

Súd: Okresný súd Košice I  
Spisová značka: 13C/8/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7119202740  
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 11. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Blažena Szpyrcová  
ECLI: ECLI:SK:OSKE1:2021:7119202740.10

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Košice I sudkyňou JUDr. Blaženou Szpyrcovou v právnom spore žalobcu: Motor - Fest s.r.o., so sídlom v Snine, Strojárska 2740, IČO: 44 555 911 proti žalovaným: 1. Profesionálna správcovská kancelária, k.s., so sídlom Blagoevova 9, Bratislava, IČO: 46 333 908, právne zastúpený Advokátska kancelária JUDr. Rastislav Hudák, s.r.o., so sídlom Alžbetina 41, Košice, IČO: 52 796 418, 2. Dražobná spoločnosť a.s., so sídlom v Bratislave, Zelinárska 6, IČO: 35 849 703 právne zastúpený STANĚK VETRÁK & PARTNERI, s.r.o., so sídlom v Bratislave, Dunajská 15, 3. INZUKO s.r.o., so sídlom v Košiciach, Cyklistická 11, IČO: 36 826 685, právne zastúpený advokátom JUDr. Jánom Martincom, so sídlom v Košiciach, Werferova 1, v konaní o určenie neplatnosti dražby takto

### rozhodol:

- I. Žalobu z a m i e t a.
- II. P r i z n á v a žalovanému v 1. rade právo na náhradu trov konania proti žalobcovi vo výške 100 %.
- III. P r i z n á v a žalovanému v 2. rade právo na náhradu trov konania proti žalobcovi vo výške 100 %.
- IV. P r i z n á v a žalovanému v 3. rade právo na náhradu trov konania proti žalobcovi vo výške 100 %.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa svojou žalobou domáhal, aby súd určil, že dobrovoľná dražba, ktorej priebeh bol osvedčený Notárskou zápisnicou č. N XXX/XXXX, Nz XXXX/XXXX, NCRIs XXXX/XXXX zo dňa 15.2.2019 vyhotovenou notárkou JUDr. Martinou Mižikovou, Námestie osloboditeľov 20, Košice, vykonaná dňa 15.2.2019 o 13:00 hod. na Notárskom úrade JUDr. Martina Mižiková, Námestie osloboditeľov 20, Košice, ktorej predmetom boli nehnuteľnosti evidované na LV č. XXXXX, katastrálne územie D., Okresný úrad Košice - katastrálny odbor, obec Košice - Sever, okres Košice I a to stavby súpisné číslo: XX, na parcele č. XXXX, XXXX, druh stavby: bytový dom, popis stavby: bytový dom Komenského XX, XX, Hlinkova; súpisné číslo: XXX, na parcele č. XXXX, druh stavby: bytový dom, popis stavby: bytový dom Komenského XX, XX, Hlinkova; nebytový priestor č. X - X, vchod č. XX na prízemí bytového domu so súpisným č. XX na parcele č. XXXX a na parcele č. XXXX, súpisné č. XXX na parcele č. XXXX., druh stavby: bytový dom, popis stavby: bytový dom Komenského XX, XX, Hlinkova, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku č. XXXX, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, výmera 200 m<sup>2</sup>, parcela č. XXXX, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, výmera 306 m<sup>2</sup>, parcela č. XXXX, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, výmera 223 m<sup>2</sup>: 534/10000, spoluvlastnícky podiel k nebytovému priestoru 1/1 je neplatná. Zároveň žiadal priznať náhradu trov konania od žalovaných v 1. až 3. rade spoločne a nerozdielne.

2. Svoju žalobu odôvodnil tým, že právny predchodca úpadcu ILaS REAL s.r.o. so sídlom Družstevná 1, 072 21 Nacina Ves, IČO: 36 813 583 uzatvoril dňa 12.10.2010 Zmluvu o zriadení záložného práva k

nehnutelnosti so záložným veriteľom IMPULS - LEASING Slovakia s.r.o. so sídlom Štetinova 4, 811 06 Bratislava, IČO: 36 745 804, predmetom ktorej bolo zabezpečenie pohľadávok záložného veriteľa voči dlžníkovi ILaS COMPANY s.r.o., Námestie osloboditeľov 23/951, 071 01 Michalovce, IČO: 36 462 012 (teraz SEXTETO s.r.o. v konkurze, Strojárska 2740, 069 01 Snina).

3. Predmetom záložného práva boli nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXXX, kat. územie D. obec Košice - Sever, okres Košice I.

4. Na dlžníka SEXTETO s.r.o., Strojárska 2740, Snina bol vyhlásený konkurz a správcom konkurznej podstaty sa stal navrhovateľ dražby (žalovaný v 1. rade).

5. Na základe návrhu navrhovateľa dražby vykonal dražobník dražbu nehnuteľností evidovaných na LV č. XXXXX v kat. území D., obec Košice - Sever, okres Košice I a to stavby súpisné č. XX na parcele č. XXXX, XXXX bytový dom Komenského XX, XX, Hlinkova; súpisné č. XXX. na parcele č. XXXX bytový dom Komenského XX, XX, Hlinkova; nebytový priestor č. X až X vchod č. XX na prízemí bytového domu so súpisným číslom XX na parcele č. XXXX. a na parcele č. XXXX, súpisné č. XXX na parcele č. XXXX bytový dom Komenského XX, XX, . Hlinkova a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku parc. č. XXXX, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 200 m<sup>2</sup>, parcela č. XXXX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 306 m<sup>2</sup>, parcela č. XXXX. zastavaná plocha a nádvorie o výmere 223 m<sup>2</sup> v podiele 536/10000. Spoluvlastnícky podiel k nebytovému priestoru bol 1/1.

6. Dražba nehnuteľností sa uskutočnila dňa 15.2.2019 na Notárskom úrade JUDr. Martiny Mižikovej v Košiciach. Jej priebeh bol osvedčený Notárskou zápisnicou č. N XXX/XXXX, Nz XXXX/XXXX, NCRIs XXXX/XXXX zo dňa 15.2.2019 vyhotovenou notárkou JUDr. Martinou Mižikovou, so sídlom Námestie osloboditeľov 20 v Košiciach.

7. Z notárskej zápisnice vyplýva, že dobrovoľná dražba bola úspešná. Predmet dražby bol vydražený za cenu 154 841,15 Eur. Vydražiteľom sa stala spoločnosť INZUKO s.r.o., Cyklistická 11, Košice (žalovaný v 3. rade). O tejto skutočnosti žalobcu informoval dlžník záložného veriteľa úpadca SEXTETO s.r.o. v konkurze. Neplatnosti dražby sa žalobca domáhal v zmysle ustanovenia § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách.

8. Žalobca sa domáhal neplatnosti dražby aj v dôsledku závažného porušenia ustanovení zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, ako aj ustanovení zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii.

9. Navrhovateľ dražby (žalovaný v 1. rade) poveril vykonaním dražby dražobníka (žalovaného v 2. rade). Podľa názoru žalobcu dražobník nezaistil ohodnotenie predmetu dražby a určenie ceny predmetu dražby znaleckým posudkom vo vlastnom mene. Pre účely dražby použil dražobník Znalecký posudok č. 136/2018 zo dňa 17.8.2018 vypracovaný znalcom Ing. Štefanom Pastierovičom, pričom zadávateľom objednávky znaleckého posudku bol záložný veriteľ IMPULS - LEASING Slovakia s.r.o., Bratislava.

10. Žalobca ako vlastník predmetu dražby neobdržal žiadnu výzvu od dražobníka na umožnenie vykonania ohodnotenia, ako aj o obhliadke predmetu dražby a nevedel, že sa vykonáva ohodnotenie predmetu dražby znalcom.

