

Súd: Okresný súd Liptovský Mikuláš
Spisová značka: 20C/8/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5617202654
Dátum vydania rozhodnutia: 04. 10. 2017
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr., LL.M. Ivana Stehlíková
ECLI: ECLI:SK:OSLM:2017:5617202654.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Liptovský Mikuláš, sudkyňou JUDr. Ivanou Michalíkovou, v právnej veci žalobcu 1./ R. W., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom F. Č.. XXX, R., žalobkyne 2./ O. W., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom F. Č.. XXX, R. a žalobcu 3./ Vojtech Zubaj, VOJSTAV - STAVEBNÁ OBCHODNÁ ČINNOSŤ „v konkurze“, IČO: 10 856 358, miesto podnikania Múrna 890, Važec, proti žalovanej 1./ JUDr. Eva Plichtová, IČO: 141 68 235, so sídlom Radlinského 1718, Dolný Kubín, žalovanému 2./ LICITOR group, a.s., IČO: 36 421 561, so sídlom Tajovského č. 5, Žilina a žalovanému 3./ HERALD SUN, a.s., IČO: 46 372 202, so sídlom Dolný Smokovec 29, Vysoké Tatry, právne zastúpeného advokátom JUDr. Jozefom Furčákom, so sídlom Nám. sv. Egídia 44, Poprad, o určenie neplatnosti opakovanej dobrovoľnej dražby, takto

rozhodol:

I. Žaloba sa zamieťa.

II. Žalovaným sa priznáva náhrada trov konania v plnom rozsahu, pričom o výške tejto náhrady rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozsudku samostatným uznesením.

odôvodnenie:

1. Žalobou, doručenou súdu dňa 20.03.2017, sa žalobcovia domáhali určenia neplatnosti opakovanej dobrovoľnej dražby konanej dňa 21.12.2016 o 13:00 hod., v zmysle oznámenia dražobníka D 5090713 uverejneného v centrálnom registri dražieb dňa 22.11.2016, pod sp. zn. registra NCRdr č. 7478/2016, ktorej predmetom boli nehnuteľnosti, nachádzajúce sa v katastrálnom území R., obec Važec, zapísané na liste vlastníctva č. XXXX, a to stavba - rodinný dom, súp. č. XXX, postavený na pozemku Parcely reg. C-KN evidované na katastrálnej mape parcelné č. 2011/2 a pozemky Parcely reg. C-KN evidované na katastrálnej mape parcelné č. 2011/1 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 489 m² a parcelné č. 2011/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 140 m², ktorých vlastníkom je žalovaný 3./ v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 1/1 k celku, ktorej priebeh bol osvedčený Notárskou zápisnicou N 983/2016, NZ 59684/2016, NCRIs 60787/2016, spísanou dňa 21.12.2016 na mieste samom v sídle žalovaného 2./, notárkou JUDr. Ľudmilou Chodelkovou, so sídlom ul. 1. Mája 5, 010 01 Žilina. Žalobu žalobcovia odôvodnili tým, že podľa ich názoru došlo v napadnutej dražbe k porušeniu celého radu ustanovení zákona č. 527/2002 z. z. o dobrovoľných dražbách, najmä ust. § 21 ods. 2 až 6, § 29 ods. 2, § 24 ods. 2 až 7, § 20 ods. 7, § 10 ods. 1 a § 11 ods. 1. V napadnutej dražbe došlo k porušeniu ustanovení o doručovaní (§ 10 zákona č. 527/2002 Z. z.). Žalobcom 1./ a 2./ neboli doručené písomnosti ako znalecký posudok a Oznámenie o dražbe D 5090713. V prípade uplatnenia fikcie doručenia žalobcovia uviedli, že v čase pokusu o doručenie sa v mieste doručenia nenachádzali. Žalobcovia 1./ a 2./ nevideli žiadnu publikáciu o dražbe v tlači s miestnou pôsobnosťou, ani označenie draženej nehnuteľnosti v súlade s vyhláškou o dražbe, ani nevideli, že by došlo na obecnej tabuli k zverejneniu oznámenia o konaní dražby v zákonom predpísaných lehotách. Na preukázanie týchto okolností navrhli žalobcovia vypočuť starostu obce Važec. Žalobcovia ďalej uviedli, že dražba má byť neplatná preto, že sa konala podľa znaleckého posudku z roku 2014 a oznámenie o dražbe neobsahuje údaj o tom, ktorý notár bude

