

Súd: Okresný súd Prievidza  
Spisová značka: 16C/12/2017  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3817205014  
Dátum vydania rozhodnutia: 14. 06. 2018  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jarmila Schromová  
ECLI: ECLI:SK:OSPD:2018:3817205014.6

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prievidza sudkyňou JUDr. Jarmilou Schromovou v právnej veci žalobcu A. S., nar. XX.X.XXXX, bytom Y. ulica XX, J., proti žalovaným v 1/ rade: HANDIMEX-BYT, spol. s r.o., so sídlom Mostná 71, Handlová, IČO 36 295 248, zast. Advokatska kancelaria OLŠOVSKÝ, spol.s r.o., so sídlom G. Švényho 6, Prievidza, IČO: 50595652, v 2/ rade: LICITOR group a.s., so sídlom Sládkovičova 6, Žilina, IČO 36 421 561, v 3/ rade: Ing. J. Y., nar. XX.X.XXXX, bytom, A. K. XXX/X, J., o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby takto,

### rozhodol:

- I. Žalobu zamieťa.
- II. Žalovanému v 1/ rade priznáva voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%, výška ktorých bude uvedená v samostatnom uznesení tunajšieho súdu.
- III. Žalovanému v 2/ rade priznáva voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%, výška ktorých bude uvedená v samostatnom uznesení tunajšieho súdu.
- IV. Žalovanému v 3/ rade voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania nepriznáva.

### odôvodnenie:

1. Žalobca sa podanou žalobou doručenu tunajšiemu súdu 20.3.2017 domáhal voči žalovaným určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby realizovanej dražobnou spoločnosťou, žalovaným v 2/ rade, konanej dňa 21.12.2016, predmetom ktorej bola dražba nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v k. ú. P., zápis na LV č. XXXX, a to nebytového priestoru č. X na prízemí, vo vchode B, v bytovom dome súpisné číslo XXX, na KN parcele č. XXXX v podiele X/X, ktorých vydražiteľom sa stal žalovaný v 3/ rade, priebeh ktorej dobrovoľnej dražby bol osvedčený notárskou zápisnicou zo dňa XX.XX.XXXX N XXX/XXXX (NZ XXXXX/XXXX). B. odôvodnil tým, že do udelenia príklepu na dražbe dňa XX.XX.XXXX bol výlučným vlastníkom uvedenej nehnuteľnosti, pričom ako dôvody neplatnosti dražby uviedol skutočnosť, že hodnota nehnuteľnosti určená na základe znaleckého posudku č. XXX/XXXX A.. J. E. zo dňa X.XX.XXXX bola podhodnotená, v dôsledku čoho došlo k ukrátenia práv a oprávnených záujmov žalobcu. J. neho cena porovnateľných (susediacich) nehnuteľností nemôže byť rozdielna tak výrazným spôsobom ako v tomto prípade. Ďalej namietal, že pri dobrovoľnej dražbe bolo porušené ustanovenie § 11 ods. 4 Zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, v zmysle ktorého vyplýva povinnosť najmenej 15 dní pred konaním dražby zverejniť oznámenie o dražbe alebo oznámenie o opakovanej dražbe. V danom prípade oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe bolo vyvesené na úradnej tabuly Mesta Handlová len v období dvoch pracovných dní. Taktiež dražba sa v danom prípade uskutočnila skôr ako žalobcovi uplynula lehota na podanie prípadných námietok podľa § 12 ods. 5 Zák. o dobrovoľných dražbách, čo spôsobuje neplatnosť dražby ako celku. Taktiež namietal, že žalovaný v 1/ rade nebol oprávnený vykonať záložné právo predtým ako o tom informoval daňový úrad, nakoľko pohľadávka žalovaného v 1/ rade podľa ustanovenia § 15 Zák. o vlastníctve bytov vznikla neskôr ako záložné právo daňového úradu. V tej súvislosti uviedol, že záložné právo vzniká až v momente kedy vznikne pohľadávka. Taktiež namietal, že žalovaný v 1/rade vymáhal prostredníctvom navrhnutia dobrovoľnej dražby pohľadávku,

ktorá je nesprávne špecifikovaná a taktiež je v nej nesprávne uvedený právny dôvod. Náhradu trov konanie nežiadal priznať.

2. Žalovaný v 1/ rade s podanou žalobou nesúhlasil. Uviedol, že žalobca žiaden dôkaz o tom, že cena predmetu dražby bola podhodnotená nepredložil, uviedol len svoje tvrdenia. V súvislosti s predajom nehnuteľnosti na dražbe boli vyhotovené dva znalecké posudky, dvoma rôznymi znalcami, ktorých využívajú aj bankové inštitúcie na území SR, pričom na dražbe mohol ktokoľvek vydražiť nehnuteľnosť za vyššiu cenu. Pohľadávka bola určená v správnej výške, tak ako bola špecifikovaná. Rovnaké argumenty a postup aký je uvedený v žalobe žalobca už raz využil pre podanie na tunajší súd vo veci 15C 286/2015, v ktorom bol neúspešný. V súvislosti s cenami nehnuteľností v prípade prevodu na základe kúpnej zmluvy z 9.7.2015 uviedol, že sa jednalo o nebytový priestor s vybavením a v prípade predaja nehnuteľnosti na základe zmluvy z 13.11.2009 išlo o podstatne väčšiu výmeru nebytového priestoru. Obe tieto nehnuteľnosti boli predávané na základe kúpnych zmlúv a nie na základe núteného výkonu záložného práva na verejnej dražbe, ktoré okolnosti majú podstatný vplyv na výťažok z predaja zálohu. Preto s poukazom na uvedené navrhol žalobu v celom rozsahu zamietnuť a priznať náhradu trov konania.

