

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 10Co/25/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8212200386
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 03. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Marek Kohút
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2022:8212200386.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Mareka Kohúta a JUDr. Jozefa Angeloviča a JUDr. Viery Zolákovej v právnej veci žalobcu: Q. V., N.. XX.XX.XXXX, T. X, XXX XX R., právne zastúpeného: JUDr. Ivan Savčák, advokát, Partizánska 45, 085 01 Bardejov, IČO: 42230080, proti žalovaným: 1/ Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, právne zastúpený: AK JUDr. Marek Hic, s. r. o., P. O. Hviezdoslava 10625/23B, 036 01 Martin, IČO: 36 865 036, 2/ LICITOR group, a.s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina, IČO: 36 421 561, 3/ CASSOVIA Group s.r.o., Tolstého 158/3, 040 01 Košice - mestská časť Sever, IČO: 45 711 241, právne zastúpený JUDr. Mária Tomčová, advokátka, so sídlom Tolstého 3, 040 01 Košice - mestská časť Staré Mesto, IČO: 35540834, o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby s príslušenstvom, o odvolaní všetkých žalovaných proti rozsudku Okresného súdu Bardejov č.k. 5C/10/2012-738 zo dňa 11.6.2020, takto

rozhodol:

Potvrdzuje rozsudok súdu prvej inštancie.

Žalobca má spoločný a nerozdielny nárok proti všetkým žalovaným na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom Okresný súd Bardejov rozhodol takto:

„I. U r č u j e , že dražba vykonaná žalovaným v 2. rade ako dražobníkom na základe návrhu žalovaného v 1. rade uskutočnená 8.12.2011 a osvedčená notárskou zápisnicou sp. zn. N. XXX/XXXX, N. XXXXX/XXXX, N. XXXXX/XXXX napísanou Q.. L. E., N. B. B. X. V. Č.. X, XXX XX Ž., predmetom ktorej boli nehnuteľnosti nachádzajúce sa v okrese A., katastrálne územie T., vedené na LV č. XXX ako rodinný dom súp. č. X, postavený na parcele C KN č. XXX, parcela C KN č. XXX - záhrada o výmere 356 m² a parcela C KN č. XXX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 637 m² je n e p l a t n á .

II. Žalobcovi voči spoločne a nerozdielne zaviazaným žalovaným v 1. až 3. rade p r i z n á v a nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%, o výške ktorej rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.“

2. V dôvodoch svojho rozhodnutia uviedol, že žalobca sa žalobou doručenou súdu dňa 20.1.2012 domáhal proti žalovaným v 1/ až 3/ rade určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby zo dňa 8.12.2011, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti v katastrálnom území T., vedené na LV č. XXX ako rodinný dom súp. č. X, postavený na parcele C KN č. XXX, parcela C KN č. XXX - záhrada o výmere 356 m² a parcela C KN č. XXX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 637 m² (ďalej len „dražené nehnuteľnosti“) a náhrady trov konania.

3. Žalobu odôvodnil tým, že žalobca bol pôvodným vlastníkom dražených nehnuteľností, ktoré boli vydražené na prvom kole dobrovoľnej dražby realizovanej žalovaným v 2/ rade na návrh žalovaného v 1/ rade 8.12.2011 v priestoroch W. Š. - T. B. M. W.Y., B. XXXX/X v prospech žalovaného v 3/ rade ako vydražiteľa za najnižšie podanie vo výške 21.525,- eur. Tvrdil, že v priebehu dražby boli porušené ustanovenia zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o dobrovoľných dražbách“) a týmto porušením bol dotknutý na svojich právach. V súvislosti s napádanou dražbou mal za to, že všeobecná hodnota jeho nehnuteľností aj po vykonaných rekonštrukciách v rodinnom dome stanovená znaleckým posudkom č. XX/XXXX, zabezpečeným žalovaným v 2/ rade vo výške 28.700,- eur bola neprimerane nízka a túto cenu mal po vypracovaní znaleckého posudku namietat' už žalovaný v 1/ rade. V tejto súvislosti uvádzal, že dražené nehnuteľnosti boli ohodnotené za účelom zriadenia záložného práva záložnou zmluvou uzavretou medzi žalobcom a žalovaným v 1/ rade znaleckým posudkom J.. Q. Š. Č.. XX/XXXX z 10.3.2006, ktorým bola stanovená všeobecná hodnota dražených nehnuteľností na sumu 56.429,66 eur (1.700.000,- Sk) a následne v súvislosti so žalovaným v 1/ rade navrhnutou dražbou znaleckým posudkom J.. Z. S. Č.. X/XXXX z 8.6.2010 na sumu 30.900,- eur a znaleckým posudkom č. XX/XXXX zo 7.8.2011 v sume 28.700,- eur. V tomto kontexte namietal špekulatívnosť postupu žalovaného v 1/ rade, ktorý mal súhlasit' s prevodom dražených nehnuteľností za sumu 21.525,- eur, čo podľa jeho názoru znamená zneužitie práva. V priebehu konania ďalej poukazoval na následnú ponuku žalovaného v 3/ rade adresovanú žalobcovi na odkúpenie vydražených nehnuteľností za sumu 44.000,- eur, čo má potvrdzovat', že aj žalovaný v 3/ rade ako osoba podnikajúca v oblasti realít cenil túto nehnuteľnosť na vyššiu ako vydraženú sumu. V tejto súvislosti namietal porušenie zásady proporcionality, teda že intenzita zásahu do vlastníckeho práva realizovaného v podobe predaja predmetu vlastníctva by nemala byť vo výraznom nepomere k skutočnej alebo aspoň k skutočnosti sa čo najviac približujúcej cene predmetu vlastníctva. Poukazoval tiež na skutočnosť, že v dražobnom procese nesie zodpovednosť za dodržanie § 12 Zákona o dobrovoľných dražbách dražobník a nie znalec a následne na pojednávaní konanom 19.3.2014 namietal porušenie ustanovení § 12 ods. 1 a § 16 ods. 6 Zákona o dobrovoľných dražbách. Následne poukazoval na skutočnosť, že napriek zisku sumy 22.000,- eur z dražby žalovaný v 1/ rade v mesiaci január 2013 oznámil žalobcovi výšku pohľadávky 32.000,- eur, teda, že samotnou dražbou nedošlo k uspokojeniu pohľadávky žalovaného v 1/ rade. Opakovane poukazoval na skutočnosť, že žalovaný v 1/ rade aj po zistení nezájmu o dražbu naďalej trval na jej vydražení za cenu, ktorá nebola obvyklá a nevyužil iné spôsoby uspokojenia svojej pohľadávky. Namietal tiež rozpor konania žalovaného v 2/ rade s dobrými mravmi s poukazom na § 3 a § 39 Občianskeho zákonníka.

4. Žalovaným v 1/ a 2/ rade bola žaloba doručená do vlastných rúk 15.11.2012 a žalovanému v 3/ rade 19.11.2012.

5. Žalovaný v 1/ rade vo vyjadrení k žalobe z 4.12.2012 uvádzal, že žalobcovi a jeho manželke poskytol 29.3.2006 zmluvou o splátkovom úvere č. XXXXXXXXXXX sumu 33.193,92 eur (1.000.000,- Sk), návratnosť pohľadávky ktorá bola zabezpečená záložným právom na dražené nehnuteľnosti na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a mandátnej zmluvy z 29.3.2006. Vzhľadom na dlhodobé nesplácanie úverovej pohľadávky (v čase vyhlásenia mimoriadnej splatnosti úverovej pohľadávky táto predstavovala omeškanie 407 dní) a vedenie exekúcie na majetok žalobcu z iného právneho titulu. bolo vedené exekučné konania, žalovaný v 1/ rade pristúpil k realizácii záložného práva dobrovoľnou dražbou. Namietal, že dobrovoľná dražba, na ktorej došlo k vydraženiu nehnuteľnosti bola druhou opakovanou dražbou a že cena dražených nehnuteľností bola určená znaleckým posudkom č. XX/XXXX vypracovaným znalkyňou J.. Z. S.. Poukázal tiež na to, že nehnuteľnosti boli neúspešne dražené 1.10.2010 za najnižšie podanie 53.000,- eur, a tiež v 1. opakovanej dražbe konanej 17.1.2011 za najnižšie podanie 45.000,- eur, čo je cena výrazne vyššia, ako cena zistená znaleckým posudkom č. XX/XXXX J.. S. a obdobná cene zistenej znaleckým posudkom č. XX/XXXX J.. Š.. Pri určení najnižšieho podania tak nedošlo k porušeniu § 16 ods. 6 Zákona o dobrovoľných dražbách. Mal za to, že cenu predmetu dražby neurčuje znalecký posudok, ale skutočný záujem dražit'elov, teda generuje sa v dražbe a v danom prípade za cenu určenú znaleckým posudkom č. XX/XXXX o dražené nehnuteľnosti nebol záujem. Rozdiely v znaleckých posudkoch nie sú podľa žalovaného v 1/ rade dôvodom neplatnosti dražby, keďže cena zistená znalcom je len procesným podkladom dražobníka. V ďalšom konaní namietal, že žalobca neoznačil ktoré konkrétne ustanovenie Zákona o dobrovoľných dražbách bolo porušené, pretože procesným predpokladom vyplývajúcim z § 21 Zákona o dobrovoľných

dražbách je porušenie konkrétneho práva obsiahnutého v konkrétnom právnom ustanovení Zákona o dobrovoľných dražbách. Vo vzťahu k § 12 Zákona o dobrovoľných dražbách poukazoval na to, že dražobník znalecký posudok nevypracúva, ale len jeho vypracovanie zaisťuje, a to od znalca ako odborne spôsobilej osoby, ktorá zodpovedá za prípadné zavinené porušenie svojej povinnosti. S poukazom na existenciu primárneho záväzku žalobcu voči žalovanému v 1/ rade vychádzajúceho zo zmluvy o splátkovom úvere a záložného práva zriadeného záložnou zmluvou popieral aj porušenie princípu proporcionality pri napadnutej dražbe. S odkazom na § 151 a nasl. Občianskeho zákonníka mal za to, že žalobca bol povinný výkon záložného práva strpieť a žiadnym spôsobom neboli zo strany žalovaného v 1/ rade zneužitie jeho oprávnenia. Odmietal tvrdenia žalobcu o akomkoľvek konaní v rozpore s dobrými mravmi a popieral, že by žalovanému v 2/ rade pred dražbou poskytol informácie o znaleckom posudku č. XX/XXXX. K vyvolávacej cene dražených nehnuteľností v sume 53.000,- eur v rámci prvého kola dražby tvrdil, že k dohode o nej žalovaný v 1/ rade pristúpil preto, aby mu nebol vytýkaný postup v rozpore s primeranou odbornou starostlivosťou. Vo vyjadrení z 30.5.2017 namietal aj uplynutie 3-mesačnej prekluzívnej lehoty žalobcovi na podanie žaloby o neplatnosť dražby, v dôsledku ktorej už žalobca po jej uplynutí nebol oprávnený dopĺňať dôvody neplatnosti dražby a z toho vyvodzoval nesplnenie žalobcovej povinnosti tvrdenia a tomu nadväzujúcej dôkaznej povinnosti. Mal za to, že dražobník nie je odborne spôsobilým subjektom oprávneným znalecky ohodnotiť predmet dražby a prípadné porušenie jeho právnej povinnosti ako záložného veriteľa v zmysle § 151m ods. 8 Občianskeho zákonníka nemá za následok neplatnosť právneho úkonu, ktorým dochádza k predaju zálohu a môže len zodpovedať za náhradu škody, k čomu odkázal na rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 7Cdo/222/2012 u 30.9.2013. Žalovaný v 1/ rade mal teda legitímnu nádej na uspokojenie jeho splatnej úverovej pohľadávky, ku ktorej uspokojeniu môže dôjsť aj realizáciou záložného práva dražbou. V podaní z 21.5.2020 namietal, že v danom prípade nejde o spor súvisiaci so spotrebiteľskou zmluvou, ale ide o spor týkajúci sa výkonu oprávnenia vyplývajúceho z existencie práva (vecného práva). Rozhodnutím na to určeným orgánom vykonávajúcim verejnú moc došlo k zániku obligačno-právnych účinkov zmluvy o zriadení záložného práva a tie boli nahradené vecno-právnymi účinkami. V priebehu celého konania navrhoval žalobu zamietnuť a priznať mu nárok na náhradu trov konania.

