaným 3./ a 4./.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať v lehote 15 dní od jeho doručenia odvolanie na Okresnom súde Liptovský Mikuláš. Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. O odvolaní rozhodne Krajský súd v Žiline.

Podľa § 363 CSP, 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 CSP rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 365 ods. 1 Civilného sporového poriadku, 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 nevykonával 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.

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 v znení neskorších predpisov.