

Súd: Krajský súd Košice
Spisová značka: 5Co/116/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7114212303
Dátum vydania rozhodnutia: 03. 11. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Slávka Zborovjanová
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2022:7114212303.6

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Košiciach v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Slávky Zborovjanovej a sudkýň JUDr. Adriany Murínovej a JUDr. Zuzany Stolárovej v spore žalobkyne v 1. rade P. X., Q.. XX.XX.XXXX, X., U. XXX, zastúpenej JUDr. Danicou Holováčovou, advokátkou, Košice, Čajakova 5, IČO: 31 303 064 a žalobcu v 2. rade U. J., Q.. X.X.XXXX, W. S. XXX, zastúpeného Advokátskou kanceláriou JUDr. Lukáš Mojsej, s.r.o., Košice, Žižkova 9, IČO: 51 417 685, proti žalovaným v 1. rade Tatra banka, a.s., Bratislava, Hodžovo námestie 3, IČO: 00 686 930, v 2. rade AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o., Bratislava, Kopčianska 10, IČO: 46 141 341, zastúpená Advokátskou kanceláriou Marek Piršel s.r.o., IČO: 27 255 498, Bratislava, Kopčianska 10, v 3. rade R. R., Q.. XX.X.XXXX, X., X. XXX/XX, zastúpený JUDr. Milanom Slobodníkom, advokátom, Košice, Štúrova 20, v konaní o neplatnosť dražby, o odvolaní žalobkyne v 1. rade proti rozsudku 2C/11/2014 z 25.9.2020, Okresného súdu Košice I

rozhodol:

I. M e n í rozsudok vo výroku I. tak, že dobrovoľná dražba, osvedčená notárskou zápisnicou z 26.2.2014 č. N 60/2014, Nz 7033/2014, spísaná JUDr. Dagmar Lukáčiovou, notárkou, ktorej predmetom boli nehnuteľnosti nachádzajúce sa v okrese Košice I., obec Košice-Sever, kat. úz. Y. J., zapísané v evidencii Okresného úradu Košice, katastrálny odbor, na LV č. XXX ako rodinný dom so súp. č. XXXX s príslušenstvom, postavený na pozemku parcele registra „C“ č. 5970 o výmere 450 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoría, pozemok - parcela registra „C“ č. 5970 o výmere 450 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoría (ďalej len predmetné nehnuteľnosti), ktorých vlastníkom bola žalobkyňa v 1. rade, vykonaná žalovaným v 2. rade ako dražobníkom 24.2.2014 s časom otvorenia o 14.30 hod. v zasadacej miestnosti, v suteréne podnikateľského subjektu na Skladnej 38 Košice, na návrh žalovaného v 1. rade, je neplatná.

II. Žalobcom v 1. a 2. rade priznáva proti žalovaným v 1., 2. a 3. rade náhradu trov prvoinštančného a odvolacieho konania v plnom rozsahu.

odôvodnenie:

1. Súd prvej inštancie (ďalej len súd) rozsudkom vo výroku I. žalobu zamietol, II. priznal nárok na náhradu trov konania žalovanému v 1. rade voči žalobkyni v 1. rade, voči žalobcovi v 2. rade v rozsahu 100%, o ktorých výške bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti rozhodnutia, III. priznal nárok na náhradu trov konania žalovanému v 2. rade voči žalobkyni v 1. rade, voči žalobcovi v 2. rade v rozsahu 100%, o výške ktorých bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti rozhodnutia, IV. priznal nárok na náhradu trov konania žalovanému v 3. rade, voči žalobkyni v 1. rade, voči žalobcovi v 2. rade v rozsahu 100%, o výške ktorých bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti rozhodnutia.

2.1. Súd svoje rozhodnutie odôvodnil tým, že žalobcovia sa žalobou domáhali voči žalovaným v 1., 2. a 3. rade určenia, že právny úkon dobrovoľná dražba, osvedčená notárskou zápisnicou z 26.2.2014

č. N 60/2014, Nz 7033/2014, spísaná JUDr. Dagmar Lukáčiovou, notárkou, ktorej predmetom boli nehnuteľnosti nachádzajúce sa v okrese Košice I., obec Košice-Sever, kat. úz. Y. J., zapísané v evidencii Okresného úradu Košice, katastrálny odbor, na LV č. XXX ako rodinný dom so súp. č. XXXX s príslušenstvom, postavený na pozemku parcele registra „C“ č. 5970 o výmere 450 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, pozemok - parcela registra „C“ č. 5970 o výmere 450 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria (ďalej len predmetné nehnuteľnosti), ktorých vlastníkom bola žalobkyňa v 1. rade, vykonaná žalovaným v 2. rade ako dražobníkom 24.2.2014 s časom otvorenia o 14.30 hod. v zasadacej miestnosti, v suteréne podnikateľského subjektu na Skladnej 38 Košice, na návrh žalovaného v 1. rade, je neplatná.

2.2.Súd rozhodol o žalobe žalobcov v poradí druhým rozsudkom potom, keď prvým rozsudkom z 2.8.2017 určil, že právny úkon dobrovoľnej dražby, ktorého predmetom boli popísané nehnuteľnosti, je neplatný a žalobcom v 1. a 2. rade priznal nárok na náhradu trov konania. Tento rozsudok napadli včas podaným odvolaním žalovaní v 2. a 3. rade a Krajský súd v Košiciach uznesením rozsudok zrušil a vrátil vec súdu na ďalšie konanie a rozhodnutie.

2.3.Odvolací súd v zrušujúcom uznesení vyslovil právny názor, že skúmanie intenzity porušenia povinností dražobníka, spočívajúcej v nedoručení písomnosti žalobkyňi v 1. rade a následné posúdenie možnej neplatnosti dražby, je možné až vtedy, ak dražené nehnuteľnosti nepatrili do bezpodielového spoluvlastníctva manželov v 1. a 2. rade. Prvoinštančnému súdu uložil povinnosť zistiť a právne posúdiť túto skutočnosť. Ak súd následne pristúpi k posudzovaniu v pochybení dražobníka, ktoré vytýkali žalobcovia, odvolací súd sa stotožnil s odvolacou námietkou žalovaného v 2. rade, že neumožnenie vykonať riadnu ohliadku predmetu dražby zo strany vlastníka predmetu dražby, nie je porušením povinností vyplývajúcich zo Zákona o dobrovoľných dražbách, ktoré by mohli spôsobiť neplatnosť dražby. Ďalej odvolací súd poukázal na právny názor vyslovený v uznesení Najvyššieho súdu SR sp.zn. 3Cdo/233/2010, že určenie výšky ceny draženej nehnuteľnosti, nemá za následok neplatnosť dražby, čo priamo súvisí s otázkou sprístupnenia nehnuteľnosti podľa § 21 ods.6 ZoDD. Súdu uložil povinnosť posúdiť intenzitu porušenia ustanovení ZoDD, význam a rozsah ujmy, ktorá mohla týmto porušením vzniknúť pôvodným vlastníkom založenej nehnuteľnosti a v prípade, ak vec patrí do výlučného vlastníctva žalobkyne, bude povinnosťou súdu prvej inštancie skutkovo a právne vyhodnotiť a posúdiť, aká ujma vznikla na strane žalobcov, a či jej vznik je v priamej príčinnej súvislosti s porušením zákonnej povinnosti dražobníka, pričom je potrebné vyhodnotiť aj intenzitu a význam porušenej povinnosti.

2.4.Súd po doplnení dokazovania, zistil skutkový stav, ktorý právne posúdil podľa § 2 písm. a/ z.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách (ďalej len ZoDD), § 2 písm. g/, písm. h/, písm. k/, § 3 ods. 1, § 6 ods. 1, § 7 ods. 1, § 10 ods. 1 ZoDD, § 45 ods. 1, ods. 2, § 47 ods. 1, 2, § 49 ods. 1 O.s.p., § 11 ods. 1, 2, 3, 4, 5, § 12 ods. 1, 2, 3, 4, § 16 ods. 1, 4, 7, 10, § 17 ods. 1, 2, 3, 5, § 19 ods. 1, § 20 ods. 13, § 21 ods. 2, 4, 6, § 24 ods. 1, 7, 8, § 27 ods. 1, § 29 ods. 1, 2, 4 ZoDD, § 143, § 143a ods. 1, 3, § 145 ods. 1, § 148 ods. 1, § 149 ods. 1, 4 OZ a uzavrel, že žaloba žalobcov bola doručená súdu v zákonnej lehote troch mesiacov, že na tejto žalobe existuje naliehavý právny záujem.

2.5.Žalobcovia ako dôvod neplatnosti dražby uviedli porušenie ZoDD, a to neúčinné doručenie znaleckého posudku, neúčinné doručenie oznámenia o dražbe dlžníkovi záložného veriteľa v zmysle § 17.

2.6.Súd konštatoval, že medzi stranami nebolo sporné, že žalobkyňi reálne neboli doručené predmetné zásielky, a že v čase konania dražby a súvisiacich úkonov, sa nachádzala vo väzbe. Medzi stranami sporu nebolo sporné, že vyššie uvedené listiny, súvisiace s dražbou, boli riadne doručené žalobcovi v 2. rade.

2.7.Poukázal na vyslovený právny názor odvolacieho súdu a konštatoval, že predmetná nehnuteľnosť bola v bezpodielovom spoluvlastníctve žalobcov, že žalobcovia v 1. a 2. rade tvrdili poukazujúc na kúpnu zmluvu z 2.8.2012 a zápis v katastri nehnuteľnosti, že predmetná nehnuteľnosť nadobudla žalobkyňa v 1. rade do výlučného vlastníctva. Súd mal za to, že manželstvo vzniklo 1.2.2003 a rozvedené bolo rozsudkom Okresného súdu Košice II 27P/94/2012 zo 14.11.2011, ktorý nadobudol právoplatnosť 2.1.2013. Po uzavretí manželstva a za jeho trvania uzavrela 13.9.2007 žalobkyňa v 1. rade ako kupujúca kúpnu zmluvu, ktorej predmetom boli špecifikované nehnuteľnosti a žalobkyňa bola zapísaná ako výlučná vlastníčka na LV č. XXX, vedeného Správou katastra Košice pre okres Košice I, obec Košice-Sever, kat. úz. Y. J. (č.l. 49). Bezpodielové spoluvlastníctvo manželov bolo zrušené rozhodnutím Okresného súdu Košice II sp.zn. 20C/118/2011 z 21.11.2011, ktoré nadobudlo právoplatnosť 21.12.2011. Pre posúdenie otázky, či vec patrí alebo nepatrí do BSM je rozhodujúce, či vec bola nadobudnutá za trvania manželstva, kým bola nadobudnutá a z akých prostriedkov. V konaní nebolo preukázané, že by v tomto prípade išlo o zákonnú výnimku nadobúdania do BSM (veci získané dedičstvom, darom). Súd uzavrel, že aj keď podľa zmluvy je nadobúdateľom iba jeden z manželov, stane sa nadobúdaná

vec predmetom bezpodielového spoluvlastníctva, pokiaľ nie je úplne kupovaná z peňazí, ktoré sú majetkom len jedného z manželov. Z dokazovania vyplynulo, že boli použité finančné prostriedky získané na základe zmluvy úvere, poskytnutom bankou (žalovaným v 1. rade), ktorú s bankou uzavreli ako dlžníci obaja žalobcovia, teda predmetný záväzok (pasívum), sa stal spoločným dlhom. Ak boli na nadobudnutie nehnuteľnosti použité sčasti prostriedky z oddeleného majetku jedného z manželov a sčasti prostriedky patriace do ich spoločného majetku, do BSM patrí celá nehnuteľnosť, nie len jej ideálna časť, zodpovedajúca hodnote použitých spoločných peňazí. Vec nadobudnutá za trvania manželstva, pokiaľ nejde o niektorú z výnimiek v zmysle § 143 OZ, sa stane predmetom BSM (R 42/1972).

2.8.Súd konštatoval, že žalobcovia nepreukázali uzavretie dohody v súlade s § 143a ods.1 OZ. Preto obrana žalobkyne, spočívajúca v tvrdení, že medzi manželmi bola neformálna dohoda o nadobudnutí predmetných nehnuteľností výlučne do vlastníctva žalobkyne, je neúčinná a bez právneho významu. Na základe uvedeného uzavrel, že predmetné nehnuteľnosti nadobudli žalobcovia v 1. a 2. rade do BSM a jedná sa o spoločné veci.

2.9.Vychádzajúc z právneho názoru odvolacieho súdu, že pri doručovaní písomností, súvisiacich s dobrovoľnou dražbou, postačuje ich doručenie jednému z manželov v súlade s § 145 OZ a poukazujúc na argumentáciu žalobkyne v 1. rade, že v čase konania dražby, ako aj doručovania predmetných listín dražobníkom v súvislosti s vykonávanou dražbou, boli žalobcovia rozvedení a záujmy žalobcov boli protichodné, pričom žalobkyňa v 1. rade bola v tom čase vo väzbe. Ich BSM zaniklo ešte pred zánikom manželstva, a to rozhodnutím Okresného súdu Košice II sp.zn. 20C/118/2011 z 21.11.2011, ktorým súd BSM žalobcov zrušil. V konaní netvrdili ani nepreukázali, že by po zániku BSM v lehote troch rokov od jeho zániku došlo k jeho vyporiadaniu.

2.10.Aj po zániku bezpodielového spoluvlastníctva manželov treba až do jeho vyporiadania posudzovať občianskoprávne vzťahy manželov v súvislosti so spoločným majetkom naďalej podľa § 143 a nasl. OZ. V konaní žalobkyňa nepreukázala ňou tvrdenú skutočnosť, že záujmy oboch žalobcov vo vzťahu k predmetným spoločným veciam, boli v čase konania dražby protichodné. Obaja žalobcovia boli v dražobnom konaní v postavení vlastníkov zálohu - predmetu dobrovoľnej dražby, ako aj v postavení povinných - dlžníkov vo vzťahu k banke na základe zmluvy o úvere, a teda obaja mali záujem, aby výťažok dražby pokryl všetky nároky banky. Vzhľadom na uvedené konštatoval, že v dražobnom konaní došlo k účinnému doručeniu písomností doručovaných žalobcom ako vlastníkom draženej nehnuteľnosti, keďže v konaní bolo preukázané, že predmetné listiny boli riadne doručené žalobcovi v 2. rade ako jednému z bezpodielových spoluvlastníkov spoločných vecí v čase medzi zánikom BSM a jeho vyporiadanim, kedy sa na disponovanie a právne úkony, súvisiace so spoločnou vecou, stále vzťahuje právna úprava § 143 a nasl. a tým boli námietky žalobcov o nedoručení predmetných listín vyvrátené a z uvedeného dôvodu, vychádzajúc z právneho názoru odvolacieho súdu, súd žalobu zamietol.

2.11.O trovách konania rozhodol podľa § 251, § 255 ods. 1, § 262 ods. 1, 2, § 396 ods. 1, 2, 3 a keďže žalovaní v 1., 2. a 3. rade mali vo veci plný úspech, bola im proti žalobcom v 1. a 2. rade priznaná náhrada trov konania.

3.1.Žalobkyňa v 1. rade napadla odvolaním rozsudok vo výrokoch I., II., III., IV. z odvolacích dôvodov podľa § 365 ods.1 písm. e/, f/, h/ CSP, čo odôvodnila nasledovne:

3.2.Po poukázaní na to, čo bolo predmetom konania, opätovne zdôraznila skutočnosť, že neplatnosť dražby žalobcovia sa domáhajú z toho dôvodu, že dražobník nespĺnil procesné podmienky, ako je doručenie znaleckého posudku a doručenie oznámenia o vykonaní obhliadky, oboznámením s cenou nehnuteľnosti stanovenou znaleckým posudkom a jej najnižším podaním, za ktoré bola nehnuteľnosť vydražená, ktorá mala byť podhodnotená a v rozpore s dobrými mravmi.

3.3.Konštatovala, že dražobník napriek striktno vymedzenému § 12 ods.4 ZoDD, nedoručil žalobkyňi v 2. rade znalecký posudok vypracovaný znalkyňou Z. R. Č. č. 2/2013 z 8.1.2013 a tiež posudok č. 117/2013 zo 16.12.2013, vyhotovený tou istou znalkyňou.

3.4.Podľa hromadného podacieho hárku Slovenskej pošty, a.s. žalovaný v 2. rade ako odosielateľ prostredníctvom Slovenskej pošty 19.11.2013 podal zásielku označenú ako výzva adresátom žalobkyňi v 1. rade, žalobcovi v 2. rade, obom na adresu U. XXX X., G. G. J. XX, X.. Z preukázaných tvrdení je zrejmé, že zásielku si prevzal iba žalobca v 2. rade na adrese U. XXX, X.. Žalobkyňa v 1. rade zásielku na U. XXX T. X. neprevzala. Zásielky zaslané na adresu J. XX, X. sa vrátili odosielateľovi späť s poznámkou - zásielka neprevzatá v odbernej lehote, s dátumom vrátenia 11.12.2013.

3.5.Žalobkyňa poukázala na zákon o dobrovoľných dražbách, podľa ktorého pred začatím dražby musí byť umožnená účastníkom obhliadka predmetu dražby v termíne uvedenom v oznámení o dražbe.

3.6.Podľa hromadného podacieho hárku Slovenskej pošty, žalovaný v 2. rade ako odosielateľ prostredníctvom Slovenskej pošty 20.12.2013, doručoval zásielku v poznámke označenú ako ozn. OD

+ZP+výzva adresátom žalobkyni v 1. rade a žalobcovi v 2. rade, obom na adresu U. XXX, X., pričom uvedenú zásielku prevzal iba žalobca v 2. rade. Žalobkyňa v 1. rade zásielku doručovanú Slovenskou poštou neprevzala. Následne oznámenie o dražbe spolu s výzvou zaslal žalovaný v 2. rade advokátke JUDr. Holováčovej, ktorá v tom čase nebola poverená od žalobkyne v 1. rade na zastupovanie a ani na preberanie písomností. Preto jej faktické prevzatie zásielky nebolo účinné vo vzťahu k žalobkyni v 1. rade, žalovaný v 2. rade doručoval tieto písomnosti pravdepodobne bez právneho dôvodu, len na základe medializovaných správ o právnom zastúpení v tom čase verejne známej osoby Q. J..

3.7.Z uvedeného je nepochybné, že dražobník nielen nesplnil povinnosť doručiť znalecký posudok žalobkyni v 1. rade, ale nesplnil ani povinnosť oznámiť žalobkyni dátum a čas obhliadky a cenu nehnuteľnosti.

3.8.Obidve povinnosti sú základnými predpokladmi pre konštatovanie, že dražba bola vykonaná v rozpore so zákonom o dobrovoľných dražbách. Zákon o dobrovoľných dražbách predpokladá doručenie znaleckého posudku vlastníčkovi veci a tiež doručenie oznámenia o ohliadke predmetu dražby, a teda, kým sa tak nestane môže sa dlžník oprávnené domnievať, že k ďalšiemu úkonu sa nepristúpi. Účastník sa môže spoliehať vychádzajúc z dôvery v objektívne právo, že najmenej 30 dní od doručenia znaleckého posudku možno dražbu vykonať. Ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, dražobník zašle vlastníčkovi predmetu dražby znalecký posudok, a to najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby a poukázala na rozsudok Krajského súdu v Prešove 6Co/131/2011, ktorý bol potvrdený aj Najvyšším súdom SR 4Cdo/12/2013 z 28.1.2014.

3.9.Žalobkyňa poukázala na to, že z iných dôvodov bola na ňu v čase od 3.9.2013 do 3.10.2014 uvalená väzba, o čom svedčí výpis vyhotovený ústavom pre výkon väzby a výkon trestu odňatia slobody, ako aj oznámenie ústavu, kde sa žalobkyňa na výkon väzby nachádzala.

3.10.V tejto súvislosti poukázala na rozsudok Najvyššieho súdu 8Cdo/178/2018 z 27.3.2019, podľa ktorého je dražobník povinný doručiť znalecký posudok osobám uvedeným v zákone, t.j. v danom prípade aj žalobkyni. Žalobkyňa konaním žalovaného v 2. rade bola ukrátená na svojich právach, ktoré bolo vyvolané nedostatočným konaním (nedoručením písomností). Z uvedeného dôvodu žalobkyňa podľa § 12 ods.5 nemohla vzniknúť do 10 dní u dražobníka námietku proti ohodnoteniu predmetu dražby, resp. žiadať vyhotoviť nový znalecký posudok, čo v prípade ohodnotenia nehnuteľností je dôležité ukrátenie práv žalobkyne a nedá sa nahradiť žiadnym iným doplňujúcim úkonom, iba konštatovať neplatnosť dražby. V prípade, že by žalobkyňa v 1. rade obdržala riadne a včas znalecký posudok, mohla by vykonať kroky v podobe námietok voči jeho záverom a aktívnym spôsobom vstúpiť do dražby a tiež ovplyvniť znalcom stanovenú hodnotu nehnuteľností. Neúčasť žalobkyne na obhliadke okrem porušenia zákona o dražbách je aj v rozpore s dobrými mravmi, keď sa po nehnuteľnosti pohybujú osoby, ktoré nie sú vlastníčkmi tejto nehnuteľnosti a samotnej vlastníčke je toto právo odopreté. Poukázala na rozhodnutie Krajského súdu v Prešove sp. zn. 6Co/239/2015.

3.11.V tejto súvislosti konštatovala, že bolo porušené jedno zo základných práv, a to právo na nedotknuteľnosť obydli, ako základné ústavné právo zaručené Ústavou SR, v zmysle čoho je obydlie nedotknuteľné, nie je dovolené doň vstúpiť bez súhlasu toho, kto v ňom býva. Iné zásahy do nedotknuteľnosti obydli možno zákonom dovoliť iba vtedy, keď je to v demokratickej spoločnosti nevyhnutné na ochranu života, zdravia alebo majetku, osôb, na ochranu práv a slobôd iných alebo na odvrátenie závažného ohrozenia verejného poriadku. Ak sa obydlie používa aj na podnikanie alebo vykonávanie inej hospodárskej činnosti, takého zásahy môžu byť zákonom dovolené aj vtedy, keď je to nevyhnutné na plnenie úloh verejnej správy.

3.12.K cene nehnuteľností stanovenej znaleckým posudkom uviedla, že posudkom č. 2/2013 z 8.1.2013 bola stanovená cena 299 000 eur. Dátum dražby bol stanovený na 28.2.2013, ktorá bola neúspešná, dražobník následne doručil žalobcom v 1. a 2. rade ďalšie oznámenie o dražbe č. 022/2013 zo 4.5.2013, ktorým vyhlásil konanie novej dražby s dátumom 4.7.2013. Aj toto bolo neúspešné a bolo vyhlásené ďalšie, tretie kolo dražby na 24.2.2014.

3.13.V zmysle tohto oznámenia bola cena predmetu dražby zistená znaleckým posudkom 117/2013 zo 16.12.2013 vyhotoveným súdny znalcom Z. R. Č. a cena nehnuteľností bola stanovená na 247 000 eur. Rozdiel medzi posudkom č. 2/2013 a 117/2013 je podhodnotenie vo výške 52 000 eur.

3.14.V priebehu dražby bolo vyhotovené osvedčenie o priebehu a vykonaní dražby č. 085/2013, a to formou notárskej zápisnice N 60/2014, NZ 7033/2014 spísaná 24.2.2014 na Notárskom úrade v Košiciach notárom JUDr. Dagmar Lukačiovou, z ktorej je zrejmé, že vydražiteľom predmetu dražby sa stal R. R., žalovaný v 3. rade a cena dosiahnutá vydražením predstavovala sumu 185 250 eura, čo bolo aj najnižšie možné podanie v rámci dražby. V tejto súvislosti poukázala na uznesenie Najvyššieho súdu SR 6Cdo/89/2017 a namietla, že prvoinštančný súd sa nezaoberal otázkou podhodnotenia ceny nehnuteľností.

3.15. Najnižšie podanie, za ktoré bola nehnuteľnosť vydražená, ktoré malo byť podhodnotené a v rozpore s dobrými mravmi. Dražobník predal nehnuteľnosť v treťom kole dobrovoľnej dražby za sumu 185 250 eur, čo je najnižšie možné podanie v rámci dražby. Uvedeným predajom ešte viac podhodnotil cenu nehnuteľností, ako bola stanovená v druhom znaleckom posudku č. 117/2013. V uvedenom prípade toto podhodnotenie o viac ako 38 % v porovnaní s vývojom cien nehnuteľností v roku 2013, kedy dražba prebiehala neadekvátne a hlboko poškodzovala žalobkyňu v 1. rade. Z výťažku dražby bola započítaná pohľadávka zo zmluvy o hypotekárnom úvere č. 2007065460 zabezpečenom záložným právom k nehnuteľnosti vo výške 173 636,333 eur, náklady spojené s realizáciou záložného práva 11.614,67 eur a zostávajúca pohľadávka Tatrabanky k 14.4.2014 predstavovala sumu 44.919,76 eur. V súvislosti na fakt, že žalobkyňa v 1. rade uzatvorila ešte pred dražbou zmluvu o budúcej kúpnej zmluve s budúcimi kupujúcimi manželmi A.i, ktorí sa zaviazali do 30.9.2012 uzavrieť kúpnu zmluvu na predmetnú nehnuteľnosť vo výške kúpnej ceny 246.000 eur, ktorá suma by bola postačujúca na úhradu zvyšku neuhradenej pohľadávky z dobrovoľnej dražby k uhradeniu kúpnej zmluvy však nedošlo.

3.16. Žalobkyňi bolo znemožnené vykonávať práva s prípadným odkúpením nehnuteľnosti za prijateľnejšiu cenu vzhľadom na lokalitu územia, stav nehnuteľnosti a cenové relácie v uvedenom období z dôvodov, že bola v čase od 3.9.2013 do 3.10.2014 vo väzbe.

3.17. K otázke, či sporná nehnuteľnosť patrila do BSM uviedla, že zo skutočností bolo zistené, že vec patrí do BSM aj keď žalobkyňa tvrdila, že úver splácala výlučne zo svojich finančných prostriedkov mal súd za to, že tie pochádzali z jej podnikateľskej činnosti. K tvrdeniam obidvoch žalobcov, že nehnuteľnosť patrila výlučne do vlastníctva žalobkyne v 1. rade, lebo sa tak ústne dohodli, súd túto argumentáciu neprijal s poukazom na § 143a ods.1 OZ, z ktorého sa manželia sa môžu dohodou rozšíriť alebo zúžiť zákonom určený rozsah bezpodielového spoluvlastníctva. Súd však opomenul podstatnú náležitosť dohoda o vymedzení rozsahu BSM môže byť v zmysle tohto ustanovenia uzatvorená len počas manželstva. V prípade, že by takáto dohoda vznikla po zrušení BSM nemožno použiť § 143a ods.1 OZ a nie je nutné ani vypracovať písomnú formu dohody medzi bývalými manželmi. Ústnou dohodou sa rozumie aj telefonicky uzatvorená dohoda a aj v danom prípade ide o právny úkon, ktorý musí spĺňať náležitosti právneho úkonu, ktorými sú okrem iného zrozumiteľnosť a určitosť. Pokiaľ zákon neurčuje, že dohoda sa musí uzatvoriť písomne, môže byť uzatvorená aj ústne. Každá dohoda aj ústna vzniká zjednodušene povedané, že jedna strana dá návrh na uzavretie zmluvy a druhá ho prijme. Ak dohodu dvoch strán po zrušení BSM a rozvede manželstva nie je predpísaná písomná forma dohody, takúto dohodu možno uzatvoriť ústne. Toto ústne uzavretie dohody deklarovali obidve strany, t. j. žalobca v 1. aj v 2. rade, preto rozhodnutie súdu, že takáto dohoda neexistuje, respektíve nespĺňa predpoklady jej uzavretia len preto, že nie je písomná, je nezákonné.

3.18. Na základe vyššie uvedených skutočností ako aj dôkazov a výpovedí nachádzajúcich sa v spise žalobkyňa navrhla, aby odvolací súd zmenil rozhodnutie súdu prvej inštancie tak, že žalobe vyhovie alternatívne, aby odvolací súd uznesením zrušil rozsudok súdu prvej inštancie a vec vrátil na doplnenie dokazovania, uplatnila si trovy konania.

4.1. K odvolaniu žalobkyne sa vyjadril žalovaný v 2. rade, ktorý tvrdí, že odvolanie považuje za nedôvodné, nespĺňajúce podmienku prípustnosti odvolania podľa § 365 ods.1 písm. e/, f/ a h/ CSP obsahujúce opakujúce sa zdôvodnenia jednotlivých tvrdení, ktoré už boli v konaní právne vyvrátené dôkazmi a ustálené vyslovením právneho názoru krajského súdu ako súdu vyššej inštancie.

4.2. Odvolanie obsahuje tiež argumentáciu s mylným používaním pojmov „zaslať“ a „doručiť“, ktoré majú evokovať údajné závažné porušenie povinností dražobníka. S nerešpektovaním zásady zákazu retroaktivity, keď opätovne uvádza ako dôvod porušenia práv žalobkyne § 12 ods.5 z. č. 527/2002 ZoDD je bez akýchkoľvek právnych následkov relevantných pre dražobné konanie v súvislosti s možným úbytkom na právach žalobkyne, či žalobcu. Právne relevantné vyjadrenie je podanie námietok voči znaleckým posudkom v dražbe zaviedla až novela z. č. 106/2014 Z.z. od 1.4.2014.

4.3. Klamlivým tvrdením o tom, že žalobkyňi nebolo umožnené vyjadriť sa počas celého konania k prejednávanej skutočnosti, keďže žalobkyňa bola osobne na pojednávaní 19.12.2016, na ktorom uviedla svoj postoj k samotnej nehnuteľnosti, príčine podania žaloby a k informovanosti o procese dražby a snahou o obchádzanie zákona podľa § 143a ods.1 OZ a poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Cdo/233/2010.

4.4. Žalobkyňa tvrdí, že objektívne sa nemohla zúčastniť procesu dražby a uplatniť svoje občianske práve. Ako počas celého konania aj v odvolaní absentuje konkretizácia účasti žalobkyne na procese dražby, konkretizácia občianskych práv žalobkyne, ktoré mienila v dražbe uplatňovať a ktoré jej spôsobili ujmu do takej miery, že je právne prípustné, aby vydražiteľ ako vlastník nehnuteľnosti od roku 2014 nemohol vykonávať svoje vlastnícke práva.

4.5. Žalobkyňa sa odvoláva na svoje právo podávať námietky voči znaleckému posudku. Žalovaný poukázal na to, že toto právo v čase vykonávania dražby vlastníkom predmetu dražby podľa ZoDD nemal. O toto právo teda ani žalobkyňa nemohla prísť.

4.6. Žalovaný v 2. rade sa plne stotožnil s právnym záverom súdu, podľa ktorého bola predmetná nehnuteľnosť nadobudnutá bez zreteľa na zápis v katastri nehnuteľnosti a znenie kúpnej zmluvy z 13.9.2007 do bezpodielového spoluvlastníctva manželov, ktorý ju nadobudli za trvania manželstva. Rovnako poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp.zn. 3Cz 57/1978 a 2 Cdo/49/2011 podporujúce tvrdenie o tom, že finančné prostriedky sa považujú za spoločné prostriedky manželov. Dohoda podľa § 143a ods.1 OZ môže upravovať režim ohľadom nadobudnutia vlastníckeho práva manželmi v budúcnosti sama o sebe nemôže byť právnym titulom pre zmenu v osobe vlastníka a nemôže ani meniť existujúce právne vzťahy. Hoci bolo BSM rozhodnutím Okresného súdu Košice II sp.zn. 20C/118/2011 z 21.11.2011 zrušené, žalobkyňa žiadnym spôsobom nepreukázala, že by došlo aj k vyporiadaniu BSM - platí teda zákonný režim spoločnej veci podľa § 145 OZ, ako súd uvádza, zásady týkajúce sa disponovania so spoločnými vecami v BSM sa rovnako aplikujú aj v prípadoch, ak bezpodielové spoluvlastníctvo zaniklo, avšak ešte nedošlo k jeho vyporiadaniu. Aj po zániku BSM treba až do jeho vyporiadania posudzovať občianskoprávne vzťahy manželov v súvislosti so spoločným majetkom naďalej podľa § 143 a nasledujúcich OZ. Solidárny záväzok platí pre oboch manželov a nemožno ho vylúčiť ani dohodou ani jednostranným vyhlásením jedného z manželov. Celkovo nedoručenie znaleckého posudku žalobkyne v 1. rade ako dôvod neplatnosti dražby považuje za vylúčený, nakoľko oboznámenie sa so skutočnosťami, ktoré spočívajú v plnej informačnej povinnosti dražobníka, nie je možné považovať za taký právny úkon vo vzťahu k spoločnej veci, kedy je potrebný súhlas oboch manželov pod sankciou relatívnej neplatnosti tohto úkonu. Uviedol, že povinnosť zasielať zásielky si plnil s náležitou starostlivosťou nad rámec povinností ukladanej ZoDD na viaceré známe adresy žalobkyne a žalobcu.

4.7. K tvrdeniu žalobkyne, že účastník dražby, ktorému sa má doručiť znalecký posudok sa môže dôvodne spoliehať, že kým ho nemá doručený, tak nie je možné pristúpiť k ďalšiemu úkonu v rámci dražobného procesu, je nevyhnutné uviesť, že ide o zjavné alebo dokonca až úmyselné nepochopenie úpravy obsiahnutej v ZoDD. Žiadny dlžník/vlastník by nepreberal zásielky a výkon záložného práva by sa zmenil len na naháňanie záložných dlžníkov veriteľmi. Poukázal na rozhodnutie Krajského súdu v Prešove sp.zn. 6Co/131/2011 v súvislosti s rozsudkom Najvyššieho súdu SR sp.zn. 4 Cdo/12/2013.

4.8. Opätovne poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp.zn. 3 Cdo/233/2020 a konštatoval, že žalobcovia sa snažili prediť nehnuteľnosť pánovi A. 15 mesiacov pred vyhotovením znaleckého posudku pre účely napadnutej dražby za sumu 246 000 eur, cena určená v znaleckom posudku, ktorej zabezpečil dražobník v decembri 2013 bola 247 000 eur, teda dokonca o 1 000 eur vyššia. Poukázal na uznesenie Najvyššieho súdu SR sp.zn. 6 Cdo/89/2017 a rozhodnutie Krajského súdu v Prešove sp.zn. 8Co/59/2013.

4.9. Nie je pravda to, že vydraženie nehnuteľnosti za najnižšie podanie a následná výzva žalovaného v 1. rade na doplatenie dlžnej čiastky je v priamom rozpore s dobrými mravmi, na čo opätovne bezdôvodne poukazuje žalobkyňa a čo bolo niekoľkokrát v konaní vyvrátené priamymi dôkazmi. Žiadny rozdiel zostatku dlhu nevznikol v dôsledku konania dražobníka a nie je žalovaným v 1. rade uplatňovaný. Žalovaný v 1. rade niekoľkokrát v konaní deklaroval, že voči žalobcom považuje pohľadávku z úveru za vyrovnanú a nežiada od nich žiadnu ďalšiu úhradu. Má za to, že v rozpore s dobrými mravmi, zásadou koncentrácie konania a efektívneho vedenia sporu sa správa žalobkyňa. Súd rozhodol správne, keď zamietol vykonanie dôkazu výsluchom žalobkyne. Domnieva sa, že právna zástupkyňa žalobkyne žiadala výsluch žalobkyne len z dôvodu dôkaznej núdze.

4.10. Žalobkyňa sa odvoláva len na ústnu dohodu medzi žalobcami, ktorej platnosť žalobca v 2. rade nemal spochybniť a zároveň znenie čl. II ods. 2 kúpnej zmluvy, kde sa uvádza, že nehnuteľnosť nadobúda do svojho výlučného vlastníctva. Nemá pochybnosť o tom, že nehnuteľnosť bola nadobudnutá do BSM žalobcov, na vyvrátenie tvrdení žalobkyne ohľadom rozdielu uzavretých dohôd počas manželstva a po zrušení manželstva upriamuje pozornosť Krajského súdu na to, že v Občianskom zákonníku sa používa len výlučne pojem manželia, a nie bývalí manželia, resp. budúci manželia. Z uvedeného možno odvodiť, že dohodu o rozšírení alebo zúžení BSM môžu manželia logicky uzavrieť len za trvania manželstva. Táto dohoda musí byť určitá, preukázateľnú formu (notárska zápisnica) na to, aby bola uplatniteľná správnymi účinkami voči tretím osobám.

4.11. Tvrdenie žalobkyne o tom, že bola poškodená na svojich právach nemožnosťou vyjadriť sa k znaleckému posudku podhodnotenou nehnuteľnosťou alebo že nemala vedomosť o sume znaleckého posudku, či iné informácie o dražbe je zjavne účelová, nezodpovedá skutočnosti, čo dokazuje aj osobná výpoveď žalobkyne na pojednávaní.

4.12. Na základe uvedeného navrhol rozsudok ako vecne správny potvrdiť a zaviazať žalobcov na úhradu trov odvolacieho konania.

5.1. K odvolaniu žalobkyne sa vyjadrila žalovaná v 1. rade, ktorá uviedla, že s tvrdením žalobkyne nemožno súhlasiť. Poukázala na § 149 ods. 2 Občianskeho zákonníka a § 149a OZ.

5.2. Z vyššie uvedeného vyplynulo, že na základe ústnej dohody medzi manželmi nemôže a ani nemohlo dôjsť k vyporiadaniu BSM vo vzťahu k nehnuteľnému majetku a ani inému majetku patriacemu do BSM. V danom prípade však zákonom predpísaná forma pre platnosť a účinnosť vyporiadania BSM dohodou nebola splnená a ani v priebehu súdneho konania preukázaná.

6.1. K odvolaniu žalobkyne sa vyjadril žalovaný v 3. rade, ktorý má za to, že rozsudok je správny a zákonný a odvolanie žalobkyne je nedôvodné.

6.2. Prípadný výsluch žalobkyne považuje za nedôvodný, sám o sebe by nebol spôsobilým dôkazným prostriedkom na preukázanie toho, že nehnuteľnosti nepatrili do bezpodielového spoluvlastníctva manželov žalobcov tak, ako to tvrdí žalobkyňa. Uviedol, že je nutné konštatovať, že súd vykonal všetky dôkazy potrebné na preukázanie skutočností, ktoré z hľadiska hmotného práva boli významné, a teda nevykonal iba tie dôkazy, ktoré z tohto hľadiska významné neboli, resp. boli nadbytočné.

6.3. K cene nehnuteľnosti určenej znaleckým posudkom uviedol, že § 16 ods. 6 z.č. 527/2001 Z.z. o dobrovoľných dražbách umožňoval dohodnúť najnižšie podanie vo výške 1/2 hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom, v prípade, ak dlžník nemá trvalé bydlisko k draženej nehnuteľnosti. Neskoršie ohodnotenie nehnuteľnosti na najnižšiu sumu tak v tomto konkrétnom prípade vôbec negatívne neovplyvnilo výšku najnižšieho podania, pretože tá stále zostala ako dolná zákonom stanovená hranica podľa prvého znaleckého posudku. K zmluve o budúcej kúpnej zmluve uviedol, že žalobkyňa bola s manželmi A. dohodnutá, že do 30.9.2012 uzavrú kúpnu zmluvu za kúpnu cenu 246 000 eur. K uzavretiu kúpnej zmluvy však nedošlo, pričom žalobkyňa v 1. rade bola vzatá do väzby až 3.9.2013, teda takmer o rok neskôr, ako bola lehota na uzavretie kúpnej zmluvy, takže nemôže byť pravdou to, že vzatím do väzby bolo zmarené scudzenie nehnuteľnosti za vyššiu cenu.

6.4. Pre vyslovenie neplatnosti dražby je podstatné nielen to, či bol porušený zákon, ale aj to, či porušenie zákona malo za následok ujmu na právach žalobkyne v 1. rade. To, že si žalobkyňa v 1. rade neprevzala znalecký posudok sa nijakým spôsobom negatívne nedotklo jej práv, aj keď sama tvrdí opak. Tieto tvrdenia žalobkyne nezodpovedajú právnemu stavu v čase vykonania dobrovoľnej dražby. K vydraženiu došlo v treťom opakovanom kole dobrovoľnej dražby 24.2.2014. V tom čase platný a účinný zákon o dobrovoľných dražbách mal v § 12 o dobrovoľných dražbách boli doplnené odseky 5 a 6 až novelizáciou zákonom č. 106/2014, ktorá nadobudla účinnosť 1.6.2014, teda viac než 3 mesiace po vykonaní dobrovoľnej dražby. Oprávnenie vzniesť u dražobníka námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby, prípadne žiadať vyhotoviť nový znalecký posudok iným znalcom, tak bolo vlastníčkovi predmetu dražby priznané až 1.6.2014.

6.5. Žalobkyňa v odvolaní napáda aj nesprávne závery súdu o tom, že predmetné nehnuteľnosti patrili v čase vykonania dobrovoľnej dražby do BSM žalobcov. Žalobca právny úkon nikdy nenapadol, pretože medzi nimi mala byť dohoda, že je výlučnou vlastníčkou žalobkyňa a že táto nehnuteľnosť nepatrí do BSM. Žalovaný uviedol, že ak by aj toto tvrdenie bolo pravdivé a k dohode týkajúcej sa predmetných nehnuteľností by došlo až po zrušení BSM žalobcov, táto dohoda by taktiež nemohla byť uzavretá ústne. Žalobkyňa tvrdí, že v tomto prípade nie je možné vyžadovať písomnú formu dohody medzi bývalými manželmi, avšak to nie je pravda. Podľa § 149a OZ, pokiaľ sa dohody medzi manželmi podľa § 143 a § 149 týkajú nehnuteľnosti, musia mať písomnú formu a nadobúdajú účinnosť vkladom do katastra. Podľa § 40 OZ, ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov je neplatný.

6.6. Z uvedeného je zrejmé, že ak by medzi žalobcami došlo k dohode týkajúcej sa majetku patriaceho do BSM až po zrušení ich BSM, táto dohoda by bola v časti týkajúcej sa nehnuteľnosti neplatná pre nedostatok formy.

6.7. Na základe vyššie uvedeného považuje odvolanie žalobkyne za nedôvodné v celom rozsahu a navrhol, aby odvolací súd odvolanie zamietol a jemu priznal náhradu trov odvolacieho konania.

7.1. K vyjadreniam žalovaných v 1., 2. a 3. rade podaným proti odvolaniu žalobkyne zaslala žalobkyňa stanovisko (č. I. 781 - 785).

7.2. V prvom rade uviedla, že námietka žalovaného v 1. rade, že k vyporiadaniu BSM nemohlo dôjsť vo vzťahu k nehnuteľnému majetku na základe ústnej dohody medzi manželmi ani k inému majetku patriacemu do BSM. S uvedeným tvrdením nesúhlasí a poukázala na fakt, že žalovaný v 1. rade si

zamieňa dva inštitúty. Jeden inštitút je zrušenie BSM s inštitútom zánik BSM. Ide o dva rozdielne právne normy, kde zrušenie BSM sa vykonáva počas manželstva z dôvodov hodných osobitného zreteľa a k zániku BSM dochádza po právoplatnom rozvode manželstva, resp. úmrtí jedného z manželov a podobne. V tomto prípade možno hovoriť, že o zrušení BSM, ku ktorému došlo rozhodnutím Okresného súdu Košice II sp. zn. 20C/118/2011 z 22.11.2011, ktorým zrušil BSM žalobkyne v 1. a žalobcu v 2. rade, toto rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť 21.12.2011 a následne bolo manželstvo žalobcov rozvedené 14.11.2012 a nadobudlo právoplatnosť 1.2.2013, preto v tejto súvislosti nemožno uplatniť § 149 ods. 2 OZ ani § 149a Občianskeho zákonníka, pretože obidve ustanovenia sa týkajú zániku BSM. A tiež preto, že k dohode medzi žalobkyňou a žalobcom došlo po rozvode manželstva, čo v takomto prípade nie je striktné uvedená forma dohody. Uvedené osvedčil aj žalobca v 2. rade U. J.. Ako dôkaz tiež svedčí kúpna zmluva medzi predávajúcim Z.. R. T. G. P. J.. Žalobkyňa tvrdí, že po rozhodnutí o zrušení bezpodielového spoluvlastníctva manželov bola uzatvorená ústna dohoda, že predmetná nehnuteľnosť patrí do výlučného vlastníctva žalobkyne v 1. rade tak ako to bolo uvedené vo vyššie uvedenej kúpnej zmluve, pričom nikto túto skutočnosť ani nenamietal. Tento fakt je zo strany obidvoch účastníkov jednoznačný a nespochybniteľný a preto ho nemožno spochybniť inou treťou osobou ani súdom.

7.3. Žalovaný v 2. rade namieta viacero tvrdení žalobkyne v 1. rade.

7.4. Je preukázateľné, že nedodržel zákon v zmysle § 12 ods.4 ZoDD a zároveň namieta, že je povinný zásielky týkajúce sa znaleckého posudku zaslať nie doručiť, uvedené tvrdenie nie je namieste. Citovala znenie § 12 ods.4 ZoDD a uviedla, že bolo povinnosťou žalovaného v 2. rade zaslať vlastníčkovi predmetu dražby znalecký posudok a nie ho doručiť a tiež, že dražobník nie je doručiteľom je scestné. Dražobník nezaslal žalobkyňu v 1. rade žiadny znalecký posudok, hoci to bola jeho povinnosť a jednak sa predpokladá, že ak písomnosť zašle, tak je dôvodné očakávať, že bude adresátovi aj doručená. V konaní bolo jednoznačne preukázané, že dražobník si svoju zákonnú povinnosť nesplnil.

7.5. Opakovane poukázala na rozhodnutie Krajského súdu v Prešove sp. zn. 6Co/131/2011 potvrdené dovolacím súdom 4Cdo/12/2013. Uviedla, že žalobkyňu tým, že nebol doručený rozsudok, boli porušené jej práva, v prvom rade, že ako vlastníčka nehnuteľnosti, ktorá je predmetom dobrovoľnej dražby je oprávnená byť účastníka na každom úkone dražby bez obmedzenia, zároveň má právo byť informovaná o stave a priebehu dražby, ktorá vyplýva z písomnej formy informovanosti. Právo na informácie je garantované Ústavou SR. Vlastník nehnuteľnosti, ktorého nehnuteľnosť je predmetom dobrovoľnej dražby má právo zúčastniť sa na všetkých úkonoch súvisiacich s dobrovoľnou dražbou.

7.6. Žalobkyňu bolo zamedzené právo byť účastníka na týchto úkonoch nedoručením zásielky mala žalobkyňa za to, že k ďalším úkonom dražby nedošlo a teda ani k vydraženiu nehnuteľnosti. Za predpokladu, že by takéto informácie mala mohla sa dojednať na lepších finančných podmienkach týkajúcich sa vydraženia jej nehnuteľnosti, čím došlo aj k jej finančným stratám. Preto možno konštatovať, že žalobkyňa v 1. rade bola zavedená klamlivým spôsobom o priebehu výkonu dražby a tiež boli výrazným spôsobom porušené jej práva na informácie a v tejto súvislosti aj jej vlastnícke práva.

7.7. Ak súd namietol, že výkonu dobrovoľnej dražby mohol zabrániť žalobca v 2. rade ako manžel zdôraznila, že tomuto nikdy nesvedčalo vlastnícke právo k nehnuteľnosti, to znamená že s ňou nemohol ani nakladať aj keby sa chcel pokúsiť o odpredaj nehnuteľnosti po vlastnej línii. Postup žalovaného v 1. rade, ktorý napriek vedomosti o tom, že žalobkyňa nemá možnosť konať v dôsledku jej umiestnenia vo väzbe, pristúpil k výkonu záložného práva, čím porušil ústavou garantované právo žalobkyne v 1. rade.

7.8. Citovala znenie § 10 ods.1 ZoDD ako aj § 47 O.s.p. a poukázala na to, že v konaní bolo jednoznačne preukázané, že sa žalobkyňa v mieste doručovania nezdržiavala a preto nemohlo dôjsť k účinnému doručeniu písomností adresovaných žalobkyňu v 1. rade, v ktorých doručenie dražobníkovi ukladá ZoDD, poukázala na rozsudok 8Cdo/178/2018.

7.9. Dražobník ako súkromná osoba je povinný vykladať a aplikovať zákony tak, aby nielenže neboli porušené, ale ani len ohrozené práva osôb výkonom záložného práva negatívne dotknuté, dražobník nie je v pozícii mandanta záložného veriteľa, ktorý má sledovať iba jeho záujem na rýchlym výkone záložného práva za každých okolností.

7.10. K otázke dobrých mravov uviedla, že trvá na porušení pri vydražovaní nehnuteľnosti za najnižšie podanie, ktoré je v priamom rozpore s dobrými mravmi, keď žalovaný v 2. rade porušil základné zásady výkonu dobrovoľnej dražby, predal nehnuteľnosť za neobvykle nízku cenu a následne žalovaný v 1. rade žiadal doplatiť rozdiel dlhu, ktorý by nevznikol, keby k dražbe sa pristupovalo bez porušenia zákona.

7.11. K vyjadreniu žalovaného v 3. rade uviedla, že znaleckým posudkom č. 117/2013 zo 16.12.2013 bola určená neprímerane nízka, neadekvátne cena draženej nehnuteľnosti, pričom vydražiteľom predmetu dražby R. R., žalovaným v 3. rade bola predaná nehnuteľnosť za najnižšie možné podanie v rámci dražby.

7.12. Poukázala na § 145 ods. 1, 2 OZ a namietla, že citované ustanovenie je bezvýznamné, irelevantné, keďže žalobcovia v čase, keď sa mali doručovať písomnosti v súvislosti s predmetnou dražbou už neboli manželmi. Manželstvo žalobcov bolo rozvedené 14.11.2012 a rozhodnutie o rozvode nadobudlo právoplatnosť 2.1.2013 a ich záujmy boli protichodné. Toto ustanovenie upravuje vzájomné vzťahy manželov a tretích osôb, preto odôvodnenie odvolacieho súdu v tejto časti je bezpredmetné, keď žalobcovia v čase prebiehajúcej dražby neboli manželmi a podľa § 148 ods. 1 OZ zánikom manželstva zanikne i bezpodielové spoluvlastníctvo manželov.

7.13. Zopakovala, že jej ako vlastníčkovi predmetu nebol doručený znalecký posudok č. 117/2013. V priebehu konania namietala cenu určenú znaleckým posudkom, poukázala na § 12 ods. 1, 2, 3 a má za to dobrovoľnou dražbou bola dotknutá, pretože cena jej rodinného domu s pozemkom v danom znaleckom posudku bola značne poddimenzovaná. Za takéhoto stavu je dôvodný záver, že dražba už len z tohto dôvodu bola vykonaná v rozpore so zákonom a opakovane poukázala na rozsudok Krajského súdu v Prešove sp.zn. 5Co/131/2011.

7.14. Žalovaný v 2. rade si nespĺnil všetky povinnosti, ktoré mu ukladá zákon. Na základe uvedeného došlo k porušeniu zákona o dobrovoľných dražbách v znení účinnom od 1.10.2013, a to § 12 ods. 4, § 21 ods. 2, § 10 ods. 1. V konaní bolo jednoznačne preukázané, že žalobkyňa sa v mieste doručovania nezdržovala.

7.15. Uviedla, že v prípade neplatnosti dobrovoľnej dražby sa jedná o tzv. relatívnu neplatnosť dražby, ktorú súd môže vysloviť len na základe návrhu osoby, ktorá tvrdí, že porušením zákona bola dotknutá na svojich právach. Nie je možné sa stotožniť s tvrdením žalovaného v 2. rade, že nedoručením znaleckého posudku žalobkyni resp. neoznámením o dobrovoľnej dražbe, žalobkyňa nebola ukrátená na svojich právach, resp. že pre neplatnosť dražby nepostačí, že dôjde k porušeniu niektorého z ustanovení ZoDD.

7.16. V danom prípade je rozhodujúce, či k porušeniu ZoDD došlo alebo nie. V danom prípade došlo k porušeniu viacerých ustanovení ZoDD v celom procese dražby. Tieto porušenia mali závažný dosah na právne postavenie žalobkyne ako dotknutej osoby. Uvedený stav právnej neistoty je možné odstrániť len určením dobrovoľnej dražby za neplatnú. Oznámenie o dražbe, ohodnotenie predmetu dražby ako aj obhliadka predmetu dražby sú úkonmi, z ktorých záložca nemôže byť vylúčený a ich uskutočnenie v zmysle zákona je predpokladom uskutočnenia dražby. Žalovaný v 2. rade vylúčil žalobkyňu z možnosti uplatnenia jej zákonom garantovaných práv v dôsledku čoho došlo k nedovolenému zásahu do jej práv vlastníť majetok.

7.17. Žalobkyňa sa nedomáha neplatnosti dražby ako sa snaží navodzovať vo svojom zrušujúcom rozhodnutí odvolací súd, že jej nebolo umožnené vykonať riadnu obhliadku predmetu dražby, a že táto skutočnosť nie je takým porušením povinností vyplývajúcich zo ZoDD, ktoré by mali spôsobiť neplatnosť dražby. Ďalej tiež konštatovanie súdu, že určenie výšky ceny draženej nehnuteľnosti, nemá za následok neplatnosť dražby ceny, čo priamo súvisí s otázkou sprístupnenia nehnuteľnosti podľa § 21 ods. 6 ZoDD. V tejto súvislosti poukázala na rozhodnutie Krajského súdu v Prešove sp.zn. 6Co/131/2011, ktorý bol napadnutý dovolaním. Najvyšší súd SR rozsudkom 4Cdo/12/2013 dovolanie zamietol a súhlasil so záverom odvolacieho súdu okrem iného, že žalobcovia boli dotknutí predmetnou dražbou, a to aj len s poukazom na podcenenie pozemku.

7.18. V celom procese dražby od jej vyhlásenia až po samotnú dražbu došlo k takému zásadnému porušeniu právnych predpisov o dobrovoľných dražbách, čo bolo v konaní jednoznačne preukázané, ktoré predstavujú nezákonný zásah do vlastníckeho práva žalobkyne v 1. rade a postihujú dražbu jej neplatnosťou.

7.19. V konaní bolo preukázané porušenie ZoDD ako aj samotnej ústavy, preto žalobkyňa žiada, aby odvolací súd zmenil rozhodnutie Okresného súdu Košice I z 25.9.2020 tak, že žalobe vyhovie, alternatívne aby zrušil rozsudok súdu prvej inštancie a vec vrátil na doplnenie dokazovania.

8.1. K stanovisku žalobkyne sa vyjadrila žalovaná v 2. rade (č.l. 789-791) a poukázala na to, že už prijaté závery Krajského súdu v Košiciach svedčia o tom, že súd mal za preukázané a vyriešené sporné otázky medzi stranami, pričom mal súd vyhodnotiť a posúdiť vyššie uvedenú právnu otázku. Žalobkyňa sa v odvolaní voči rozsudku ako aj vo vyjadrení z 8.11.2021 opätovne vracia k už nesporným veciam v zmysle záverov krajského súdu a rozsudku.

8.2. V súvislosti s opakujúcimi sa údajnými dôvodmi spôsobilými privodiť neplatnosť dražby podľa žalobkyne, a to aj v štádiu konania, v ktorom by v zmysle zásady koncentrácie nemali byť vôbec prejednávané, poukázal na všetky predchádzajúce vyjadrenia a vyjadrenie k odvolaniu voči rozsudku z 8.2.2021.

8.3. Záverom poukázal na to, že nie je zrejmé, aká ujma vznikla žalobkyni nedoručením znaleckého posudku. Miera zásahu do vlastníckych práv žalobkyne vo vzťahu k zásahu do vlastníckeho práva

žalovaného v 2. rade je neporovnateľná, najmä vo vzťahu k dôvodu údajnej neplatnosti dražby, vo vzťahu k nedostatku informácii a neúčasti na úkonoch dražby, vo vzťahu k majetkovej ujme. Napriek tomu vydražiteľ si za účelom financovania vzal úver, ktorý je povinný splácať, nehnuteľnosť musel dať do stavu vhodného na bývanie aj ho reálne užíva s celou rodinou. Nehnuteľnosť v čase prípravy dražby ako aj jej samotného priebehu netvorila obydlie žalobkyne alebo žalobcu, a vzhľadom na svoj vtedajší stavebnotechnický stav ani tvoriť nemohla. Aký by mal teda dopad na majetkové práva vydražiteľa rozhodnutie o neplatnosti dražby vo vzťahu k údajnému domnelému ohrozeniu práv žalobkyne, je otázka. Na základe uvedeného skutkového a právneho stavu žiada odvolací súd, aby potvrdil rozsudok Okresného súdu Košice I sp.zn. 2C/11/2014 z 25.9.2020 a zaviazal žalobcu na úhradu trov odvolacieho konania.

9.Žalobkyňa sa opakovane vyjadrila k stanovisku žalovaného v 2. rade (č.l. 794-800) a zopakovala svoje predchádzajúce vyjadrenia a stanoviská týkajúce sa zrušenia bezpodielového spoluvlastníctva manželov, doručovania zásielok pre žalobkyňu v 2. rade a zopakovala, že celý proces dražby od jej vyhlásenia až po samotnú dražbu predstavoval nezákonný zásah do vlastníckeho práva žalobkyne v 1. rade a uvedené postihuje dražbu jej neplatnosťou.

10.1.Krajský súd v Košiciach ako odvolací súd (ďalej len odvolací súd) podľa § 34 CSP prejednal odvolanie žalobkyne voči napadnutému rozsudku ako podané včas, oprávnenou osobou, proti rozhodnutiu, proti ktorému je odvolanie prípustné, po nariadenom odvolacom pojednávaní, na ktorom zopakoval dokazovanie v zmysle § 385 ods.1 CSP, v rozsahu vyplývajúcom z § 379 a § 380 CSP a zistil, že nie sú splnené podmienky na potvrdenie (§ 387 ods.1 CSP) rozsudku, ani na jeho zrušenie (§ 389 ods.1 CSP), preto ho vo výroku I. rozsudku, podľa § 388 CSP, zmenil tak, že určil, že dobrovoľná dražba, osvedčená notárskou zápisnicou z 26.2.2014 č. N 60/2014, Nz 7033/2014, spísaná JUDr. Dagmar Lukáčiovou, notárkou, ktorej predmetom boli nehnuteľnosti nachádzajúce sa v okrese Košice I., obec Košice-Sever, kat. úz. Severné mesto, zapísané v evidencii Okresného úradu Košice, katastrálny odbor, na LV č. XXX ako rodinný dom so súp. č. XXXX s príslušenstvom, postavený na pozemku parcele registra „C“ č. 5970 o výmere 450 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, pozemok - parcela registra „C“ č. 5970 o výmere 450 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria (ďalej len predmetné nehnuteľnosti), ktorých vlastníkom bola žalobkyňa v 1. rade, vykonaná žalovaným v 2. rade ako dražobníkom 24.2.2014 s časom otvorenia o 14.30 hod. v zasadacej miestnosti, v suteréne podnikateľského subjektu na Skladnej 38 Košice, na návrh žalovaného v 1. rade, je neplatná.

10.2.O závislom výroku o trovách konania rozhodol podľa § 396 ods.2 CSP a žalobcom v prvom a druhom rade priznal proti žalovaným v 1., 2. a 3. rade náhradu trov prvoinštančného a odvolacieho konania v plnom rozsahu.

10.3.Vzhľadom na skutočnosť, že na strane žalobcov ako aj na strane žalovaných ide o nútené spoločenstvo podľa § 78 CSP úkony žalobkyne vykonané odvolaním sa vzťahujú aj na žalobcu a to napriek tomu, že on odvolanie voči rozsudku nepodal.

11.1.Žalobkyňa v 1. rade uplatnila odvolacie dôvody podľa § 365 ods.1 písm. e), f), h) CSP a napadla rozsudok v celom jeho rozsahu.

11.2.Odvolací súd po preskúmaní napadnutého rozhodnutia, konania, ktoré jeho vydaniu predchádzalo a po zopakovanom dokazovaní, dospel k záveru, že odvolacie dôvody podľa § 365 ods.1 písm. e) a f) nie sú dané, lebo výsluch žalobkyne v 1. rade, ktorá v konaní už bola vypočutá, by bol nehospodárny. Navyše žalobkyňa ani nešpecifikovala, k akým okolnostiam by sa mala vo veci vyjadriť, ktoré ešte doposiaľ neuviedla. Odvolací súd sa stotožňuje s odôvodnením prvoinštančného súdu v 81. odôvodnenia. Rovnako skutkové zistenia, ktoré boli podkladom pre rozhodnutie sú dostatočné a správne.

11.3.Odvolací súd zastáva názor, že je daný odvolací dôvod podľa § 365 ods.1 písm. h) CSP, spočívajúci v omyle pri aplikácii práva na zistený skutkový stav (skutkové zistenie), lebo súd síce použil správny právny predpis, ale nesprávne ho aplikoval.

12.Predmetom konania pred súdom prvej inštancie a aj odvolacieho konania bolo určenie, že právny úkon dobrovoľná dražba, osvedčená notárskou zápisnicou z 26.2.2014 č. N 60/2014, Nz 7033/2014, spísaná JUDr. Dagmar Lukáčiovou, notárkou, ktorej predmetom boli nehnuteľnosti nachádzajúce sa v okrese Košice I., obec Košice-Sever, kat. úz. Y. J., zapísané v evidencii Okresného úradu Košice, katastrálny odbor, na LV č. XXX ako rodinný dom so súp. č. 1411 s príslušenstvom, postavený na pozemku parcele registra „C“ č. 5970 o výmere 450 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria,

pozemok - parcela registra „C“ č. 5970 o výmere 450 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoría, ktorých vlastníkom bola žalobkyňa v 1. rade, vykonaná žalovaným v 2. rade ako dražobníkom 24.2.2014 s časom otvorenia o 14.30 hod. v zasadacej miestnosti, v suteréne podnikateľského subjektu na Skladnej 38 Košice, na návrh žalovaného v 1. rade, je neplatná.

13.1.V konaní boli nesporné skutočnosti, že:

13.2..Žalobkyňa v 1. rade 13.09.2007 uzavrela ako kupujúca s Z.. R. T. ako predávajúcim kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bola kúpa vyššie uvedených nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. XXX, nachádzajúcich sa v kat. úz. Y. J. (č. I. 47).

13.3.Žalobkyňa podľa výpisu z listu vlastníctva č. XXX, vedeného Správou katastra Košice, pre Okres Košice I, obec: Košice - Sever, katastrálne územie: Y. J., ktorej vklad do katastra nehnuteľností bol povolený 14.09.2007, bola v časti A/LV evidovaná stavba rodinný dom súpisné číslo XXXX, postavená na parcele č. 5970 a parcela registra „C“ parc. č. 5970 vo výmere 450 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría a v časti B/LV bola ako vlastníka zapísaná žalobkyňa 1. v podiele 1/1 (č.l. 49).

13.4.Žalovaný 1. ako veriteľ a žalobkyňa 1. ako dlžník a žalobca 2. ako spoludlžník uzavreli 12.09.2007 Zmluvu o hypotekárnom úvere č. 2007065460, ktorou sa veriteľ zaviazal poskytnúť dlžníkom hypotekárny úver vo výške 8 500 000,- Sk (282 148,31 eur). Účelom použitia hypotekárneho úveru bolo nadobudnutie financovanej predmetnej nehnuteľnosti (č. I. 13).

13.5.Pohľadávka veriteľa zo zmluvy bola zabezpečená záložným právom zriadeným Zmluvou o záložnom práve k nehnuteľnostiam podľa čl. 4 Zmluvy o hypotekárnom úvere č. 2007065460, ktoré je zapísané na liste vlastníctva č. XXX v časti farchy v prospech Tatra banky a. s. a záložným dlžníkom bola žalobkyňa v 1. rade.

13.6.BSM žalobcov bolo zrušené rozsudkom 20C/118/2011 z 20.11.2011, ktorý nadobudol právoplatnosť 21.12.2011 (č. I. 595).

13.7.Manželstvo žalobcov bolo rozvedené rozsudkom 27P/94/2012 zo 14.11.2012, právoplatným 2.1.2013 (č. I. 591).

13.8.Žalobkyňa ako budúca predávajúca a Z.. J. A. G. J.. S. A. ako budúci kupujúci uzatvorili 2.8.2012 Zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy, predmetom, ktorej bol záväzok zmluvných strán, že uzavrú najneskôr do 30.09.2012 kúpnu zmluvu na predmetné nehnuteľnosti, pričom predmetné nehnuteľnosti sú vo výlučnom vlastníctve budúcej predávajúcej. Zmluvné strany sa dohodli na kúpnej cene vo výške 246 000,- eur (č.l. 50).

13.9.Žalobcovia 1. a 2. nesplátili hypotekárny úver riadne a včas, preto žalovaný 1. pristúpil k výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby, prostredníctvom dražobníka - žalovaného v 2. rade.

13.10.Dňa 18.11.2013 uzavreli žalovaný 1 ako navrhovateľ dražby/záložný veriteľ a žalovaný ako dražobník 2. Návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby, predmetom dražby boli predmetné nehnuteľnosti, výška pohľadávky k 15.11.2013 bola 223 986,90 eur (č.l. 233).

13.11.Podkladom pre vykonanie dobrovoľnej dražby („prvej“) bol znalecký posudok č. 2/2013 z 08.01.2013, vypracovaný Z.. R. Č. - znalkyňou v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby, oceňovanie nehnuteľnosti, ktorého zadávateľom bola Aukčná spoločnosť s.r.o. (žalovaný v 2. rade), ktorým bola stanovená všeobecná hodnota nehnuteľností k 21.12.2012 na sumu 299 000,- eur (č.l. 16 a nasl.).

13.12.Žalovaný v 2. rade ako dražobník Oznámením o dražbe č. 002/2013 z 15.1.2013 vyhlásil konanie dražby, s dátumom dražby 28.02.2013 s časom otvorenia o 14:30 hod. za najnižšie podanie vo výške 299 000,- eur (č.l. 116). Dražba bola neúspešná.

13.13.Dražobník - žalovaný v 2. následne Oznámením o dražbe č. 022/2013 zo 4.5.2013 vyhlásil konanie novej dražby s dátumom 4.7.2013 s časom otvorenia o 16:30 hod. Cena predmetu dražby bola zistená znaleckým posudkom č. 2/2013 zo 8.1.2013 na sumu 299 000,- eur, najnižšie podanie bolo určené vo výške 299 000,- eur (č.l. 34). I táto dražba bola neúspešná.

13.14.Dražobník - žalovaný v 2. Oznámením o konaní opakovanej dražby č. 022/2013 zo 10.07.2013 (č.l. 111) vyhlásil konanie opakovanej dražby na 12.08.2013 s časom otvorenia 12:45. Cena predmetu dražby bola zistená znaleckým posudkom č. 2/2013 zo 8.1.2013 na sumu 299 000,- eur. V zmysle oznámenia sa predmet opakovanej dražby nachádzal vo veľmi dobrom stave a najnižšie podanie bolo určené vo výške 224 250,- eur (č.l. 34). Opakovaná dražba bola neúspešná.

13.15.Žalovaný v 1. rade ako navrhovateľ dražby a záložný veriteľ uzatvoril s dražobníkom (žalovaný v 2. rade) Zmluvu o dobrovoľnej dražbe 19.12.2013 (č. I. 208 a nasl.) s najnižším podaním 185 250,- eur.

13.16.Podkladom pre vykonanie dobrovoľnej dražby bol znalecký posudok č. 117/2013 zo 16.12.2013, vypracovaný Z.. R. Č. - znalkyňou v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby, oceňovanie

nehnutelnosti, ktorým bola stanovená všeobecná hodnota nehnuteľností k 16.12.2013 na sumu 247 000,- eur (č.l. 210 a nasl.).

13.17.Žalobcovi v 2. rade bolo 27.12.2013 doručené oznámenie o dražbe, znalecký posudok a výzva (podací hárok č. I. 203).

13.18.JUDr. Danici Holováčovej bolo 27.12.2013 doručené oznámenie o dražbe, znalecký posudok a výzva (podací hárok č. I. 203).

13.19.Žalobkyňa v 1. rade nebolo doručené oznámenie o dražbe, znalecký posudok a výzva (podací hárok č. I. 203).

13.20.Dražba bola vykonaná žalovaným v 2. rade ako dražobníkom 24.2.2014 s časom otvorenia o 14.30 hod. v zasadacej miestnosti, v suteréne podnikateľského subjektu na Skladnej 38 Košice.

13.21.Vydražiteľom sa stal žalovaný v 3. rade, čo bolo osvedčené notárskou zápisnicou z 26.2.2014 č. N 60/2014, Nz 7033/2014, spísaná JUDr. Dagmar Lukáčiovou, notárkou.

13.22.Žalobkyňa bola v čase od 6.9.2013 do 3.10.2014 vo väzbe podľa skráteného výpisu klienta (č. I. 284).

14.1.Vychádzajúc z uvedeného možno uzavrieť, že žalobkyňa v 1. rade kupovala nehnuteľnosť do svojho výlučného vlastníctva, ale za spoločné prostriedky patriace do BSM.

14.2.Odvolací sa poukazuje na správny záver súdu prvej inštancie, s ktorým sa stotožňuje, že predmetná nehnuteľnosť patrila do BSM (bod 147.), čo odôvodnil v bodoch 138. -143. odôvodnenia aj s odkazom na platnú judikatúru (R 42/72, 3Cz 57/1978, 2 Cdo 49/2011) citovanú v bode 144, 145.

14.3.V čase doručovania zásielky a vykonávania dražby (12/2013 - 2/2014) žalobcovia mali zrušené BSM k 21.12.2011, ktoré ale nebolo vysporiadané a boli rozvedení k 2.1.2013.

15.1.S poukazom na vyslovený právny záver odvolacieho súdu v uznesení 3Co/43/2018, že doručovanie písomností, týkajúcich sa dobrovoľnej dražby nariadenej na záloh tvoriaci predmet BSM, je právnym úkonom, ktorý sa týka spoločnej vecí. Pri takomto právnom úkone, vychádzajúc z princípu solidárneho postavenia manželov, postačuje oboznámenie dražobníka o termíne dražby a o určenej hodnote draženej nehnuteľnosti aj vo vzťahu iba k jednému z manželov (resp. bezpodielových spoluvlastníkov). Oboznámenie sa so skutočnosťami, ktoré spočívajú v plnení informačnej povinnosti dražobníka, nie je možné považovať za taký právny úkon vo vzťahu k spoločnej veci, kedy je potrebný súhlas oboch manželov pod sankciou relatívnej neplatnosti tohto právneho úkonu.

15.2.Pri tomto právnom závere odvolací súd vychádzal zo znenia § 145 ods.1,2 OZ, podľa ktorého bežné veci týkajúce sa spoločných vecí môže vybavovať každý z manželov. V ostatných veciach je potrebný súhlas oboch manželov; inak je právny úkon neplatný. Z právnych úkonov týkajúcich sa spoločných vecí sú oprávnení a povinní obaja manželia spoločne a nerozdielne.

15.3.Citované ustanovenie vychádza z premisy, že manželstvo trvá.

15.4.V prejednávanej veci však nie je naplnená základná podmienka a to existencia manželstva, keďže žalobcovia v čase doručovania zásielky boli právoplatne rozvedení, teda neboli manželmi, preto doručovanie písomnosti len jednému z bývalých manželov nemožno považovať za účinné.

15.5.Odvolací súd považuje za potrebné zdôrazniť, že aj keď záloh (predmetná nehnuteľnosť) sa týka vecí patriacej do BSM, nič to nemení na skutočnosti, že záložnú zmluvu uzatvorila len sama žalobkyňa v 1. rade, keďže bola výlučnou vlastníčkou nehnuteľnosti. Žalobca v 2. rade túto záložnú zmluvu nenapadol, pričom jedine on tak urobiť mohol a jednalo by sa o relatívnu neplatnosť, ktorú ale súd neskúma ex offo.

16.Podľa § 10 Zasielanie a doručovanie písomností a zasielanie peňažných čiastok (planý v čase doručovania) ods.1 ZoDD písomnosti sa doručujú poštou formou listovej zásielky do vlastných rúk, a ak to nie je možné alebo účelné, doručujú sa iným preukázateľným spôsobom do vlastných rúk osobe, ktorej sú určené. Na doručovanie sa primerane použijú ustanovenia osobitného predpisu (OSP, ktorý bol platný v čase doručovania).

17.1.Podľa § 45 ods.1 OSP (v znení účinnom v čase doručovania zásielok), súd doručuje písomnosť sám alebo poštou. Súd môže doručiť písomnosť aj prostredníctvom súdneho exekútora, orgánu obce alebo príslušného útvaru Policajného zboru a v prípadoch ustanovených osobitným predpisom aj prostredníctvom Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky (ďalej len "ministerstvo spravodlivosti").

17.2.Podľa § 45 ods.2 O.s.p., údaje uvedené na potvrdení o doručení písomnosti (ďalej len "doručenka") sa považujú za pravdivé, ak nie je dokázaný opak.

18.1.Podľa § 47 ods.1 OSP do vlastných rúk treba doručiť písomnosti, pri ktorých tak ustanovuje zákon, a iné písomnosti, ak to nariadi súd.

18.2.Podľa § 47 ods.2 OSP ak nebol adresát písomnosti, ktorá sa má doručiť do vlastných rúk, zastihnutý, hoci sa v mieste doručenia zdržuje, doručovateľ ho vhodným spôsobom upovedomí, že mu zásielku príde doručiť znovu v deň a hodinu uvedenú v oznámení. Ak zostane i nový pokus o doručenie bezvýsledným, uloží doručovateľ písomnosť na pošte alebo na orgáne obce a adresáta o tom vhodným spôsobom upovedomí. Ak si adresát zásielku počas jej uloženia nevyzdvihne, považuje sa deň, keď bola zásielka vrátená súdu, za deň doručenia, i keď sa adresát o tom nedozvedel.

19.Podľa § 49 ods.1 OSP ak má účastník zástupcu s plnomocenstvom pre celé konanie, doručuje sa písomnosť len tomuto zástupcovi. Ak má však účastník osobne v konaní niečo vykonať, doručuje sa písomnosť nielen zástupcovi, ale aj jemu. Výzva na zaplatenie súdneho poplatku sa doručuje iba zástupcovi.

20.1.Podmienkou pre uplatnenie fikcie doručenia bola okrem iného aj skutočnosť, že adresát sa v mieste doručovania zdržiaval, a teda objektívne si mohol zásielku vyzdvihnúť, pričom nenastala situácia, že adresát odmietol zásielku prijať.

20.2.Z vykonaného dokazovania bolo bezpochyby preukázané, že žalobkyňa v 1. rade sa v mieste doručovania (na žiadnej adrese) nezdržiavala (nie len nebola fyzicky prítomná), lebo v tom čase bola vo väzbe, teda objektívne si nemohla zásielku doručovanú na uvedené adresy vyzdvihnúť.

20.3.V konaní nebolo spochybnené tvrdenie žalobkyne, že JUDr. Holováčová nemala plnú moc na konanie vo veci dražby predmetnej nehnuteľností, ani na preberanie zásielok. Sám žalovaný v 2. rade potvrdil, že nemal plnú moc pre JUDr. Holováčovú. Preto doručenie zásielok JUDr. Holováčovej je vo vzťahu k prejednávanej veci bezpredmetné.