osvedčovať priebeh dražby, ani neobsahuje číselný údaj o odhadovanej predajnej cene. Priebeh dražby bol nezákonný, pretože dražobník neurobil výzvu s vyšším podaním a urobil príklep už na základe toho, že jediný účastník dražby, ktorý sa stal vydražiteľom, prejavil záujem o predmet dražby za najnižšie podanie, čím dražobník poškodil záujmy žalobcov. Zároveň žalobcovia označili dražbu za neplatnú z dôvodu, že nedošlo k splateniu dražobnej zábezpeky. Z predloženého dokladu, ktorý majú k dispozícii nie je zrejmé, či skutočne došlo k splateniu zábezpeky, ide iba o fotokópiu pre informatívne účely, z ktorej nie je zrejmé, kto je príjemca platby. Dražba je ďalej podľa žalobcov neplatná preto, že dražbu dražobník zorganizoval tak, že došlo k porušeniu § 11 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z. z. Miesto konania dražby bolo vzdialené od miesta, kde sa nachádzajú dražené nehnuteľnosti, čo má vplyv na dosiahnutý výťažok dražby a tým reálne aj na práva žalobcov na súdnu ochranu, pretože nehnuteľnosti boli vydražené hlboko pod skutočnú cenu. V znaleckom posudku bola stanovená nápadne nízka cena, ktorú nemohli žalobcovia napadnúť, nakoľko im nebol doručený aktuálny znalecký posudok. Cena nehnuteľností nemôže byť ľubovoľná. Ohodnotenie predmetu dražby zaistí dražobník podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby. K dodržaniu tejto zákonnej povinnosti by došlo podľa názoru žalobcov vtedy, keby dražobník zaistil ohodnotenie predmetu dražby aspoň v cene 90.000 eur, pretože za splnenie tejto zákonnej povinnosti nemožno považovať iba formálne konanie spočívajúce v zabezpečení ohodnotenia znaleckým posudkom, ktorý nezabezpečuje správne ohodnotenie. Žalobcovia tiež nemali vedomosť o tom, že najmenej 15 dní pred konaním dražby bola táto zverejnená na úradnej tabuli obce. Žalobcovia uviedli, že postupy dražobníka sú v rozpore s ustálenou súdnou praxou. Pre uvedené dôvody je podľa názoru žalobcov opakovaná dobrovoľná dražba, konaná dňa 21.12.2016 neplatná.

2. Uznesením zo dňa 29.03.2017, sp. zn. 20C/8/2017-11 súd vyzval žalovaných, aby sa vyjadrili k žalobe a ak uplatnený nárok v celom rozsahu neuznávajú, aby vo vyjadrení uviedli rozhodujúce skutočnosti na svoju obranu a pripojili listiny, na ktoré sa odvolávajú a označili dôkazy na preukázanie svojich tvrdení.