3. Žalovaný v 2/ rade s podanou žalobou taktiež nesúhlasil. Uviedol, že povinnosťou dražobníka bolo zaistenie ohodnotenia predmetu dražby, nie ohodnotenie samotné, čo v danom prípade splnené bolo. Pokiaľ je žalobca presvedčený, že znalec pri vyhotovení znaleckého posudku porušil svoje povinnosť, má právo uplatniť voči nemu nárok na náhradu škody, nakoľko porušenie vychádza z iných právnych predpisov ako je Zákon č. 527/2002 Z.z.. Poukázal na to, že žalobca v priebehu dražby znášal voči znaleckému posudku námietky a v rámci prípravy dražby boli vyhotovené dva znalecké posudky, a to posudok Ing. J. E., ktorý predmet dražby ocenil na sumu 8 900,- eur a posudok Ing. C. H., ktorý predmet dražby ocenil na sumu 8 000,- eur. Žalovaný v 2/ rade, teda v súlade § 12 ods. 6 citovaného zákona použil znalecký posudok, ktorým bola určená vyššia všeobecná hodnota predmetu dražby. Znalecký posudok A. J. E. bol žalobcovi doručený dňa 14.11.2016, t.j. s dostatočným časovým predstihom pred dražbou, a teda jeho tvrdenie, že k doručeniu došlo tak, že dražba bola vykonaná pred možnosťou vzniesť námietky je výslovne nepravdivé. Čo sa týka námietok existencie záložného práva je nespochybniteľné, že záložné právo v danom prípade existovalo. Žalobca popieral poradie záložného veriteľa. V tej súvislosti poukázal na ustanovenie § 21 ods. 2 Zák. č. 527/2002 Z.z. , v zmysle ktorého v prípade ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy alebo boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich práva požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Uviedol, že nie každé porušenie Zákona o dobrovoľných dražbách je dôvodom na vyslovenie neplatnosti dražby, pričom bez toho, aby došlo k ukráteniu osoby na právach, len samotné prípadné porušenie povinnosti ustanovenej v Zák. č. 527/2002 Z.z., nezakladá právo domáhať sa neplatnosti dobrovoľnej dražby. V danom prípade je zrejmé, že prípadné nesprávne poradie nemalo vplyv na práva žalobcu, ale mohlo sa to dotknúť výlučne druhého záložného veriteľa. Poukázal na to, že záložné právo daňového úradu nebolo zapísané na liste vlastníctva, pričom v súlade s ustanovením § 879e ods. 2 Občianskeho zákonníka, záložné práva, ktoré vznikli pred 1.1.2003 a na vznik, ktorých sa podľa tohto zákona vyžaduje registrácia, musia sa zaregistrovať v registri záložných práv do 30.6.2003 inak zanikajú. Z uvedených dôvodov je zrejmé, že žalobca sa jednak nemôže dovolávať účinkov rozhodnutia 642/310/42668/00/0KS, keďže v danom prípade sa nejedná o jeho práva a jednak je zrejmé, že v dôsledku nevykonania registrácie záložného práva, uvedené záložné právo daňového úradu zaniklo. Z hľadiska informovania daňového úradu predložil doručenkou daňovému úradu. Ďalej uviedol, že dražobník zaslal oznámenie o dražbe obci Handlová, pričom samotné tvrdenie žalobcu o vyvesení oznámenia zostalo len v polohe holého tvrdenia bez predloženia akéhokoľvek dôkazu. K údajom o vyvesení oznámenia požiadal o vyjadrenie obec Handlová s tým, že ho doložia dodatočne. Štatutárny zástupca žalovaného v 2/ rade po vykonanom dokazovaní navrhol žalobu zamietnuť, z dôvodu, že nebolo preukázané ani jedno z tvrdení žalobcu, tieto boli vyvráteného jednotlivými dôkazmi. Čo sa týka cien porovnávaných nehnuteľností na základe kúpnych zmlúv z 9.7.2015 a 13.11.2009 uviedol, že tieto dôkazy v žiadnom smere nespochybňujú znalecký posudok č. 172/2016, pretože nešlo o porovnateľné nehnuteľnosti. Išlo o podstatne väčší nebytový priestor, cca o 110 m<sup>2</sup> a v prípade druhej zmluvy súčasťou prevodu bolo i zariadenie nebytového priestoru. V danom prípade draženej nehnuteľnosti sa jednalo o zanedbanú nehnuteľnosť a pôvodný vek stavby z roku 1960, čo má vplyv na cenu určenú v znaleckom posudku. Taktiež poukázal na to, že cena určená znaleckým posudkom vychádzala cca na úroveň 145,- eur/m<sup>2</sup>, pričom cena pri predaji v zmysle kúpnej zmluvy z 9.7.2015 dosahovala úroveň vo výške 177,-

eur/m<sup>2</sup>, pričom tento rozdiel zodpovedá jednak stavu a veku a nie je v podstate zásadný. Preto navrhol žalobu zamietnuť a priznať náhradu trov konania.

