

Súd: Krajský súd Trenčín
Spisová značka: 8Co/59/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1118213140
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 11. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Darina Legerská
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2020:1118213140.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trenčíne ako odvolací súd v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Dariny Legerskej a členiek senátu JUDr. Ivety Záleskej a Mgr. Ivany Šlesarovej v právnej veci žalobcu: T. F., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XXX/XX, XXX XX R. F., právne zastúpeného: JUDr. Miroslav Ivanovič, advokát so sídlom Grösslingova 45, 811 09 Bratislava, IČO: 42 204 135, proti žalovaným: 1/ PRO aukcie, s.r.o., so sídlom Kopčianska 10, 851 01 Bratislava, IČO: 46 771 778, 2/ INSOLVENCY GROUP, k.s., so sídlom Trnavská cesta 27/B, 831 04 Bratislava - mestská časť Nové Mesto, IČO: 48 106 364, 3/ J & M PROPERTY s.r.o., so sídlom Jégeho 6/10, 971 01 Prievidza, IČO: 45 705 011, 4/ ZENDEN s.r.o., so sídlom Klincová 37/B, 821 08 Bratislava - Ružinov, IČO: 47 543 833, 5/ INSOLVENCY GROUP, k.s., IČO: 48 106 364, správca konkurznej podstaty úpadcu Residency Intl. s.r.o. „v konkurze“, so sídlom Magurská 37, 974 11 Banská Bystrica, IČO: 44 212 194, o určenie neplatnosti dražby, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Prievidza č. k. 6C/27/2018-197 zo dňa 24. mája 2019, takto

r o z h o d o l :

Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e**.

Žalovaným 1/, 2/, 5/ sa **p r i z n á v a** proti žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

Žalovaným 3/, 4/ sa proti žalobcovi náhrada trov odvolacieho konania **n e p r i z n á v a**.

o d ô v o d n e n i e :

1.1. Súd prvej inštancie napadnutým rozsudkom žalobu zamietol a žalovaným 1/ až 5/ priznal náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

1.2. Rozhodol tak o žalobe, ktorou sa žalobca domáhal určenia, že dobrovoľná dražba vykonaná dňa 02.05.2018 o 9:00 hodine, ktorej priebeh bol osvedčený notárskou zápisnicou N 971/2018 zo dňa 02.05.2018 notára Mgr. Tatiány Vršanskej, so sídlom Družstevná 2, Bratislava, ktorej predmetom boli nehnuteľnosti zapísané na LV XX XXX k. ú. U. -

a to rozostavaná mestská vila IV, bez súpisného čísla na pozemku CKN parcela č. XXXX/XXX, pozemok CKN parcela č. XXXX/XXX o výmere 120 m², druh pozemku zastavené plochy a nádvoria, a parcela číslo XXXX/XXX o výmere 199 m², druh pozemku ostatné plochy, je neplatná.

1.3. Žalobca žalobu odôvodnil tým, že dňa 23.10.2014 uzatvoril s predávajúcim, ktorý je žalovaným 5/ kúpnu zmluvu k nehnuteľnostiam zapísaným na LV XX XXX k. ú. U. - a to rozostavaná mestská vila IV, bez súpisného čísla, na pozemku CKN parcela

č. XXXX/XXX, pozemok CKN parcela č. XXXX/XXX o výmere 120 m², druh pozemku zastavené plochy a nádvoría, parcela číslo XXXX/XXX o výmere 199 m², druh pozemku ostatné plochy. Na základe uvedenej kúpnej zmluvy sa žalobca zaviazal zaplatiť predávajúcemu spoločnosti APF DEVELOPMENT, s.r.o., (v súčasnosti Residency Intl. s.r.o.) dohodnutú kúpnu cenu vo výške 120.000,- Eur. Žalobca zaplatil z kúpnej ceny sumu 100.000,- Eur. Následne predávajúci v rozpore so svojimi záväzkami vyplývajúcimi z kúpnej zmluvy, odstúpil od kúpnej zmluvy a účelovo previedol kúpnu zmluvou č. V-XXXX/XXXX nehnuteľnosti, na spriaznenú obchodnú spoločnosť ZENDEN s.r.o. - tu žalovaný 4/. Predávajúci bol so spoločnosťou ZENDEN s.r.o. spriaznený cez osobu konateľa a spoločníka predávajúceho Ing. U. F., ktorý je zároveň konateľom spoločnosti ZENDEN s.r.o. Žalovaný 5/ peňažné prostriedky vo výške 100.000,- Eur, zaplatené ako kúpna cena za nehnuteľnosti, do dnešného dna nevrátil. Uznesením Okresného súdu Bratislava I, sp. zn. 8K 5/2016-84 zo dňa 09.06.2016, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 06.07.2016 a vykonateľnosť dňa 16.06.2016, bol na žalovaného 5/ - spoločnosť Residency Intl. s.r.o. vyhlásený konkurz. Žalobca si svoju pohľadávku vo výške 100.000,- Eur prihlásil do konkurzu. Dňa 15.03.2018 bolo

v Obchodnom vestníku č. 53/2018 zverejnené oznámenie č. K 017 452 SKP úpadcu -žalovaného 5/ o doplnení súpisu oddelenej podstaty o novú súpisnú zložku - nehnuteľnosti evidované na LV XX XXX k. ú. U.. Dňa 04.04.2018 bolo v Obchodnom vestníku