3. Žalovaná 1./ sa podaním, doručeným súdu dňa 26.04.2017, vyjadrila k žalobe tým spôsobom, že nárok žalobcov neuznáva v celom rozsahu a žiadala žalobu ako nedôvodnú v celom rozsahu zamietnuť. Dražbu uskutočnil dražobník (žalovaný 2./), pričom navrhovateľom dražby bol v súlade so záväzným pokynom zabezpečeného veriteľa Prima banka Slovensko, a.s., so sídlom Hodžova 11, 010 01 Žilina, IČO: 31 575 951 (ďalej „Prima banka Slovensko, a.s.“), správca konkurznej podstaty (žalovaná 1./). Žalovaná 1./ namietala aktívnu vecnú legitimitáciu žalobcu 3./ v spore, nakoľko táto strana sporu nemá spôsobilosť vystupovať na strane žalobcu. Právo konať za úpadcu vo veciach týkajúcich sa majetku podliehajúceho konkurzu prechádza vyhlásením konkurzu na správcu a je ad absurdum, aby správca konkurznej podstaty vystupoval v tom istom konaní tak na strane žalobcu ako aj na strane žalovaného. Nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom dražby, boli zapísané do oddelenej konkurznej podstaty zabezpečeného veriteľa Prima banka Slovensko, a.s., ktorému pohľadávka voči úpadcovi vznikla z titulu nedodržania zmluvných podmienok úverovej zmluvy, uzavretej medzi bankou ako veriteľom na jednej strane a žalobcami 1./ a 2./ na strane druhej. Úverovou zmluvou sa veriteľ zaviazal poskytnúť dlžníkom úver vo výške 154.300 eur. K 18.12.2012 predstavoval dlh z tejto úverovej zmluvy sumu 188.531,52 eur, tvorenú zostatkom istiny v sume 145.716,28 eur a úrokmi z omeškania vo výške 42.815,24 eur. Dňa 07.03.2012 si veriteľ Prima banka Slovensko, a.s. uplatnil svoju zabezpečenú pohľadávku vo výške 188.531,52 eur prihláškou v konkurznom konaní. Súpis majetku oddelenej podstaty zabezpečeného veriteľa bol zverejnený v Obchodnom vestníku dňa 16.05.2012, z titulu uplatneného zabezpečovacieho práva na predmet zálohu, ktorým žalobcovia 1./ a 2./ ručili za záväzky dlžníka - žalobcu 3./ Dňa 24.10.2016 udelil záložný veriteľ žalovanej 1./ záväzný pokyn na speňažovanie majetku oddelenej podstaty - nehnuteľností predtým vo vlastníctve žalobcov 1./ a 2./, zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX, kat. úz. R. a vykonaním dražby poveril žalovaného 2./ Dňa 21.12.2016 žalovaný 2./ na základe zmluvy o vykonaní dražby medzi navrhovateľom - žalovanou 1./ ako správcou konkurznej podstaty úpadcu - žalovaného 3./ a dražobníkom - žalovaným 2./ vykonal opakované (piate) kolo dražby. V notárskej zápisnici č. NZ 59684/2016 je popísaný celý priebeh dražby, z ktorého je zrejmé, že táto prebehla v súlade so zákonom. Žalovaná 1./ poukázala vo vyjadrení na to, že žalobca nešpecifikoval riadne práva, ktoré mali byť porušené a iba stroho konštatoval, aby súd vyvodil zo zisteného skutkového stavu konkrétne porušenia zákona a z takéhoto zistenia vyvodil záver, že žaloba je neplatná. Žaloba je založená výlučne na ničím nepodložených domnienkach žalobcov, preto ju považuje v celom rozsahu za nedôvodnú.

4. Žalovaný 2./ v podaní zo dňa 12.04.2017, ktorým sa vyjadril k žalobe poprel tvrdenia žalobcov o tom, že ako dražobník poručil v rámci organizácie a prípravy dražby akékoľvek ustanovenia zákona

č. 527/2002 Z. z. Pokiaľ sa týka jednotlivých porušení Zákona, ku ktorých malo dôjsť podľa tvrdení žalobcov, žiadne nimi uvádzané ustanovenia Zákona porušené neboli. Ust. § 21 ods. 2 až 6 Zákona určuje dôvody a následky neplatnosti dražby, a teda organizáciou a prípravou dražby nemohlo dôjsť k porušeniu týchto ustanovení. Ust. § 29 ods. 2 Zákona zakotvuje povinnosť odovzdať predmet dražby, preto nemohlo dôjsť k porušeniu týchto ustanovení Zákona. Ust. § 24 ods. 2 až 7 ustanovuje náležitosti a formu zápisnice o priebehu dražby, s tým, že žalovaný 2./ má za to, že Notárska zápisnica č. N 983/2016, Nz 59684/2016 tieto náležitosti spĺňa. Rovnako splnenie povinnosti podľa § 20 ods. 7 Zákona vyplýva z tejto zápisnice. Podľa § 10 ods. 1 Zákona má dražobník povinnosť zasielať písomnosti do vlastných rúk, čo dražobník splnil. Podľa § 11 ods. 1 Zákona tiež nebol porušený, nakoľko miesto, dátum a čas konania dražby boli určené žalovaným 2./ tak, aby nebola obmedzená možnosť účasti na dražbe. Argument žalobcov, že miesto konania dražby malo byť určené tak, aby mali možnosť nehnuteľnosti kúpiť obyvatelia danej lokality neobstojí, nakoľko záujem o nehnuteľnosti kdekoľvek môžu mať obyvatelia z celej Európskej únie, nie len z danej lokality. Mesto Žilina nie je tak vzdialené od miesta bydliska žalobcov, aby im to znemožňovalo účasť na dražbe. Žalovaný 2./ uviedol, že aj sídla a pobočky bánk, štátnych úradov, či verejnoprávnych korporácií sú koncentrované do väčších miest. Obyvatelia obce Važec sú nútení využívať služby v najbližšom okrese Liptovský Mikuláš, prípadne v krajskom meste Žilina, nakoľko v obci sa nenachádza žiadna pobočka banky, či inštitúcie. Žalovaný 2./ zaslal oznámenie o dražbe všetkým subjektom v zmysle § 17 ods. 5 Zákona, vrátane žalobcov a správcu dane. Žalovaný 2./ taktiež zaslal oznámenie o dražbe obci Važec na vyvesenie na úradnú tabuľu. Žalovaný 2./ podľa § 11 ods. 5 Zákona predmet dražby riadne označil, čo preukazuje aj fotodokumentáciou. K porušeniu § 12 Zákona žalovaný 2./ uviedol, že dražobník nie je osobou odborne spôsobilou k tomu, aby sám vykonal odhad ceny nehnuteľnosti, alebo aby prehodnocoval správnosť znaleckého posudku znalca. Žalovaný 2./ zaistil ocenenie predmetu nehnuteľností znaleckým posudkom v znení jeho doplnku. Doplnok znaleckého posudku bol žalobcom doručený spolu s oznámením o dražbe. Žalovaný 2./ uviedol, že nie každé porušenie Zákona je dôvodom na vyslovenie neplatnosti dražby. Zákon ako podmienku na vyslovenie neplatnosti dražby stanovuje len také porušenie Zákona, ktoré ukracuje osobu domáhajúcu sa neplatnosti dražby napádajúcu dražbu na jej právach. Okrem uvedeného žalovaný 2./ namietol aj účasť žalobcu 3./ v spore, nakoľko jeho práva a povinnosti prešli na správcu konkurznej podstaty. Žalobca 3./ nemôže preto v spore samostatne vystupovať. Žalovaný 2./ navrhol žalobu v celom rozsahu zamietnuť a priznať mu náhradu trov konania.

