

Súd: Okresný súd Skalica
Spisová značka: 1C/81/2011
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2711202339
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 05. 2017
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Jarmila Bíliková
ECLI: ECLI:SK:OSSI:2017:2711202339.24

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Skalica sudkyňou Mgr. Jarmilou Bílikovou v právnej veci žalobcov v 1. rade: L. G., D.. XX.X.XXXX, X. O. H. XXXX/XX, XXX XX C., zastúpená splnomocnencom: JUDr. Roman Jurík, advokát, Jazerná 19, 940 71 Nové Zámky, v 2. rade: L. G., D.F.. XX.X.XXXX, U. XXXX/X, XXX XX Z., proti žalovaným v 1. rade: Československá obchodná banka, a.s., so sídlom Michalská 18, 815 63 Bratislava, IČO: 36 854 140, v 2. rade: Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., so sídlom Jánošíkova 6, 040 01 Košice, IČO: 36 583 936, zastúpený splnomocnencom: Advokátska kancelária Nagy&Zachveja s.r.o., so sídlom Cibická cesta 2, 900 21 Svätý Jur, IČO: 36 868 727, v 3. rade: A. Y., D.. XX.X.XXXX, W. XXX/XX, XXX XX G., v 4. rade: I. Y., F.. Š., D.. XX.X.XXXX, W. XXX/XX, XXX XX G., žalovaní v 3. a 4. rade zastúpení advokátom: JUDr. Ján Pekar, so sídlom Potočná 191/39, 909 01 Skalica o určenie neplatnosti dražby, takto

rozhodol:

I. Súd žalobu z a m i e t a .

II. Súd p r i z n á v a žalovaným v 1., 2., 3. a 4. rade oproti žalobcom nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

III. Súd p r i z n á v a Okresnému súdu Skalica oproti žalobcom nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

odôvodnenie:

1. Žalobcovia sa žalobou podanou dňa 11.04.2011 domáhali, aby súd určil, že dobrovoľná dražba vykonaná dňa 11.01.2011 žalovaným 2/, kedy boli vydražené nehnuteľnosti evidované Správou katastra Skalica na LV č. XXXX pre k.ú. G. ako rodinný dom s príslušenstvom s.č. XX postavený na parc.č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvoria o výmere 630 m², parc.č. XXXX/X a záhrady o výmere 1105 m² parc.č. XXXX/X v prospech žalovaným 3/ a 4/ sú neplatné. Žalobu žalobcovia dôvodili tým, že žalovaný 2/ vydražil nehnuteľnosť vo vlastníctve žalobcov, ktorá je ich obydľím, a to na návrh žalovaného 1/. Žalobcovia poukazujú na to, že pri výkone záložného práva predajom vyššie uvedených nehnuteľností na dobrovoľnej dražbe boli porušené ustanovenia zákona číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, zákona číslo 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa a ústavné práva ochrany majetku a obydľia. Na základe zmluvy o úvere im žalovaný 1/ poskytol úver vo výške 900.000,- Sk na nadobudnutie, úpravu nehnuteľnosti a zároveň uzatvorili zmluvu o zriadení záložného práva k domu, ktorý je ich obydľím. Úver riadne a včas nesplácali z dôvodu ich finančných problémov. Pri splácaní úveru sa dostali sa do omeškania celkovo viac ako 500,-eur, napriek omeškaniu splácali v sumách čo mohli. Žalovaný 1/ počiatkom roka 2010 vyhlásil mimoriadnu splatnosť úveru. Dňa 09.11.2010 bola voči ich obydľiu zrealizovaná prvá dražba a následne sa konala opakovaná dražba dňa 11.01.2011 so zníženou cenou draženej nehnuteľnosti. Nehnuteľnosť bola vydražená za cenu za 19.300,- eur z pôvodných

25.700,- eur. Dôvod neplatnosti dražby žalobcovia uvádzajú skutočnosť, že pri prvom stanovení ceny došlo k výraznému podhodnoteniu určenia hodnoty nehnuteľnosti znaleckým posudkom a bola takto hrubým spôsobom zanedbaná odborná starostlivosť zo strany dražobníka. Dražobník sa uspokojil s ohodnotením nehnuteľnosti vo výške 25.700,- eur, pričom v ich lokalite sa ceny rodinných domov pohybuje okolo 50.000,- eur. Dlh žalobcov v čase vyhlásenia mimoriadnej splatnosti predstavoval sumu približne 512,- eur, napriek tomu banka zosplatnila predčasne úver a celkový dlh tak činil sumu 25.000,- eur podľa banky, pričom hodnota obydla je cca 50.700,- eur, pričom hodnota nehnuteľnosti prevyšuje ich dlh. Po mimoriadnej splatnosti banka realizovala záložné právo predajom nehnuteľnosti prostredníctvom dobrovoľnej dražby. Žalobcovia boli vystresovaní a nepamätajú si, či a kedy namietali cenu nehnuteľností. Dražobník porušil ustanovenie § 7 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách zanedbaním odbornej starostlivosti pri výkone svojej činnosti. Žalobcovia si nechali vyhotoviť svoj znalecký posudok, v ktorom znalec odhadol hodnotu nehnuteľnosti na 50.900,- eur, teda takmer dvojnásobok. Znaleckým posudkom, ktorý bol predložený k dobrovoľnej dražbe bola stanovená cena podstatne nižšia než bola v čase, keď žalobcovia uzatvárali zmluvu o úvere, z ktorého podstatnú časť z úveru investovali do rekonštruovania a zmodernizovania nehnuteľnosti. Ďalším dôvodom neplatnosti dražby žalobcovia uvádzajú skutočnosť, že došlo k neprimeranému zásahu do ich ústavného práva na obydlie a do práva na súkromný a rodinný život. Týmto konaním bol porušený aj čl. 8 Dohovoru o ochrane ľudských úprav a základných slobôd.

2. Súd vo veci rozhodol rozsudkom č.k. 1C/81/2011-322 zo dňa 14.02.2013. Súd žalobu zamietol a uložil žalobcom povinnosť zaplatiť žalovaným v 3. a 4.rade náhradu trov konania sume 631,73 eur.