č. 65/2018 pod č. X 003 609 zverejnené oznámenie o dobrovoľnej dražbe nehnuteľnosti. Dňa 02.05.2018 o 9:00 hodine bolo dražobníkom vykonané prvé kolo dražby nehnuteľnosti. Priebeh dražby bol osvedčený notárskou zápisnicou N 971/2018, zo dňa 02.05.2018. Všeobecná hodnota predmetu dražby bola stanovená znaleckým posudkom

č. 135/2017, vypracovaným dňa 30.11.2017 znalcom Ing. arch. Ivana Horáková, bytom U. XX, Q., na sumu 56.200,- Eur. Vydražiteľom nehnuteľnosti sa stal žalovaný 3/, jeho vlastnícke právo je zapísané na LV XX XXX k. ú. U. k 31.07.2018.

V priebehu konania prebieha vkladové konanie č. V XXXX/XXXX na podklade kúpnej zmluvy, osoba kupujúceho nie je žalobcovi známa. Návrh na vklad bol podaný 28.06.2018. Vykonaním dražby bol žalobca dotknutý na jeho majetkových právach a teda mu svedčí aktívna vecná legitímácia v tomto konaní. Žalobcova pohľadávka na zaplatenie 100.000,- Eur nebola v konkurznom konaní vedenom na majetok žalovaného 5/ uspokojená, a nie je predpoklad, že bude uspokojená. Dcéra žalobcu v danej nehnuteľnosti býva od roku 2014

a prevodom nehnuteľnosti stratí bývanie. Žalobca do dokončenia nehnuteľnosti investoval sumu cca 20.000,- Eur, pričom nárok na náhradu škody si voči úpadcovi môže uplatniť iba formálne, bez možnosti reálneho uspokojenia tejto pohľadávky, vzhľadom na insolventnosť úpadcu. Žalovaný 1/ je pasívne vecne legitímovaný ako navrhovateľ dražby, žalovaný 2/ je pasívne vecne legitímovaný ako dražobník a žalovaný 3/ je pasívne vecne legitímovaný

v tomto konaní ako vydražiteľ nehnuteľnosti. Z dôvodu, že vlastníctvo nehnuteľnosti podľa výpisu LV XX XXX k. ú. U. svedčalo spoločnosti ZENDEN s.r.o. (žalovaný 4/), ale predmetné nehnuteľnosti boli speňažené správcom konkurznej podstaty spoločnosti Residency Intl. s.r.o., - (žalovaný 5/), žalobca mal zato, že medzi uvedenými subjektmi bol spor o vlastnícke právo a predchádzajúcim vlastníkom predmetu dražby boli v istom čase oba subjekty a obom svedčí pasívna vecná legitímácia v konaní. Neplatnosť dražby žalobca odôvodňoval tým, že pokiaľ znaleckým posudkom č. 135/2017 bola určená hodnota predmetu dražby vo výške 56.200,- Eur, na základe ktorej bolo určené najnižšie podanie v dražbe, táto suma nezodpovedá všeobecnej hodnote predmetu dražby v mieste a čase konania dražby, čím došlo k zmareniu účelu dražby, ktorým je dosiahnutie čo najvyššieho podanie, resp. výťažku

z dražby. Žalobca dôvodil tým, že v roku 2014 nehnuteľnosť kupoval za sumu 120.000,- Eur, teda za viac ako dvojnásobok ceny určenej znaleckým posudkom. Za posledné 4 roky žalobca investoval do dokončenia a stavebných úprav nehnuteľnosti sumu cez 20.000,- Eur a ceny nehnuteľnosti sa počas posledných štyroch rokov zvýšili na západnom Slovensku globálne

o 30 - 50 %. Všeobecná hodnota predmetu dražby stanovená znaleckým posudkom nezodpovedá trhovým cenám obdobných nehnuteľností v mieste a v čase vykonania dražby

a predstavuje iba približne 46,83 % z kúpnej ceny nehnuteľnosti, ktorá bola dohodnutá v roku 2014. Predmetné nehnuteľnosti boli zhodnotené na vlastné náklady žalobcu a nie je predpoklad, že by cena týchto nehnuteľností prudko klesla o viac ako 50 %. Ďalej žalobca argumentoval tým, že dražobník nerešpektoval jeho predkupné právo k predmetu dražby, hoci on za sporné nehnuteľnosti zaplatil kúpnu cenu 100.000,- Eur, ktorú mu do dnešného dňa žalovaný 5/ ako predávajúci nevrátil, a má za to, že jeho predkupné právo k nehnuteľnostiam, ktoré boli predmetom dražby, bolo porušené. Správca konkurznej podstaty úpadcu mal pred vykonaním dražby najskôr písomne osloviť žalobcu ako oprávneného z

predkupného práva, či nemá záujem predmetné nehnuteľnosti odkúpiť za cenu stanovenú znaleckým posudkom.

Aj v dôsledku nerešpektovania jeho predkupného práva sa žalobca domáhal určenia neplatnosti dražby. Okrem toho bol názoru, že žalovaný 3/ nemohol byť účastníkom dražby a dražba bola vykonaná v rozpore s § 5 ods. 8 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách.