5. Žalovaný 3./ sa podaním zo dňa 10.04.2017 vyjadril k žalobe a žiadal v celom rozsahu žalobu zamietnuť a priznať mu náhradu trov konania. Žalovaný 3./ má za to, že dobrovoľná dražba konaná dňa 21.12.2016 bola vykonaná v súlade so Zákonom a nedošlo k porušeniu ani jedného ustanovenia Zákona, ako to mylne tvrdia žalobcovia, a preto sa žalovaný 3./ stal právoplatným vydražiteľom nehnuteľností. Dražba prebehla riadnym a zákonným spôsobom tak, ako je to zachytené v notárskej zápisnici o priebehu dražby a nie je pravdou, že sa dražby zúčastnil len jeden účastník a že vydražiteľ neprejavil súhlas s podaným návrhom ceny. Doplatenie vydraženej ceny prebehlo následne riadnym spôsobom, čo preukazujú detaily pohybov platieb v dražbe. Tvrdenie, že miesto konania dražby znemožnilo žalobcom účasť na nej sú scestné, nakoľko žalobca 1./ sa sám zúčastnil prvého kola dražby dňa 03.11.2016 a to presne na tom istom mieste v Žiline, ako keď sa dražba konala dňa 21.12.2016. Jediné porušenie Zákona uskutočňujú žalobcovia tým, že doteraz odmieta odovzdať predmet dražby a to napriek opakovaným ústnym výzvam a doposiaľ ho protiprávne užíva a odmieta vydať. Žalobca nespĺňa základné náležitosti, preto musí byť zamietnutá.

6. Uznesením zo dňa 25.05.2017, sp. zn. 20C/8/2017-66 súd vyzval žalobcov, aby sa vyjadrili k vyjadreniam žalovaných. Žalobcovia 1./ a 2./ v replike uviedli, že trvajú na už uvádzaných dôvodoch neplatnosti dražby. Žalobcovia uviedli, že žalovaní nepredložili žiaden dôkaz o tom, že by podkladom vykonania dražby bol znalecký posudok nie starší ako 6 mesiacov v čase konania dražby. Tiež nebol predložený dôkaz, že dražobník platne stanovil vyvolávaciu cenu dražených nehnuteľností a najnižšie podanie. Dražobník tak scudzil nehnuteľnosti za cenu nižšiu ako 50 % správne určenej všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, ktorú nepovoľuje zákon, čo preukazuje znalecký posudok č. 131/2017 vypracovaný znalcom O. T. T., ktorý žalobcovia predložili ako dôkaz.

7. Na prejednanie veci súd určil predbežné prejednanie sporu a v súlade s § 171 ods. 2 Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“) rozhodol vo veci samej, nakoľko boli pre takéto postup splnené všetky procesné podmienky (možnosť a účelnosť). V rámci dokazovania sa súd oboznámil so žalobou, písomnými vyjadreniami žalovaných k žalobe, vyjadreniami žalobcov k vyjadreniu žalovaných,

výpisom z listu vlastníctva č. XXXX, k. ú. R., notárskou zápisnicou zo dňa 21.12.2016 č. N 983/2016, Nz 59684/2016, NCRIs 60787/2016, osvedčujúcou priebeh dražby, oznámením o opakovanej dobrovoľnej dražbe zo dňa 18.11.2016, doručenkami, žiadosťou o vyvesenie oznámenia o opakovanej dražbe, odborným vyjadrením znalca O.. E. H., potvrdením obce Važec, znaleckým posudkom č. 131/2017, s ďalšími listinnými dôkazmi ako aj obsahom celého spisu. Z týchto listinných dôkazov súd zistil nasledovný skutkový stav:

8. Žalobcovia 1./ a 2./ sú pôvodnými bezpodielovými spoluvlastníkmi vydražených nehnuteľností, žalovaná 1./ je správkyňou konkurznej podstaty úpadcu, ktorým je žalobca 3./, žalovaný 2./ je obchodná spoločnosť s predmetom činnosti o. i. organizovanie dobrovoľných dražieb, a žalovaný 3./ je vydražiteľom predmetných nehnuteľností. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXXX pre obec a kat. úz. R. vyplýva, že žalovaný 3./ je výlučným vlastníkom vydražených nehnuteľností titulom Notárskej zápisnice N 983/2016, Nz 59684/2016, na základe vykonaného záznamu pod č. Z 85/2017. Priebeh dražby bol osvedčený Notárskou zápisnicou zo dňa 21.12.2016 č. N 983/2016, Nz 59684/2016, NCRIs 60787/2016, osvedčujúcou priebeh dražby. Opakovaná dobrovoľná dražba začala dňa 21.12.2016 o 13:00 hod., v sídle žalovaného 2./, Sládkovičova 6, Žilina. Navrhovateľom opakovanej dobrovoľnej dražby bola žalovaná 1./ a dražobníkom žalovaný 2./ Pôvodnou výlučnou vlastníčkou vydražených nehnuteľností boli žalobcovia 1./ a 2./ Vydražené nehnuteľnosti boli zaťažené záložným právom v prospech zabezpečeného veriteľa Prima banka Slovensko, a.s.. Zistená cena predmetu dobrovoľnej dražby bola 70.300 eur, s najnižším podaním 40.000 eur a výškou dražobnej zábezpeky 10.000 eur. Cena dosiahnutá vydražením bola 40.000 eur. Vydražiteľom sa stal žalovaný 3./ Hodnota predmetu dražby bola zistená podľa znaleckého posudku č. 65/2013 zo dňa 08.10.2013, vypracovaného znalcom O.. E. H., zapísaným v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov pre odbor Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností, pre účely dražby, a to vo výške 70.300 eur. Znalec O.. E. H. v odbornom vyjadrení zo dňa 31.10.2016 uviedol, že v dôsledku toho, že od posudzovania predmetu znaleckého posudku č. 65/2013 uplynul istý čas, avšak keďže neboli vykonané žiadne činnosti smerujúce k zhodnoteniu predmetných nehnuteľností, nie je možné predpokladať zvýšenie všeobecnej hodnoty predmetného posudzovaného nehnuteľného majetku. Podľa oznámenia obce Važec (e-mailové podanie) zo dňa 11.05.2017, obec Važec zverejnila na webovej stránke obce oznámenie o dražbe dňa 24.11.2016 do dňa konania dražby 21.12.2016. Podľa znaleckého posudku č. 131/2017 znalca O.. T. T., bola cena nehnuteľnosti stanovená ku dňu 15.12.2016 vo výške 112.000 eur.

9. Žalobca 1./ na predbežnom prejednaní sporu na otázku, či so žalobkyňou 2./ namietali cenu určenú znaleckým posudkom, uviedol, že k tomu sa nevie vyjadriť, pretože to všetko boli záležitosti jeho otca. Žalobca 1./ uviedol, že nemá preštudované, čo je napísané v jeho písomných podaniach. Pokiaľ sa týka dôkazných návrhov, žalobca 1./ uviedol, že nevie, čo by mohol navrhnúť, aké dôkazy má súd vykonať, pretože tomuto nerozumie.

10. Žalovaná 1./ na predbežnom prejednaní sporu uviedla, že žalobcovia mali možnosť uplatniť námietky jednak voči pohľadávke, jednak mohli uplatniť právo na vylúčenie majetku z konkurznej podstaty. Rovnako v lehote 15 dní od doručenia znaleckého posudku mohli žiadať vypracovať nový znalecký posudok. Všetky zákonné možnosti, ktoré žalobcovia mali, nevyužili. Obdobná žaloba bola zo strany žalobcov podaná na Okresnom súde Žilina, preto ide zo strany žalobcov o čistú obštrukciu.