3. Žalobcovia podali odvolanie voči rozsudku Okresného súdu Skalica č.k. 1C/81/2011-322 zo dňa 14.02.2013. Žalobcovia v odvolaní žiadali, aby odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa zmenil tak, že žalobe v celom rozsahu vyhovie a žalobcom prizná trovy prvostupňového i odvolacieho konania, prípadne rozsudok súdu prvého stupňa zruší a vec mu vráti na ďalšie konanie. Odvolanie dôvodili tým, že napadnutý rozsudok je založený na nesprávnom právnom posúdení veci, súd dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, rozsudok je ako celok nepreskúmateľný pre nedostatok dôvodov, a súd rozhodoval podľa právnej úpravy, ktorá je v rozpore s Ústavou SR a je aktuálne predmetom abstraktnej kontroly ústavnosti, súd porušil práva spotrebiteľa na ochranu pred neprijateľnými zmluvnými podmienkami. Konkrétne žalobcovia namietali:

- 1/ že boli porušené práva žalobcov na ochranu majetku (čl. 20 Ústavy SR) a ochranu obydla (čl. 19 Ústavy SR) lebo bola realizovaná dobrovoľná dražba na ich nehnuteľnosť, a bolo prvostupňovým súdom rozhodnuté o zamietnutí žaloby, napriek tomu, že OS Pezinok prerušil súdne konanie vo veci dobrovoľnej dražby pre nesúlad ust. § 7 ods. 2 ZoDD s čl. 1,20 ods. 1 Ústavy,
- 2/ právna úprava záložného práva a dobrovoľných dražieb je v rozpore s právom EÚ (súdny dvor bola predložená prejudiciálna otázka vo veci výkladu európskeho práva vo veci C/482/12 A. O., I. O. proti Getfin s.r.o., Financreal s.r.o., či smernica Rady 93/12 /EHS o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách odporuje právnej úprave členského štátu vo veciach výkonu záložného práva v kontexte neprijateľných podmienok v spotrebiteľských zmluvách,
- 3/ licitátorom dražby bol prokurista dražobníka,
- 4/ prvostupňový súd sa nevysporiadal so žalobným petitom v časti určenia vlastníckeho práva,
- 5/ dobrovoľná dražba je neplatná, a to s poukazom na dražobný postup, lebo cena dražobnej nehnuteľnosti bola znaleckým posudkom podhodnotená, lebo podľa nálezu Ústavného súdu SR II. ÚS 237/2011-41 zo dňa 14.9.2011 je konštatované, že hrubé podhodnotenie ceny nehnuteľnosti je prekážkou výkonu záložného práva a v nález III.ÚS 384/08 konštatuje, že dôvod neplatnosti dražby je aj podhodnotenie ceny nehnuteľnosti a zanedbanie odbornej starostlivosti .

4. Krajský súd v Trnave, ako odvolací súd uznesením č.k.25Co/44ú2013-544 zo dňa 01.07.2014 zrušil prvostupňový rozsudok a vrátil vec na ďalšie konanie s tým, že sa s odvolacími dôvodmi vysporiadal nasledovne:

k námietke 1/ posudzovanie ústavnosti s namietaným porušením ústavných práv odvolací súd konštatoval, že v rámci Slovenského práva má len jediný orgán, a to je Ústavou SR určený ústavný súd, k námietke 2/ odvolací súd poukázal na to, že Súdny dvor EÚ sa už vyslovil k prejudiciálnej otázke, že je možné vymôcť veriteľovi plnenie z neprijateľných zmluvných podmienok tak, že vykoná záložné

právo predajom nehnuteľnosti aj napriek námietkam spotrebiteľa a v súlade s vnútroštátnou úpravou záložného práva,

k námietke 3/ odvolací súd jednoznačne uviedol, že licitátorom dražby bol prokurista dražobníka, a tým boli porušené podmienky vykonávania dobrovoľnej dražby odvolací dôvodil tým, že zákon o dobrovoľných dražbách § 9 ods. 2 neustanovuje v akej pozícii má byť licitátor, teda či musí byť zamestnancom dražobníka,

k námietke 4/ odvolací súd jednoznačne konštatoval, že sa petit žaloby nebol postavený na vyslovení neplatnosti zmluvy o úvere a o záložnom práve,

k námietke 5/ odvolací súd uzavrel, že je nevyhnutné, aby sa prvostupňový súd vykonal dokazovanie znalcom, ktorého úlohou bude stanoviť obvyklú cenu (v mieste a čase konania dražby), a to s poukazom na existenciu dvoch znaleckých posudkov, v ktorých je diametrálne odlišné závery, čo do ceny dražených nehnuteľností. Prvostupňový súd má pribrať ďalšieho znalca a sa v rámci dokazovania sa má vysporiadať s dôvodmi rozdielny záverov všetkých troch znalcov.

5. Podľa § 178 ods. 1 a 2 zákona č. 160/ Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len C.s.p.), ak je strana zastúpená zástupcom na celé konanie, súd na pojednávanie spravidla predvolá len zástupcu; stranu súd predvolá, ak je nevyhnutné vykonať jej výsluch.

Predvolanie sa doručuje strane alebo jej zástupcovi tak, aby mali dostatok času na prípravu, spravidla najmenej päť dní pred dňom, keď sa má pojednávanie konať.

Podľa § 180 C.s.p. po vyvolaní veci súd zistí, či sa dostavili osoby, ktoré boli na pojednávanie predvolané. Ak sa tieto osoby nedostavili, súd rozhodne, či sa pojednávanie bude konať v ich neprítomnosti, a otvorí pojednávanie.

Podľa § 181 ods. 1 a 2 C.s.p. po vyvolaní veci a úkonoch podľa § 180 žalobca prednesie podstatný obsah žaloby a vyjadrení podľa § 167. Žalovaný má právo vyjadriť sa k prednesu žalobcu. Strana môže odkázať na svoje písomné podanie.

6. Súd v súlade § 180 C.s.p. pojednával v neprítomnosti riadne predvolaných strán sporu. Na pojednávanie sa nedostavil žalovaný v 2/, 3/ a 4/, doručenie mali vykázané riadne a včas. Žalovaný 1/ svoju neúčast' ospravedlnil z dôvodu hospodárnosti konania a súhlasil, aby súd vec rozhodol bez jeho prítomnosti, na základe predložených listinných dôkazov. Neúčast' ospravedlnil i žalovaný 2/ s tým, že na pojednávaní bude zastúpený, na základe predloženého plnomocenstva. Žalovaný 3. a 4/ rade svoju neprítomnosť ospravedlnili prostredníctvom právneho zástupcu z dôvodu svojej pracovnej zaneprázdnenosti a súhlasia s tým, aby súd vec prejednal bez ich prítomnosti. V prejednávaní veci neexistoval žiadny dôležitý dôvod na odročenie pojednávania. Vo veci bolo možné rozhodnúť aj bez vypočutia strán na základe listinných dôkazov. Na základe uvedeného súd vo veci konal a rozhodol v neprítomnosti neprítomných strán sporu.

7. Súd vo veci vykonal dokazovanie oboznámením s listinnými dôkazmi, a to znaleckým posudkom, vyjadrením strán sporu a výsluchom strán sporu a zistil tento skutkový stav veci:

8. Podľa zmluvy o poskytnutí úveru zo dňa 17.09.2007 žalovaný 1/ poskytol žalobcom úver vo výške 900.000,- Sk bez uvedenia účelu. Dňa 17.09.2007 účastníci zmluvy a Radim Veselý uzavreli zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam, ktorou zriadili záložné práva k nehnuteľnostiam vo vlastníctve žalobcov rodinný dom s príslušenstvom, s.č. XX postavený na parc.č. XXXX/X a parc.č. XXXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 630 m², parc.č. XXXX/X - záhrady o výmere 1105 m² zapísané na LV č. XXX Správy katastra Z. v k.ú. G. na zabezpečenie pohľadávky žalovaného 1/ vrátane príslušenstva vyplývajúcej zo zmluvy o poskytnutí úveru zo dňa 17.09.2007. Z prehľadu čerpania úveru bol dňa 21.09.2007 úver žalobcami vyčerpaný prevodom na bežný účet žalobcu 2/. Oznamením zo dňa 24.05.2010 žalovaný 1/ oznámil žalobcom začatie výkonu záložného práva podľa § 151 ods. 1 OZ z dôvodu porušenia podmienok dohodnutých v úverovej zmluve zo dňa 17.09.2007 s tým, že úver bol zosplatený k 20.04.2010 lebo, výška nesplateného úveru predstavuje sumu 29.742,34 eur. Dňa 06.09.2010 žalovaný 1/ a 2/ uzavreli zmluvu o vykonaní dražby podľa zákona č. 527/2002 Z.z.

