

Súd: Krajský súd Nitra  
Spisová značka: 7Co/1016/2015  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4114209827  
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 05. 2016  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Erika Madarászová  
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2016:4114209827.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Eriky Madarászovej a sudkýň JUDr. Sidónie Sládečkovej a JUDr. Sone Zmekovej, v právnej veci navrhovateľky: C. A., nar. XX.X.XXXX, bytom F. ulica XXX/XX, T., zastúpená H. M., nar. X.XX.XXXX, bytom J. XX, T. T., proti odporcom: 1. Q. banka, a.s., IČO: 00 686 930, so sídlom Hodžovo námestie 3, Bratislava, 2. Dražby a reality - PAMAŠA, s.r.o., IČO: 36 706 655, so sídlom Kpt. Nálepku 3009/31, Levice, zastúpený E. E. Y., bytom P. J. F. XXXX/XX, A., 3. E. G., nar. XX.X.XXXX, bytom F. E. XXX/XX, F., 4. I. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom F. mládeže XXX/XX, F., zast. E. G., o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, o odvolaní navrhovateľky proti rozsudku Okresného súdu Nitra č. k. 12C/52/2014-196 zo dňa 6. mája 2015, takto

### rozhodol:

Odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa **p o t v r d z u j e** .  
Odporcom v 1. až 4. rade nepriznáva náhradu trov odvolacieho konania.

### o d ô v o d n e n i e :

Navrhovateľka sa návrhom, doručeným súdu dňa 27.03.2014, domáhala určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby konanej dňa 20.3.2014 v zmysle oznámenia o dražbe č. A 56/2013 dražobníka Dražby realita PAMAŠA, s.r.o., uverejnenom v Notárskom centrálnom registri dražieb pod sp.zn. NCRDr číslo 1299/2014, ktorej priebeh bol osvedčený Notárskou zápisnicou N 188/2014, Nz 10930/2014, NCRIs 11127/2014 zo dňa 20.3.2014, spísanou notárkou JUDr. Yvlin Horompoliovou, ktorej predmetom boli nehnuteľnosti nachádzajúce sa v k.ú. T., obec T., okres F. - rodinný dom, súpisné č. XXX, postavený na pozemku parc. KN č. 1639/47 s príslušenstvom - pozemky: parcela registra "C", prac. č. 1639/47, druh pozemku- zastavené plochy a nádvoria o výmere 605 m2, parcela registra "C" parc. č. 1639/105, druh pozemku - záhrady 140 m2 a po pripustení zmeny návrhu , uznesením súdu zo dňa 09.10.2014 č.k. 12C/52/2014-137, sa domáhala aj určenia, že navrhovateľka je vlastníkom nehnuteľností, ktoré sa nachádzajú v k.ú. T., obec T., okres F. - rodinný dom, súpisné č. XXX, postavený na pozemku parc. KN č. 1639/47 s príslušenstvom - pozemky: parcela registra "C", prac. č. 1639/47, druh pozemku- zastavené plochy a nádvoria o výmere 605 m2, parcela registra "C" parc. č. 1639/105, druh pozemku - záhrady 140 m2 sú vlastníctvom vo veľkosti vlastníckeho podielu 1/1 navrhovateľky.

Súd prvého stupňa napadnutým rozsudkom návrh zamietol. O trovách konania rozhodol tak, že odporcovi v 1. rade a odporkyniam v 3. a 4. rade náhradu trov konania nepriznal a navrhovateľke uložil povinnosť zaplatiť odporcovi v 2. rade náhradu trov konania vo výške 494,57 eura, do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku. Svoje rozhodnutie po právnej stránke odôvodnil ustanoveniami § 2 písm. a), § 7 ods. 1, 2, § 10 ods. 1, § 11 ods. 1,4, 5, § 12 ods. 1,4, § 16 ods. 3, § 16 ods. 6, § 21 ods. 2, 4, § 22 ods. 1, 4 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách (v znení účinnom do 20.03.2014), ako aj zisteným skutkovým stavom, na základe čoho dospel k záveru, že v konaní neboli zistené a preukázané žiadne porušenia zákona o dobrovoľných dražbách. Za preukázané považoval, že na základe kúpnej zmluvy zo dňa 05.05.2009 , ktorej vklad bol povolený pod V 2186/09-58/09 , navrhovateľka ako kupujúca

nadobudla vlastnícke právo k nehnuteľnostiam, nachádzajúcich sa v kat.úz. T., obec T., okres F. - rodinný dom, súpisné č. XXX, postavený na parc. č. 1639/47 s príslušenstvom - pozemky: parcela registra "C", parc. č. 1639/47, druh pozemku- zastavané plochy a nádvoria o výmere 605 m<sup>2</sup>, parcela registra "C" parc. č. 1639/105, druh pozemku - záhrady 140 m<sup>2</sup> v podiele 1/1 zapísané na LV č. XXXX, pričom kúpna cena bola 75.000 eur.