11. Žalovaný 2./ na predbežnom prejednaní sporu uviedol, že pokiaľ sa týka znaleckého posudku, ktorý je už vyhotovený s tým, že od jeho vypracovania už uplynul nejaký čas, následne existujú dve možnosti, buď sa dá vyhotoviť nový znalecký posudok, alebo pokiaľ nedošlo k rekonštrukcii alebo zásadnej zmene nehnuteľností, vypracováva sa iba doplnok ohľadom ceny nehnuteľností. V tejto právnej veci bolo zistené, že nehnuteľnosť nebola od roku 2013 rekonštruovaná ani nijako stavebne menená. Nebolo na nej urobené nič, čo by zásadne zmenilo jej hodnotu. Zo strany žalobcov námietky proti cene nehnuteľností určenej znaleckým posudkom podané neboli. Ešte pred dražbou dňa 21.12.2016 žalobcovia uviedli, že by chceli, aby dražba prebehla čo najrýchlejšie. Boli rokovania z našej strany so žalobcami, na ktorých výslovne uviedli, že chcú, aby dražba prebehla čo najrýchlejšie. Potom sa zrejme niečo udialo medzi žalobcami a vydražiteľom, čoho výsledkom bolo podanie žaloby o neplatnosť dražby. Po vykonanom dokazovaní súd dospel k týmto právnym záverom:

12. 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.

13. Podľa § 2 písm. a) Zákona č. 527/2002 Z. z. dobrovoľných dražieb, 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.

14. Podľa § 10 ods. 1 Zákona č. 527/2002 Z. z. dobrovoľných dražieb, písomnosti sa doručujú poštou formou listovej zásielky do vlastných rúk, a ak to nie je možné alebo účelné, doručujú sa iným preukázateľným spôsobom do vlastných rúk osobe, ktorej sú určené. Na doručovanie sa primerane použijú ustanovenia osobitného predpisu.

15. Podľa § 11 ods. 1 Zákona č. 527/2002 Z. z. dobrovoľných dražieb, miesto, dátum a čas začatia dražby musia byť určené dražobníkom po dohode s navrhovateľom dražby tak, aby nebola obmedzená možnosť účasti na dražbe.

14. Podľa § 11 ods. 4 Zákona č. 527/2002 Z. z. dobrovoľných dražieb, 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.

15. Podľa § 12 ods. 1 Zákona č. 527/2002 Z. z. dobrovoľných dražieb, 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.

16. Podľa § 12 ods. 5 Zákona č. 527/2002 Z. z. dobrovoľných dražieb, 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 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.

17. Podľa § 17 ods. 5 Zákona č. 527/2002 Z. z. dobrovoľných dražieb, 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, v evidencii podľa osobitných zákonov 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 vlastník fyzickou osobou, alebo podľa sídla vlastníka, ak je vlastník právnickou osobou, a správcovi dane, v ktorého obvode sa

nehnutelnosť, 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)].

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

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

20. Aktívnu legitímáciu o neplatnosť dražby má každá osoba, ktorá tvrdí že bola dotknutá na svojich právach porušením ustanovení Zákona o dobrovoľných dražieb. 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 dražieb. Žaloba o neplatnosť dražby musí byť podaná v trojmesačnej prekluzívnej lehote odo dňa príklepu. Žalobcovia sa domáhali určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby, ktorá sa uskutočnila dňa 21.12.2016, žalobou podanou dňa 20.03.2017, teda v zákonnej lehote. V konaní o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby podľa Zákona o dobrovoľných dražieb vzniká nerozlučné spoločenstvo strán sporu (R 23/2010). Zákonná úprava presne vymedzuje, že stranami sporu o neplatnosť dražby sú navrhovateľ dražby (v súdenom prípade žalovaná 1./), dražobník (žalovaný 2./), vydražiteľ (žalovaný 3./), predchádzajúci vlastník - žalobca 1./ a 2./, ktorí sú zároveň totožné s dotknutými osobami, ktoré namietajú neplatnosť dražby. V súdenom spore sú stranami sporu všetky subjekty, ktoré nimi podľa procesného predpisu musia byť. Súd na tomto mieste konštatuje, že žalobca 3./ nemá aktívnu legitímáciu v spore, nakoľko ide o subjekt, na majetok ktorého bol vyhlásený konkurz. Od tohto momentu prechádza na správcu konkurznej podstaty (v tomto spore žalovanej 1./) právo konať za úpadcu (žalobcu 3./) vo veciach týkajúcich sa majetku podliehajúceho konkurzu. Preto žalobca 3./ nemá aktívnu vecnú legitímáciu v spore. Túto má ako správca konkurznej podstaty žalobcu 3./ jedine žalovaná 1./.

