

Súd: Krajský súd Žilina
Spisová značka: 11Co/95/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5123235579
Dátum vydania rozhodnutia: 21. 12. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Vladimír Topoľančík
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2023:5123235579.1

Uznesenie

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Vladimíra Topoľančíka a členov senátu JUDr. Evy Malíkovej a JUDr. Romana Tichého, v konaní o návrhu navrhovateľov: 1/ A. B. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. XXXX/XXX, E., 2/ F. G. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. XXXX/XXX, E., obidvoch právne zastúpených JUDr. Jurajom Ďurajdom, advokátom so sídlom kancelárie Kukučínova 12, Žilina, IČO: 37 973 631, proti odporcom: 1/ Všeobecná úverová banka, a.s., so sídlom Mlynské nivy 1, Bratislava, IČO: 31 320 155, 2/ U9, a.s., so sídlom Zelinárska 6, Bratislava, IČO: 35 849 703, právne zastúpeným advokátskou kanceláriou STANĚK VETRÁK & PARTNERI, s.r.o., so sídlom Dunajská 15, 811 08 Bratislava, IČO: 36 795 038, o návrhu navrhovateľov na nariadenie neodkladného opatrenia, o odvolaní navrhovateľov proti uzneseniu Okresného súdu Žilina č. k. 14C/40/2023-35 zo dňa 03. októbra 2023, takto

rozhodol:

Uznesenie súdu prvej inštancie potvrdzuje.

Odporcom 1/ a 2/ sa voči navrhovateľom 1/ a 2 priznáva nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

odôvodnenie:

1. Okresný súd Žilina (ďalej aj „súd prvej inštancie“, prípadne „okresný súd“) návrh žalobcov 1/ a 2/ (poznámka odvolacieho súdu: ďalej len „navrhovateľov 1/ a 2/) na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol (výrok I. napadnutého uznesenia) a žalovaným 1/ a 2/ (poznámka odvolacieho súdu: ďalej len „odporcom 1/ a 2/) nárok na náhradu trov konania nepriznal (výrok II. napadnutého uznesenia).

1.1 V odôvodnení uznesenia poukázal na to, že navrhovatelia 1/ a 2/ sa domáhali vydania neodkladného opatrenia voči odporcom 1/ a 2/, podľa ktorého by súd rozhodol, že odporca 1/ nie je oprávnený navrhnuť vykonanie dobrovoľnej dražby a je povinný zdržať sa vykonania dobrovoľnej dražby nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva katastrálneho odboru Okresného úradu Žilina č. XXXX pre katastrálne územie E. ako C-KN parcela č. 5599/9 o výmere 83 m² druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, C-KN parcela č. 5599/10 o výmere 362 m² druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, C-KN parcela č. 5599/13 o výmere 1 m² druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, C-KN parcela č. 5599/17 o výmere 1 m² druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, C-KN parcela č. 5599/19 o výmere 111 m² druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, C-KN parcela č. 5600/13 o výmere 764 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, stavby súp. č. XXXX na parcele č. 5599/10, popis stavby rodinný dom v bezpodielovom spoluvlastníctve navrhovateľov 1/ a 2/ ako manželov (ďalej aj „dotknuté nehnuteľnosti“) na podklade Znaleckého posudku č. 39/2023 zo dňa 08.06.2023 vyhotoveného znalcom Ing. Františkom Hlaváčom, a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej. Súčasne sa domáhali, že odporca 2/ je povinný zdržať sa vykonania dobrovoľnej dražby a upustiť od vykonávania dobrovoľnej dražby dotknutých nehnuteľností na podklade Znaleckého posudku č. 39/2023 vyhotoveného znalcom Ing. Františkom Hlaváčom, a to až do právoplatného skončenia konania vo veci samej a súčasne, aby súd navrhovateľom 1/ a 2/ uložil povinnosť v lehote 30 dní odo dňa doručenia uznesenia o nariadení neodkladného opatrenia podať na Okresný súd Žilina návrh na začatie konania o uložení povinnosti

odporcovi 2/ zabezpečiť v dôsledku navrhovateľmi vznesených námietok zo dňa 04.09.2023 vyhotovenie nového znaleckého posudku na ohodnotenie predmetu dražby – „dotknutých nehnuteľností“ iným znalcom.

1.2 Súd prvej inštancie posúdil návrh navrhovateľov a dospel k záveru, že nie sú dané podmienky pre nariadenie neodkladného opatrenia. Konštatoval, že ak sú dražobníkovi vznesené námietky voči ohodnoteniu predmetnej dražby, dražobník sa so vznesenými námietkami musí písomne vysporiadať a najneskôr 5 pracovných dní pred konaním dražby zaslať vlastníčkovi predmetu dražby písomnú odpoveď. Konštatoval, že dražobník má stanovenú povinnosť písomne sa vysporiadať so vznesenými námietkami v zákonom stanovenej lehote 5 pracovných dní pred konaním dražby, v ktorej dražobník musí odoslať vlastníčkovi písomnú odpoveď, keď momentom pre počítanie tejto lehoty je odoslanie písomnej odpovede vlastníčkovi predmetu dražby a lehota ani povinnosť nie je viazaná na doručenie vlastníčkovi predmetu dražby. Poukázal na to, že obsahový rámec námietok proti ohodnoteniu predmetu dražby môže smerovať voči ohodnoteniu predmetu dražby z hľadiska úplnosti, primeranosti k všeobecnej hodnote, a to aj vo vzťahu k znaleckému ohodnoteniu či spôsobu ohodnotenia, alebo aj bez vzťahu k posudku. V rámci svojich východísk uviedol, že je dôvodné predpokladať, že námietky budú smerovať k výslednej hodnote predmetu dražby uvedenej v znaleckom posudku, pričom dražobník je povinný vysporiadať sa so všetkými zaslanými námietkami písomne s tým, že súčasne platí, že za znalecký posudok ako taký nemôže zodpovedať dražobník. Uviedol, že dražobník si má možnosť vybrať osobu, ktorá mu znalecký posudok vyhotoví, a to znalca z príslušného odboru a odvetvia znaleckej činnosti a za znalecký posudok a jeho podanie je zodpovedný znalec, ktorý podlieha tak súkromnoprávnemu, ako aj verejnoprávnemu režimu za svoju činnosť a jej výsledky, a týmto rámcom je dražobník povinný sa riadiť aj pri vysporiadaní sa s námietkami vlastníka predmetu dražby. Zdôraznil, že vlastníč predmetu dražby má okrem námietok oprávnenie žiadať o vyhotovenie nového znaleckého posudku a ak o to vlastníč predmetu dražby požiada, dražobník takýto nový znalecký posudok od iného znalca zabezpečí bezodkladne najneskôr do 30 dní odo dňa, keď bola dražobníkovi žiadosť doručená s tým, že ak vlastníč predmetu dražby žiada o vyhotovenie nového znaleckého posudku, dražobník mu musí vyhovieť a musí ho zabezpečiť u znalca odlišného od toho, ktorý vyhotovil pôvodný znalecký posudok. Zdôraznil, že právna úprava nestanovila dražobníkovi povinnosť rešpektovať návrh vlastníka predmetu dražby na určenie konkrétneho znalca, pričom poukázal na základnú povinnosť znalca, ktorou je konať nestranne a nezaujato a využívať všetky svoje odborné znalosti. Súd prvej inštancie konštatoval, že vlastníč predmetu dražby nemá povinnosť, ale oprávnenie žiadať ďalší znalecký posudok a v prípade, ak toto svoje právo využije vlastníč predmetu dražby, súčasne aj znáša zvýšené náklady dražby spočívajúce v odmene znalca za vyhotovenie v poradí už druhého znaleckého posudku. Konštatoval, že druhý znalecký posudok nemusí vo všetkých prípadoch znamenať určenie vyššej všeobecnej hodnoty predmetu dražby, pričom poukázal na znenie ust. § 12 ods. 6 zákona č. 527/2022 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 aj „zákon č. 527/2002 Z.z.“), v zmysle ktorého, ak by druhý znalecký posudok nestanovil vyššiu všeobecnú hodnotu predmetu dražby, tak pre účely ohodnotenia predmetu dražby by sa takýto znalecký posudok nepoužil, a to napriek tomu, že zvýšené náklady vyhotovenia takéhoto posudku by znášal vlastníč predmetu dražby, ktorý o ďalší znalecký posudok žiadal.

