

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 5Co/8/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4317207606
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 01. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Oliver Kolenčík
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2022:4317207606.2

Uznesenie

Krajský súd v Nitre v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Olivera Kolenčíka a sudcov JUDr. Vladimíra Pribulu a JUDr. Borisa Minksa, v spore žalobkyne: R.. A. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom F., W.. L. XX, proti žalovaným: 1/ Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., so sídlom Bratislava, Bajkalská 30, IČO: 31 335 004, 2/ Platiť sa oplatí, s.r.o., so sídlom Bratislava, Mostová 2, IČO: 45 684 618, 3/ DF Reality s.r.o., so sídlom Komárno, Okružná cesta 72/2337, IČO: 50 047 345, o určenie neplatnosti dražby, o odvolaní žalobkyne proti rozsudku Okresného súdu Levice z 23. septembra 2020, č. k. 6C/31/2017-197, takto

rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie **z r u š u j e** a vec mu **v r a c i a** na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

odôvodnenie:

1. Okresný súd Levice (ako súd prvej inštancie podľa § 12 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok, ďalej len „CSP“) rozsudkom z 23. septembra 2020, č. k. 6C/31/2017-197 (ďalej len napadnutý rozsudok) žalobu zamietol a rozhodol, že žalovaným v 1., 2. a 3. rade priznáva nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

2. Rozhodnutie právne odôvodnil s poukazom na § 21 ods. 2, 3, § 22 ods. 1, 2, § 11 ods. 1, § 12 ods. 1, 3, 5, 6 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a doplnení zákona SNR č. 323/92 Zb. o notároch a notárskej činnosti (ZoDD).

3. V odôvodnení poukázal na to, že žalobkyňa sa v žalobe podanej 5.4.2017 domáhala určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby, ktorej priebeh bol osvedčený notárskou zápisnicou N321/2017, Nz 7948/2017, NCRIs 7948/2017 zo dňa 10.3.2017 vyhotovenou JUDr. Máriou Vrábelovou, notárskym kandidátom povereným notárkou JUDr. Jarmilou Kováčovou, notárom so sídlom v Bratislave, Gajova 13 a ktorej predmetom boli nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. XXXX, vedenom Okresným úradom N., katastrálny odbor, okres N. obec S., k.ú. S. ako pozemok parc. č. 43/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 510 m², parc. č. 43/3 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 111 m² a rozostavaný rodinný dom bez súpisného čísla postavený na pozemku parc. č. 43/3. Uviedla, že na základe návrhu veriteľa vykonala dražobná spoločnosť dražbu uvedených nehnuteľností pôvodne vo výlučnom vlastníctve žalobkyne. Dražba nehnuteľností sa uskutočnila dňa 10.3.2017 o 15:00 hod. v salóniku na prízemí Reštaurácie Penziónu ARTIN na Svätourbanskej 107/37 v Nitre. Priebeh dražby bol osvedčený notárskou zápisnicou N 321/2017, Nz 7948/2017, NCRIs 7948/2017 zo dňa 10.3.2017 vyhotovenou JUDr. Máriou Vrábelovou, notárskym kandidátom povereným JUDr. Jarmilou Kováčovou, notárom so sídlom v Bratislave, Gajova 13. Z notárskej zápisnice vyplýva, že dobrovoľná dražba bola úspešná. Predmet dražby bol vydražený za cenu 13.300 eur a vydražiteľom sa stala spoločnosť DF Reality s. r. o., IČO: 50047345, so sídlom Okružná cesta 72/2337, 945 01 Komárno. Žalobkyňa poukázala na ustanovenia § 21 ods. 2,4,5 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách. V zmysle týchto zákonných ustanovení sa v zákonnej lehote domáha určenia neplatnosti predmetnej dobrovoľnej dražby voči zákonom určeným žalovaným pre viaceré závažné porušenia ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách, ako aj zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov. Podľa ustanovenia § 11 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách miesto,