21. 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. Mesto Žilina je krajským mestom, ktoré je komfortne dostupné z miesta trvalého bydliska žalobcov 1./ a 2./ verejnou dopravou, vlakom, či autobusom. Obec, v ktorej majú žalobcovia 1./ a 2./ trvalé bydlisko, má určitú sociálnu vybavenosť, ale pokiaľ sa týka pobočiek bánk a iných verejnoprávných inštitúcií, tieto musia obyvatelia obce vyhľadať v širšom okolí v okrese Liptovský Mikuláš, či práve v krajskom meste v Žiline. Potenciálni záujemcovia sa mali možnosť zúčastniť opakovaných kôl dražby v mieste objektívne dostupnom a prístupnom. Žalovaný 2./ na predbežnom prejednaní sporu uviedol, že žalobca 1./ sa zúčastnil predtým neúspešného kola dobrovoľnej dražby v sídle jeho spoločnosti, teda presne na tom istom mieste, kde sa konala opakovaná dražba aj dňa 21.12.2016. Tieto skutkove' tvrdenia neboli poprete' zo strany žalobcu 1./, preto ich sú 'd považ'oval za nesporne' (§ 151 ods. 2 CSP).

22. Žalovaný 2./ riadne zabezpečil zverejnenie oznámenia o dobrovoľnej dražbe na úradnej tabuli obce Važec v období od 24.11.2016 do 21.12.2016. Oznámenie o opakovanej dražbe D 5090713 zo dňa 18.11.2016 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 opakovanej dražbe spĺňalo všetky obligatórne náležitosti stanovené zákonom o dobrovoľných dražieb. V tomto oznámení bolo uvedené meno notára osvedčujúceho priebeh dražby (JUDr. Ľudmila Chodelková) a taktiež aj číselný údaj o dohadovanej predajnej cene

dražených nehnuteľností. Súd preto vyhodnotil námietky žalobcov, týkajúceho sa obsahu Oznámenia o opakovanej dražbe za neopodstatnené a ničím nepodložené.

23. Pokiaľ sa týka doručovania písomností, žalobcovia namietali, že im nebolo doručené Oznámenie o opakovanej dražbe, ani znalecký posudok, tieto námietky žalobcov sa ukázali ako neopodstatnené. Žalovaný 2./ predložil súdu fotokópie doručeníek, z ktorých jednoznačne vyplýva, že uvedené listiny boli žalobcom pred konaním dražby v zákonnej lehote riadne zaslané. Žalobca 1./ tieto písomnosti prevzal dňa 23.11.2016. Podľa § 17 ods. 5 Zákona je stanovená povinnosť zaslať označenie o dražbe v lehota'ch podľa ust. §17 ods. 2 až 4. Toto ustanovenie však nehovorí o povinnosti, z'č dražobník doručí, ale dražobník zasle v lehote, a to najnesko^r 30 dní predom konania dražby. Tak je tomu aj v prípade § 12 ods. 4 Zákona, podľa ktorého ak je navrhovateľ dražby záložný veriteľ, dražobník, zasle vlastní'kovi predmetu dražby znalecký posudok, a to najnesko^r 30 dní predom konania dražby. Zákon o dobrovol'nych dražba'ch rozlišuje dva pojmy - zaslať a doručíť. Žalovaný 2./ preukázal riadne zaslanie a navyše aj doručenie písomnosti žalobcom, preto táto obrana žalobcov bol účinné popretá a vyvrátená dôkazmi predloženými žalovaným 2./.