1.3 Súd prvej inštancie uviedol, že samotná existencia znaleckého posudku vyhotoveného vlastníčkom predmetu dražby či dlžníkom je sama o sebe irelevantná, keď vlastníč predmetu dražby môže využiť skutočnosť zistenú znalcom v posudku, o vypracovanie ktorého znalca požiadal v námietkach proti ohodnoteniu predmetu dražby, kde môže uviesť aj vlastné hodnotenie a dražobník je povinný sa s námietkami písomne vysporiadať. Zdôraznil, že ak aj pre nezrovnalosť v hodnote predmetu dražby zistenej znaleckým posudkom dražobníka a znaleckým posudkom vlastníka predmetu dražby požiada vlastníč predmetu dražby o nový znalecký posudok, ktorý bude odlišný od znaleckého posudku obstaraného vlastníčkom predmetu dražby, je táto nezrovnalosť pre priebeh dražby nepodstatná a dražba samotná sa môže vykonať za splnenia všetkých ostatných predpokladov, ak dražobník zabezpečil znalecký posudok v lehote 30 dní od doručenia žiadosti vlastníka predmetu dražby.

1.4 Súd prvej inštancie ďalej zdôraznil, že zo žiadneho zákonného ustanovenia § 12 zákona č. 527/2002 Z. z., či iných ustanovení tohto zákona nevyplýva možnosť, aby vlastníč predmetu dražby, či dlžník, mohli opätovne vzniknúť námietky proti ďalšiemu znaleckému posudku dražobníka podľa § 12 ods. 5 zákona

č. 527/2002 Z. z. s tým, že dražobník dražbu vykoná so zohľadnením najvyššej zistenej ceny predmetu dražby podľa § 12 ods. 6 zákona

č. 527/2002 Z. z. znaleckým posudkom dražobníka (znaleckým posudkom podľa odsekov 1, 3 alebo 5, ktorým bola určená vyššia všeobecná hodnota predmetu dražby). Poukázal na skutočnosť, že všeobecnú hodnotu možno ustáliť až výkonom dražby, kde záujemci na dražbe vyjadria ochotu kúpiť predmet dražby, pričom v tejto súvislosti poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 20 Cdo/1083/2005, podľa ktorého až samotný výsledok dražby môže zodpovedať otázku, akú má nehnuteľnosť hodnotu, za ktorú môže byť všeobecne predaná s tým, že pokiaľ je trhová cena nehnuteľnosti vyššia ako cena uvedená v dražobnej vyhláske, tak sa táto skutočnosť prejaví pri samotnej dražbe.

1.5 Vychádzajúc z uvedených úvah súd prvej inštancie dospel k záveru, že neodkladným opatrením nemôže brániť dražobníkovi vykonať dražbu na uspokojenie pohľadávky veriteľa len preto, že vlastník predmetu dražby nesúhlasí aj s poukazom na iný znalecký posudok s výškou zistenej hodnoty predmetu dražby, pričom nemôže prihliadať ani na skutočnosť, že vlastník predmetu dražby nemá dosiaľ zabezpečené náhradné ubytovanie pre prípad vydraženia predmetu dražby, v ktorom majú zabezpečené ubytovanie, nakoľko dražobník ani veriteľ nemajú povinnosť zabezpečiť vlastníčkovi predmetu dražby náhradné ubytovanie.

1.6 Súd prvej inštancie taktiež poukázal na to, že prekážka litispendencie sa nevzťahuje na exekučné konanie vo vzťahu k prípadnému výkonu dobrovoľnej dražby, kde samotné exekučné konanie zriadením exekučného záložného práva je viazané na súhlas veriteľa, t. j. oprávneného. Uviedol, že konflikt exekúcie a dobrovoľnej dražby je osobitne riešený v ust. § 19 ods. 1 písm. f) a písm. g) zákona č. 527/2002 Z. z., podľa ktorého dražobník je mimo iného povinný upustiť od dražby najneskôr do jej začatia, ak je navrhovateľom dražby vlastník predmetu dražby a ak bol na predmet dražby alebo jeho časť nariadený výkon rozhodnutia alebo exekučné konanie podľa osobitných predpisov, alebo ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ a na predmet dražby zaťažený jeho záložným právom bol nariadený s jeho súhlasom výkon rozhodnutia alebo exekučné konanie podľa osobitných predpisov. Konštatoval, že v prípade, ak sa exekúcia vykonala spôsobom, ktorý postihuje predmet dražby alebo jeho časť (exekúcia predajom hnutelných vecí, predajom nehnuteľností alebo predajom podniku), nemôže byť prebiehajúce exekučné konanie rušené ani obídené dobrovoľnou dražbou, keď zákon vylučuje, aby navrhovateľ dražby, ktorý je vlastníkom predmetu dražby, začal alebo pokračoval v dobrovoľnej dražbe takéhoto predmetu dražby alebo jeho časti, ktorý je zároveň predmetom exekúcie a dražobník je povinný upustiť od dražby, len čo sa exekúcia na predmet dražby začne, o čom sa navrhovateľ dražby dozvie spravidla doručením upovedomenia o spôsobe exekúcie s tým, že spôsob vykonania exekúcie určí súdny exekútor. Súd prvej inštancie upriamil pozornosť aj na to, že zákon zakazuje vykonať dražbu aj v prípade, ak je predmet dražby postihnutý výkonom rozhodnutia podľa osobitných predpisov, keď v súčasnom právnom poriadku popri exekúcii podľa Exekučného poriadku môže byť majetok navrhovateľa dražby postihnutý daňovou exekúciou podľa zákona č. 563/2009 Z. z. o správe daní (daňový poriadok) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov alebo výkonom rozhodnutia v správnom konaní podľa zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov.

Na základe uvedeného ustálil, že ak je akýmkoľvek núteným spôsobom, teda exekúciou alebo výkonom rozhodnutia postihovaný majetok, ktorý je predmetom dražby, musí dražobník od dražby upustiť.

1.7 Zdôraznil, že osobitný režim platí v prípade súbehu dobrovoľnej dražby a exekučného konania, ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ a na predmet dražby, ktorý je zaťažený záložným právom, je vedená exekúcia. Poukázal na to, že sa jedná o prípady, ak súbežne dochádza k výkonu dobrovoľnej dražby a súčasne „nedobrovoľnému výkonu“, ktorý postihuje majetok vlastníka predmetu dražby, pričom v takýchto prípadoch platí ochrana záložného veriteľa a dražobník je povinný upustiť od dražby len v prípade, ak sa vedie exekučné konanie postihujúce predmet dražby so súhlasom záložného veriteľa, ktorý je súčasne navrhovateľom dražby. Týmto sa zabezpečuje istota pre záložného veriteľa, ktorý má ako zabezpečený veriteľ právo na uspokojenie svojej pohľadávky zo zálohu a jeho výkon nemôže byť znemožnený exekúciou v prospech iného oprávneného, v ktorej môže byť postihnutý akýkoľvek majetok povinného, ktorý je vlastníkom predmetu dražby. Konštatoval, že súhlas oprávneného v exekúcii je možné odvolať podľa § 134 a nasl. Exekučného poriadku.

1.8 V nadväznosti na uvedené poukázal na to, že spolu s podaním návrhu na vydanie neodkladného opatrenia navrhovateľa predložili výpis listu vlastníctva nepoužiteľného pre právne úkony, na ktorom je vedená poznámka o upovedomení o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti č. 141EX 13/21 od súdneho exekútora JUDr. Margita Rojčeková, Žilina v prospech oprávneného: B. H. D., a.s., Bratislava, na dotknuté nehnuteľnosti. Súčasne poukázal na to, že navrhovateľia predložili len upovedomenie o uložení donucovacieho opatrenia sp. zn. 141EX 13/2021 súdnej exekútorky, ktorým bolo povinným uložené donucovacie opatrenie zadržanie vodičského preukazu. Na podklade uvedených skutočností súd prvej inštancie dospel k záveru o neosvedčení skutočnosti, že sa v čase rozhodovania súdu vedie exekučné konanie na predmet dražby vedenej odporcom 2/, najmä nemal doručené upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností, ktoré podľa listu vlastníctva na predmet dražby LV č. XXXX k. ú. E. prebiehalo v predchádzajúcom období, alebo či je len v exekúcii zriadené exekučné záložné právo na predmet dražby z dôvodu späťvzatia súhlasu s vykonaním exekúcie predajom nehnuteľností.

