

Súd: Okresný súd Poprad
Spisová značka: 8C/21/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8717205488
Dátum vydania rozhodnutia: 01. 06. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Richard Bureš
ECLI: ECLI:SK:OSPP:2018:8717205488.5

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Poprad sudcom JUDr. Richardom Burešom v spore žalobcov: 1/ J. Č., Q.. XX. XX. XXXX, U. K. XXX/XX, XXX XX Y. W., 2/ G. Č.K., N.. E., Q.. XX. XX. XXXX, U. K. XXX/XX, XXX XX Y. W., zast.: Mgr. Peter Piatnik, advokát, so sídlom Nám. Sv. Egídia 29/69, 058 01 Poprad, IČO: 42 090 903, proti žalovaným: 1/ Prvá stavebná sporiteľňa a. s., Bajkalská 30, Bratislava 829 48, IČO: 31 335 004, 2/ Dom dražieb s.r.o., Podzámska 37, 920 01 Hlohovec, IČO: 45 711 933 o určenie hodnoty nehnuteľnosti, taktó

rozhodol:

I. Určuje, že všeobecná hodnota nehnuteľnosti, a to: rozostavaný dom bez súp. č. postavený na pozemku C-KN parc. č. XXXX/XX, vrátane pozemkov C-KN parc. č. XXXX/XX o výmere 472 m² zastavané plochy a nádvoria a C-KN parc. č. XXXX/XX o výmere 170 m², zastavané plochy a nádvoria, to všetko zapísané na LV č. XXXX vedenom pre obec a k. ú Y. W. na Okresnom úrade Poprad, odbor katastrálny je vo výške 168.000 eur.

II. Priznáva žalobcom 1/ a 2/ nárok na náhradu trov konania voči žalovaným 1/ a 2/ spoločne a nerozdielne v rozsahu 100 %, pričom o výške náhrady trov konania rozhodne súd po právoplatnosti tohto rozhodnutia samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

odôvodnenie:

1. Žalovaní v 1/ a 2/ rade sa žalobou podanou na súde domáhali, aby súd určil, že všeobecná hodnota nehnuteľnosti, ktorej sú bezpodielovými spoluvlastníkmi je vo výške 168.000 eur. Uplatnili si náhradu trov konania.

2. So žalobou bol podaný návrh na vydanie neodkladného opatrenia spočívajúcom v príkaze žalovaným v 1/ a 2/ rade zdržať sa výkonu záložného práva k predmetným nehnuteľnostiam až do právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej. Súd návrhu uznesením č. k. 8C 21/2017-69 zo dňa 9. 5. 2017 spojený s uznesením odvolacieho súdu č. k. 4Co 22/2018-159 vyhovel.

3. Žalobu odôvodnili tým, že žalobcovia sú bezpodielovými spoluvlastníkmi rozostavaného rodinného bez súpisného čísla, postavený na pozemku CKN parc. č. XXXX/XX o výmere 472 m² - zastavané plochy a nádvoria a parc. č. XXXX/XX o výmere 170m²- zast. plochy a nádvoria, zapísané na LV č. XXXX, X.. Ú.. Y. W.. X. nehnuteľnosti bolo zriadené záložné právo v prospech žalovaného v 1/ rade a na Základe zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok pod V XXXX/XXXX, ktoré je zapísané v časti „C“ listu vlastníctva č. XXXX. Žalovaný v 1/ rade ako záložný veriteľ pristúpil k výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby, ktorej vykonaním poveril žalovaného v 2/ rade. Uvedená skutočnosť vyplýva z poznámky zapísanej na LV č. XXXX, X.. Ú. Y. W.. Znalec Z.. U. U. vo svojom znaleckom posudku č. 002/2017 z 3. 1. 2017 zistil všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti vo výške 147.000 eur bez zohľadnenia mimoriadnych rizík. Žalobcovia z nevedomosti nevyužili svoje zákonné oprávnenie

požiadať žalovaného v 1/ rade v lehote 10 pracovných dní o vypracovanie nového znaleckého posudku, a žalovaný v 2/ rade ich o tejto možnosti namietat' znalecký posudok nepoučil.

