

Súd: Krajský súd Trenčín  
Spisová značka: 27Co/58/2017  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3715211525  
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 08. 2017  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Alena Záhumenská  
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2017:3715211525.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Aleny Záhumenskej a sudkýň JUDr. Ľubice Bajzovej a Mgr. Martiny Trnavskej v spore žalobcu J., zastúpeného Q., proti žalovaným: 1/ A. zastúpenom P., 2/ F. zastúpenom P., 3/ W. a 4/ M., zastúpeným P., o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Považská Bystrica zo dňa 01. augusta 2016, č.k. 6C/400/2015-194, takto

### rozhodol:

Rozsudok súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e .**

Žalovaní 1/ - 4/ **m a j ú** nárok na náhradu trov odvolacieho konania proti žalobcovi.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie zamietol žalobu, ktorou sa žalobca proti žalovaným 1/ - 4/ domáhal určenia, 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 - W. súpisné číslo XXXX, na parcele registra C č. XXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 783 m<sup>2</sup>, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 288/2559, evidovaných na Okresnom úrade W., 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 m<sup>2</sup>, XXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 108 m<sup>2</sup>, XXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 147 m<sup>2</sup>, evidovaných na Okresnom úrade W., katastrálny odbor na LV č. XXXX, ktorého vlastníkom bola spoločnosť M., vykonaná F. ako dražobníkom dňa 04.09.2015 o 13:45 hod., v X., miestnosť: M., na návrh obchodnej spoločnosti A. zastúpenej V. - komplementárom, je neplatná. Žalobu odôvodnil tým, že je jediným spoločníkom a konateľom spoločnosti M. ktorá je v konkurze, pričom správca konkurznej podstaty pristúpil k speňažovaniu majetku úpadcu tým, že poveril predajom majetku dražobníka, teda žalovaného 2/, ktorý ako oprávnená osoba organizuje a vykonáva dražby v zmysle zák. č. 527/2002 Z.z. Na základe existujúceho zmluvného vzťahu medzi žalovaným 1/ ako navrhovateľom dražby a žalovaným 2/ ako dražobníkom sa uskutočnila dobrovoľná dražba, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti patriace do vlastníctva úpadcu. Súd prvej inštancie po právnej stránke svoje rozhodnutie odôvodnil ust. § 3 ods. 1, § 12 ods. 1, § 17 ods. 1 písm. a/ až l/, § 17 ods. 2, 3, 5 písm. a/ až i/, § 21 ods. 2, 4, § 24 ods. 1, 2 zák. č. 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov, § 92 ods. 1 písm. d/, ods. 6 zák. č. 7/2005 Z.z. o konkurze a reštrukturalizácii. Súd prvej inštancie konštatoval, že žaloba žalobcu nie je dôvodná. Uviedol, že na pokyn žalovaného 1/ splnil žalovaný 2/ 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. Najnižšie podanie určil asi o 20.000 Eur 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 Eur. Je zrejmé, že všeobecná hodnota nehnuteľností vydražených dražbou zo dňa 04.09.2015 je tá, za ktorú boli nehnuteľnosti vydražené. Ďalej uviedol, že v prípade ak znalec J. 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. a napriek odbornému vyjadreniu J. boli nehnuteľnosti vydražené za sumu nižšiu ako je suma uvedená v znaleckom posudku a odbornom vyjadrení. Súd prvej inštancie sa zaoberal otázkou aktívnej legitímácie žalobcu na vedení sporu a konštatoval, že pokiaľ žalobca je na základe zmenky ručiteľom spoločnosti M. čo znamená, že v prípade že táto spoločnosť si nesplní svoje záväzky, musí záväzky za ňu splniť žalobca, má žalobca aktívnu legitimáciu 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 M. Vzhľadom na skutočnosť, že žalovaní 1/ až 4/ boli v konaní úspešní, žalobcovi uložil povinnosť zaplatiť žalovaným 2/, 3/, 4/ náhradu trov konania a právneho zastúpenia vo výške 100%. Žalovanému 1/ náhradu trov konania nepriznal, nakoľko tento náhradu trov konania nežiadal.