11. Dražobník podľa názoru žalobcu ďalej porušil svoju povinnosť tým, že znalecký posudok č. 136/2018 vypracovaný bez vedomia žalobcu, žalobcovi nezaslal vôbec. Tým znemožnil žalobcovi sa k nemu vyjadriť, prípadne vzniesť proti nemu námietky. Podľa žalobcu dražobník porušil aj ďalšie ustanovenie zákona č. 527/2002 Z. z. a to § 17 ods. 3, keďže predmetom dražby bola nehnuteľnosť, bolo povinnosťou dražobníka najmenej 30 dní pred začatím dražby oznámenie o dražbe bez zbytočného odkladu zaslať aj Ministerstvu na zverejnenie v Obchodnom vestníku. V Obchodnom vestníku nebolo zverejnené žiadne oznámenie o dražbe.

12. Podľa názoru žalobcu dražobník nemal právo vykonať dobrovoľnú dražbu bez súhlasu záložného veriteľa v 1. poradí. Týmto záložným veriteľom boli vlastníci bytov Komenského 69, 71 a Hlinkova 2

podľa zákona č. 182/1993 Z. z. Žalobca bol presvedčený, že dražobník si súhlas od záložného veriteľa na vykonanie dobrovoľnej dražby ani nežiadal.

13. Žalobca poukázal aj na ďalšie porušenie zákona o dobrovoľných dražbách a to konkrétne ustanovenia § 19 ods. 1 písm. d), pretože dražobník podľa neho vedel, že neboli splnené podmienky ustanovené v § 17 a napriek tomu neupustil od dražby, aj keď bol povinný takto urobiť.

14. Žalobca ďalej poukázal na porušenie ustanovenia § 78 ods. 10 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii, pretože ak je do súpisu zapísaný majetok, ktorý je evidovaný v katastri nehnuteľnosti v prospech inej osoby ako úpadcu, správca bezodkladne oznámi orgánu povinnému viesť takúto evidenciu, že majetok je zapísaný do súpisu. Príslušný orgán túto skutočnosť bezodkladne vyznačí v poznámke alebo iným vhodným spôsobom. Túto povinnosť si navrhovateľ dražby nesplnil a Okresný úrad Košice I, katastrálny odbor žiadnu poznámku nevyznačil, keďže žiadne oznámenie od správcu nedostal.

15. Žalobca poukázal aj na skutočnosť, že navrhovateľ dražby pri poverení dražobníka na vykonanie dobrovoľnej dražby porušil aj ustanovenie § 92 ods. 6 zákona č. 7/2005 Z. z. V tomto ustanovení je uvedené obmedzenie spôsobu speňaženia pri predaji nehnuteľnosti. Ak správca nespeňažuje majetok podliehajúci konkurzu ako podnik alebo časť podniku, nehnuteľnosti môže speňažiť len dražbou. Predaj formou dražby zákon č. 7/2005 Z. z. rozumie len dražbu, ktorú organizuje len správca, pričom primerane používa ustanovenia o dobrovoľných dražbách. Je nepochybné, že v tomto prípade správca nepredával podnik ani časť podniku a preto nebol oprávnený poveriť dražobníka vykonaním dobrovoľnej dražby, ale dražbu mal zorganizovať sám ako správca. Žalobca poukázal aj na tú skutočnosť, že dražobník nezaslal žalobcovi notársku zápisnicu o vykonaní dražby a o vykonaní dražby sa žalobca takto dozvedel od úpadcu, ktorý mu poskytol kópiu notárskej zápisnice.

16. Žalobca ďalej namietal aj obsah vyššie citovanej notárskej zápisnice týkajúci sa označenia vlastníka predmetu dražby. V notárskej zápisnici je uvedený ako vlastník spoločnosť ILaS REAL s.r.o. so sídlom Vranov nad Topľou, Boženy Němcovej 1153. Takáto spoločnosť však neexistuje, zanikla výmazom z Obchodného registra dňa 8.5.2014. Vydražiteľ nemohol nadobudnúť vlastnícke právo k nehnuteľnosti príklepom na dobrovoľnej dražbe dňa 15.2.2019 od vlastníka, ktorý neexistuje. Navrhovateľ dražby podľa žalobcu pred konaním dobrovoľnej dražby mal dať podnet Okresnému úradu Košice I, katastrálnemu odboru na zosúladenie zápisu v katastri nehnuteľnosti v časti vlastníci so skutočným stavom a až následne vykonať dražbu sám, nie poveriť dražobníka.

17. Žalovaný v 1. rade podal dňa 23.4.2019 vyjadrenie k žalobe. V tomto vyjadrení uviedol, že uznesením Okresného súdu Prešov zo dňa 13.10.2014 spis. zn. 1K/24/2014 bol vyhlásený konkurz na majetok úpadcu - SEXTETO s.r.o. v konkurze, so sídlom Strojárska 2740, Snina, IČO: 36 462 012 (ďalej len úpadca), pričom do funkcie správcu úpadcu bola ustanovená správkyňa JUDr. Oľga Michalíková, so sídlom kancelárie Jarkova 89, Prešov. Uvedené uznesenie bolo uverejnené v Obchodnom vestníku SR č. OV 199/2014 zo dňa 17.10.2014. Následne uznesením Okresného súdu Prešov zo dňa 26.1.2015 spis. zn. 1K/24/2014 bola správkyňa JUDr. Oľga Michalíková so sídlom kancelárie Jarkova 89, Prešov odvolaná z funkcie správcu úpadcu a do funkcie správcu konkurznej podstaty bola ustanovená správkyňa JUDr. Viera Bodová so sídlom kancelárie Žižkova 6, Košice. Uvedené uznesenie bolo uverejnené v Obchodnom vestníku SR č. OV 21/2015 zo dňa 2.2.2015.

18. Rozhodnutím Okresného súdu Prešov zo dňa 11.7.2017 spis. zn. 1K/24/2014 bola spoločnosť HMG Recovery, k.s., so sídlom správcovskej kancelárie Tkáčska 2, Prešov zapísaná v zozname správcov vedenom Ministerstvom spravodlivosti, zn. správcu: S1565, v mene ktorej koná JUDr. Rastislav Hudák, komplementár spoločnosti, ustanovená do funkcie správcu úpadcu. Uvedené uznesenie bolo uverejnené v Obchodnom vestníku SR č. OV 136/2017 zo dňa 18.7.2017 a počnúc týmto dňom vykonáva žalovaný v 1. rade funkciu správcu konkurznej podstaty úpadcu SEXTETO s.r.o. v konkurze.

19. Vo svojom vyjadrení žalovaný v 1. rade poukázal na to, že predmetná dražba bola zrealizovaná v rámci konkurzu, pričom zákon č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách sa vzhľadom na účel a podstatu konkurzu použije primerane. Uviedol, že predmetný nehnuteľný majetok je speňažovaný dražbou v rámci konkurzu v súlade s ustanovením § 79 ZKR, ako majetok tretej osoby, pričom správca koná pri speňažovaní majetku tretej osoby v mene tejto tretej osoby (v danom prípade v mene žalobcu).