Následne žalovaná 1/ a 2/ dňa 15.11.2010 uzavreli zmluvu o vykonaní opakovanej dražby. Listinou zo dňa 22.12.2010 žalovaný 2/ vydal oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcov s dátumom konania dražby 11.10.2011 o 10,00 hodine, kde bolo stanovené najnižšie podanie 19.300€ s podmienkou minimálneho prihodenia 500,- eur a dražobnou zábezpekou 5.000,- eur. Dátumom obhliadky predmetu dražby bol stanovený na deň 27.12.2010 o 11,00 hodine, 07.01.2011 o 11,00 hodine a miestom konania dražby Notársky úrad JUDr. Zuzany Grófikovej, Seberíniho 1, Bratislava. Oznámenie o opakovanej dražbe bolo riadne doručené dňa 27.12.2010 žalobcom 1/ a 2/, správe katastra, F. S., daňovému úradu, obecnému úradu. Podľa e-mailovej komunikácie žalovaný 2/ elektronickým podaním podal na zverejnenie údajov v Obchodnom vestníku, a to aj oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe. Podľa výtlačku časopisu „Avízo“ zo dňa 27.12.2010, 29.12.2010, 30.12.2010 bolo inzerované vyhlásenie aktuálnej dražby nehnuteľností žalobcov 1/ a 2/. Dražobník dal vyhotoviť znalecký posudok, a to znalcom Ing. Miroslavovi Tokárovi. Znalec Ing. Miroslav Tokár na základe objednávky žalovaného 2/, ako dražobníka vypracoval znalecký posudok č. 70/2010 zo dňa 23.9.2010, kde určil všeobecnú hodnotu metódou polohovej diferenciácie v sume 25.700,- eur.

9. Súd vo veci rozhodol rozsudkom č.k. 1C/81/2011-322 zo dňa 14.02.2013. Súd žalobu zamietol a uložil žalobcom povinnosť zaplatiť žalovaným v 3. a 4.rade náhradu trov konania sume 631,73 eur. Žalobcovia podali odvolanie voči rozsudku Okresného súdu Skalica č.k. 1C/81/2011-322 zo dňa 14.02.2013. Krajský súd v Trnave, ako odvolací súd uznesením č.k.25Co/44/2013-544 zo dňa 01.07.2014 zrušil prvostupňový rozsudok a vrátil vec na ďalšie konanie s tým, že určil, že je nevyhnutné, aby sa prvostupňový súd vykonal dokazovanie znalcom, ktorého úlohou bude stanoviť obvyklú cenu (v mieste a čase konania dražby), a to s poukazom na existenciu dvoch znaleckých posudkov, v ktorých je diametrálne odlišné závery, čo do ceny dražených nehnuteľností. Prvostupňový súd má pribrať ďalšieho znalca a sa v rámci dokazovania sa má vysporiadať s dôvodmi rozdielny záverov všetkých troch znalcov.

10. Okresný súd Skalica pribral uznesením č.k.1C/81/2011-687 zo dňa 15.12.2015 znalca / znalecký ústav Slovenskú technickú univerzitu v Bratislave/, ktorého bolo úlohou vypracovať znalecký posudok, a to ohodnotiť cenu nehnuteľností, ktoré bolo predmetom dobrovoľnej dražby, a to v čase konania dražby t.j. ku dňu 11.01.2011. Ako i zaujať stanovisko k predloženým znaleckým posudkom Ing. Ľubomíra Nečasa č. 83/2010 zo dňa 31.10.2010 (na hodnotu 50.900,- eur) a Ing. Miroslava Tokára č. 70/2010 zo dňa 23.9.2010 (na hodnotu 25.700,- eur) čo sa týka rozdielnych záverov posudkov pri ohodnotení tých istých nehnuteľností. Znalecký posudok č.56/2016 zo dňa 28.06.2016 znaleckého ústavu určil hodnotu posudzovaných nehnuteľností v sume 33.400 eur. Rozdielnosť záverov určenej hodnoty nehnuteľností v predchádzajúcich znaleckých posudkoch, a to znaleckého posudku Ing. Ľubomíra Nečasa č. 83/2010 zo dňa 31.10.2010 (na hodnotu 50.900,- eur) a Ing. Miroslava Tokára č. 70/2010 zo dňa 23.9.2010 (na hodnotu 25.700,- eur) i keď bola použitá rovnaká metóda vidí znalecký ústav najmä z dôvodov: uvádzania rozdielnych rokov, kedy boli jednotlivé nehnuteľnosti dané do užívania (išlo stavbu, prístavbu a podobne), použité rozdielne rozpočtové ukazovatele, hodnoty predpokladanej životnosti častí nehnuteľností, priemerný koeficient polohovej diferenciácie, a hodnoty všeobecnej jednotkovej pozemku. Zhrnuto možno vysloviť, že išlo o subjektívny pohľad znalca na vstupy, z ktorých bola vypočítaná hodnota nehnuteľností.

11. Žalovaný 2/ sa podaním zo dňa 14.09.2016 vyjadril k znaleckému posudku znaleckého ústavu tak, že určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktorá má byť predmetom vykonanej dobrovoľnej dražby nemá žiadny vplyv na rozhodnutie konajúceho súdu o merite pojednávanej veci, dražobník má len povinnosť dať ohodnotiť predmet dražby, čo i splnil. A trvá na svojich vyjadreniach týkajúcich sa nadbytočnosti znaleckého dokazovania v predmetnej veci. Ohodnotiť predmet dobrovoľnej dražby ku dňu jej konania, nie je takéto ohodnotenie predmetných nehnuteľností s odstupom času reálne a možné, aby znalec viac ako po piatich rokoch späťne vedel určiť hodnotu nehnuteľnosti so zreteľom na vtedajšiu situáciu na trhu dopyt a ponuku nehnuteľností v danej lokalite. Rozdielnosť hodnotenej nehnuteľnosti v znaleckom posudku č. 70/2010 a č. 56/2016 je založené na subjektívnom posúdení jednotlivých častí nehnuteľností, ich technického stavu a podobne, čo býva bežné. Žalovaný 2/ poukazuje, že predmetnej dražby sa mohol zúčastniť neobmedzený počet subjektov a kúpiť predmet dobrovoľnej dražby. Napriek žalobcami uvádzaného podhodnoteniu ceny nehnuteľnosti sa nepodarilo predmet dražby predať a až na opakovanej dražbe za zníženú cenu sa nehnuteľnosť vydražila, predala.