2. Proti rozsudku podal včas odvolanie žalobca, ktorý navrhol, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec mu vrátil na nové konanie a rozhodnutie, resp. aby napadnutý rozsudok zmenil a žalobe vyhovel. V podanom odvolaní dôvodil, že počas celého priebehu speňažovania jeho majetku sa snažil poukázať na skutočnosť, že predávané nehnuteľnosti sú značne podhodnotené, na ktorú skutočnosť poukazoval aj v konaní ako na jeden zo základných argumentov pre určenie, že dražba, ktorej platnosť žalobou napadol, bola neplatná. Súdu prvej inštancie vytýkal, že sa s touto argumentáciou vysporiadal tak, že jediným nárokom, ktorý podľa súdu prichádzal pre žalobcu do úvahy, by bola náhrada škody proti znalcovi, ktorý vyhotovil nesprávny znalecký posudok. Mal za to, že súd prvej inštancie žiadnym spôsobom neprihliadal na žalobný dôvod žalobcu, ktorým bolo konanie žalovaného 2/ in fraudem legis. Ak aj žalovaný 2/ dodržal pri vykonaní dražby všetky podmienky tak ako ich stanovuje zákon, žalobca zastával názor, že nie je v súlade so zákonom také správanie dražobníka, kedy sa predmet dražby ohodnotí zjavne nižšou sumou, akú v skutočnosti predmet dražby má. Vyslovil názor, že v prípade, ak mal súd pochybnosti o stanovení hodnoty jednotlivých predávaných nehnuteľností, bolo potrebné v konaní vypočítať aj znalcov, ktorých znalecký posudok, resp. odborné stanovisko boli predložené do spisu a následne by bolo zrejmé, že samotný dražobník dodržal zákonom stanovený procesný postup týkajúci sa speňažovania majetku v rámci dobrovoľných dražieb len formálne, a to práve konaním in fraudem legis. Mal preto za to, že súd prvej inštancie nepostupoval v rámci konania správne a jeho rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

3. K podanému odvolaniu sa písomne vyjadril žalovaný 1/, ktorý navrhol, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v celom rozsahu potvrdil. Poukazoval na ust. § 12 ods. 1 ZoDD, z ktorého vyplýva, že každý predmet dražby musí byť ohodnotený, aby bolo možné zistiť cenu predmetu dražby. Pokiaľ sa jedná o nehnuteľnosť, táto musí byť ohodnotená znaleckým posudkom. Všeobecná hodnota nehnuteľností bola určená znaleckým posudkom č. XXX/XXXX vypracovaným znalcom J. zo dňa 07.09.2014, a to vo výške 159.686,15 Eur. Uviedol, že pokiaľ ide o hodnotu nehnuteľností bez ohľadu na vecnú správnosť znaleckého posudku, resp. objektívnosť ním stanovenej hodnoty nehnuteľností ani prípadný chybný postup znalca pri jeho vypracovaní a ani iné prípadné vady znaleckého posudku nie sú dôvodom určenia neplatnosti dražby. Zdôraznil, že ohodnotenie predmetu dražby je v rámci dražobného konania zverené do rúk znalca ako subjektu odborne spôsobilého na výkon tejto činnosti (podmienky vykonávania ktorej sa spravujú príslušnými právnymi predpismi). Práve ohodnotenie predmetu dražby subjektom na to určeným a odborne spôsobilým slúži na zaistenie adekvátneho a reálneho ohodnotenia predmetu dražby. Práve znalec je subjektom zodpovedným za následky porušenia príslušných zákonov pri vykonávaní tejto činnosti. Žalovaný 1/ mal za to, že v prípade, ak je pre určenie všeobecnej ceny predmetu dražby vypracovaný znalecký posudok znalcom zapísaným v zozname znalcov Ministerstva spravodlivosti SR, splnil si dražobník všetky svoje povinnosti v súvislosti s ohodnotením predmetu dražby. Nie je povinnosťou a ani právom dražobníka a ani navrhovateľa dražby preverovať údaje alebo závery znaleckého posudku. Na podporu svojho tvrdenia poukázal na rozsudok Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 21Cdo/1263/2008 zo dňa 28.01.2009, rozsudok Okresného súdu Trenčín sp. zn. 16C/1/2014 zo dňa 03.03.2014, rozsudok Krajského súdu v Trenčíne sp. zn. 8Co/59/2013 zo dňa 28.10.2013 a uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Cdo/233/2010 zo dňa 03.10.2013. Poukazoval na skutočnosť, že podľa notárskej zápisnice osvedčujúcej priebeh dražby, do začatia dražby zložili

dražobnú zábezpeku traja záujemcovia, ktorí sa aj následne osobne zúčastnili dražby. Najnižšie podanie bolo určené vo výške 178.470 Eur, v zmysle príslušných ustanovení zák. č. 7/2005 Z.z. Do pozornosti súdu dáva tiež skutočnosť, že ani po trojitej opakovanej výzve licitátora neboli ani jeden z dražiteľov ochotní urobiť najnižšie podanie vo výške 178.470 Eur. Z tohto dôvodu bol licitátor nútený opakovane znižovať vyvolávaciu cenu a až na sume 148.500 Eur urobil podanie žalovaný 3/ a žalovaný 4/, ktorým bol udelený príklep, keďže ďalší dražitelia neprejavili ochotu urobiť vyššie podanie. Cena dosiahnutá vydražením sa tak vytvorila prostredníctvom plurality záujemcov. 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 urobené vyššie podanie, je podľa jeho názoru dostatočným indikátorom trhu, že v danom mieste a čase nebola ochota záujemcov ponúknuť za dražené nehnuteľnosti vyššiu sumu. Na základe uvedeného zdôraznil, že v konaní o určenie neplatnosti dražby by výsluch žalobcom navrhovaného svedka J. nemal ako dôkaz žiadnu výpovednú hodnotu, nakoľko si žalovaný 2/ splnil všetky zákonom stanovené povinnosti, a to tým, že si objednal vypracovanie znaleckého posudku u znalca J., ktorý je riadne zapísaný v zozname znalcov Ministerstva spravodlivosti SR, pričom žalovanému 2/ zo žiadneho ustanovenia ZoDD nevyplýva povinnosť preskúmať znalecký posudok vypracovaný takýmto znalcom.