21.Podľa § 17 ods.5 písm. a) ZoDD v lehotách ustanovených v odsekoch 2 až 4 zašle dražobník oznámenie o dražbe navrhovateľovi dražby, dlžníkovi záložného veriteľa, vlastníkovi predmetu dražby, ak nie je totožný s dlžníkom záložného veriteľa.

22.1.Žalobca v 2. rade bol dlžníkom žalovaného v 1. rade na základe zmluvy o hypotekárnom úvere.

22.2.Záložným dlžníkom bola výlučne žalobkyňa v 1. rade, pričom táto skutočnosť vyplývala nie len z LV č. XXX v časti ťarchy, ale aj zo Zmluvy o dobrovoľnej dražbe, ktorú uzatvorili žalovaný v 1. rade so žalovaným v 2. rade.

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

23.4.Podľa § 12 ods.4 ZoDD, ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, dražobník zašle vlastníkovi predmetu dražby znalecký posudok, a to najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby.

24.Žalovaný v 2. rade nedoručil žalobkyni v 1. rade ako dlžníčke a záložnej dlžníčke oznámenie o dražbe, ktorá sa mala konať 24.2.2014, znalecký posudok, ani výzvu na sprístupnenie objektu, teda porušil povinnosti vyplývajúce zo ZoDD.

25.Podľa § 21 ods.2 ZoDD v znení účinnom v čase vykonania žalobou napadnutej dobrovoľnej dražby, v prípade, ak boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby zaniká, ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa príklepu okrem prípadu, ak dôvody neplatnosti dražby súvisia so spáchaním trestného činu a zároveň ide o dražbu domu alebo bytu, v ktorom má predchádzajúci vlastník predmetu dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu. V tomto prípade je možné domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty. V prípade spoločnej dražby bude neplatná len tá časť dražby, ktorej sa takýto rozsudok týka.

26.Citované ustanovenie ZoDD upravuje osobitný typ žaloby, ktorou môže dotknutá osoba požiadať súd o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby. ZoDD výslovne neurčuje, ktoré jeho ustanovenia majú takú povahu, že ich porušenie zakladá právo podať žalobu o neplatnosť dražby. Preto je potrebné na jednej strane vychádzať z toho, že porušenie ktoréhokoľvek zákonného ustanovenia môže byť dôvodom pre

podanie žaloby, lebo pre neplatnosť dražby nepostačí, že dôjde k porušeniu niektorého z ustanovení zákona. Musí ísť o také porušenie, ktorým bola osoba, namietajúca porušenie, reálne a kvalifikovane dotknutá na svojich právach. To znamená, že tu musí existovať príčinná súvislosť medzi porušením niektorého z ustanovení ZoDD a vznikom konkrétnej ujmy na právach žalujúcej osoby.

27. Odvolací súd posudzoval intenzitu ujmy na strane žalobkyne, ktorá porušením zákona o dobrovoľných dražbách v dôsledku nedoručenia oznámenia o dražbe, znaleckého posudku, ani výzvy na prístupenie objektu, jej vznikla.

28.1. Odvolací súd zastáva názor, že nedoručením znaleckého posudku a nemožnosti sa brániť voči podhodnotenej cene nehnuteľností, ani neumožnenie vykonať obhliadku predmetu dražby, žalobkyni nevznikla na jej právach taká ujma, ktorá by bola sama o sebe, spôsobilá privodiť neplatnosť dražby a to aj v prípade, ak bola táto cena určená v rozpore s dobrými mravmi. Žalobkyňa, ak by túto skutočnosť relevantne preukázala, mohla by žiadať nahradiť vzniknutú škodu, čo ale nebolo predmetom tohto konania.

28.2. Tento záver vychádza aj z početnej judikatúry NS SR, napr. 3Cdo/233/2010.

29. K inému záveru odvolací súd dospel v prípade nedoručenia oznámenia o dražbe, vychádzajúc pritom z § 19 ods.1 písm. k) ZoDD, podľa ktorého, dražobník je povinný upustiť od dražby najneskôr do jej začatia, ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ a dlžník alebo vlastník predmetu dražby pred dražbou zloží dražobníkovi na účely splnenia dlhu sumu rovnajúcu sa pohľadávke s príslušenstvom vrátane nákladov dražby v rozsahu, v akom je povinný ich znášať; dražobník je oprávnený prijať plnenie popri veriteľovi.

30.1. Žalobkyňa v konaní preukázala, že mala intenzívny záujem vyrovnať dlh z hypotekárneho úveru a to zmluvou o budúcej kúpnej zmluve. Skutočnosť, že bola väzobne stíhaná pre iný trestný čin, ako aj to, že žalovaný v 2. rade jej nedoručil oznámenie o dražbe, bola jej reálne zmarená možnosť vyplývajúca z § 19 ods.1 písm. k) ZoDD a síce vyrovnať dlh buď dohodnutým predajom spornej nehnuteľnosti alebo iným spôsobom.

30.2. Tým, že žalobkyni nebolo umožnené postupovať podľa § 19 ods.1 ZoDD v spojení so skutočnosťou, že došlo predaju nehnuteľností na najnižšie možné podanie, bola žalobkyni spôsobená ďalšia majetková ujma a síce, že nedošlo k vyrovnaní celého dlhu vzniknutého na základe zmluvy o hypotekárnom úvere žalovanému v 1. rade.

30.3. Žalobkyňa tvrdila, že ak by o dražbe mala informácie mohla sa dojednať na lepších finančných podmienkach týkajúcich sa vydraženia jej nehnuteľnosti, čím došlo k jej finančným stratám.

30.4. Žalobkyni predajom nehnuteľnosti v dražbe, o ktorej konaní ona nevedela, bolo zasiahnuté aj do jej ústavných práv vlastníť majetok a na nedotknuteľnosť jej súkromia.

30.5. Ako už odvolací súd uviedol, nedoručenie výzvy na obhliadku nehnuteľností a znaleckého posudku nie sú sami o sebe dôvodom na určenie neplatnosti dražby, ale v spojení s ďalším porušením a to nedoručením oznámenia o dražbe sú podľa názoru odvolacieho súdu spôsobilé vyvolať neplatnosť dražby.

31.1. V záujme zachovania spravodlivej rovnováhy vzájomne si konkurujúcich práv žalobkyne v 1. rade a žalovaného v 3. rade, ktorý nadobudol nehnuteľnosť v dražbe a nijako sa neparticipoval na porušení práv žalobkyne, za nehnuteľnosť riadne zaplatil cenu, za ktorú nehnuteľnosť vydražil a v priebehu doby túto zhodnotil, odvolací súd posudzoval, ktoré právo má v okolnostiach konkrétneho prípadu väčšiu váhu, a teda prednosť a teda, ktorému je potrebné poskytnúť súdnu ochranu.

31.2. Žalovaný v 3. rade kúpil nehnuteľnosť za najnižšie podanie, a teda možno usudzovať, že výhodne, svedčí mu vlastnícke právo k nej. Žalobkyňa však žalobu podala do 3 mesiacov od vydraženia nehnuteľnosti, takže žalovaný v 3. rade mohol minimálne v teoretickej rovine predpokladať, že žalobkyňa môže byť spore aj úspešná, takže už v tom čase musel si byť vedomý určitého rizika investícií do nehnuteľnosti. To však nič nemení na tom, že žalobkyňa bude musieť žalovanému v 3. rade vrátiť všetko to, čo investoval do nehnuteľností a o čo ju zhodnotil. Žalovanému v 3. rade tak reálna strata nevznikne, keďže dostane späť zaplatenú kúpnu cenu a náklady, ktoré do nehnuteľnosti vložil.

31.3. Odvolací súd testom proporcionality dospel k záveru, že porušenie práv žalobkyne boli v omnoho väčšom rozsahu ako u žalovaného v 3. rade, preto určil, že dražba je neplatná.

32.1.Záverom odvolací súd k námietke žalovaného v 2. rade, že v čase doručovania zásielok zákon ukladal len „zaslať“ nie „doručit“ zásielky uvedeným osobám, odvolací súd konštatuje, že § 10 ods.1 ZoDD (platný v čase doručovania) citovaný v bode 16 tohto rozhodnutia, je platný bez zmeny doteraz.

32.2.Podľa § 12 ods.4 ZoDD (platný v čase doručovania) ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, dražobník „zašle“ vlastníkovi predmetu dražby znalecký posudok, a to najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby.

32.3.Podľa § 17 ods.5 písm.a) ZoDD v lehotách ustanovených v odsekoch 2 až 4 „zašle“ dražobník oznámenie o dražbe navrhovateľovi dražby, dlžníkovi záložného veriteľa, vlastníkovi predmetu dražby, ak nie je totožný s dlžníkom záložného veriteľa.

32.4.Odvolací súd je toho názoru, že zákon jasne v § 10 ods.1 stanovuje, že písomnosti sa doručujú poštou formou listovej zásielky do vlastných rúk a keďže zákon v tomto ustanovení neurčuje, ktoré zásielky, znamená, že všetky.

32.5.Zákon naopak stanovuje, pre ktoré písomnosti postačuje napr. § 17 ods.6 „vyvesenie oznámenia o dražbe na obvyklom mieste v spoločných priestoroch bytového domu“, alebo § 17 ods.2 „oznámenie o dražbe uverejní dražobník v registri dražieb“.

32.6.Výklad, ktorý žalovaný v 2. rade použil je v rozpore s § 10 cit. zák.. Odvolací súd je toho názoru, že žalovaný v 2. rade bol povinný všetky písomnosti zaslať učeným osobám v súlade s § 10 doporučené do vlastných rúk, čo žalovaný v 2. rade vykonal, ale len vo vzťahu k žalobcovi v 2. rade a naopak vo vzťahu k žalobkyni v 1. rade nesprávne použil fikciu doručenia.

32.7.Žalovaný v 2. rade musí brať na zreteľ skutočnosť, že vykonávaním dražby dochádza k výraznému zásahu do práv dlžníka, preto zákon prísne určuje doručovanie do vlastných rúk za možného použitia fikcie (ak sú splnené podmienky) a nie ako žalovaný v 2. rade na svoju obranu tvrdil, že postačuje zásielky len zaslať.

33.1.Podľa § 396 ods.1 CSP ustanovenia o trovách konania pred súdom prvej inštancie sa použijú aj na odvolacie konanie.

33.2.Podľa § 396 ods.2 CSP ak odvolací súd zmení rozhodnutie, rozhodne aj o nároku na náhradu trov konania na súde prvej inštancie.

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

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

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

36.Žalobcovia v 1. a 2. rade boli v konaní plne úspešní, preto im bola priznaná náhrada trov prvoinštančného a odvolacieho konania v plnom rozsahu, o ktorých výške rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením.

37.Pomer hlasov, akým bolo rozhodnutie prijaté: 3 hlasy za (§393 ods. 2 druhá veta CSP).

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie n i e j e príпустné.

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

Dovolanie je príпустné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo

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

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

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 CSP).

Dovolanie 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. 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. 1,2 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. 1,2 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).

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 ods. 2 CSP).

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