1.9 Súd prvej inštancie súčasne poukázal na to, že neodkladným opatrením nemožno nikomu ukladať, aby si v budúcnosti prípadne splnil zákonnú povinnosť, pričom poukázal na to, že ak by bola na predmet dražby vedená exekúcia, dražobník by bol podľa § 19 ods. 1 písm. h) zákona č. 527/2002 Z. z. povinný upustiť od vykonania dražby rovnako, ako keby mu to súd uložil podľa § 19 ods. 1 písm. h) zákona č. 527/2002 Z. z. Konštatoval, že vydanie neodkladného opatrenia uložením povinnosti zdržať sa dobrovoľnej dražby si konkuruje s dôvodmi upustenia od vykonania dražby podľa ust. § 19 ods. 1 písm. e) a f) zákona č. 527/2002 Z. z., a to aj z hľadiska totožných účinkov, keď navyše poukázal na to, že z dôvodu súbežného vedenia dobrovoľnej dražby a exekúcie na nehnuteľnosť nie je možné domáhať sa zdržania sa dražby, pretože oprávnený ako veriteľ a navrhovateľ dražby sa môže rozhodnúť najneskôr do začatia dražby buď odvolať súhlas s predajom predmetu dražby v exekúcii podľa § 136 ods. 3 Exekučného poriadku za predpokladu, že nebola zverejnená dražobná vyhláška (čo navrhovateľia nepreukázali) alebo upustiť od dražby. Dospel k záveru, že ak je toto právo dané najneskôr do začatia dražby, nemožno obmedziť dražiteľa a navrhovateľa dražby skôr, nakoľko do začatia dražby je to len jeho možnosť, nie povinnosť. O trovách konania rozhodol tak, že odporcom, ktorí mali v spore plný úspech, právo na náhradu trov konania nepriznal, nakoľko im trovy konania nevznikli.

2. Proti uzneseniu súdu prvej inštancie podali navrhovateľia riadne a včas odvolanie. Zdôraznili, že v súčasnosti prebiehajú na uspokojenie nároku žalovaného 1/ dve samostatné konania formou dražby v exekučnom konaní 141/13/2021 (poznámka odvolacieho súdu: správne malo byť uvedené „141EX 13/2021“) súdnou exekútorkou JUDr. Margitou Rojčekovou a zároveň formou dobrovoľnej dražby dražobníkom U9, a.s.. Považujú za neakceptovateľné, že na uspokojenie totožného nároku súbežne a súčasne prebiehajú dve nezávislé konania za použitia vydraženia totožných nehnuteľností, pričom majú za to, že následkom uvedeného môže nastať situácia, že vykonanými dražbami súdnym exekútorom a zároveň dražobníkom môžu byť vydražené nehnuteľnosti rôznymi subjektami súčasne. Uviedli, že oni si za účelom zistenia hodnoty nehnuteľnosti dali vypracovať ohodnotenie nehnuteľností podľa všeobecnej hodnoty Znaleckým posudkom č. 38/2023 vyhotoveným znalcom Ing. Mariánom Mrázikom zo dňa 25.05.2023, keď v zmysle tohto znaleckého posudku boli dotknuté nehnuteľnosti ohodnotené na sumu 1.720.000,- eur, pričom dňa 06.06.2023 znalec Ing. František Hlaváč na základe poverenia U9, a.s. vykonal ohodnotenie predmetu dražby a bol vyhotovený protokol, pričom zápis do protokolu zo dňa 06.06.2023 navrhovateľia doručili znalcovi Ing. Hlaváčovi Znalecký posudok č. 38/2023 Ing. Mariána Mrázika a následne po doručení znaleckého posudku znalca Ing. Františka Hlaváča č. 39/2023 zaslali dražobníkovi písomné podanie zo dňa 10.07.2023 (a zo dňa 12.07.2023). Zdôraznili, že v posudku Ing. Františka Hlaváča č. 39/2023 stanovil znalec hodnotu predmetu dražby vo výške 1.310.000,- eur, ale v posudku neocnil celý predmet dražby. Na základe námietok voči predmetnému znaleckému posudku, v ktorých uvádzali, že znalec v Znaleckom posudku č. 39/2023 neocnil „konštrukcie navyše“, žiadali v zmysle § 12 ods. 5 zákona č. 527/2002 Z. z. vyhotoviť nový znalecký posudok. Ďalej uviedli, že odporca 2/ podaním zo dňa 17.08.2023 uviedol odpoveď k uvádzaným námietkam proti ohodnoteniu predmetu dražby Znaleckým posudkom č. 39/2023 Ing. Hlaváča v tom zmysle, že vyhovuje námietkam a v súlade s § 12 ods. 5 dal vyhotoviť nový znalecký posudok č. 20/2023, ktorý vypracoval Ing. Miroslav Tokár, v ktorom ustálil hodnotu predmetu dražby vo výške 1.290.000,-eur. Navrhovateľia poukázali na to, že oni podaním zo dňa 04.09.2023 vzniesli námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby Znaleckým posudkom č. 20/2023, keď poukázali na skutočnosť, že znalec Mrázik v Znaleckom posudku č. 38/2023 použil koeficient polohovej diferenciácie

0,7 (viď I. čl. 32 ZP č. 38/2023), znalec Ing. Hlaváč použil koeficient polohovej diferenciacie 0,7 (ZP č. 39/2023) a len znalec Ing. Tokár použil koeficient polohovej diferenciacie 0,6 (ZP č. 20/2023 čl. 27). Majú za to, že z tohto dôvodu znalec Ing. Tokár zásadne a podstatne podhodnotil oceňované nehnuteľnosti. Vyjadrili presvedčenie, že v prípade, ak by prvý znalec, ktorého zabezpečil odporca 2/ - Ing. Hlaváč ocenil predmet dražby aj konštrukcie navyč ako ostatní dvaja znalci Ing. Mrázik a Ing. Tokár pri použití zhodného koeficientu polohovej diferenciacie 0,7, hodnota nehnuteľností v znaleckom posudku Ing. Hlaváča by bola fakticky totožná ako u znalca Ing. Mrázika. Majú však za to, že z dôvodov, že znalec Hlaváč v Znaleckom posudku č. 39/2023 neocenal celý predmet dražby – konštrukcie navyč, tak nemožno tento znalecký posudok použiť na vyhlásenú dražbu a sú opodstatnené ich námietky, aby bol dražobníkom zabezpečený znalecký posudok novým znalcom v tejto veci, ktorý zohľadní celý predmet dražby, a to aj konštrukcie navyč a zohľadní použitie totožného koeficientu polohovej diferenciacie 0,7, ktorý zhodne použili v tejto veci dvaja znalci Ing. Hlaváč a Ing. Mrázik. Zdôraznili tú skutočnosť, že námietky voči Znaleckému posudku č. 39/2023 boli opodstatnené, keď aj samotný odporca 2/ na základe ich námietok zabezpečil podanie nového znaleckého posudku a znalec Ing. Tokár v posudku č. 20/2023 potvrdil oprávnenosť ich námietok fakticky tým, že v znaleckom posudku znalca Hlaváča nebol ocenený celý predmet dražby – konštrukcie navyč, keď vo svojom znaleckom posudku ocenil aj tieto konštrukcie navyč. Na základe uvedeného majú za to, že je nelogické, aby na základe oprávnene spochybneného Znaleckého posudku č. 39/2023 bola vykonávaná dražba, nakoľko v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách aj v súlade so zásadou dobrých mravov je potrebné zo strany dražobníka zabezpečiť nový znalecký posudok, ktorý odstráni pochybenie znalca a doplní ocenenie, ktoré nevykonal znalec Hlaváč. Za neakceptovateľné považujú to, aby bolo možné začať dražobné konanie na základe znaleckého posudku Ing. Hlaváča, ako to realizuje odporca 2/ z dôvodu, že nebol ocenený celý predmet dražby v tomto znaleckom posudku. Za nelogické považujú to, že ocenením konštrukcií navyč dôjde k zvýšeniu hodnoty oceňovaných nehnuteľností, a tým sa začne prvé kolo dražby z vyššej sumy a nedôjde k poškodeniu ich práv na ich škodu ako súčasných vlastníkov predmetu dražby. Majú za to, že je podstatný rozdiel začínať prvé kolo dražby z hodnoty neúplného ocenenia nehnuteľností 1.310.000,- eur a z hodnoty zvýšenej ocenennej konštrukcie navyč bližšie sa k hodnote 1,7 milióna eur. Navrhovatelia v tomto vzhľadajú porušenie ich ústavného práva ako vlastníkov predmetu dražby a majú za to, že zákon o dobrovoľných dražbách nelimituje počet podaných znaleckých posudkov v dôsledku podaných relevantných námietok vlastníkov predmetu dražby. Majú za to, že oni postupovali v zmysle § 12 ods. 5 zákona č. 527/2002 Z. z., pričom dražobník sa neriadil § 12 ods. 5 zákona č. 527/2002 Z. z., keď akceptoval skutočnosť, že pôvodne prvým znaleckým posudkom nebol ocenený celý predmet dražby a v prvom znaleckom posudku boli ocenené aj konštrukcie navyč, avšak výsledné ocenenie bolo nižšie ako v prvom posudku a napriek tejto skutočnosti použil na vyhlásenie prvého kola dražby znalecký posudok, ktorým nebol ocenený celý predmet dražby, t. j. znalecký posudok, ktorý bol oprávnene spochybnený, keď toto spochybenie uznal sám dražobník, ktorý požiadal o podanie nového druhého znaleckého posudku. Opätovne poukázali na rozpory v predložených znaleckých posudkoch, že dvaja znalci sa stotožnili s koeficientom polohovej diferenciacie 0,7 a jeden znalec Ing. Tokár uviedol koeficient 0,6, pričom uvedené skutočnosti za účelom zistenia objektívneho stavu veci hodnoty oceňovaných nehnuteľností považujú za základnú okolnosť, na základe ktorej súd skúma zákonnosť postupu a rešpektovanie materiálneho práva. Majú za to, že na základe uvedenej skutočnosti má súd rozhodnúť, aby sa uvedený nedostatok, t. j. rozdielny záver znalcov v metodike znaleckej činnosti, a to výške koeficientu 0,7 – 0,6 odstránil, a tým by sa ustálila výška ocenenia, z ktorého sa bude vychádzať pri prvom kole dražby. Majú za to, že len nariadením neodkladného opatrenia je možné zabrániť stavu, aby nedošlo k poškodeniu ich práv konaním dobrovoľnej dražby na základe znaleckého posudku Ing. Hlaváča, keď vykonaním dražby na základe uvedeného znaleckého posudku môže dôjsť k poškodeniu ich majetkových práv a vzniku nezvratiteľnej situácie, pričom v tomto smere poukázali aj na neisté postavenie prípadného záujemcu vydražiteľa. Zastávajú názor, že súčasná právna úprava nevyklučuje možnosť použitia Znaleckého posudku č. 38/2023 pri zachovaní postupu znaleckej činnosti, t. j. vzatia znalca, ktorý vypracoval tento znalecký posudok, do sľubu a nariadiť vypracovať znalecký posudok týmto znalcom.