Navrhovateľka uzatvorila s odporcom v 1. rade dňa 29.4.2009 Zmluvu o účelovom splátkovom úvere č. 2009015400, na základe ktorej jej bol poskytnutý úver vo výške 75.000 eur a Zmluvu o záložnom práve k predmetným nehnuteľnostiam dňa 5.5.2009 spolu s Dodatkom č. 1 k Zmluve o záložnom práve zo 13.5.2009. Zmluva o úvere bola uzatváraná na základe žiadosti navrhovateľky, ktorá žiadala úver vo výške 79.666 eur, hodnota investičného zámeru bola v žiadosti uvedená suma 86.304 eur, vlastné zdroje navrhovateľky vo výške 6.638 eur. K žiadosti o poskytnutie úveru navrhovateľka predložila okrem iných požadovaných dokladov aj predmetnú kúpnu zmluvu zo dňa 5.5.2009. Z dôvodu nesplácania úveru odporca v 1. rade vyhlásil mimoriadnu splatnosť úveru listom zo dňa 9.7.2013 s tým, že ku dňu 8.7.2013 bola pohľadávka vo výške 77.305,60 eura, pozostávajúca z istiny 69.641,15 eura, úrokov 6.894,69 eura, úrokov z omeškania 55,85 eura, poplatkov 17,50 eura, poplatku za predčasné splatenie 696,41 eura. Odporca v 1. rade ako záložný veriteľ realizoval výkon záložného práva a to predajom nehnuteľnosti na dražbe. Prvej dražby, konanej dňa 6.12.2013 sa nikto nezúčastnil a dňa 20.3.2014 sa konala opakovaná dražba. Podľa Oznámenia o opakovanej dobrovoľnej dražbe č. A 56/2013 zverejneného v zmysle § 17 zák.č. 527/2002 Z.z. sa mala konať 20.3.2014 o 10.45 hod. v Leviciach. Oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe obsahovalo opis predmetu dražby, všeobecná hodnota bola podľa Znaleckého posudku č. 119/2013 zo dňa 1.10.2013 stanovená na 84.100 eur. Znalecký posudok ako aj oznámenie o dražbe boli navrhovateľke odporcom v 2. rade ako dražobníkom zaslané listom zo dňa 31.10.2013 a Oznámenie o opakovanej dražbe bolo navrhovateľke doručené do vlastných rúk dňa 11.3.2014. Odporca v 2. rade ako dražobník predmet dražby označil v súlade so zákonom na dverách nehnuteľnosti ako vyplýva z predloženej fotografie, oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe bolo zverejnené v denníku Nový čas, vyhlásením v miestnom rozhlase obce T. za čo bola odporcovi v 2. rade vystavená faktúra na sumu 6,64 eura, na úradnej tabuli obce T. v období od 3.3.2014 do 18.3.2014, aj v Notárskom centrálnom registri dražieb ako vyplýva z úradného výpisu. Osvedčenie o priebehu dobrovoľnej dražby organizovanej dražobníkom - odporcom v 2. rade na návrh navrhovateľa dražby - odporcu v 1. rade bolo spísané do Notárskej zápisnice N 188/2014, Nz 10930/2014, NCRIs 11127/2014 zo dňa 20.3.2014 notárskou JUDr. Yvlin Horompoliovou. Podľa notárskej zápisnice sa dražby zúčastnila odporkyňa v 3. rade, navrhovateľka ako vlastníčka nehnuteľností, ktorá podala písomné námietky proti konaniu dražby, ktoré sú súčasťou notárskej zápisnice, v nich namietala miesto konania dražby, cenu nehnuteľností, ktorá mala byť 149.000 eur, namietala, že návrh na vykonanie dražby podala neoprávnená osoba, že vyhláška o dražbe nebola zverejnená. Keďže licitátor nevzhladol v podaných námietkach opodstatnenie a porušenie zákona, ktoré by bránilo pokračovať v dražbe, dražba pokračovala a nehnuteľnosti vydražila odporkyňa v 3. rade za cenu 63.080 eur. Odporkyňa v 3. rade previedla kúpnu zmluvu zo dňa 1.4.2014 vydražené nehnuteľnosti na svoju matku odporkyňu v 4. rade, ktorej vklad bol povolený pod V 2206/14. V danom prípade okruh účastníkov konania o neplatnosť dražby je určovaný podľa § 21 ods. 4 zákona č.527/2002 Z.z., podľa ktorého sú účastníkmi konania navrhovateľ dražby - odporca v 1. rade, dražobník - odporca v 2. rade, vydražiteľ - odporkyňa v 3. rade, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba - navrhovateľka. Z uvedeného vyplýva, že odporkyňa v 4. rade ako súčasná vlastníčka vydražených nehnuteľností nie je v konaní pasívne legitimovaná, pretože v jej prípade sa nejedná ani o navrhovateľa dražby, ani o dražobníka, ani o vydražiteľa, ani o predchádzajúceho vlastníka a ani o dotknutú osobu na svojich právach podľa § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. Súd prvého stupňa ďalej skúmal námietky navrhovateľky vznesenými proti dobrovoľnej dražbe a to pokiaľ išlo o miesto, dátum a čas začatia dražby a tieto posúdil ako nedôvodné. Ohľadne dátumu a času dodal, že opakovaná dražba sa konala o 10.45 hod v bežný pracovný deň - vo štvrtok dňa 20.3.2014. Podľa názoru súdu neobstojí ani námietka navrhovateľky ohľadne miesta dražby, ktoré podľa navrhovateľky malo zmariť účasť možným záujemcom o nehnuteľnosť. Vzdialenosť 50 km v dnešnej modernej dobe nemožno považovať za žiadnu prekážku, mnohí ľudia takúto vzdialenosť prekonávajú denne do zamestnania. Poukázal na to, že obec T. a A. sú od seba vzdialené podľa údajov z internetu 46,8 km a cesta autom trvá približne 50 minút, toto nie sú žiadne neprekonateľné prekážky a také vzdialenosti, ktoré by nebolo možné bez väčších problémov prekonať. Dražba sa nemusí konať v mieste, kde sa nehnuteľnosť nachádza. Zákon vo svojom ustanovení § 11 ods. 1 uvádza, že miesto má byť určené tak, aby nebola obmedzená možnosť účasti na dražbe. Taký záujemca, ktorý má záujem vydražiť nehnuteľnosť sa zúčastní dražby aj v mieste vzdialenom 46,8 km od miesta kde sa nachádza nehnuteľnosť, čo dokladuje aj tá skutočnosť, že nehnuteľnosť vydražila odporkyňa v 3. rade, ktorá má miesto trvalého bydliska v F.. Obmedzením