6. Žalovaný v 2/ rade vo svojom vyjadrení z 3.12.2012 k podanej žalobe namietal, že zákonnou podmienkou pre vyslovenie neplatnosti dražby je len také porušenie Zákona o dobrovoľných dražbách, ktoré ukracuje osobu domáhajúcu sa neplatnosti dražby na jej právach. Mal za to, že v danom prípade bolo podmienkou dražby žalobcových nehnuteľností určenie ich ceny znaleckým posudkom, čo bolo splnené a v prípade jeho vecnej nesprávnosti zodpovednosť za prípadnú škodu nemôže spôsobiť neplatnosť dražby. Samotné ohodnotenie dražby nemá však priamy vplyv na cenu dosiahnutú vydražením, keďže táto cena sa stanovuje na základe stretnutia ponuky a dopytu v danom mieste a čase. Ďalej namietal, že znalecký posudok z roku 2006 nemôže byť relevantným meradlom pre správnosť posudku vyhodnoteného v roku 2011, t.j. v čase všeobecne známej krízy na realitnom trhu. Stanovenie najnižšieho podania vo výške uvádzanej žalobcom (65.000,- eur) by spôsobilo nepoužiteľnosť inštitútu dobrovoľnej dražby. Zníženie ceny draženej nehnuteľnosti je objektívne spôsobené predpokladom každého záujemcu o budúcich problémoch s vypratáním nehnuteľnosti a možného napadnutia dražby na súde. Tvrdil, že za cenu 65.000,- eur, resp. 56.000,- eur by sa predmet dražby nikdy nemohol predať, nakoľko na trhu nehnuteľností neexistoval subjekt, ktorý by takúto cenu ponúkol, o čom svedčia 3 neúspešné kolá dražby. Tvrdené vady znaleckého ocenenia považoval za vady účelovej povahy. V priebehu konania dopĺňal, že dražobník nemôže dohliadať na pravdivosť znaleckého posudku podaného znalcom, ktorý zodpovedá za podanie pravdivého znaleckého posudku. Tvrdil, že z príloh znaleckého posudku vyplýva, že žalobca poskytol znalkyni súčinnosť a táto pri jeho vypracovaní vychádzala z obhliadky nehnuteľností a čestného vyhlásenia žalobcu, ktorý v ňom neuvádzal žiadne skutočnosti preukazujúce vykonanie tvrdenej rekonštrukcie a o týchto skutočnostiach nemal ani znalec a ani dražobník žiadnu vedomosť. Žalobca voči doručovanému znaleckému posudku nevzniesol žiadne námietky. Tvrdil tiež, že znaleckým posudkom č. XX/XXXX J.. Š. v čase prípravy a realizácie dražby nedisponoval. K určeniu vyvolávacej ceny v prvej dražbe (53.000,- eur) ďalej uvádzal, že vyvolávacia cena je vždy stanovená na základe dohody medzi dražobníkom a navrhovateľom dražby, pričom cieľom je vždy maximalizovať výťažok dražby, aby bol navrhovateľ dražby uspokojený, preto môže byť na začiatku procesu vyvolávacia cena vyššia ako je cena určená znaleckým posudkom. Namietal tiež správnosť a právnu relevantnosť žalobcom predkladaných dôkazov o výške záväzku žalobcu z pôvodne poskytnutého úveru k januáru 2013, resp. v období roka 2014. Vo vyjadrení zo 17.9.2019 poukazoval na obsah uznesení Krajského súdu v Košiciach sp. zn. 1Co/298/2017 zo 6.9.2017 a 6Cdo/194/2017 z 31.7.2017, ako aj uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Cdo/233/2010 z 3.10.2013. Rovnako ako

žalovaný v 1/ rade navrhoval aj on žalobu zamietnuť a priznať mu nárok na náhradu trov konania v podobe vynaložených cestovných nákladov.

7. Žalovaný v 3/ rade vo svojom vyjadrení z 3.12.2012 považoval realizovanú dražbu za súladnú so zákonom a žalobu žiadal zamietnuť. K dôvodom zrušenia prvého rozsudku vydaného v tejto veci uznesením Krajského súdu v Prešove č.k. 10Co/14/2018-423, 10Co/15/2018-423 z 15.1.2019 uvádzal, že žalovaný v 3/ rade predmetnú nehnuteľnosť kúpil v rámci podnikateľskej činnosti, pričom v súvislosti s ponukou spätného predaja nehnuteľnosti žalobcovi za sumu 44.000,- eur tvrdil, že žalobca klame a zavádza súd a súčasne poukázal na uzavretie nájomnej zmluvy medzi žalobcom a žalovaným v 3/ rade z 21.5.2012, ktorú žalobca nikdy nenaplnil, na jej základe nikdy neuhrádzal nájomné a v domovej nehnuteľnosti s celou rodinou nerušene býva bez toho, aby nehnuteľnosť žalovanému v 3/ rade odovzdal.

8. Na zistený skutkový stav súd prvej inštancie aplikoval ustanovenia § 7 ods. 2, § 11 ods. 1 a 4, § 12 ods. 1 až 4, § 16 ods. 6, § 17 ods. 3, § 21 ods. 2, 4, 5, § 12 ods. 5 zákona o dobrovoľných dražbách v spojení s § 3 ods. 1, § 151a, § 151b ods. 1, § 151e ods. 2, § 151j ods. 1, § 151m ods. 1 Občianskeho zákonníka. V dôvodoch svojho rozhodnutia uviedol súd prvej inštancie, že v okolnostiach prejednávanej veci, aplikujúc platné objektívne právo na zistený skutkový stav konajúci súd v prvom rade dospel k záveru, že v dražobnom procese došlo k porušeniu § 12 ods. 1 prvej vety Zákona o dobrovoľných dražbách, ktorý ukladá dražobníkovi zaistiť ohodnotenie dražby podľa všeobecnej hodnoty v mieste a čase konania dražby. Tým súčasne došlo aj k ukráteniu žalobcu na jeho právach v zmysle § 21 ods. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách. Povinnosť dražobníka zaistiť ohodnotenie dražby podľa všeobecnej hodnoty v mieste a čase konania dražby podľa názoru konajúceho súdu nevylučuje ani povinnosť vyplývajúca z druhej vety § 12 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách, podľa ktorej musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom. Podstatou (zmyslom) tohto zákonného ustanovenia je, aby pred vykonaním dražby bola objektívne zistená skutočná všeobecná hodnota draženej veci, ktorá je v danom mieste a danom čase obvyklá. Na tomto mieste je potrebné pripomenúť, že žalobca už v žalobe (a potom aj počas celého súdneho konania) namietal neprimeranosť všeobecnej hodnoty dražených nehnuteľností, zistenej znaleckým posudkom. V danom prípade bolo vykonaným dokazovaním preukázané, že pred napadnutou dražbou žalovaný v 2/ rade ako dražobník zaistil ocenenie predmetu dražby znaleckým posudkom č. XX/XXXX znalkyne J.. Z. S., ktorá všeobecnú hodnotu na dražbu určených nehnuteľností ustálila k 7.8.2011 v sume 28.700,- eur a pri jej určení sa spravovala potvrdením Obecného úradu Rešov z 5.2.2003, podľa ktorého dom súp. č. X na parcele C KN č. XXX bol daný do užívania v roku 1970. Pritom znalec J.. Š. v znaleckom posudku č. XX/XXXX z 10.3.2006, ktorý vychádzal pri stanovení všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti z predpokladu, že dom súp. č. X na parcele C KN č. XXX bol postavený v roku 1982, zistil všeobecnú hodnotu založených a neskôr dražených nehnuteľností v sume 1.700.000,- Sk, t.j. v sume 56.429,66 eur, čo v podstate predstavuje dvojnásobok hodnoty zistenej znaleckým posudkom znalkyne J.. Z. S.. Súd prvej inštancie v konaní neuveril tvrdeniam dražobníka (žalovaného v 2/ rade) produkovaným v priebehu súdneho konania, že pred realizovanou dražbou nemal znalecký posudok J.. Š. XX/XXXX k dispozícii, keďže priamo z prvého znaleckého posudku J.. S. Č. X/XXXX z 25.6.2010 nepochybne vyplýva, že jej bol ako jeden z podkladov poskytnutý priamo objednávateľom, t.j. žalovaným v 2/ rade. V konaní tiež nebolo sporné, že pri dvoch skorších dražbách predchádzajúcich napadnutej dražbe si žalovaný v 1/ rade so žalovaným v 2/ rade v zmluve o vykonaní dražby dohodli vyvolávaciu cenu v sume 53.000,- eur a 45.000,- eur. Aj táto skutočnosť podľa názoru súdu indikuje, že nielen žalovanému v 1/ rade ako navrhovateľovi dražby, ale aj žalovanému v 2/ rade ako dražobníkovi musela byť informácia o pôvodne vyššej všeobecnej hodnote draženého majetku známa. Pokiaľ dražobník vedel o tom, že päť rokov pred vypracovaním znaleckého posudku č. XX/XXXX zo 7.8.2011 iný znalec ocenil dražené nehnuteľnosti na dvojnásobok, potom nemôže byť v súlade s primeranou odbornou starostlivosťou, ktorú možno od dražobníka vyžadovať, aby tieto zásadné rozdiely v hodnote dražených nehnuteľností nepodrobil dodatočnému prieskumu zameranému na zistenie dôvodov týchto neprehliadnutelných rozdielov v znaleckých posudkoch ohodnocujúcich jeden a ten istý predmet ocenenia. Z § 6 ods. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách totiž vyplýva, že dražobníkom môže byť len osoba, ktorá má vysokoškolské vzdelanie a tri roky praxe, alebo úplné stredné vzdelanie a osem rokov praxe, pričom u dražobníka, ktorý je právnickou osobou musí tieto podmienky spĺňať zodpovedná osoba, ktorým v danom prípade bol štatutárny zástupca žalovaného v 2/ rade s právnickým vysokoškolským vzdelaním, čo vyplýva z verejne dostupného živnostenského registra. Súd prvej inštancie len na základe všeobecných znalostí týkajúcich sa oceňovania nehnuteľností a primeraného oboznámenia sa s podkladmi použitými znalcami

a nimi použitej metódy ocenenia dospel k záveru, že minimálne jeden z oboznámených posudkov vychádza z nesprávnych vstupných predpokladov pre stanovenie všeobecnej hodnoty oceňovaných nehnuteľností, pričom na základe jednoduchého dopytu Okresného úradu Bardejov, ktorý vedie kataster nehnuteľností ako jeden z verejne dostupných registrov zistil, že výstavba draženého rodinného domu súp. č. X bola v skutočnosti realizovaná v priebehu v 80-tych rokoch 20. storočia (a nie v roku 1970) a do užívania bol tento daný v roku 1987. Preto znalecký posudok znalkyne J.. Z. S. Č.. XX/XXXX zo 7.8.2011 použitý v súvislosti s dražbou konanou 8.12.2011 nemohol byť správny a ohodnotenie predmetu dražby tak nebolo dražobníkom zabezpečené tak, aby zodpovedalo všeobecnej hodnote v mieste a čase konania dražby. Podľa názoru súdu sa dražobník v okolnostiach prípadu nemôže tejto zodpovednosti za porušenie svojej povinnosti vyplývajúcej z § 12 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách zbaviť poukazom na zodpovednosť znalca za škodu pre podanie nepravdivého znaleckého posudku, pretože ako bolo vyššie ustálené, žalovanému v 2/ rade bol (rovnako ako žalovanému v 1/ rade) známy znalecký posudok znalca J.. Š. Č.. XX/XXXX, a teda tieto nezrovnalosti bol pri vynaložení primeranej odbornej starostlivosti spôsobilý zistiť a na ich odstránenie aj vykonať nevyhnutné úkony, ktoré od neho nevyžadovali vynaloženie neprimeraného úsilia - napríklad požiadať ním ustanoveného znalca o prešetrenie a prípadné doplnenie znaleckého posudku, alebo vypracovanie nového znaleckého posudku, ktorý by predmet dražby ocenil podľa hodnoty v danom mieste a čase obvyklej.