12. Žalovaní 3/ a 4/ sa podaním zo dňa 26.08.2016 vyjadrili vyššie uvedenému znaleckému posudku znaleckého ústavu tak, že k posudku nemajú námietky, a poukazujú na skutočnosť že na dobrovoľnej dražbe okrem nich nebol iný záujemca.

13. Strany sporu sa na pojednávaní k veci vyjadrili nasledovne:

Právny zástupca žalobkyne 1/ namietal, že podľa znaleckého posudku Ing. Tokára sa jednalo o podhodnotenie nehnuteľností približne o sumu 8.000,- eur a tým bol porušený zákon o dobrovoľných dražbách, a dražobník zodpovedá v celom rozsahu za splnenie podmienok realizácie dobrovoľnej dražby a zodpovednosť nemôže byť prenesená na záložcu, s tým že realizácia dražby je posledným prostriedkom. Dražobník nezabezpečil reálnu cenu dražených nehnuteľností. Cena bola podhodnotená, aby sa nehnuteľnosť predala za čo najnižšiu cenu. Ďalej poukázal na to, že nemá vedomosť o tom že v čase pojednávania bol vydaný rozsudok európskeho dvora vo veci, kde bolo rozhodnuté v problematike legálnosti dobrovoľných dražieb v súvislosti s ochranou obydľie. Súčasne súd žiada, aby bol tento stav t.j. ochrana obydľia v danom prípade súdom reparovaný, lebo v prípade žalobcov právny systém ochrany zlyhal. Právny zástupca ďalej uviedol, že žalobkyňa nemá záujem užívať predmetné nehnuteľnosti, lebo sa jedná prevažne o ruinu stavby.

Žalobkyňa 1/ sa vyjadrila, že nemá záujem užívať predmetné nehnuteľnosti, lebo býva s deťmi v pridelenom nájomnom byte v Holíči, je so žalobcom rozvedená. Nehnuteľnosť by užívala, len ak by bola daná do pôvodného stavu. Nehnuteľnosť chce predať.

Žalobca 2/ sa k veci vyjadril, že predmetná nehnuteľnosť je vstave ruiny a nemá záujem ju užívať. Býva v nájomnom byte v Skalici.

Žalovaný 1/ v písomnom vyjadrení zo dňa 21.04.2017 navrhol žalobu zamietnuť. Poukázal na to, že sa pridrižiava doterajších svojich podaní a predložených dôkazov.

Právny zástupca žalovaného 2/ žiadal žalobu zamietnuť s tým, že cena nehnuteľností je závislá od vývoju na trhu. Rozdiel ceny ohodnotenej nehnuteľnosti v znaleckom posudku Ing. Tokára je minimálna, a to s ohľadom na subjektívny názor znalca, čo je bežné, a cena nie je podhodnotená. Poukazuje na rozhodnutie NS SR 3Cdo 233/2010 a rozhodnutie KS v Prešove 8Co59/2013 ohodnotená cena nehnuteľnosti nemôže spôsobiť neplatnosť dobrovoľnej dražby. Vykonávateľ dražby, teda Profesionálna dražobná nie je v postavení, aby prehodnotila závery znaleckého posudku, ktorý vykoná znalec. V prvom kole bola dražba neúspešná nik nemal záujem. V druhom kole o nehnuteľnosť mal záujem len jeden záujemca, a to boli žalovaní 3/ a 4/. V prípade viacerých záujemcov by sa mohla nehnuteľnosť vydražiť za vyššiu cenu, ako bola určená.

Právny zástupca žalovaných 3/ a 4/ navrhol žalobu zamietnuť s tým, že neprišlo počas dražby k porušeniu zákona. Ak namietajú žalobcovia vady v znaleckom posudku je to vecou odborne spôsobilej osoby t.j. znalca. Treba rozoznávať trhové a obstarávaciu cenu. Pri realizácii dražby sa vychádzalo z trhovej hodnoty a nebol prihlásený žiadny záujemca.

14. Podľa § 3 Zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách (ZoDD), predmetom dražby môže byť vec, právo, iná majetková hodnota, ktorá je prevoditeľná, súbor vecí, práv alebo iných majetkových hodnôt, podnik alebo časť podniku, ak bolo navrhnuté ich vydraženie a ak spĺňajú podmienky ustanovené týmto zákonom.

Podľa § 6 ods. 1 - 3 ZoDD, dražobníkom je osoba, ktorá organizuje dražbu a spĺňa podmienky ustanovené týmto a osobitným zákonom a vzniklo jej oprávnenie na prevádzkovanie príslušnej živnosti. Ak ide o majetok územných samosprávnych celkov alebo o majetok štátu, môže byť dražobníkom aj územný samosprávny celok alebo príslušný orgán štátnej správy.

Dražobníkom môže byť osoba, ktorá má vysokoškolské vzdelanie a tri roky praxe alebo úplné stredné vzdelanie a osem rokov praxe. U dražobníka, ktorý je právnickou osobou, musí podmienky vzdelania a praxe spĺňať osoba zodpovedného zástupcu.

Dražobník je povinný uzatvoriť zmluvu o poistení svojej zodpovednosti za škodu, ktorá by mohla vzniknúť v súvislosti s činnosťou dražobníka s minimálnou výškou plnenia 29 847,97 eura. Bez

zmluvného poistenia nemôže vykonávať činnosť dražobníka. Na požiadanie je povinný poistenie preukázať navrhovateľovi, účastníkom dražby a kontrolným orgánom.

Podľa § 7 ods. 1 - 3 ZoDD, navrhovateľom dražby je vlastníkom predmetu dražby, osoba, ktorá vykonáva záložné právo (ďalej len "záložný veriteľ"), alebo iná osoba, ktorá je oprávnená navrhnúť vykonanie dražby podľa osobitného zákona.

Navrhovateľ dražby je povinný písomne vyhlásiť, že predmet dražby je možné dražiť. Ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, je povinný písomne vyhlásiť aj pravosť, výšku a splatnosť pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva podľa tohto zákona (§ 16 ods. 3).

Ak je predmetom dražby nehnuteľnosť, je navrhovateľ dražby povinný predložiť dražobníkovi list vlastníctva nie starší ako tri mesiace.

Podľa § 11 ods. 1 - 4 ZoDD, miesto, dátum a čas začatia dražby musia byť určené dražobníkom po dohode s navrhovateľom dražby tak, aby nebola obmedzená možnosť účasti na dražbe.

Spôsob úhrady ceny, podmienky predaja predmetu dražby vydražiteľovi a minimálne prihodenie musia byť určené dražobníkom po dohode s navrhovateľom dražby s ohľadom na zvláštnosti a hodnotu predmetu dražby; nesmú byť určené tak, aby nebol obmedzený záujem o účasť na dražbe.

Ak je predmetom dražby nehnuteľnosť, dražobník je povinný doplniť zasielané písomnosti o údaje a doklady ustanovené osobitnými predpismi na základe výzvy katastrálneho úradu, v ktorého obvode sa predmet dražby nachádza.

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

Podľa § 12 ods. 1 ZoDD, dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik, jeho časť alebo o kultúrnu pamiatku alebo ak je vlastníkom predmetu dražby územný samosprávny celok alebo orgán štátnej správy, musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom, 11a) ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako šesť mesiacov. Znalec ohodnotí aj závädy, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny.

Podľa § 16 ods. 1 - 4, 6 ZoDD, dražbu je možné vykonať len na základe písomnej zmluvy o vykonaní dražby, ktorú uzavrie navrhovateľ dražby s dražobníkom; to neplatí, ak ide o majetok štátu, ak je dražobníkom orgán štátnej správy, alebo ak ide o majetok územného samosprávneho celku, ak je dražobníkom tento územný samosprávny celok alebo ak je dražobníkom navrhovateľ dražby.

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

Ak navrhovateľom dražby je záložný veriteľ, zmluva o vykonaní dražby musí ďalej obsahovať dôvod konania dražby a meno, priezvisko, trvalý pobyt vlastníka predmetu dražby, ak je fyzickou osobou; ak je vlastníkom predmetu dražby právnická osoba, zmluva o vykonaní dražby musí obsahovať názov alebo obchodné meno, sídlo a identifikačné číslo, ak je pridelené.

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

Vo veciach zákonného záložného práva a v prípadoch, ak je predmetom dražby alebo opakovanej dražby byt alebo dom, v ktorom má dlžník hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu, najnižšie podanie nemôže byť nižšie ako tri štvrtiny hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom a v ostatných prípadoch výkonu záložného práva nižšie ako polovica hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom.

Podľa § 17 ods. 1 - 5, 8 ZoDD, 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 viaznucích 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,

g) ak je prípustný aj iný spôsob úhrady ceny dosiahnutej vydražením ako úhrada v hotovosti, uvedenie tohto spôsobu; spôsob úhrady ceny dosiahnutej vydražením nesmie byť pre vydražiteľa spojený s nadbytočnými ťažkosťami,

h) dátum a čas vykonania obhliadky predmetu dražby, pri hnutelných veciach tiež miesto konania obhliadky a organizačné opatrenia na zabezpečenie obhliadky,

i) pri spoločnej dražbe poradie, v akom budú jednotlivé predmety dražby dražené,

j) podmienky odovzdania predmetu dražby vydražiteľovi,

k) meno, priezvisko a sídlo notára, ktorý bude priebeh dražby osvedčovať notárskou zápisnicou, ak to vyžaduje tento zákon (§ 20 ods. 13),

l) poučenie podľa § 21 ods. 2 až 6.

Oznámenie o dražbe uverejní dražobník v registri dražieb najmenej 15 dní pred otvorením dražby, ak tento zákon neustanovuje inak.

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.

Pre predmety dražby podliehajúce skaze je dražobník oprávnený lehotu na uverejnenie oznámenia o dražbe primerane skrátiť.

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 príslušnej správe katastra 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)].

Rovnopis oznámenia o dražbe uložený u dražobníka musí byť podpísaný navrhovateľom dražby; podpis navrhovateľa dražby musí byť úradne osvedčený. V prípade účasti notára na dražbe (§ 20 ods. 13) je rovnopis oznámenia o dražbe prílohou osvedčeného odpisu notárskej zápisnice.

Podľa § 21 ods. 2, 4 ZoDD, 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 (§ 23). Účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby podľa odseku 2 sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa odseku 2.

Podľa § 22 ods. 1, 2, 3 ZoDD, opakovaná dražba sa uskutoční na základe zmluvy o vykonaní opakovanej dražby uzavretej medzi navrhovateľom dražby predchádzajúcej dražby a dražobníkom, ktorý vykonával predchádzajúcu dražbu, ak predmet dražby nebol vydražený alebo ak bola dražba zmarená vydražiteľom; dražobník v tom prípade nemusí zaisťovať nový odhad predmetu dražby, ak má k dispozícii odhad nie starší ako jeden rok pred konaním opakovanej dražby. Zmluva o vykonaní opakovanej dražby musí byť uzavretá do desiatich dní po doručení zápisnice o vykonanej dražbe alebo vyzoznení o zmarení dražby.

Opakovanú dražbu nie je možné vykonať, ak dražobník upustil od dražby alebo ak bola dražba neplatná. Uzavretie zmluvy o vykonaní opakovanej dražby nie je podmienkou na vykonanie opakovanej dražby, ak ide o majetok štátu alebo územného samosprávneho celku, ak je dražobníkom orgán štátnej správy alebo územnej samosprávy.

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 § 33 ods. 2, 3, 4 ZoDD, navrhovateľ dražby zodpovedá za správnosť vyhlásenia o tom, že predmet dražby je možné dražiť (§ 7 ods. 2). Záložný veriteľ zodpovedá za pravosť, výšku a splatnosť pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva. Zodpovednosti za škodu, ktorá vznikne porušením povinnosti podľa tohto odseku, sa nemožno zbaviť.

Dražobník zodpovedá za škodu, ktorú spôsobil porušením ustanovení tohto zákona. Tejto zodpovednosti sa zbaví, ak preukáže, že škode nemohol zabrániť ani pri vynaložení úsilia, ktoré možno od neho spravodlivo požadovať. Dražobník zodpovedá i za škodu spôsobenú tretím osobám postupom licitátora; tejto zodpovednosti sa nemožno zbaviť.

Navrhovateľ dražby zodpovedá za škodu, ktorú spôsobil porušením ustanovení tohto zákona. Tejto zodpovednosti sa zbaví, ak preukáže, že škode nemohol zabrániť ani pri vynaložení úsilia, ktoré možno od neho spravodlivo požadovať.

Podľa § 3 ods. Zák.č. 250/2007 o ochrane spotrebiteľa, každý spotrebiteľ má právo na ochranu pred neprijateľnými podmienkami v spotrebiteľských zmluvách.

Podľa § 151a OZ, záložné právo slúži na zabezpečenie pohľadávky a jej príslušenstva tým, že záložného veriteľa oprávňuje uspokojiť sa alebo domáhať sa uspokojenia pohľadávky z predmetu záložného práva (ďalej len "záloha"), ak pohľadávka nie je riadne a včas splnená.

Podľa § 151b ods. 1 - 3 OZ, záložné právo sa zriaďuje písomnou zmluvou, schválenou dohodou dedičov o vyporiadaní dedičstva, rozhodnutím súdu alebo správneho orgánu, alebo zákonom. Zmluva o zriadení záložného práva na hnutelnú vec sa nemusí uzatvoriť v písomnej forme, ak záložné právo vzniká odovzdaním veci podľa tohto zákona.

V zmluve o zriadení záložného práva sa určí pohľadávka, ktorá sa záložným právom zabezpečuje, a záloh.

V zmluve o zriadení záložného práva sa určí najvyššia hodnota istiny, do ktorej sa pohľadávka zabezpečuje, ak zmluva o zriadení záložného práva neurčuje hodnotu zabezpečenej pohľadávky.