4. Hodnotu nehnuteľnosti určenú znaleckým posudkom Z.. U. považovali za nereálnu. Preto si dali vypracovať u znalca Z.. R. znalecký posudok č. 28/2017 zo 7. 3. 2017, ktorý stanovil všeobecnú hodnotu nehnuteľností na sumu 168.000 eur a to aj po zohľadnení mimoriadnych rizík spočívajúcich v existujúcich ťarchách - záložnom práve zriadeného v prospech žalovaného v 2/ rade, Daňového úradu a viacerých exekučných titulov.

5. Žalobcovia uviedli ďalej, že pokiaľ by sa mala dražba zrealizovať za cenu zistenú na základe znaleckého posudku, ktorý zaobstaral žalovaný v 2/ rade, vznikla by žalobcom škoda vo výške 21.000 eur o ktorú by po uspokojení pohľadávky žalovaného v 1/ rade boli ukrátení pri vyplácaní výťažku z dražby. Ak by súd žalobe vyhovel, bolo by to aj v záujme všetkých strán tohto konania a naplnil by sa aj jej preventívny význam pred možným vznikom sporu o určenie neplatnosti dražby pre nesprávne ohodnotenie nehnuteľnosti, alebo sa tým môže predísť vzniku novej škody.

5. Žalobu súd doručil žalovaným v 1/ a 2/ rade v zmysle § 331 ods. 1 Civilného sporového poriadku spolu s uznesením sp. zn. 8C 21/2017 - 69 zo dňa 9. 5. 2017, ktorým vyhovel návrhu žalobcov v 1/ a 2/ rade na vydanie neodkladného opatrenia. K žalobe sa žalovaní nevyjadrili.

6. Na prejednanie veci súd nariadil pojednávanie, ktorého sa nezúčastnili žalovaní v 1/ a 2/ rade, svoju neprítomnosť včas a riadne ospravedlnili a súhlasili, aby súd vec prejednal a rozhodol v ich neprítomnosti. Súd podľa § 180 Civilného sporového poriadku pojednával v ich neprítomnosti.

7. Žalobcovia v 1/ a 2/ rade žiadali, aby súd žalobe vyhovel s tým, že pokiaľ by sa predal dom za vyššiu hodnotu, mohli by si kúpiť nejaké ubytovanie, pretože nemajú kam ísť, a mohli by vyplatiť žalobcu v 1/ rade aj s úrokmi. Podľa ich názoru, ani jeden so žalovaných vo svojich vyjadreniach neuviedli žiadne vecné výhrady k znaleckému posudku, ktorý si dali vypracovať žalobcovia. Stav právnej neistoty podľa žalobcov trvá naďalej, keďže je dôvodné predpokladať, že po právoplatnom skončení tohto súdneho sporu, keď zanikne neodkladné opatrenie, bude žalovaný v 1/ rade ako záložný veriteľ oprávnený opäť pokračovať vo výkone záložného práva. Súd tento stav právnej neistoty môže svojim autoritatívnym rozhodnutím odstrániť aspoň čo do výšky určenia hodnoty nehnuteľnosti, ktorá by mala byť predmetom dražby. Poukázali aj na skutočnosť oznámenú žalovaným v 2/ rade, že dňa 11. 5. 2017 bolo od dražby upustené.

8. Súd na základe vykonaného dokazovania, oboznámením sa s listinnými dôkazmi, a to Oznámením o výsledku dobrovoľnej dražby z 15. 3. 2017, Oznámením o opakovanej dražbe z 12. 4. 2017, Znaleckým posudkom číslo 002/2017 z 3. 1. 2017 o stanovení všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti s prílohami, Znaleckým posudkom č. 28/2017 zo 7. 3. 2017 vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty a stupňa rozostavanosti nehnuteľnosti s prílohami, Výzvou na zdržanie sa výkonu záložného práva z 10. 3. 2017, vyjadreniami žalobcov a žalovaných a zistil nasledovný skutkový stav:

9. Žalobcovia v 1/ a 2/ rade sú podľa výpisu z listu vlastníctva č. XXXX bezpodielovými spoluvlastníkmi v podiele 1/1 nehnuteľností v obci Y.Y. W., okres Poprad. V časti B tohto listu vlastníctva sa nachádza 8 pozemkov z toho 5 z exekútorských úradov, jedna z Daňového úradu Prešov a jedna na Prvú stavebnú sporiteľňu a. s. Bratislava, kde sa poznamenáva oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 14. 11. 2016 podľa P 563/2016 - číslo zmeny 391/2016, na Dom Dražieb s.r.o., Podzámska 37 Hlohovec - Poznamenáva sa Oznámenie o dobrovoľnej dražbe DDBA 0020/2016 zo dňa 8. 2. 2016 podľa P 64/2017- číslo zmeny 59/2017. V časti C: Ťarchy bolo zriadené vecné bremeno v prospech Letiska Poprad - Tatry a. s., Zmluva o zriadení záložného práva v prospech Prvej stavebnej sporiteľne a. s. Bratislava, vklad povolený dňa 16. 5. 2013, jedno rozhodnutie a zriadení záložného práva v prospech Daňového úradu Prešov, a ďalších 6 exekučných príkazov na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť.

10. Znaleckým posudkom číslo 002/2017 z 3. 1. 2017 bola určená všeobecná hodnota nehnuteľnosti rodinný dom bez súpisného čísla rozostavaného na predmetných nehnuteľnostiach pre účel dobrovoľnej dražby na sumu 147.000 eur. Znalecký posudok vypracoval znalec Z.. U. U..

11. Znalecký posudok č. 28/2017 zo dňa 7. 3. 2017 vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty a stupňa rozostavanosti stanovil cenu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti na sumu 168.000 eur. Znalecký posudok predložili žalobcovia a bol vypracovaný Z.. H.Q. R..

12. Z výzvy na zdržanie sa výkonu záložného práva zo dňa 10. 3. 2017 vyplýva, že žalobcovia sa domáhali pozastavenie tohto postupu zo strany žalovaného v 2/ rade, kvôli značným disproporciám medzi všeobecnou hodnotou nehnuteľnosti stanovenou znaleckými posudkami.

13. Uznesením sudcu Okresného súdu Poprad sp. zn. 8C 21/2017-69 zo dňa 9. 5. 2017 súd prikázal žalovanému v 1/ a 2/ rade zdržať sa výkonu záložného práva k predmetným nehnuteľnostiam až do právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej vedenej Okresným súdom Poprad sp. zn. 8C 21/2017. Krajský

súd v Prešove uznesením sp. zn. 4 Co /22/2018-159 zo dňa 13. 3. 2018 odvolaním žalovaného v 1 rade napadnuté uznesenie súdu prvej inštancie ako vecne správne potvrdil.

14. K nehnuteľnosti bolo zriadené záložné právo v prospech žalovaného v 1/rade na základe zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok pod V XXXX/XXXX, ktoré je zapísané v časti „C“ Listu vlastníctva LV č. XXXX, X.. Ú.. Y. W..

15. Žalovaný v 1. rade ako záložný veriteľ pristúpil k výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby, ktorej vykonaním poveril žalovaného v 2/ rade - Dražobnú spoločnosť Dom Dražieb s.r.o. Hlohovec. Uvedená skutočnosť vyplýva z poznámky zapísanej na LV č. XXXX, X.. Ú.. Y. W..

16. Dňa 11. 5. 2017 žalovaný v 2/ rade v zmysle § 19 ods. 1 písm. h) zák. č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov upustil od dražby, ktorá sa mala konať dňa 16.5. 2017. Ak dražobník od dražby upustil, v zmysle § 22 ods. 2 tohto zákona, dražbu už nie je možné vykonať.

17. Podľa § 12 ods. 6 zákona o dobrovoľných dražbách je dražobná spoločnosť povinná na účely ohodnotenia predmetu dražby použiť znalecký posudok, ktorým bola určená vyššia všeobecná hodnota predmetu dražby.

18. Podľa § 137 písm. c) CSP žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného právneho predpisu.

19. Žalobcovia sa určovacou žalobou domáhali určenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, ktorú vlastní a ktorá podlieha režimu dobrovoľnej dražby, pretože v procese dobrovoľnej dražby nebola ocenená nehnuteľnosť v sume, ktorú reálne aj má.