2.1 Zdôraznili, že zákonodarca v § 12 ods. 6 zákona č. 527/2002 Z. z. zaviedol pravidlo, na základe ktorého sa rozhoduje v prípade, ak dal vydražiteľ vyhotoviť viacero znaleckých posudkov, pričom majú za to, že v prípade, ak je na účely ohodnotenia predmetu dražby vyhotovených niekoľko znaleckých posudkov, ktorými bola určená všeobecná hodnota predmetu dražby, použije sa znalecký posudok, ktorým bola určená najvyššia všeobecná hodnota predmetu dražby. Majú za to, že pri podaní viacerých znaleckých posudkov vo veci sa použije znalecký posudok s vyššou hodnotou ocenenia za predpokladu,

že použitý znalecký posudok nemá také zásadné a vážne pochybenia a nedostatky (neocenenie celého predmetu dražby) s následkom zníženia hodnoty o cca 400.000,- eur v ich neprospech. Majú za to, že v § 12 ods. 6 zákona č. 527/2002 Z. z. ani nemohlo byť predpokladané a počítané s tým, že znalec pri podaní znaleckého posudku neocení celý predmet dražby, a preto takúto situáciu explicitne nerieši konkrétnym ustanovením zákona. Nestotožnili sa s právnym názorom súdu prvej inštancie, že zo žiadnych ustanovení zákona nevyplýva možnosť opätovne vzniesť námietky proti ďalšiemu znaleckému posudku, keď uvedený zákon výslovne ani explicitne nezakazuje takýto postup podania námietok voči prípadným ďalším znaleckým posudkom vo veci, keď opätovne poukázali na nedostatky znaleckých posudkov predložených dražobníkom. Poukázali na to, že oni nemali a ani nemajú záujem brániť veriteľovi v uspokojení jeho nároku, avšak podľa ich názoru sa tak nemôže diať za situácie porušovania ich ústavných a zákonných práv ako vlastníkov dražených nehnuteľností, keď začatím dražby za použitia podhodnoteného neúplného znaleckého posudku v prípade vydraženia vznikne značná škoda okolo 400.000,- eur. Súčasne poukázali na to, že oni v návrhu nežiadali zabezpečiť náhradné ubytovanie a z tohto dôvodu považujú konštatovanie súdu prvej inštancie, že ani dražobník, ani veriteľ nemajú povinnosť im zabezpečiť náhradné ubytovanie, za nadbytočné. Zdôraznili, že oni namietali tú podstatnú skutočnosť, ktorá spočíva v sume, ktorá im zostane po realizácii dražby a uspokojení pohľadávky veriteľa.

2.2 Navrhovatelia vo vzťahu k záveru súdu prvej inštancie, že prekážka litispendencie sa nevzťahuje na exekučné konanie vo vzťahu k prípadnému výkonu dobrovoľnej dražby, poukázali na to, že oni prekážku litispendencie výslovne uvádzali per analogiam, keď podľa ich názoru samotná skutočnosť, že uvedená zásada nie je uvedená v exekučnom alebo prípadne v obdobnom procese ako dražba, neznamená to, že ju v súlade s obdobným skutkovým stavom nemožno aplikovať spôsobom ako podľa Civilného sporového poriadku. Navrhovatelia súčasne poukázali, že nedošlo k odvolaniu súhlasu oprávneného v exekúcii podľa § 134 a nasl. Exekučného poriadku, pričom odkázali na poznámku na liste vlastníctva č. XXXX pod P 425/2023. K odvolaniu navrhovatelia predložili originál listu vlastníctva č. XXXX pre k. ú. E., keď poukázali na to, že v časti poznámky predmetného listu vlastníctva je pod P 317/2023 vyznačené upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností č. 141EX 13/2021 od súdneho exekútora JUDr. Margita Rojčeková na nehnuteľnosti LV XXXX. Navrhovatelia namietli, aby na totožnú pohľadávku boli vedené súbežne dve konania za účelom jej vymáhania voči dlžníkovi. Pokiaľ súd prvej inštancie z predložených listín a dôkazov nemal mať osvedčenú skutočnosť, či v čase rozhodovania súdu sa vedie exekučné konanie na predmet dražby vedenej odporcom 2/ a najmä nemal doručené upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností, žalobcovia predložili upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností 141EX 13/21.

2.3 Navrhovatelia sa súčasne nestotožnili so záverom súdu prvej inštancie, že neodkladným opatrením nemožno niekomu ukladať, aby si v budúcnosti prípadne splnil zákonnú povinnosť, keď poukázali na to, že v súčasnosti je právoplatne vedené exekučné konanie a dražobné konanie na totožnú pohľadávku žalovaného 2/ a majú za nesporné, že exekučné konanie 141EX 13/2021 predstavuje prekážku dražobného konania.

2.4 Okrem uvedených námietok navrhovatelia zotrvali na skutočnostiach uvedených v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia.

2.5 Na základe uvedeného navrhovatelia navrhli, aby odvolací súd uznesenie súdu prvej inštancie zrušil, prípadne zmenil tak, že nariadi neodkladné opatrenie v zmysle ich návrhu zo dňa 26.09.2023.

