

Súd: Okresný súd Košice okolie
Spisová značka: 11C/83/2012
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7512208598
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 01. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Danica Hovančáková
ECLI: ECLI:SK:OSKE3:2020:7512208598.15

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Košice - okolie sudkyňou JUDr. Danicou Hovančákovou v spore žalobcu: Milan Poprocký, nar. 7.4.1961, trvale bytom Blažice 103, zast. Advokátska kancelária JUDr. Marcel Jurko, advokát, s.r.o., Dominikánske nám. 11, Košice, proti žalovaným: 1/ Dražobná spoločnosť, a.s., so sídlom Zelinárska 6, Bratislava, IČO: 35 849 703, zastúpený STANĚK VETRÁK & PARTNERI, s.r.o., so sídlom Dunajská 15, Bratislava, IČO: 36 795 038, 2/ I. P., Y.. X.XX.XXXX, E. V. XXX/XX, Ž., zast. Advokátska kancelária PIHORŇA & PARTNERS s.r.o., so sídlom Hrnčiarska 29, Košice, IČO: 50 453 785, 3/ Všeobecná úverová banka, a.s., so sídlom Mlynské nivy 1, Bratislava, IČO: 31 320 155, zast. Advokátska kancelária TOMÁŠ KUŠNÍR, s.r.o., so sídlom Pajštúnska 5, Bratislava, IČO: 36 613 843, 4/ H. I., Y.. XX.X.XXXX, L. E. K. X, R., o určenie neplatnosti dražby takto

rozhodol:

I. Žalobu z a m i e t a.

II. Žalovaným v 1., 2. a 3. rade priznáva náhradu trov konania voči žalobcovi v rozsahu 50%, o výške ktorých bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

III. Žalovanej v 4. rade náhradu trov konania nepriznáva.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou zo dňa 11.5.2012 doručenou Okresnému súdu Košice - okolie dňa 17.5.2012 doplnenou podaním zo dňa 15.8.2012 a podaním zo dňa 14.1.2013 domáhal vyhlásenia dražby nehnuteľnosti zapísanej na V. Č.. XXX, W. R. - W., W. E., kat. úz. Blažice a to ako pozemky parcely registra „C“, parc. č. 114, výmera 339 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvorcia, parc. č. 115, výmera 251 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvorcia, stavba súp. č. 103, na parcele č. 114 - dom (ďalej len „predmetná nehnuteľnosť“) za neplatnú. Žalobu odôvodnil tým, že znalecký posudok vypracovaný súdnym znalcom zo spoločnosti Dražobná spoločnosť, a.s. bol vypracovaný účelovo v snahe poškodiť práva žalobcu. Namietal správnosť záverov znalca s poukazom na to, že na poschodí predmetnej nehnuteľnosti sú tri izby, a nie dve ako v posudku uviedol znalec, v izbách na podlahách je izolačný materiál JEKOR, pričom podľa znalca je to linoleum, kúrenie v dome je zabezpečené krbovou vložkou zn. ZUZIA s možnosťou pripojenia na ústredné kúrenie, pričom podľa znalca sa v dome kúri pieckami. Okrem toho podľa žalobcu znalec prehliadol murovanú garáž, ktorá je súčasťou domu, taktiež nadzemnú pivnicu, murovanú kôľňu. Kuchynská linka je z kvádrov zn. Ipor a nie z dreva ako uviedol znalec. Taktiež namietal podhodnotenie pozemku, na ktorom sa nachádza rodinný dom a nepomer výšky pohľadávky spol. VÚB, a.s. a ceny domu. Poukázal tiež na skutočnosť, že kupujúci nehnuteľnosť ani nevidel. V konaní preto namietal, že boli porušené jeho práva, pretože dražená nehnuteľnosť nebola ocenená všeobecnou hodnotou a to pravdivým znaleckým posudkom, z ktorého dôvodu sa domáhal vyhlásenia dražby za neplatnú.