Podľa § 151c ods. 1 OZ, záložným právom možno zabezpečiť peňažnú pohľadávku, ako aj nepeňažnú pohľadávku, ktorej hodnota je určitá alebo kedykoľvek počas trvania záložného práva určiteľná.

Podľa § 151d ods. 1 OZ, záloh môže byť vec, právo, iná majetková hodnota, byt a nebytový priestor, ktoré sú prevoditeľné, ak zákon neustanovuje inak. Záloh môže byť aj súbor vecí, práv alebo iných majetkových hodnôt, podnik alebo časť podniku, alebo iná hromadná vec.

Podľa § 151j ods. 1, 2 OZ, ak pohľadávka zabezpečená záložným právom nie je riadne a včas splnená, môže záložný veriteľ začať výkon záložného práva. V rámci výkonu záložného práva sa záložný veriteľ môže uspokojiť spôsobom určeným v zmluve alebo predajom zálohu na dražbe podľa osobitného zákona, alebo domáhať sa uspokojenia predajom zálohu podľa osobitných zákonov, ak tento zákon alebo osobitný zákon neustanovuje inak.)

Ak pohľadávka zabezpečená záložným právom nie je riadne a včas splnená, môže sa záložný veriteľ uspokojiť alebo domáhať sa uspokojenia zo zálohu aj vtedy, keď zabezpečená pohľadávka je premlčaná.

Podľa § 151l ods. 1, 2 OZ, začatie výkonu záložného práva je záložný veriteľ povinný písomne oznámiť záložcovi a dlžníkovi, ak osoba dlžníka nie je totožná s osobou záložcu, a pri záložných právach registrovaných v registri záložných práv aj zaregistrovať začatie výkonu záložného práva v tomto registri, ak tento zákon alebo osobitný zákon neustanovuje inak. V písomnom oznámení o začatí výkonu záložného práva záložný veriteľ uvedie spôsob, akým sa uspokojí alebo sa bude domáhať uspokojenia zo zálohu.

Po oznámení o začatí výkonu záložného práva nesmie záložca bez súhlasu záložného veriteľa záloh previesť. Porušenie zákazu nemá účinky voči osobám, ktoré nadobudli záloh od záložcu v bežnom obchodnom styku v rámci predmetu podnikania záložcu okrem prípadu, keď nadobúdateľ vedel alebo vzhľadom na všetky okolnosti mohol vedieť, že sa začal výkon záložného práva.

Podľa § 151m ods. 1 OZ, predat' záloh spôsobom určeným v zmluve o zriadení záložného práva alebo na dražbe môže záložný veriteľ najskôr po uplynutí 30 dní odo dňa oznámenia o začatí výkonu záložného práva záložcovi a dlžníkovi, ak osoba dlžníka nie je totožná s osobou záložcu, ak osobitný zákon neustanovuje inak. Ak je záložné právo registrované v registri záložných práv a deň registrácie začatia výkonu záložného práva v registri záložných práv je neskorší, ako deň oznámenia o začatí výkonu záložného práva záložcovi a dlžníkovi a ak osoba dlžníka nie je totožná s osobou záložcu, 30-dňová lehota začína plynúť odo dňa registrácie začatia výkonu záložného práva v registri záložných práv.

Podľa § 151mb ods. 1 OZ, záložné právo k pohľadávke sa vzťahuje aj na dlžné úroky a ostatné jej príslušenstvo.

15. Predmetom konania na základe podanej žaloby žalobcami 1/ a 2/ je určenie neplatnosti opakovanej dražby ich nehnuteľností realizovanej v zmysle ustanovení Zákona o dobrovoľných dražbách na základe uzavretej zmluvy o zriadení záložného práva v súvislosti so zmluvou o poskytnutí úveru. Ako dôvod neplatnosti opakovanej dražby v žalobe žalobcovia /1 a 2/ tvrdili, že cena nehnuteľností bola podhodnotená, výkon záložného práva je neprimeraný alebo sa prieči dobrým mravom, došlo k neprimeranému zásahu do ich obydlia.

16. V zmysle rozhodnutia odvolacieho súdu prvostupňový súd pokračoval v dokazovaní za účelom vysporiadania sa s dôvodmi rozdielnych záverov všetkých troch znalcov. Súd nariadil ďalšie znalecké

dokazovanie znaleckým posudkom znaleckého ústavu č. 56/2016, ktorý stanovil všeobecnú hodnotu nehnuteľností evidovaných Správou katastra Skalica na LV č. XXXX pre k.ú. G. ako rodinný dom s príslušenstvom s.č. XX postavený na parc.č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvoria o výmere 630 m², parc.č. XXXX/X a záhrady o výmere 1105 m² parc.č. XXXX/X ku dňu konania dražby, ktorá sa konala dňa 09.11.2010 a opakovaná dražba dňa 11.01.2011. Všeobecná hodnota predmetných nehnuteľností bola týmto znaleckým posudkom určená v hodnote 33.400,-€. Vychádzajúc zo všeobecnej hodnoty nehnuteľností určených znaleckým ústavom STÚ znalecký posudok č. 56/2016 teda z hodnoty vo výške 33.400,-€ má súd za to, že žalobcami 1/ a 2/ namietaná hodnota nehnuteľností podľa znaleckého posudku Ing. Tokára v sume 25.700,-€ sa nejaví ako nadmieru podhodnotená. Súd je toho názoru, že ide o „podhodnotenie“ v sume 7.700,-€ (33400-25700), čo k hodnote určenej znaleckým ústavom č. 56/2016 vyjadrené percentom vo výške 23,05%. Naopak znalecký posudok Ing. Nečasa, ktorý predložili žalobcovia na hodnotu nehnuteľností o výške 50900,-€ (50900 - 33400)možno považovať za „nahodnotený „k hodnote určenej znaleckým ústavom v sume 17500,-€ to je o 52,39%. Pri vysporiadaní sa s dôvodmi rozdielných záverov všetkých troch znalcov súd uvádza, že i keď bola použitá rovnaká metóda pri znaleckom posudku Ing. Tokára a Ing. Nečasa vidí znalecký ústav rozdielnosť záverov posudkov najmä z dôvodov uvádzania rozdielných rokov, kedy boli jednotlivé nehnuteľnosti dané do užívania (išlo stavbu, prístavbu a podobne), ďalej aj použitie rozdielných rozpočtových ukazovateľov, hodnoty predpokladanej životnosti častí nehnuteľností, priemerný koeficient polohovej diferenciácie, a hodnoty všeobecnej jednotkovej pozemku. Možno vysloviť, že išlo o subjektívny pohľad znalca na vstupy, z ktorých bola vypočítaná hodnota nehnuteľností. Z uvedeného vyplýva, že pri zisťovaní ceny rovnakých nehnuteľností môžu rôzni súdny znalci dospieť k rozdielnym cenám, čo je ovplyvnené subjektívnym pohľadom znalca, rozpätiami stanovenými v predpise, vstupnými informáciami. Nie je však prípustné, aby boli rozdiely určenej ceny rovnakej nehnuteľnosti neprimerane rozdielne, zjavné aj inej osobe ako súdnemu znalcovi. V tomto prípade má možnosť objednávateľ dražby, teda dražobník žiadať znalca o doplnenie, príp. vysvetlenie zistenej ceny (neprimerane nízkej alebo neprimerane vysokej). Dražobník ako súkromná osoba je podľa ustanovenia zákona a súvisiacich predpisov povinný vykladať a aplikovať tak, aby nielenže neboli porušené, ale ani len ohrozené práva osôb výkonom záložného práva negatívne dotknuté. Cena určená znaleckým posudkom je podmienkou realizácie dražby, ale jej výsledkom je reálna trhová hodnota predávaných nehnuteľností v čase a mieste konania dražby. Táto môže byť diametrálne odlišná od ceny stanovenej znaleckým posudkom, pretože je závislá od aktuálneho stavu dopytu a ponuky na trhu. Po doplnenom dokazovaní tretím znaleckým posudkom sa javí byť cena stanovená znaleckým posudkom Ing. Tokára v súvislosti s výsledkom dražby reálnejšia oproti znaleckému posudku Ing. Nečasa.