4. Žalovaný v 3/ rade uviedol, že s podanou žalobou nesúhlasil. Uviedol, že v deň dražby, teda 21.12.2016 sa zúčastnili dražby dvaja dražitelia, ktorí mali záujem o draženú nehnuteľnosť. Keď licitátor vyzval účastníkov dražby, aby urobili svoje podania, obaja dražitelia nereagovali. Licitátor postupne znižoval cenu na nižšie podanie, a keď uviedol podanie vo výške 7 120,- eur žalovaný v 3/ navrhol, že zaplatí uvedenú sumu. Vyššie podanie následne urobené nebolo, preto bol jeho podaniu udelený príklep zo strany licitátora. Náhradu trov konania nežiadal priznať.

5. Žalobca sa na stanovené termíny pojednávania opakovane nedostavoval. Svoju neúčast' vždy ospravedlnil s poukazom na svoj zlý zdravotný stav. Pojednávania žiadal opakovane odročiť, a to napriek poučeniu zo strany súdu v zmysle § 183 ods. 2 C.s.p., v zmysle ktorého od strany možno vždy spravodlivo žiadať, aby sa dala na ďalšom pojednávaní zastúpiť inou osobou, ak k odročeniu pojednávania došlo z dôvodu jej nepriaznivého zdravotného stavu. Žalobca si zástupcu neustanovil, na termíny pojednávania sa opakovane nedostavoval, preto súd vec prejednal v jeho neprítomnosti v zmysle § 180 C.s.p..

6. Súd vo veci vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi pripojenými v spise 16C 12/2017, a to výpisom z LV č. 3035 z 15.3.2017, notárskou zápisnicou N 984/2016 z 21.12.2016, oznámením o dražbe z 16.11.2016, ZP č. 172/2016 z 7.10.2016, rozhodnutím DÚ Topoľčany z 1.8.2000, výkazom nedoplatkov DÚ Topoľčany z 1.8.2000, rozhodnutím DÚ Topoľčany z 15.1.2014, doručenkou ZP 172/16 žalobcovi z č.l. 54 spisu, doručenkou DÚ Prievidza z č.l. 55 spisu, žiadosťou o vyvesenie oznámenia o dražbe Mestskému úradu Handlovej z 18.11.2016, doručenkou MsÚ v Handlovej č.l. 57 spisu, rozsudkom tunajšieho súdu 15C 286/2015 z 24.11.2016, zápisom o priebehu dražby - zoznamom účastníkov dražby, príjmovým pokl. dokladom z 21.12.2016, ZP Ing. H. č. 204 z 18.7.2016, námietkami žalobcu proti ohodnoteniu dražby z 26.8.2016, doručenkou ZP č. 204 žalobcovi, podacím hárkom z 24.10.2016, oznámením MSÚ v Handlovej o tom, že oznámenie o dražbe bolo vyvesené 21.11.2016 a zvesené 22.12.2016, prihláškou DÚ Trenčín do dobrovoľnej dražby z 9.12.2016, rozhodnutím DÚ Trenčín z 30.11.2012, dodatočným platobným výmerom z 7.3.2000, zmluvou o vykonaní dražby z 30.5.2016, čestným vyhlásením navrhovateľa dražby z 26.5.2016, potvrdením o pohľadávke z 26.5.2016, potvrdením HANDIMEX - BYT o pohľadávke voči žalobcovi k 22.12.2016, platobným rozkazom OSPD 6C 104/2015 z 2.4.2015, zálohovými predpismi za nebyt. priestor platnými od 1.1.2015, 1.11.2015, 1.1.2016, vyčíslením zmluvnej pokuty, úrokov z omeškania, vyúčtovaním trov z 11.11.2015, upomienkami navrhovateľa dražby z 8.3.2013, 5.8.2013, 28.4.2014, 5.8.2014, poštovými podaciami hárkom, rozsudkom KS V Trenčíne 5Co 113/2017 - 343 z 14.12.2017, zmluvou o prevode vlastníctva nebyt. priestoru z 13.11.2009, rozhodnutím o vklade V 4346/12, kúpnu zmluvou zo dňa 9.7.2015, rozhodnutím o vklade V 3696/2016 a zistil nasledovný skutkový a právny stav:

7. Z čiastočného výpisu z LV č. XXXX v k. ú. P. z XX.X.XXXX (č.l. X spisu) súd zistil, že nehnuteľnosť, a to nebytový priestor č. X na prízemí, vo vchode B, v bytovom dome súpisné číslo XXX, na parcele číslo XXXX, je v časti B XXX zapísaná vo vlastníctve žalovaného v 3/ rade, v spoluvlastníckom podiele X/X, na základe osvedčenia o dražbe N XXX/XXXX-Z XX/XX s poznámkou, že vlastníctvo bolo nadobudnuté dobrovoľnou dražbou N XXX/XXXX. V časti C je zapísané záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa § 15 B.. č. XXX/XX Zb.