Správca má teda v dotknutom prípade postavenie zákonného zástupcu žalobcu, v dôsledku čoho nie je možné hovoriť o tom, že navrhovateľom dražby je záložný veriteľ, ale v danom prípade je navrhovateľom dražby záložca (žalobca), v ktorého mene koná správca konkurznej podstaty. Zákon o dobrovoľných dražbách neukladá dražobníkovi povinnosť, aby vypracoval znalecký posudok vo vlastnom mene, tak ako namieta žalobca. Znalecký posudok vypracovaný 17.8.2018 Ing. Štefanom Pastierovičom, znalcom v odbore Stavebníctvo, odvetvie Pozemné stavby a odhady hodnoty nehnuteľností spĺňa všetky náležitosti a štandardy, obsahuje fotodokumentáciu predmetu ohodnotenia vrátane vnútorných priestorov, ako aj porovnanie niekoľkých metód slúžiacich na ohodnotenie nehnuteľného majetku.

20. Žalovaný v 1. rade ďalej poukázal na to, že neobstojí tvrdenie žalobcu, že nebolo žiadne oznámenie o dražbe uverejnené v Obchodnom vestníku. O tejto skutočnosti pripojil oznámenie o dražbe v Obchodnom vestníku. K jeho uverejneniu došlo dňa 18.1.2019 pod č. 13/2019. Argument žalobcu, že dražobník nemal právo vykonať dobrovoľnú dražbu bez súhlasu záložného veriteľa v 1. poradí (Spoločenstva vlastníkov bytov) považoval žalovaný v 1. rade za nedôvodný, nakoľko vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Komenského XX, XX, Hlinkova X Košice zastúpení Bytovým podnikom mesta Košice, s.r.o. si do prebiehajúceho konkurzu prihlásili svoje pohľadávky spojené s dotknutým nehnuteľným majetkom. V súvislosti s námietkou žalobcu, že správca nebol oprávnený poveriť vykonaním dražby dražobníka, túto námietku je potrebné považovať za nedôvodnú aj s poukazom na ustanovenie § 92 ods. 1, písm. b) ZKR (zákona o konkurze a reštrukturalizácii), v zmysle ktorého môže správca na účely speňaženia majetku poveriť predajom majetku dražobníka. Vzhľadom na uvedené zákon priamo umožňuje správcovi poveriť predajom majetku podliehajúceho konkurzu dražobníka.

21. Námietku žalobcu, že vlastníkom nehnuteľnosti bola v čase konania dražby v katastri zapísaná spoločnosť ILaS REAL s.r.o. so sídlom Boženy Němcovej 1153, Vranov nad Topľou je potrebné považovať za irelevantnú, nakoľko pri dražbe prechádza vlastnícke právo na vydražiteľa udelením príklepu licitátora. Ide o originárny spôsob nadobudnutia vlastníckeho práva a teda vlastnícke právo sa neprevádza, ale prechádza na vydražiteľa. V závere vyjadrenia poukázal žalovaný v 1. rade na rozdiel medzi dobrovoľnou dražbou a dražbou realizovanou v rámci konkurzu, kedy sa na konkurznú dražbu použije špeciálne ZKR za primeraného použitia zákona o dobrovoľných dražbách. Podstatou konkurzného konania je kompletne speňaženie majetku úpadcu, ako aj majetku zabezpečujúceho záväzky úpadcu za účelom úhrady pohľadávok veriteľov úpadcu v čo najvyššej možnej miere. Úlohou správcu je speňažiť všetok majetok úpadcu a výťažok rozdeliť rozvrhom medzi veriteľov, ktorí prihlásili svoje pohľadávky do prebiehajúceho konkurzu. Do predmetného konkurzu si prihlásil veriteľ IMPULS - LEASING Slovakia s.r.o., Štetinova 4, Bratislava, IČO: 34 462 012 svoje pohľadávky, ktoré sú zabezpečené predmetným nehnuteľným majetkom. Následne správca zaslal žalobcovi výzvu na zaplatenie v súlade s ust. § 79 ZKR zo dňa 3.10.2017, pričom žalobca si svoju povinnosť nesplnil, v dôsledku čoho správca zapísal uvedený nehnuteľný majetok do súpisu oddelenej podstaty zabezpečeného veriteľa IMPULS - LEASING Slovakia, s.r.o., a ktorý následne správca uverejnil v Obchodnom vestníku SR č. OV 230/2017 dňa 4.12.2017.

22. Žalovaný v 1. rade poukázal na to, že žalobca si v zákonom stanovenej lehote neuplatnil právo na vylúčenie dotknutého majetku zo súpisu všeobecnej podstaty, a nepodal ani vylučovaciu žalobcu na príslušnom súde.

23. Žalovaný v 2. rade podal súdu dňa 10.5.2019 vyjadrenie k žalobe, v ktorom žiadal žalobu v celom rozsahu zamietnuť a priznať mu nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. Vo vyjadrení žalovaný v 2. rade namietal aktívnu legitimáciu žalobcu, pretože nemožno opomenúť v danom prípade, že dražba nehnuteľností bola vykonaná v čase prebiehajúceho konkurzného konania a preto je z hľadiska ustálenia osoby oprávnenej podať žalobu o určenie neplatnosti tejto dražby významné nielen to, či žalobca v spore tvrdí, že vykonaním dražby bol dotknutý na jeho právach no tiež to, či k výkonu práva domáhať sa v zmysle § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách nebráni iná právna úprava. Tou je práve v danom prípade ust. § 44 ods. 1 ZKR. Podľa tohto ustanovenia oprávnenie úpadcu nakladať s majetkom podliehajúcim konkurzu a oprávnenie konať za úpadcu vo veciach týkajúcich sa tohto majetku vyhlásením konkurzu prechádza na správcu; správca pritom koná v mene a na účet úpadcu. V zmysle tohto ustanovenia je teda správca jediná osoba oprávnená uskutočňovať akékoľvek právne úkony týkajúce sa majetku úpadcu. Vyhlásením konkurzu prešlo na správcu oprávnenie konať za úpadcu vo veciach týkajúcich sa majetku podliehajúceho konkurzu, čo je odôvodnené osobitosťou

konkurzného konania a to vylučuje možnosť, že by žalobca mohol byť osobou dotknutou na svojich právach. Aj žalovaný v 2. rade poukázal na to, že cena predmetu dražby bola riadne stanovená znaleckým posudkom, ktorý žalovaný zaistil od žalovaného v 1. rade a Znalecký posudok zo dňa 17.8.2018 v čase dražby nebol starší ako 6 mesiacov.

24. Námietky žalobcu, že mu nebol zaslaný znalecký posudok a tým mu bolo znemožnené podať námietky, k tomuto tvrdeniu žalovaný v 2. rade poukázal na ustanovenie § 12, ods. 4 zákona o dobrovoľných dražbách, podľa ktorého ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, dražobník zašle vlastníčkovi predmetu dražby znalecký posudok a to najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby.

25. Navrhovateľom dražby bol v tomto prípade žalovaný v 1. rade ako správca konkurznej podstaty a teda navrhovateľom nebol záložný veriteľ. Z uvedeného dôvodu nemal žalovaný v 2. rade povinnosť zaslať vlastníčkovi predmetu dražby znalecký posudok. Žalovaný v 2. rade rovnako poprel tvrdenia žalobcu, že si žalovaný nespĺnil povinnosť vyplývajúcu mu z ustanovenia § 17 ods. 3 zákona o dobrovoľných dražbách a nezverejnil oznámenie o dražbe v Obchodnom vestníku a rovnako pripojil fotokópiu zverejnenia o dobrovoľnej dražbe v Obchodnom vestníku č. 13/2019. Poprel všetky námietky týkajúce sa uskutočnenia dražby, ktoré žalobca vo svojej žalobe uviedol. Žalovaný v 2. rade pripojil k svojej žalobe oznámenie o dobrovoľnej dražbe uverejnené v Obchodnom vestníku č. 13/2019 zo dňa 18.1.2019, doručenkou zo dňa 6.3.2019 preukazujúcu, že zasielal žalobcovi oznámenie o dražbe, túto zásielku si však žalobca nevyzdvihol v úložnej lehote.