možnosti účasti na dražbe podľa názoru súdu mal zákonodarca na mysli z hľadiska určeného miesta tak, aby toto miesto bolo bežne dostupné účastníkom dražby, a aby im nijakým spôsobom nebolo znemožnené dostaviť sa na túto dražbu, a to napr. tým, že by museli prekonať nejakú prekážku týkajúcu sa uzamknutia vchodu do budovy, kde sa má konať dražba, prípadne dvora a pod. V tomto prípade také skutočnosti zistené neboli. Súd návrh navrhovateľky na výsluch svedkov E. A. a Q. J., ktorí sa v dôsledku vzdialeného miesta konania dražby na dražbe nezúčastnili, zamietol, pretože výpovede svedkov by nič nezmenili na stanovisku a názore súdu, že miesto konania dražby bolo určené v súlade s § 11 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách. Skutočnosť, že Q. J. nemohol zúčastniť na dražbe pre defekt na ceste, nemôže vyvolať neplatnosť dražby. J. skúmal aj úmysel dražobníka a k tomu sa vyjadrila odporkyňa v 3. rade a odporkyňa v 4. rade, ktoré uviedli, že nehnuteľnosť sa páčila odporkyňi v 4. rade, chcela sa do nej spolu s manželom nasťahovať, lenže situácia sa zmenila, pretože v priebehu tohto konania manžel odporkyne v 4. rade zomrel. Pokiaľ išlo o námietku týkajúcu sa ocenenia predmetu dražby dodal, že cena predmetu dražby musí byť určená znaleckým posudkom, ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako šesť mesiacov a znalec stanovil cenu nehnuteľností takú, za ktorú by sa dali nehnuteľnosti predať v čase vypracovania znaleckého posudku v danom mieste. Navrhovateľka poukazovala na znalecký posudok č. 79/2009 vyhotovený znalcom Ing. Ivanom Ondrejkom, ktorým boli predmetné nehnuteľnosti ocenené na 149.000 eur, avšak táto cena bola stanovená ku dňu 18.3.2009, čo je s poukazom na uplynutie doby 4 rokov už neaktuálna cena a nie je možné z nej vychádzať a porovnávať ju s cenou podľa znaleckého posudku z októbra 2013. Súd nemal dôvod pochybovať o pravdivosti a hodnovernosti znaleckého posudku č.119/2013 vyhotoveného znaleckou organizáciou Znalectvo, s r.o. ktorý bol doručený navrhovateľke dňa 8.11.2013. Poukázal na to, že navrhovateľka cenu stanovenú znaleckým posudkom namietala až v námietkach proti opakovanej dražbe, ktoré sú súčasťou notárskej zápisnice, t.j. až po 5 mesiacoch od doručenia znaleckého posudku. Z uvedených dôvodov súd zamietol návrh navrhovateľky na znalecké dokazovanie za účelom ocenenia dražených nehnuteľností. Znaleckým posudkom bola stanovená cena na 84.100 eur a najnižšie podanie bolo stanovené na 75.700 eur, čím boli splnené podmienky ust. § 16 ods. 6 zákona o dobrovoľných dražbách. Súd za nedôvodnú považoval aj námietku týkajúcu sa označenia nehnuteľnosti v dražobnej vyhláške, pretože dražobník predmet dražby označil v súlade so zákonom na dverách nehnuteľnosti ako vyplýva z predloženej fotografie, oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe bolo zverejnené ako vyplýva z listinných dôkazov v denníku Nový čas, vyhlásením v miestnom rozhlase obce T., na úradnej tabuli obce T. v období od 3.3.2014 do 18.3.2014, čo potvrdil starosta obce JUDr. Eduard Gulka, aj v Notárskom centrálnom registri dražieb ako vyplýva z úradného výpisu. Ohliadky sa uskutočnili v termínoch 3.3.2014 a 13.3.2014 podľa vyjadrenia zástupcu odporcu v 2. rade, na ktorej bola prítomná aj odporkyňa v 3. rade a p. T., potvrdila svojou výpoveďou aj odporkyňa v 3. rade. Súčasne bola splnená podmienka ohľadne navrhovateľa dražby, ktorým bol odporca v 1. rade ako záložný veriteľ. Zmluvu o účelovom splátkovom úvere a zmluvu o záložnom práve vyhodnotil ako platné právne úkony. Zmluvy bola podpisovaná na pobočke v banke, navrhovateľka v konaní nepreukázala ani netvrdila, že zo strany banky by bol vyvíjaný na ňu nejaký nátlak s uzavretím zmluvy. Navrhovateľka mala možnosť zmluvu si prečítať. Podľa kúpnej zmluvy bola kúpna cena nehnuteľností 75.000 eur a tejto výške bol navrhovateľke poskytnutý aj úver. V čase uzatvárania zmluvy banka nebola povinná uvádzať údaj - RPMN, pretože sa nejednalo o spotrebiteľský úver, keďže bola poskytovaná suma nad 20.000 eur. Navrhovateľke bol vyplatený úver v plnej výške a na účet jej prišla suma 75.000 eur, pričom poplatok bol započítaný ako súčasť odplaty za úver. Aj keby dojednanie poplatkov nebolo v súlade so zákonom, dalo by sa hovoriť len o prípadne čiastočnej neplatnosti konkrétneho ustanovenia zmluvy upravujúceho dojednanie poplatkov, čo by však nespôsobovalo absolútnu neplatnosť celej zmluvy a ostatné jej ustanovenia sú a boli by aj naďalej platné. Vzhľadom na uvedené súd návrh navrhovateľky v celom rozsahu zamietol, keďže v konaní neboli zistené a preukázané žiadne porušenia zákona o dobrovoľných dražbách, vo vzťahu k odporkyňi v 4. rade zamietol návrh pre nedostatok pasívnej legitímácie. Vo vzťahu k žalobnému petitu, ktorým navrhovateľka žiadala, aby súd určil, že je vlastníčkou predmetných nehnuteľností súd konštatoval, že výrok súdu by bol nadbytočný v prípade, ak by súd návrhu o neplatnosť dražby vyhovel. Ako nedôvodné zamietol návrhy navrhovateľky na vykonanie dokazovania výsluchom poslancov obce T., starostu obce J. Q. a notárky D.. U..

O trovách konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 OSP tak, že v konaní úspešným odporcom v 1., 3. a 4. rade náhradu trov konania nepriznal, keďže si žiadne neuplatnili. Odporcovi v 2. rade súd priznal náhradu trov konania vo výške 494,57 eura, ktoré pozostávajú z náhrady hotových výdavkov vo výške 26,25 eura, náhrady cestových výdavkov vo výške 98,52 eura, a to za tri cesty Levice -Nitra a späť na pojednávania dňa 7.7.2014, 29.9.2014, 6.5.2015 a náhrady za stratu času vo výške 371,80 eura.

Proti tomuto rozsudku podala písomne v zákonnej lehote odvolanie navrhovateľka, ktorá žiadala rozsudok zmeniť a návrhu v celom rozsahu vyhovieť, resp. zrušiť a vec vrátiť súdu prvého stupňa na ďalšie konanie. Súčasne žiadala pripustiť možnosť dovolania z dôvodu, že ide o otázku dôležitého právneho významu. Namietala, že súd prvého stupňa nevykonal navrhovateľkou navrhované dôkazy, čím navrhovateľke bolo upreté právo na spravodlivé konanie, pričom súd vykonal iba dôkazy navrhované odporcami. Považovala za nevyhnutné nariadiť znalecké dokazovanie za účelom zistenia všeobecnej ceny nehnuteľností a skutočnej ceny nehnuteľností v čase konania napadnutej dražby. Odporca v 1. rade nijako nepreukázal, prečo za miesto dražby určil práve obec Levice, vzdialenú približne 50 km cesty od k. ú. T., ktorá je v inom geografickom území a povodí, kde už z hľadiska vzdialenosti a s tým spojenou časovou stratou nemožno očakávať dostavenie sa väčšieho počtu dražiteľov z tej oblasti, v ktorej by o dražené nehnuteľnosti mohol byť najväčší záujem, t. j. obce Nitra a Šurany a ich okolia. Z pohľadu dostupnosti verejnou dopravou dopravou neexistuje priame spojenie medzi obcami Branč a Levice a záujemca by musel viackrát prestupovať a cesta by mu netrvala 50 min., ale takmer 3 hodiny, čo malo vplyv aj na konkrétneho záujemcu Q. J., ktorému sťažil dražobník prístup práve vytvorení veľkej vzdialenosti medzi jeho obydľím a miestom konania dražby, ktorú pre defekt neprekonal, pričom peši by sa dražby zúčastnil, keby sa dražba konala v obci T., ktorá je od jeho miesta bydliska vzdialená iba 7 km. Ďalej argumentovala tým, že dražobná vyhláška nebola na obecnej tabuli zverejnená v zákonom predpísanom čase, nehnuteľnosti neboli označené páskou s označením dražba ani dražobnou vyhláškou so zákonom požadovaným obsahom a najmenej po dobu, ktorú vyžaduje zákon, čo malo za následok, že sa do dražby neprihlásili rozumní záujemcovia, ktorí mohli očakávať, že dražba bude súdne napadnutá, čo malo vplyv na výťažok dražby. Okrem toho poukázala na to, že pred podpisom predmetných zmlúv si navrhovateľka ako dlžník a záložca, nemala možnosť napadnuté zmluvy prečítať, čo spôsobuje neplatnosť týchto právnych úkonov. V tomto prípade zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam, nadväzuje na neplatné klauzuly Zmluvy o úvere a stavebnom úvere. Nesúhlasila ani s konštatovaním súdu prvého stupňa, že odporkyňa v 4. rade nie je pasívne legitimovaná v tomto konaní. Ohľadne rozšírenia svoju žalovaného petitu dodala, že zmenu vlastníctva v katastri nemožno vykonať iba na základe vyslovenia rozsudku o neplatnosti dražby, ale až na základe vyslovenia rozsudku, ktorý určí, kto je vlastníkom predmetných nehnuteľností, ktoré po dražbe prešli na nového vlastníka.

Odporca v 1. rade v písomnom vyjadrení k odvolaniu navrhol rozsudok súdu prvého stupňa ako vecne správny potvrdiť. Odmietal ničím nepodložené tvrdenia navrhovateľky, že jej odporca v 1. rade neumožnil prečítať si pred podpisom návrh úverovej a záložnej zmluvy. Uvedené považoval za účelové tvrdenie s jednoznačným úmyslom zabrániť realizácii záložného práva. Svojím klientom poskytuje dostatok času na preštudovanie zmluvnej dokumentácie a klientom poskytuje aj priestor na vyjadrenie pripomienok k návrhom zmlúv, čo klienti v praxi aj často využívajú a výsledná podoba zmluvnej dokumentácie často obsahuje zapracované individuálne úpravy, požadovaných klientami. Mal za to, že úverová zmluva a aj záložná zmluva boli uzavreté platne, obsahujú všetky povinné náležitosti zmluvy podľa Obchodného zákonníka, Občianskeho zákonníka, ako aj ostatných právnych predpisov. Poukázal na to, že navrhovateľke bol poskytnutý úver na účel nadobudnutia predmetnej nehnuteľnosti na základe kúpnej zmluvy zo dňa 05.05.2009, predávajúci ktorej bol O. A. T., ktorý danú nehnuteľnosť získal na exekučnej dražbe nehnuteľností dňa 18.7.2008, pričom povinným z exekúcie bol exmanžel E. A., nar. XX.XX.XXXX, bytom T. č. d. XXX, podnikajúci pod obchodným menom E. A. E.-E., O.: XX XXX XXX. Vlastníci predmetnej nehnuteľnosti boli navrhovateľka a E. A., v podiele 1/1. Je zrejmé, že navrhovateľka financovala nadobudnutie nehnuteľnosti, o ktorú prišiel v exekučnej dražbe z dôvodu nesplácania záväzkov exmanžela E. A., a zrejme nedisponoval inou nehnuteľnosťou, ktorú by mohol ponúknuť ako predmet záložného práva. V odvolaní navrhovateľka neuviedla žiadne konkrétne skutočnosti, ktorými by bolo možné odôvodniť závery, ktoré prezentuje, v dôsledku čoho neuniesla dôkazné bremeno svojich tvrdení

Odporca v 2. rade v písomnom vyjadrení k odvolaniu navrhol návrh ako nedôvodný, neopodstatnený a zmatečný zamietnuť. Uviedol, že ako dražobník postupoval s odbornou starostlivosťou pri príprave a zabezpečovaní dražby nehnuteľnosti, ktorej pôvodne bola navrhovateľka vlastníčkou. Nehnuteľnosť sa vydražila v exekučnom konaní, ako aj v dobrovoľnej dražbe takmer za zhodnú cenu. Odporca v 2. rade je toho názoru, že navrhovateľka nepreukázala porušenie ustanovení zákona č. 527/2002 Z.z. v znení platných predpisov.

Odporkyňa v 3. a 4. rade sa k odvolaniu navrhovateľky písomne nevyjadřila.

Krajský súd v Nitre ako súd odvolací (§ 10 ods. 1 OSP) po zistení, že odvolanie podal včas účastník konania (§ 201 a § 204 OSP), viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 212 ods. 1 OSP) a viazaný skutkovým stavom zisteným súdom prvého stupňa (§ 213 ods. 1 OSP), prejednal vec podľa § 214 ods. 2 OSP bez nariadenia pojednávania, s verejným vyhlásením rozsudku pri splnení si povinnosti upravenej

v ust. § 156 ods. 3 OSP a po prejednaní veci dospel k záveru, že rozsudok súdu prvého stupňa je treba ako vecne správny podľa § 219 ods. 1 OSP potvrdiť.

Predmetom konania je návrh navrhovateľky, ktorým sa domáhala určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby konanej dňa 20.3.2014 v zmysle oznámenia o dražbe č. A 56/2013 dražobníka Dražby realita PAMAŠA, s.r.o., uverejnenom v Notárskom centrálnom registri dražieb pod sp.zn. NCRdr číslo 1299/2014, ktorej priebeh bol osvedčený Notárskou zápisnicou N 188/2014, Nz 10930/2014, NCRIs 11127/2014 zo dňa 20.3.2014, spísanou notárkou JUDr. Yvlin Horompoliovou, ktorej predmetom boli nehnuteľnosti nachádzajúce sa v k.ú. T., obec T., okres F. - rodinný dom, súpisné č. XXX, postavený na pozemku parc. KN č. 1639/47 s príslušenstvom - pozemky: parcela registra "C", prac. č. 1639/47, druh pozemku- zastavené plochy a nádvoria o výmere 605 m<sup>2</sup>, parcela registra "C" parc. č. 1639/105, druh pozemku - záhrady 140 m<sup>2</sup>, ktoré sú vo vlastníctve navrhovateľky v podiele 1/1 a po pripustení zmeny návrhu, uznesením súdu zo dňa 09.10.2014 č.k. 12C/52/2014-137, sa domáhala aj určenia, že navrhovateľka je vlastníkom nehnuteľností, ktoré sa nachádzajú v k.ú. T., obec T., okres F. - rodinný dom, súpisné č. XXX, postavený na pozemku parc. KN č. 1639/47 s príslušenstvom - pozemky: parcela registra "C", prac. č. 1639/47, druh pozemku- zastavené plochy a nádvoria o výmere 605 m<sup>2</sup>, parcela registra "C" parc. č. 1639/105, druh pozemku - záhrady 140 m<sup>2</sup> sú vlastníctvom vo veľkosti vlastníckeho podielu 1/1. Návrh odôvodnila tým, že dražba je neplatná z dôvodu určenia vzdialeného miesta, konania dražby, ďalej ceny vydražených nehnuteľností, ako aj namietala znalecký posudok, ktorým boli nehnuteľnosti ocenené a podanie návrhu na vykonanie dražby neoprávnenou osobou - záložným veriteľom na základe neplatnej zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam, ktorá nadväzovala na neplatnú zmluvu o splátkovom bezúčelovom úvere.

Podľa § 22 ods. 1 zákona č. 257/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách (v znení účinnom do 31.05.2014) opakovaná dražba sa uskutoční na základe zmluvy o vykonaní opakovanej dražby uzavretej medzi navrhovateľom dražby predchádzajúcej dražby a dražobníkom, ktorý vykonával predchádzajúcu dražbu, ak predmet dražby nebol vydražený alebo ak bola dražba zmarená vydražiteľom; dražobník v tom prípade nemusí zaisťovať nový odhad predmetu dražby, ak má k dispozícii odhad nie starší ako jeden rok pred konaním opakovanej dražby. Zmluva o vykonaní opakovanej dražby musí byť uzavretá do desiatich dní po doručení zápisnice o vykonanej dražbe alebo vyzoznení o zmarení dražby.

Podľa § 22 ods. 4 zákona č. 257/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách (v znení účinnom do 31.05.2014) ak bolo oznámenie o dražbe uverejnené v registri dražieb, uverejní dražobník oznámenie o konaní opakovanej dražby s náležitosťami podľa § 17 ods. 1 písm. a) až f) v registri dražieb najmenej desať dní pred začatím dražby. Ak sa oznámenie o dražbe zverejnilo v Obchodnom vestníku podľa § 17 ods. 3, dražobník v ňom bez zbytočného odkladu zverejní aj oznámenie o konaní opakovanej dražby; na náležitosti oznámenia o konaní opakovanej dražby sa vzťahuje § 17 ods. 1 písm. a) až f). V lehote najmenej desať dní pred začatím opakovanej dražby zašle dražobník oznámenie o opakovanej dražbe aj osobám podľa § 17 ods. 5. Ostatné ustanovenia § 17 sa použijú primerane.

Podľa § 17 ods. 1 písm. a) až f) zákona č. 257/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách (v znení účinnom do 31.05.2014) dražobník vyhlási konanie dražby oznámením o dražbe, v ktorom uvedie a) označenie dražobníka a navrhovateľa dražby, b) miesto, dátum a čas otvorenia dražby, c) či ide o opakovanú dražbu, d) označenie a opis predmetu dražby a jeho príslušenstva, práv a záväzkov na predmete dražby viaznucich a s ním spojených, ak podstatným spôsobom ovplyvňujú hodnotu predmetu dražby, opis stavu, v akom sa predmet dražby nachádza, a jeho odhadnutú alebo zistenú cenu, e) najnižšie podanie a minimálne prihodenie, ktoré môže účastník dražby urobiť, f) ak požaduje zloženie dražobnej zábezpeky, spôsob a lehotu na jej zloženie, číslo účtu a adresu miesta, kde má byť dražobná zábezpeka zložená, čo je dokladom o zložení dražobnej zábezpeky, výške dražobnej zábezpeky, a spôsob jej vrátenia; či je možné zložiť dražobnú zábezpeku platobnou kartou alebo šekom.

Podľa § 17 ods. 2 zákona č. 257/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách (v znení účinnom do 31.05.2014) oznámenie o dražbe uverejní dražobník v registri dražieb najmenej 15 dní pred otvorením dražby, ak tento zákon neustanovuje inak.

Podľa § 17 ods. 3 zákona č. 257/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách (v znení účinnom do 31.05.2014) ak je predmetom dražby byt, dom, iná nehnuteľnosť, podnik alebo jeho organizačná zložka alebo ak najnižšie podanie presiahne 16 550 eur, uverejní dražobník oznámenie o dražbe v registri dražieb najmenej 30 dní pred začatím dražby. Oznámenie o dražbe dražobník bez zbytočného odkladu zašle aj ministerstvu na zverejnenie v Obchodnom vestníku.

Podľa § 17 ods. 5 zákona č. 257/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách (v znení účinnom do 31.05.2014) v lehotách ustanovených v odsekoch 2 až 4 zašle dražobník oznámenie o dražbe a) navrhovateľovi dražby, dlžníkovi záložného veriteľa, vlastníkovi predmetu dražby, ak nie je totožný s dlžníkom záložného

veriteľa, b) osobám, ktoré majú podľa oznámenia navrhovateľa dražby k predmetu dražby záložné alebo iné právo zapísané v katastri nehnuteľností, v Notárskom centrálnom registri záložných práv, v evidencii podľa osobitných zákonov alebo v listinách osvedčujúcich vlastnícke právo k predmetu dražby a nevyhnutných na nakladanie s ním, c) ak je predmetom dražby byt, dom alebo iná nehnuteľnosť, osobám, ktoré majú podľa oznámenia navrhovateľa dražby k predmetu dražby predkupné právo alebo iné vecné právo zapísané v katastri nehnuteľností, a tiež príslušnému okresnému úradu na vyznačenie poznámky, d) ak je predmetom dražby hnutelná vec, osobám, ktoré majú podľa oznámenia navrhovateľa dražby predkupné právo k predmetu dražby, e) ak je predmetom dražby spoluvlastnícky podiel k veci, ostatným spoluvlastníkom k tejto veci oznámeným navrhovateľom dražby (§ 16 ods. 3), f) ak je predmetom dražby nehnuteľnosť, podnik alebo jeho časť, správcovi dane príslušnému podľa miesta trvalého pobytu alebo miesta podnikania vlastníka nehnuteľnosti, podniku alebo jeho časti, ak je vlastníkom fyzickou osobou, alebo podľa sídla vlastníka, ak je vlastníkom právnickou osobou, a správcovi dane, v ktorého obvode sa nehnuteľnosť, podnik alebo jeho časť nachádza, g) ak je predmetom dražby podnik alebo jeho časť, Protimonopolnému úradu Slovenskej republiky, h) ak je predmetom dražby majetok právnickej osoby, ktorej zakladateľom alebo zriaďovateľom je štát, aj orgánu štátu vykonávajúcemu práva zakladateľa, zriaďovateľa, spoločníka alebo člena tejto právnickej osoby, i) notárovi, ktorý bude priebeh dražby osvedčovať notárskou zápisnicou [(ods. 1 písm. k).

Podľa § 17 ods. 7 zákona č. 257/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách (v znení účinnom do 31.05.2014) oznámenie o dražbe spolu s dodatkami (§ 18) je dražobník povinný pred začatím dražby vyvesiť vo verejne prístupnej časti objektu, v ktorom sa dražba koná.

Podľa § 21 ods. 2 zákona č. 257/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách (v znení účinnom do 31.05.2014) 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 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).

Opakovaná dražba je špecifickým typom dražby, ktorá nasleduje po predchádzajúcej dražbe, ktorá bola neúspešná, alebo bola zmarená. V takomto prípade sa môže navrhovateľ dražby s dražobníkom dohodnúť na jej opakovanie. Opakovaná dražba sa vykonáva na základe zmluvy o opakovanej dražbe. Takúto môže navrhovateľ dražby uzavrieť len s dražobníkom, ktorý vykonával predchádzajúcu dražbu. Opakovaná dražba sa vykonáva v skrátenom režime, k tomu istému predmetu dražby, preto nie je dôvod opätovne zisťovať odhad ceny predmetu dražby, a preto je možné použiť odhad z predchádzajúcej dražby. Pri opakovanej dražbe je dražobník povinný zverejniť oznámenie o opakovanej dražbe najmenej 10 dní pred jej konaním a to bez ohľadu na to, či ide o dražbu hnutelných alebo nehnuteľných vecí. Oznámenie o opakovanej dražbe rovnako ako oznámenie o prvej dražbe obsahuje základné údaje o tejto dražbe a o konkrétnych okolnostiach a podmienkach opakovanej dražby, pričom zákon vymedzuje obsahové náležitosti, ktorú musí spĺňať oznámenie o konaní opakovanej dražby, pretože prípadní záujemcovia o predmet opakovanej dražby, nie sú povinní si zisťovať údaje o tejto dražbe z oznámenia o prvej dražbe. Zákon o dobrovoľných dražbách výslovne neustanovuje ostatné náležitosti opakovanej dražby. Všade tam, kde nie je špecifická úprava, sa aj na opakovanú dražbu primerane použijú ostatné ustanovenia o dražbe.

V prejednávanej veci podľa názoru odvolacieho súdu súd prvého stupňa správne zistil skutkový stav a z takto zisteného skutkového stavu urobil aj správny právny záver a svoje rozhodnutie aj správne a v dostatočnom rozsahu odôvodnil. Odvolací súd sa v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, a preto poukazom na ust. § 219 ods. 2 OSP sa v odôvodnení tohto rozhodnutia obmedzil iba na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, bez toho aby odvolací súd tieto dôvody opakoval.

Na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia odvolací súd dodáva, že v prípade, ak boli porušené ustanovenia zákona č. 257/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Aktívnu legitímáciu na vedenie konania o neplatnosť dražby má každá osoba, ktorá tvrdí, že bola dotknutá na svojich právach porušením ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách. Je potrebné dodať, že nepostačí akékoľvek porušenie ustanovenia zákona, ale musí ísť o porušenie, ktorým je zároveň osoba, ktorá porušenie namieťa, aj dotknutá na svojich právach. Konkrétne prípady relevantného poškodenia práv osoby je predmetom ustálenia zo strany súdu. V tomto smere sa súd prvého stupňa dostatočne zaoberal

