

Súd: Krajský súd Žilina
Spisová značka: 9Co/253/2017
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5616203928
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 01. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jozef Turza
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2018:5616203928.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Jozefa Turzu, členov senátu JUDr. Jána Burika a JUDr. Ladislava Mejstříka, v právnej veci žalobkyne E. K., nar. XX. XX. XXXX, bytom F. S. XXX, zastúpenej Mgr. Martinom Alušicom, advokátom so sídlom Madačova 1/A, Ružomberok, IČO: 37 573 390, proti žalovaným 1/ Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., so sídlom Bajkalská 30, Bratislava, IČO: 31 335 004, 2/ Platiť sa oplatí s.r.o., so sídlom Košická 56, Bratislava, IČO: 45 684 618, 3/ Z. C., nar. XX. XX. XXXX, bytom M. XXX, 4/ E. C., nar. XX. XX. XXXX, bytom M. XXX, žalovaní 3/ a 4/ zastúpení JUDr. Zuzanou Medveckou, advokátkou so sídlom O. XXX, F. Z., o neplatnosť dražby s príslušenstvom, na odvolanie žalobkyne proti rozsudku Okresného súdu Liptovský Mikuláš, č.k. 20C/22/2016-247 zo dňa 23. 01. 2017, takto

rozhodol:

Rozsudok súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e**.

Žalovanému 1/, 3/, 4/ **p r i z n á v a** nárok na náhradu trov odvolacieho konania proti žalobkyni v plnom rozsahu.

Žalovanému 2/ proti žalobkyni nárok na náhradu trov odvolacieho konania **n e p r i z n á v a**.

o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie podľa § 2 písm. a/, § 11 ods. 4, § 12 ods. 1, 4, 5, 6, § 16 ods. 6, § 21 ods. 2, 4 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách (ďalej len „zákon“) zamietol žalobu žalobkyne podanú v zákonom stanovenej prekluzívnej lehote k stanovenému okruhu osôb, ktorou sa domáhala určenia neplatnosti dražby konanej dňa 29. 02. 2016 na základe návrhu žalovaného 1/ z dôvodu nezaplatenia splatnej pohľadávky (úveru) žalobkyňou zabezpečenej záložným právom k jej nehnuteľnostiam v katastrálnom území obce F. S., a to k rodinnému domu súpisné číslo XXX postavenom na parc. KN - C č. 20/1 o výmere 72 m² zastavané plochy a nádvoria a k pozemkom parc. KN - C č. 18/1 záhrady o výmere 245 m², parc. KN - C č. 19/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 40 m², parc. KN - C č. 19/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 58 m², parc. KN - C 19/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 200 m², parc. KN - C č. 20/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 72 m², parc. KN - C č. 20/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 25 m² zapísaných na LV č. XXX, ktoré nehnuteľnosti vydražili žalovaní 3/, 4/ a priebeh ktorej dražby bol overený notárskou zápisnicou N 218/2016, Nz 6915/2016, NCRIs 7116/2016 spísanou notárskym kandidátom JUDr. Katarínou Vorelovou. Mal za to, že čo sa týka miesta, dátumu a času dražby dražobník - žalovaný 2/ tieto určil tak, aby sa dražby zúčastnil čo najväčší počet záujemcov, zvolil inzerciu v regionálnych novinách LIPTOVSKO-MIKULÁŠSKO-RUŽOMBERSKO a zabezpečil zverejnenie oznámenia o dobrovoľnej dražbe na úradnej tabuli Obce F. S. v období od 22. 01. 2016 do 01. 03. 2016. Oznámenie o dražbe obsahuje základné údaje o prebiehajúcej dražbe a o konkrétnych okolnostiach a podmienkach dražby, prostredníctvom ktorého dražobník vyhlasuje konanie o dražbe a zabezpečuje mu príslušnú publicitu. Oznámenie spĺňalo všetky obligátne náležitosti