2. Žalovaný v 1. rade vo vyjadrení k žalobe uviedol, že ako dražobník vykonával predmetnú dražbu. Nakoľko išlo o dražbu nehnuteľnosti, dal si v súlade s ust. § 12 ods. 1 zákona č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách vypracovať znalecký posudok za účelom jej ohodnotenia. Znalecký posudok č. 37/2011, ktorý žalobca namieta vypracoval znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, odbor Stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností Q.. N. Q. v súlade s vyhl. č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Znalec v posudku uviedol, že cena nehnuteľnosti bola stanovená s prihliadnutím na skutočnosť, že o nehnuteľnosť podobného typu nie je záujem a to vzhľadom na umiestnenie domu v tesnej blízkosti konfliktnej skupiny (rómskeho etnika), nevhodného dispozičného riešenia nehnuteľnosti na stanovený účel (bývanie) technický stav nehnuteľnosti (stavebné práce sú realizované v slabšej kvalite a nezodpovedajú súčasnému štandardu a požiadavke na súčasné bývanie) a tiež z dôvodu, že na celej stavbe nebola v plnom rozsahu vykonávaná údržba a opravy v potrebnom rozsahu, stavba je zanedbaná, čo je zrejme aj z fotodokumentácie, ktorá tvorí prílohy predmetného posudku a tiež zistenej situácie na trhu s nehnuteľnosťami v danej lokalite a nutnosťou predaja predmetnej nehnuteľnosti formou dobrovoľnej dražby. Uviedol, že na ohodnotenie predmetnej nehnuteľnosti boli vyhotovené dva znalecké posudky dvoma odlišnými znalcami, pričom obaja stanovili cenu predmetnej nehnuteľnosti zhodne na 7.300 eur. Poukázal pritom na to, že všeobecná hodnota nehnuteľnosti, ktorá je predmetom dražby, nezodpovedá trhovej hodnote nehnuteľností, ktoré vlastníci ponúkajú na predaj mimo procesu dobrovoľnej dražby. Predaj predmetnej nehnuteľnosti sa realizoval v niekoľkých kolách dražby, nakoľko o predmetnú nehnuteľnosť nebol záujem. Prvého kola dražby, kedy bolo najnižšie podanie určené navrhovateľom dražby na sumu 19.900 eur sa nezúčastnil žiaden účastník a dražba bola neúspešná. Rovnako druhého kola dražby, kedy bolo najnižšie podané učené navrhovateľom dražby na sumu 7.300 eur, teda v sume zodpovedajúcej hodnote určenej znaleckým posudkom, sa nezúčastnil žiaden účastník a dražba bola rovnako neúspešná. Tretieho kola dražby, kedy bolo najnižšie podanie určené na sumu 5.475 eur, teda sume zodpovedajúcej 75 % hodnoty určenej znaleckým posudkom, ktorý žalobca spochybňuje, sa zúčastnil jediný záujemca, ktorý zložil dražobnú zábezpeku a cena dosiahnutá vydražením bola vo výške 5.475 eur. Z uvedeného je teda zrejme, že všeobecná hodnota predmetu dražby zodpovedá cenám obvyklým v mieste a čase konania dražby a cena dosiahnutá vydražením vyjadruje reálnu hodnotu podobných nehnuteľností. K žalobcovej námietke, týkajúcej sa počtu miestností na poschodí uviedol, že na strane číslo 7 znalec v dispozičnom riešení podkrovia uvádza chodbu, 2x obývaciu izbu, 1x spálňu, pričom sociálne zariadenie sa len začínalo budovať, z čoho vyplýva, že znalec v ohodnotení neopomenul žiadnu izbu. K tvrdeniam žalobcu, že v znaleckom posudku neohodnotil murovanú garáž, nadzemnú pivnicu a murovanú kôľňu, uviedol, že zo znaleckého posudku vyplýva, že príslušenstvom predmetnej nehnuteľnosti sú iba menšie drevené sklady, ktoré však znalec neohodnocoval, nakoľko boli v dezolátnom stave a podľa záverov znalca je potrebná ich likvidácia, pretože pôsobia na celý rodinný dom negatívne. Existencia týchto priestorov pritom nie je zrejme ani z fotodokumentácie a náčrtov pôdorysu nehnuteľnosti, ktoré tvoria prílohu znaleckého posudku č.37/2011 a nie je zrejme ani zo znaleckého posudku č. 28/2010 zo dňa 15.3.2010, ktorý vypracoval Ing. Michal Kostik a ani zo znaleckého posudku č. 312/2003 zo dňa 22.10.2003, ktorý vypracovala Ing. Iveta Weissová. Poukázal tiež na to, že znalecký posudok, ktorý napáda žalobca bol žalobcovi doručený a žalobca mal do vykonania dražby dostatok času vzniesť voči znaleckému posudku námietky, k čomu však nedošlo. Tiež uviedol, že aktívnu legitímáciu na vedenie konania o neplatnosť dražby má každá osoba, ktorá tvrdí, že bola dotknutá na svojich právach porušením zákona o dobrovoľných dražbách, pričom však nestačí akékoľvek porušenie ustanovení predmetného zákona, ale musí ísť o porušenie, ktorým je zároveň osoba, ktorá porušenie namieta, aj dotknutá na svojich právach, pričom medzi porušením zákonného ustanovenia a dotknutím na právach žalobcu musí existovať príčinná súvislosť. Zo strany žalobcu však nebolo označené žiadne ustanovenie zákona o dobrovoľných dražbách, ktorého porušenia sa mal žalovaný v 1. rade dopustiť, žalobca namieta iba výšku ohodnotenia draženej nehnuteľnosti, preto chýba podmienka na to, aby bolo možné vyhlásiť dobrovoľnú dražbu za neplatnú. Rozporoval aj tvrdenie žalobcu, že ohodnotenie predmetu dražby bolo vypracované znalcom zo spoločnosti žalovaného v 1. rade, pretože toto bolo vykonané prostredníctvom nezávislých znalcov, ktorí nemajú žiadnu väzbu na žalovaného v 1. rade. Mal za to, že jeho povinnosťou ako dražobníka bolo iba zabezpečiť vyhotovenie znaleckého ohodnotenia, avšak nijakým spôsobom nezodpovedá za jeho obsah a výšku ohodnotenia. Poukázal na judikatúru súdov citáciou z rozhodnutí, v zmysle ktorej výsledky znaleckého dokazovania nie sú relevantné z hľadiska posudzovania sporu o neplatnosť dražby, keďže určenie výšky všeobecnej hodnoty predmetu dražby nemôže mať za následok neplatnosť dražby.

3. Žalovaný v 2. rade v písomnom vyjadrení k žalobe ako aj v rámci ústnych prednesov žiadal žalobu zamietnuť predovšetkým z dôvodu, že i keď žalobca podal žalobu o neplatnosť dobrovoľnej dražby v trojmesačnej prekluzívnej lehote, nepodal ju v stanovenej lehote voči všetkým nerozlučným spoločníkom na strane žalovaných. Poukázal na to, že dobrovoľná dražba sa vykonala dňa 18.4.2012, týmto dňom začala plynúť trojmesačná prekluzívna lehota, v ktorej bolo možné podať žalobu o určenie neplatnosti dražby. Uvedená lehota uplynula dňa 18.7.2012, v jej priebehu ale žalobca uplatnil svoje právo len voči žalovanému v 1. rade, právo voči žalovanému v 2. rade uplatnil až po tejto lehote, a to vo svojom podaní zo dňa 23.10.2012, kde ho len spomenul ako možnú procesnú stranu a následne vo výpovedi zo dňa 9.1.2013, kedy žiadal o prirátanie ďalšieho subjektu. K znaleckému posudku, na ktorý poukázal žalobca uviedol, že v ňom nie sú zohľadnené skutočnosti ako lokalizácia predmetnej nehnuteľnosti v obci pri neprispôsobivom etniku, rekonštrukčné práce, ktoré je nutné vykonať, absencia pripojenia na obecnú kanalizáciu a taktiež zabezpečenie vodovodného pripojenia prostredníctvom studne, ktorá sa nachádza na susednom pozemku. Naopak znalecké posudky, ktoré si dal vyhotoviť dražobník, predmetné skutočnosti reflektujú, čo sa prejavilo v ohodnotení predmetnej nehnuteľnosti v čase dražby, preto námietky žalobcu o podhodnotení predmetu dražby sú len subjektívnym tvrdením žalobcu.

4. Žalovaný v 3. rade v konaní argumentoval tým, že dobrovoľná dražba prebehla v súlade s právnymi predpismi a neexistujú žiadne dôvody, pre ktoré by mala byť vyhlásená za neplatnú. Uviedol, že z dikcie zákona o dobrovoľných dražbách vyplýva, že dôvodom pre určenie neplatnosti dražby môže byť len porušenie povinností vyplývajúcich z tohto zákona, pričom tak v žalobe ako ani v písomných či ústnych vyjadreniach žalobca porušenie konkrétnych ustanovení zákona neuviedol a nepreukázal. K námietke žalobcu o nesprávne určenej všeobecnej hodnote predmetnej nehnuteľnosti uviedol, že dražobník si riadne splnil svoju povinnosť ohodnotiť predmet dražby znaleckým posudkom, pričom uviedol, že ak by aj bola predmetná nehnuteľnosť nesprávne ohodnotená (v rozpore s právnymi predpismi), nešlo by o porušenie povinností dražobníka, ale tretej osoby a mohlo by ísť o porušenie ustanovení iných zákonov a nie zákona o dobrovoľných dražbách. S poukazom na uvedené navrhol žalobu ako nedôvodnú zamietnuť.

5. Žalovanej v 4. rade bola žaloba doručená postupom v súlade s ust. § 116 ods. 2 Civilného sporového poriadku. Žalovaná sa k žalobe nevyjadрила.

6. Podľa § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení účinnom v čase rozhodnom pre posúdenie veci teda do 30.9.2013 (ďalej len „zákon o dobrovoľných dražbách“), v prípade ak boli porušené ustanovenia tohto zákona môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby zaniká ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa príklepu okrem prípadu, ak dôvody neplatnosti dražby súvisia so spáchaním trestného činu a zároveň ide o dražbu domu alebo bytu, v ktorom má predchádzajúci vlastník predmetu dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu; v tomto prípade je možné domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty. V prípade spoločnej dražby bude neplatná len tá časť dražby, ktorej sa takýto rozsudok týka (§ 23).

7. Podľa § 21 ods. 4 zákona o dobrovoľných dražbách účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby podľa odseku 2 sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa odseku 2.

8. Súd v prvom rade poukazuje na to, že spor sa začal ešte za účinnosti zákona č. 99/1963 Zb. Občianskeho súdneho poriadku, ktorý bol dňa 01.07.2016 zrušený a účinnosť nadobudol zákon č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len "CSP") podľa ktorého ak nie je ustanovené inak, platí tento zákon aj na konania začaté pred dňom nadobudnutia jeho účinnosti (§ 470 ods. 1 CSP). Z uvedeného dôvodu, súd s poukazom na Čl. 16 CSP a § 137 písm. d) CSP poukazuje na to, že žaloba o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby je procesne prípustná ex lege (§ 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách) bez povinnosti preukazovať naliehavý právny záujem na takom určení.

9. Súd sa ďalej zaoberal otázkou, či žaloba bola podaná včas. S poukazom na citované ust. § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách, v prípade ak boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Toto právo zaniká, ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa konania dražby. Súd mal preukázané a v konaní nebolo sporným, že tretie kolo (opakovanej) dražby, na ktorom bola predmetná nehnuteľnosť vydražená sa uskutočnilo dňa 18.4.2012. Žaloba bola súdu doručená dňa 17.5.2012, teda v rámci trojmesačnej prekluzívnej lehoty.

10. V ďalšom sa súd zaoberal, či účastníkmi konania sú všetky osoby v súlade s ust. § 21 ods. 4 zákona o dobrovoľných dražbách, v zmysle ktorého účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastníci a osoba dotknutá na svojich právach porušením zákona o dobrovoľných dražbách. Tieto osoby musia byť účastníkmi súdneho konania buď na strane žalobcov alebo žalovaných a tvoria spolu nerozlučné spoločenstvo (§ 91 ods. 2 O.s.p. účinný v čase začatia súdneho sporu, resp. § 79 CSP účinný od 1.7.2016) buď aktívne na strane žalobcov alebo pasívne na strane žalovaných. V konaní o neplatnosť dražby vyplýva nerozlučnosť procesného spoločenstva z povahy tohto konania, pretože účinok rozhodnutia o neplatnosti dražby sa musí týkať všetkých osôb, ktorých práv a povinností sa výsledok dražby týka.

11. V konaní bolo zo strany žalovaného v 2. rade namietané, že žalobca podal žalobný návrh vrámci trojmesačnej prekluzívnej lehoty (t.j. včas) iba proti žalovanému v 1. rade, ktorú skutočnosť namietal ako (prioritný) dôvod pre zamietnutie žaloby.

12. V tejto súvislosti súd poukazuje na nasledujúce skutočnosti: Žalobca v písomnom vyhotovení žaloby zo dňa 11.5.2012 označil ako žalobcu seba a ako žalobcu v 2. B. H. I. (svoju bývalú manželku). Podaním zo dňa 15.8.2012 žalobca na výzvu konajúcemu súdu oznámil, že žalobu podáva iba on sám. V podaní doručenom súdu dňa 23.10.2012 označil ako žalovaného aj I. P. (vydražiteľa predmetnej nehnuteľnosti) a následne na informatívnom výsluchu tohto navrhol pripustiť do konania ako žalovaného v 2. rade. Uznesením zo dňa 19.4.2018 č.k. 11C/83/2012-103 súd pripustil do konania na strane žalovaných I. P. - vydražiteľa predmetnej nehnuteľnosti ako žalovaného v 2. rade. Podaním zo dňa 29.6.2018 žalobca prostredníctvom právneho zástupcu navrhol na strane žalovaných pripustiť navrhovateľa dražby - Všeobecnú úverovú banku, a.s.. Uznesením zo dňa 9.10.2018 č.k. 11C/83/2012-111 súd pripustil do konania na strane žalovaných Všeobecnú úverovú banku, a.s. - navrhovateľa dražby predmetnej nehnuteľnosti ako žalovaného v 3. rade. Pre celkové ozrejenie situácie súd poznamenáva, že aj napriek oznámeniu žalobcu, že žalobu podal iba on sám, súd "konal" (aj) s ním označenou žalobkyňou v 2. rade - H. I. (uvedené vyplýva zo záhlavia uznesenia zo dňa 19.4.2018, ktorým bol do konania pribratý žalovaný v 2. rade, či uznesenia zo dňa 9.10.2018, ktorým bol do konania pribratý žalovaný v 3. rade). Na pojednávaní konanom dňa 26.9.2019 preto súd strany sporu upovedomil, že na strane žalobcu vystupuje (správne) iba jeden subjekt a to N. I. (žalobca), na čo reagoval právny zástupca žalobcu, ktorý s poukazom na ust. § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách požiadal súd o poskytnutie lehoty, aby žalobca mohol navrhnúť rozšírenie okruhu žalovaných (aj) o H. I. ako bývalú vlastníčku predmetnej nehnuteľnosti, keďže táto nevystupuje na strane žalobcov. Súd predmetnému návrhu s poukazom na vyššie uvedené vyhovel a uznesením zo dňa 11.10.2019 č.k. 11C/83/2012-218 pripustil do konania na strane žalovaných H. I. - ako žalovanú v 4. rade, pretože táto spolu so žalobcom bola predchádzajúcim vlastníkom predmetu dražby a zároveň aj osobou dotknutou na svojich právach. Je bývalou manželkou žalobcu, s ktorým mali spornú nehnuteľnosť v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov. Do konania tak mohla vstúpiť na strane žalobcu, pričom by spolu so žalobcom tvorili nerozlučné spoločenstvo, alebo ju žalobca mohol v spore označiť ako ďalšieho žalovaného.

13. Podľa § 91 ods. 2 prvej vety Občianskeho súdneho poriadku znení účinnom do 30.6.2016 (ďalej len O.s.p.) pak však ide o také spoločné práva alebo povinnosti, že sa rozsudok musí vzťahovať na všetkých účastníkov, ktorí vystupujú na jednej strane, platia úkony jedného z nich i pre ostatných.

14. Výklad ust. § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách v spojení s ust. § 91 ods. 2 O.s.p. o nerozlučnom spoločenstve bol judikovaný rozhodnutím Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp.zn. 3 Cdo 272/2007. V súlade s právnymi závermi vyslovenými v tomto rozhodnutí mal súd za to, že pokiaľ osobitný zákon (zákon o dobrovoľných dražbách) ustanovuje, že určité právo možno uplatniť žalobou na súde iba v ním vymedzenej lehote, lebo inak právo zaniká, nemožno len zo skutočnosti, že v konaní o takejto žalobe ide o nerozlučné procesné spoločenstvo v zmysle ust. § 91 ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku (teraz § 79 Civilného sporového poriadku), bez ďalšieho vyvodit', že pre riadne uplatnenie tohto práva na súde sa vyžaduje, aby bolo v stanovenej lehote žalobou uplatnené buď proti všetkým nerozlučným spoločníkom, alebo aby v ustanovenej lehote bola žaloba aspoň rozšírená na všetkých žalovaných - nerozlučných spoločníkov. Lehota ustanovená v § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách slúži (výlučne) k uplatneniu práva na určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, ale nie aj k vymedzeniu osôb, ktoré sa musia konania zúčastniť ako účastníci tohto konania.

15. S poukazom na uvedené právne závery súd námietku žalovaného v 2. rade, že došlo k preklúzii práva žalobcu z dôvodu, že žalobu nepodal v stanovenej trojmesačnej prekluzívnej lehote voči všetkým nerozlučným spoločníkom na strane žalovaných, vyhodnotil ako nedôvodnú.

16. Žalobca sa domáha určenia neplatnosti dražby z dôvodu „podhodnotenej“, teda veľmi nízkej všeobecnej hodnoty draženej nehnuteľnosti a tiež nesprávnych záverov znaleckého posudku, ktorý bol podkladom pre vykonanie dražby dňa 18.4.2012. Z vyššie citovaného ustanovenia § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách vyplýva, že ak boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Predmetom skúmania v konaní tak zostalo posúdenie, či pri realizácii dobrovoľnej dražby predmetnej nehnuteľnosti boli porušené ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách.

17. Z obsahu v konaní predložených listinných dôkazov mal súd preukázané, že žalovaným v 1. rade ako dražobníkom bola vedená dražba predmetnej nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcu a žalovanej v 4. rade, na návrh žalovaného v 3. rade pre vymożenie jeho pohľadávky. Cena draženej nehnuteľnosti bola pre účely dražby stanovená znaleckým posudkom č. 28/2010 zo dňa 15.3.2010 vypracovaným znalcom Ing. Michalom Kostikom na objednávku dražobníka t.j. žalovaného v 1. rade vo výške 7.300 eur. Obhliadka dražených nehnuteľností bola znalcom vykonaná dňa 9.3.2010 za účasti žalobcu. Oznámenie o konaní (1. kola) dražby bolo uverejnené v Notárskom centrálnom registri dražieb dňa 26.3.2010 pod číslom 1380/2010. Z notárskej zápisnice Nz 14150/2010 o osvedčení priebehu dražby dňa 26.4.2010 vyplýva, že predmet dražby nebol vydražený, nakoľko nebolo urobené ani najnižšie podanie vo výške 19.900 eur. Oznámenie o opakovanej dražbe sp.zn. 786/2011 bolo uverejnené v Notárskom centrálnom registri dražieb dňa 12.10.2011 pod č. NCRdr 6524/2011. Pred opakovanou dražbou bola cena draženej nehnuteľnosti pre účely dražby stanovená znaleckým posudkom č. 37/2011 zo dňa 23.8.2011 vypracovaným znalcom Ing. Michalom Ižákom, znalcom z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností na objednávku dražobníka t.j. žalovaného v 1. rade vo výške 7.300 eur. Z notárskej zápisnice Nz 44485/2011 o osvedčení priebehu dražby vyplýva, že opakovaná dražba sa konala dňa 11.11.2011, na ktorej predmet dražby nebol vydražený, nakoľko nebolo urobené ani najnižšie podanie vo výške 7.300 eur. Podľa Oznámenia o opakovanej dražbe sp.zn. 74/2012 dňa 18.4.2012 sa konala opakovaná dražba (3.kolo dražby), na ktorej bol predmet dražby vydražený žalovaným v 2.rade za cenu 5.475 eur. Z notárskej zápisnice Nz 13495/2012 osvedčujúcej priebeh (3. kola) dražby vyplýva, že hodnota predmetu dražby bola zistená podľa znaleckého posudku č. 37/2011 vypracovaného znalcom Ing. Michalom Ižákom (Znalecký posudok č. 28/2010, Znalecký posudok č. 37/2011, Oznámenie o dražbe sp.zn. 122/2010, Notárska zápisnica sp.zn. Nz14150/2010 zo dňa 26.4.2010, Oznámenie o opakovanej dražbe sp.zn. 786/2011, Notárska zápisnica sp.zn. Nz44485/2011 zo dňa 11.11.2011, Oznámenie o opakovanej dražbe sp.zn. 74/2012, Notárska zápisnica sp.zn. Nz13495/2012 zo dňa 18.4.2012).

18. Podľa § 12 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik, jeho časť alebo o kultúrnu pamiatku alebo ak je vlastníkom predmetu dražby územný samosprávny celok alebo orgán štátnej správy, musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom, ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako šesť mesiacov. Znalec ohodnotí aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny.

19. Podľa § 12 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách vlastník 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 tri týždne po odoslaní výzvy.