20. Do rozhodnutia súdu nedošlo k realizácii dobrovoľnej dražby, preto je zachovaný preventívny charakter tejto žaloby, ktorou sa odstráni sporná okolnosť, ktorá v súvislosti s realizáciou dobrovoľnej dražby môže nastať, a to ocenenie draženej nehnuteľnosti pri realizácii záložného práva.

21. Žalobcovia preukázali určovacou žalobou v zmysle § 137 písm. c) Civilného sporového poriadku naliehavý právny záujem na určenie hodnoty nehnuteľnosti. Žalovaní preukázali, že jedine podaním žaloby o určenie hodnoty nehnuteľnosti je možné dosiahnuť vytvorenie pevného právneho základu a odstránenie právnej neistoty, ktorá vyplýva z odlišnosti v zistení jej ceny. Žalobcovia majú právo na zabezpečenie čo najvyššieho výťažku z prípadnej dobrovoľnej dražby, a preto si správne nárokujú určiť reálnu všeobecnú hodnotu dražených nehnuteľností. V tomto prípade pri určení najnižšieho podania v dražbe a jej reálny výťažok je priamo závislý od ocenenia nehnuteľností, ktorú žalovaný ocenil na hodnotu nižšiu, než preukázali jej hodnotu žalobcovia.

22. Súd určil hodnotu nehnuteľnosti podľa znaleckého posudku č.28/2017 , ktorý dali vyhotoviť na svoje náklady a predložili pre účely dobrovoľnej dražby zo dňa 7. 3. 2017, ktorý vyhotovil znalec Z.. H. R.. Všeobecnú hodnotu nehnuteľností na sumu 168 000 eur považuje súd za nespornú, jednak na základe toho, že žalovaní v 1/ a 2/ rade nenamietali vecnú správnosť tohto znaleckého posúdenia, ale aj preto, že tento posudok na rozdiel od posudku č. 002/2017 z 3. 1. 2017 znalca Z.. U. pre dražobné účely, bol vypracovaný aj po zohľadnení mimoriadnych rizík spočívajúcich v existujúcich už uvádzaných ťarchách. Okrem toho, ako vyplýva zo spisového materiálu dňom doručenia uznesenia prvoinštančného súdu o nariadení neodkladného opatrenia žalobca v 2 rade od dražby upustil, a spôsob vypracovania znaleckého posudku považuje za irelevantný.

23. S prihliadnutím na vyššie uvedené okolnosti súd vyhodnotil žalobu žalobcu ako dôvodnú už aj s poukazom na okolnosť, že ako vlastníci draženej nehnuteľnosti v rámci absencie poučenia podľa § 12 ods. 5 Zákona o dobrovoľných dražbách,(námietky proti oceneniu predmetu dražby), čo nerozporovali ani žalovaní, inak, ako všeobecnou žalobou na určenie ich nárokov sa nemali možnosť domôcť ochrany inak.

24. Treba súhlasiť aj s argumentáciou žalobcov v 1/ a 2/ rade, že toto rozhodnutie súdu môže splniť aj svoju preventívnu úlohu, keď sa bude môcť predísť prípadnému sporu o určenie neplatnosti dražby, alebo možnému vzniku škody, preto súd žalobe vyhovel.

25. Podľa § 251 Civilného sporového poriadku trovy konania sú všetky preukázané , odôvodnené a účelne vynaložené výdavky, ktoré vzniknú v konaní v súvislosti s uplatňovaním alebo bránením práva.

26. Podľa § 262 ods. 1 CSP o nároku na náhradu škody rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

27. Podľa § 255 ods. 1 CSP súd prizná náhradu trov konania podľa pomeru úspechu vo veci.

28. Plný úspech žalobcov vo veci znamená, že nárok uplatnený žalobcom bol v plnej výške rozsudkom žalobcovi priznaný.

29. Podľa § 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.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie do 15 dní od doručenia rozsudku na tunajšom súde vo dvoch vyhotoveniach.

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

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

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

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

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

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak sa týkajú procesných podmienok, sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu, má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Ak žalovaný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, žalobca môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku.