

Súd: Krajský súd Nitra  
Spisová značka: 25Co/116/2022  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4421204218  
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 08. 2023  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Soňa Vacková  
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2023:4421204218.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Sone Vackovej a sudkyň JUDr. Lýdie Gálisovej a JUDr. Márie Malíkovej, v spore žalobkyne: S. J., nar. XX.XX.XXXX, bytom K. XXX/X, XXX XX A. nad U., proti žalovaným: 1. U9, a.s., so sídlom Zelenárska 6, 821 08 Bratislava, IČO: 35 849 703, zastúpený: advokátska kancelária STANĚK VETRÁK & PARTNERI, s.r.o. so sídlom Dunajská 15, 811 08 Bratislava, IČO: 36 795 038, 2. CS reality, s.r.o., so sídlom Mladých budovateľov 2, 974 11 Banská Bystrica, IČO: 47 339 080, zastúpený: KUBINEC & PARTNERS advokátska kancelária, s.r.o. so sídlom Skuteckého 6, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 36 851 574, o neplatnosť dražby, o odvolaní žalobkyne proti rozsudku Okresného súdu Nové Zámky zo dňa 20. júla 2022 č. k. 9C/62/2021-118, takto

### rozhodol:

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

Žalovaní v prvom a druhom rade majú nárok na náhradu trov odvolacieho konania voči žalobkyni každý v rozsahu 100 %, o výške ktorých rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením.

### o d ô v o d n e n i e :

1.1. Súd prvej inštancie rozsudkom zamietol žalobu, ktorou sa žalobkyňa domáhala voči žalovaným v 1. a 2. rade určenia neplatnosti dražby vykonanej dňa 14.09.2021. Žalovanému v 1. rade priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % voči žalobkyni. Žalovanému v 2. rade priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % voči žalobkyni. Svoje rozhodnutie právne zdôvodnil ustanoveniami § 12 ods. 1, 2, 5, § 21 ods. 2, 3, 4, § 22 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách (ďalej ZoDD).

1.2. Súd prvej inštancie ako prvoradú otázku riešil otázku aktívnej a pasívnej vecnej legitímácie strán sporu. Vychádzal pritom z ustanovenia § 21 ods. 4 ZoDD, ktorý stanovuje okruh účastníkov súdneho konania týkajúci sa neplatnosti dražby, a taxatívne vymenováva účastníkov, ktorí majú byť uvedení v žalobe o neplatnosť dražby a ktorí tvoria nerozlučné procesné spoločenstvo. Sú nimi: navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa odseku 2. Zistil, že toto zákonné ustanovenie nebolo dodržané a nebola splnená podmienka nerozlučného procesného spoločenstva, lebo v žalobe neboli označení účastníci súdneho konania o neplatnosť dražby tak, ako to vyžaduje ustanovenie § 21 ods. 2 ZoDD. Z týchto dôvodov žalovaný v 1. rade správne v záverečnej reči poukázal na nesplnenie procesnej podmienky vyplývajúcej z tohto ustanovenia. Žalobkyňa v žalobe neoznačila navrhovateľa dražby a predchádzajúceho vlastníka. Preto nebola splnená základná povinnosť, pre ktorú žalobu zamietol.

1.3. Na ráme vyššie uvedeného sa súd prvej inštancie zaoberal námietkami, ktoré žalobkyňa uviedla v žalobe o neplatnosť dražby. Uviedol, že ZoDD stanovuje lehotu na podanie žaloby o neplatnosť dražby a podmienky na vyhovie žalobe, ktoré upravuje ustanovenie § 21 ods. 2 ZoDD, v zmysle ktorého platí, že žalobu o neplatnosť dražby je potrebné uplatniť na súde do troch mesiacov odo dňa príklepu, a žalobca sa môže domáhať určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby na súde v prípade, ak spochybňuje platnosť záložnej zmluvy alebo boli porušené ustanovenia ZoDD, pričom táto osoba, žalobkyňa, musela byť