26. Žalovaný v 3. rade vo svojom písomnom vyjadrení k žalobe doručenom súdu dňa 24.4.2019 žiadal žalobu zamietnuť a priznať mu náhradu trov konania proti žalobcovi vo výške 100 %. Poukázal, že sa dňa 15.2.2019 ako účastník zúčastnil vyššie citovanej dobrovoľnej dražby. Jej priebeh je zaznamenaný vo vyššie citovanej notárskej zápisnici, pričom žalovaný v 3. rade si splnil všetky zákonné povinnosti účasti na dražbe. Preukázal svoju existenciu výpisom z Obchodného registra, zapísal sa do zoznamu účastníkov dražby, predložil doklad o zaplatení požadovanej dražobnej zábezpeky a čestné vyhlásenie, že nie je osobou vylúčenou z dobrovoľnej dražby. Oboznámil sa s právnym a faktickým stavom predmetu dražby a to s náležitou odbornou starostlivosťou. Oboznámil sa aj so stavom predmetnej draženej nehnuteľnosti, ohliadkou na mieste samom dňa 11.2.2019 za účasti správcu konkurznej podstaty obchodnej spoločnosti SEXTETO s.r.o. JUDr. Rastislava Hudáka, ako aj za účasti obchodnej spoločnosti Motor - Fest. Žalovaný v 3. rade bol tiež oboznámený so Znaleckým posudkom č. 136/2018 vypracovaným znalcom Ing. Štefanom Pastierovičom, preto nemal žiadne pochybnosti a predmet dražby vydražil v dobrej viere za cenu podľa znaleckého posudku.

27. Žalovaný v 1. rade v replike zo dňa 31.7.2019 namietal nedostatok svojej pasívnej legitímácie v predmetnom súdnom spore.

28. V zmysle žaloby žalobca žaluje v 1. rade spoločnosť HMG Recovery, k.s. so sídlom Červeňova 14, Bratislava, IČO: 46 333 908 zapísaná v zozname správcov MS SR pod č. S 1565, ktorá sama o sebe nie je pasívne vecne legitimovaným subjektom pre takéto konanie. Poukázal na § 44 ods. 1 ZKR, podľa ktorého oprávnenie úpadcu nakladať s majetkom podliehajúcim konkurzu a oprávnenie konať za úpadcu vo veciach týkajúcich sa tohto majetku, vyhlásením konkurzu prechádza na správcu; správca pritom koná v mene a na účet úpadcu. Z označenia žalovaného v 1. rade uvedenom v žalobe nevyplýva v mene koho má žalovaný v 1. rade konať resp. na čí účet, a teda nie je možné založiť pasívnu vecnú legitímáciu v dotknutom spore pre žalovaného v 1. rade v rámci dotknutého konkurzu.

29. Z výpisu z Obchodného registra Okresného súdu Prešov, oddiel: Sro, vložka č.: 24578/P súd zistil, že v tejto vložke je pod obchodným menom zapísaná spoločnosť SEXTETO s.r.o. v konkurze (od 13.10.2016) so sídlom Strojárska 2740, 069 01 Snina, s dňom zápisu do Obchodného registra 13.7.1999, dátum vyhlásenia konkurzu na túto spoločnosť je 18.10.2014, správcou konkurznej podstaty bola uvedená JUDr. Oľga Michalíková od 13.10.2016 do 13.10.2016, od 14.10.2016 JUDr. Viera Bodová, Žižkova 6, Košice, pričom od 18.7.2017 podľa Obchodného vestníka 136/2017 pod spis. zn. 1K/24/2014 je správcou spoločnosti SEXTETO s.r.o. v konkurze HMG Recovery, k.s., so sídlom kancelárie Tkáčska 2, Prešov, IČO: 46 333 908 .

30. Z výpisu z Obchodného registra Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sr, vložka č.: 1062/B súd zistil, že v tejto vložke je zapísaná obchodná spoločnosť HMG Recovery, k.s., so sídlom Červeňova 14, Bratislava - mestská časť Staré Mesto, IČO: 46 333 908, deň zápisu do obchodného registra je 9.9.2011, medzi predmety činnosti tejto spoločnosti patrí: vedenie účtovníctva, prieskum trhu a verejnej mienky, činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov, administratívne služby, sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb a obchodu, prenájom hnuteľných vecí a vykonávanie činností správcu podľa zákona 8/2005 Z. z. o správcoch a zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii v znení neskorších predpisov.

31. Tunajší súd rozsudkom č. k. 13C/8/2019-225 zo dňa 22.1.2020 žalobu zamietol a priznal žalovaným v 1., 2. a 3. rade právo na náhradu trov konania proti žalobcovi vo výške 100 %.

32. Súd zamietol žalobu z dôvodu, že žalovaný v 1. rade nie je v spore pasívne legitimovaný, vo veci už nevykonal ďalšie dokazovanie a žalobu zamietol, pretože nebola splnená jedna zo základných predpokladov pre úspech žaloby a to správne označenie pasívne legitimovaných subjektov.

33. Voči tomuto rozsudku podal žalobca odvolanie dňa 2.3.2020.

34. O odvolaní rozhodol Krajský súd v Košiciach svojim uznesením č. k. 6Co/89/2020-300 dňa 26.1.2021 tak, že zrušil rozsudok súdu prvej inštancie a vrátil vec súdu na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

35. Poukázal na ustanovenia § 67 ods. 1, § 67 ods. 2, § 79 ods. 2 a § 92 ods. 1 písm. b) zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a dospel k záveru, že okruh sporových strán vecne legitimovaných v prejednávanej spore tak ako to vyplýva z ustanovenia § 21 ods. 4 zákona č. 527/2002 Z. z. je v prejednávanej veci dodržaný, žalobcom je predchádzajúci vlastník predmetu dražby, ktorý je zároveň dotknutou osobou podľa § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z., žalovaný v 1. rade je navrhovateľ dražby, ktorým je správca konkurznej podstaty SEXTETO s.r.o. v konkurze - spoločnosť HMG Recovery, k.s. so sídlom v Bratislave, Červeňova 14, IČO: 46 333 908 (v súčasnosti Profesionálna správcovská kancelária, k.s. Bratislava, Blagoevova 9), žalovaný v 2. rade je dražobník a žalovaný v 3. rade je vydražiteľ. Krajský súd poukázal na to, že v ďalšom konaní bude povinnosťou súdu prvej inštancie meritórne sa zaoberať žalobou a konať so sporovými stranami tak, ako sú tieto označené a skúmať jednotlivé žalobcom namietané dôvody neplatnosti dražby.

36. Súd vykonal dokazovanie a zistil tento skutkový stav:

37. Žalobca na preukázanie dôvodnosti svojej žaloby predložil súdu Zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti uzavretú medzi IMPULS - LEASING Slovakia s.r.o. Bratislava a ILaS REAL s.r.o., Naciná Ves zo dňa 12.10.2020, Notársku zápisnicu napísanú na Notárskom úrade JUDr. Martiny Mižikovej v Košiciach č. N 155/2019, Nz 4089/2019, NCRIs 4922/2019 zo dňa 15.2.2019, plnomocenstvo udelené žalovaným v 2. rade Mgr. Simone Morvaiovej zo dňa 10.1.2019, Oznámenie o dražbe Zn. 2/2019, výpis z listu vlastníctva č. 13077, vyhotovený dňa 8.3.2019, výpis z listu vlastníctva č. 13077 vyhotovený 7.1.2019.