4. K podanému odvolaniu sa písomne vyjadrili žalovaní 3/ a 4/, ktorí navrhli, aby odvolací súd napadnutý rozsudok ako vecne správny potvrdil. Uviedli, že žalobca v konaní nenavrhol vykonanie dokazovania výsluchom znalcov, ktorý znalecký posudok, resp. odborné stanovisko boli predložené do spisu. V tejto súvislosti poukázal na ust. § 185 CSP, podľa ktorého súd nevykonáva dokazovanie bez návrhu (s výnimkou, ak zákon neustanovuje inak). Ostalo teda v rámci konania pred súdom prvej inštancie ničím nepreukázané, že by predmet dražby mal byť zjavne podhodnotený ako sa to žalobca snaží prezentovať. Bolo vecou procesného úkonu žalobcu, vykonanie akých dôkazov na preukázanie svojich tvrdení navrhne. Samotná skutočnosť, že žalobca sa nestotožňuje so závermi znaleckého posudku vypracovaného osobou riadne zapísanou v zozname znalcov, vedenom Ministerstvom spravodlivosti SR, na účely konania dobrovoľnej dražby, nie je porušením zákona o dobrovoľných dražbách, čo odôvodňuje neúspech žalobcu v spore. Uviedol, že v rámci zámeru opakovane úspešne speňažiť predmet dražby boli vykonané všetky nevyhnutné úkony smerujúce k tomu, aby výnos z predaja nehnuteľností na dražbe bol maximálny. Skutočnosť, že žalovaní 3/ a 4/ nadobudli nehnuteľnosti na dražbe za vydraženú cenu bola kombináciou viacerých okolností a konečná cena bola prirodzene vygenerovaná trhom. Žalovaní 3/ a 4/ poukazovali na skutočnosť, že vydražili nehnuteľnosti za účelom výkonu svojej podnikateľskej činnosti. Ako podnikatelia nehnuteľnosti dlhodobo pred dražbou užívali na základe nájomnej zmluvy, uzavretej ešte s úpadcom, ktorá pokračovala aj po vyhlásení konkurzu na majetok úpadcu. Nehnuteľnosti poznajú a mali záujem tieto nadobudnúť do svojho vlastníctva za reálnu trhovú hodnotu. Za účelom úhrady ceny dosiahnutej dražbou čerpali žalovaní 3/, 4/ úver z peňažného ústavu zabezpečený záložným právom k ich inému nehnuteľnému majetku. Zo strany žalovaných 3/, 4/ nešlo o nijaké špekulatívne nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, o tieto mali dlhodobý záujem a tieto riadne nadobudli v dobrovoľnej dražbe. Pred účasťou na dražbe si v rámci svojich možností a dostupných informácií preverili splnenie všetkých zákonných podmienok pre realizáciu dražby zo strany žalovaného 2/ a nehnuteľnosti nadobudli v dobrej viere, že ich vlastnícke právo je nespochybniteľné.

5. K podanému odvolaniu sa písomne vyjadril žalovaný 2/, ktorý žiadal rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdiť. Vo vzťahu k znaleckému posudku a ohodnoteniu draženej nehnuteľnosti poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 21Cdo/1263/2008 zo dňa 28.01.2009, Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Cdo/233/2010 zo dňa 03.10.2013, Krajského súdu v Prešove sp. zn. 8Co/59/2013 zo dňa 28.10.2013, Okresného súdu Trenčín zo dňa 03.03.2014 sp. zn. 16C/1/2014, Okresného súdu Piešťany sp. zn. 5C/251/2013 zo dňa 16.06.2014. Uviedol, že z platného a účinného znenia § 12 ZoDD, ako aj z ustálenej judikatúry všeobecných súdov je zrejmé, že zaistením vykonania ohodnotenia nehnuteľností J. znalcom v odbore stavebníctvom, v odvetví pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností, si žalovaný 2/ ako dražobník riadne splnil svoju zákonnú povinnosť. Navyše výsledky znaleckého skúmania, ktoré žalobca namieta, nie sú relevantné z hľadiska posudzovania sporu o neplatnosť dražby, keďže určenie výšky všeobecnej hodnoty predmetu dražby nemôže mať za následok neplatnosť dražby. Zdôraznil ten kľúčový fakt, že najlepším indikátorom skutočnej trhovej ceny je práve samotná dražba. Až samotný výsledok dražby môže odpovedať na otázku, akú má nehnuteľnosť hodnotu, za ktorú môže byť predaná. Zo samotného výťažku dosiahnutého dražbou, ako aj priebehu prvého a druhého kola dražby je zrejmé, že predstavy žalobcu o všeobecnej hodnote