1.4. Súd prvej inštancie z vykonaného dokazovania zistil, že dňa 23.10.2014 uzatvoril žalobca s predávajúcim APF DEVELOPMENT, s.r.o, so sídlom Lazaretská 2, Bratislava IČO: 44 212 194 (žalovaným 5/) kúpnu zmluvu, na základe ktorej žalobca nadobudol nehnuteľnosti zapísané na LV XX XXX k. ú. U. - a to rozostavanú mestskú vilu IV, bez súpisného čísla na pozemku CKN parcela č. XXXX/XXX, pozemok CKN parcela č. XXXX/XXX

o výmere 120 m², druh pozemku zastavené plochy a nádvoría, parcela číslo XXXX/XXX

o výmere 199 m², druh pozemku ostatné plochy. Na základe uvedenej kúpnej zmluvy, sa žalobca zaviazal zaplatiť predávajúcemu, spoločnosti APF DEVELOPMENT, s.r.o.

(v súčasnosti Residency Intl. s.r.o) dohodnutú kúpnu cenu vo výške 120.000,- Eur. Žalobca zaplatil z kúpnej ceny sumu 100.000,- Eur. APF DEVELOPMENT, s.r.o. odstúpil listom

z 22.06.2015 od vyššie uvedenej kúpnej zmluvy v dôsledku porušenia článku III., bod 3.2 kúpnej zmluvy, z dôvodu neuhradenia platieb podľa splátkového kalendára. Z LV XX XXX k. ú. U. - č. I. 19 a

prvoinštančný súd zistil, že APF DEVELOPMENT, s.r.o, previedol kúpnu zmluvou č. V XXXX/XXXX nehnuteľnosti na spoločnosť ZENDEN s.r.o., teda na žalovaného 4/. Z uznesenia Okresného súdu Bratislava I, sp. zn. 8K 5/2016-84 zo dňa 09.06.2016, právoplatného dňa 06.07.2016, vykonateľného

16.06.2016, mal za preukázané, že na žalovaného 5/ - spoločnosť APF DEVELOPMENT, s.r.o., bol vyhlásený konkurz. Žalobca si svoju pohľadávku vo výške 100.000,- Eur prihlásil do konkurzu dňa

21.01.2016. Dňa 15.03.2018 bolo v Obchodnom vestníku č. 53/2018 zverejnené oznámenie č. K017 452 SKP úpadcu žalovaného 5/ o doplnení súpisu oddelenej podstaty o novú súpisnú zložku - nehnuteľnosti

evidované na LV XX XXX k. ú. U.. Dňa 04.04.2018 bolo v Obchodnom vestníku č. 65/2018 pod č. X 003 609 zverejnené oznámenie o dobrovoľnej dražbe nehnuteľnosti nachádzajúcich sa na LV XX

XXX k. ú. U.. Všeobecná hodnota predmetu dražby bola stanovená znaleckým posudkom č. 135/2017 vypracovaným dňa 30.11.2017 znalcom Ing. arch. Ivana Horáková, bytom U. XX, Q., na sumu 56.200,-

Eur. Súd mal z výpisu LV XX XXX k. ú. U. - č. I. 39 zistené, že dňa 02.05.2018 bolo dražobníkom vykonané prvé kolo dobrovoľnej dražby. Priebeh dražby bol osvedčený notárskou zápisnicou N 971/2018, zo dňa

02.05.2018. Vydražiteľom nehnuteľnosti sa stal žalovaný 3/. Prebieha vkladové konanie č. V XXXX/XXXX. Z vyjadrenia právneho zástupcu žalobcu na pojednávaní vyplynulo, že na dôvode neplatnosti

dražby spočívajúcom v tom, že vydražiteľom je subjekt, ktorý nemohol byť účastníkom dražby, žalobca netrvá. Z výpovede žalobcu vyplynulo, že dňa 23.10.2014 uzatvoril s predávajúcim, v tomto prípade so

žalovaným 5/, kúpnu zmluvu na rozostavanú vilu na CKN parcele číslo XXXX/XXX, na pozemok CKN XXXX/XXX o výmere 120 m², druh pozemku - zastavené plochy a nádvoría, na pozemok XXXX/XXX o

výmere 199 m² druh pozemku -ostatné plochy, zapísané na LV XX XXX vedenom Okresnom úrade U., k. ú. U.. Kúpna cena za nehnuteľnosti bola 120.000 Eur. Žalobca z kúpnej ceny zaplatil 100.000,- Eur.

Kúpnu cenu 20.000,- Eur nezaplatil z toho dôvodu, že dom nebol dokončený podľa dohovoru. Žalobca ešte pred uzavretím kúpnej zmluvy investoval do uvedenej nehnuteľnosti 20.000,- Eur. V nehnuteľnosti

býva jeho dcéra. Uviedol ďalej, že v roku 2015 predávajúci odstúpil od kúpnej zmluvy z dôvodu nezloženia celej kúpnej sumy, avšak on vložil do nehnuteľnosti sumu 20.000,- Eur. Suma

100.000,- Eur mu vrátená nebola. Na žalovaného 5/ bol vyhlásený konkurz a on si pohľadávku 100.000,- Eur prihlásil do konkurzu. Uviedol, že on bol donútený podpísať kúpnu zmluvu preto, lebo by boli

rozflákané jeho peniaze, ktoré investoval do domu. Kúpnu cenu 100.000,- Eur vyplatil 3 dni pred podpisom zmluvy. Žalovaný 5/ predal žalovanému 4/ nehnuteľnosť kúpnu zmluvou za 1.000,- Eur. Jeho