17. Súd s poukazom na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky č.k. 3Cdo/233/2010 zo dňa 03.10.2013 vychádza z právneho názoru, že pokiaľ ide o určenie výšky ceny draženej nehnuteľnosti nemá za následok neplatnosť dražby. Na neplatnosť dražby má vplyv nedodržanie zákonných podmienok vykonania dražby, a tu je jednoznačné že v danom prípade boli dodržané všetky podmienky dražby v súlade so zákonom o dobrovoľných dražbách, a to či pri prvej dražbe, ako i pri opakovanej dražbe. Zo strany žalovaných 1/ a 2/ boli dodržané všetky zákonom stanovené podmienky na vykonanie dražby. Žalovaný 2/ má oprávnenie na prevádzkovanie príslušnej živnosti, uzatvorenú zmluvu o poistení svojej zodpovednosti za škodu (§ 6 ZoDD). Žalovaný 1/ ako navrhovateľ dražby písomne vyhlásil, že predmet dražby je možné dražiť, písomne vyhlásil aj pravosť, výšku a splatnosť pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva, list vlastníctva (§ 7 ZoDD). Dražba bola vykonaná na základe písomnej zmluvy a obsahovala zákonom požadované údaje (§ 16 ZoDD). Oznámenie o opakovanej dražbe bolo vykonané v súlade s ustanovením § 17 ZoDD. Miesto, dátum a čas začatia opakovanej dražby a ďalšie podmienky bol splnené v súlade s ustanovením § 11 ZoDD. V ustanovení § 12 ods. 1 ZoDD ukladá zákon dražobníkovi zaistiť ohodnotiť predmet dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby a ak ide o nehnuteľnosť, musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom, ktorý nesmie byť v deň dražby starší ako šesť mesiacov. Dražobník - žalovaný 2/ zabezpečil ohodnotenie dražených nehnuteľností žalobcov znalcom, ktorý vypracoval znalecký posudok dňa 23.9.2010. Nehnuteľnosti ohodnotil cenou 25.700,- eur. Znalecký posudok bol riadne doručený žalobcom, ktorí na tento posudok žiadnym spôsobom nereagovali, nenamietali určenú hodnotu nehnuteľností. Na prvej dražbe konanej sa dňa 09.11.2010 o nehnuteľnosť neprejavil nik záujem t.j. nezúčastnil žiadny záujemca. Dňa 11.01.2011 bola realizovaná opakovaná dražba, na ktorej urobili najnižšie podanie žalovaní 3/ a 4/, ako jediný záujemcovia o nehnuteľnosti uvedenej dražby. Súd dáva do pozornosti, že počas celého procesu dražby, či už prvej alebo opakovanej žalobcovia 1/ a 2/žiadnym spôsobom nereagovali na určenú hodnotu nehnuteľností. Čo sa týka námietky žalobcov

1/ a 2/ k „ podhodnotenej“ hodnoty dražených nehnuteľností je zjavné, že sa na prvej dobrovoľnej dražbe nezúčastnil žiadane záujem i napriek dodržaniu podmienok zverejnenia termínu dražby. Napriek tomu, že sa dražby mohol zúčastniť každý t.j. neobmedzený okruh osôb nebol za cenu ustanovenú v dražobnom oznámení nemal o ňu nik v danom čase, v danom stave a lokalite o ňu záujem. Dražobná spoločnosť v súlade so zákonom o dobrovoľných dražbách realizovala opakovanú dražbu za nižšiu vyvolávaciu cenu draženej nehnuteľnosti. Na tejto dražbe sa zúčastnili len jeden záujemca, a to manželia A. Y.?. I. Y.?, ako žalovaní 3/ a 4/. Je nepochybné, že napriek riadnemu oznámeniu o konaní opakovanej dražby nebol ani za zníženú vyvolávaciu cenu záujem o danú nehnuteľnosť, len zo stany žalovaných 3/ a 4/. Súd poukazuje na rozhodnutie Krajského súdu v Prešove č.k. 8Co/59/2013 zo dňa 28.10.2013, s ktorým právnymi závermi sa tunajší súd stotožňuje, čo do záveru, že navrhovateľovi dražby t.j. žalovanému 1/ neukladá zákon o dobrovoľných dražbách žiadne povinnosti k ohodnoteniu predmetu dražby, a preto nemohol tento porušiť žiadne zákonné ustanovenie. Predmet dražby dal žalovaný 2/, ako dražobník riadne oceniť t.j. dal autorizovanej osobe vyhotoviť znalecký posudok na určenie všeobecnej hodnoty draženej nehnuteľnosti, ktorý sa stal súčasťou procesu dražby. K námietke žalobcov 1/ a 2/ k prípadnému „ podhodnoteniu „ hodnoty dražených nehnuteľností súd vyjadruje názor, že nie je touto žalobou obmedzené ich právo domáhať sa prípadnej náhrady škody, ktorá mohla vzniknúť „nesprávnym“ posudkom znalca. Súdny znalec je zodpovedný za vypracovaný znalecký posudok a v prípade splnených podmienok zodpovedá za vzniknutú škodu, keď v súvislosti s výkonom znaleckej činnosti je povinný po celý čas preukázať platnosť poistenia zodpovednosti za škodu (§ 4 ods. 6, písm. a), bod 7, § 9 zákona č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch). Za prípadnú škodu spôsobenú súdnym znalcom nemôžu niesť zodpovednosť žalované strany v konaní. Súd má za to, že v danom prípade dražobník vykonal dražbu v súlade s ustanoveniami zákona a súvisiacich predpisov a počas dražobného procesu neboli vznesené žiadne námietky, s ktorými by sa mal vysporiadať (nález Ústavného súdu ČR III. ÚS 384/08).