38. Zo zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti uzavretej medzi záložným veriteľom spoločnosťou IMPULS - LEASING Slovakia s.r.o., so sídlom Štetinova 4, Bratislava, IČO: 36 745 804 a medzi záložcom spoločnosťou ILaS REAL s.r.o., so sídlom Družstevná 1, Naciná Ves, IČO: 36 813 583 súd zistil, že v článku I. bod 2 tejto zmluvy sa uvádzajú zabezpečené pohľadávky záložného veriteľa. Predmetom záložného práva podľa článku II, bod 1 - zálohom sú nižšie špecifikované nehnuteľnosti vo vlastníctve záložcu nachádzajúce sa v katastrálnom území D. zapísané na LV č. XXXXX vedenom katastrálnym úradom v Košiciach, Správa katastra Košice:

a) nebytový priestor - zariadenie obchodu č. X o celkovej výmere 149,71 m<sup>2</sup> nachádzajúci sa na prízemí vo vchode č. XX. bytového domu súpisné č. XX a XXX, popis stavby: bytový dom Komenského XX, XX, Hlinkova X postavený na parcelách registra „C“ evidovaných na katastrálnej mape na parcele č. XXXX o výmere 200 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, na parcele č. XXXX o výmere 306 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria a na parcele č. XXXX o výmere 223 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria - stav podľa CKN,

b) k nebytovému priestoru prislúchajúce spoluvlastnícke podiely na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu Komenského XX, XX, Hlinkova X v podiele 534/10000-in,

c) k nebytovému priestoru prislúchajúci spoluvlastnícky podiel na pozemkoch parc. č. XXXX o výmere 200 m<sup>2</sup> - zastavané plochy a nádvoría, parc. č. XXXX o výmere 306 m<sup>2</sup> - zastavané plochy a nádvoría a parc. č. XXXX o výmere 223 m<sup>2</sup> - zastavané plochy a nádvoría v podiele 534/10000-in.

39. Z výpisu z Obchodného registra Okresného súdu Prešov, oddiel Sro, vložka č. 31195/P súd zistil, že je tam zapísaný žalobca pod obchodným menom Motor - Fest, s.r.o., so sídlom Strojárska 2740, Snina, IČO: 44 555 911, pričom dátum vzniku tejto spoločnosti je 1.1.2009. Žalobca je právnym nástupcom spoločnosti ILaS REAL s.r.o., so sídlom Družstevná 1, Naciná Ves, ktorá bola vymazaná z Obchodného registra Okresného súdu Košice I dňa 8.5.2014, a ktorá bola zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I vo vložke č. 26069/V, oddiel Sro, pričom táto spoločnosť zanikla v dôsledku zlúčenia so spoločnosťou Motor - Fest, s.r.o.

40. Z výpisu z Obchodného registra Okresného súdu Prešov, oddiel Sro, vložka č. 24578/P súd zistil, že v tejto vložke je pod obchodným menom zapísaná spoločnosť SEXTETO s.r.o. v konkurze so sídlom Strojárska 2740, Snina, IČO: 36 462 012, ktorej obchodné meno v čase vyššie uvedenej uzavretej zmluvy o záložnom práve bolo ILaS COMPANY s.r.o., a to v období od 1.1.2007 do 23.8.2011.

41. Z Notárskej zápisnice napísanej na Notárskom úrade JUDr. Martiny Mižikovej v Košiciach dňa 15.2.2019 N XXX/XXXX, Nz XXXX/XXXX, NCRIs XXXX/XXXX bolo súdu preukázané, že na vyššie uvedené nehnuteľnosti bola vyhlásená dražba, ktorú vykonala Dražobná spoločnosť, a.s. Bratislava (žalovaný v 2. rade) na základe navrhovateľa dražby HMG Recovery, k.s. Bratislava (žalovaný v 1. rade), pričom vydražiteľom sa stala spoločnosť INZUKO s.r.o. so sídlom v Košiciach, Cyklistická 11, IČO: 36 826 685 (žalovaný v 3. rade). Notárka JUDr. Martina Mižiková osvedčila priebeh a výsledky dobrovoľnej dražby, pričom na základe príklepu licitátora sa žalovaný v 3. rade udelením príklepu stal výlučným vlastníkom.

42. Žalovaný v 1. rade na preukázanie svojich tvrdení predložil súdu Potvrdenie o registrácii údajov a uverejnení listiny v Notárskom centrálnom registri dražieb (NCRdr) zo dňa 14.1.2019, z ktorého súd zistil, že notárka JUDr. Marta Pavlovičová, PhD. so sídlom v Bratislave vykonala zápis v Notárskom centrálnom registri dražieb dňa 14.1.2019, ktorý sa týkal dražby predmetných nehnuteľností, pričom tam uviedla všetky podstatné náležitosti o predmetnej dražbe. Je tam uvedené obchodné meno úpadcu Sexteto s.r.o., Strojárska 2740, Snina, navrhovateľ dražby, cena draženej nehnuteľnosti, najnižšie podanie, minimálne prihodenie, dražobná zábezpeka.

43. Žalovaný v 1. rade ďalej predložil výpis z Obchodného vestníka č.13/2019 zo dňa 18.1.2019, v ktorom je uverejnené oznámenie o dobrovoľnej dražbe predmetných nehnuteľností s uvedením všetkých údajov týkajúcej sa predmetnej dražby (označenie dražobníka, označenie navrhovateľa dražby, miesto konania dražby, dátum konania dražby, čas konania dražby, kolo dražby, predmet dražby, opis predmetu dražby, spôsob stanovenia ceny predmetu dražby, najnižšie podanie, minimálne prihodenie, dražobná zábezpeka, termíny obhliadky predmetnej nehnuteľnosti, spôsob úhrady ceny dosiahnutej vydražením, nadobudnutie vlastníckeho práva k predmetu dražby, podmienky odovzdania predmetu dražby a poučenie podľa § 21 ods. 2 - 6 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách).

44. Zároveň žalovaný v 1. rade predložil súdu Návrh na výmaz obmedzujúcej poznámky na LV č. XXXXX . zo dňa 22.11.2018 zasielaný katastrálnemu odboru Okresného úradu v Košiciach. V tomto oznámení požiadal o výmaz obmedzujúcej poznámky a to zákaz nakladania s predmetnou nehnuteľnosťou až do právoplatného skončenia vo veci samej Uznesenie 31Cb/90/2017-27, P-1292/13 v.z. 1852/13 . Zároveň uviedol, že ako správca zapísal do súpisu majetku oddelenej podstaty zabezpečeného veriteľa IMPULS LEASING Slovakia s.r.o. nehnuteľný majetok vo vlastníctve tretej osoby spoločnosti Motor - Fest s.r.o. (pôvodne ILaS Real s.r.o.) zabezpečujúci záväzky úpadcu - Sexteto s.r.o. v konkurze so sídlom Strojárska 2740, Snina.

45. Žalovaný v 2. rade ku svojmu písomnému vyjadreniu k žalobe predložil dôkaz o tom, že predmetná dražba bola oznámená v Obchodnom vestníku 13/2019 dňa 18.1.2019. Súdu predložil dôkaz, že zasielal žalobcovi Notársku zápisnicu o priebehu dražby zo dňa 15.2.2019 vyhotovenú notárkou JUDr. Martinou Mižikovou, doručenkou, ktorou zasielal poštou toto oznámenie o dražbe žalobcovi dňa 19.2.2019, pričom žalobca si v úložnej lehote nevyzdvihol z pošty túto zápisnicu o dražbe. Aj žalovaný v 2. rade predložil súdu oznámenie o dražbe č. Zn. 2/2019 zo dňa 9.1.2019.