24. Žalobcovia namietali najmä ohodnotenie predmetu dražby, ktoré malo byť podľa ich názoru podhodnotené a cena určená znaleckým posudkom č. 65/2013 bola neadekvátna skutočnej hodnote dražených nehnuteľností. Primárnym dôvodom podania žaloby je porušenie zákona, ktoré žalobcovia vidia v podhodnotení ceny predmetu dražby, teda v nesprávnych záveroch znaleckého posudku a v akceptovaní takýchto záverov dražobníkom. Žalobkyňa v priebehu sporu predložila znalecký posudok č. 131/2017, znalca O.. T. T., ktorým znalec ocenil nehnuteľnosti na hodnotu 112.000 eur. Dražobník zaistil ohodnotenie predmetu dražby znaleckým posudkom č. 65/2013, vypracovaným znalcom O.. E. H., pričom podľa odborného vyjadrenia tohto znalca zo dňa 31.10.2016, v dôsledku toho, že od času posudzovania všeobecnej ceny nehnuteľností znaleckým posudkom č. 65/2013 neboli vykonané žiadne činnosti smerujúce k zhodnoteniu predmetných nehnuteľností, nie je možné predpokladať zvýšenie všeobecnej hodnoty predmetného posudzovaného nehnuteľného majetku. Znalec O.. E. H. stanovil všeobecnú hodnotu dotknutých nehnuteľností v celkovej výške 70.300 eur. Súd k námietkam žalobcov, že cena nehnuteľností bola stanovená znalcom O.. E. H. nesprávne uvádza, 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 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 žalobcovia mali voči znaleckému posudku výhrady, mali podľa § 12 ods. 5 zákona o dobrovol'nych 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. Žalobcovia však toto právo nevyužili a u dražobníka námietky proti znaleckému posudku nevzniesli. Vychádzajúc z vyššie uvedeného, pokiaľ žalobcovia vyvodzovali 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. Základným cieľom právnej úpravy podľa dôvodovej správy k uvedenej novele zákona s účinnosťou od 01.06.2014 (§ 12 ods. 5 Zákona), je zabrániť zneužívaniu dobrovol'nych dražieb vydražením veci, v praxi veľmi často, tzv. výrazne pod cenu,

a tým zároveň transparentní 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 žalobcovia nepreukázali, že by podali proti ohodnoteniu nehnuteľností námietky, prípadne uskutočnili akékoľvek iné kroky k tomu, aby u dražobníka zabezpečili ocenenie nehnuteľností iným znalcom. Žaloba o neplatnosť dražby môže byť úspešná len vtedy, pokiaľ aktivitu dlžníka je možné pozorovať aj v procese a priebehu dražby, nie len v jej závere, keď už dôjde k vydraženiu nehnuteľností. Pasivita dlžníka v čase pred podaním žaloby v dražobnom procese (napr. neuplatnenie námietok proti oceneniu nehnuteľností), podľa vyššie citovanej právnej úpravy znamená nutný neúspech v spore o neplatnosť dražby.

25. Pri sporovom konaní je predmet zisťovania skutkového stavu vymedzený tvrdeniami strán sporu. Strany sporu sú povinné označiť dôkazy na preukázanie svojich tvrdení. Ak chce byť žalobca v spore úspešný, musí v žalobe uviesť skutočnosti odôvodňujúce ním uplatňovaný nárok voči žalovanému. O týchto skutočnostiach je povinný poskytnúť tzv. plný dôkaz. Ide o dôkaznú situáciu, kedy procesná strana v plnej miere, bez akýchkoľvek pochybností preukáže svoje skutkové tvrdenia a súd je povinný z týchto skutočností pri svojom rozhodnutí vychádzať. Žalobcovia v podanej žalobe uviedli celý rad ustanovení, s ktorými mala byť vykonaná dražba v rozpore, avšak zväčša len citovali tieto za konné ustanovenia, ale neuviedli žiadne skutkové tvrdenia a tieto ani nedoplnili na predbežnom prejednaní sporu dňa 04.10.2017, t.j. v čom konkrétne vidia porušenia citovaných zákonných ustanovení Zákona o dobrovoľných dražbách. Žalobcovia sa nakoniec nevedeli zodpovedne pred súdom vyjadriť k nijakým skutkovým okolnostiam, nedokázali navrhnúť ani predložiť dôkazy na preukázanie svojich tvrdení. Žalobcovia v spore tvrdili negatívne skutočnosti, ktoré žalovaní spoľahlivo vyvrátili a preukázali predloženými listinnými dôkazmi. Súd preto považoval žalobu za účelovo podanú s cieľom zvrátiť aktuálny právny stav a oddialiť odovzdanie nehnuteľností vydražiteľovi. V spore neboli zistené porušenia ustanovení Zákona o dobrovoľných dražbách ani na základe skutkových tvrdení žalobcov, ani na základe iných okolností, ktoré by zistil súd, a ktoré by súčasne mali za následok zásah do práv žalobcov, súd žalobu ako nedôvodnú zamietol.

26. 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 voči žalobcom náhradu trov konania v plnom rozsahu. O výške náhrady trov konania súd rozhodne samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

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 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.

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.