X. Z LV č. XXXX v k. ú. P. z XX.X.XXXX (č.l. XX spisu) mal súd preukázané, že uvedená dražená nehnuteľnosť bola pod B XXX v tom čase zapísaná vo výlučnom vlastníctve žalobcu, pričom ako prvé bolo v časti C zapísané záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa § XX B.. č. XXX/XXXX Zb. a následne pod poradovým číslom XXX exekučné záložné práva viacerých súdnych exekútorov v piatich exekučných konaniach.

X. Z notárskej zápisnice N XXX/XXXX (NZ XXXXX/XXXX) z XX.XX.XXXX (č.l. X spisu) súd zistil, že dňa XX.XX.XXXX sa uskutočnila dražba, ktorú vykonával žalovaný v 2/ rade, v zastúpení licitátorom E.. V. Y., pričom dražobnú zábezpeku zložili dvaja účastníci dražby s poradovými číslami X a X., pričom bolo konštatované, že v časti C LV č. XXXX na dražené nehnuteľnosti bolo ako prvé zapísané záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa § 15 B.. č. XXX/XX Zb., ďalej vecné bremeno na parcelu č. XXXX právo stavby, vstupu a prechodu a ďalej exekučné záložné práva

tam uvedených exekútorov v piatich exekučných konaniach. Z uvedeného osvedčenia ďalej vyplýva, že najnižšie podanie bolo X XXX,- eur, pričom keďže účastníci dobrovoľnej dražby na výzvu licitátora nereagovali, licitátor postupne znižoval najnižšie podanie a naposledy na sumu X XXX,- eur urobil podanie účastník s poradovým číslom 1. Y. podanie urobené podanie nebolo, na základe čoho licitátor vykonal príklep účastníkovi dražby s poradovým číslom X - žalovanému v 3/ rade. X. dražby bol žalovaný v 1/ rade. M. dosiahnutá vydražením bola vo výške X XXX,- eur.

XX. Zo zmluvy o vykonaní dražby uzavretej medzi žalovaným v 1/ rade ako navrhovateľom dražby a žalovaným v 2/ rade ako dražobníkom zo dňa XX.X.XXXX súd zistil, že medzi uvedenými zmluvnými stranami bola uzavretá uvedená zmluva v zmysle § 16 ods. X B. č. XXX/XXXX Z.z. o dobrovoľných dražbách, a to voči dlžníkovi - žalobcovi, s tým, že navrhovateľ dražby, teda žalovaný v 1/ rade mal v tom čase voči žalobcovi pohľadávku vo výške X XXX,XX eur vrátane príslušenstva k XX.X.XXXX, ktorá pozostávala z neuhradených predpisov v rokoch XXXX - XXXX vo výške X XXX,XX eur, neuhradeného predpisu za rok XXXX vo výške XXX,XX eur, neuhradeného predpisu za január až máj 2016 vo výške 615,- eur, úrokov z omeškania v zmysle platobného rozkazu sp. zn. 6C 104/2015 zo dňa 2.4.2015 vo výške 211,61 eur, zmluvnej pokuty vo výške 291,89 eur, trov právneho zastúpenia vo výške 139,60 eur, trov konania vo výške 65,- eur, nákladov z uplatnenia vo výške 13,80 eur, plus odmena dražobníka a ďalšie náklady, ktoré počas výkonu záložného práva vzniknú s tým, že predmetom dražby bol určený nebytový priestor č. 1, na prízemí, v bytovom dome 250, na parcele č. XXXX, v k. ú. P., vo vlastníctve dlžníka - žalobcu.

XX. Z oznámenia z XX.XX.XXXX od žalovaného v 1/ rade súd zistil, že dlh žalobcu ku dňu XX.XX.XXXX bol v celkovej výške X XXX,XX eur.

XX. Zo zoznamu účastníkov dražby z XX.XX.XXXX súd zistil, že dražobníkom pod číslom X bol J. Y., teda žalovaný v 3/ rade a ďalej spoločnosť BD group, s.r.o., so sídlom v L..

XX. Zo znaleckého posudku č. XXX, vypracovaného A. C. H. z XX.X.XXXX súd zistil, že uvedený znalec stanovil všeobecnú hodnotu draženej nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcu metódou polohovej diferenciácie vo výške X XXX,- eur po zaokrúhlení. B. na vypracovanie znaleckého posudku bol žalovaný v 2/ rade. N. znalecký posudok bol doručený žalobcovi dňa XX.X.XXXX. V liste z XX.X.XXXX žalobca vzniesol námietky proti ohodnoteniu predmetnej nehnuteľnosti s tým, že predmetom dobrovoľnej dražby nemôže byť krajná miestnosť, ktorá neexistovala pri odovzdaní bytového domu do užívania, ktorý bol pôvodne ako priechod pod bytovým domom. J. krajnej miestnosti podchodu odkúpil v roku XXXX od S. optiky, štátny podnik už ako prestavaný priestor.