dôvodmi , pre ktoré navrhovateľka namietala neplatnosť opakovanej dražby, konanej dňa 20.3.2014 v zmysle oznámenia o dražbe č. A 56/2013 dražobníka Dražby realita PAMAŠA, s.r.o., uverejnenom v Notárskom centrálnom registri dražieb pod sp.zn. NCRdr číslo 1299/2014, ktorej priebeh bol osvedčený Notárskou zápisnicou N 188/2014, Nz 10930/2014, NCRIs 11127/2014 zo dňa 20.3.2014, spísanou notárkou JUDr. Yvlin Horompoliovou. Navrhovateľka namietala neplatnosť opakovanej dražby jednak z dôvodu určenia vzdialeného miesta konania dražby, ďalej ceny vydražených nehnuteľností, ako aj namietala znalecký posudok, ktorým boli nehnuteľnosti ocenené a podanie návrhu na vykonanie dražby neoprávnenou osobou - záložným veriteľom na základe neplatnej zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam, ktorá nadväzovala na neplatnú zmluvu o splátkovom úvere. Súd prvého stupňa správne ustálil, že neboli zistené a preukázané žiadne porušenia zákona o dobrovoľných dražbách a správne aj rozhodol, keď návrh navrhovateľky v celom rozsahu zamietol. Podľa názoru odvolacieho súdu námietka navrhovateľky v tom, že zmluva o splátkovom úvere je svojím charakterom spotrebiteľská zmluva a preto sa na ňu vzťahujú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka týkajúce sa ochrany spotrebiteľa aj zák. č. 258/2001 Z.z. o spotrebiteľských úveroch a o zmene a doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 71/1986 Zb. o Slovenskej obchodnej inšpekcii v znení neskorších predpisov nie je dôvodná a súd prvého stupňa aj túto námietku správne právne posúdil. Podľa ust. § 1 ods. 2 písm. d/ zák. č. 258/2001 Z.z. o spotrebiteľských úveroch (v znení do 30.11.2009) sa tento zákon nevzťahuje na zmluvy o poskytnutí úveru do 200 EUR a nad hodnotu 20 000 EUR, pričom predmetom posudzovanej zmluvy bola suma 75.000 euro. Vo vzťahu k cene nehnuteľnosti , ktorá bola predmetom opakovanej dražby odvolací súd poukazuje na kúpnu zmluvu zo dňa 5. mája 2009 uzatvorenú medzi navrhovateľkou ako kupujúcou a O., v ktorej sa účastníci zmluvy dohodli na kúpnej cene 75.000- euro. Navrhovateľkou namietanom znaleckom posudku č. 119/2013 vyhotovenom spoločnosťou Znalectvo , s.r.o., ktorý bol vypracovaný za účelom dobrovoľnej dražby bola stanovená cena nehnuteľností na sumu 84.100 euro, pričom najnižšie podanie pri opakovanej dražbe bolo stanovené na sumu 75.700,- euro. Z uvedeného vyplýva, že cena nehnuteľnosti určená znaleckým posudkom vyhotoveným za účelom dobrovoľnej dražby nebola neprimeraná a nemôže byť dôvodom neplatnosti dobrovoľnej dražby.

Námietky navrhovateľky v odvolaní podľa názoru odvolacieho súdu sú totožné s tými, ktoré namietala aj v konaní pred súdom prvého stupňa , pričom súd prvého stupňa sa s nimi dostatočne v napadnutom rozhodnutí vysporiadal. Odvolací súd preto v ďalšom poukazuje na odôvodnenie napadnutého rozhodnutia , s ktorým sa v celom rozsahu stotožňuje a nepovažuje za potrebné tieto dôvody opakovať.

Navrhovateľka okrem vyššie uvedeného namietala aj to, že súd prvého stupňa nevykonal ňou navrhnuté dôkazy. V tejto súvislosti odvolací súd poukazuje na to, že rozsah dokazovania ako aj to , ktoré z navrhovaných dôkazov zo strany účastníkov sa v konaní vykonajú, je vecou súdu. Súd prvého stupňa vo veci vykonal dostatočné dokazovanie a zamietnutie ďalších návrhov navrhovateľky na vykonanie ostatných dôkazov nemalo za následok odopretie jej práva na spravodlivé konanie. Odvolací súd zhodne ako súd prvého stupňa má za to, že na základe dôkazov, ktoré boli v rámci dokazovania pred súdom prvého stupňa vykonané, bol dostatočne zistený skutkový stav veci a bolo možné posúdiť dôvodnosť žalovaného nároku, uplatneného navrhovateľkou. Neobstojí ani námietka navrhovateľky, že súd vykonal iba dôkazy navrhované odporcami, súd prvého stupňa sa riadne zaoberal každým návrhom na vykonanie dokazovania a v napadnutom rozhodnutí uviedol dôvody, pre ktoré nevykonal dokazovanie nariadením znaleckého dokazovania za účelom zistenia ceny nehnuteľností, výsluchom ďalších svedkov, a to starostu obce T., starostu obce J. Q., notárky D.. U. a ďalšie z označených dôkazov. Odvolací súd sa stotožňuje s konštatovaním súdu prvého stupňa, že vykonanie ďalších dôkazov by bolo nadbytočné s ohľadom na dôkazy, ktoré boli vykonané.

Z uvedených dôvodov odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa podľa § 219 ods. 1 OSP ako vecne správny potvrdil.

Ohľadne vyslovenia prípustnosti dovolania odvolací súd dodáva, že neriešil v tejto veci otázku zásadného právneho významu, preto voči tomuto rozhodnutiu nepripustil možnosť podať dovolanie. V odvolacom konaní boli úspešní odporcovia v 1. až 4. rade , ktorým by patrila náhrada trov odvolacieho konania v zmysle § 142 ods. 1 a § 224 ods. 1 OSP. V tomto štádiu konania im však žiadne trovy nevznikli a ani o ne podľa § 151 ods. 1 prvej vety OSP nepožiadali. Preto odvolací súd rozhodol, že odporcom v 1. až 4. rade náhradu trov odvolacieho konania nepriznáva. Toto rozhodnutie bolo odvolacím senátom prijaté jednohlasne.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.