porušením ZoDD dotknutá na svojich právach. Čo sa týka dodržania podmienky, aby žaloba o neplatnosť dražby bola uplatnená na súde do troch mesiacov odo dňa príklepu, táto bola žalobkyňou splnená, lebo príklep nehnuteľnosti bol udelený na opakovanej dražbe nehnuteľnosti dňa 14.09.2021 a žalobu podala žalobkyňa na tunajšom súde dňa 30.09.2021. Pokiaľ žalobkyňa namietala, že dražba bola zrealizovaná napriek tomu, že na LV č. XXX pre kat. územie A. nad U. bola v deň dražby zapísaná poznámka o prebiehajúcom súdnom spore 9C/58/2021, súd prvej inštancie zistil, že v uvedenej veci súd rozhodol o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia zo dňa 10.09.2021 tak, že ho zamietol uznesením zo dňa 11.10.2021 sp. zn. 9C/58/2021-161, ktoré nadobudlo právoplatnosť vo výroku I. dňa 31.01.2022 v spojení s rozhodnutím Krajského súdu v Nitre sp. zn. 7Co/1/2022-214 zo dňa 18.01.2022. Vo veci samej sa žalobkyňa domáha určenia, že zmluva o stavebnom sporení č. XXXXXXXX/XXXX uzatvorená dňa 29.02.2008 medzi žalobkyňou S. J. a Wüstenrot - stavebnou sporiteľňou, a.s., je neplatná, ďalej určenia, že zmluva o zriadení záložného práva uzatvorená dňa 29.02.2008 medzi žalobkyňou S. J. a spoločnosťou Wüstenrot - stavebná sporiteľňa, a.s. je neplatná, a určenia, že právne úkony spoločnosti Wüstenrot - stavebná sporiteľňa, a.s. a žalovaným v 2. rade, spoločnosť U9, a.s., smerujúce k realizácii výkonu záložného práva zo zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zapísaných na LV č. XXX, sú neplatné. Toto konanie nie je právoplatne skončené. Preto súd prvej inštancie túto námietku žalobkyne vyhodnotil ako nedôvodnú, jednak z dôvodu, že žaloba vo veci 9C/58/2021 bola podaná na tunajší súd dňa 10.09.2021, teda iba 4 dni pred konaním dražby, ďalej bolo preukázané, že do dňa konania dražby nebolo rozhodnuté ani o podanom návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, a teda neexistoval žiaden zákonný dôvod na to, aby žalovaný v 1. rade ako dražobník, bol povinný upustiť od dražby. Okrem toho zápis poznámky v liste vlastníctva má iba informatívny charakter a nemá žiaden vplyv na vznik, zmenu alebo zánik vlastníckeho práva k predmetu dražby.