XX. Zo znaleckého posudku A. J. E., znalca v odbore stavebníctvo, odhad hodnoty nehnuteľností číslo XXX/XXXX z X.XX.XXXX súd zistil, že všeobecná hodnota draženej nehnuteľnosti bola stanovená uvedeným znalcom po zaokrúhlení vo výške X XXX,- eur, pričom bola vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Z doručky na č.l. XX spisu mal súd preukázané, že znalecký posudok č. XXX/XX bol doručený žalobcovi dňa XX.XX.XXXX do vlastných rúk.

XX. Z listu z XX.XX.XXXX mal súd preukázané, že žiadosť o vyvesenie oznámenia o dražbe bolo doručené H. úradu P. dňa XX.XX.XXXX, čo vyplýva z doručky na č.l. XX spisu. Z oznámenia H. úradu v P. súd zistil, že oznámenie o dražbe pod sp. zn. G vo veci dražby nehnuteľnosti nebytového priestoru č. 1, na prízemí, vo vchode B, súpisné číslo obytného domu XXX, na parcele XXXX, zápis v LV č. XXXX bolo vyvesené na úradnej tabuli H. úradu P. dňa XX.XX.XXXX a zvesené dňa XX.XX.XXXX.

XX. Z platobného rozkazu S. súdu J. sp. zn. 6C XXX/XXXX - XX z X.X.XXXX / č.l. XXX spisu/ mal súd preukázané, že žalobcovi ako odporcovi bolo uložené žalovanému v X/ rade zaplatiť 1 XXX,XX eur s prísl. a nahradiť trovy právneho zastúpenia vo výške XXX,XX a trovy konania vo výške XX,- eur. Zo zálohového predpisu vystaveného žalovaným v 1/ rade platného od X.X.XXXX súd zistil, že žalobca mal platiť mesačné úhrady za služby spojené s užívaním nebytového priestoru vo výške XX,- eur mesačne, od X.XX.XXXX vo výške XX,- eur mesačne, od X.X.XXXX vo výške XXX,- eur mesačne, pričom vypočítané úroky z omeškania predstavovali XXX,XX eur (č.l. XXX spisu), zmluvná pokuta XXX,XX eur (č.l. XXX spisu).

XX. Z listov z X.X.XXXX, X.X.XXXX, XX.X.XXXX, X.X.XXXX od žalovaného v 1/ rade adresovaných žalobcovi mal súd preukázané, že v uvedených listoch bol žalovaný vyzývaný na úhradu v liste z X.X.XXXX vo výške XXX,XX eur, v liste z X.X.XXXX vo výške XXX,XX eur, v liste z 28.4.2014 vo výške 647,05 eur, v liste z 28.4.2014 vo výške 758,05 eur a v liste z 5.8.2014 na zaplatenie celkovej sumy 978,97 eur.

18. Zo zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru (č.l. 139 spisu) súd zistil, že medzi Mestom Handlová a F. E. bol odpredaný nebytový priestor č. C/X o výmere XXX mX nachádzajúci sa v bytovom dome súpisné číslo XXX na M. parcele č. XXXX, s podielom na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a tiež nebytový priestor č. E/X o výmere XXmX, nachádzajúci sa v bytovom dome súpisné č. XXX na M. parcele č. XXXX, s tým že celková výmera podlahovej plochy nebytových priestorov bola teda XXX mX a kúpna cena bola dohodnutá vo výške XX XXX,XX eur dohodou, čo vychádzalo v prepočte XXX,XX eur za mX , pri celkovej výmere predávaných nebytových priestorov, ktorá bola vo výške XXX m2.

XX. Z kúpnej zmluvy uzavretej medzi L. R. a A. J. z X.X.XXXX (č.l. XXX spisu) mal súd preukázané, že predmetom prevodu bola nehnuteľnosť, nebytový priestor / zariadenie služieb/ v obytnom dome so súpisným č. XXX na prízemí obytného domu, zápis v LV č. XXXX, v k. ú. P., s tým že celková výmera podlahovej plochy priestoru, vrátane príslušenstva predstavovala XX m2, kúpna cena XX XXX,XX eur, pričom v článku II. pod bodom X.X. sa uvádza, že predmetom prevodu je nehnuteľnosť popísaná bližšie v bode X.X., vrátane vybavenia a zariadenia, nachádzajúceho sa v priestore v jeho vlastníctve.

XX. Z rozhodnutia G. úradu V. z X.X.XXXX (č.l. XX spisu) mal súd preukázané, že citovaným rozhodnutím G. úrad V. určil, na základe výkazu nedoplatkov z X.X.XXXX vydaného G. úradom V. v celkovej výške X XXX XXX Sk, záložné právo k nehnuteľným veciam vo vlastníctve daňového dlžníka - žalobcu a okrem iných na bytový dom na parcele č. XXXX, kde sa udáva, že daňový dlžník, užívateľ vydraží právo nájmu predmetných nebytových priestorov S. optika dňa XX.X.XXXX s tým, že ako užívateľ dražebného nebytového priestoru má prednostné právo na odkúpenie tohto nebytového priestoru.