stanovené zákonom a pokiaľ žalobkyňa poukázala na to, že v ňom bolo nesprávne uvedené súpisné č. XX namiesto správneho súpisného čísla XXX, tento údaj sa vyskytol iba na jednom mieste, na prvej strane oznámenia, kde pod týmto údajom na rovnakej strane a aj v celom ďalšom texte oznámenia už bolo uvedené správne súpisné č. XXX, a preto uvádzanou rozdielnosťou v označení rodinného domu nedošlo k zásahu do práv žalobkyne ako vlastníčky dražených nehnuteľností a jedná sa len o zrejmu písarsku chybu. Správne súpisné číslo XXX bolo uvedené aj v inzercii v regionálnych novinách, odkiaľ sa aj samotní žalovaní 3/, 4/ o dražbe dozvedeli. Potencionálni záujemcovia, tak ako žalovaní 3/, 4/, sa mali možnosť zúčastniť dvoch kôl ohliadky dražených nehnuteľností, a preto nemohli byť uvedení do omylu, ktoré nehnuteľnosti sú predmetom dražby. Dražobník zaistil ohodnotenie predmetu dražby znaleckým posudkom č. 2/2016, ktorý v čase konania dražby nebol starší ako 6 mesiacov. Znalec v ňom stanovil všeobecnú hodnotu dotknutých nehnuteľností 22 000,- eur, pričom tieto sa podarilo vydražiť za 26 500,- eur, čím bolo rešpektované ustanovenie zákona zakazujúce vydraženie vecí pod cenu, ak je dražená nehnuteľnosť zároveň trvalým pobytom dlžníka. Ak je pre stanovenie všeobecnej ceny predmetu dražby vypracovaný znalecký posudok znalcom zapísaným v zozname znalcov Ministerstva spravodlivosti SR, splnil si dražobník všetky svoje povinnosti v súvislosti s ohodnotením predmetu dražby a nie je za bežných okolností úlohu ani právom dražobníka preverovať údaje alebo závery znaleckého posudku, keďže nie je osobou odborne spôsobilou a zákonom aprobovanou na to, aby sám vykonal odhad ceny nehnuteľností alebo aby prehodnocoval správnosť odhadu znalca. Zodpovednosť za obsah znaleckého posudku znáša samotný znalec, ktorého povinnosťou ho bolo podať riadne a v učenej lehote, účelne, hospodárne a nestranne. Samotná dražba vecí obzvlášť v prípadoch výkonu záložného práva je tým najlepším indikátorom skutočnej trhovej ceny, keďže všeobecná hodnota určená znaleckým posudkom neznamená, že sa aj zrealizuje ako cena dosiahnutá na dražbe, resp. kúpna cena. Pokiaľ žalobkyňa mala voči znaleckému posudku výhrady, mala právo do 10 pracovných dní od jeho doručenia vzniesť u dražobníka námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby a prípadne aj žiadať vyhotoviť znalecký posudok iným znalcom. Žalobkyňa však toto právo slúžiace na jej ochranu nevyužila a pokiaľ vyvodzovala neplatnosť dražby z toho, že dražobník porušil svoje povinnosti postupovať s odbornou starostlivosťou, žaloba nie je dôvodná, pretože ohodnotenie predmetu dražby bolo vykonané zákonným spôsobom. Aj keď inštitút dobrovoľnej dražby má prioritne zabezpečiť záložnému veriteľovi výkon záložného práva, a teda uspokojenie jeho pohľadávky, ust. § 12 ods. 5 zákona a zabraňuje zneužívaniu dobrovoľných dražieb na vydraženie vecí výrazne pod cenu a takisto vzhľadom na zásadu právnej istoty zvyšuje aj právnu ochranu vydražiteľa. Nakoľko nezistil porušenie ustanovení zákona, žalobu žalobkyne ako nedôvodnú zamietol a žalovaným 3/, 4/, priznal proti žalobkyni vzhľadom na plný úspech vo veci podľa § 255 ods. 1 CSP nárok na náhradu trov konania, keďže si ho uplatnili.

2. Proti uvedenému rozsudku podala v zákonom stanovenej lehote z dôvodov podľa § 365 ods. 1 písm. b/, d/, e/, f/ a g/ CSP odvolanie žalobkyňa a žiadala ho zmeniť tak, že žalobe bude v plnom rozsahu vyhovieť. Poukázala na účel ust. § 11 ods. 4 zákona, ktorým je zabezpečiť, aby oznámenie o konaní dražby bolo zverejnené najmenej 15 dní pred jej konaním v periodickej tlači vychádzajúcej na území obce, pričom nesplnenie tejto povinnosti namietala už na pojednávaní 23. 01. 2017, keďže z ňou predloženej mapky, ako aj výtlačku novín LIPTOVSKO-MIKULÁŠSKO-RUŽOMBERSKO predložených žalovaným 3/, 4/ vyplýva, že tieto sú distribuované v Obci F. S. v nepárny týždeň, preto nie je zrejmé, kedy sa noviny vydané 22. 01. 2016 distribuovali. Žalovaní splnenie uvedenej povinnosti nepreukázali, a preto súd na základe predložených dôkazov nemohol rozhodnúť správne, keď napriek svojej povinnosti sa s touto rozhodujúcou skutočnosťou v odôvodnení nezaoberal, a preto je jeho rozhodnutie arbitrárne. Dražobník pri príprave konania dražby nepostupoval s patričnou odbornou starostlivosťou a závažným spôsobom porušil ustanovenia zákona, keďže predmet dražby označil nesprávnym súpisným číslom, čo mohlo bez pochyby vyvolať neistotu a zmätok u potencionalných záujemcov. V oznámení o dražbe boli údaje zmätočné, a tak nebol chránený záujem vlastníka nehnuteľností, aby sa čo najväčší okruh ľudí dozvedel o dražbe a tak bola zabezpečená čo najvyššia cena. Text oznámenia je rozsiahly a každý záujemca si hľadá údaje o súpisnom čísle, ktoré nemá dôvod kontrolovať s ďalšími stranami oznámenia, pričom ďalšími údajmi je veľkosť pozemkov a cena. Na základe týchto základných údajov sa rozhoduje, či investuje viac času pre získanie informácií. Preto, ak sa záujemcovia dozvedeli, že za danú cenu je dražený napr. polorozpadnutý neobývaný dom so súpisným číslom XX namiesto správneho XXX, nezisťujú si ďalšie údaje a stratia záujem. Preto neobstojí odôvodnenie rozsudku, že možnosť zúčastniť sa ohliadky nehnuteľnosti mal každý, a preto nemohlo dôjsť k tomu, aby potencionalní záujemcovia boli uvedení do omylu, keďže bola oznámená dražba iného domu. Ďalej preukázala, že nehnuteľnosť bola z dôvodu jej ohodnotenia v rozpore so zákonom vydražená pod jej skutočnú hodnotu, a preto sa ako pôvodná vlastníčka domáhala aj ochrany reálnej hodnoty vlastníckeho práva k

svojmu majetku podľa čl. 20 ods. 1 Ústavy, keďže jeho predajom za cenu výrazne pod jeho skutočnú hodnotu prišla o väčšiu časť svojho majetku, než bolo nevyhnutné a potrebné na úhradu jej záväzku, na ktorého úhradu výťažok z predaja ani nepostačoval, v ktorej súvislosti poukázala na uznesenie Ústavného súdu SR PL. ÚS 23/2014 a Najvyššieho súdu SR 5Cdo 57/2011. Rozdiel medzi znaleckým posudkom použitým na určenie vyvolávacej ceny a ňou predloženým súkromným znaleckým posudkom č. 7/2017 je 10 200,- eur, čo je 46 % z vyvolávacej ceny, čo je rozdiel bez pochyb zásadný, keď z predloženého posudku vyplýva, čo pôvodný znalec neohodnotil, resp. ohodnotil inak. Preto nebolo možné konštatovať, že dražobník použil cenu objektivizovanú a nevidieť neprimeranú pohnútku v nesprávne určenej cene nehnuteľnosti, v ktorej súvislosti neobstojí argument súdu, že dražobník nie je osobou odborne spôsobilou na to, aby prehodnocoval správnosť odhadu znalca, keďže tým by sa ľahko zbavil svojej zodpovednosti za jeho objednanie, z dôvodu, že nesie zodpovednosť za výsledok. Iný výklad je neprípustný formalizmus popierajúci zmysel zákona, ktorým je aj ochrana práv vlastníka dražených nehnuteľností ako to konštatovali aj vyššie súdy.

3. Žalovaný 1/ vo svojom písomnom vyjadrení k odvolaniu žalobkyne žiadal rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdiť. Mal za to, že cena nehnuteľnosti určená znaleckým posudkom zohľadňuje súčasný trh a vývoj cien nehnuteľností na Slovensku a nijakým spôsobom žalobkyňa nepoškodila, keď posledná novela zákona o dobrovoľných dražbách v § 12 ods. 5 vyšla v ústrety dlžníkom, t. j. vlastníkom nehnuteľností, aby mali možnosť podať proti ohodnoteniu námietky, resp. požiadať o kontrolný znalecký posudok, ktoré právo žalobkyňa v stanovenej lehote nevyužila.

4. Žalovaní 3/, 4/ vo svojom písomnom vyjadrení k odvolaniu žalobkyne žiadali rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdiť, v celom rozsahu sa stotožňujúc s jeho odôvodnením, keďže so všetkými skutočnosťami, na ktoré poukazuje žalobkyňa, sa súd náležite vysporiadal. Z dôkazov predložených dražobníkom - žalovaným 2/ vyplýva, že tento oznámenie o dražbe v periodickej tlači, a to v regionálnych novinách LIPTOVSKO-MIKULÁŠSKO-RUŽOMBERSKO č. 03/22. januára 2016/20. ročník zabezpečil, pričom ak žalobkyňa namietala distribúciu novín v zákonnej lehote, mala povinnosť ňou tvrdené skutočnosti preukázať, čo sa však nestalo. Pokiaľ tvrdí, že súd sa s touto skutočnosťou v odôvodnení rozsudku nezaoberal, poukázali na to, že jasným a výstižným spôsobom vysvetlil, že žiadne z ustanovení zákona porušené neboli. Z emailovej správy distribútora zo dňa 01. 06. 2017, ktorú predložili, vyplýva, že noviny č. 03 z 22. januára 2016/20. ročník boli v Obci F. S. distribuované, t. j. roznášané priamo do schránok 23., 24. 01. 2016 a že ich zamestnanci majú povinnosť noviny rozniesť vždy cez víkend, do kedy musí byť roznos ukončený, t. j. v treťom týždni, k čomu predložili kalendár prehľadu párných a nepárných týždňov v mesiaci január 2016, z čoho vyplýva, že námietka žalobkyne o nesplnení povinnosti dražobníka je absolútne nedôvodná. Jej tvrdenia ohľadne pochybností pri predmete dražby považovali za účelové, keďže ako súd uviedol, nesprávny údaj súpisné č. XX namiesto správneho č. XXX, sa vyskytol iba na jednom mieste, kde hneď pod týmto údajom na rovnakej strane a v celom ďalšom kontexte oznámenia o dražbe už bolo uvedené správne súpisné číslo XXX, z čoho jednoznačne vyplynulo, o akú draženú nehnuteľnosť ide, keď potencionalni záujemcovia sa mali možnosť zúčastniť dvoch kôl ohliadky, preto nemohli byť uvedení do omylu, o ktoré nehnuteľnosti sa jedná, pretože vo všetkých nasledujúcich listinách a inzerciách vrátane inzercie v regionálnych novinách boli uvedené správne údaje o predmete dražby.

5. Žalobkyňa vo vyjadrení k vyjadreniu žalovaného 1/, 3/, 4/ doplnila, že v žalobe uviedla, že nemá vedomosť, že k zverejneniu podľa ust. § 11 ods. 4 zákona došlo (obec ani periodická tlač), teda uplatnila námietku včas a bolo na strane žalovaných, aby dokázali opak, keďže nemôže dokazovať neexistenciu niečoho, čo však do rozhodnutia súdu neurobili. K novým dôkazom predloženým žalovanými 3/, 4/ uviedla, že nedokazujú ich tvrdenie, že dražba bola riadne zverejnená, keďže emaily nie sú opatrené podpisom (a to ani elektronickým), ktorý by činil osobu vyhlasujúcu to, čo sa v emaily nachádza, za vyhlásenie zodpovednou a navyše sa nevie, kto ho napísal a či vôbec, keď nie je bez významu ani možnosť, že dôkazy sú fabulované žalovanými, pričom takýto dôkaz môže byť vykonaný vzhľadom na ust. § 196 ods. 3 CSP iba svedeckou výpoveďou po náležitom poučení.

6. Na odvolacím súdom nariadenom pojednávaní zástupca žalobkyne zotrval na svojich vyjadreniach. Čo sa týka ocenenia nehnuteľností, poukázal aj na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR 6Cdo 89/2017, ako aj na to, že dôkazy predložené na pojednávaní žalovanými 3/, 4/ nemali byť vykonané. Ďalej uviedol, že v čase, keď bol žalobkyňi doručovaný namietaný znalecký posudok, mala už k dispozícii znalecký

posudok č. 129/2015, pričom rozdiel v cenách v zákonom stanovenej lehote nenamietala z dôvodu, že zákon neustanovuje prekluzivitu práva.

7. Zástupca žalovaného 2/ sa na pojednávaní taktiež pridržiaval svojich vyjadrení. Poukázal, že cena bola vygenerovaná na samotnej dražbe, kde nebol iba jeden záujemca, ale viacerí, teda sa jedná o cenu, za ktorú sa reálne nehnuteľnosti dali predať. Jedinou povinnosťou dražobníka je dať vypracovať znalecký posudok znalcom, zapísanému v zozname znalcov, ktorú splnil. Došlo k vykonaniu všetkých dôkazov, ktoré navrhla žalobkyňa, keď návrh na oboznámenie sa s oznámením distribučnej spoločnosti dali žalovaní 3/, 4/ a nie ona, ktorá ho namietala, keďže nebol vykonaný pri predbežnom prejednaní veci. Náhradu trov konania si nežiadal.

8. Zástupkyňa žalovaných 3/, 4/ žiadala na pojednávaní rozhodnutie súdu prvej inštancie ako vecne správne potvrdiť. Čo sa týka námietok vo vzťahu k potvrdeniu distribučnej spoločnosti, dala na založenie do spisu jeho originál podpísaný a opatrený pečiatkou uvedenej spoločnosti.

9. Krajský súd, ako súd odvolací (§ 34 CSP), po nariadení pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP) preskúmal vec v rozsahu vymedzenom v podanom odvolaní (§ 379, § 380 ods. 1 CSP) a odvolaním napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie podľa ust. § 387 ods. 1 CSP ako vecne správny potvrdil.

10. Odvolací súd preskúmaním napadnutého rozsudku, prislúchajúceho spisového materiálu a vyhodnotením toho, čo uviedla v rámci odvolacieho konania žalobkyňa, konštatuje, že súd prvej inštancie vo veci samej v dostatočnom rozsahu zistil skutočnosti potrebné pre posúdenie veci a vykonal potrebné dokazovanie a následne dospel k správnym skutkovým a právnym záverom. V tomto smere sa odvolací súd v celom rozsahu stotožnil s dôvodmi napadnutého rozhodnutia, ktoré v takomto prípade nie je potrebné opakovať (§ 387 ods. 2 CSP), keďže ani žalobkyňa vo svojom odvolaní neuviedla žiadne skutočnosti, s ktorými by sa prvoinštančný súd nevysporiadal a ktoré by boli spôsobilé inak vyhodnotiť zistený skutkový stav a prijaté právne závery. Z odôvodnenia rozhodnutia vyplýva vzťah medzi skutkovými zisteniami a úvahami pri hodnotení dôkazov na strane jednej a právnymi závermi na strane druhej.

11. Na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia a k odvolacím námietkam žalobkyne krajský súd dopĺňa, že predmetom dokazovania sú skutkové okolnosti majúce význam pre rozhodnutie súdu, na základe ktorých sa strana domáha svojho práva. Civilné sporové konanie je založené na zásade kontradiktórnosti, t. j. prioritizuje sa procesná aktivita strany, ktorá je povinná označiť skutkové tvrdenia dôležité pre rozhodnutie vo veci a navrhnuť na ich preukázanie dôkazy (čl. 8, § 132 ods. 1, § 149 CSP). Žalobkyňa bola preto povinná preukázať svoje tvrdenia okrem iného aj, že nedošlo podľa § 11 ods. 4 zákona k zverejneniu oznámenia o dražbe v periodickej tlači s pôsobnosťou minimálne pre Obec F. S., na území ktorej sa nehnuteľnosti nachádzajú, t. j. bola zaťažená dôkazným bremenom. Z tvrdení samotnej žalobkyne v žalobe vyplýva, že táto nemá vedomosť, že k zverejneniu došlo, t. j. netvrdí, že k zverejneniu nedošlo, čo nijako ani nepreukazuje (minimálne zisťovaním u dražiteľa, resp. obce), pričom neobstojí jej tvrdenie v priebehu konania, že nemohla preukazovať neexistenciu niečoho, čo sa nestalo a presunúť tak dôkazné bremeno na protistranu, a to z dôvodu preukázateľného zverejnenia. Preto žalobkyňa dôkazné bremeno ohľadne svojich tvrdení neuniesla. Ak strana žalovaných vzhľadom na uvedené nezaťažená dôkazným bremenom aktívne spolupôsobila pri objasňovaní skutkového stavu tým, že žalovaní 3/, 4/ uviedli a predložili regionálny denník, v ktorom bolo oznámenie zverejnené a žalovaný 2/ faktúru za distribúciu regionálnych novín obsahujúcich oznámenie, nečinia tak z dôvodu presunutia dôkazného bremena na nich. Vzhľadom na uvedené neobstojí ani tvrdenie žalobkyne, že žalovaní nepreukázali, že k distribúcii regionálnych novín vydaných 22. 01. 2016 aj skutočne v zákonnej lehote došlo, keďže vzhľadom na uvedené dôkazné bremeno zostáva stále na jej strane, a teda ona bola povinná svoje tvrdenie preukázať, čo opätovne neučinila a dôkazné bremeno neuniesla. V súvislosti s uvedeným preto neobstojí ani tvrdenie žalobkyne o arbitrárnosti odôvodnenia napadnutého rozsudku. Vzhľadom na uvedené nebol dôvod v priebehu odvolacieho konania sa neoboznámiť s oznámením distribútora regionálnych novín v emailovej, aj listinnej podobe, predložených žalovanými 3/, 4/, že boli distribuované v obci v dňoch 23. 01. a 24. 01. 2016, t. j. včas (dôkazy neboli predložené odvolateľom a žalovaní nemali povinnosť ich predložiť v konaní pred súdom prvej inštancie).

K ďalšej odvolacej námietke žalobkyne krajský súd dopĺňa, že v oznámení o dobrovoľnej dražbe sú nehnuteľnosti riadne popísané už v predmete dražby, vrátane riadneho súpisného čísla rodinného domu XXX a až následne v opise predmetu dražby je v prvom riadku uvedené nesprávne číslo XX, pričom už

hneď v nasledujúcom riadku je riadne správne uvedené číslo XXX, takisto ako je uvádzané v ďalšom texte (č.l. 1, 2, 4 oznámenia), takže tvrdené skutočnosti, že označenie draženého domu mohlo vyvolať neistotu a zmätok a stratu záujmu záujemcov, keďže boli uvedení do omylu, zostali taktiež v pozícii ničím nepreukazovaných tvrdení vyvrátených navyše výpoveďou žalovaných, ktorí ako aj ostatní zúčastnení na ohliadkach vedeli, o ktoré nehnuteľnosti sa jedná, prihladnuc aj k tomu, že v regionálnom denníku, z ktorého vychádzali aj žalovaní 3/, 4/, je súpisné číslo uvedené (takisto ako aj v iných internetových inzerciách) správne, t. j. zo strany žalovaného ako dražiteľa nedošlo k porušeniu povinností pri označení predmetu dražby (§ 17 ods. 1 písm. d/ zákona), t. j. nebola oznámená dražba iného domu.