1.4. Ďalšia námietka, ktorú si žalobkyňa uplatnila v žalobe, sa týkala porušenia ustanovenia § 12 ods. ZoDD, keď tvrdila, že znalecký posudok bol v čase vykonania dražby starší ako 6 mesiacov a že v tomto smere ona podala včas námietky žalobcovi. Súd prvej inštancie uviedol, že v Oznámení o opakovanej dražbe Zn. 148/2021 zo dňa 12.8.2021 ako aj v Notárskej zápisnici N 226/2021 zo dňa 14.9.2021, ktorou notárska osvedčila priebeh opakovanej dražby, resp. 2. kolo opakovanej dražby, bolo uvedené, že predmet dražby nebol znalcovi X. X. K. riadne sprístupnený na obhliadku, a preto znalecký posudok, ktorým bol ocenený predmet dražby, bol vypracovaný v zmysle § 12 ods. 3 ZoDD, teda z dostupných údajov o nehnuteľnosti, a to najmä zo Znaleckého posudku č. 124/2014, ktorý vypracoval k 1. kolu dražby X. T. W. a z ktorého boli prevzaté prevažne opis predmetu dražby a jeho stavu s tým, že v roku 2014 podľa Notárskej zápisnice N 1917/2014 zo dňa 10.9.2014 a z Oznámenia o dražbe zn. XXX/XXXX zo dňa XX.XX.XXXX vyplýva, že hodnota nehnuteľnosti podľa Znaleckého posudku X. T. W. k 20.06.2014 bola 15 100 eur, a hodnota predmetu dražby pri opakovanom kole druhej dražby podľa Znaleckého posudku č. 84/2021 znalca X. X. K. k dátumu 13.05.2021 bola 22 200 eur. Teda nebolo možné konštatovať, že sa vychádzalo zo znaleckého posudku X. T. W., iba určité skutočnosti ohľadom opisu predmetu dražby boli prenesené z tohto znaleckého posudku, nakoľko nehnuteľnosť nebola žalobkyňou sprístupnená na vykonanie obhliadky. V súvislosti s námietkami žalobkyne týkajúcimi sa podhodnotenia hodnoty predmetu dražby bolo podstatné, že ak je pre určenie všeobecnej ceny predmetu dražby vypracovaný znalecký posudok znalcom zapísaným v zozname znalcov MS SR, dražobník si splnil všetky svoje povinnosti v súvislosti s ohodnotením predmetu dražby. Nie je úlohou ani právom dražobníka, preverovať údaje alebo závery znaleckého posudku. Upresnil, že na danú situáciu treba aplikovať ustanovenie § 22 ods. 1 ZoDD, kedy sa lehota pri opakovanej dražbe predlžuje zo 6 mesiacov na 12 mesiacov. Porušenie povinnosti znalca ako odborne spôsobilej osoby v zmysle zákona č. 381/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch, nie je porušením ZoDD a už vôbec nie je porušením povinností dražobníka. Bez porušenia povinností a ustanovení ZoDD nie je splnený predpoklad podľa § 21 ZoDD na vyslovenie neplatnosti dražby. Pokiaľ bola žalobkyňa presvedčená o tom, že znalec pri vyhotovení znaleckého posudku porušil svoje povinnosti, mala právo uplatniť voči nemu nárok na náhradu škody, nakoľko porušenie vychádza z iných právnych predpisov ako je ZoDD. Poukázal na záver Najvyššieho súdu ČR sp.zn. 21Cdo/1263, resp. obdobnej veci sp.zn. 21Cdo/4978/2008, ako aj na závery NS SR v konaní 7Cdo/222/2012, v zmysle ktorého porušenie povinnosti záložného veriteľa podľa § 151ma ods. 8 OZ, predať záloh pri výkone záložného práva za cenu v danom mieste a čase obvyklom, nezakladá neplatnosť právneho úkonu, ktorým došlo k prevodu zálohu pri výkone záložného práva, ale zakladá len nárok vlastníka domáhať sa nároku na náhradu škody voči záložnému veriteľovi. Preto súd prvej inštancie aj túto námietku vyhodnotil ako nedôvodnú s tým záverom, že pokiaľ sa dražba konala dňa 14.09.2021, tak znalecký posudok zo dňa 13.05.2021 nebol v deň konania dražby starší ako 6 mesiacov. Okrem toho bol znalecký posudok č. 84/2021 žalobkyne doručený dňa 14.08.2021, čo žalobca preukázal doručenkou z čl. 58-59. To, že si žalobkyňa

znalecký posudok neprevzala v odbernej lehote je na jej ujmu, pretože dňom vrátenia zásielky z pošty sa zásielka považovala doručená žalobkyni. S poukazom na ustanovenie § 12 ods. 5 ZoDD mala žalobkyňa možnosť vzniesť u dražobníka námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby a prípadne žiadať vyhotoviť znalecký posudok iným znalcom, ale vzhľadom na skutočnosť, že námietky žalobkyne boli žalovanému doručené až dňa 03.09.2021, teda po uplynutí zákonom stanovenej lehoty 10 pracovných dní, nie je možné hovoriť, že išlo o námietky podľa ustanovenia § 12 ods. 5 ZoDD.

1.5. Čo sa týka námietky žalobkyne, že dražba nemohla byť dražbou opakovanou, lebo v roku 2014 realizoval dražbu jej nehnuteľnosti iný dražobník, s touto námietkou súd prvej inštancie nesúhlasil, lebo žalovaný v 1. rade dostatočným spôsobom preukázal, že išlo o opakovanú dražbu, resp. druhé kolo opakovanej dražby predmetných nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX pre kat. územie A. nad U., keď 1. kolo dražby sa konalo dňa XX.XX.XXXX, o čom svedčí V. o dražbe Zn. XXX/XXXX a Notárska zápisnica N XXXX/XXXX s tým, že v tom čase spoločnosť U9, a.s., vykonávala svoju činnosť pod názvom Dražobná spoločnosť, a.s., a dňa 14.05.2020 zmenila obchodné meno a v súčasnosti aj podľa výpisu z Obchodného registra podniká pod obchodným menom U9, a.s., preto ide o ten istý subjekt. 1. kolo dražby dňa 10.09.2014 bolo neúspešné, ale následne dňa 19.09.2014 bola medzi žalovaným v 1. rade ako dražobníkom a spoločnosťou Wüstenrot - stavebná sporiteľňa, a.s., ako navrhovateľom dražby, uzavretá zmluva o vykonaní opakovanej dražby, čím bolo splnené zákonné ustanovenie § 22 ods. 1 ZoDD, ktorý vyžaduje vykonanie opakovanej dražby na základe zmluvy o vykonaní opakovanej dražby. Preto súd prvej inštancie aj túto námietku žalovanej vyhodnotil ako nedôvodnú.

1.6. Čo sa týka námietky žalobkyne, že došlo k neobvykle rýchlemu zápisu vydražiteľa, ako nového vlastníka, do katastra nehnuteľností, žalovaný v 1. rade správne uviedol, že toto nepatrilo do jeho kompetencie a ani sa k tomu nevedel vyjadriť, nakoľko záznamové konanie je plne v kompetencii Okresného úradu Nové Zámky, katastrálneho odboru, a tieto rieši vydražiteľ, teda nový vlastník, v danom prípade žalovaný v 2. rade. Avšak táto námietka ani nemôže byť dôvodom na vyslovenie neplatnosti dražby, lebo vykonaním záznamu v liste vlastníctva nemohlo dôjsť k porušeniu ZoDD, a zároveň zákon o dobrovoľných dražbách v tomto smere ani nerieši skutočnosť, že by pre takýto dôvod bola dražba neplatná. Žalovaný v 2. rade v tomto smere svoju obranu uviedol, že on v žiadnom prípade nemohol ovplyvniť skutočnosť, kedy mal katastrálny úrad vykonať zápis. Preto táto námietka žalobkyne nemôže byť v žiadnom prípade dôvodná.

1.7. S poukazom na uvedené a na základe dostatočne vykonaného dokazovania, vzhľadom k tomu, že žalobkyňa sa na pojednávanie nedostavila bez akéhokoľvek predchádzajúceho ospravedlnenia alebo žiadosti o odročenie pojednávania, a žalovaní v 1. a 2. rade uviedli, že nebudú už predkladať žiadne iné listiny v rámci dokazovania ani nebudú navrhovať žiadne iné dokazovanie, súd prvej inštancie mal za to, že žalobkyňa nepreukázala žiadne porušenie ustanovení ZoDD, nepreukázala vznik ujmy na svojich právach, ktoré jej mali vzniknúť v procese dražby, ale ani kauzálny nexus medzi porušením zákona a ujmu. Preto dospel k záveru, že žalobkyňa neuniesla dôkazné bremeno vymedzené v ustanovení § 21 ods. 2 ZoDD, ale najmä ako podstatnú a prvoradú podmienku nesplnila procesnú podmienku na platné podanie žaloby vyplývajúcu z ustanovenia § 21 ods. 4 ZoDD, keď v žalobe neoznačila všetkých účastníkov súdneho konania o neplatnosť dražby. Z uvedených dôvodov žalobu zamietol v celom rozsahu.

1.8. O trovách konania súd prvej inštancie rozhodol podľa ustanovenia § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 CSP, a priznal ich osobitne žalovanému v 1. rade v rozsahu 100 % voči žalobkyni a osobitne žalovanému v 2. rade v rozsahu 100 % voči žalobkyni, lebo obaja žalovaní boli v konaní plne úspešní. Uviedol, že o výške náhrady trov konania rozhodne samostatným uznesením podľa ustanovenia § 262 odsek 2 CSP 2.1. Žalobkyňa podala v zákonnej lehote odvolanie a navrhovala, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zmenil tak, že žalobe vyhovie a zaviazá žalovaných v 1. a 2. rade nahradiť jej spoločne a nerozdielne trovy konania v rozsahu 100 %. Dôvodila, že súd prvej inštancie nebral ohľad na vykonané dokazovanie a na základe vykonaných dôkazov dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam. 2.2. Zotrvávala na tom, že žalovaný v 1. rade nedodržel § 12 ods. 2 zákona o dražbách, podľa ktorého znalecký posudok nesmie byť v deň konania dražby starší ako 6 mesiacov. Znalecký posudok bol vyhotovený podľa znaleckého posudku číslo XXX/XXXX znalca X. T. W., z ktorého boli prevzaté opisy predmetu dražby a jeho stavu, teda hodnota predmetu dražby bola stanovovaná na základe 7-ročného znaleckého posudku. Tvrdila, že nehnuteľnosť nebola znalcovi sprístupnená, lebo na Slovensku bol 01.10.2020 vyhlásený núdzový stav, ktorý zakazoval pohyb medzi okresmi.

2.3. Poukázala na prílohu notárskej zápisnice č. N XXX/XXXX, LV č. XXX katastrálne územie A. nad U., z ktorého vyplývalo, že na Okresnom súde Nové Zámky bola podaná žaloba sp. zn. 9C/58/2021 o neplatnosť zmluvy, určenie neprijateľných zmluvných podmienok, určenie neplatnosti právnych úkonov

záložného veriteľa pri realizácii výkonu záložného práva a iné. Tvrdila, že žalovaný v 1. rade a notárka túto skutočnosť zatajili, aby vedeli nehnuteľnosť vydražiť pod cenu.

3. Žalovaný v 1. rade vo vyjadrení k odvolaniu uviedol, že sa v plnom rozsahu stotožňuje s napadnutým rozsudkom. Hlavným dôvodom na zamietnutie žaloby bola skutočnosť, že žalobkyňa v žalobe nespĺnila podmienku aktívnej a pasívnej legitímácie strán sporu v konaní o neplatnosť dražby. Okruh účastníkov konania stanovuje ustanovenie § 21 ods. 4 ZoDD, pričom ide o nerozlučné procesné spoločenstvo. Pokiaľ v žalobe žalobca neuvedie všetky subjekty tvoriace nerozlučné procesné spoločenstvo, ide o nespĺnenie procesnej podmienky, pre ktorú následne dochádza k zamietnutiu žaloby. Ďalej poukázal na § 78 ods. 1 a 2 CSP. Vzhľadom na skutočnosť, že žalobkyňa v žalobe neoznačila navrhovateľa dražby, súd prvej inštancie správne žalobu z tohto dôvodu zamietol. Žalobkyňa v odvolaní opakovane poukázala na údajné porušenie ustanovení ZoDD, avšak tieto námietky neboli v konaní preukázané. Žiadal odvolací súd, aby napadnutý rozsudok potvrdil a priznal mu nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

4. Žalovaný v 2. rade vo vyjadrení k odvolaniu uviedol, že napadnutý rozsudok považuje za zákonný, riadne odôvodnený a spravodlivý. Súd prvej inštancie zamietol žalobu predovšetkým z dôvodu nespĺnenia základných predpokladov uvedených v § 21 ods. 4 zákona č.527/2002 Z.z. V konaní neboli označené všetky subjekty, ktoré zákon v § 21 ods. 4 označuje, pričom ide o nútené spoločenstvo, preto bolo potrebné žalobu bez zamietnutí bez toho, aby sa súd prvej inštancie zaberá vecnou stránkou sporu. Napriek tomu sa súd prvej inštancie veľmi podrobne zaoberal aj námietkami žalobkyne uvedenými v podanej žalobe, ktoré však vyhodnotil ako nedôvodné a nepreukázané. Pokiaľ žalobkyňa namietala postup znalca a jeho ohodnotenie nehnuteľnosti ide o nárok žalobkyne na náhradu škody voči znalcovi. Neobstoja ani tvrdenia žalobkyne, že dňa 10.02.2021 nehnuteľnosť nebola riadne sprístupnená znalcovi, nakoľko na území Slovenskej republiky bol vyhlásený núdzový stav, kedy bol zakázaný pohyb medzi okresmi. Uviedol, že v rámci núdzového stavu platili aj výnimky, medzi ktoré patrila činnosť znalca, preto nehnuteľnosť mohla byť za dodržania hygienických nariadení riadne sprístupnená a ohodnotená. Žalobkyňa neuviedla žiaden relevantný dôvod, pre ktorý nehnuteľnosť nespístupnila a zároveň neuviedla akým spôsobom mala byť týmto postupom dotknutá na svojich právach. Ďalej si žalobkyňa preukázateľne znalecký posudok v odbernej lehote neprevzala, a námietky boli žalobkyňou podané po zákonom stanovenej lehote 10 pracovných dní. Neobstojí ani tvrdenie žalobkyne, že v notárskej zápisnici mali byť uvedené skutočnosti o prebiehajúcom súdnom konaní vedenom na Okresnom súde Nové Zámky pod spis. zn. 9C/58/2021. Aj v tomto smere sú závery súdu prvej inštancie veľmi podrobne odôvodnené. Súd prvej inštancie vykonal všetky potrebné dôkazy na náležité zistenie skutkového stavu, tieto vo svojej vzájomnej nadväznosti správne vyhodnotil a svoj právny názor náležite odôvodnil. Odvolaním napádané rozhodnutie je tak vecne správne, zákonné a spravodlivé, preto žiadal odvolací súd, aby napadnutý rozsudok v celom rozsahu potvrdil a priznal mu nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

5. Krajský súd v Nitre ako súd odvolací (§ 34 CSP), po zistení, že odvolanie bolo podané stranou sporu v zákonom stanovenej lehote na podanie odvolania (§ 359, 362 ods. 1 CSP) a zistení, že spíňa náležitosti § 363 CSP, viazaný dôvodmi a rozsahom odvolania (§ 379, § 380 CSP), viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil súd prvej inštancie (§ 383 CSP), bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP) vec prejednal s verejným vyhlásením rozhodnutia (§ 219 ods. 3 CSP). Dospel k záveru, že odvolanie žalobkyne nie je dôvodné, preto napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie v podľa § 387 ods. 1 CSP ako vecne správny potvrdil.

6. Podľa § 387 ods. 1 CSP, odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

7. V danej veci sa žalobkyňa domáhala určenia neplatnosti dražby voči dražobníkovi, v procesnom postavení žalovaného v 1. rade, a voči vydražiteľovi, v procesnom postavení žalovaného v 2. rade. Súd prvej inštancie žalobu zamietol. Na odvolanie žalobkyne je rozsudok súdu prvej inštancie predmetom prieskumu odvolacím súdom.

8. Zo zisteného skutkového stavu vyplýva, že žalobkyňa bola ku dňu 07.09.2021 výlučnou vlastníčkou nehnuteľností, pozemku parcela reg. „C“ č. XXXX/X o výmere XXX m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, a domu so súp.č. XXX postavenom na pozemku parcela reg. „C“ č. XXXX/X, zapísaných na LV č. XXX pre katastrálne územie A. nad U.. Dňa 10.09.2014 sa konalo 1. kolo dražby uvedených nehnuteľností, dražba bola neúspešná. Navrhovateľom dražby bola spoločnosť Wüstenrot - stavebná sporiteľňa, a.s. Navrhovateľ dražby a žalovaný v 1. rade uzatvorili dňa 19.09.2014 zmluvu o vykonaní opakovanej dražby. Dňa 14.09.2021 sa konalo druhé kolo dražby uvedených nehnuteľností. Priebeh dražby bol osvedčený notárskou zápisnicou N 226/2021, NZ 27319/2021, NCRIs 28096/2021 zo dňa 14.9.2021. Predmet dražby bol ocenený znaleckým posudkom č. XX/XXXX vypracovaným

X.. X. K., znalcom v odbore stavebníctvo, odvetvie: pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností, dňa 13.05.2021, a jeho hodnota predstavovala sumu 22 200 eur. Konanie druhého kola dražby bolo žalovaným v 1. rade, ako dražobníkom, oznámené dňa 12.08.2021. Vydražiteľom bol žalovaný v 2. rade. 9. Podľa § 12 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách (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.

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

11. Podľa § 12 ods. 5 ZoDD, vlastníkom 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 vlastníkom predmetu dražby žiada vyhotoviť nový znalecký posudok, zabezpečí dražobník znalecký posudok bezodkladne do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti od iného znalca.

12. 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 vlastníkom predmetu dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu; v tomto prípade je možné domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty. V prípade spoločnej dražby bude neplatná len tá časť dražby, ktorej sa takýto rozsudok týka (§ 23).

13. Podľa § 21 ods. 3 ZoDD, osoba, ktorá podala na súde žalobu podľa odseku 2, je povinná oznámiť príslušnému okresnému úradu začatie súdneho konania.

14. Podľa § 21 ods. 4 ZoDD, účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby podľa odseku 2 sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastníkom a dotknutá osoba podľa odseku 2.

15. 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 zaistiť nový odhad predmetu dražby, ak má k dispozícii odhad nie starší ako jeden rok pred konaním opakovanej dražby. Zmluva o vykonaní opakovanej dražby musí byť uzavretá do desiatich dní po doručení zápisnice o vykonanej dražbe alebo vyznení o zmarení dražby.

16.1. Odvolací preskúmal napadnutý rozsudok z hľadiska súdom prvej inštancie zisteného skutkového stavu a citovaných zákonných ustanovení, a dospel k záveru, že súd prvej inštancie vykonal vo veci v dostatočnom rozsahu dokazovanie potrebné pre zistenie rozhodujúcich skutočností a z vykonaného dokazovania vyvodil správny právny záver. Súd prvej inštancie konštatoval, že ustanovenie § 21 ods. 4 ZoDD stanovuje okruh účastníkov súdneho konania o neplatnosti dražby, a taxatívne vymenováva účastníkov, ktorí majú byť uvedení v žalobe o neplatnosť dražby a ktorí tvoria nerozlučné procesné spoločenstvo. Sú nimi: navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastníkom a dotknutá osoba podľa odseku 2. Považoval v danej veci za rozhodujúce, že žalobkyňa v žalobe neoznačila všetkých účastníkov súdneho konania o neplatnosť dražby tak, ako to vyžaduje ustanovenie § 21 ods. 4 ZoDD, keď opomenula označiť navrhovateľa dražby. Na základe uvedeného dospel k záveru, že žalobu je potrebné zamietnuť. Odvolací súd sa s uvedeným záverom súdu prvej inštancie v celom rozsahu stotožnil.