3. Odporca 2/ vo vyjadrení k odvolaniu navrhovateľov primárne namietal, že v uvedenej právnej veci nie je pasívne vecne legitimovaný, keď poukázal na závery vyplývajúce z uznesenia Krajského súdu v Prešove sp. zn. 22Co/166/2018-101 zo dňa 18.12.2018 a uznesenie Krajského súdu v Trenčíne sp. zn. 27Co/180/2018-98 zo dňa 22.08.2018. V tejto súvislosti poukázal na to, že ak by aj nebol nikdy účastníkom konania o nariadenie neodkladného opatrenia, tak na právnom postavení strán sporu by sa nič nezmenilo, pretože rozhodovať o výkone záložného práva prináleží výlučne záložnému veriteľovi, ktorý si na realizáciu dražby môže vybrať ktoréhokoľvek iného dražobníka, a to aj za stavu, že by odporcovi 2/ bol uložený zákaz realizovať dražbu dotknutých nehnuteľností.

3.1 Vo vzťahu k námietkam navrhovateľov odporca 2/ poukázal na to, že on zabezpečil znalecké ohodnotenie dotknutých nehnuteľností Znaleckým posudkom č. 39/2023 vypracovaným dňa 08.06.2023 znalcom Ing. Františkom Hlaváčom, ktorým bola stanovená hodnota predmetu dražby vo výške 1.310.000,- eur. Ďalej uviedol, že s poukazom na skutočnosť, že listom doručeným mu dňa 13.07.2023 a doplneným listom doručeným dňa 14.07.2023 navrhovateľa vznikli námietky proti uvedenému znaleckému posudku a žiadali o vypracovanie nového znaleckého posudku iným znalcom, zabezpečil vypracovanie nového Znaleckého posudku č. 20/2023 zo dňa 11.08.2023 znalcom Ing. Miroslavom Tokárom, keď týmto znaleckým posudkom bola stanovená všeobecná hodnota predmetu dražby vo výške 1.290.000,- eur. Zdôraznil, že v súlade s ust. § 12 ods. 6 zákona č. 527/2002 Z. z. bola následne pre účely dražby použitá všeobecná hodnota predmetu dražby podľa Znaleckého posudku č. 39/2023, keďže táto bola vyššia. Na základe uvedeného má odporca 2/ za to, že si splnil všetky zákonom stanovené povinnosti v súvislosti so zabezpečením znaleckého ohodnotenia predmetu dražby, keď on ako dražobník na rozdiel od znalca nie je osobou odborne spôsobilou a zákonom aprobovanou na to, aby vykonal odhad ceny nehnuteľností, alebo aby prehodnocoval správnosť odhadu znalca. Na podporu svojej argumentácie poukázal na závery vyplývajúce z rozsudku Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 21Cdo/1263/2008 zo dňa 28.01.2009, rozsudok Okresného súdu Trenčín sp. zn. 16C/1/2014 zo dňa 03.03.2014, rozsudok Krajského súdu v Prešove sp. zn. 8Co/59/2013 zo dňa 28.10.2013, rozsudok Okresného súdu Piešťany sp. zn. 5C/251/2013 zo dňa 16.06.2014, ako aj uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3Cdo/233/2010 zo dňa 03.10.2013.

3.2 Na základe uvedeného navrhol, aby odvolací súd uznesenie súdu prvej inštancie potvrdil a súčasne mu priznal voči navrhovateľom 1/ a 2/ nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

4. Odporca 1/ vo vyjadrení k odvolaniu navrhovateľov sa stotožnil s právnym názorom súdu prvej inštancie. K namietanému paralelnému speňažovaniu nehnuteľností vo vlastníctve navrhovateľov založených v prospech žalovaného 1/ v exekúcii aj v dobrovoľnej dražbe uviedol, že uvedené tvrdenie spočíva v tom, že súčasne prebiehajú na uspokojenie nároku žalovaného 1/ dve samostatné konania formou dražby v exekučnom konaní a zároveň formou dobrovoľnej dražby, je nepravdivé a hrubo zavádzajúce. Poukázal na to, že rozsudkom Okresného súdu Žilina č. k. 13C/336/2014-140 zo dňa 02.05.2017 bola navrhovateľom uložená povinnosť zaplatiť odporcovi 1/ sumu 574.433,40 eur s príslušenstvom a nahradiť mu trovy konania vo výške 9.400,21 eur, keď uvedené rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 28.02.2019 a vykonateľnosť dňa 05.03.2019. Ďalej uviedol, že navrhovateľa svoju povinnosť vyplývajúcu z uvedeného rozsudku dobrovoľne nespĺnili, a preto podal návrh na vykonanie exekúcie. Súdna exekútorka JUDr. Margita Rojčeková po vykonaní lustrácie majetkových pomerov navrhovateľov (v exekúcii ako povinných) zistila, že títo sú vlastníci nehnuteľností nachádzajúcich sa v k. ú. E. evidovaných na LV č. XXXX založených v prospech neho (ako oprávneného v exekučnom konaní). Ďalej uviedol, že súdna exekútorka následne pristúpila k vykonaniu exekúcie predajom týchto nehnuteľností, na čo on udelil súhlas v zmysle § 134 ods. 1 zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov (ďalej aj „Exekučný poriadok“). V tejto súvislosti poukázal na § 145 ods. 2 Exekučného poriadku, podľa ktorého, ak sa nepodarí predat' nehnuteľnosť na dražbe do dvoch rokov od vydania exekučného príkazu, exekútor vydá upovedomenie o ukončení exekúcie predajom nehnuteľností. Zdôraznil, že listom zo dňa 03.04.2023 sp. zn. 141EX 13/2021 ho ako oprávneného súdna exekútorka upovedomila o ukončení exekúcie predajom nehnuteľností z dôvodu, že sa ich nepodarilo speňažiť ani do dvoch rokov od vydania exekučného príkazu na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľností a totožné upovedomenie bolo zaslané aj navrhovateľom ako povinným v exekúcii. Odporca 1/ súčasne poukázal na to, že listom zo dňa 05.04.2023 sp. zn. 141EX 13/21 ho v súlade s § 135 ods. 1 písm. b) Exekučného poriadku súdna exekútorka požiadala o udelenie súhlasu s predajom dotknutých nehnuteľností, avšak on súhlas s predajom nehnuteľností súdnej exekútorke neudelil a listom zo dňa 11.04.2023 č. 741273/077003/2021/MH, 741275/077003/2021/MH v zmysle § 151m ods. 3 Občianskeho zákonníka oznámil navrhovateľom zmenu spôsobu výkonu záložného práva, a to predajom zálohu na dražbe podľa zákona č. 527/2002 Z. z., keď uvedené oznámenie bolo navrhovateľovi 1/ doručené dňa 28.04.2023 a navrhovateľke 2/ dňa 17.04.2023. Ďalej uviedol, že listom zo dňa 11.05.2023 odporca 2/ ako dražobník na základe poverenia jeho ako záložného veriteľa oznámil navrhovateľom začatie výkonu záložného práva v zmysle § 151l ods. 1 Občianskeho zákonníka, ktoré navrhovateľa predložili spolu s návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia a súčasne odporca 2/ ako dražobník doručil navrhovateľom oznámenie o dražbe značka 111/2023, 1. kolo, ktorá sa mala

konať dňa 27.10.2023 o 10:00 hod. v Dome odborov, Antona Bernoláka 51, 010 01 Žilina, miestnosť č. 32. Zdôraznil, že v nadväznosti na doručenie oznámenia o dražbe podali navrhovatelia návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým sa domáhali, aby mu súd prvej inštancie zakázal navrhnuť vykonanie dobrovoľnej dražby nehnuteľností a uložil mu povinnosť zdržať sa jej vykonania a v návrhu taktiež žiadali, aby ich súd prvej inštancie zaviazal v lehote 30 dní odo dňa doručenia uznesenia o nariadení neodkladného opatrenia podať na Okresný súd Žilina návrh na začatie konania o uloženie povinnosti žalobcovi 2/ (odporca 1/ poukázal na zrejmu nesprávnosť, keď uvedená povinnosť mala byť uložená pravdepodobne odporcovi 2/) zabezpečiť v dôsledku navrhovateľmi vznesených námietok zo dňa 04.09.2023 vyhotovenie nového znaleckého posudku na ohodnotenie predmetu dražby. V tejto súvislosti odporca 1/ poukázal na to, že navrhovatelia sa nie po prvýkrát z dôvodu ich nespokojnosti s určením všeobecnej hodnoty ich nehnuteľností založených v prospech žalovaného 1/ domáhali uloženia tejto povinnosti dražobníkovi súdnou cestou, keď poukázali na rozsudok Okresného súdu Žilina č. k. 43C/138/2014-257 zo dňa 16.03.2018 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Žiline sp. zn. 9Co/103/2019 zo dňa 27.06.2019.