K ďalšej námietke žalobkyne k nemožnosti formálneho výkladu zákona bez náležitej aplikácie jeho obsahu a zmyslu pri ochrane jej vlastníckeho práva k draženým nehnuteľnostiam krajský súd dopĺňa, že zákonná úprava dobrovoľnej dražby, zmyslom ktorej je uspokojenie pohľadávky záložného veriteľa, obsahuje jednoznačné ustanovenia na ochranu jej vlastníckeho práva, uvedené v § 12 ods. 5 zákona, ktoré však nevyužila. Žalobkyňa na rozdiel od dražiteľa mala vedomosť o inom ohodnotení nehnuteľností vzhľadom k tomu, že v čase konania dražby mala k dispozícii znalecký posudok č. 129/2015, a preto mohla u neho v zákonom stanovenej lehote vzniesť námietky proti ohodnoteniu, prípadne žiadať vyhotoviť nový znalecký posudok, čo však neučinila. Všeobecná cena nehnuteľností stanovená v znaleckom posudku je pritom rozhodujúca len pre stanovenie najnižšieho podania, pričom objektivizovanú hodnotu majetku predstavuje výsledné najvyššie podanie urobené v rámci viacerých záujemcov v priebehu dražby, prihladnuc aj k tomu, že nehnuteľnosti boli 3x rôznymi znalcami ohodnotené rozdielne, keď rozdiel v cene určenej znaleckým posudkom predloženým žalobkyňou v rámci konania (32 200,- eur) a cenou, za ktoré boli nehnuteľnosti vydražené (26 500,- eur) je 17,17 %. Do pomeru s právom žalobkyne na ochranu jej vlastníckeho práva treba dať aj právo dobromyseľných vydražiteľov predmetných nehnuteľností, nadobudnuté príklepom vydražiteľa, ktorí za ne cenu dosiahnutú dražbou riadne zaplatili a ktorí napriek tomu, že si riadne splnili všetky svoje povinnosti predmetné nehnuteľnosti, ktoré nadobudli za účelom vyriešenia si bytovej situácie, užívať doposiaľ od termínu udelenia príklepu na dražbe 29. 02. 2016 nemôžu.

Rozhodnutie Najvyššieho súdu SR 5Cdo 57/2011, na ktoré poukazovala žalobkyňa, nie je na vec aplikovateľné, keďže neplatnosť dražby v ňom bola namietaná z dôvodu nedoručovania písomností, týkajúcich sa dobrovoľnej dražby vlastníkom nehnuteľností a nezaistenia ich ohodnotenia zákonným spôsobom, keďže bola vykonaná ohliadka iného bytu. Na vec nie je možné aplikovať ani ďalšie rozhodnutie Najvyššieho súdu SR 6Cdo 89/2017, keďže neplatnosť dražby v ňom bola namietaná z dôvodu, že v znaleckom posudku určil znalec cenu dražených nehnuteľností o 24 % nižšiu v porovnaní so znaleckým posudkom vypracovaným tým istým znalcom pred 13 mesiacmi bez toho, že by došlo k reálnej zmene cien nehnuteľností a miesto konania dražby bolo neprimerane od nich vzdialené. Na vec nie je aplikovateľný ani nález Ústavného súdu ČR III. ÚS 384/08, v ktorom vyslovil názor, že v prípade námietok vlastníka nehnuteľností vzbudzujúcich pochybnosti o správnej cene stanovenej znaleckým posudkom zabezpečeným dražobníkom mal tento povinnosť zabezpečiť kontrolný, resp. revízný posudok a tieto námietky mal pri svojom rozhodovaní vziať do úvahy aj súd, keďže námietky žalobkyňa dražobníkovi nevzniesla. Na vec nie je aplikovateľné ani uznesenie Ústavného súdu SR PL. ÚS 23/2014 týkajúce sa návrhu okresného súdu na začatie konania o súlade § 7 ods. 2 zákona s čl. 1 ods. 1, čl. 20 ods. 1, 4 Ústavy SR a čl. 1 Dodatkového protokolu z dôvodu, že na návrh záložného veriteľa sa vykonáva dražba bez riadneho exekučného titulu iba na základe jeho vyhlásenia o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky, čím nie je zabezpečená ochrana vlastníka veci, pričom nehnuteľnosti boli vydražené za sumu zodpovedajúcu ich skutočnej hodnote (II. ÚS 237/2011).

12. Vychádzajúc aj z týchto skutočností, vysporiadajúc sa s podstatnými tvrdeniami uvedenými v odvolaní, krajský súd rozhodnutie súdu prvej inštancie ako vecne správne potvrdil, vrátane nároku na náhradu trov prvoinštančného konania vzhľadom na plný úspech žalovaných vo veci.

13. O trovách odvolacieho konania krajský súd rozhodol podľa ust. § 396 ods. 1 CSP v spojení s ust. § 255 ods. 1 CSP a žalovaným 1/, 3/, 4/ priznal vzhľadom na plný úspech vo veci nárok na náhradu trov odvolacieho konania proti žalobkyňi v plnom rozsahu, pričom žalovanému 2/ proti žalobkyňi nárok na náhradu trov odvolacieho konania nepriznal, keďže tento si náhradu trov konania nežiadal.

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

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie **n i e** je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote 2 mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

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