16.2. Pokiaľ sa súd prvej inštancie zaoberal aj meritom veci vo vzťahu k dôvodom žalobkyne, ktorými spochybňovala platnosť dražby, podľa názoru odvolacieho súdu to bolo nad rámec jeho správneho právneho záveru o nedostatku vecnej legitímácie. Napriek tomu súd prvej inštancie správne uzavrel, že tvrdenia žalobkyne uvedené v žalobe k neplatnosti dražby nie sú dôvodné.

16.3. Správny bol aj výrok súdu prvej inštancie o trovách konania, keďže žalovaní v 1. a 2. rade boli v spore plne úspešní. Zároveň odvolací súd konštatuje, že súd prvej inštancie napadnutý rozsudok v

dostatočnej miere po právnej aj skutkovej stránke odôvodnil, keď uviedol svoje úvahy, ktorými sa pri rozhodovaní riadil a danú vec správne právne posúdil. Odvolací súd sa týmto odôvodnením v plnom rozsahu stotožnil a preto na správnosť dôvodov napadnutého rozsudku ďalej iba poukazuje (§ 387 ods. 2 CSP).

17. Na zdôraznenie správnosti napadnutého rozsudku odvolací súd dodáva, že pokiaľ v žalobe nie sú označení všetci účastníci, ktorí tvoria nútené spoločenstvo, súd žalobu zamietne. O nútené spoločenstvo ide vtedy, ak osobitný predpis vyžaduje pre úspech v spore účasť všetkých subjektov právneho vzťahu, z čoho vyplýva, že existencia spoločenstva je vynútená hmotnoprávnou úpravou. V danej veci je takýmto predpisom ustanovenie § 21 ods. 4 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, podľa ktorého účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby podľa odseku 2 sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa odseku 2. Keďže žalobkyňa v žalobe neoznačila spoločnosť Wüstenrot - stavebná sporiteľňa, a.s., ktorá bola navrhovateľom dražby, bolo potrebné konštatovať nedostatok vecnej legitímácie, čo bez ďalšieho viedlo k zamietnutiu žaloby. Otázkou, ktorý subjekt je v danej veci aktívne a pasívne vecne legitimovaný, totiž súd rieši vždy ako prvú. V takom prípade už nie je namieste posudzovanie iných dôvodov tvrdených v žalobe.

18. Žalobkyňa v odvolaní v podstate namietala, že súd prvej inštancie nebral ohľad na skutočnosti, ktoré vyplývali z vykonaného dokazovania, preto na základe vykonaných dôkazov dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam. Podľa názoru odvolacieho súdu uvedené námietky žalobkyne však nemali žiadnu relevanciu, keďže žaloba bola zamietnutá pre nedostatok vecnej legitímácie, lebo žalobkyňa v žalobe neoznačila všetkých účastníkov súdneho konania o neplatnosť dražby tak, ako to vyžaduje ustanovenie § 21 ods. 4 ZoDD, keď opomenula označiť navrhovateľa dražby spoločnosť Wüstenrot - stavebná sporiteľňa, a.s.

19. Z vyššie uvedených dôvodov odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

20. O náhrade trov odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 262 ods. 1 v spojení s ustanovením § 396 ods. 1 CSP a podľa § 255 ods. 1 CSP priznal žalovaným v 1. a 2. rade nárok na náhradu trov odvolacieho konania voči žalobkyni každému rozsahu 100 % z dôvodu, že žalovaní boli v odvolacom konaní úspešní. O výške trov konania každého zo žalovaných rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením vydaným vyšším súdnym úradníkom podľa § 262 ods. 2 CSP.

Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Nitre v pomere hlasov 3:0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku nie je prípustné odvolanie.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP), 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 (§ 427 ods. 1 CSP). Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 2 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP), to 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 ods. 2 CSP).