XX. Z doručenky na č.l. XX spisu mal súd preukázané, že oznámenie o dražbe bolo doručené G. úradu v J. dňa XX.XX.XXXX. Z podania z X.XX.XXXX súd zistil, že G. úrad V. si prihlásil v zmysle B. o dobrovoľných dražbách do uvedeného dražobného konania pohľadávku, ktorú má voči povinnému - žalobcovi ku dňu termínu dražby nehnuteľnosti, t.j. do XX.XX.XXXX vo výške XX XXX,XX eur.

XX. Podľa § 21 ods. X,X B..č. XXX/XXXX Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení platnom do XX.X.XXXX, v prípade, ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy alebo boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. J. 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; XXb) 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 (§ X3). (4) I. súdneho konania o neplatnosť dražby podľa odseku 2 sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa odseku 2.

XX. Podľa § 11 ods. X cit. zákona, ak je predmetom dražby byt, dom, iná nehnuteľnosť, podnik alebo jeho časť, dražobník je povinný najmenej XX dní pred konaním dražby zverejniť oznámenie o dražbe alebo oznámenie o opakovanej dražbe na úradnej tabuli obce alebo na elektronickej úradnej tabuli XXb) 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. S. je povinná bezodkladne a bezodplatne takéto oznámenie zverejniť.

XX. Podľa § 12 ods. X,X,X,X cit. zákona, dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa všeobecnej hodnoty v mieste a čase konania dražby. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik, jeho časť alebo o kultúrnu pamiatku 3) alebo ak je vlastníkom predmetu dražby územný samosprávny celok alebo orgán štátnej správy, musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom, XXa) ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako šesť mesiacov. B. ohodnotí aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny. (4) Ak je

navrhovateľom dražby záložný veriteľ, dražobník zašle vlastníkovi predmetu dražby znalecký posudok, XXa) a to najneskôr XX dní pred dňom konania dražby.(5) Y. predmetu dražby je oprávnený do desiatich pracovných dní od doručenia znaleckého posudku podľa odseku X vzniesť u dražobníka námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby a prípadne žiadať vyhotoviť znalecký posudok iným znalcom. G. 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 XX dní odo dňa doručenia žiadosti od iného znalca. (6) Na účely ohodnotenia predmetu dražby sa použije znalecký posudok podľa odsekov 1, X alebo 5, ktorým bola určená vyššia všeobecná hodnota predmetu dražby.

XX. Po zhodnotení vyššie uvedeného zisteného skutkového stavu, vychádzajúc z uvedených ustanovení zákona, dospel súd k záveru, že žaloba žalobcu je v celom rozsahu neopodstatnená. X. právny záujem na určení neplatnosti dražby má žalobca s poukazom na § X1 ods. 2 citovaného zákona vždy pokiaľ tvrdí, že takáto osoba bola dotknutá na svojich právach, čo je v danom prípade splnené. Z vyššie uvedených listinných dôkazov taktiež vyplýva, že žaloba bola podaná v zákonnej trojmesačnej lehote.