4.1 Vo vzťahu k údajnému podhodnoteniu predmetu dražby poukázali na to, že všeobecná hodnota veci predstavuje iba odhad a názor znalca vyjadrujúci určitú mieru pravdepodobnosti o tom, akú cenu by daná vec mohla dosiahnuť na voľnom trhu za dodržania podmienok poctivého predaja, keď všeobecná hodnota určená znaleckým posudkom neznamená, že sa určená hodnota veci za každých okolností aj zrealizuje ako kúpna cena alebo cena dosiahnutá na dražbe. Uviedol, že z dôvodu nespokojnosti navrhovateľov s ohodnotením nehnuteľností vykonaným znalcom Ing. Františkom Hlaváčom, ktorí v súlade s § 12 ods. 5 zákona č. 527/2002 Z. z. vzniesli u odporcu 2/ námietky, pričom odporca 2/ sa s nimi v zákonnej lehote vysporiadal, a taktiež na ich žiadosť zabezpečil vyhotovenie nového znaleckého posudku iným znalcom zapísaným do Zoznamu znalcov vedeného Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky, a to Ing. Miroslavom Tokárom. Aj voči ohodnoteniu vykonanému v novom kontrolnom znaleckom posudku mali navrhovatelia výhrady, nakoľko obidva znalecké posudky stanovili nižšiu všeobecnú hodnotu nehnuteľností, než znalecký posudok, ktorý si nechali vypracovať sami u znalca Ing. Mariána Mrázika. Vo vzťahu rozdielnosti ohodnotenia predmetu dražby znalcom vybraným navrhovateľmi a znalcami, ktorých zabezpečil odporca 2/ ako dražobník, sa odporca 1/ plne stotožnil so závermi, ktoré prijal súd prvej inštancie v bode 26. a 27. napadnutého rozhodnutia, keď poukázali na to, že znalecký posudok, resp. spolu s kontrolným znaleckým posudkom podľa odseku 5 má predovšetkým informačnú funkciu pre záujemcov o účasť na dražbe, ktorí majú možnosť vziať závery znalcov v znaleckom posudku do úvahy pri rozhodovaní sa o tom, či a v akej výške urobia podanie na dražbe. Má za to, že s týmto súvisí napríklad aj otázka práva náhrady škody vznesenej vlastníkom predmetu dražby v súvislosti s určením najnižšieho podania, ku ktorej sa viaceré rozsudky Najvyššieho súdu Českej republiky vyjadrili tak, že samotné tvrdenie predchádzajúceho vlastníka predmetu dražby v zmysle, že ak by bolo najnižšie podanie stanovené vo vyššej výške, spôsobilo by to dosiahnutie vyššieho výťažku dražby, nie je dostatočné na preukázanie splnenia podmienok Občianskeho zákonníka na spôsobenie škody a vznik zodpovednosti za jej náhradu, ale vyjadruje skôr iba želanie predchádzajúceho vlastníka, než by dokazovalo vznik škody. Odporca 1/ má za to, že vyčíslenie všeobecnej hodnoty predmetu dražby znalcom nemôže mať za následok neplatnosť dražby, keď poukázali na rozhodnutie Najvyššieho súdu v uznesení sp. zn. 3Cdo/233/2010 zo dňa 03.10.2013, ako aj právny názor Najvyššieho súdu ČR prezentovaný v rozhodnutí sp. zn. 20Cdo 1083/2005 zo dňa 17.08.2005.

4.2 Na základe uvedeného odporca 1/ navrhol, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v celom rozsahu potvrdil.

5. Odporca 1/ vo vyjadrení zo dňa 16.11.2023 vo vzťahu k dopytu odvolacieho súdu poukázal na to, že prvé kolo dražby, ktoré sa konalo dňa 27.10.2023, bolo neúspešné, nakoľko do začatia dražby nebola zložená dražobná zábezpeka žiadnym záujemcom, pričom k tomuto vyjadreniu predložil osvedčenie o priebehu dražby zo dňa 27.10.2023 zn. N499/2023 Nz 33720/2023 NCRIs 34620/2023. Súčasne poukázal na to, že licitátor dražby uviedol, že do otvorenia dražby boli od vlastníkov predmetu dražby doručené dražobníkovi námietky proti konaniu dražby, ktoré tvoria prílohu identifikovanej notárskej zápisnice.

6. Odporca 2/ vo vyjadrení zo dňa 16.11.2023 potvrdil skutočnosti uvedené odporcom 1/ ohľadne neúspešnosti prvého kola dražby a predložil totožnú notársku zápisnicu spísanú notárkou JUDr. Martou

Pavlovičovou, ktorou notárka osvedčila priebeh predmetnej dražby. Odporca 2/ si súčasne uplatnil právo na náhradu trov konania, ktorých výšku vyčíslil v predmetnom podaní.

7. Navrhovatelia vo vyjadrení zo dňa 20.12.2023 v celom rozsahu zotrvali na skutkovej a právnej argumentácii uvedenej vo svojich predchádzajúcich podaniach.

8. Ďalšie podania strany v odvolacom konaní neprodukovali.

9. Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací (§ 34 Civilného sporového poriadku, ďalej aj „CSP“), preskúmal napadnuté uznesenie na základe odvolania navrhovateľov v rozsahu a z dôvodov daných ust. § 379 a § 380 CSP a bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP a contrario) napadnuté uznesenie podľa § 387 ods. 1 CSP ako vo výroku I., ako aj závislom výroku II. o práve na náhradu trov konania ako vecne správne potvrdil.

10. Odvolací súd zdôrazňuje, že odôvodnenie súdneho rozhodnutia v odvolacom konaní nemá odpovedať na každú námietku alebo argument, ktoré boli vznesené v opravnom prostriedku, ale iba na tie, ktoré majú rozhodujúci význam pre rozhodnutie o odvolaní a zostali sporné, alebo sú nevyhnutné na doplnenie dôvodov prvoinštančného rozhodnutia, ktoré sa preskúmava v odvolacom konaní. V tejto súvislosti odvolací súd poukazuje na to, že v dvojinštančnom súdnom konaní rozhodnutia súdu prvej a druhej inštancie tvoria jeden celok, a preto je nadbytočné, aby odvolací súd opakoval vo svojom rozhodnutí správne skutkové a právne závery súdu prvej inštancie.

11. Podľa § 326 ods. 1 a 2 CSP, v návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia sa popri náležitostiach žaloby podľa § 132 uvedie opísanie rozhodujúcich skutočností odôvodňujúcich potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená, opísanie skutočností hodnoverne osvedčujúcich dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana a musí byť z neho zrejmé, akého neodkladného opatrenia sa navrhovateľ domáha. K návrhu musí navrhovateľ/žalobca pripojiť listiny, na ktoré sa odvoláva.

12. Neodkladné opatrenie je inštitútom dočasným a mimoriadnym. Pri rozhodovaní o nariadení neodkladného opatrenia prevláda požiadavka rýchlosti súdnej ochrany nad požiadavkou skutkových zistení, preto ani súd nevykonáva dokazovanie v takom rozsahu, ako pri rozhodovaní vo veci samej. Účelom neodkladného opatrenia je rýchle a pružné riešenie tej situácie, ktorá vyžaduje okamžitý zásah súdu, t. j. potrebu bezodkladnej úpravy pomerov medzi stranami sporu, resp. v prípade, že je daná obava ohrozenia prípadnej exekúcie. Predpokladmi pre vyhovenie návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia sú: opísanie rozhodujúcich skutočností, odôvodňujúcich potrebu neodkladnej úpravy pomerov alebo obavu, že exekúcia bude ohrozená, opísanie skutočností hodnoverne osvedčujúcich dôvodnosť a trvanie nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana a musí byť z neho zrejmé, akého neodkladného opatrenia sa navrhovateľ domáha. Vychádzajúc zo zákonných predpokladov pre nariadenie neodkladného opatrenia je toto prípustné a opodstatnené vtedy, ak: a) sa tvrdí a osvedčí, že sú tu právne vzťahy medzi stranami, b) tieto právne vzťahy vyžadujú úpravu, c) táto úprava je potrebná, d) neprimeraným spôsobom nezasahujú do právnych vzťahov medzi stranami (strana nie je obmedzená spôsobom neprimeraným povahe veci) a e) sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením. Nariadením neodkladného opatrenia nesmie dôjsť k nevyváženému zásahu do vzťahov strán. Pri nariaďovaní samotného neodkladného opatrenia prevláda požiadavka rýchlosti. Z toho dôvodu nie je potrebné zisťovať všetky tie skutočnosti, ktoré treba zistiť pred vydaním konečného rozhodnutia (vo veci samej), ale musia byť osvedčené okolnosti, z ktorých sa vyvodzuje opodstatnenosť a neodkladnosť návrhu. Miera osvedčenia sa riadi situáciou, najmä naliehavosťou jej riešenia. Neodkladné opatrenie nie je konečné rozhodnutie, ale jeho účelom je iba dočasná úprava pomerov strán sporu. Nariadením neodkladného opatrenia navrhovateľ nenadobúda práva, o ktorých bude rozhodnuté rozhodnutím vo veci samej. Neodkladné opatrenie plní predovšetkým zaisťovaciu funkciu, jeho cieľom je zabezpečiť efektívnosť konania, resp. vytvoriť pokojný stav, aby sa navrhovateľ/žalobca mohol nerušene domáhať svojho práva.