9. Súd prvej inštancie mal teda za to, že vyššie realizovaným nesprávnym ohodnotením predmetu dražby boli dotknuté práva žalobcu a pôvodného vlastníka predmetu dražby, pretože mohlo viesť k situácii, že sa na dražbe nedosiahol maximálny výťažok, ktorý by za iných okolností mohol byť dosiahnutý. Žalovaní vo svojich prednesoch a podaniach tvrdili na to, že povinnosťou dražobníka je len zabezpečiť znalecký posudok a zodpovednosť za jeho obsah je na znalcovi poukazujúc pritom na niektoré rozhodnutia odvolacích súdov ako aj na uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Cdo/233/2010 z 3.10.2013. Podľa názoru súdu prvej inštancie sa však Najvyšší súd SR v označenom rozhodnutí otázkou výkladu § 12 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách zaoberal len okrajovo, keď vo svojich záveroch len stroho konštatoval, že určenie ceny draženej nehnuteľnosti nemá za následok neplatnosť dražby, pričom tento svoj názor nepodporil žiadnou bližšou argumentáciou. V relatívne nedávnom uznesení sp. zn. 6Cdo/89/2017 však Najvyšší súd SR vytkol ním preskúmanému rozhodnutiu, že sa náležite nevyrovnalo s námietkou porušenia § 12 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách, ktorú najvyšší súd považoval za podstatnú. V uvádzanom prípade bola námietka založená na skutočnosti, že ten istý znalec v rozpätí 13 mesiacov ohodnotil ten istý predmet dražby dvakrát, pričom v druhom znaleckom posudku ho ohodnotil o 24 % nižšie. Najvyšší súd SR v označenom uznesení v tejto súvislosti konštatoval, že zodpovednosť znalca za vypracovaný znalecký posudok je síce nespochybniteľný fakt vyplývajúci zo zákona, avšak táto konštatovaná skutočnosť žiadnym spôsobom nevyvracia námietku, že takýto znalecký posudok nemohol byť bez akýchkoľvek pochybností relevantným podkladom pre vykonanie dražby, tak aby bol zohľadnený prirodzený záujem pôvodných vlastníkov nehnuteľností na ich vydražení za čo najvyššiu možnú cenu. Námietka porušenia § 12 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách dražobníkom teda nebola vyvrátená skutočnosťou, že za obsah znaleckého posudku zodpovedá znalec, pretože takýto nesprávny znalecký posudok nemohol byť podkladom pre vykonanie dobrovoľnej dražby. Najvyšší súd Slovenskej republiky v označenom uznesení súčasne výslovne odmietol, že by táto otázka bola už vyriešená uznesením sp. zn. 3Cdo/233/2010. V tejto súvislosti súd prvej inštancie poznamenáva, že aj Ústavný súd Slovenskej republiky v náleze sp. zn. II.ÚS 237/2011 vyslovil, že nízke ohodnotenie predmetu dražby môže predstavovať ohrozenie vlastníckeho práva vlastníka predmetu dražby a intenzita tohto zásahu by nemala byť vo výraznom nepomere k skutočnej alebo aspoň skutočnosti sa približujúcej cene tohto predmetu vlastníctva. Na základe uvedeného tak súd prvej inštancie v danej veci považuje otázku zabezpečenia ohodnotenia predmetu dražby dražobníkom podľa jeho všeobecnej hodnoty v mieste a čase konania dražby za otázku pre posúdenie neplatnosti dražby podstatnú, právne posúdenie ktorej bolo realizované, ako bolo opísané v predchádzajúcom bode odôvodnenia tohto rozsudku.

10. K tvrdeniam žalovaných spočívajúcich na názore, že konečná cena draženého majetku sa generuje na samotnej dražbe najvyšším podaním, okresný súd uvádza, že cenu na dražbe generujú svojimi podaniami len osoby, ktoré sa na nej zúčastňujú, pričom vychádzajú z najnižšieho podania (§ 20 ods. 6 Zákona o dobrovoľných dražbách), na ktoré nadväzujú svojimi podaniami s najnižšími prihodzeniami (§ 20 ods. 7 cit. zák.) až do udelenia príklepu. Súd prvej inštancie sa stotožňuje s racionálnou úvahou, že ochota účastníkov dražby dostaviť sa na dražbu, dražiť predmet dražby, teda robiť prihodenia, a tak postupne zvyšovať podania nevychádza len z odhadnutej ceny dražby, ale aj z vyhodnotenia výhodnosti

(v najširšom zmysle slova) pomeru medzi odhadnou cenou (a teda najnižším podaním) a reálnou hodnotou predmetu dražby tak, ako ju subjektívne vníma záujemca oň. Ten však subjektívnu hodnotu predmetu dražby vníma prostredníctvom objektívnych informácií, ktoré má dispozícií, medzi ktorými dôležitú úlohu hrá aj samotné ohodnotenie predmetu dražby, resp. znalecký posudok vyhotovený na tento účel. Nie každý záujemca má totiž možnosť nechať si spracovať vlastný odborný odhad hodnoty predmetu dražby, keďže nemusí byť ochotný investovať čas a prostriedky do podrobnej a finančne nákladnej obhliadky predmetu dražby, na základe ktorej by sa tento odhad mal vykonať. Práve preto Zákon o dobrovoľných dražbách zveruje prípravu a vykonanie dobrovoľnej dražby do rúk odborne spôsobilej osoby - dražobníka, ktorému zveruje okrem iného aj povinnosť zabezpečiť ohodnotenie predmetu dražby cenou v mieste a čase obvyklou (§ 12 cit. zák.). Účelom tohto ohodnotenia je teda na jednej strane vytvoriť podklad pre najnižšie podanie, na druhej strane ale poskytnúť potenciálnym účastníkom dražby aspoň orientačný údaj o trhovej cene predmetu dražby. Takto určený orientačný údaj je tiež dôležitým činiteľom pri rozhodovaní sa záujemcov, či sa o predmet dražby budú zaujímať a zúčastnia sa jeho draženia, prípadne do akej výšky budú ochotní dávať vyššie podania. Nie je namieste aplikovať zjednodušujúcu úvahu, že čím bude ohodnotenie predmetu dražby nižšie, tým viac bude záujemcov, následkom čoho tak práva vlastníka - záložcu nemôžu byť dotknuté. Práve naopak, nízke ohodnotenie predmetu dražby môže pre záujemcov naznačovať nízku trhovú atraktivnosť predmetu dražby, teda viesť k rozhodnutiu potenciálnych dražobníkov, že sa oň „neoplatí“ zaujímať a investovať do neho finančné prostriedky. Nízke ohodnotenie predmetu tak môže mať na účasť na dražbe aj odradzujúci účinok, a tým (nepriamo) vplývať aj na tvorbu ceny dosiahnutej na dražbe. Práve preto ocenenie predmetu dražby zaistené dražobníkom musí zodpovedať cene obvyklej v mieste a čase, čomu sa v danom prípade nestalo. Odmietnuť je potrebné aj námietku, že žalobca pred dražbou žiadnym spôsobom ohodnotenie týchto nehnuteľností nenamietal. Oprávnenie vlastníka predmetu dražby vzniesť u dražobníka do 10 pracovných dní od doručenia znaleckého posudku námietku proti ohodnoteniu predmetu dražby a žiadať vyhotovenie nového znaleckého posudku bolo podľa § 12 ods. 5 Zákona o dobrovoľných dražbách inkorporované do právneho poriadku až s účinnosťou od 1.6.2014. Navyše v danom prípade, z výsluchu žalovaného v 2/ rade bolo zistené, že žalobca pred dražbou doručovaný znalecký posudok č. XX/XXXX reálne neprevzal, keďže zásielka s ním bola dražobníkovi vrátená ako neprevzatá v odbernej lehote dňa 28.11.2011. Znenie Zákona o dobrovoľných dražbách platné a účinné v čase jej konania neupravuje žiaden liberačný dôvod pre vylúčenie zodpovednosti dražobníka za riadne nesplnenie jeho povinnosti zaistiť ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny v mieste a čase obvyklej, preto túto žalovanými namietanú skutočnosť súd prvej inštancie vyhodnotil za právne irelevantnú.

11. Aj v prejednávanej veci s prihliadnutím na vyššie uvedené a doterajší vývoj judikatúry stotožňujúc sa s právnym názorom odvolacieho súdu vysloveným v jeho zrušujúcom rozhodnutí zastáva súd prvej inštancie názor, že samostatným dôvodom neplatnosti dražby je aj jej neprimeranosť, ktorá sa posudzuje s ohľadom na § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka s poukazom na ústavný princíp primeranosti plynúci z čl. 1 Ústavy Slovenskej republiky. Neskoršie (t.j. po dátume konanej dražby) prijaté znenie § 3 ods. 6 Zákona o dobrovoľných dražbách, stanovujúce limit hodnoty pohľadávky bez príslušenstva v sume do 2.000,- eur, pre uspokojenie ktorej nie je možné nehnuteľnú vec postihnúť dražbou nie je vo svojej podstate reguláciou primeranosti dražby, ale len reguláciou jej zákonitosti. Označené ustanovenie Občianskeho zákonníka je generálnou klauzulou primeraného výkonu akéhokoľvek práva vrátane práva záložného. Neprimeraný výkon záložného práva je však aktuálny vždy, keď hodnota zálohu prevyšuje viac ako dvojnásobok hodnotu pohľadávky (rozsudok Krajského súdu v Prešove zo 17.12.2012 sp. zn. 17Co108/2012), respektíve keď hodnota zabezpečenia prevyšuje 140 % pohľadávky (rozsudok Krajského súdu v Prešove sp. zn. 7Co/62/2009). V rozsudku z 10. septembra 2014 vo veci C-34/13 K. proti Smart Capital, v ktorom bola odobrená právna úprava mimosúdnej exekúcie založenej veci Súdny dvor EÚ okrem iného judikoval, že je na súde, aby v konaní o zdržanie sa výkonu záložného práva, respektíve o neplatnosť dražby zohľadnil okrem iných skutočností aj obydlie záložcu, existenciu chránených osôb, a či je (prípadne bolo) nevyhnutné obydlie záložcu vydražiť. V práve Únie predstavuje právo na obydlie základné právo zaručené článkom 7 Charty, ktoré musí vnútroštátny súd, t.j. aj súd, ktorého rozsudok je predmetom tohto odvolacieho prieskumu zohľadniť pri vykonávaní Smernice 93/13. Akákoľvek osoba nielen žalobca, ktorej hrozí zásah do práva na obydlie by mala mať možnosť dať si preskúmať proporcionalitu a dôvodnosť zásahu nezávislým súdom vo svetle relevantných princípov podľa článku 8 Dohovoru, pričom v tejto súvislosti z rozsudku ESLP z 5. júna 2009 vo veci Č. proti Chorvátsku, sťažnosť č. XXXXX/XX bolo konštatované, že strata obydlia je najextrémnejšou formou zásahu do práva na rešpektovanie obydlia.

12. Realizovaným dokazovaním bolo v predloženej veci nepochybne zistené, že vydražením bola dosiahnutá finančná hodnota 21.525,- eur. Všeobecná hodnota dražených nehnuteľností však bola podľa znaleckého posudku vyhotoveného pre potreby žalovaného v 1/ rade v marci 2006 ustálená v sume 56.429,66 eur (1.700.000,- Sk), pričom išlo o všeobecnú hodnotu ustálenú pred preukázateľnou investíciou do zhodnotenia rodinného domu súp. č. X, k. ú. T.. Žiada sa pripomenúť, že splátkový úver poskytnutý žalovaným v 1/ rade nebol určený na nadobudnutie vlastníctva dražených nehnuteľností, keďže tieto boli v žalobcovom vlastníctve od roku 2003. Vychádzajúc z označeného druhu úveru „Ú. N. A.“ tak jeho účel musel byť zameraný prioritne na zhodnotenie založených nehnuteľností určených na bývanie. Aj podľa názoru súdu prvej inštancie v zhode s názorom odvolacieho súdu je nutné konštatovať, že cena dosiahnutá vydražením absolútne nezohľadňuje reálnu, respektíve trhovú hodnotu predmetných nehnuteľností. Prípadné uskutočnenie predaja nehnuteľností žalobcu v rámci dobrovoľnej dražby za cenu nezanedbateľne nižšiu ako je skutočná hodnota nehnuteľností, by bolo poškodením majetkového práva žalobcu, a keďže dražba bola realizovaná vo vzťahu k nehnuteľnosti, v ktorých sa nesporne nachádza obydlie žalobcu a jeho rodiny, ide tu aj o zásah do práva žalobcu na ochranu pred zasahovaním do súkromného a rodinného života garantovaného v čl. 19 ods. 2 Ústavy Slovenskej republiky, čl. 8 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a slobôd a rovnako tak aj v čl. 7 Charty základných práv Európskej únie. V tejto súvislosti bol nepochybne predmet zálohu domovom, tak ako je definovaný aj v uznesení Najvyššieho súdu SR vo veci sp. zn. 6Cdo 279/2012, keď rodinný dom žalobcu a jeho manželky je miesto, kde sa rozvíja súkromný a rodinný život, pričom strata rodinného obydlia by mohla vážne ohroziť nie len práva žalobcu ako spotrebiteľa, ale uviesť prípadne rodinu dotknutého spotrebiteľa do osobitnej citlivej situácie tým, že záložca by sa po strate obydlia stal spolu so svojimi rodinnými príslušníkmi bezdomovcami a navyiac by nedošlo ani k celému uspokojeniu pohľadávky záložného veriteľa, t.j. záložný veriteľ by aj naďalej, v prípade ak by sa žalobcovi podarilo získať obydlie, mohol uspokojiť zvyšok svojej pohľadávky v rámci exekúcie aj dražbou v budúcnosti získaného obydlia.

13. V tomto smere námietku žalovaných o poklese cien nehnuteľností v čase konania dražby súd prvej inštancie vyhodnotil ako nedôvodnú. Za všeobecne známu možno považovať skutočnosť, že vývoj trhových cien nehnuteľností v priebehu plynutia času podlieha cyklickým výkyvom, ktoré viacmenej kopírujú globálne hospodárske cykly, avšak ani štatisticky preukázateľné poznatky týkajúce sa hospodárskeho poklesu v rokoch 2009-2011 neodôvodňujú názor, že pri nej došlo k poklesu cien nehnuteľností o 65 % oproti úrovni trhových cien nehnuteľností z prvého štvrťroka roku 2006. Keďže predkrízový vrchol trhových cien nehnuteľností kulminoval až okolo roku 2008, k postupnému rastu cien nehnuteľností dochádzalo ešte najmenej 2 až 3 roky od ocenenia realizovaného znalcom J. Š. 10.3.2006 a pokles cien oproti stavu z času vrcholu tohto rastu vo všeobecnosti nedosahoval viac ako jednu tretinu. Preto je potrebné stotožniť sa so záverom odvolacieho súdu, že suma získaná vydražením vo výške 21.525,- eur bola neprimerane nízka, keďže predstavuje len niečo cez jednu tretinu zo sumy, na akú bola dražená nehnuteľnosť ohodnotená pri zriadení záložného práva a pred jej čiastočným zhodnotením peňažnými prostriedkami, ktoré čerpal žalobca so svojou manželkou formou úveru od žalovaného v 1/ rade. Tento záver potvrdzuje ako konanie žalovaných v 1/ a 2/ rade, ktorí v dražbách predchádzajúcich napadnutej dražbe dohodli vyvolávaciu cenu bližšiu ich reálnej hodnote (53.000,- eur, 45.000,- eur) a rovnako aj ponuka žalovaného v 3/ rade žalobcovi na odpredaj vydraženej nehnuteľnosti za sumu 44.000,- eur. Zo strany žalovaného v 3/ rade neboli produkované také racionálne argumenty, ktoré by spochybňovali skutočnosť, že reálna hodnota predmetu dražby v období tesne nadväzujúcom na jej termín nedosahovala aspoň túto ním ponúkanú sumu. Zhoda okolností spočívajúca v zmene miesta konania napadnutej dražby oproti predchádzajúcim dvom dražbám, dohoda žalovaných v 1/ a 2/ rade o oprávnení licitátora znížiť najnižšie podanie podľa § 16 ods. 7 Zákona o dobrovoľných dražbách až na vydraženú sumu, ktorá však predstavovala len niečo okolo tretiny reálnej hodnoty draženej nehnuteľnosti a následná ponuka na spätný odkup dražených nehnuteľností žalovaným v 3/ rade za dvojnásobok vydraženej sumy indikuje možnosť účelového konania subjektov zúčastnených dražby, zameraného na dosiahnutie nízkeho výťažku dražby, čo je potrebné vyhodnotiť ako konanie zasahujúce do práv žalobcu na dosiahnutie čo najvyššieho výťažku z dražby. Bez potreby ďalšieho preukazovania týchto okolností týkajúcich sa dražby tak vykonané dokazovanie umožňuje dospieť k spoľahlivému záveru o nedodržaní princípu proporcionality napadnutej dražby v konflikte medzi vyššie označenými právami (predovšetkým majetkovými právami strán tohto konania, ako aj práva žalobcu na ochranu jeho obydlia). Totiž za stavu, aký je aj v prejednávanej veci, že draženou vecou bolo obydlie záložcu (žalobcu) a výsledkom dobrovoľnej dražby strata jediného obydlia záložcu a jeho rodiny, ako aj existencie pohľadávky, ktorú bolo možné uspokojiť iným spôsobom, nevynímajúc súdny proces s následnou exekúciou vrátane do úvahy prichádzajúcich splátok, musí dobrovoľná dražba predstavovať „ultima ratio“. Je tomu totiž tak najmä

v tých prípadoch, do ktorých spadá aj prejednávacia vec, keď vykonanou dražbou nebola uspokojená pohľadávka záložného veriteľa a záložca nielenže prišiel spolu so svojou rodinou o bydlisko, ale nedošlo u neho ani k zániku jeho dlhu, kvôli ktorému bola dobrovoľná dražba vykonaná.

14. V súvislosti s posúdením primeranosti realizovanej dražby súd prvej inštancie k odvolacím súdom nastolenej potrebe doplnenia dokazovania za účelom zistenia presnej výšky pohľadávky ku dňu výkonu záložného práva, akcentujúc opakovane deklarovaný negatívny postoj žalovaného v 1/ rade a právneho zástupcu žalovaného 1/ rade (hlavne v podaniach z 19.2.2020, 23.3.2020 a 21.5.2020) uvádza, že po realizovanom dokazovaní sa uvedené doplnenie neukázalo ako nevyhnutné pre meritórne posúdenie uplatneného nároku. Vo vzťahu k nemu súd prvej inštancie predovšetkým poukazuje na predchádzajúce body odôvodnenia tohto rozsudku. Považuje však za žiaduce poznamenať, že povinnosť dokazovať relevantné skutočnosti v spore nemá len žalobca, ale má aj žalovaný, pokiaľ od neho možno preukázanie takejto skutočnosti spravodlivo požadovať. Preukázanie reálnej, na objektívnom práve založenej výšky pohľadávky, na uspokojenie ktorej bola napadnutá dražba realizovaná, pokiaľ táto bola dôležitá pre vyhodnotenie ne-/primeranosti spôsobu výkonu záložného práva je podľa názoru súdu na strane oprávneného z tejto pohľadávky, t.j. na strane žalovaného v 1/ rade. Zistenie jej skutočnej výšky totiž nie je závislé len od tvrdení o jednotlivých úhradách žalobcu, ale je možné až po posúdení viacerých súvisiacich otázok a listinných dôkazov, a to o všetkých zúčtovaných, ako kreditných tak aj debetných operáciách na úverovom účte a dátume ich zúčtovania, o účtovaní prípadných poplatkov, ktorých požadovanie úhrady mohlo byť založené aj na neprijateľných zmluvných podmienkach (§ 53 Občianskeho zákonníka), ďalej na posúdení splnenia vyhlásenia predčasnej splatnosti úveru a dátume uplatnenia tohto práva veriteľom, ako aj posúdení oprávnenosti všetkých účtovaných úrokov, poplatkov a úrokov z omeškania. Vzhľadom k tomu, že nie celá dokumentácia uvedené obsahujúca musela byť žalobcovi aj reálne doručená (napr. z praxe súdu je známe, že výpisy z účtu spravidla nie sú doručované žalobcovi doporučene, ale len obyčajnou listovou zásielkou), nemôže byť po tak dlhom čase spravodlivé, aby boli tieto dôkazy vyžadované od žalobcu ako spotrebiteľa, keď ňou v celosti disponuje práve žalovaný v 1/ rade, ktorý je subjektom podnikajúcim v bankovníctve na základe bankovej licencie, majúcim na trhu finančných prostriedkov z tohto titulu špecifické, zákonom upravené postavenie, ktoré okrem iného odráža aj jeho povinnosť vyplývajúcu z § 91 ods. 4 písm. a) zákona č. 483/2001 Z.z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v aktuálnom znení. Preto podľa názoru súdu došlo v tejto otázke aj k presunu dôkazného bremena na žalovaného v 1/ rade, ktorý disponuje zložitým informačným systémom obsahujúcim všetky požadované informácie a dôkazy.

15. Nedôvodná je podľa súdu prvej inštancie aj súvisiaca námietka žalovaného v 1/ rade, že v danom prípade nejde o spor súvisiaci so spotrebiteľskou zmluvou. Pri výkone záložného práva dražbou ide totiž vždy aj o pohľadávku a o to, v akej výške táto pohľadávka v priebehu dražby existuje. Táto pohľadávka, ktorá mala byť uspokojená (zjavne však uspokojená nebola, ako vyplýva z oznámenia o postúpení pohľadávky vystaveného žalovaným v 1/ rade 30.12.2013 v sume 31.790,82 eur) nepochybne vznikla zo zmluvy o splátkovom úvere z 29.3.2006, ktorá bola spotrebiteľskou zmluvou. Aj spomínané rozhodnutie Súdneho dvora vo veci C-34/13 K. proti Smart Capital, sa v súvislosti s dobrovoľnou dražbou zaoberá dopadom a výkladom práve Smernice Rady č. 93/13/EHS z 5.4.1993 o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách na prípady mimosúdneho výkonu záložného práva na nehnuteľný majetok, ktorý spotrebiteľ poskytol ako zabezpečenie pohľadávky a posúdeniu nadmerného sťaženia ochrany práv, ktoré spotrebiteľovi označená smernica priznáva. Aj v rozsudku sp. zn. 13Co/12/2019-334 z 16.12.2019 Krajský súd v Prešove zaujal obdobne názor, že v prípade konania o neplatnosť dražby vykonanej na podklade spotrebiteľskej zmluvy ide vždy o právne vzťahy založenej spotrebiteľskou zmluvou, keďže iniciátorom vykonania dobrovoľnej dražby bol veriteľ z tohto vzťahu a preto je povinnosťou súdu dbať na zabezpečenie ochrany slabšej strany, v danom prípade žalobcu. Podľa názoru súdu tak aj v danom prípade ide o spor súvisiaci so spotrebiteľskou zmluvou, a súd mal možnosť postupom podľa § 295 CSP vykonať aj tie dôkazy, ktoré spotrebiteľ nenavrhol a boli pre rozhodnutie vo veci nevyhnutné. S prihliadnutím na to boli vo veci súdom prvej inštancie realizované len nevyhnutné dôkazy zamerané na overenie pravdivosti žalobcových zásadných skutkových tvrdení, a to o neprimerane nízkej cene stanovenej znaleckým posudkom zabezpečeným dražobníkom (t. j. žalovaným v 2/ rade) v súvislosti s dražbou a o nedodržaní zásady proporcionality pri výkone záložného práva dražbou na nehnuteľnosť tvoriacu obydlie žalobcu a jeho rodiny.

16. Právne irelevantná bola napokon i námietka žalobcu o určení miesta konania dražby tak, že došlo k obmedzeniu možnosti účasti na dražbe (namietaný rozpor s § 11 ods. 1 Zákona o dobrovoľných

dražbách). Miesto konania dražby v W. vzdialené cca 50 km od dražených nehnuteľností po dvoch neúspešných kolách realizovaných v príslušnom okresnom meste nemožno považovať za natoľko vzdialené, aby tým bola sťažená účasť dražiteľov na dražbe (k tomu bližšie pozri rozhodnutia Najvyššieho súdu SR vo veciach sp.zn. 8Cdo/58/2018 a sp. zn. 4Cdo/100/2012).

17. O nároku na náhradu trov konania súd prvej inštancie rozhodol podľa ustanovenia § 255 ods. 1 a 2 CSP, v zmysle ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci, pričom ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo. Výrok o trovách konania tak vychádza zo záveru, že žalobca bol v konaní voči žalovaným v 1/ až 3/ rade plne procesne úspešný, preto mu súd prvej inštancie voči nim priznal plnú náhradu trov konania. Súd na ich zaplatenie zaviazal žalovaných v 1/ až 3/ rade spoločne a nerozdielne, nakoľko medzi žalovanými je podľa § 21 ods. 4 Zákona o dobrovoľných dražbách založené nútené procesné spoločenstvo v zmysle § 78 ods. 1 Civilného sporového poriadku. Toto rozhodnutie sa vzťahuje ako na trovy prvoinštančného konania, tak aj v zmysle § 396 ods. 3 CSP na trovy tomuto rozsudku predchádzajúceho odvolacieho konania skončeného z procesných dôvodov zrušujúcim uznesením odvolacieho súdu, ohľadne ktorých rozhodnutie o nároku na náhradu trov konania musí nevyhnutne taktiež vychádzať z celkového výsledku sporu.

18. Proti tomu rozsudku podali všetci žalovaní včas odvolanie.

19. Žalovaný v 3/ rade namietal, že súd prvej inštancie nedostatočne zistil skutkový stav, a preto rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Podľa žalovaného v 3/ rade žalobca žiadnym spôsobom nepreukázal súdu, ktoré ustanovenia zákona boli porušené. Podľa odvolateľa súd prvej inštancie v odôvodnení rozsudku nenamietá porušenie zákona o dražbách, ale celé odôvodnenie stojí na spochybnení hodnoty nehnuteľností. Súd prvej inštancie sa nevysporiadal s otázkou hodnoty predmetných nehnuteľností stanovenou znaleckým posudkom v roku 2006, ktorý bol vyhotovený na základe potvrdenia veku stavby a hodnoty predmetných nehnuteľností stanovených na základe znaleckého posudku vypracovaného v roku 2010 a 2011. Žalovaný v 3/ rade mal za to, že v danom prípade v roku 2006 uvedené potvrdenie o veku stavby - rok 1982 zabezpečoval pre znalca žalobca, preto bolo vyhotovené účelovo, čo malo nepochybne vplyv na stanovenie hodnoty nehnuteľností a následne aj výšku úveru v roku 2006. Súd taktiež nezistil dôvod, pre ktorý žalobca predmetný úver nesplácal, teda koľko splatil, či mal na to reálne dôvody alebo tu išlo o svojvôľu, keď mu žalovaný v 1/ rade vyplatil sumu úveru.

20. Žalovaný v 2/ rade podal odvolanie z dôvodov uvedených v § 365 ods. 1 písm. b), d), f) a h) CSP, keď uviedol, že pokiaľ si dražobník splní svoju povinnosť prostredníctvom zabezpečenia znaleckého posudku a zabezpečí dodržanie procesného postupu ocenených nehnuteľností znaleckým posudkom, tak potom už nenesie zodpovednosť za jeho prípadnú správnosť a určenie výšky ostatnej ceny určenej znalcom a uvedená skutočnosť už nemôže byť dôvodom určenia neplatnosti dražby. Dražobník nie je osobou odborne spôsobilou na výkon znaleckej činnosti, a teda nie je zákonom aprobovanou osobou k tomu, aby sám vykonal odhad nehnuteľností alebo aby prehodnocoval oprávnenosť znaleckého posudku znalca tak, ako to uvádza súd. Z vykonaného dokazovania je pritom zrejmé, že dražobník splnil zákonom požadovaný postup pri vypracovaní znaleckého posudku č. XX/XXXX a táto skutočnosť bola v konaní nespornou.

21. Podľa žalovaného samotná skutočnosť a prípadný nesprávny údaj o veku stavby v rozmedzí 10 rokov by nemal podstatný vplyv na určenie odhadnej ceny tak, ako to uvádza súd a nespôsobil by následok, ktorý uvádza súd a takýto záver z vykonaného dokazovania nevyplýva.

22. V tomto smere žalovaný v 2/ rade poukázal, že v roku 2008 postihla ekonomiku celosvetová kríza, ktorá mala značný vplyv na ceny nehnuteľností, a to obzvlášť na ceny rodinných domov v regiónoch východného Slovenska s vyššou mierou nezamestnanosti, medzi ktoré patrí A.. Pokiaľ súd argumentuje, že pokles cien bol vyvážený predchádzajúcim rastom, tak žalovaný v 2/ rade poukázal, že primárne nevychádzal zo žiadneho tvrdenia strán a nevykonaného dokazovania a v tomto smere je rozsudok okresného súdu svojvoľný a arbitrárny.

23. Rovnako z predchádzajúcich kôl dražby, kedy najnižšie podanie bolo stanovené na sumu 53.000,- eur, resp. sumu 45.000,- eur a žiadny záujemca o túto nehnuteľnosť za takýchto podmienok neprejavil

záujem, je podľa žalovaného v 2/ rade zrejmé, že odhadná cena vo výške 56.429,66 eur v znaleckom posudku je nereálna a nezodpovedá cene trhovej. V prípade, ak by tomu tak malo byť, tak podľa žalovaného v 2/ rade vyvstáva otázka, prečo to nikto nekúpil už v predchádzajúcich kolách dražby. Podľa odvolateľa znalecký posudok teda nikdy nemôže stanoviť skutočnú cenu, ale len cenu odhadnú a pravdepodobnú.

24. V ďalšom žalovaný v 2/ rade polemizoval so súdom prvej inštancie v tom smere, že dražobník mohol nesprávnosť uvedených podkladov zistiť i obvyčajným dopytom na katastri nehnuteľností, nakoľko znalkyňa pri stanovení veku stavby vychádzala z potvrdenia obce a obec je pritom príslušným stavebným úradom, do ktorého pôsobnosti daná nehnuteľnosť patrí, a teda, ak mala byť stavaná v 80 rokoch minulého storočia, t.j. za pôsobnosti zákona č. 50/1976 Zb., tak musela na uvedenú stavbu vydávať stavebné povolenie, ako i viesť evidenciu nehnuteľností pre daňové účel obec. Teda vystupovala v danom prípade ako orgán verejnej moci a o pravdivosti jeho tvrdenia nemá žalovaný v 2/ rade žiadnu pochybnosť. V súlade s ochranou dobrej viery v nadväznosti na uvedené potvrdenie obce, nie je teda možné žalovanému v 2/ rade vytknúť nedostatok obvyklej miery opatrnosti tak, ako to konštatuje súd. Dražobník nie je oprávnenou osobou na prístup do zbierky listín, a teda sa nemal ako dozvedieť uvedené skutočnosti, ako to konštatuje súd, a preto mohol vychádzať len z príslušného potvrdenia obce ako orgánu verejnej moci vykonávajúceho pôsobnosť na úseku stavebného poriadku.

25. Rovnako tak podľa odvolateľa možno namietat' záver súdu o existencii vedomosti dražobníka o znaleckom posudku č. XX/XXXX. Takáto skutočnosť nebola v konaní nielenže preukázaná, ale súčasne zo spisu nevyplýva, že by ktorákoľvek zo strán takéto skutkové tvrdenia prezentovala. Práve naopak zo skutočnosti, že v predchádzajúcich kolách dražby, kde bolo stanovené najnižšie podanie na sumu 53.000,- eur a následne na sumu 45.000,- eur s tým, že za uvedené ceny nebol o predmetnú nehnuteľnosť záujem, sa podľa žalovaného v 2/ rade javí, že znalecká cena určená znaleckým posudkom č. XX/XXXX nebola správna a objektívna, nakoľko za daných podmienok za uvedenú cenu neprejavil záujem žiaden záujemca.

26. Dražobník nie je osobou odborne spôsobilou na vykonanie znaleckej činnosti, a teda nie je zákonom aprobovanou osobou k tomu, aby sám vykonal odhad ceny nehnuteľnosti alebo aby prehodnocoval správnosť znaleckého posudku, ako to napokon vyplýva aj z rozhodnutia Krajského súdu v Košiciach vo veci sp. zn. 6Co/194/2017. Podľa odvolateľa samotné nesprávne ohodnotenie nemôže byť dôvodom neplatnosti dražby. Porušenie povinností znalca ako odborne spôsobilej osoby v zmysle zákona č. 382/2004 Z.z. nie je porušením Zákona o dobrovoľných dražbách a už vôbec nie je porušením povinností dražobníka. Bez porušenia povinností a ustanovení Zákona o dobrovoľných dražbách nie je splnený predpoklad v zmysle § 21 Zákona o dobrovoľných dražbách na vyslovenie neplatnosti dražby. Súdna prax sa preto ustálila v závere, že samotné určenie ceny draženej nehnuteľnosti nemá za následok neplatnosť dražby (viď rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Cdo/233/2010 zo dňa 3.10.2013, uznesenie Krajského súdu v Košiciach zo dňa 6.9.2017 sp. zn. 1Co/298/2017 a podobne).

27. Podľa odvolateľa v danom prípade je v podstate situácia obdobná priamemu predaju, kde najvyšší súd už konštatoval, že porušenie povinností záložného veriteľa podľa § 151ma ods. 8 Občianskeho zákonníka predať záloh pri výkone záložného práva za cenu v danom mieste a čase obvyklom, nezakladá neplatnosť právneho úkonu, ktorým došlo k prevodu zálohu pri výkone záložného práva, ale zakladá len nárok vlastníka domáhať sa nároku na náhradu škody voči záložnému veriteľovi (viď citovaný rozsudok NS SR 7Cdo/222/2012).

28. Z hľadiska dodržiavania zásady proporcionality žalovaný v 2/ rade poukázal na to, že žalobca v konaní nepreukázal, že by poskytol záložnému veriteľom akýkoľvek spôsob riešenia uspokojenia jeho pohľadávky, ktorá bola nesporná a súčasne nebol zistený hrubý nepomer medzi zabezpečenou pohľadávkou a zálohom.

29. Vzhľadom na uvedené v rámci svojho návrhu žalovaný v 2/ rade žiadal, aby odvolací súd predmetný rozsudok zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie a rozhodnutie alebo aby rozhodnutie eventuálne zmenil tak, že žalobu zamietne.

30. Podľa žalovaného v 1/ rade boli naplnené všetky odvolacie dôvody uvedené v § 365 ods. 1 písm. a) až h) CSP, keď žalobca v žalobe netvrdil vôbec žiadne porušenie ustanovenia o dobrovoľných dražbách,

pričom v priebehu konania nepodal návrh na pripustenie zmeny žaloby, či doplnenie skutkových tvrdení a napriek všetkému bola vec rozsiahlo a podrobne skúmaná v rozpore s uvedenými právnymi normami, ako i v rozpore s charakterom sporového konania, v ktorom sa neaplikuje vyšetrovací princíp a princíp materiálnej pravdy, ale ide o konanie, v ktorom sa kladie dôraz na procesnú ingerenciu strán v spojitosti s princípom formálnej pravdy.

31. Zároveň žalovaný v 1/ rade namietal, že súd nesprávnym procesným postupom znemožnil, aby uskutočňoval jemu patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, keď dňa 18.2.2020 zaslal žalovaný v 1/ rade prostredníctvom svojho právneho zástupcu žiadosť o ospravedlnenie neúčasti na pojednávaní a zrušenie a odročenie pojednávania vytyčeného na deň 19.2.2020, a to z dôvodu, že uvedeného dňa (t.j. 18.2.2020) bolo právnenému zástupcovi žalovaného v 1/ rade doručené väčšie množstvo vyjadrení strán v konaní, s ktorými má právo sa riadne oboznámiť a zaujať k nim stanovisko, zároveň má strana právo na lehotu na riadnu prípravu pojednávania, pričom doručenie vyjadrení a listín menej ako 24 hodín pred termínom pojednávania znamená, že uvedené nie je splnené.

32. Rovnako tak podaním z 10.6.2020 žalovaný v 1/ rade požiadal o ospravedlnenie neúčasti na pojednávaní a zrušenie a odročenie pojednávania, a to s poukazom na § 3 zákona č. 62/2020 Z.z., keď v čase mimoriadnej situácie alebo núdzového stavu súdy vykonávajú pojednávania, hlavné pojednávania a verejné zasadnutia len v nevyhnutnom rozsahu s tým, že podľa výkladu žalovaného tak musia existovať mimoriadne špecifické okolnosti, pre ktoré je nevyhnutné pojednávanie vykonať, mimoriadne okolnosti spočívajúce predovšetkým v zjavnom nebezpečenstve omeškania pri nevykonaní pojednávania, a to vo vzťahu k predmetu pojednávania a špecifickým hodnotám (život, zdravie a osobná sloboda). Ak súd nerozhodol cca 10 rokov a ako sám žalobca uviedol, predmet dražby užíva, nepochybne nešlo o žiadnu vec nepripúšťajúcu odklad.

33. Podľa odvolateľa výška ceny dosiahnutej vydražením (ktorú určí práve trh) nie je ani teoreticky relevantnými právnymi skutočnosťami vo vzťahu k inštitútu platnosti alebo neplatnosti dobrovoľnej dražby, ktorými sa záložné právo realizuje. K uvedenému žalovaný v 1/ rade poukázal na uznesenie Najvyššieho súdu SR vo veci 3Cdo/233/2010, z ktorého vyplýva, že pokiaľ ide o určenie ceny predmetu dražby, tak určenie výšky ceny draženej nehnuteľnosti nemá za následok neplatnosť dražby.

34. Podľa odvolateľa sa súd rozsiahlo zaoberá teoretickými hodnotami z posudkov a uvedené dáva do kontrastu s cenou dosiahnutou vydražením, avšak podľa odvolateľa uvedené je úplne bezpredmetné vzhľadom na to, že išlo v poradí o tretiu dražbu. Pričom na dražbách konaných dňa 1.10.2010 a 17.1.2011 boli vyvolávacie ceny (najnižšie podania) stanovené vo výške 53.000,-, resp. 45.000,- eur. O dražbu, resp. draženie za uvedených podmienok neprejavil záujemca. Trhová cena predmetnej dražby je výsledkom stretu ponuky a dopytu, teoreticky znalecký posudok je len nejakým indikatívom. Podľa odvolateľa je potrebné zobrať do úvahy to, kde sa nehnuteľnosť nachádza, ak ide o nehnuteľnosť v obci T., nebol za stanovených podmienok záujem, je to riziko dlžníka, ktorý ako záloh takúto nehnuteľnosť poskytol. Súd úplne ignoruje akékoľvek právo veriteľa, po 10 rokoch konania vyhlási, že dražba je neplatná, lebo ju niekto nekúpil za teoretickú cenu. Podľa odvolateľa súd vôbec neakcentoval to, že na základe uzatvorenej zmluvy má žalovaný v 1/ rade ako veriteľ legitímne očakávania, resp. legitímnu nádej na uspokojenie jeho splatnej úverovej pohľadávky a každý orgán, vrátane súdu, je povinný majetok žalovaného chrániť. K uspokojeniu úverovej pohľadávky môže dôjsť i na základe realizácie zabezpečovacieho prostriedku - záložného práva, ktorého predmetom je záloh vo vlastníctve záložcu, pričom možnosť realizovať záložné právo v prípade nesplnenie zabezpečovanej povinnosti vyplýva priamo zo skutočnosti existencie záložného práva, pričom záložca je povinný výkon záložného práva strpieť a na jeho výkon poskytnúť potrebnú súčinnosť.

35. V ďalšom podanom odvolaní žalovaný v 1/ rade uviedol, že ak niekto koná v rozpore s dobrými mravmi, tak je to dlžník, ktorý neplní svoje záväzky a zároveň záložca, ktorý odmieta strpieť výkon záložného práva na uspokojenie uvedeného dlhu, keď tento postup je priamo v rozpore so zákonom. Ak sa poukazuje na princíp proporcionality, tak uvedené rovnako rieši zákon, keď sa v ustanovení § 3 ods. 6 Zákona o dobrovoľných dražbách stanovuje, že dražiť nemožno nehnuteľnú vec, ak hodnota pohľadávky bez jej príslušenstva zabezpečenej záložným právom ku dňu oznámenia o začatí výkonu záložného práva neprevyšuje 2.000,- eur.

36. Dlžník nijako netvrdil, že by dlh riadne a čestne splácal, je na žalobcovi, aby tvrdil riadne a včasné plnenie a uvedené preukázal.

37. Rovnako tak tvrdenie súdu, že v danom prípade ide o spotrebiteľský spor súvisiaci so spotrebiteľskou zmluvou uzatvorenou medzi žalobcom a žalovaným v 1/ rade nie je v súlade s reálnym právnym stavom. Rovnako tak nie je relevantné tvrdenie, že pri vykonávaní dôkazov v zmysle § 295 CSP nie je viazaný návrhovou povinnosťou niektorej zo strán konania vo vzťahu k dôkazom nevyhnutným pre rozhodnutie vo veci, keď nejde o spor súvisiaci so spotrebiteľskou zmluvou.

38. V predmetnom konaní o určenie, či tu platná dražba existuje alebo nie, pričom vykonanie dražby - výkon záložného práva je oprávnením vyplývajúcim z existencie vzniknutého vecného práva, práva záložného, pričom rozhodnutím na to určeného orgánu vykonávajúceho verejnú vec došlo k zániku obligačno-právnych účinkov zmluvy (titul zriadenia záložného práva a tento bol nahradený účinkami vecného práva). Záložné právo je rovnako vecné právo ako vlastnícke právo. Uvedené tak v celom rozsahu dopadá na titul modulus záložného práva.

39. Rovnako tak odvolateľ namieta nedostatok riadneho odôvodnenia napadnutého rozhodnutia, ktoré je súčasťou práva na spravodlivé súdne konanie podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd i práva na spravodlivý proces podľa § 47 Charty základných práv Európskej únie a je tiež vyjadrená v čl. 46 ods. 1 Ústavy SR.

40. To, či a za akú cenu zabezpečil dražobník ocenenie predmetu dražby je podľa odvolateľa irelevantné, keď znalkyňa J. S. síce ocenila predmet dražby na sumu 28.700,- eur, avšak dražobník, ani záložný veriteľ stanovili najnižšie podanie na sumu 53.000,- eur, resp. 45.000,- eur, t.j. tak, ako keby vychádzali zo znaleckého posudku J. Š.. Akcentujúc okolnosti uvedeného prípadu, podľa odvolateľa súd prvej inštancie formalisticky vyhľadáva dôvody na určenie neplatnosti dražby, hoci neboli ani tvrdené. Súd sa rovnako zaoberá údajným právom na obydlie, hoci vôbec nárok na byt neexistuje a uvedené žalobcom nebolo ani tvrdené, ani preukázané.

41. Hoci je celé odôvodnenie súdu o údajnej neprimeranosti súd nepovažoval za vhodné doplniť dokazovanie už len o zistenie presnej výšky pohľadávky ku dňu výkonu záložného práva a z uvedené je podľa odvolateľa zrejmé, že tvrdenia o primeranosti nemôžu v úplnosti obstať, súd úplne upiera právo veriteľa a hoci dôvod o údajnej neprimeranosti má byť relevantným pre rozhodnutie o žalobe, je to žalobca, kto musí tvrdiť a preukázať, že plnil riadne a včas. Uvedené zásadným spôsobom podľa odvolateľa porušuje zdanie neustrannosti, keď ide o konanie v prospech jednej zo strán - žalobcu.