46. Žalobca v replike doručenej súdu dňa 19.6.2019 zotrval na svojej žalobe. Uviedol, že nemôže byť pravdivé tvrdenie žalovaného v 1. rade, že znalecký posudok na dražbu nehnuteľností môže zadať vypracovať hocikto. Ak bol navrhovateľom dražby žalovaný v 1. rade mal ho dať vypracovať on. A hoci koná pri speňažovaní majetku tretej osoby v mene tejto osoby nie je možné, aby tretia osoba nevedela o tom, že sa dal vypracovať znalecký posudok a nikdy jej nebol doručený.

47. Žalobca ďalej namietal tvrdenie žalovaného v 1. rade, že bol oprávnený poveriť dražobníka predajom nehnuteľností. Uviedol, že majetok tretej osoby zapísanej do súpisu môže správca speňažiť podľa zákona o konkurze a reštrukturalizácii, pritom správca koná v mene tejto osoby. Ak správca speňažuje majetok podliehajúci konkurzu inak ako predajom podniku môže speňažiť nehnuteľnosť podliehajúcu konkurzu len dražbou a tú dražbu môže zorganizovať len správca, znamená to, že sa nemôže speňažovať nehnuteľnosť dobrovoľnou dražbou a správca nemá právo poveriť dražobnú spoločnosť vykonaním dobrovoľnej dražby.

48. Žalobca v replike doručenej súdu dňa 22.7.2019 k vyjadreniu žalovaného v 2. rade uviedol, že žalovaný v 2. rade nesprávne uvádza právomoci správcu konkurznej podstaty pri speňažovaní majetku, ktorý nepatrí úpadcovi, ale tretej osobe. Žalovaný v 2. rade nerozlišuje medzi majetkom úpadcu a majetkom tretej osoby zapísaných do súpisu. Správca konkurznej podstaty nemá právomoc konať v mene tretej osoby v celom rozsahu, ako je to v prípade majetku úpadcu, ale len pri speňažovaní majetku tretej osoby. Nemá právo vypovedať nájomné zmluvy tretej osobe, nemá právo na plnenie z nájomných zmlúv tretej osoby, exekučné konania voči tretej osobe sa nezastavujú, hoci sa týkajú majetku tretej osoby zapísaného do súpisu. Preto nie je pravdivé tvrdenie žalovaného v 2. rade, že len správca môže podať žalobu o neplatnosť dražby. Veď by to bolo absurdné, aby správca podal žalobu o neplatnosť dražby, ktorú sám navrhol a nezákonne zrealizoval prostredníctvom žalovaného v 2. rade. Rovnako považoval za absurdné, že správca ani žalovaný v 2. rade nemali žiadnu povinnosť zaslať žalobcovi znalecký posudok. Podľa žalovaného v 2. rade žalobca musí akceptovať akýkoľvek znalecký posudok vypracovaný znalcom a nemá žiadne právo sa k nemu vyjadrovať. Podľa takéhoto názoru žalovaného v 2. rade hoci by cena draženej nehnuteľnosti bola 10 Eur, stačí, že túto cenu určil znalec a nie je možné voči takémuto znaleckému posudku vznášať žiadne námietky.

49. Žalovaný v 2. rade v duplike doručenej súdu dňa 8.8.2019 uviedol, že žalobca nepreukázal porušenie žiadneho ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách, nepreukázal vznik ujmy na svojich právach, ktorý mu mal v procese dražby vzniknúť a ani kauzálny nexus medzi porušením zákona a ujmom. Mal za to, že žalobca neuniesol dôkazné bremeno vymedzené ustanovením § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách.

50. Zo znaleckého posudku č. 136/2018 vyhotoveného znalcom Ing. Štefanom Pastierovičom dňa 17.8.2018 súd zistil, že uvedený znalec na základe objednávky spoločnosti IMPULS - LEASING Slovakia s.r.o. Bratislava vyhotovil tento znalecký posudok, v ktorom mal stanoviť všeobecnú hodnotu predmetných nehnuteľností - nebytového priestoru č. X - X, vchod XX v bytovom dome súpisné č. XX a XXX v kat. území D. okres Košice I, obec Košice - Sever, zapísaných na LV č. XXXXX. V závere znaleckého posudku menovaný znalec z odboru stavebníctvo, pozemné stavby odhad hodnoty nehnuteľností, uviedol, že všeobecná cena predmetných nehnuteľností je 154.841,15 EUR. Znalec uviedol v posudku, že miestna ohliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná 15.8.2018, kontrolné zameranie priestoru a fotodokumentácia domu a nebytového priestoru boli vykonané 15.8.2018.

51. Súd takto zistený skutkový stav posúdil podľa nasledujúcich právnych predpisov:

52. Podľa ust. § 44 ods. 1 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene niektorých zákonov oprávnenie úpadcu nakladať s majetkom podliehajúcim konkurzu a oprávnenie konať za úpadcu vo veciach týkajúcich sa tohto majetku, vyhlásením konkurzu prechádza na správcu; správca pri tom koná v mene a na účet úpadcu.

53. Podľa ust. § 67 ods. 1 konkurzu podlieha  
a) majetok, ktorý patril úpadcovi v čase vyhlásenia konkurzu,  
b) majetok, ktorý úpadca nadobudol počas konkurzu,

- c) majetok, ktorý zabezpečuje úpadcove záväzky,
- d) iný majetok, ak to ustanovuje tento zákon.

54. Podľa § 78 ods. 10 citovaného zákona, ak je do súpisu zapísaný majetok, ktorý je evidovaný v katastri nehnuteľností alebo v inej evidencii majetku v prospech inej osoby ako úpadcu, správca bezodkladne oznámi orgánu povinnému viesť takúto evidenciu majetku, že majetok je zapísaný do súpisu. Príslušný orgán túto skutočnosť bezodkladne vyznačí v poznámke alebo iným vhodným spôsobom.

55. Podľa § 79 ods. 1, 2 citovaného zákona, pred tým, ako správca zapíše majetok tretej osoby zabezpečujúci záväzok úpadcu do súpisu, je povinný vyzvať tretiu osobu, aby do 30 dní od doručenia výzvy zaplatila k rukám správcu sumu rovnajúcu sa hodnote tohto majetku odsúhlasenú dotknutými zabezpečenými veriteľmi alebo prihlásenú sumu zabezpečenej pohľadávky, do ktorej je zabezpečená, ak je nižšia ako hodnota tohto majetku. Ak tretia osoba výzvu správcu splní, zabezpečovacie právo na majetku tretej osoby zanikne; ak ju nesplní, správca zapíše majetok tretej osoby do súpisu. Majetok tretej osoby zabezpečujúci záväzok úpadcu zapísaný do súpisu môže správca speňažiť podľa tohto zákona; správca pritom koná v mene tejto osoby.

56. Podľa ust. § 91 ods. 1, 2 citovaného zákona, speňažovaním sa rozumie prevedenie všetkého majetku, ktorý podlieha konkurzu, na peňažné prostriedky v eurách na účel uspokojenia veriteľov. Účelom speňažovania majetku podliehajúceho konkurzu je získať čo najvyšší výťažok, v čo najkratšom čase s vynaložením čo najnižších nákladov.

57. Podľa § 99 ods. 1 písm. b) citovaného zákona, správca môže na účely speňaženia majetku poveriť predajom majetku dražobníka (zákon č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách).