13. Žalobcovia v odvolaní primárne namietali, že v súčasnosti prebiehajú vo vzťahu k uspokojeniu totožného nároku súbežne dve nezávislé konania za použitia vydraženia totožných nehnuteľností, a to exekučné konanie vedené súdnou exekútkou JUDr. Margitou Rojčekovou pod sp. zn. 141EX 13/21 a súčasne výkon dobrovoľnej dražby.

13.1 Pri posúdení uvedenej odvolacej námietky sa odvolací súd východiskovo stotožňuje s právnoteoretickými závermi vyjadrenými súdom prvej inštancie v bodoch 40. až 44. odôvodnenia napadnutého uznesenia, a tieto považuje za nadbytočné opakovať. Nemožno nič namietat' proti argumentácii navrhovateľov, že dražobník je povinný upustiť od dražby najneskôr do jej začatia, ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ a na predmet dražby zaťažený jeho záložným právom bol nariadený s jeho súhlasom výkon rozhodnutia alebo exekučné konanie podľa osobitných predpisov, pričom sa jedná o zákonný dôvod povinného upustenia od výkonu dobrovoľnej dražby dražobníkom prezumovaný § 19 ods. 1 písm. g) zákona č. 527/2002 Z. z.. V prejednávacom prípade však bolo osvedčené, že súdna exekútorka JUDr. Margita Rojčeková v exekučnom konaní vedenom pod sp. zn. 141EX/13/21 listom zo dňa 03.04.2023 upovedomila odporcu 1/ ako oprávneného o ukončení exekúcie predajom dotknutých nehnuteľností v zmysle § 145 ods. 2 Exekučného poriadku z dôvodu, že sa predmetné nehnuteľnosti nepodarilo predat' na dražbe do dvoch rokov od vydania exekučného príkazu (viď. upovedomenie na č.l. 112 spisu). Z uvedeného oznámenia taktiež vyplýva, že uvedený exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom vyššie uvedených nehnuteľností bol vydaný 16.03.2021 a súdny exekútor vyhlásil štyri dražby, ale na žiadnej z nich neboli urobené ani najnižšie podania a dokonca ani nikto neprišiel na obhliadku nehnuteľností a ani nikto nezložil dražobnú zábezpeku. V spore bolo súčasne osvedčené, že súdna exekútorka JUDr. Margita Rojčeková listom zo dňa 05.04.2023 požiadala odporcu 1/ (oprávneného v dotknutom exekučnom konaní) na udelenie súhlasu s predajom nehnuteľností, na ktorý odporca 1/ reagoval oznámením o neudelení súhlasu s predajom nehnuteľností a následne listom zo dňa 11.04.2023 (doručeným navrhovateľovi 1/ dňa 28.04.2023 a navrhovateľke 2/ dňa 17.04.2023) oznámil navrhovateľom 1/ a 2, že v zmysle ust. § 151m ods. 3 Občianskeho zákonníka ako záložný veriteľ mení spôsob výkonu záložného práva, a to predajom zálohu na dražbe podľa zákona č. 527/2002 Z. z.. Z uvedeného potom jednoznačne vyplýva, že odporca 1/ ako záložný veriteľ nedal (opätovný) súhlas na výkon rozhodnutia alebo exekučné konanie podľa osobitných predpisov (v danom prípade Exekučného poriadku). Z uvedeného dôvodu odvolací súd vyhodnotil predmetnú odvoláciu námietku navrhovateľov ako vecne nedôvodnú, keď v zmysle § 134 ods. 1 Exekučného poriadku exekúciu predajom nehnuteľností možno vykonať len vtedy, ak oprávnený (v prejednávanej veci odporca 1/) s exekúciou predajom nehnuteľnosti označenej v upovedomení o začatí exekúcie predajom nehnuteľností súhlasí, a ak sa preukázalo, že nehnuteľnosť je vo vlastníctve povinného (navrhovateľov 1/ a 2/). V posudzovanom prípade však z dôvodu prezumovaného § 145 ods. 2 Exekučného poriadku, keďže sa nepodarilo predat' nehnuteľnosti na dražbe do dvoch rokov od vydania exekučného príkazu, súdna exekútorka vydala upovedomenie o ukončení exekúcie predajom nehnuteľností a odporca 1/ (ako oprávnený) v exekučnom konaní vedenom JUDr. Margitou Rojčekovou, súdnou exekútkou pod sp. zn. 141EX 13/2021, neudelil súhlas s predajom dotknutých nehnuteľností.

14. Navrhovatelia súčasne namietali záver súdu prvej inštancie o tom, že súd nemôže neodkladným opatrením brániť dražobníkovi vykonať dražbu na uspokojenie pohľadávky veriteľa len preto, že vlastník predmetu dražby nesúhlasí aj s poukazom na iný znalecký posudok s výškou zistenej hodnoty predmetu dražby, keď poukazovali na rozpory v znaleckých posudkoch zadaných odporcom 2/ ako dražobníkom.

14.1 Primárne odvolací súd poukazuje na právo odporcu 1/ ako záložného veriteľa (navrhovateľa dražby) domáhať sa uspokojenia svojej pohľadávky (okrem iných právnymi predpismi prezumovaných spôsobov) aj dobrovoľnou dražbou podľa zákona č. 527/2002 Z.z., ktorý upravuje postup pri jej výkone. V prejednávacom prípade odporca 2/ ako dražobník na účely ohodnotenia predmetu dražby zaistil vypracovanie znaleckého posudku Ing. Františkom Hlaváčom číslo posudku 39/2023, ktorým bola stanovená hodnota predmetu dražby vo výške 1.310.000,-eur. Z dôvodu námietok navrhovateľov voči znaleckému posudku, že menovaný znalec v ňom neoceníl všetky „konštrukcie naviac“, žiadali navrhovatelia podľa § 12 ods. 5 zákona č. 527/2002 Z.z. vypracovať nový znalecký posudok (tento vypracoval Ing. Miroslav Tokár pod číslom posudku 20/2023, ktorým bola stanovená hodnota predmetu dražby aj pri ocenení „konštrukcií naviac“ na 1.290.000,- eur (voči tomuto navrhovatelia namietajú, že znalec použil koeficient polohovej diferenciácie 0,6 oproti koeficientu polohovej diferenciácie použitého Ing. Františkom Hlaváčom v hodnote 0,7, keď poukazujú na nimi predložený znalecký posudok Ing. Mariána Mrázika č. 38/2023, ktorý pri použití koeficientu polohovej diferenciácie 0,7 a ocenení celého predmetu dražby /vrátane „konštrukcií naviac“/ ohodnotil predmet dražby na 1.720.000,- eur). Odvolacia námietka navrhovateľov teda smeruje k (nimi tvrdenej) nesprávnosti postupu pri výkone dobrovoľnej dražby, a to v štádiu pred jej realizáciou a nie je ňou namietaná samotná existencia práva odporcu 1/ (ako záložného veriteľa) uspokojiť pohľadávku v dobrovoľnej dražbe realizovanej odporcom 2/ (ako