42. S poukazom na uvedené preto v rámci svojho odvolacieho návrhu žalovaný v 1/ rade žiadal, aby odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie zmenil a žalobu v celom rozsahu zamietol a priznal žalovanému nárok na náhradu trov konania.

43. Žalobca vo svojom vyjadrení k odvolaniu žalovaných sa v celom rozsahu stotožnil so skutkovými zisteniami a právnymi závermi súdu prvého stupňa a žiadal potvrdiť napadnuté rozhodnutie ako vecne správne. Žiadal napadnuté rozhodnutie potvrdiť a priznať nárok na náhradu trov odvolacieho konania.

44. Odvolací súd preskúmal vec súc pritom viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379 a § 380 ods. 1 Civilného sporového poriadku), túto prejednal bez nariadenia pojednávania, keď pre nariadenie pojednávania podľa ustanovenia § 385 ods. 1 Civilného sporového poriadku neboli splnené zákonné podmienky (nebolo potrebné doplniť resp. zopakovať dokazovanie, nevyžaduje to dôležitý verejný záujem,) a dospel k záveru, že odvolania žalovaných nie sú dôvodné. Rozsudok verejne vyhlásil (§ 378 CSP, § 219 ods. 3 CSP). O termíne verejného vyhlásenia rozsudku boli strany sporu, ako aj príslušní právni zástupcovia upovedomení zákonným spôsobom.

45. Odvolací súd má za to, že súd prvej inštancie vo veci samej riadne zistil skutkový stav veci, vykonal dokazovanie v rozsahu potrebnom na zistenie rozhodujúcich skutočností (§ 185 ods. 1,2,3 CSP), z hľadiska posúdenia opodstatnenosti žaloby, výsledky vykonaného dokazovania správne zhodnotil (§ 191 CSP) a na ich základe dospel k správnym skutkovým a právnym záverom, ktoré v napadnutom rozhodnutí aj náležite, jasne a výstižne odôvodnil (§ 220 ods. 1, 2 CSP).

46. Rozsudok súdu prvej inštancie odvolací súd potvrdil, pretože je vecne správny, a keďže sa stotožňuje s dôvodmi napadnutého rozsudku ako správnymi, rozsudok odvolacieho súdu už ďalšie dôvody neobsahuje (§ 387 ods. 1, ods. 2 CSP). Na zdôraznenie správnosti napadnutého rozsudku odvolací súd považuje za potrebné uviesť nasledovné.

47. V zmysle § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách, 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).

48. Z citovaného ustanovenia vyplýva, že neplatnosť dražby je možné určiť len súdom, za splnenia zákonných podmienok, a to v prípade, ak boli porušené ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách. Podmienkou pre takéto rozhodnutie je navyše aj dôkaz o tom, že boli, a teda nielen mohli byť, dotknuté práva osoby, ktorá podala návrh na určenie neplatnosti dražby. Súd potom určí neplatnosť dražby v prípade, ak porušenie ustanovení tohto zákona bolo takej povahy, že to malo preukázateľný vplyv na vydraženie predmetu dražby a to tak, pokiaľ ide o splnenie predpokladov stanovených zákonom pre vykonanie dražby, ako aj pokiaľ ide o cenu dosiahnutú vydražením. Musí pritom existovať príčinná súvislosť medzi porušením konkrétneho zákonného ustanovenia a vznikom ujmy na právach žalujúcej osoby.

49. Podľa § 12 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách, 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, ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako šesť mesiacov. Znalec ohodnotí aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny.

50. Znalecký posudok môže vo vzťahu k predmetu dražby podať iba znalec, ktorý je zapísaný v príslušnom znaleckom odbore a odvetví, ktorému korešponduje povaha, druh a charakter predmetu dražby. Jednotlivé odbory a odvetvia definuje inštrukcia 7/2009 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 25. marca 2009, č. XXXXX/XXXX-XX o organizácii a riadení znaleckej, tlmočnickej a prekladateľskej činnosti v znení neskorších zmien a doplnkov, ktorá síce nie je všeobecne záväzným právnym predpisom, ale jej záväznosť pre znalcov plynie z dikcie § 17 ods. 8 zákona č. 382/2004 Z.z.

51. V tejto súvislosti odvolací súd zdôrazňuje, že súd prvej inštancie mal k dispozícii dva znalecké posudky, ktoré skutočne dospeli k diametrálne odlišným všeobecným hodnotám dražených nehnuteľností, keď v znaleckom posudku č. XX/XXXX z 10.3.2006 vypracovaného znalcom J. Q. Š. pred uzavretím zmluvy o splátkovom úvere z 29.3.2006 a zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a mandátnej zmluvy z 29.3.2006 bola stanovená všeobecná hodnota dražených nehnuteľností na sumu 56.429,66 eur a v znaleckom posudku č. XX/XXXX z 7.8.2011 vypracovaného znalkyňou J. Z. S., ktorý si dal vypracovať dražobník a bol použitý v dražobnom konaní, bola všeobecná hodnota dražených nehnuteľností stanovená na sumu 28.700,- eur (podkladom tohto znaleckého posudku bol aj skorší znalecký posudok č. X/XXXX z 25.6.2010 vypracovaný totožnou znalkyňou, kde všeobecná hodnota dražených nehnuteľností bola stanovená na sumu 30.900,- eur). Je nemysliteľné, aby znalec vybraný veriteľom hodnotu zálohu - rodinného domu s pozemkami (obydlia) stanovil na 56.429,66 eur a znalec, ktorého objednávateľom je dražobník o 5 rokov neskôr, po tom, ako medzičasom neustále vzrastajú ceny nehnuteľností, hodnotu stanovil na 28.700,- eur. Akékoľvek posúdenie znaleckého posudku si vyžaduje odborné znalosti a vyhotovenie kontrolného znaleckého posudku. Laicky si možno tento stav vysvetliť zjednodušene iba tým, že buď prvotný znalecký posudok je značne nadhodnotený, a nachádzame sa v predobdobí realitnej bubliny stimulovanej neadekvátnou ponukou, ktorú sleduje dopyt bezhranične stimulovaný nedostatkom kapacít nehnuteľností určených na bývanie. Druhou možnosťou je cieľené podhodnocovanie ceny predmetu dražby zo strany znalcov, pri neznámej miere ingerencie dražobníkov. Ani jeden z naznačených záverov nie je absolútny a všeobecne daný, no nemožno vylúčiť, že niekedy až zvláštna tvorba ceny predmetu dražby môže mať

aj takýto základ. Na záver možno v priebehu prípravy dražby odporučiť proti zjavne nedôvodne nízkemu ohodnoteniu predmetu dražby včas a intenzívne namietat'. Avšak zákon o dobrovoľných dražbách v tom čase (v čase vypracovania znaleckého posudku znalkyňou J.. Z. S.) neupravoval možnosť vlastníka dražených nehnuteľností namietat' cenu nehnuteľnosti stanovenú znaleckým posudkom objednaným dražobníkom resp. možnosť vlastníka dražených nehnuteľností dožadovať sa u dražobníka nového znaleckého posudku od iného znalca, ako to je v súčasnosti. Zákon o dobrovoľných dražbách v tom čase neumožňoval vlastníkovi dražených nehnuteľností namietat' cenu nehnuteľností v dražobnom konaní, nepriznával dlžníkovi resp. vlastníkovi predmetu dražby žiadne právne prostriedky ochrany v priebehu realizácie dobrovoľnej dražby (prípadne okrem predbežného opatrenia), umožňoval mu len následnú právnu ochranu prostredníctvom ust. § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách prostredníctvom žaloby o neplatnosť dobrovoľnej dražby.

52. V súvislosti s podaním znaleckého posudku sa možno zaoberať ešte zodpovednosťou za jeho podanie. Všeobecne platí, že za podanie znaleckého posudku a znalecký posudok ako taký nemôže zodpovedať dražobník. Dražobník však plne zodpovedá za výber znalca a už pri jeho výbere by mal postupovať transparentne a vybrať osobu, u ktorej nebudú pochybnosti o nestrannosti a odbornosti. Dražobník je zodpovedný aj za výber znalca z príslušného odboru a odvetvia znaleckej činnosti. Za znalecký posudok a jeho podanie je zodpovedný znalec, ktorý podlieha tak súkromnoprávnemu, ako aj verejnoprávnemu režimu zodpovednosti za svoju činnosť a jej výsledky. Významným vo vzťahu dražobníka a jeho povinnosti zabezpečiť znalecký posudok je rozhodnutie Ústavného súdu ČR z 30. septembra 2009, sp. zn. III.ÚS 384/08, podľa ktorého: „Ústavní soud již ve své dřívější judikatuře (nálezy ve věci sp. zn. III. ÚS 258/03, Pl. ÚS 33/97) konstatoval, že neudržitelným momentem používání práva je jeho aplikace, vycházející pouze z jazykového výkladu. Jazykový výklad představuje pouze prvotní přiblížení se k aplikaci právní normy. Je pouze východiskem pro objasnění a ujasnění si jejího obsahu a účelu (k čemuž slouží i řada dalších postupů, jako logický a systematický výklad, výklad e ratione legis atd.). V dalším svém nálezu sp. zn. Pl. ÚS 21/96 pak Ústavní soud vyslovil přesvědčení, že soud není absolutně vázán doslovným zněním zákonného ustanovení, nýbrž se od něj smí a musí odchýlit v případě, kdy to vyžaduje ze závažných důvodů účel zákona, historie jeho vzniku, systematická souvislost nebo některý z principů, jež mají svůj základ v ústavně konformním právním řádu jako významovém celku. V návaznosti na to Ústavní soud konstatuje, že obecné soudy uvedeným doslovným výkladem aplikovaného ustanovení § 13 odst. 1 a § 63 odst. 4 zákona o veřejných dražbách, redukujícím povinnost dražebníka pouze na „technické“ zajištění znaleckého posudku o ceně nemovitosti, odhlédly, resp. pominuly jeden z účelů zákona, jímž je také ochrana práv vlastníků dražených nemovitostí i shora zmíněné systematické souvislosti.“

53. Ústavný súd SR opakovane uzavrel, že pri interpretácii zákonných ustanovení nemožno tolerovať prílišný formalistický postup, ktorý vedie k zjavnej nespravodlivosti. Všeobecný súd nie je absolútne viazaný doslovným znením zákona, ale môže a musí sa od neho odchýliť, pokiaľ to vyžaduje účel zákona, história jeho vzniku, systematická súvislosť alebo niektorý z ústavnoprávných princípov. Pri výklade a aplikácii právnych predpisov teda nemožno opomínať ich účel a zmysel, ktorý nie je vyjadrený len v slovách a vetách toho-ktorého zákonného predpisu, ale i v základných princípoch právneho štátu (Nález Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. I. ÚS 255/2010 z 30. júna 2011).

54. Pri výklade všetkých ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách je preto potrebné vychádzať z účelu zákona, histórie v systematickej súvislosti princípov, ktoré majú základ v ústavne konformnom právnom poriadku ako významovom celku. Súd konajúci o žalobe o neplatnosť dražby musí mať na zreteli nielen ochranu majetkových práv veriteľa, či záložného veriteľa uplatňujúceho nároky s odkazom na ust. zákona o dobrovoľných dražbách, ale musí mať na zreteli aj ochranu tých istých práv vlastníka nehnuteľností, t. j. práv, ktoré majú garantovaný rovnaký rozsah ochrany. Vzájomné práva záložného veriteľa, či vlastníka nehnuteľností, alebo aj vydražiteľa, musia byť v tomto smere posudzované proporcionálne. Práva vlastníka nehnuteľností sú v prípadoch dobrovoľných dražieb realizované cez jednotlivé ustanovenia, ktorými sa má dosiahnuť to, aby dotknutý vlastník bol dostatočne informovaný o krokoch, ktoré dražobník realizuje.