58. Podľa ust. § 92 ods. 6 citovaného zákona, ak správca speňažuje majetok podliehajúci konkurzu inak ako predajom podniku, časti podniku alebo podstatnej časti majetku patriaceho k podniku, môže speňažiť nehnuteľnosť podliehajúcu konkurzu len dražbou; tým nie je dotknuté ustanovenie § 93 ods. 1. Na dražbu organizovanú správcom sa primerane použijú ustanovenia osobitného predpisu; oznámenia súvisiace s dražbou správca zverejňuje v Obchodnom vestníku. Týmto osobitným predpisom je zákon č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách.

59. Podľa ust. § 1 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej Národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti v znení neskorších predpisov, tento zákon upravuje dobrovoľné dražby, kontrolu Ministerstva spravodlivosti SR nad dodržiavaním podmienok organizovania a priebehu dražieb a vznik, trvanie a zánik niektorých právnych vzťahov s tým súvisiacich.

60. Podľa ust. § 3 ods. 1 citovaného zákona, predmetom dražby môže byť vec, právo, iná majetková hodnota, ktorá je prevoditeľná, súbor vecí, práv alebo iných majetkových hodnôt, podnik alebo časť podniku, ak bolo navrhnuté ich vydraženie a ak spĺňajú podmienky ustanovené týmto zákonom.

61. Podľa ust. § 21 ods. 2 citovaného zákona, 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. Právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby zaniká, ak sa neuplatní do 3 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.

62. Podľa ust. § 21 ods. 4 citovaného zákona, účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby podľa ods. 2 sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa ods. 2.

63. Podľa ust. § 12 ods. 1 citovaného 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 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 6 mesiacov.

64. Podľa ust. § 12 ods. 2 citovaného zákona, vlastníkom predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má predmet dražby v držbe alebo nájomca sú povinní po predchádzajúcej výzve v čase určenom v tejto výzve umožniť vykonanie ohodnotenia, ako aj obhliadku predmetu dražby. Doba obhliadky musí byť vo výzve ustanovená s prihliadnutím na charakter draženej veci, pri nehnuteľnosti spravidla 3 týždne po odoslaní výzvy.

65. Podľa ust. § 12 ods. 4 citovaného zákona, ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, dražobník zašle vlastníčkovi predmetu dražby znalecký posudok, a to najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby.

66. Podľa ust. § 12 ods. 5 citovaného zákona, vlastníkom predmetu dražby je oprávnený do 10 pracovných dní od doručenia znaleckého posudku podľa ods. 4 zniesť 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 5 pracovných dní pred konaním dražby zaslať vlastníčkovi predmetu dražby písomnú odpoveď. Ak vlastníkom predmetu dražby žiada vyhotoviť nový znalecký posudok, zabezpečí dražobník znalecký posudok bezodkladne do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti od iného znalca.

67. Predmetom sporu je neplatnosť dobrovoľnej dražby uskutočnenej v rámci konkurzného konania a preto hmotnoprávnou normou, ktorá určuje nositeľov subjektívnych práv a povinností je zákon č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v spojení so zákonom č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii. Dražbou je 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 určený okruh osôb prítomných na vopred určenom mieste s víziou 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 (§ 2 písm. a) zákona č. 527/2002 Z. z.).

68. Žalobu podal žalobca spoločnosť Motor - Fest s.r.o. so sídlom Strojárska 2740, Snina, IČO: 44 555 911 ako dotknutá osoba v zmysle § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. Takúto žalobu môže dotknutá osoba podať z dôvodu ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy (čo nie prejednávaný spor) alebo ak boli podľa dotknutej osoby porušené ustanovenia zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách.

69. Žalobca podal žalobu z dôvodu toho, že podľa neho boli porušené zákonné ustanovenia zákona č. 527/2002 Z. z. Jedným z dôvodov pre ktoré žiadal žalobca určiť dražbu za neplatnú bolo to, že namietal, že dražobník (žalovaný v 2. rade) nezaistil ohodnotenie predmetu dražby a určenie ceny dražby znaleckým posudkom vo vlastnom mene. K tomuto dôvodu súd uvádza, že cena musí byť určená v znaleckom posudku podľa vyhlášky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, pričom v ustanovení § 12 ods. 1 zák. č. 527/2002 Z. z. nie je uvedené, že dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa všeobecnej hodnoty v mieste a čase konania dražby vo vlastnom mene. Zákonodarcu ponecháva spôsob stanovenia hodnoty draženej veci na dražobníka, pričom nereguluje formu a spôsobu, ale iba výsledok, a tým je stanovenie všeobecnej hodnoty predmetu dražby v mieste a čase. V dôvodovej správe k tomuto zákonnému ustanoveniu sa uvádza, že dražobník zodpovedá za výber znalca a mal by vybrať osobu nestrannú a odbornú na vypracovanie znaleckého posudku.

70. Žalobca ďalej namietal, že pre účely dražby použil dražobník znalecký posudok vypracovaný Ing. Štefanom Pastierovičom pod č. 136/2018, pričom zadávateľom objednávky znaleckého posudku bol záložný veriteľ Impulz - Leasing Slovakia s.r.o., Mostová 2, Bratislava. Podľa názoru súdu však tento znalecký posudok mohol dražobník použiť, znalecký posudok spĺňal zákonom stanovené náležitosti a nebol vypracovaný pred viac ako 6 mesiacmi od vykonania dražby.

71. Žalobca ďalej v konaní tvrdil, že ako vlastníkom predmetu dražby neobdržal žiadnu výzvu od dražobníka na umožnenie vykonania ohodnotenia ako aj obhliadky predmetu dražby. Toto tvrdenie žalobcu súdu žiadnym spôsobom nepreukázal. Naopak žalovaný v 3. rade poukázal na to, že sa zúčastnil obhliadky predmetných nehnuteľností za účasti právneho zástupcu žalobcu, ktorý pri obhliadke predmetných

nehnutelností nič nenamietal a umožnil ohliadnutie nielen predajne, ale aj celého zázemia a skladu. Všetky časti predmetu dražby, ktoré mal žalovaný v 3. rade záujem vidieť, aj skutočne videl.

72. Ďalším dôvodom neplatnosti dražby bolo podľa žalobcu to, že dražobník- žalovaný v 2. rade mu nezaslal znalecký posudok č. 136/2018, čím mu neumožnil k nemu sa vyjadriť, prípadne podať voči nemu námietky.

73. Súd poukazuje na § 12 ods. 4 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, ktorý uvádza, že ak je navrhovateľ dražby záložný veriteľ (nie správca konkurznej podstaty pozn. súdu) dražobník zašle vlastníčkovi predmetu dražby znalecký posudok a to najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby. Z tohto ustanovenia vyplýva skutočnosť, že znalecký posudok sa posielal vlastníčkovi nehnuteľnosti len v prípade ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, čo v tomto prípade nebolo splnené, teda ani toto tvrdenie žalobcu, že mu nebol doručený znalecký posudok nezakladá neplatnosť vykonanej dražby.

74. Žalobca ďalej tvrdil, že predmetnú dražbu vykonanú dňa 15.2.2019 považuje za neplatnú aj z dôvodu toho, že v Obchodnom vestníku nebolo zverejnené oznámenie o dražbe.

75. V konaní však žalovaný v 1. rade a aj žalovaný v 2. rade predložili súdu výpis z Obchodného vestníka č. 13/2019 zo dňa 18.1.2019, kde bolo zverejnené oznámenie o dražbe so všetkými údajmi potrebnými pre zúčastnenie sa v tejto dobrovoľnej dražbe. Teda ani toto tvrdenie žalobcu, ktorým odôvodňoval neplatnosť dražby nebolo súdu preukázané.