XX. Žalobca ako prvý dôvod neplatnosti dražby uviedol, že hodnota nehnuteľnosti určená na základe ZP č. XXX/XXXX A.. J. E. zo dňa X.XX.XXXX bola celkom jednoznačne podhodnotená, žalobca však žiadne listinné dôkazy svedčiace o tom, že by všeobecná hodnota draženej nehnuteľnosti bola určená nesprávnym spôsobom alebo podhodnotená súdu nepredložil. V tej súvislosti súd poukazuje na skutočnosť, že v priebehu dražobného konania boli vypracované dva znalecké posudky. Okrem ZP Ing. J. E. č. XXX/XXXX z X.XX.XXXX, ktorý určil všeobecnú hodnotu draženej nehnuteľnosti po zaokrúhlení na sumu X XXX,- eur, vypracoval znalecký posudok i znalec A.. C. H. v ZP č. XXX zo dňa XX.X.XXXX, ktorý stanovil všeobecnú hodnotu draženej nehnuteľnosti metódou polohovej diferenciácie vo výške X XXX,- eur po zaokrúhlení. V tej súvislosti súd udáva, že dražobník v zmysle § X2 ods. 1 B.. č. XXX/XXXX Z. z. o dobrovoľných dražbách má povinnosť zaistiť ohodnotenie nehnuteľnosti znaleckým posudkom, ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako X mesiacov, čo v danom prípade splnené bolo. Z vykonaného dokazovania vyplynulo, že prvý ZP na ohodnotenie predmetu dražby č. XXX znalca A.. C. H. z XX.X.XXXX bol žalobcovi doručený dňa XX.X.XXXX, pričom žalobca využil možnosť podať proti uvedenému ZP námietky v lehote XX dní od jeho doručenia, na základe čoho bol vypracovaný nový ZP č. XXX/XX zo dňa X.XX.XXXX A.. J. E., ktorý ZP bol doručený žalobcovi dňa XX.XX.XXXX, o čom svedčí doručka na č.l. XX spisu. B. o dobrovoľných dražbách stanovuje v § 12 ods. X povinnosť dražobníka zaslať vlastníkovi predmetu dražby ZP najneskôr XX dní pred dňom konania dražby. F. sa v danom prípade dražba konala dňa XX.XX.XXXX, uvedená XX dňová lehota bola dodržaná, pričom súd poukazuje na tú skutočnosť, že sa jednalo o lehotu na zaslanie ZP a nie o lehotu na doručenie ZP. Na základe toho súd konštatuje, že v danom prípade nedošlo k porušeniu práv žalobcu, keďže bol v danom prípade dodržaný postup stanovený v § 12 ods. 4, 5, X B. o dobrovoľných dražbách. Čo sa týka všeobecnej hodnoty draženej nehnuteľnosti stanovenej najmä v ZP A.. J. E. č. XXX/XXXX z X.XX.XXXX vo výške X XXX,- súd poukazuje na to, že i predchádzajúci znalec stanovil všeobecnú hodnotu draženej nehnuteľnosti na sumu X XXX,- eur, pričom v prípade nehnuteľností, ktoré boli prevádzané zmluvou o prevode vlastníctva nebytového priestoru medzi H. Handlová a F. E., zmluvou zo dňa XX.XX.XXXX, podľa názoru súdu nejde o porovnateľné nehnuteľnosti, keďže uvedenou zmluvou boli prevádzané nehnuteľnosti - nebytové priestory, ktorých celková výmera podlahovej plochy predstavovala XXX m<sup>2</sup>, v ktorom prípade bola kúpna cena XX XXX, XX eur, pričom výmera draženej nehnuteľnosti predstavovala XX,XX m<sup>2</sup>, je teda prirodzené, že cena draženej nehnuteľnosti bola stanovená nižšie. V tej súvislosti súd poukazuje tiež na to, že cena za mX v prípade prevodu na základe zmluvy z XX.XX.XXXX predstavovala XXX,XX za mX, pričom cena stanovená znaleckým posudkom predstavovala XXX,XX eur za m<sup>2</sup>, čo podľa názoru súdu nie je tak zásadný a výrazný rozdiel. V prípade prevodu nehnuteľnosti- nebytového priestoru B. služieb, na H. námestí X-XX v P. na základe kúpnej zmluvy, uzavretej medzi L. R. a A. J. zo dňa X.X.XXXX, výmera podlahovej plochy nebytového priestoru predstavovala XX m<sup>2</sup>, čo je porovnateľné s výmerou draženej nehnuteľnosti, pričom kúpna cena v zmysle zmluvy predstavovala XX XXX,XX eur. V tej súvislosti je však potrebné uviesť, že z článku II. bod X.X uvedenej zmluvy vyplýva, že nehnuteľnosť sa na základe uvedenej kúpnej zmluvy prevádzala vrátane vybavenia a zariadenia nachádzajúceho sa v nebytovom priestore, čo podľa názoru súdu ovplyvnilo celkovú výšku ceny prevádzanej nehnuteľnosti. Na základe všetkého uvedeného potom súd námietky žalobcu o neprimeranej výške všeobecnej hodnoty draženej nehnuteľnosti považoval za neopodstatnené.

XX. Žalobca v danom prípade ďalej uvádzal dôvod neplatnosti dražby, a to porušenie povinnosti dražobníka v zmysle § 11 ods. X Zákona o dobrovoľných dražbách, a to povinnosť dražobníka najmenej 15 dní pred konaním dražby zverejniť oznámenie o dražbe, alebo oznámenie o opakovanej dražbe na úradnej tabuli obce, na ktorej území sa predmet dražby nachádza, pričom tvrdil, že v danom prípade oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe bolo vyvesené na úradnej tabuli Mesta Handlová len v období 2 pracovných dní. Z výsledkov vykonaného dokazovania v tejto veci, a to z oznámenia od Mestského úradu v Handlovej súd zistil, že oznámenie o dražbe, vo veci dražby nehnuteľnosti, nebytového priestoru č. 1, na prízemí, vo vchode B, súpisné č. obytného domu 250, na parcele XXXX, zápis v LV č. XXXX bolo vyvesené na úradnej tabuli H. úradu P. dňa XX.XX.XXXX a zvesené dňa XX.XX.XXXX, a keďže sa v danom prípade dražba konala dňa XX.XX.XXXX, súd konštatuje, že v danom prípade bolo dodržané citované ustanovenie § 11 ods. X B. o dobrovoľných dražbách a tvrdenia žalobca v tomto smere boli nepravdivé.