100.000 Eur bolo použitých na uvoľnenie vinkulačného práva. Dobrovoľná dražba sa konala 02.05.2018. Dôvody neplatnosti dražby vidí v tom, že hodnota predmetu dražby podľa znaleckého posudku bola

stanovená za najnižšiu sumu 56.200,- Eur. Túto skutočnosť namietal vzhľadom k tomu, že on uvedenú nehnuteľnosť kupoval za 120.000,- Eur. Ďalším dôvodom neplatnosti dražby je nerešpektovanie jeho

predkupného práva, ktoré vyplýva z toho, že on sám zložil 100.000,- Eur a na nehnuteľnosti vykonal práce za 20.000,- Eur. Z vyjadrenia žalovaných 1/, 2/, 5/

prostredníctvom ich právneho zástupcu vyplynulo, že žalobu považujú za nedôvodnú, že žalobca nie je danom spore aktívne legitimovaný, lebo nebol účastníkom dražby svoju pohľadávku si prihlásil voči

žalovanému 5/ do konkurzu a taktiež neuviedol žiadny relevantný právny titul predkupného práva k predmetu dražby. Z vyjadrenia žalovaného 3/ vyplynulo, že spornú nehnuteľnosť vydražil v dražbe, cena

nehnuteľnosti nebola vyššia, pretože o kúpu nebol záujem kvôli žalobcovi.

1.5. Súd prvej inštancie pri právnom posúdení veci vychádzal z ust. § 21 ods. 2, § 21 ods. 4 a § 12 ods. 5 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v platnom znení. K námietke žalovaných 1/, 2/, 5/ o nedostatku aktívnej legitímácie na podanie návrhu na určenie neplatnosti dražby zo dňa 02.05.2018 uviedol, že zákon o dobrovoľných dražbách neviaže aktívnu legitímáciu na podanie žaloby v zmysle § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách len na osobu vlastníka dražených nehnuteľností, ale touto osobou môže byť aj iná osoba, ktorá môže byť vykonaním dražby akýmkoľvek spôsobom dotknutá. Žalobca konštatoval, že pokiaľ žalobca tvrdí, že vykonanou dražbou boli porušené jeho práva, v zásade má aktívnu vecnú legitímáciu na podanie takejto žaloby. Skutočnosť, či preukáže porušenie ustanovení zákona, ktoré skutočne spôsobilo zásah do jeho tvrdených subjektívnych práv, je však už vecou dokazovania. Z tohto dôvodu nezistil splnenie podmienok pre zamietnutie žaloby len na základe nedostatku aktívnej vecnej legitímácie. Poukázal na to, že na strane žalovaných sú ako účastníci konania označení žalovaný 1/ - dražobník, žalovaný 2/ - navrhovateľ dražby, žalovaný 3/ - vydražiteľ, žalovaní 4/, 5/, ktorí boli predchádzajúci vlastníci dražených nehnuteľností. Žalovaný 4/ bol vlastníkom dražených nehnuteľností v čase dražby, jeho účastníctvo je zákonom predpokladané a je označený ako „predchádzajúci vlastník“. Dospel k záveru, že nedôvodne je podaná žaloba voči žalovanému 5/, ktorého zákon ako účastníka konania o neplatnosť dražby nepripúšťa. Poukázal na to, že žalobca sa mylne domnieval, že konanie sa týka aj tejto osoby, respektíve, že súd v tomto konaní bude posudzovať otázku prevodu vlastníctva nehnuteľností medzi žalovaným 4/ a 5/. Preto žalobu voči žalovanému 5/ zamietol v dôsledku nedostatku pasívnej legitímácie.

1.6. Ďalej súd prvej inštancie uviedol, že žalobca si uplatnil svoje právo podaním žaloby o neplatnosť dobrovoľnej dražby na súde včas, v zákonnej lehote v súlade s § 1 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, keď dobrovoľná dražba sa konala dňa 02.05.2018 a on žalobu na súd podal dňa 02.08.2018, pričom zo samotného zákona mu vyplývalo právo na podanie predmetnej určovacej žaloby. Pri skúmaní opodstatnenosti určovacej žaloby z dôvodov neplatnosti tvrdených žalobcom súd prvej inštancie konštatoval, že pokiaľ žalobca namietal znaleckým posudkom č. 135/2017 určenú hodnotu predmetu dražby vo výške 56.200,-Eur, podľa § 12 ods. 5 Zákona číslo 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách,