55. Vychádzajúc z uvedeného, znenie ust. § 12 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách nemôže byť vykladané zužujúco spôsobom redukujúcim povinnosť dražobníka iba na „technické“ zabezpečenie „hocakého“ znaleckého posudku o cene nehnuteľnosti, spôsobom nezohľadňujúcim jeden z účelov zákona, ktorým je i ochrana práv vlastníka dražených nehnuteľností (napr. § 6 ods. 1 a 3, § 33 ods. 3).

Nestačí teda ak dražobník iba zaistí akékoľvek ohodnotenie predmetu dražby znalcom, ale ohodnotenie musí byť kvalifikované - musí zodpovedať cene obvyklej v mieste a čase konania dražby. Ak ocenenie, hoci podané znalcom, túto podmienku nespĺňa (čím odôvodňuje žalobca podanie žaloby), potom si dražobník riadne nesplnil povinnosť uloženú mu v cit. § 12 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách, toto zákonné ustanovenie bolo porušené a s poukazom na § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách vzniká právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby pred súdom. Cenu reálne dosiahnutú v dražbe pritom nemožno bez ďalšieho považovať za cenu „v mieste a čase obvyklú“.

56. Samostatným dôvodom neplatnosti dražby je jej neprimeranosť, ktorá sa posudzuje s ohľadom na § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka s poukazom na ústavný princíp primeranosti plynúci z čl. 1 Ústavy Slovenskej republiky.

57. V tejto súvislosti poukazuje odvolací súd na to, že podstatou záložného práva v zmysle ustanovení Občianskeho zákonníka je zabezpečenie pohľadávky a jej príslušenstva tým, že záložného veriteľa oprávňuje uspokojiť sa alebo domáhať sa uspokojenia pohľadávky z predmetu záložného práva v prípadoch, ak pohľadávka dlžníka nie je riadne a včas splnená.

58. Jedným zo spôsobov uspokojenia pohľadávky záložcu je predaj zálohu na dražbe postupom upravený v zmysle zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách. V zmysle tohto zákona je veriteľ oprávnený za zákonom stanovených podmienok siahnúť na majetok záložcu bez predchádzajúceho udobrenia súdom, resp. iným nezávislým tribunálom a dosiahnuť tak uspokojenie svojej pohľadávky voči záložcovi. Vo svojej podstate tak ide o exekúciu majetku záložcu, avšak s tým rozdielom, že nie je vykonávaná súdom, ale samotným veriteľom (podnikateľom). V takýchto prípadoch výkon záložného práva prípadné otázky súvisiace s existenciou, či výškou pohľadávky posudzuje samotný záložný veriteľ, ktorý má na výkone záložného práva finančný záujem. Práve v takýchto prípadoch dochádza k nezohľadňovaniu tak možností na opätovné splácanie dlhu, ako ani závažných okolností, akými sú napríklad ochrana obydlia, či nekalé obchodné praktiky. Pre záložných veriteľov je v takýchto prípadoch skôr dôležitým to, že dlžník si riadne neplní, resp. vôbec neplní svoje povinnosti, a preto je daný dôvod na výkon záložného práva, pričom rozhodujúcou je v takýchto prípadoch výška pohľadávky.

59. Odvolací súd poukazuje na to, že hoci Súdny dvor Európskej únie vo veci K. c/a Smart Capital (C-34/13) nedeklaroval rozpor Slovenskej právnej úpravy mimosúdneho výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby s únijným právom, pre posúdenie dôvodnosti žaloby sú dôležité dôvody tohto rozhodnutia. Súdny dvor Európskej únie v bodoch 63, 64 a 65 uvedeného rozhodnutia konštatoval, že strata rodinného obydlia môže vážne ohroziť nielen práva spotrebiteľa, ale aj uviesť rodinu dotknutého spotrebiteľa do osobitne citlivej situácie. V tejto súvislosti Európsky súd pre ľudské práva rozhodol, že strata bývania je jedným z najväznejších zásahov do práva na rešpektovanie obydlia a každý, komu takýto vážny zásah hrozí, musí mať v podstate možnosť predložiť primeranosť takého opatrenia na súdne preskúmanie. V práve Únie predstavuje právo na bydlie základné právo zaručené článkom 7 Charty, ktoré musí vnútroštátny súd zohľadniť pri vykonávaní smernice 93/13.

60. V predmetnom prípade tak dochádza ku konfliktu dvoch práv - práva žalovaného požadovať splnenie dlhu a práva žalobcu na bydlie. Pre vyriešenie uvedeného konfliktu je potrebné posúdenie primeranosti výkonu záložného práva, pričom povinnosťou súdov je tento konflikt vyriešiť.

61. Výkon záložného práva (ako každý iný výkon práva) musí byť v súlade so zásadou dobrých mravov uplatňovanou v spoločnosti. Platí totiž ust. § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi.

62. Vyššie uvedené ust. § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka patrí k právnym normám s relatívne neurčitou hypotézou, teda k právnym normám, ktorých hypotéza nie je stanovená priamo právnym predpisom, a ktoré tak prenechávajú súdu, aby podľa svojho uváženia v každom jedinom prípade sám vymedzil hypotézu právnej normy zo širokého dopredu vymedzeného okruhu okolností. Pri posudzovaní, či konanie účastníka občianskoprávneho vzťahu je v súlade či v rozpore s dobrými mravmi, zákon výslovne neurčuje z akých hľadísk má súd vychádzať. Rozhodnutie o tom, či sú splnené podmienky pre použitie ust. § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka je vždy potrebné urobiť po starostlivej úvahe, v rámci ktorej musia byť zvážené všetky rozhodujúce skutočnosti.

63. Z obsahu spisu jednoznačne vyplýva, že žalovaný 1/ sa ako záložný veriteľ rozhodol využiť zmluvný inštitút výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby (mimosúdne). Odvolací súd poukazuje na skutočnosť, že vo vzťahu k uzatvorenej zmluve neexistuje zatiaľ súdne rozhodnutie, ktoré by podrobilo zmluvné ustanovenia súdnej kontrole prijateľnosti zmluvných podmienok. Žalovaný 1/ ako záložný veriteľ si sám určil výšku pohľadávky, pri realizácii výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou bez súdnej kontroly by mohol vymôcť aj plnenie z neprijateľných zmluvných podmienok (poplatky za upomienku, poplatok za poskytnutie úveru, poplatok za vedenie účtu, atď.). Jediným efektívnym prostriedkom ochrany je vykonanie súdnej kontroly uzatvorenej zmluvy a neprijateľnosti zmluvných podmienok.

64. Realizáciou záložného práva žalovaného formou dobrovoľnej dražby dochádza k reálnej hrozbe na strane žalobcu neprímeraný zásah do práva na obydlie, a tým aj neprímeraný zásah do jeho rodinného a súkromného života, a preto nie je možné bez akejkoľvek súdnej kontroly prostredníctvom inštitútu dobrovoľnej dražby predajom nehnuteľnosti zbaviť žalobcu ako záložcu a jeho ďalších rodinných príslušníkov obydliu len na základe písomného vyhlásenia záložného veriteľa o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky, pre ktorú sa výkon záložného práva realizuje, ktoré je postavené na roveň exekučnému titulu, teda má priamy dosah na ústavné práva záložcu.

65. Navyiac žalobcovi v dôsledku realizovaných krokov žalovaného k výkonu záložného práva hrozí, že príde o svoje obydlie, a teda mu hrozí jeden z najzávažnejších zásahov do práva na rešpektovanie obydliu. Odvolací súd pripomína, že v predmetnej veci ide o právne vzťahy, ktoré sú založené spotrebiteľskou zmluvou, preto je aj povinnosťou súdu dbať na zabezpečenie ochrany slabšej strany tohto právneho vzťahu, v danom prípade žalobcu, pričom iniciátorom vykonania dobrovoľnej dražby bol veriteľ.

66. Odvolací súd pripomína, že súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené stranami sporu, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov sporu uvádzaných účastníkmi konania (I. ÚS 241/07). Rovnako Európsky súd pre ľudské práva (ďalej len „ESLP“) pripomenul, že súdne rozhodnutia musia v dostatočnej miere uvádzať dôvody, na ktorých sa zakladajú (Garcia Ruiz c. Španielsku z 21. januára 1999). Judikatúra ESLP teda nevyžaduje, aby na každý argument strany bola daná odpoveď v odôvodnení rozhodnutia. Ak však ide o argument, ktorý je pre rozhodnutie rozhodujúci, vyžaduje sa špecifická odpoveď práve na tento argument (Georiadis c. Grécko z 29. mája 1997, Higgins c. Francúzsko z 19. februára 1998). Z práva na spravodlivú súdnu ochranu vyplýva aj povinnosť súdu zaoberať sa účinne námietkami, argumentmi a návrhmi na vykonanie dôkazov strán s výhradou, že majú význam pre rozhodnutie (Kraska c. Švajčiarsko z 29. apríla 1993, II. ÚS 410/06).

67. Ostatnými odvolacími námietkami sa odvolací súd bližšie nezaoberal, pretože z podaných odvolaní nevyplyvajú žiadne konkrétne skutočnosti, pre ktoré by žalovaní mohli tieto námietky relevantne uplatniť.

68. Skutočnosti uvedené v odvolaniach žalovaných neboli spôsobilé spochybniť správnosť skutkových a právnych záverov, ku ktorým dospel súd prvej inštancie a vecnú správnosť napadnutého rozsudku, preto odvolania žalovaných z hľadiska uplatnených odvolacích dôvodov nemožno považovať za opodstatnené.

69. Odvolací súd, osvojujúci si aj dôvody súdu prvej inštancie, preto rozsudok súdu prvej inštancie podľa § 387 ods. 1, 2 CSP potvrdil, čo sa týkalo aj vecne správneho rozhodnutia o trovách prvoinštančného konania.

70. O trovách odvolacieho konania bolo rozhodnuté podľa § 396 ods. 1 CSP a § 255 ods. 1 CSP, podľa ktorého žalobca ako sporová strana, ktorá mala v odvolacom konaní plný úspech, má nárok na náhradu trov tohto štádia konania proti žalovaným, ktorí v odvolacom konaní úspech nemali. Výšku týchto trov ustáli postupom podľa § 262 ods. 2 CSP súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozhodnutia odvolacieho súdu samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

71. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Prešove pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

P o u č e n i e : Proti tomuto rozsudku nie je odvolanie prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP). Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej, alebo ktorým sa konanie končí, ak:

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca, alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo, alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca, alebo nesprávny obsadený súd,
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 430 CSP).

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

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxi dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená,
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

Dovolanie v prípadoch uvedených v ods. 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) (§ 421 ods. 1, 2 CSP).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné ak:

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desať násobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- c) je predmetom dovolacieho konania, len príslušenstvo, pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písm. a) a b).

Na určenie výšky určenie minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v ods. 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 1, 2 CSP). Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 CSP). Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacoch od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom, alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 1,2 CSP).

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

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom.

Povinnosť podľa ods. 1 neplatí, ak je:

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec, alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou, alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a ochrane pred diskrimináciou, alebo odborovou organizáciou, a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 1, 2 CSP).

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