18. Čo sa týka námietky žalobcov, že boli porušené práva žalobcov na ochranu majetku (čl. 20 Ústavy SR) a ochranu obydlia (čl. 19 Ústavy SR) t.j. ochrana ústavného práva na ochranu majetku a obydlia súd dostatočne žalobcom poskytol ochranu, a to vydaním predbežného opatrenia, kedy bolo uznesením č.k. 1C/81/2011-40 zo dňa 13.06.2011 nariadené žalovaným v 3. a 4. rade t.j. manželom Y.?, aby zdržali úprav na predmetných nehnuteľnostiach a znášali užívanie nehnuteľností v prospech žalobcov do právoplatného rozhodnutia súdu. Ústavné právo na ochranu obydlia v kontexte poskytnutia i ochrany súkromia, a to rôznych životných situáciách možno vykladať, ako zásah do obydlia znemožňujúci ho užívať pričom spôsobilý zároveň zasiahnuť aj do súkromného a rodinného života jednotlivca. Podľa okolností konkrétnej veci sa ten istý zásah teda môže dotknúť tak práva na ochranu súkromia, ako aj práva na ochranu obydlia, ale v čase rozhodnutia súdu v danej veci takýto zásah nezasahuje do súkromného a rodinného života žalobcov, nakoľko títo sú rozvedení, majú zabezpečené každý samostatné bývanie, žalobca v Z. a žalobkyňa v C.. Ani jeden zo žalobcov nemá záujem na zabezpečení bývania v predmetných nehnuteľnostiach, tieto vôbec užívať.

19. S námietkou právneho zástupcu žalobkyne 1/, že žalovaný v 1. rade, ako veriteľ nevykonal dostatok aktivity, pred tým než pristúpil k uspokojeniu svojej pohľadávky z poskytnutého úveru, a to realizáciou záložného práva dobrovoľnou dražbou nehnuteľností žalobcov súd konštatuje, že veriteľ konal dostatočne, ale naopak dlžníci nekonali s dostatočnou vážnosťou a k nimi zavinenej situácii opakovaného nesplácania úveru. Takéto tvrdenie súd považuje za nepreukázané zo strany žalobkyne 1/, nakoľko pred realizáciou záložného práva (dobrovoľnou dražbou) sa žalovaný 1/, ako banka vykonal viacero pokusov, aby žalovaní splnili svoju základnú povinnosť z poskytnutého bezúčelového úveru t.j. platili splátky poskytnutého úveru - (žalobcovia prestali riadne splácať úver, a to opakovane), počas realizácie záložného práva (dobrovoľnou dražbou) boli nečinní. Žalovaný 1/ písomne i telefonicky riešil dlh žalobcov (t.j. písomná výzva ČSOB, aby plnili zaslaná dňa 21.02.2010, telefonický rozhovor s ČSOB, dlžníci dali príslub, že budú plniť do 15.03.2010 po 400,-€ mesačne a postupne splnia vniknutý dlh, no dlh neuhradili, nesplácali), a preto nastala mimoriadna splatnosť (boli v omeškaní viac ako rok, a to v počte 11 splátok), Žalobcom 1/ a 2/, ako dlžníkom žalovaný 1/ ČSOB zaslal riadne dňa 21.04.2010 oznámenie o zosplatnení úveru.

20. Súd preto z hore uvedených dôvodov žalobu z a m i e t o l.

21. Podľa § 255 ods. 1 C.s.p. súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Podľa § 262 ods. 1 C.s.p. o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

Podľa § 253 ods. 1, 2 C.s.p. ak strana v konaní navrhne vykonanie dôkazu, s ktorým sú spojené výdavky, súd jej môže uložiť povinnosť zložiť preddavok. Ak súd ustanoví znalca a strane nebolo priznané oslobodenie od súdneho poplatku, najneskôr spolu s ustanovením znalca uloží povinnosť zložiť preddavok v rozsahu predpokladaných nákladov dokazovania.

Podľa § 470 ods. 2 C.s.p. právne účinky úkonov, ktoré v konaní nastali pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona, zostávajú zachované. Ak sa tento zákon použije na konania začaté pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona, nemožno uplatňovať ustanovenia tohto zákona o predbežnom prejednaní vecí, popretí skutkových tvrdení protistrany a sudcovskej koncentracii konania, ak by boli v neprospech strany.

Podľa Čl. 4 ods. 1, 2 C.s.p. ak sa právna vec nedá prejednať a rozhodnúť na základe výslovného ustanovenia tohto zákona, právna vec sa posúdi podľa ustanovenia tohto alebo iného zákona, ktoré upravuje právnu vec čo do obsahu a účelu najbližšiu posudzovanej právnej veci. Ak takého ustanovenia nie, súd prejedná a rozhodne právnu vec podľa normy, ktorú by zvolil, ak by bol sám zákonodarcom, a to s prihliadnutím na princípy všeobecnej spravodlivosti a princípy, na ktorých spočíva tento zákon, tak, aby výsledkom bolo rozumné usporiadanie procesných vzťahov zohľadňujúce stav a poznatky právnej vedy a ustálenú rozhodovaciu prax najvyšších súdnych autorít.

22. O náhrade trov konania súd rozhodol s použitím ust. § 255 ods. 1 C.s.p. a § 262 ods. 2 C.s.p. tak, že súd priznal žalovaným 1./2/, 3/ a 4/ proti žalobcom 1/ a 2/ náhradu trov konania v celom rozsahu ako stranách úspešným v právnej veci v celom rozsahu. Súd neaplikoval ustanovenie § 257 C.s.p. o moderácii trov konania, pretože nezistil dôvody hodné osobitného zreteľa a strany v spore nenavrhli použitie moderačného práva.

23. Súd rozhodol o náhrade trov štátu - Okresnému súdu Skalica v súvislosti s vyplatenou odmenou znalcovi v časti na základe uznesenia zo dňa 18. augusta 2016, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 10.09.2016 v sume 186,43 eur. Na návrh žalobcov a v zmysle právneho názoru odvolacieho súdu bolo vo veci nariadené znalecké dokazovanie. Žalované strany vo veci zložili preddavky na znalecké dokazovanie, ktoré boli použité na zaplatenie vyčíslenej odmeny znalca. Tieto však nepostačovali na vyplatenie celej odmeny a preto zvyšok odmeny bol vyplatený z rozpočtových prostriedkov súdu, keď vznikli trovy štátu. Podľa Záznamu o úhrade zo dňa 28.09.2016 bola dňa 14.09.2016 z účtu Okresného súdu Skalica vyplatená uvedená suma ako znalečné Slovenskej technickej univerzite v Bratislave. V tejto časti konania sa štát zastúpený Okresným súdom Skalica stal stranou sporu. Vzhľadom k tomu, že vec napadla a znalecké dokazovanie bolo nariadené pred účinnosťou zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok, súd rozhodol o trovách konania analogicky v zmysle ustanovení C.s.p.

24. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

Proti rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozsudku na súde, proti ktorého rozsudku smeruje. Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Odvolať možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolať proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Odvolať dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Exekúciu vykoná ten exekútor, ktorého v návrhu na vykonanie exekúcie označí oprávnený (§ 38 zák. č. 233/1995 Z.z.) a ktorého jej vykonaním poverí súd, ak osobitný predpis alebo tento zákon neustanovuje inak (§ 29 zákona č. 233/1995 Z.z.).