20. Podľa § 12 ods. 3 zákona o dobrovoľných dražbách ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

21. Podľa § 22 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách opakovaná dražba sa uskutoční na základe zmluvy o vykonaní opakovanej dražby uzavretej medzi navrhovateľom dražby predchádzajúcej dražby a dražobníkom, ktorý vykonával predchádzajúcu dražbu, ak predmet dražby nebol vydražený alebo ak bola dražba zmarená vydražiteľom; dražobník v tom prípade nemusí zaistiť nový odhad predmetu dražby, ak má k dispozícii odhad nie starší ako jeden rok pred konaním opakovanej dražby. Zmluva

o vykonaní opakovanej dražby musí byť uzavretá do desiatich dní po doručení zápisnice o vykonanej dražbe alebo vyzovnení o zmarení dražby.

22. Podľa § 16 ods. 6 zákona o dobrovoľných dražbách vo veciach zákonného záložného práva a v prípadoch, ak je predmetom dražby alebo opakovanej dražby byt alebo dom, v ktorom má dlžník hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu, najnižšie podanie nemôže byť nižšie ako tri štvrtiny hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom a v ostatných prípadoch výkonu záložného práva nižšie ako polovica hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom.

23. Je potrebné poukázať na to, že ak žalobca tvrdí neplatnosť dražby, tak je povinný v rámci povinnosti tvrdenia uviesť aj konkrétne okolnosti a porušenia konkrétnych predpisov, ktoré podľa jeho názoru majú neplatnosť dražby spôsobovať. Okrem toho je aj nositeľom dôkazného bremena a je povinný tvrdené skutočnosti preukázať navrhnutými alebo predloženými dôkazmi.

24. Žalobca však poukazuje len na rozpor v cenách určených podľa znaleckých posudkov. Súd je pritom toho názoru, že v rámci konania o preskúmanie platnosti, či neplatnosti dražby, súd nie je oprávnený posudzovať, či znalec postupoval alebo nepostupoval v súlade s právnymi predpismi (napr. s vyhláškou o stanovení všeobecnej hodnoty majetku), a to predovšetkým z toho dôvodu, že dôvodom na určenie neplatnosti dražby v zmysle ustanovenia §-u 21 ods. 2 zákona môže byť len porušenie ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách. Zákon výslovne stanovuje, že určiť neplatnosť dražby možno len v prípade, ak boli porušené ustanovenia tohto zákona. Zákon nehovorí vo všeobecnosti o porušení zákonov, či iných právnych predpisov, ale určenie neplatnosti dražby viaže výlučne na porušenie ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách. Ak by teda aj v konaní bolo zistené, že znalec nepostupoval v súlade napr. s vyhláškou o oceňovaní majetku, tak by takéto porušenie nemohlo byť podkladom pre určenie neplatnosti dražby. Prípadné nesprávne závery súdneho znalca pri určení výšky ceny draženej nehnuteľnosti nepredstavujú porušenie ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách a preto nemôžu mať za následok neplatnosť dražby (porovnaj uznesenie Najvyššieho súdu SR sp.zn. 3Cdo/233/2010). Vecná nesprávnosť podaného znaleckého posudku by mohla zakladať len prípadný zodpovednostný vzťah za náhradu škody voči znalcovi, čo je ale nárok odlišný od toho, ktorý bol uplatnený v podanej žalobe.

25. V konaní bolo vykonaným dokazovaním preukázané, že žalovaný v 1. rade ako dražobník v súlade s jeho povinnosťou vyplývajúcou mu z ust. § 12 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách zaistil odhad draženej nehnuteľnosti najprv znaleckým posudkom č. 28/2010 zo dňa 15.3.2010 pre účely (prvého kola) dražby konanej dňa 26.4.2010, následne znaleckým posudkom č. 37/2011 zo dňa 23.8.2011 vypracovaným znalcom z odboru stavebníctvo, odvetvia - odhad hodnoty nehnuteľností Ing. Michalom Ižákom, ktorý bol v čase podania znaleckého posudku riadne zapísaný v zozname znalcov vedeného Ministerstvom spravodlivosti SR. Znalecký posudok č. 37/2011 v deň konania opakovanej dražby dňa 18.4.2012 nebol (v súlade s ust. § 22 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách) starší ako 1 rok.