dražobníkom). Navrhovatelia v rámci dobrovoľnej dražby vzniesli námietky voči znaleckým posudkom (prvému vypracovanému Ing. Hlaváčom a druhému vypracovanému Ing. Tokárom) na ohodnotenie dražených nehnuteľností. Zákonný rámec pre riešenie tejto situácie predstavuje § 12 ods. 5 zákona č. 527/2002 Z.z., podľa ktorého 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 vlastníkovi 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. Z uvedeného vyplýva, že uvedené námietky môže vzniesť vlastník predmetu dražby (v prejednávacom spore navrhovatelia) nielen čo do výslednej ceny (všeobecnej hodnoty) predmetu dražby, ale aj čo do procesu samotného ohodnotenia (tak ako to bolo aj v prejednávacom prípade). Na rozdielnosť záverov znaleckých posudkov (prvého a druhého) však zákon č. 527/2002 Z.z. v § 12 ods. 6 reflektuje iba v otázke výšky všeobecnej hodnoty predmetu dražby, nie však čo do procesu ohodnotenia, pričom túto otázku upravuje tak, že sa použije znalecký posudok, ktorým bola určená vyššia všeobecná hodnota predmetu dražby, a v súlade s týmto postupovali aj odporcovia 1/ a 2/, keď vychádzali z vyššej všeobecnej hodnoty predmetu dražby stanovenej týmito znaleckými posudkami. Tak ako to už konštatoval súd prvej inštancie v bode 27. odôvodnenia napadnutého uznesenia, zo zákona č. 527/2002 Z.z. už nevyplýva právo vlastníka predmetu dražby (okrem už deklarovaného § 12 ods. 5) vzniesť v rámci realizácie dobrovoľnej dražby ďalšie námietky proti ohodnoteniu. Pri akceptovaní argumentácie navrhovateľov by sa v absolútnom ponímaní záložný veriteľ nemohol reálne domôcť uspokojenia svojej pohľadávky v dobrovoľnej dražbe, nakoľko aj v prípade vypracovania ďalšieho znaleckého posudku (v zmysle požiadavky navrhovateľov) by mohli opätovne namietkať správnosť jeho záverov, a preto podľa názoru odvolacieho súdu by bolo možné uvedenú námietku (v rámci konania o neodkladnom opatrení) považovať za dôvodnú iba v prípade osvedčenia zjavného zneužitia znaleckého posudku s cieľom neprimeraného zníženia všeobecnej hodnoty predmetu dražby.

14.2 V rámci osvedčeného skutkového stavu mal súd prvej inštancie, ako aj odvolací súd k dispozícii celkovo tri znalecké posudky, ktoré sa obsahovo navzájom odlišujú, pričom ani k jednému z nich nebol vypracovaný kontrolný znalecký posudok, z ktorého by vyplynula zjavná nesprávnosť záverov, príp. bola potvrdená ich správnosť. Navrhovatelia pri spochybnení hodnoty nehnuteľností (určenej znaleckými posudkami zaistenými dražobníkom) vychádzali výlučne z porovnania týchto znaleckých posudkov, vychádzajúc zo znaleckého posudku Ing. Mrázika, ktorý si dali vypracovať sami mimo realizácie dobrovoľnej dražby. Závery vyslovené predmetnými znaleckými posudkami sú odborného charakteru, keď navrhovatelia v spore neprodukovali takú argumentáciu, z ktorej by bolo možné vyvodiť jednoznačný záver o nesprávnosti ohodnotenia predmetu dobrovoľnej dražby pre účely jej výkonu s cieľom neprimerane znížiť všeobecnú hodnotu predmetu dražby. Na tomto mieste odvolací súd zdôrazňuje, že znalecký posudok môže vo vzťahu k predmetu dražby podať iba znalec, ktorý je zapísaný v príslušnom znaleckom odbore a odvetví, ktorému korešponduje povaha, druh a charakter predmetu dražby. Za podanie znaleckého posudku a znalecký posudok ako taký nezodpovedá dražobník, avšak zodpovedá za výber znalca a už pri jeho výbere by mal postupovať transparentne a vybrať osobu, u ktorej nebudú pochybnosti o nestrannosti a odbornosti. Za znalecký posudok a jeho podanie je zodpovedný znalec, ktorý podlieha tak súkromnoprávnemu, ako aj verejnoprávnemu režimu zodpovednosti za svoju činnosť a jej výsledky. Za takto osvedčeného skutkového stavu, keď pri absencii ďalších relevantných zistení, nemožno ustáliť, že ohodnotenie predmetu dražby odporcom ako dražobníkom nezodpovedá podmienkam prezumovaným § 12 ods. 5 a 6 zákona č. 527/2002 Z.z. a že by bolo realizované v zjavnom úmysle odporcov (v rozpore s právnymi predpismi) minimalizovať všeobecnú hodnotu predmetu dražby, dospel odvolací súd k záveru, že navrhovatelia dostatočne neosvedčili skutočnosti potrebné na nariadenie neodkladného opatrenia, keď posúdenie väd pri ohodnotení predmetu dražby (prvým, príp. druhým znaleckým posudkom) má výsostne odbornú povahu, a zodpovedanie tejto otázky prekračuje rámec konania o neodkladnom opatrení.

15. Odvolací súd zdôrazňuje, že navrhovatelia majú v prípade realizácie dobrovoľnej dražby právo domáhať sa neplatnosti dobrovoľnej dražby z dôvodu nesprávneho určenia ceny predmetu dražby (k tomu porovnaj rozsudok Najvyššieho súdu SR sp.zn. 7Cdo/15/2021, publikovaný pod R44/2022). Pri existencii dôvodných námietok navrhovateľov si navrhovateľ dražby, ako aj dražobník, musia byť vedomí potenciálneho rizika, že aj v prípade porušenia tak procesných podmienok, ako aj

hmotnoprávnych podmienok (v tomto prípade namietaného ohodnotenia ceny predmetu dražby), bude právo navrhovateľov na podanie žaloby o neplatnosť dobrovoľnej dražby zachované.

16. Za takého stavu odvolací súd (v kontexte záverov uvedených v bodoch 14.1 a 14.2 odôvodnenia tohto uznesenia) dospel k záveru, že v prejednávanej veci neboli osvedčené také dôvody, ktoré by si vyžadovali okamžitý zásah súdu, resp. potrebu bezodkladnej úpravy pomerov medzi stranami sporu. Na základe uvedeného odvolací súd uznesenie súdu prvej inštancie (aj keď čiastočne z iných dôvodov) ako vecne správne v celom rozsahu potvrdil.

17. Iba na doplnenie odvolací súd poukazuje na to, že pokiaľ bolo súdu dňa 20.12.2023 doručené vyjadrenie navrhovateľov 1/ a 2/, tak v tomto bola (výlučne) zopakovaná odvolacia argumentácia navrhovateľov, a preto, keďže táto argumentácia nebola spôsobilá zmeniť závery súdu v neprospech odporcov a jej doručovaním by sa iba neúčelne oddiaľovalo rozhodnutie odvolacieho súdu, odvolací súd považoval za neúčelné ešte pred rozhodnutím o odvolaní doručiť toto vyjadrenie odporcom.

18. Nakoľko uznesenie súdu prvej inštancie odvolací súd vo výroku I. potvrdil, potvrdil aj výrok II. o práve na náhradu trov konania pred súdom prvej inštancie, nakoľko tento vyžaduje vecnú správnosť a v odvolacom konaní nebola jeho vecná správnosť osobitne namietaná.

19. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania rozhodol krajský súd podľa § 362 ods. 1 v spojení s § 255 ods. 1 CSP a § 396 ods. 1 CSP tak, že priznal odporcom 1/ a 2/ voči navrhovateľom 1/ a 2/ nárok na náhradu odvolacieho konania v rozsahu 100 %, keď navrhovatelia nemali v odvolacom konaní úspech ani len čiastočný. O výške náhrady trov tohto štádia konania rozhodne po právoplatnosti rozhodnutia súdny úradník súdu prvej inštancie (§ 262 ods. 2 CSP).

20. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Žiline pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto 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.

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n). (§ 421 ods. 1 a 2 CSP)

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,

c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b).

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie. (§ 422 ods. 1 a 2 CSP)

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné. (§ 423 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 plynie 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 a 2 CSP)

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania ustanovených v § 127 ods. 1 CSP (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpísania) 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 (dovolací návrh). (§ 428 CSP)

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom.

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa. (§ 429 CSP)

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania. (§ 430 CSP)