v platnom znení, len vlastník predmetu dražby je oprávnený do desiatich pracovných dní od doručenia znaleckého posudku, podľa odseku 4, vzniesť u dražobníka námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby a prípadne žiadať vyhotoviť znalecký posudok iným znalcom. Právo vlastníka namietat cenu vyplýva logicky z jeho majetkového práva k draženým nehnuteľnostiam a len vlastník má záujem na tom, aby nehnuteľnosti boli vydražené za čo najvyššiu cenu. Súd prvej inštancie skonštatoval, že žalobca nie je vlastníkom nehnuteľností, nevedie a ani nevedol spor o určenie, že je vlastníkom nehnuteľností, v konaní nerozporoval odstúpenie od kúpnej zmluvy zo strany predávajúceho. V dôsledku odstúpenia od kúpnej zmluvy sa kúpna zmluva zrušila, ktorým momentom žalobca stratil postavenie vlastníka, na základe kúpy. Na základe uvedeného žalobca nemá zákonné právo namietat cenu dražených nehnuteľností, pretože táto námietka patrí výlučne len osobe vlastníka dražených nehnuteľností. Okrem toho, žalobca nijako vážne nespochybnil dražobnú cenu, pretože súdna prax jednoznačne uzatvára, že len vtedy ide o náležité popretie dražobnej ceny, keď je spochybnená inými listinnými dôkazmi, napríklad znaleckými posudkami, alebo odbornými vyjadreniami. Žalobca zostal aj v tomto smere absolútne nečinný. Pokiaľ žalobca dôvod neplatnosti dražby vzhliadol v tom, že dražobník nerešpektoval jeho predkupné právo žalobcu k predmetu dražby, súd prvej inštancie uviedol, že v konaní žalobca nepreukázal namietaný dôvod, nakoľko žiadnym dôkazom nepreukázal z čoho vyplývalo dražobníkovi rešpektovať predkupné právo. Žalobca nie je ani spoluvlastníkom dražených nehnuteľností, predkupné právo mu nevzniká ani zo žiadneho zmluvného vzťahu a len v samotnej skutočnosti, že zaplatil časť kúpnej ceny a preinvestoval do nehnuteľností určitú sumu, mu nezakladá žiadne predkupné právo. Ani v tomto prípade žalobca nepreukázal namietaný dôvod neplatnosti dobrovoľnej dražby. K namietanému dôvodu neplatnosti, že vydražiteľný subjekt nemohol byť účastníkom dražby a dražba bola vykonaná v rozpore s § 5 ods. 8 ZoDD, súd prvej inštancie poukázal na to, že na tomto dôvode neplatnosti dobrovoľnej dražby žalobca v priebehu konania netrval, preto sa s ním nezaoberal a okrem toho nezistil žiaden z dôvodov, pre ktoré by žalovaný 3/ nemohol byť účastníkom dražby, a keby tento dôvod aj zistený bol, zostáva sporným ako by mohol byť žalobca dotknutý na svojich právach. Z uvedených dôvodov súd prvej inštancie zamietol žalobu v celom rozsahu voči žalovaným 1/ až 4/ ako nedôvodnú a voči žalovanému 5/, ako podanú voči osobe, ktorá nemá pasívnu vecnú legitímáciu v spore. Výrok o náhrade konania odôvodnil ust. § 262 ods. 1 CSP v spojení

s § 255 ods. 1 CSP a plným úspechom žalovaných v predmetnom spore.

2. Proti tomuto rozsudku podal v zákonom stanovenej lehote odvolanie žalobca. Odvolanie odôvodnil tým, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a jeho rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Uviedol, že nehnuteľnosť, ktorá je predmetom dražby, kúpil od žalovaného 5/ ako predávajúceho na základe kúpnej zmluvy zo dňa 23.10.2014. V tejto zmluve sa ako kupujúci zaviazal zaplatiť žalovanému 5/ ako predávajúcemu dohodnutú kúpnu cenu vo výške 120.000 Eur. Z tejto kúpnej ceny on, žalobca zaplatil predávajúcemu (žalovanému 5/) 100.000 Eur, pričom následne predávajúci v rozpore so svojimi záväzkami vyplývajúcimi z kúpnej zmluvy, odstúpil od kúpnej zmluvy a účelovo previedol predmetné nehnuteľnosti kúpnu zmluvou na spriaznenú obchodnú spoločnosť - žalovaného 4/. Žalobca poukázal na to, že predávajúci bol so spoločnosťou žalovaného 4/ spriaznený cez I.. U. F. ako osobu konateľa a spoločníka predávajúceho, ktorý je zároveň aj konateľom žalovaného 4/. Žalovaný 5/ (predávajúci) peňažné prostriedky vo výške 100.000 Eur zaplatené ako kúpna cena za nehnuteľnosti žalobcovi do dnešného dňa nevrátil. Dňa 09.06.2016 bol na žalovaného 5/ vyhlásený konkurz, do ktorého si žalobca svoju pohľadávku vo výške 100.000 Eur prihlásil. Dňa 15.03.2018 bolo v Obchodnom vestníku zverejnené oznámenie úpadcu žalovaného 5/ o doplnení súpisu oddelenej podstaty o novú súpisnú zložku - nehnuteľností, ktoré sú predmetom dražby. Dňa 04.04.2018 bolo v Obchodnom vestníku zverejnené oznámenie o dobrovoľnej dražbe predmetných nehnuteľností a dňa 02.05.2018 bolo dražobníkom vykonané prvé kolo dražby nehnuteľností, pričom hodnota predmetu dražby bola stanovená znaleckým posudkom vypracovaným dňa 30.11.2017 znalcom