76. Ďalším dôvodom neplatnosti dražby, na ktoré poukazoval žalobca vo svojej žalobe bolo to, že dražobník nemal právo vykonať dobrovoľnú dražbu bez súhlasu záložného veriteľa v 1. poradí. Týmto záložným veriteľom boli vlastníci bytov Komenského XX, XX a Hlinkova X. K predmetnej námietke žalobcu súd uvádza, že zákon o dobrovoľných dražbách neukladá dražobníkovi povinnosť požiadať o súhlas s realizáciou dražby zákonného veriteľa v 1. poradí. Dražba bola realizovaná na návrh žalovaného v 1. rade ako správcu konkurznej podstaty za účelom speňazenia majetku podliehajúceho konkurzu a nejednalo sa o dražbu realizovanú na základe návrhu záložného veriteľa. V danom prípade nešlo o realizáciu záložného práva formou dobrovoľnej dražby, ale o realizáciu speňazenia majetku podliehajúceho konkurzu formou dražby preto túto námietku žalobcu vo vzťahu k realizovanej dražbe považuje súd za irelevantnú.

77. Žalobca ako ďalší dôvod neplatnosti dražby uvádzal to, že dražobník neupustil od dražby aj napriek tomu, že v konaní pre realizáciu dražby neboli splnené podmienky ustanovené v § 17 zákona č. 527/2002 Z. z. K tomuto tvrdeniu súd uvádza, že žalobca v žalobe neuviedol, ktoré konkrétne podmienky uvedené v § 17 zákona č. 527/2002 Z. z. nespĺnil dražobník, ktoré by ho mali viesť k tomu, aby upustil od vykonania dražby.

78. Dôvodom neplatnosti dražby podľa žalobcu malo byť to, že navrhovateľ dražby (žalovaný v 1. rade) porušil ustanovenia § 78 ods. 10 zákona č. 7/2005 Z. z. a bezodkladne neoznámil orgánu povinnému viesť evidenciu majetku, že majetok je zapísaný do súpisu. Túto povinnosť si navrhovateľ dražby nespĺnil a katastrálny odbor žiadnu poznámku nevyznačil, keďže žiadne oznámenie od správcu nedostal. Toto tvrdenie žalobcu bolo vyvrátené predložením písomného podania žalovaného v 1. rade adresované katastrálnemu odboru Okresného úradu v Košiciach zo dňa 22.11.2018, ktorým si žalovaný v 1. rade splnil povinnosť oznámiť katastru nehnuteľnosti, že majetok žalobcu je zapísaný do súpisu.

79. Žalobca v žalobe poukázal aj na to, že dražobník mu nezaslal notársku zápisnicu o vykonaní dražby a o vykonaní dražby sa dozvedel od úpadcu, ktorý mu poskytol kópiu notárskej zápisnice. Ani toto tvrdenie žalovaného nie je pravdivé, pretože žalovaný v 2. rade predložil súdu poštovou doručenkou, ktorou zasielal notársku zápisnicu žalobcovi, ktorý si túto zásielku, teda notársku zápisnicu, v úložnej lehote z pošty nevyzdvihol.

80. Žalobca ďalej namietal to, že správca nemal poveriť dražobníka vykonaním dobrovoľnej dražby ale dražbu mal zorganizovať sám ako správca. Túto námietku žalobcu súd považoval za nedôvodnú s poukazom na ust. § 92 ods. 1, písm. b) zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii, v zmysle ktorého môže správca na účely speňazenia majetku poveriť predajom majetku dražobníka. Zákon priamo umožňuje správcovi poveriť predajom majetku podliehajúceho konkurzu dražobníka.

81. Žalobca ďalej namietal obsah notárskej zápisnice týkajúci sa označenia vlastníka predmetu dražby, kde v notárskej zápisnici je vedený ako vlastník spoločnosť ILaS Real s.r.o. so sídlom Vranov nad Topľou, Boženy Němcovej 1153. Táto spoločnosť však neexistuje, zanikla výmazom z Obchodného registra dňa 8.5.2014. Vydražiteľ nemohol nadobudnúť vlastnícke právo k nehnuteľnosti príklepom na dobrovoľnej dražbe dňa 15.2.2019 od vlastníka, ktorý neexistuje a navrhovateľ dražby mal tak dať podnet Okresnému úradu Košice I, katastrálnemu odboru na zosúladenie zápisu v katastri nehnuteľnosti v časti vlastníci a až následne vykonať dražbu sám nie poveriť dražobníka.

82. Súd poukazuje na to, že v zmysle § 19 písm. a) zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľnosti a o zápise vlastníckych práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) vlastníci a iné oprávnené osoby sú povinní dbať, aby všetky údaje katastra týkajúce sa nehnuteľností alebo vlastníka nehnuteľností, ako aj zmeny týchto údajov mohli byť v katastri riadne evidované a ohlásiť každú zmenu Okresnému úradu do 30 dní odo dňa vzniku, zmeny alebo zániku rozhodujúcej skutočnosti a na vyzvanie Okresného úradu predložiť v určenej lehote doklady na zápis týchto údajov do katastra; na fyzické osoby sa nevzťahuje povinnosť ohlasovať údaje o nehnuteľnostiach uvedené vo verejných listinách a v iných listinách.

83. Vzhľadom na vyššie citované ustanovenia katastrálneho zákona je práve žalobca ten, čo porušil povinnosť ohlásenia zmeny spoločnosti (zlúčenie spoločnosti ILaS Real s.r.o. do žalobcu) v lehote 30 dní (od 8.5.2014) a teda zapríčinil protiprávny stav. Porušenie žalobcu nemôže byť na škodu vydražiteľovi. Uvedenú námietku žalobcu je však potrebné považovať za irelevantnú, nakoľko pri dražbe prechádza vlastnícke právo na vydražiteľa udelením príklepu licitátora. Ide o originárny spôsob nadobudnutia vlastníckeho práva a teda vlastnícke právo sa neprevádza ale prechádza na vydražiteľa. Uvedená námietka by mohla mať význam pri prevode vlastníckeho práva, nie však pri prechode vlastníctva udelením príklepu v rámci dražby.

84. Zhrnúc vyššie uvedené a s poukazom na citované ustanovenia zákona č. 527/2002 Z. z. i na citované ustanovenia zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii súd dospel k záveru, že dôvody pre ktoré žiadal žalobca určiť neplatnosť dražby, ktorá bola vykonaná dňa 15.2.2019, a ktorej priebeh bol osvedčený notárskou zápisnicou vyhovenou notárkou JUDr. Martinou Mižikovou, ktorej predmetom boli vyššie citované nehnuteľnosti, nie sú dané, námietky žalobcu o neplatnosti dražby považoval súd za nedôvodné, preto žalobu ako bezdôvodnú v celom rozsahu zamietol.

85. O trovách konania žalobcu a žalovaných v 1., 2. a 3. rade súd rozhodol podľa ust. § 255 ods. 1 CSP, podľa ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. V danom prípade žalobca bol neúspešný, je preto povinný nahradiť každému zo žalovaných trovy konania vo výške 100 %.

86. Podľa ust. § 262 ods. 1, 2 CSP o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

87. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

#### **Poučenie:**

**P o u č e n i e :** Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie, ktoré možno podať do 15 dní odo dňa doručenia na Okresný súd Košice I.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§127 ods. 1 CSP) 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) [§ 363 CSP].

Podľa ustanovenia § 365 ods. 1 CSP 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.