nehnutelností nekorešpondujú s realitou. Očakávania žalobcu nemožno zamieňať s reálnym dopytom. Cena dosiahnutá vydražením predstavuje trhovú (reálnu) cenu draženej nehnuteľnosti a je výsledkom dopytu a ponuky vzťahujúcich sa na draženie nehnuteľnosť v danom čase, mieste a za daných okolností.

6. Žalobca s právnym názorom žalovaného 2/, uvedeným v jeho vyjadrení k odvolaniu, nesúhlasil a v jednotlivých podrobnostiach poukazoval na skutočnosti a dôvody uvedené v odvolaní žalobcu, a to najmä v časti týkajúcej sa stanovenia hodnoty dražených nehnuteľností s poukazom na stanovenie hodnoty odborným vyjadrením J.. Q., resp. jej znaleckým posudkom, ktorý bol v konaní predložený.

7. Žalovaný 1/ v písomnom vyjadrení k vyjadreniu žalovaného 2/ uviedol, že sa stotožňuje s argumentami uvedenými vo vyjadrení žalovaného 2/ k odvolaniu žalobcu.

8. Žalovaný 2/ k vyjadreniu žalobcu podanému k vyjadreniu žalovaného 2/ k odvolaniu žalobcu proti rozsudku naďalej trval na svojom vyjadrení zo dňa 22.11.2016 s tým, že má za to, že napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie je vecne správny.

9. Krajský súd ako súd odvolací vec preskúmal podľa § 380 ods. 1 CSP bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 ods. 1 CSP a dospel k záveru, že napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie je potrebné ako vecne správny potvrdiť podľa § 387 ods. 1 CSP, pričom v náväznosti na § 387 ods. 2 CSP odvolací súd v celom rozsahu poukazuje na vecne správne odôvodnenie súdu prvej inštancie, s ktorým sa v celom rozsahu stotožňuje.

10. Súd prvej inštancie v prejednávanej veci vykonal dostatočné dokazovanie, vec po právnej stránke správne posúdil a v konečnom dôsledku aj správne vo veci rozhodol.

11. Odvolací súd sa v plnom rozsahu stotožňuje s konštatovaním súdu prvej inštancie vo vzťahu k námietke ohľadom hodnoty dražených nehnuteľností zo strany žalobcu, ktorá sa v prejednávanej veci ukázala ako nedôvodná. V tomto kontexte odvolací súd poukazuje na tú skutočnosť, že námietka ohľadom znaleckého posudku, ktorý mal podľa názoru žalobcu podhodnotiť cenu draženej nehnuteľnosti, nie je významná. V tejto súvislosti odvolací súd dodáva, že ani znalecký posudok zabezpečený dražobníkom nie je priamym určením ceny predmetu dražby, pretože táto cena sa tvorí ako priesečník dopytu a ponuky priamo na dražbe. V prejednávanej veci ako vyplýva z obsahu spisu súdu prvej inštancie sa dražby zúčastnili traja účastníci dražby, ktorí urobili aj podania, pričom dražobníkovi s najvyšším podaním bol udelený príklep. Je teda zrejme, že samotná cena sa tvorila priamo na dražbe a vyjadrovala aktuálnu ponuku a dopyt predmetnej nehnuteľnosti, pričom nikto z prítomných záujemcov nemal záujem získať nehnuteľnosť za vyššiu cenu. Preto aj s prihliadnutím na túto skutočnosť bol správny postup súdu prvej inštancie, ktorý žalobu ako nedôvodnú zamietol.

12. O náhrade trov odvolacieho konania bolo rozhodnuté podľa § 396 ods. 1 v spojení s § 255 ods. 1 CSP tak, že v odvolacom konaní úspešným žalovaným 1/ až 4/ bola priznaná plná náhrada trov voči žalobcovi, ktorý v odvolacom konaní úspech nemal. V nadväznosti na ust. § 262 ods. 1 CSP o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí, pričom v náväznosti na § 262 ods. 2 CSP o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

13. Rozhodnutie bolo senátom Krajského súdu v Trenčíne prijaté jednohlasne.

#### **Poučenie:**

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP), v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).