

Súd: Okresný súd Veľký Krtíš
Spisová značka: 3C/3/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6217200861
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 07. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zoltán Orlai
ECLI: ECLI:SK:OSVK:2019:6217200861.12

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Veľký Krtíš sudcom JUDr. Zoltánom Orlaiom v spore žalobcov 1/ P.S. L., nar. XX. XX. XXXX a 2/ K. L., nar. XX. XX. XXXX, obaja bytom W. G. Č.. XXX, XXX XX, obaja zastúpení JUDr. Ľudovítom Didim, advokátom, so sídlom Hontianska cesta 4, 936 01 Šahy, proti žalovaným 1/ Prvá stavebná sporiteľňa, a. s., so sídlom Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, IČO: 313 35 004, 2/ Dom Dražieb s. r. o., so sídlom Podzámska 37, 920 01 Hlohovec, IČO: 457 119 33, zastúpeného KVASŇOVSKÝ & PARTNERS | ADVOKÁTI s. r. o., so sídlom Dunajská 2317/32, 811 08 Bratislava - Mestská časť Staré Mesto, 3/ X. X., nar. XX. XX. XXXX, bytom B.. D. XXXX/XX, XXX XX O. D., o určenie neplatnosti dražby, takto

rozhodol:

Súd žalobu **z a m i e t a**.

Žalovaným 1/, 2/ a 3/ sa voči žalobcom 1/ a 2/ nárok na náhradu trov konania **n e p r i z n á v a**.

Svedkyni Ing. Jarmile Kaššovej, bytom Slovenského národného povstania č. 452/78, 962 33 Budča sa voči žalobcom 1/ a 2/ nárok na náhradu svedočného **n e p r i z n á v a**.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobou doručenou tunajšiemu súdu dňa 10. 02. 2017 sa žalobcovia domáhali voči žalovaným určenia neplatnosti dražby č. K. XXX/XXXX zo dňa 14. 11. 2016, ktorá sa uskutočnila v priestoroch spoločnosti Dom Dražieb s. r. o., Podzámska 37, 920 01 Hlohovec, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcov vedené Okresným úradom Veľký Krtíš, katastrálny odbor, pre k. ú. a obec W. G. na LV č. XXX ako parc. CKN č. XXXX/X - záhrady o výmere XXX m², parc. CKN č. XXXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m², parc. CKN č. XXXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m² a rodinný dom súp. č. XXX, stojaci na parc. CKN č. XXXX/X. Súčasne sa domáhali náhrady trov konania. Žalobu odôvodnili tým, že dražba vyššie uvedených nehnuteľností sa uskutočnila dňa 14. 11. 2016 o 11.30 h. Z notárskej zápisnice vyplýva, že dobrovoľná dražba bola v treťom kole opakovania úspešná. Predmet dražby bol vydražený za cenu 5.000,- Eur a vydražiteľom sa stal žalovaný 3/ X. X.. Dražobná spoločnosť zabezpečila ohodnotenie predmetu dražby Znaleckým posudkom č. XX/XXXX zo dňa 20. 03. 2015, ktorým bola všeobecná hodnota nehnuteľností určená vo výške 8.900,- Eur. Keďže v predchádzajúcich kolách dražby, ktoré sa konali v dňoch 21. 05. 2015, 03. 08. 2015, 22. 10. 2015 bola dražba neúspešná, preto dražobná spoločnosť dala vypracovať Znalecký posudok č. XX/XXXX zo dňa 23. 10. 2016 znalkyňou Ing. Jarmilou Kaššovou, ktorá určila všeobecnú hodnotu predmetu dražby na sumu 6.600,- Eur. Rozdiel v cene dražených nehnuteľností z roku 2015 a z roku 2016 predstavuje 2.300,- Eur. Je nemysliteľné, aby v priebehu roka všeobecná hodnota nehnuteľností poklesla o sumu 2.300,- Eur. Rodinný dom je v takom istom technickom stave, ako bol v roku 2015 znalkyňou ohodnotený, pričom k žiadnemu poškodeniu, resp. k jeho znehodnoteniu nedošlo, aby sa tak

cena rapidne znížila. V prvom znaleckom posudku stanovila znalkyňa priemerný koeficient polohovej diferenciácie 0,3, v druhom posudku tento znížila na sumu 0,22. Ceny obdobných nehnuteľností v danej lokalite sa pohybujú v rozmedzí 9.000 až 12.000,- Eur. Žalobcovia žiadali vypracovať kontrolný znalecký posudok na stanovenie všeobecnej ceny nehnuteľností. Vzhľadom na to, že veriteľ a dražobná spoločnosť im odmietli poskytnúť informácie ohľadne zmluvy o výkone dražby, vyhradili si právo domáhať sa určenia neplatnosti zmluvy o výkone dražby uzatvorenej medzi navrhovateľom dražby a dražobníkom pre absenciu náležitostí, ktoré má mať zmluva zo zákona.

2. Žalovaný 1/ vo vyjadrení doručenom súdu dňa 19. 06. 2017 žiadal žalobu zamietnuť v celom rozsahu. Žalobcovia nevzniesli voči oceneniu nehnuteľností Znaleckým posudkom č. XX/XXXX námietky, hoci tak mohli urobiť a žiadať vypracovanie nového znaleckého posudku. Žalobcovia boli od roku 2014, kedy došlo k splatnosti vymáhanej pohľadávky nečinní. Žalovaný 1/ nemal záujem na účelovom znížení ceny dražených nehnuteľností, nakoľko by sa tým ukraľoval o uspokojenie svojej pohľadávky. Žalobcovia začali splácať svoj záväzok až na základe rozsudku Okresného súdu Veľký Krtíš, pričom bol zohľadnený výťažok z dražby.

3. Žalovaný 3/ vo vyjadrení doručenom súdu dňa 05. 06. 2017 žiadal žalobu zamietnuť v celom rozsahu. Poukázal na to, že všeobecnú hodnotu nehnuteľností, ktoré boli predmetom dražby stanovila znalkyňa v sume v zostatkovej hodnote stavieb a pozemkov, nakoľko žalobcovia sa o nehnuteľnosti nestarali, neinvestovali, neboli vykonané žiadne stavebné práce na nehnuteľnostiach od predposlednej ohliadky 13. 03. 2015, čo je zo strany žalobcu 1/ vlastnoručne aj potvrdené jeho podpisom, ktorý je zapísaný v poslednom Znaleckom posudku č. XX/XXXX. Dom odvtedy chátra, stráca hodnotu, nakoľko nutné stavebné práce neboli vykonané. Žalobcovia mohli voči doručenému znaleckému posudku vzniesť u dražobníka námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby, poprípade žiadať vyhotoviť nový znalecký posudok iným znalcom, pričom tak neurobili.

4. Žalovaný 2/ vo vyjadrení doručenom súdu dňa 14. 06. 2017 prostredníctvom svojho právneho zástupcu uviedol, že žalovaný 2/ zabezpečil pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby vypracovanie Znaleckého posudku č. XX/XXXX zo dňa 20. 03. 2015 a to prostredníctvom znalkyne Ing. Jarmily Kaššovej, ktorá je zapísaná v zozname súdnych znalcov. Táto určila všeobecnú hodnotu nehnuteľností, ktorá mala byť predmetom dražby na sumu 8.900, - Eur. Prvé kolo dražby s najnižším podaním 8.900,- Eur sa konalo dňa 21. 05. 2015 o 11.00 h. v Hlohovci v priestoroch žalovaného 2/. Na uvedenú dražbu sa nezaregistroval žiadny účastník aj napriek rozsiahlej inzercii. Predmet dražby nebol vydražený (inzercia v Novom čase, 2 x regionálne noviny Lučenecko, web žalovaného 2/). Následne žalovaný 2/ pripravil opakovanú dražbu s najnižším podaním 6.675,- Eur, ktorá sa konala dňa 03. 08. 2015 o 10.00 h. na Notárskom úrade JUDr. Petra Šulaja v Nových Zámkoch. Na uvedenú dražbu sa nezaregistroval žiadny účastník i napriek rozsiahlej inzercii (inzercia v Novom čase, 2 x regionálne noviny Lučenecko, 2 x web žalovaného 2/, realitný web Topreality) a predmet dražby nebol vydražený. Následne žalovaný 2/ pripravil druhú opakovanú dražbu s najnižším podaním 6.675,- Eur, ktorá sa konala dňa 22. 10. 2015 o 10.30 h. na Notárskom úrade JUDr. Martiny Jurinovej v Lučenci. Na uvedenú dražbu sa nezaregistroval žiadny účastník i napriek rozsiahlej inzercii (inzercia v Novom čase 2x, regionálne noviny Lučenecko, 2 x web žalovaného, realitný web Topreality) a predmet dražby nebol vydražený. Aby sa predišlo ďalším zbytočným nákladom, ktoré vzniknú pri organizácii vyhlásenia skutočnej dražby, žalovaný 2/ na základe pokynu žalovaného 1/ stále aktívne hľadal záujemcov draženej nehnuteľnosti, ale bez vyhlásenia dražby. V zmysle pokynu žalovaného 1/, ktorým je žalovaný 2/ viazaný, sa ďalšie kolo dražby v zmysle úspory nákladov mohlo vyhlásiť až po nájdení aspoň jedného záujemcu o dražené nehnuteľnosti. Na základe inzercie dražených nehnuteľností na webe žalovaného 2/ sa žalovanému 2/ ozval potencionálny záujemca o dražené nehnuteľnosti a to žalovaný 3/, ktorý dňa 27. 09. 2016 prejavil záujem o účasť na verejnej dražbe za účelom možného nadobudnutia dražených nehnuteľností. Keďže znalecký posudok z roku 2015 bol starší ako jeden rok, preto bol vypracovaný Znalecký posudok č. XX/XXXX zo dňa 23. 10. 2016, ktorým bola určená všeobecná hodnota nehnuteľností na sumu 6.600,- Eur. Povinnosť nechať urobiť nový znalecký posudok ukladá žalovanému 2/ samotný Zákon o dobrovoľných dražbách. K uplynutiu platnosti Znaleckého posudku č. XX/XXXX došlo preto, že žalovaný 1/ a 2/ nechceli neustále vyhlasovať nové kolá dražby, zvyšovať neúčelne náklady. K vyhláseniu dražby chceli pristúpiť až po nájdení aspoň jedného záujemcu o dražené nehnuteľnosti, čo sa aj podarilo až po uplynutí platnosti pôvodného znaleckého posudku. Ďalej žalovaný 2/ poukázal na to, že znalkyňa odôvodnila zníženie všeobecnej hodnoty dražených nehnuteľností s poukazom na priemerný koeficient polohovej diferenciácie, ktorý bol znížený na 0,22 vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, štandardu,

vybavenosti, dopyt po nehnuteľnosti a danej lokalite. Dopyt po nehnuteľnostiach, s ktorým sa uvažovalo v Znaleckom posudku č. XX/XXXX, sa nepotvrdil, preto bolo potrebné koeficient polohovej diferenciácie znížiť. Žalobcovia Znalecký posudok č. XX/XXXX prevzali dňa 29. 10. 2016. S poukazom na ustanovenie § 12 ods. 5 Zákona o dobrovoľných dražbách nenamietali cenu stanovenú znaleckým posudkom.

5. Žalobcovia 1/ a 2/ vo vyjadrení doručenom súdu dňa 29. 06. 2017 prostredníctvom svojho právneho zástupcu uviedli, že zo strany žalovaných sa jednalo o špekulatívny prevod domovej nehnuteľnosti. Najprv sa vytypoval záujemca o jeho kúpu v osobe žalovaného 3/, až potom sa vykonala dražba. Táto neprebehla transparentne, keďže sa našiel iba jediný záujemca, ktorý prejavil záujem o predmetnú nehnuteľnosť bez toho, aby sa prihlásilo do dražby viacero záujemcov. O špekulatívnom obchode svedčí aj to, že žalovaný 3/ je vlastníkom viacerých domových nehnuteľností v obci Ipeľské Predmostie, ktoré využíva zrejme na podnikanie. Žiadali preveriť na živnostenskom úrade, či má oprávnenie na podnikanie s nehnuteľnosťami. Námietky proti znaleckému posudku nepodali preto, pretože neboli poučení o tom, že majú právo podať takéto námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby.

6. Žalovaný 3/ vo vyjadrení doručenom súdu dňa 18. 07. 2017 uviedol, že o dražbe nehnuteľností sa dozvedel na internetovej stránke Topreality. Následne kontaktoval dražobnú spoločnosť, nakoľko nehnuteľnosť sa nachádza v obci, kde má rodičov a kde vyrastal. Zložil zábezpeku a nasledovala opakovaná dobrovoľná dražba. S nehnuteľnosťami nepodniká, nemá oprávnenie na podnikanie, ani nemieni podnikáť.

7. Žalovaný 2/ vo vyjadrení doručenom súdu dňa 21. 07. 2017 zotrval na svojich doterajších vyjadreniach. Poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky 3Cdo 233/2010 zo dňa 03. 10. 2013, kde súd skonštatoval, že ohodnotenie nehnuteľností na účely dražby nepredstavuje zistenie takej ceny nehnuteľnosti, za ktorú bude predaná ale stanovenie podkladu pre najnižšie podanie. Až samotný výsledok dražby môže odpovedať na otázku, akú má nehnuteľnosť hodnotu, za ktorú môže byť predaná. Pokiaľ je trhová cena nehnuteľností vyššia než cena uvedená v dražobnej vyhláske, tak sa táto skutočnosť prejaví pri samotnej dražbe. Úlohou súdu nie je preverovať údaje a závery znaleckého posudku.

8. V podaní doručenom súdu dňa 15. 03. 2018, označenom ako doplnenie návrhu žalobcovia 1/ a 2/ prostredníctvom právneho zástupcu ďalej namietali, že v Zmluve o vykonaní tretej opakovanej dražby uzatvorenej dňa 27. 10. 2015 medzi žalovaným 1/ a žalovaným 2/ a Dodatku č. 1 k tejto Zmluve zo dňa 04. 10. 2016, nie je ako príloha pripojené písomné vyhlásenie žalovaného 1/, že predmet dražby je možné dražiť ako aj písomné vyhlásenie žalovaného 1/ o pravosti výšky splatnosti pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva. Ďalej namietali, že žalovaný 2/ nezverejnil oznámenie o dražbe alebo oznámenie o opakovanej dražbe na úradnej tabuli obce Ipeľské Predmostie alebo na elektronickej tabuli v časti určenej pre obec Ipeľské Predmostie, čím obyvatelia obce nemali vedomosť o opakovanej dražbe. Žiadali do spisu založiť Rámcovú zmluvu z roku 2014 uzatvorenú medzi žalovaným 1/ a žalovaným 2/.

9. Na pojednávaní konanom dňa 20. 03. 2018 právni zástupcovia sporových strán zotrvali na svojich doterajších vyjadreniach. Právny zástupca žalovaného 2/ poukázal na to, že Rámcová zmluva nie je zo zákona povinná. Je to čisto obchodný vzťah medzi bankou a spoločnosťou. Rámcové zmluvy sú bežné medzi dražobníkmi a inými bankami. Môžu a nemusia byť. Rámcová zmluva nemôže mať vôbec vplyv na predmet tohto sporu.

10. Na pojednávaní konanom dňa 23. 08. 2018 právni zástupcovia sporových strán ako aj žalovaný 3/ zotrvali na svojich doterajších vyjadreniach. Právny zástupca žalobcov namietol neplatnosť Záložnej zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 11. 01. 2008, nakoľko v nej neboli overené podpisy záložného veriteľa, nebolo presne špecifikované, aká minimálna cena bude v priebehu súťaže akceptovaná za účelom ocenenia nehnuteľností určených záložným veriteľom v čase vykonania záložného práva. Ďalej namietol neplatnosť zmluvy o výkone opakovanej dražby zo dňa 27. 10. 2015. V Dodatku č. 1 k tejto zmluve o vykonaní dražby, ktorý bol uzatvorený dňa 04. 10. 2016, bol zmenený článok III, bod 1, kde sa zmluvné strany dohodli, že najnižším podaním pre predmet dražby bude čiastka vo výške hodnoty nového znaleckého posudku, ktorého vypracovanie zabezpečí dražobník. Na základe toho majú za to, že sa jedná o neurčité ustanovenie, ktoré pripúšťa výklad, či sa jedná o hodnotu nového znaleckého posudku, čiže cenu znaleckého posudku, za ktorý má byť znalecký posudok vypracovaný alebo hodnotu

draženej nehnuteľnosti. V predchádzajúcej zmluve zo dňa 27. 10. 2015 bolo presne stanovené, že najnižšie podanie pre predmet dražby je čiastka vo výške 6.675,- Eur.

11. Právny zástupca žalovaného 2/ na pojednávaní uviedol, že nie je možné domáhať sa akejkoľvek neplatnosti v rámci prvých dražobných kôl s výnimkou posledného kola dražby. Zákon nevyžaduje overenie podpisu záložného veriteľa na záložnej zmluve. Čo sa týka ustanovenia samotnej zmluvy o výkone opakovanej dražby, právny zástupca žalobcov neuviedol, aké ustanovenie by malo byť porušené, nakoľko zmluvu uzatvárajú dve strany, ktoré majú plnú právnu subjektivitu, uzatvárajú text s nejakým obsahom, ktorý je pre nich zrozumiteľný. Pokiaľ teda zmluva spĺňa náležitosti zákona, bola platná a zmluvné strany ju nenamietajú, tak nie je možné, aby akýkoľvek tretí subjekt prišiel a snažil sa napadnúť účinnosť zmluvy.

12. Súd vec prejednal a rozhodol na pojednávaní konanom dňa 11. 07. 2019 v neprítomnosti žalovaného 1/, ktorý v podaní doručenom súdu dňa 09. 07. 2019 ospravedlnil svoju neúčast' na termíne pojednávania a požiadal, aby súd vec prejednal a rozhodol z dôvodu hospodárnosti konania v jeho neprítomnosti. Právni zástupcovia sporových strán a žalovaný 3/ zotrvali na svojich doterajších vyjadreniach. Právny zástupca žalobcov uviedol, že dražba je v rozpore s dobrými mravmi, keďže žalobcovia splácajú pohľadávku žalovaného v zmysle rozsudku Okresného súdu Veľký Krtíš.

13. Súd vo veci vykonal dokazovanie žalobou, vyjadreniami sporových strán, LV č. XXX pre k. ú. a obec W. G., Oznámením o výsledku opakovanej dobrovoľnej dražby zo dňa 14. 11. 2016, Notárskou zápisnicou L. XXX/XXXX, L. XXXXX/XXXX zo dňa 14. 11. 2016, Oznámením o opakovanej dobrovoľnej dražbe zo dňa 02. 11. 2016, Zmluvou č. XXXXXXXXXXX/XX o vykonaní 3. opakovanej dražby zo dňa 27. 10. 2015 vrátane Dodatku č. 1 k uvedenej zmluve zo dňa 04. 10. 2016, doručenkami nachádzajúcimi sa v pripojenom dražobnom spise preukazujúcimi doručenie Znaleckého posudku č. XX/XXXX žalobcom 1/ a 2/, Znaleckým posudkom č. XX/XXXX, Znaleckým posudkom č. XX/XXXX, Potvrdením o registrovaní oznámenia o konaní opakovanej dražby v Centrálnom notárskom registri dražieb zo dňa 03. 11. 2016, Potvrdením Obce Ipel'ské Predmostie zo dňa 16. 11. 2016 o zverejnení oznámenia o opakovanej dobrovoľnej dražbe na úradnej tabuli obce, Potvrdením obchodného vestníka o zverejnení oznámenia o konaní opakovanej dražby v obchodnom vestníku, doručenkami preukazujúcimi doručenie oznámenia o vykonaní tretieho kola opakovanej dražby žalobcom 1/ a 2/, inzerciou vykonanou v regionálnych novinách Lučenecko - VeľkoKrtíšsko - Poltársko zo dňa 28. 10. 2016 (tyždenník), v Novom čase dňa 28. 10. 2016 a 07. 11. 2016 (denník), vyjadrením svedkyne Ing. Jarmily Kaššovej zo dňa 05. 01. 2019, Správou z diagnostického vyšetrenia maloletého zo dňa 29. 05. 2019, LV č. XXX pre k.ú a Obec W. G., Informáciou o obci Ipel'ské Predmostie /www.ipelskepredmostie.sk/.

14. Na základe vykonaného dokazovania súd zistil nasledovný skutkový stav:

15. Žalovaný 2/ zabezpečil pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby vypracovanie Znaleckého posudku č. XX/XXXX zo dňa 20. 03. 2015 a to prostredníctvom znalkyne Ing. Jarmily Kaššovej, ktorá je zapísaná v zozname súdnych znalcov vedenom Ministerstvom spravodlivosti SR. Táto určila všeobecnú hodnotu nehnuteľností vo vlastníctve žalobcov na LV č. XXX, pre k. ú. a obec W. G., ktoré mali byť predmetom dražby na sumu 8.900, - Eur. Prvé kolo dražby s najnižším podaním 8.900,- Eur sa konalo dňa 21. 05. 2015. Na uvedenú dražbu sa nezaregistroval žiadny účastník a predmet dražby nebol vydražený. Následne sa dňa 03.08.2015 konala opakovaná dražba s najnižším podaním 6.675,- Eur. Na uvedenú dražbu sa nezaregistroval žiaden účastník a predmet dražby nebol vydražený. Následne sa dňa 22.10.2015 konala opakovaná dražba s najnižším podaním 6.675,- Eur. Na uvedenú dražbu sa nezaregistroval žiaden účastník a predmet dražby nebol vydražený. Znaleckým posudkom č. XX/XXXX zo dňa 23. 10. 2016, vypracovaným znalkyňou Ing. Jarmilou Kaššovou, bola určená všeobecná hodnota nehnuteľností na sumu 6.600,- Eur. Z Notárskej zápisnice o osvedčení o vykonaní 3. opakovanej dobrovoľnej dražby nehnuteľností L. XXX/XXXX, L. XXXXX/XXXX, L. XXXXX/XXXX zo dňa 14.11.2016 vyplýva, že najvyššie podanie v sume 5.000,- Eur urobil žalovaný 3/ X. X.. Okrem vydražiteľa sa dražby nezúčastnili iní dražitelia. Zo Zmluvy č. XXXXXXXXXXX/XX o vykonaní 3. opakovanej dražby na nehnuteľností vo vlastníctve žalobcov zo dňa 27. 10. 2015 vyplýva, že ako dlžníci sú označení žalobca 1/ a žalobkyňa 2/, špecifikovaná je tiež pohľadávka pre vymoženie ktorej sa vedie dražba nehnuteľností a titulom odstúpenia od zmluvy zo dňa 13. 08. 2014 so splatnosťou 18. 08. 2014 v celkovej výške 11.284,81 Eur s úrokom za úver vo výške 6,29 % zo sumy 9.614,04 Eur od 05. 02. 2015 do zaplatenia, s úrokom z omeškania vo výške 5 % ročne zo sumy 10.748,96 Eur od

05. 02. 2015 až do zaplatenia a náklady spojené s uplatnením pohľadávky. Tiež je v zmluve riadne špecifikovaná nehnuteľnosť, ktorá je predmetom dražby v zmysle Znaleckého posudku č. XX/XXXX. V článku III, bod. 1. bolo určené najnižšie podanie vo výške 6.675,- Eur, pričom bolo dohodnuté, že licitor dražobníka nie je oprávnený v prípade, že na dražbe nebolo urobené ani najnižšie podanie, toto najnižšie podanie znížiť. Dňa 04. 10. 2016 bol uzatvorený Dodatok č. 1 k zmluve o vykonaní tretej opakovanej dražby je v článku III, bod. 1 sa zmluvné strany dohodli, že najnižším podaním pre predmet dražby bude čiastka vo výške hodnoty nového znaleckého posudku, ktorého vypracovanie zabezpečí dražobník. Licitátor dražobníka je oprávnený v prípade, že na dražbe nebolo urobené ani najnižšie podanie, toto najnižšie podanie postupne znižovať až do výšky 75 % sumy určenej znaleckým posudkom. Oznámenie o konaní tretieho kola opakovanej dražby nehnuteľností vo vlastníctve žalobcov bolo zverejnené v regionálnych novinách Lučenecko - VeľkoKrtíšsko - Poltársko 28. októbra 2016, tiež v denníku Nový čas dňa 28. 10. 2016 a dňa 07. 11. 2016. Oznámenie bolo ďalej zverejnené v Notárskom centrálnom registri dražieb dňa 03. 11. 2016, zverejnené na úradnej tabuli obce Ipeľské Predmostie v termíne od 07. 11. 2016 do 15. 11. 2016 a uverejnené v Obchodnom vestníku dňa 07. 11. 2016, č. 213/2016 pod Z. XXXXXX. Oznámenie o konaní tretej opakovanej dražby bolo doručené žalobcom dňa 07. 11. 2016. Z vyjadrenia svedkyne Ing. Jarmili Kaššovej zo dňa 05.01.2019 vyplýva, že všeobecná hodnota hodnotených nehnuteľností pre k.ú. a obec W. G. na LV č. XXX bola stanovená metódou polohovej diferenciácie. Túto metódu možno nazvať aj ako metódu nepriameho porovnania, ktorá vychádza z inverzného prístupu k porovnaniu, z ktorej pre základné kritéria faktorov a zvolených váh jednotlivých faktorov bol stanovený rozsah tzv. orientačných priemerných koeficientov polohovej diferenciácie. Podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanej OSI ŽU v Žiline je doporučený priemerný koeficient predajnosti pre obce a stavby určené na bývanie v intervale 0,20 - 0,30 (viď. tabuľka č. 7 z Metodiky výpočtu VŠH). Stanovenie priemerného koeficientu je na zodpovednosti znalca, ktorý môže hodnoty našíť ak ide o samostatnú obec, ktorá tvorí obytnú časť mesta, alebo oblasť so zvýšeným záujmom o kúpu. V závislosti od zvoleného priemerného koeficientu sa jednotlivé koeficienty polohových tried, ktorých je 5, stanovujú tak, že sa lineárne interpolujú od zvoleného priemerného koeficientu v rozmedzí +200% (1. trieda) až po -90% (V. trieda). Výsledný koeficient polohovej diferenciácie sa stanoví váhovým priemerom z vybraných tried polohy pre jednotlivé faktory/vplyvy, ktorých je podľa „Metodiky“ spolu 19 (viď. bod 3.1.1.1 v znaleckom posudku). V Znaleckom posudku č. XX/XXXX zo dňa 20.03.2015 pri určení koeficientu polohovej diferenciácie súboru stavieb (hlavnej stavby a príslušenstva) použila priemerný koeficient predajnosti 0,30. Po čo najpresnejšom výbere tried pre jednotlivé faktory/vplyvy vypočítala váhovým priemerom koeficient polohovej diferenciácie na hodnotu 0,364. Priemerný koeficient predajnosti 0,30 použila ako strednú hodnotu z odporúčaného intervalu aj vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, vek a typ nehnuteľnosti a dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite. V Znaleckom posudku č. XX/XXXX zo dňa 23.10.2016 pri určení koeficientu polohovej diferenciácie súboru stavieb (hlavnej stavby a príslušenstva) použila priemerný koeficient predajnosti 0,22. Po čo najpresnejšom výbere tried pre jednotlivé faktory/vplyvy, ktorý je totožný s výberom v znaleckom posudku č. XX/XXXX, vypočítala váhovým priemerom koeficient polohovej diferenciácie na hodnotu 0,267. Priemerný koeficient predajnosti 0,22 použila ako nižšiu hodnotu z odporúčaného intervalu najmä vzhľadom na veľmi nízky dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite.

16. Podľa § 11 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 (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len ZoDD); miesto, dátum a čas začatia dražby musia byť určené dražobníkom po dohode s navrhovateľom dražby tak, aby nebola obmedzená možnosť účasti na dražbe.

17. Podľa § 11 ods. 4 ZoDD; ak je predmetom dražby byt, dom, iná nehnuteľnosť, podnik alebo jeho časť, dražobník je povinný najmenej 15 dní pred konaním dražby zverejniť oznámenie o dražbe alebo oznámenie o opakovanej dražbe na úradnej tabuli obce alebo na elektronickej úradnej tabuli v časti určenej pre obec, na ktorej území sa predmet dražby nachádza. V rovnakej lehote zverejní oznámenie o dražbe aj v periodickej tlači s pôsobnosťou minimálne pre obec, na ktorej území sa predmet dražby nachádza, základné údaje o čase, mieste, predmete a najnižšom podaní dražby alebo opakovanej dražby. Obec je povinná bezodkladne a bezodplatne takéto oznámenie zverejniť.

18. Podľa § 12 ods. 1 ZoDD; 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 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. 4 a 5 ZoDD; ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, dražobník zašle vlastníčkovi predmetu dražby znalecký posudok, a to najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby. 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. Dražobník je povinný sa so vznesenými námietkami písomne vysporiadať a najneskôr päť pracovných dní pred konaním dražby zaslať vlastníčkovi predmetu dražby písomnú odpoveď. Ak vlastník predmetu dražby žiada vyhotoviť nový znalecký posudok, zabezpečí dražobník znalecký posudok bezodkladne do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti od iného znalca.

20. Podľa § 16 ods. 2 ZoDD; zmluva o vykonaní dražby musí obsahovať označenie navrhovateľa dražby, dražobníka, predmetu dražby, najnižšie podanie, predpokladané náklady dražby a výšku odmeny dražobníka alebo spôsob jej určenia alebo dohodu o tom, že dražba bude vykonaná bezplatne. Prílohou zmluvy je aj písomné vyhlásenie navrhovateľa dražby, že predmet dražby je možné dražiť (§ 7 ods. 2).

21. Podľa § 16 ods. 4 ZoDD; ak v záložnej zmluve bola dohodnutá suma ako najnižšie podanie pre prípad konania dobrovoľnej dražby, v zmluve o vykonaní dražby musí byť najnižšie podanie uvedené najmenej v tejto sume, ak tento zákon neustanovuje inak. Prílohou zmluvy je aj písomné vyhlásenie záložného veriteľa o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva, a o tom, že predmet dražby je možné dražiť (§ 7 ods. 2).

22. Podľa § 16 ods. 10 ZoDD; ak zmluva uzavretá medzi navrhovateľom dražby a dražobníkom neobsahuje náležitosti ustanovené týmto zákonom, je neplatná.

23. Podľa § 22 ods. 1 ZoDD; 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 zaisťovať 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 vyzozumení o zmarení dražby.

24. Podľa § 22 ods. 4 ZoDD; ak bolo oznámenie o dražbe uverejnené v registri dražieb, uverejní dražobník oznámenie o konaní opakovanej dražby s náležitosťami podľa § 17 ods. 1 písm. a) až f) v registri dražieb najmenej desať dní pred začatím dražby. Ak sa oznámenie o dražbe zverejnilo v Obchodnom vestníku podľa § 17 ods. 3, dražobník v ňom bez zbytočného odkladu zverejní aj oznámenie o konaní opakovanej dražby; na náležitosti oznámenia o konaní opakovanej dražby sa vzťahuje § 17 ods. 1 písm. a) až f). V lehote najmenej desať dní pred začatím opakovanej dražby zašle dražobník oznámenie o opakovanej dražbe aj osobám podľa § 17 ods. 5. Ostatné ustanovenia § 17 sa použijú primerane.

25. Podľa § 21 ods. 2 ZoDD; 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 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.

26. Na základe vykonaného dokazovania súd zistil, že žaloba žalobcov 1/ a 2/ je v celom rozsahu nedôvodná. Súd je toho názoru, že žalobcovia mali všetky tvrdenia skutočností tvoriacich predmet konania uskutočniť v priebehu prekluzívnej trojmesačnej lehoty na podanie žaloby o neplatnosť dražby v zmysle § 21 ods. 2 ZoDD. Nestačí aby pred uplynutím tejto lehoty bola podaná na súd žaloba obsahujúca síce žalobný petit na určenie neplatnosti dražby, v ktorej je však uvedená len časť rozhodujúcich skutočností. Súd nemôže prihliadať na ďalšie skutočnosti uvedené až po uplynutí prekluzívnej lehoty, hoci by mohli byť dôvodom neplatnosti dražby. Dodatočné uvádzanie skutkových dôvodov

neplatnosti dražby je v rozpore s účelom preklúzie, ktorú v tomto prípade možno označiť za sankciu za včasne neuplatnenie práva. V žalobe žalobcovia, ktorá bola súdu doručená dňa 10.02.2017, ako dôvod neplatnosti dražby uviedli nesprávne určenie všeobecnej hodnoty dražených nehnuteľností v Znaleckom posudku č. XX/XXXX a keďže veriteľ a dražobná spoločnosť im odmietli poskytnúť informácie ohľadne zmluvy o výkone dražby, všeobecne sa domáhali neplatnosti zmluvy o výkone dražby pre absenciu zákonných náležitostí. Na základe uvedeného sa súd potom v konaní zaoberal len námietkou nesprávneho určenia všeobecnej hodnoty dražených nehnuteľností a keďže žalobcovia z objektívnych dôvodov nemali prístup k Zmluve o vykonaní 3. kola opakovanej dražby do uplynutia prekluzívnej lehoty, tak súd posúdil aj uvedenú zmluvu.

27. S prihliadnutím na uvedený právny názor súd nevykonal dokazovanie obsahom listín nachádzajúcich sa v pripojenom dražobnom spise, týkajúcich sa riadneho kola prvej dražby a následne prvého a druhého kola opakovanej dražby a tiež Rámcovou zmluvou o vykonaní dražby z roku 2014, nakoľko táto námietka bola uplatnená až na pojednávaní konanom dňa 15.03.2018, teda po uplynutí trojmesačnej prekluzívnej doby a okrem toho s poukazom na ustanovenie § 22 ZoDD je možné domáhať sa neplatnosti dražby len v tom prípade, ak bol udelený na dražbe príklep, čo v prípade riadneho kola dražby a prvého a druhého kola opakovanej dražby nebolo splnené. Ďalej súd nevykonal dokazovanie oboznámením sa s obsahom záložnej zmluvy, výpisom zo živnostenského registra žalovaného 3/ a listami vlastníctva týkajúcimi sa nehnuteľností vo vlastníctve žalovaného 3/, nakoľko tieto dôvody neplatnosti dražby boli uplatnené na pojednávaní konanom dňa 29.06.2017 až po uplynutí trojmesačnej prekluzívnej doby na podanie žaloby o neplatnosť dražby. Dražba sa konala dňa 14.11.2016, žaloba bola podaná dňa 10.02.2017, pričom trojmesačná prekluzívna doba uplynula dňa 14.02.2017.

28. Súd mal preukázať, že prvá riadna dražba a následne 1. a 2. opakovaná dražba nehnuteľností vo vlastníctve žalobcov 1/ a 2/ boli neúspešné. Žalovaní 1/ a 2/ v zákonnej lehote 10 dní uzavreli v zmysle ustanovenia § 22 ods. 1 ZoDD Zmluvu o vykonaní 3. opakovanej dražby nehnuteľností zo dňa 27.10.2015. Dňa 04.10.2016 uzavreli Dodatok č. 1 k uvedenej zmluve. 3. opakovaná dražba nehnuteľností prebehla dňa 14.11.2016. Pre účel 3. opakovanej dražby dražobník zabezpečil vypracovanie nového znaleckého posudku na ohodnotenie nehnuteľností v súlade s ustanovením § 22 ods. 1 ZoDD. V Znaleckom posudku č. XX/XXXX bola určená všeobecná hodnota nehnuteľností vo výške 6.600,- Eur. Znalecký posudok vypracovala znalkyňa Ing. Jarmila Kaššová, ktorá bola v čase jeho vyhotovenia zapísaná v zozname znalcov, ktorý je vedený Ministerstvom spravodlivosti SR, čiže znalecký posudok bol vypracovaný oprávnenou osobou. Dražobník, žalovaný 2/ si teda splnil povinnosť v zmysle ustanovenia § 12 ZoDD. Znalecký posudok č. XX/XXXX bol žalobcom doručený do vlastných rúk dňa 28.10.2016. V lehote 10 pracovných dní od doručenia znaleckého posudku mohli žalobcovia vzniesť u dražobníka námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby a prípadne žiadať vyhotoviť znalecký posudok iným znalcom. Ustanovenie § 12 ods. 5 ZoDD neupravuje povinnosť dražobníka poučovať vlastníka predmetu dražby o možnosti podať námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby. Súd zdôrazňuje, že ZoDD neupravuje možnosť súdu v konaní o určenie neplatnosti dražby preskúmať ocenenie nehnuteľností, resp. predmetu dražby. Dražbou nedochádza k prevodu vlastníckeho práva a vydražiteľ neodvodzuje svoje právo od predchádzajúceho vlastníka a preto si voči nemu nemôže ani uplatňovať nároky za prípadné vady zľavu z ceny a podobne. Istota nadobudnutia vlastníctva draženého predmetu je pre vydražiteľa nižšia, preto po udelení príklepu a zaplacení ceny dosiahnutej vydražením, je ešte zákonom daná možnosť pôvodnému vlastníkovi namietať neplatnosť dražby do 3 mesiacov podaním žaloby o určenie neplatnosti dražby ako je to i v danom prípade a ukončenie súdneho sporu môže trvať aj niekoľko rokov. Táto neistota sa potom odráža aj v cene predmetu dražby ako aj v prípade nezájmu potenciálnych vydražiteľov. ZoDD umožňuje súdu preskúmať len súladnosť procesného postupu subjektov dražby s jeho ustanoveniami (Rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici sp zn. 17Co/107/2015 zo dňa 08.03.2017, rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3Cdo/233/2010). Nesprávne určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti znalkyňou, by mohlo zakladať nárok žalobcov na náhradu škody voči znalkyni.

29. Nad rámec uvedeného právneho názoru súd posúdil všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti uvedenej v Znaleckom posudku č. XX/XXXX. Z výpovedi svedkyne Ing. Jarmily Kaššovej vyplynulo, že všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti ovplyvnil koeficient polohovej diferenciácie, ktorý bol v Znaleckom posudku č. XX/XXXX stanovený znalkyňou na úrovni 0,30 a v Znaleckom posudku č. XX/XXXX znalkyňa stanovila tento koeficient na úrovni 0,22. Súd posúdil výpoveď svedkyne, pričom dospel k záveru, že všeobecná hodnota nehnuteľností tak, ako vyplýva zo Znaleckého posudku č. XX/XXXX zo dňa 23. 10. 2016

zodpovedala cene v mieste a čase, keď mala byť dražba vykonaná. Je nesporné, že medzi oboma znaleckými posudkami je obdobie 1 a pol roka. Pretože nebolo preukázané, že by v tomto období došlo k zmene stavebných prvkov a žalobcovia nepreukázali ani vloženie investícií do nehnuteľnosti, cenu nehnuteľnosti ovplyvňuje najmä vývoj na realitnom trhu a to ponuka a dopyt. Súdu sa javí primeranejší priemerný koeficient polohovej diferenciácie v Znaleckom posudku č. XX/XXXX na úrovni 0,22 a to preto, že predchádzajúce dražby boli neúspešné, neprihlásil na ne žiadny záujemca. Súd poukazuje na to, že obec Ipeľské Predmostie má 632 obyvateľov a aj preto bola určená výška priemerného koeficientu na spodnej hranici a nie na hornej hranici. Z uvedených dôvodov súd námietky žalobcov proti cene nehnuteľnosti nepovažoval za tak závažné, že by mohli mať vplyv na neplatnosť dražby. Súd preto vo veci nevykonával dokazovanie kontrolným znaleckým posudkom a výsluchom svedkyne Ing. Jarmily Kaššovej, nakoľko vzhľadom na skutkový stav, ktorý mal súd zistený, vykonanie týchto dôkazov nepovažoval za potrebné a to aj s prihliadnutím na hospodárnosť konania.

30. Súd preskúmal Zmluvu o vykonaní 3. opakovanej dražby č. XXXXXXXXXXXX/XX zo dňa 27.10.2015, vrátane Dodatku č. 1 k uvedenej zmluve zo dňa 04.10.2016. Zmluva o vykonaní 3. opakovanej dražby bola medzi žalovaným 1/ a žalovaným 2 uzatvorená v lehote 10 dní od konania 2. opakovanej dražby zo dňa 22.10.2015. V zmluve sú riadne označené zmluvné strany, dlžníci - žalobcovia 1/ a 2/, riadne je špecifikovaná splatná pohľadávka žalovaného 1/ voči žalobcom, tiež sú riadne označené nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcov, na ktoré sa má dražba vykonať. Súd dospel k záveru, že táto zmluva obsahuje všetky zákonné náležitosti v zmysle ustanovenia § 16 a § 22 ZoDD. Pokiaľ žalobcovia namietali, že prílohou tejto zmluvy nie je vyhlásenie žalovaného 1/ o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva, a o tom, že predmet dražby je možné dražiť, tak súd je toho názoru, že sa tieto vyhlásenia nepredstavujú náležitosť zmluvy, ale sú len prílohou zmluvy a preto ich absencia nemôže spôsobiť neplatnosť zmluvy v zmysle ustanovenia § 16 ods. 10 ZoDD. Neplatnosť dražby môže spôsobiť len také porušenie ustanovení ZoDD, ktorým by boli žalobcovia podstatným spôsobom dotknutí na svojich právach. Absenciou uvedených príloh žalobcovia nemôžu byť podstatným spôsobom dotknutí na svojich právach. Žalobcovia ďalej namietali, že v čl. III, bod 1 Dodatku č. 1 k zmluve je nezrozumiteľne uvedené najnižšie podanie pre predmet dražby a to, že najnižším podaním pre predmet dražby bude čiastka vo výške hodnoty nového znaleckého posudku. Takáto námietka žalobcov je absolútne neopodstatnená, keďže je zrejme z Oznámenia o 3. opakovanej dražbe, že najnižším podaním na dražbe bude suma 6.600,- Eur, čiže suma zodpovedajúca všeobecnej hodnote nehnuteľností určenej v Znaleckom posudku č. XX/XXXX.

31. Pokiaľ žalobcovia namietali, že 3. opakovaná dražba bola vyhlásená až potom, čo bol vytipovaný záujemca o nehnuteľnosti, tak súd poukazuje na to, že ZoDD nezakazuje takýto postup dražobníka, navyše je súd toho názoru, že takýto postup dražobníka bol v súlade so zásadou hospodárnosti, berúc do úvahy skutočnosť, že predchádzajúce tri dražby boli neúspešné. Súd mal preukázané z potvrdenia o registrácii údajov a uverejnení listiny v Notárskom centrálnom registri dražieb zo dňa 03.11.2016, že oznámenie o konaní 3. opakovanej dražby bolo uverejnené v registri dňa 03.11.2016 o 09.47 h. Z fotokópie týždenníka Lučenecko - VeľkoKrtíšsko -Poltársko zo dňa 28.10.2016 a denníka Nový čas zo dňa 28.10.2016 a zo dňa 07.11.2016 bolo preukázané že oznámenie o 3. opakovanej dražbe tam bolo zverejnené. Oznámenie o konaní 3. opakovanej dražby bolo zverejnené v Obchodnom vestníku dňa 02.11.2016. Oznámenie o opakovanej dražbe bolo zverejnené na úradnej tabuli Obce Ipeľské Predmostie od 07.11.2016 do 15.11.2016. Z uvedeného je zrejme, že žalovaný 2/ dodržal zákonný postup, čím umožnil, aby sa dražby zúčastnil čo najväčší počet dražiteľov. Okrem žalovaného 3/ sa dražby iní dražitelia nezúčastnili, čo svedčí o tom, že dopyt po nehnuteľnostiach v Obci Ipeľské Predmostie je minimálny.

32. Žalobcovia tiež ďalej namietali, že dražba bola vykonaná v rozpore s dobrými mravmi, nakoľko pohľadávku žalovaného 1/ splácajú v pravidelných mesačných splátkach v zmysle rozsudku Okresného súdu Veľký Krtíš č. k. 12C/283/2016-66 zo dňa 15.11.2016. Tu súd poukazuje na to, že ZoDD nevylučuje v takomto prípade možnosť záložného veriteľa domáhať sa uspokojenia pohľadávky aj formou dražby nehnuteľností. Okrem toho v zmysle ustanovenia § 21 ods. 2 ZoDD je možné podať žalobu o neplatnosť dražby len ak sa spochybňuje neplatnosť záložnej zmluvy alebo boli porušené ustanovenia tohto zákona. Žalobu teda nemožno podať pre rozpor dražby s dobrými mravmi. Vzhľadom na všetky uvedené skutočnosti, súd nezistil, že by pri konaní 3. opakovanej dražby nehnuteľností vo vlastníctve žalobcov boli porušené ustanovenia ZoDD takým spôsobom, žeby žalobcovia boli vážnym spôsobom dotknutí na svojich právach, preto potom súd žalobu zamietol.

33. O náhrade trov konania strán sporu súd rozhodol podľa ustanovenia § 257 CSP, žalovaní 1/, 2/ a 3/ mali síce vo veci plný úspech, avšak súd im z dôvodov hodných osobitného zreteľa náhradu trov konania nepriznal. Ustanovenie § 257 CSP nie je ustanovením zákona, ktoré by zakladalo voľnú možnosť aplikácie (v zmysle svojvoľe), ale ide o ustanovenie, podľa ktorého je súd povinný skúmať, či v spore neexistujú zvláštne okolnosti hodné osobitného zreteľa, ku ktorým je potrebné pri stanovení povinnosti nahradiť trovy konania výnimočne prihliadnuť. Predmetné ustanovenie preto nie je možné vykladať tak, že je naň možné prihliadnuť kedykoľvek bez zreteľa na základné zásady rozhodovania o trovách konania. Zo slovného znenia uvedeného zákonného ustanovenia vyplýva, že ide o ustanovenie výnimočné, ktoré má súdu umožniť, aby pri rozhodovaní o náhrade trov konania mohol prihliadnuť k zvláštnostiam jednotlivých konkrétnych prípadov a má slúžiť k odstráneniu neprimeranej tvrdosti. Úvaha súdu, že ide o výnimočný prípad a či sú dané dôvody hodné osobitného zreteľa, musí vychádzať z posúdenia všetkých okolností konkrétnej veci. Pri skúmaní existencie podmienok hodných osobitného zreteľa je potrebné prihliadať v prvom rade k majetkovým, sociálnym, osobným a ďalším pomerom všetkých strán konania a je potrebné vziať do úvahy nielen pomery toho, kto by mal trovy konania zaplatiť, ale je nutné zohľadniť aj dopad takéhoto rozhodnutia na žalovaného.

34. Predmetom sporu je určenie neplatnosti dražby, ktorej predmetom boli nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcov 1/ a 2/, rodinný dom, v ktorom žalobcovia trvalo bývajú spolu so svojimi tromi maloletými deťmi. Súd mal preukázané z výpovede žalobkyne 2/, že táto je zamestnaná, pričom jej čistý príjem dosahuje výšku 500,- Eur. Žalobca 1/ toho času nie je zamestnaný. Zo Správy z diagnostického vyšetrenia č. XX/X/XXXX zo dňa 29.05.2019 vyplýva, že syn žalobcov P. L., nar. XX.XX.XXXX je dieťa s viacnásobným postihnutím (telesným postihnutím, ľahkým mentálnym postihnutím, narušenou komunikačnou schopnosťou /OVR, expresívna porucha reči, dysfázia/), poruchy aktivity a pozornosti popri chorobe a zdravotného oslabenia - inkontinencia moču a stolice. Dieťa vyžaduje vo výchovno-vzdelávacom procese uplatňovanie špeciálnych výchovno-vzdelávacích potrieb a je odkázaný na pomoc asistenta učiteľa. Od septembra 2019 nastupuje do Špeciálnej základnej školy v Š., s čím žalobcovia budú mať nepochybne zvýšené finančné náklady. Žalobkyňa 2/ je tiež podielovou spoluvlastníčkou nehnuteľností na LV č. XXX (rodinný dom, záhrady, zastavaná plocha a nádvorie), pre k. ú a obec W. G.. Táto nehnuteľnosť je však neobývateľná a je na ňu vedených niekoľko exekúcií. Z uvedeného je zrejmé, že sociálna a finančná situácia žalobcov je ťažká, a priznaním náhrady trov konania žalovaným 1/, 2/ a 3/ by sa táto ešte zhoršila. Na druhej strane súd považuje za potrebné uviesť, že nepriznanie náhrady trov konania žalovaným nespôsobí vážny zásah do ich majetkovej sféry, keďže žalovaný 1/ je bankou (pričom mu trovy konania ani nevznikli), žalovaný 2/ je obchodnou spoločnosťou, ktorá sa zaoberá dražbami nehnuteľností a žalovanému 3/ trovy konania nevznikli.

35. Svedkyňa Ing. Jarmila Kaššovej súd nárok na náhradu svedočného nepriznal s poukazom na ustanovenie § 258 ods. 3 CSP, nakoľko si mala nárok na svedočné uplatniť pri podaní písomnej výpovede, najneskôr v lehote do desiatich dní, pričom tak neurobila, preto jej právo na náhradu svedočného zaniklo.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní odo dňa doručenia cestou tunajšieho súdu na Krajský súd Banská Bystrica a to písomne v štyroch vyhotoveniach.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podania uviesť 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 neboli splnené procesné podmienky, súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie

prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 365 ods. 1 CSP).

Rozsah v akom sa rozhodnutie napáda môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na lehoty na podanie odvolania (§ 364 CSP).

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 3 CSP).

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