Ing. arch. Ivanou Horákovou na sumu 56.200 Eur. Vydražiteľom nehnuteľností sa stal žalovaný 3/, jeho vlastnícke právo je zapísané na LV XX XXX k.ú. U. k 31.07.2018. V súčasnosti prebieha vkladové konanie č. F na základe kúpnej zmluvy, osoba kupujúceho nie je žalobcovi známa, návrh na vklad bol podaný 28.06.2018. Žalobca trval na tom, že bol dotknutý na svojich majetkových právach a je v spore aktívne vecne legitimovaný. Uviedol, že jeho pohľadávka na zaplatenie 100.000 Eur nebola v konkurznom konaní vedenom na majetok žalovaného 5/ uspokojená a nie je predpoklad, že bude uspokojená. Poukázal na to, že jeho dcéra v predmetnej nehnuteľnosti býva od roku 2014 a prevodom nehnuteľnosti príde o toto bývanie. Zdôraznil, že on do dokončenia predmetnej nehnuteľnosti investoval sumu cca 20.000 Eur, pričom nárok na náhradu škody si voči úpadcovi môže uplatniť len formálne bez možnosti reálneho uspokojenia jeho pohľadávky vzhľadom na insolventnosť úpadcu. Dôvody neplatnosti dražby žalobca vidí v tom, že znaleckým posudkom Ing. arch. Ivany Horákovovej určená hodnota predmetu dražby na

56.200 Eur nezodpovedá všeobecnej hodnote predmetu dražby, čím došlo k zmareniu účelu dražby, ktorým je dosiahnutie čo najvyššieho podania resp. výťažku z dražby. Žalobca poukázal na to, že on predmetnú nehnuteľnosť kupoval v roku 2014 za sumu 120.000 Eur, teda za viac ako dvojnásobok ceny určenej znaleckým posudkom a za posledné 4 roky investoval do dokončenia a stavebných úprav predmetnej nehnuteľnosti viac ako 20.000 Eur. Poukázal tiež na to, že ceny nehnuteľností sa zvýšili za posledné obdobie v priemere

o 30 % - 50 %, takže cena predmetu dražby stanovená znaleckým posudkom trhovým cenám obdobných nehnuteľností nezodpovedá a predstavuje len 46,83 % z kúpnej ceny stanovenej v roku 2014. Žalobca ďalej argumentoval tým, že dražobník nerešpektoval jeho predkupné právo k predmetu dražby, keď on za sporné nehnuteľnosti zaplatil cenu 100.000 Eur, ktoré mu do dnešného dňa predávajúci nevrátil. Žalobca zastáva názor, že jeho predkupné právo k nehnuteľnostiam bolo porušené a správca konkurznej podstaty ho mal pred vykonaním dražby najskôr písomne osloviť ako oprávneného z predkupného práva, či nemá záujem predmetné nehnuteľnosti odkúpiť za cenu stanovenú znaleckým posudkom. Podľa názoru žalobcu v dôsledku nerešpektovania jeho predkupného práva je to dôvod na určenie neplatnosti dražby. Žalobca uviedol, že pokiaľ súd prvej inštancie na základe vykonaného dokazovania nevzhladol dôvody pre určenie neplatnosti dražby, jeho rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci, pretože on bol vykonaním dražby dotknutý na svojich právach, výška ohodnotenia nehnuteľností v dražbe bola maximálne podhodnotená, táto nezodpovedá všeobecnej hodnote predmetu dražby a navyiac on predmet dražby zhodnotil o ďalších 20.000 Eur. Je vylúčené, aby predmetná nehnuteľnosť v časovom období od roku 2014 do 30.11.2017 pri bežnom užívaní poklesla približne o 54 %. Zdôraznil, že na to aby dražobník konal v súlade s ust. § 12 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách, nepostačuje len formálne konanie spočívajúce v zabezpečení ohodnotenia nehnuteľností znalcom, ktoré však nie je reálne a správne a nezodpovedá cene obvyklej v mieste a čase konania dražby. Žalobca uviedol, že charakter konania znalca v danom prípade môže byť subsumovaný pod ustanovenie skutkovej podstaty trestného činu nepravdivého znaleckého posudku, tlmočnickeho úkonu a prekladateľského úkonu podľa § 347 Trestného zákona. Takéto konanie, na základe ktorého bola určená nepomerne nízka všeobecná hodnota predmetu dražby, nepochybne zasiahlo do jeho práv garantovaných Ústavou SR.

Pre porovnanie ceny nehnuteľnosti predložil vlastnú kúpnu zmluvu, podľa ktorej hodnota nehnuteľnosti bola 120.000 Eur, preto nie je pravdou, že nepreukázal hodnotovú nerovnosť v podanej žalobe. Okrem toho, dražobník tiež nerešpektoval jeho predkupné právo k predmetu dražby, pretože on už za nehnuteľnosť zaplatil 100.000 Eur, ktoré mu doposiaľ predávajúci nevrátil. Žalobca bol názoru, že jeho predkupné právo bolo porušené, keďže správca úpadcu ho pred vykonaním dražby neoslovil, či nemá záujem predmetné nehnuteľnosti odkúpiť. Z dôvodu nerešpektovania jeho predkupného práva je dôvodné určenie neplatnosti dražby. Žalobca preto navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie.