XX. Žalobca ďalej v konaní tvrdil, že žalovaný v 1/ rade nebol oprávnený vykonať záložné právo predtým, ako o tomto zámere informoval daňový úrad, nakoľko pohľadávka žalovaného v 1/ rade, a teda aj zákonné záložné právo podľa ustanovenia § 15 B. o vlastníctve bytov vzniklo neskôr ako záložné právo daňového úradu. V tej súvislosti poukázal na rozhodnutie G. úradu V. z X.X.XXXX, výkaz nedoplatkov G. úradu Topoľčany z 1.8.200 a rozhodnutie Daňového úradu Trenčín zo dňa 15.1.2014. V tej súvislosti súd udáva, že sa stotožňuje s obranou žalovaného v 2/ rade prezentovanou v tomto konaní, a to že nie každé porušenie Zákona o dobrovoľných dražbách je dôvodom na vyslovenie neplatnosti dražby. Dôvod neplatnosti dražby musí uplatniť osoba, u ktorej došlo k ukráteniu práv tej osoby, pretože v zmysle § 21 ods. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách môže len tá osoba, ktorá tvrdí, že bola dotknutá na svojich právach požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. V prípade záložného práva Daňového úradu Topoľčany by takouto osobou bol len uvedený subjekt, ktorý sa však nedomáhal v tomto konaní a ani v inom konaní neplatnosti uvedenej dražby, preto súd posúdil námietky žalobcu v tomto smere ako neopodstatnené. Súd sa taktiež stotožňuje s názorom žalovaného v 2/ rade, že v danom prípade záložné právo Daňového úradu Topoľčany zaniklo v súlade s ustanovením § 879e ods. 2 Občianskeho zákonníka, keďže malo vzniknúť na základe rozhodnutia z 1.8.2000 a toto nebolo zaregistrované do 30.6.2003, keďže v LV č. XXXX ku dňu XX.X.XXXX nebolo zapísané.

29. Žalobca ďalej v žalobe namietal, že žalovaný 1/ rade vymáhal prostredníctvom navrhnutia dobrovoľnej dražby pohľadávku, ktorá je nesprávne špecifikovaná a taktiež je v nej nesprávne uvedený právny dôvod. V tej súvislosti súd udáva, že zo zmluvy o vykonaní dražby uzavretej medzi žalovaným v 1/ rade ako navrhovateľom dražby a žalovaným v 2/ rade ako dražobníkom zo dňa 26.5.2016 nesporne vyplýva, že v tom čase mal žalovaný v 1/ rade voči žalobcovi pohľadávku vo výške 2 974,12 eur vrátane príslušenstva k 21.3.2016, ktorá pozostávala z neuhradených predpisov v rokoch 2012 - 2014 vo výške 1 089,97 eur, neuhradeného predpisu za rok 2015 vo výške 547,25 eur, neuhradeného predpisu za január až máj 2016 vo výške 615,- eur, úrokov z omeškania v zmysle platobného rozkazu sp. zn. 6C 104/2015 zo dňa 2.4.2015 vo výške 211,61 eur, zmluvnej pokuty vo výške 291,89 eur, trov právneho zastúpenia vo výške 139,60 eur, trov konania vo výške 65,- eur, nákladov z uplatnenia vo výške 13,80 eur. Žalovaný v 1/ rade v priebehu konania predložil súdu listinné dôkazy o existencii uvedeného dlhu uvedené vyššie, ktoré sa nachádzajú na č.l. 102 až č.l. 108 spisu, pričom na zaplatenie dlhu bol žalobca opakovane vyzývaný listami z 8.3.2013 až 5.8.2014 uvedenými vyššie, pričom keďže žalobca v konaní nepredložil listinné dôkazy svedčiace o tom, že by táto pohľadávka bola pred vykonaním dražby uhradená, súd považoval námietky žalobcu i v tomto smere za neopodstatnené a žalobu žalobcu v celom rozsahu ako neopodstatnenú zamietol.

30. O náhrade trov sporových strán v predmetnej veci rozhodol súd v zmysle podľa § 255 ods. 1,2, § 262 ods. 1 C.s.p. v spojení s § 218 ods. 1 veta druhá C.s.p., v zmysle ktorého vo výroku súd rozhodne tiež o nároku na náhradu trov konania, ak sa o ňom nerozhoduje samostatne. Z cit. ustanovenia § 255 ods. 1 C.s.p. vyplýva, že súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. V predmetnej veci boli žalovaní v 1. a 2. rade v celom rozsahu úspešní, preto im súd priznal plnú náhradu trov konania voči žalobcovi, pričom o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník. Žalovaný v 3. rade náhradu trov konania nežiadal priznať, preto mu súd náhradu trov konania nepriznal.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia písomne na Krajský súd v Trenčíne. Odvolanie sa podáva na Okresný súd Prievidza v dvoch vyhotoveniach. Odvolanie musí obsahovať okrem všeobecných náležitostí ( ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, spisovú značku, čo sa ním sleduje a podpis), označenie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa toto rozhodnutie považuje za nesprávne ( odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha. Odvolanie môže byť odôvodnené len skutočnosťami uvedenými v § 365 ods. 1,2 CSP.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, môže oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie podľa ustanovení o výkone rozhodnutia Civilného sporového poriadku a Exekučného poriadku.