26. Na základe uvedeného súd dospel k záveru, že žalovaný v 1. rade si ako dražobník pri vykonaní dobrovoľnej dražby splnil všetky povinnosti, ktoré mu v súvislosti s odhadom ceny predmetu dražby ukladá ust. § 12 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách. V konaní nebolo žalobcom tvrdené a ani preukázané, aby žalobca všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti stanovenú znalcom dražobníkovi pred vykonaním dražby namietal. Nehnuteľnosť bola vydražená v opakovanej dražbe, nakoľko v prvom ani v druhom kole dražby nebol predmet dražby vydražený (nebolo urobené ani najnižšie podanie), a to za cenu 5.475 eura, čo predstavuje 3/4 hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom (t.j. 3 z 7.300 eur) teda v súlade s § 16 ods. 6 citovaného zákona o dobrovoľných dražbách.

27. S poukazom na všetky uvedené závery, žalobcom navrhnuté opätovné „kontrolné“ znalecké dokazovanie, by podľa názoru súdu bolo nadbytočné a nehospodárne, nakoľko by nemohlo ovplyvniť rozhodovanie vo veci. V konaní o určenie neplatnosti dražby, ako už bolo vyššie uvedené, nemôže byť predmetom osobitného skúmania správnosť postupu znalca pri vyhotovovaní znaleckého posudku. Z týchto dôvodov potom súd návrh žalobcu na nariadenie znaleckého dokazovania na opätovné ocenenie dražených nehnuteľností ako nedôvodný zamietol.

28. Zo všetkých uvedených dôvodov súd žalobu žalobcu o určenie neplatnosti dražby ako nedôvodnú zamietol.

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

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

31. Podľa § 257 CSP výnimočne súd neprizná náhradu trov konania, ak existujú dôvody hodné osobitného zreteľa.

32. Náhradu trov konania ovláda zásada zodpovednosti za výsledok konania (zásada úspechu vo veci), zmyslom ktorej je poskytnúť úspešnej strane konania náhradu tých trov konania, ktoré vo vecnej a časovej súvislosti s konaním musela zaplatiť. Zákon upravuje odchýlku od zásady zodpovednosti za výsledok konania pri rozhodovaní o náhrade trov konania, a to v podobe ust. § 257 CSP, aplikácia ktorého prichádza do úvahy v prípadoch, keď sú naplnené všetky predpoklady na priznanie náhrady trov konania, avšak súd dôjde k záveru, že sú tu dôvody hodné osobitného zreteľa, pre ktoré náhradu trov celkom alebo sčasti neprizná. V konaní mal súd zistené a preukázané (lustráciou v Sociálnej poisťovni), že žalobca je invalidným dôchodcom. Poberá invalidný dôchodok vo výške 335,10 eura, z ktorého sú vykonávané zrážky v sume 41,63 eura, ktorý je jeho jediným príjmom. Rodinný dom, ktorý bol vydražený na dražbe je jeho súčasným obydliím, o ktoré v prípade právoplatnosti tohto rozsudku príde. Vyčíslená výška trov konania (predbežná bez zarátania všetkých úkonov) už len u žalovaného v prvom rade tvorí viac ako 100 % príjmu žalobcu. Priznanie náhrady trov konania by teda bez pochyby malo zjavne nepriaznivý dopad na žalobcu a zabezpečovanie jeho základných potrieb. Súd pritom poukazuje aj na tú skutočnosť, že žalobcovi bol Centrom právnej pomoci priznaný nárok na bezplatnú právnu pomoc.

33. Žalovaní v 1. až 4. rade mali vo veci plný úspech, preto podľa § 255 ods. 1 CSP majú právo na náhradu trov konania voči žalobcovi v rozsahu 100%. Súd však o trovách konania rozhodol za použitia ust. § 257 CSP majúc za to, že v prejednávanej veci sú dané dôvody hodné osobitného zreteľa na strane žalobcu, kedy žalovaným v 1. až 3. rade priznal náhradu trov konania v rozsahu 50% a v rozsahu 50% im náhradu trov konania s poukazom na zistené pomery žalobcu nepriznal.

34. Žalovanej v 4. rade, ktorá bola v predmetnom spore takisto úspešná, súd náhradu trov konania (vôbec) nepriznal, pretože jej v tomto konaní preukázateľne žiadne nevznikli.

35. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia písomne v dvoch vyhotoveniach, cestou Okresného súdu Košice - okolie na Krajský súd v Košiciach. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 362 ods. 1 CSP).

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh) (§ 363 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 (§ 365 ods.1 CSP).

Ak podá ten, kto je na to oprávnený, včas odvolanie, nenadobúda rozhodnutie právoplatnosť, dokiaľ o odvolaní právoplatne nerozhodne odvolací súd (§ 367 ods.1 CSP).