3. Žalovaní 1/, 2/, 5/ v písomnom vyjadrení k odvolaniu žalobcu prostredníctvom svojho právneho zástupcu uviedli, že napadnutý rozsudok je vecne správny a navrhli ho potvrdiť. Tvrdenia žalobcu uvedené v odvolaní označili za irelevantné a vyjadrili presvedčenie, že žalobca vo veci nie je aktívne vecne legitimovaný, pretože vykonaním dražby na svojich právach nebol dotknutý ani v teoretickej rovine. Žalovaní 1/, 2/, 5/ poukázali na to, že žalobca nebol účastníkom dražby ani vlastníkom predmetu dražby a jediným spojením medzi žalobcom a nimi je skutočnosť, že žalobca si prihlásil v rámci konkurzného konania pohľadávku voči žalovanému 5/. Pohľadávka žalobcu bude uspokojovaná z výťažku z predaja majetku úpadcu pomerne, rovnakým postupom budú spokojovaní aj ostatní veritelia žalovaného 5/. Zdôraznili, že žalobca nie je vlastníkom nehnuteľnosti, nevedie, a ani nevedol spor o určenie, že je vlastníkom nehnuteľnosti, v konaní nerozporoval odstúpenie od kúpnej zmluvy zo strany predávajúceho. Zdôraznili, že v dôsledku odstúpenia od kúpnej zmluvy sa kúpna zmluva zrušila, ktorým momentom žalobca stratil postavenie vlastníka na základe kúpy. Žalobca preto nemá zákonné právo namietat cenu dražených nehnuteľností, pretože táto námietka patrí výlučne len osobe vlastníka dražených nehnuteľností. V tejto súvislosti žalovaní 1/, 2/, 5/ poukázali na ust. § 21 ods. 4 zák. č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách v platnom znení. Pokiaľ žalobca odvodzoval dôvod neplatnosti dražby z nerešpektovania jeho domnelého predkupného práva, ktoré spočíva podľa jeho názoru v tom, že on sám zložil 100.000 Eur a na nehnuteľnosti realizoval práce za ďalších 20.000 Eur, v konaní nepreukázal tento namietaný dôvod, pretože žiadnym dôkazom nepreukázal, z čoho vyplývala dražobníkovi povinnosť rešpektovať jeho domnelé predkupné právo. Poukázali na to, že žalobca nie je ani vlastníkom dražených nehnuteľností, predkupné právo mu nevzniká ani zo žiadneho zmluvného vzťahu a len samotná skutočnosť, že zaplatil časť kúpnej ceny a že preinvestoval do nehnuteľnosti určitú sumu, mu žiadne predkupné nezakladá. Podľa názoru žalovaných 1/, 2/, 5/ súd prvej inštancie dospel k správne právnemu záveru o nedôvodnosti podanej žaloby a to najmä z dôvodu, že žalobca nepreukázal na základe akého právneho úkonu alebo právnej skutočnosti má predkupné právo k predmetu dražby.

4. Žalovaní 3/, 4/ sa k odvolaniu žalobcu písomne nevyjadrili.

5. Žalobca na vyjadrenie žalovaných 1/, 2/, 5/ písomne nereagoval.

6. Odvolací súd preskúmal vec na podklade podaného odvolania podľa § 379 a § 380 ods. 1, 2 CSP a dospel k záveru, že rozsudok súdu prvej inštancie je ako vecne správny podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdiť. Rozhodol tak bez nariadenia pojednávania v zmysle ustanovenia § 385 ods. 1 CSP, keď v danej veci nebolo potrebné zopakovať alebo doplniť dokazovanie a nariadenie pojednávania nevyžadoval ani dôležitý verejný záujem.

7. Podľa § 379 CSP <<https://www.beck-online.sk/bo/document-view.seam?documentId=pj5f6mrqge2v6mjpgaxhaylsmftxeylfguztooi>>, odvolací súd je rozsahom odvolania viazaný okrem prípadov,

ak a) od rozhodnutia o napadnutom výroku závisí výrok, ktorý odvolaním nebol dotknutý,

b) ide o nerozlučné spoločensťvo podľa § 77 a odvolanie podal len niektorý zo subjektov,

c) určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu.

8. Podľa § 380 <<https://www.beck-online.sk/bo/document-view.seam?documentId=pj5f6mrqge2v6mjpgaxhaylsmftxeylfguztqma>> ods. 1 CSP, odvolací súd je odvolacími dôvodmi viazaný.

9. Podľa § 387 <<https://www.beck-online.sk/bo/document-view.seam?documentId=pj5f6mrqge2v6mjwgaxhaylsmftxeylfgfuztqny>> ods. 1 CSP, odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

10. Podľa § 387 <<https://www.beck-online.sk/bo/document-view.seam?documentId=pj5f6mrqge2v6mjwgaxhaylsmftxeylfgfuztqny>> ods. 2 CSP, ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

11. Preskúmaním veci z odvolacích dôvodov uvedených žalobcom dospel odvolací súd k záveru, že súd prvej inštancie vzal do úvahy všetky skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov a prednesov strán sporu vyplynuli, neopomenul rozhodujúce skutočnosti, ktoré boli vykonanými dôkazmi preukázané, alebo vyšli počas konania najavo a výsledok hodnotenia dôkazov zodpovedá tomu, čo malo byť zistené spôsobom vyplývajúcim z ust. § 191 CSP. Pri rozhodovaní súd prvej inštancie použil správny právny predpis, správne ho vyložil a na daný skutkový stav ho aj správne aplikoval. Odvolací súd sa preto stotožňuje so skutkovými i právnymi závermi odôvodňujúcimi rozsudok súdu prvej inštancie a z tohto dôvodu na ne v celom rozsahu poukazuje v zmysle § 387 ods. 2 CSP.

12. K odvolacím námietkam žalobcu odvolací súd uvádza, že tieto sú totožné s tvrdeniami, na ktorých založil svoju žalobu a ktoré prezentoval v konaní pred súdom prvej inštancie. S týmito tvrdeniami sa súd prvej inštancie dôsledne a správne vysporiadal v odôvodnení svojho rozsudku v odseku 22, keď s poukazom na ust. § 12 ods. 5 zák. č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách vyvodil záver, že len vlastník predmetu dražby je oprávnený vzniesť u dražobníka námietku proti ohodnoteniu predmetu dražby a prípadne žiadať vyhotoviť znalecký posudok iným znalcom. Nakoľko z dôkazov produkovaných stranami sporu nepochybne vyplynulo, že žalobca nie je vlastníkom draženej nehnuteľnosti, nevedie a ani nevedol spor o určenie, že je vlastníkom nehnuteľnosti alebo spor o určenie neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy zo strany predávajúceho, takéto právo mu neprináleží. Prvoinštančný súd správne dôvodil tým, že v dôsledku odstúpenia od kúpnej zmluvy žalobcom ako kupujúcim sa kúpna zmluva uzatvorená dňa 23.10.2014 medzi žalobcom a úpadcom žalovaného 5/ ako predávajúcim zrušila, žalobca sa nestal vlastníkom nehnuteľností, v dôsledku čoho mu zo žiadneho právneho predpisu nevyplýva právo namietať cenu dražených nehnuteľností, nakoľko táto námietka patrí výlučne len vlastníkovi dražených nehnuteľností. Súd prvej inštancie tiež správne uzavrel, že žalobca nepreukázal žiaden právny dôvod, z ktorého by mu vyplývalo predkupné právo k draženým nehnuteľnostiam, nakoľko žalobca nie je ani spoluvlastník dražených nehnuteľností a predkupné právo mu nevyplýva ani zo zákona a ani zo žiadneho zmluvného vzťahu. Len samotná skutočnosť, že žalobca má proti žalovanému 5/ peňažnú pohľadávku vo výške 100.000 Eur z titulu nároku na vrátenie kúpnej ceny v dôsledku odstúpenia od kúpnej zmluvy, nezakladá jeho predkupné právo, a teda dražobník nebol povinný takéto predkupné právo vo vzťahu k žalobcovi pri predaji nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe rešpektovať.

13. Z titulu aplikácie ust. § 387 ods. 2 CSP nie je potrebné, aby odvolací súd v odôvodnení svojho rozhodnutia zopakoval tie skutkové a právne závery, ktoré sú obsiahnuté v napadnutom rozsudku súdu prvej inštancie. Pri posudzovaní vecnej správnosti rozhodnutia súdu prvej inštancie je nevyhnutné len zdôrazniť okolnosti podstatné a rozhodné, ktoré súvisia s odvolacími dôvodmi. Tento postup krajského súdu ako odvolacieho je aj v súlade s uznesením Ústavného súdu SR sp.zn. IV. ÚS 350/09 zo dňa 08. októbra 2009, podľa ktorého odôvodnenia rozhodnutí prvoinštančného súdu a odvolacieho súdu nemožno posudzovať izolovane, pretože prvoinštančné a odvolacie konanie z hľadiska predmetu konania tvoria jeden celok (II. ÚS 78/05, III. ÚS 264/08, IV. ÚS 372/08). Tento právny názor zahŕňa aj požiadavku komplexného posudzovania všetkých rozhodnutí všeobecných súdov (tak prvoinštančného súdu, ako aj odvolacieho súdu a prípadne aj dovolacieho súdu), ktoré boli vydané v priebehu príslušného súdneho konania. V tejto súvislosti odvolací súd poukazuje aj na rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2Cdo 170/05, v zmysle ktorého pokiaľ v odvolacom konaní dôjde k potvrdeniu rozhodnutia súdu prvej inštancie, tak odvolací súd sa v zásade môže obmedziť na prevzatie odôvodnenia nižšieho súdu.

14. Odvolací súd konštatuje, že rozsudok súdu prvej inštancie je vecne správny a táto vecná správnosť predstavuje správnu aplikáciu a interpretáciu právnych noriem na základe správne a dostatočne zisteného skutkového stavu. Z uvedených dôvodov odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil

ako vecne správny podľa § 387 ods. 1, 2 CSP. Za skutkovo a právne správny považuje odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie aj vo výroku o náhrade trov konania, o ktorých rozhodol za aplikácie § 255 ods. 1 CSP.

15. O náhrade trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 396 ods. 1 CSP v spojení s § 255 a § 262 ods. 1 CSP a žalovaným 1/, 2/ a 5/ ako úspešným stranám sporu priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania proti žalobcovi v rozsahu 100 %. Žalovaným 3/, 4/ náhrada trov odvolacieho konania nebola priznaná, hoci v konaní boli plne úspešní; žalovaným 3/, 4/ však trovy v odvolacom konaní preukázateľne nevznikli.

16. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Trenčíne pomerom hlasov tri ku nule (§ 393 ods. 2 CSP).

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) :

- dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov

b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu

c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,

d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,

e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo

f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 CSP)

- dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu

b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo

c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 CSP)

- dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 CSP)

- dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plyní znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy. Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 1, 2 CSP)

- v dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom (okrem prípadov podľa § 429 ods. 2 CSP). Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).