dátum a čas začatia dražby musia byť určené dražobníkom po dohode s navrhovateľom dražby tak, aby nebola obmedzená možnosť účasti na dražbe. Dražba predmetnej nehnuteľnosti sa konala v Nitre, a to napriek tomu, že predmet dražby je v obci vzdialenej cca 70 km. Podľa názoru žalobkyne takto zvolené miesto dražby obmedzovalo potenciálnych účastníkov zúčastniť sa jej priebehu - ide najmä o záujemcov o nehnuteľnosť pochádzajúcich priamo z obce, kde sa nehnuteľnosť nachádza - vedela min. o dvoch potenciálnych záujemcoch, ktorí ju (resp. manžela žalobkyne) za účelom kúpy predmetnej nehnuteľnosti telefonicky kontaktovali. V tejto súvislosti je možné konštatovať, že stanovením predmetného miesta konania dražby bola obmedzená možnosť účasti na dražbe a zároveň sa umelo a účelovo navyšovali náklady na dražbu, ktoré v konečnom dôsledku bude znášať žalobkyňa. Dražobná spoločnosť zaistila ohodnotenie predmetu dražby znaleckým posudkom č. 55/2016 zo dňa 29.5.2016, vypracovaným znalcom Ing. Pavlom Piačekom, ktorým bola cena predmetu dražby stanovená na sumu 26.600 eur. Podľa žalobkyne uvedená suma nezodpovedá všeobecnej hodnote nehnuteľností v mieste a čase konania dražby podľa ustanovenia § 12 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách, nakoľko iným znaleckým posudkom vypracovaným pre potreby veriteľa za účelom poskytnutia úveru dlžníkovi bola cena predmetu dražby stanovená na oveľa vyššiu sumu, a to ešte pred vykonaním ďalších stavebných prác, ktoré na nehnuteľnosti priebežne vykonávali, a na základe ktorých nemohla cena nehnuteľnosti klesnúť, práve naopak. V zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona o dobrovoľných dražbách mal veriteľ k dispozícii znalecký posudok, na základe ktorého poskytol dlžníkovi úver a minimálne z ceny uvedenej v tomto posudku mala dražobná spoločnosť vychádzať. Taktiež veriteľ s dražobnou spoločnosťou pripravil špekulatívny prevod nehnuteľnosti, ktorú chcel predajť resp. vydražiť za každú cenu za čo najnižšiu sumu, nakoľko ešte pred začatím celého procesu žalobkyňa ako záložca niekoľkokrát opakovane žiadala veriteľa o možnosť prevzatia dlhu namiesto pôvodného dlžníka, resp. poskytnutie splátkového kalendára v mene pôvodného dlžníka, čo jej však vždy bolo zamietnuté - s výnimkou ponuky splátkového kalendára vo výške min. 800 eur, čo sa jej zdalo skutočne prehnané, keďže pôvodné splátky dlžníka boli vo výške cca 200 eur. Akákoľvek snaha o nápravu zo strany žalobkyne z pozície záložcu bola veriteľom zmarená, príp. nakoniec úplne ignorovaná a keď telefonicky veriteľa upovedomila o tom, že jeho pohľadávka po dvoch neúspešných kolách dražby pravdepodobne nebude dražbou uspokojená, alebo len z veľmi malej časti, vyjadril sa v tom zmysle, že to nevedí, ten dom sa predá niekomu inému, z čoho nadobudla dojem, že pre veriteľa nie je prvoradé uspokojenie jeho pohľadávky, ale skôr zbavenie záložcu jeho vlastníckeho práva v prospech vopred vybranej, resp. s dražobnou spoločnosťou dohodnutej tretej osoby (právnickej) za čo najnižšiu cenu za účelom následného predaja a dosiahnutia zisku tzv. „na kšeft“. Podľa názoru žalobkyne by dražba mala pre veriteľa zmysel v prípade, že by z výťažku došlo k uspokojeniu veriteľa z väčšej časti pohľadávky, nie len takto „symbolicky“. A toto by v prípade tejto nehnuteľnosti, keďže sa jedná o novostavbu, pri dodržaní zákonných ustanovení bolo možné. Keďže dražbou takmer vôbec nebola uspokojená pohľadávka veriteľa, nemôže dôjsť zároveň aj k predaju nehnuteľnosti zabezpečujúcej pohľadávku z úverov, aj k následnému vyplateniu úverov touto nehnuteľnosťou zabezpečených, pretože takmer celý dlh dlžníka zostane zachovaný. Nieкто na nehnuteľnosti zbohatne a dlh stále zostane. Zároveň upozornila, že úver poskytnutý dlžníkovi splácala žalobkyňa až do doby, kým nezačali byť mesačné splátky zaúčtované na dlžníkovu exekúciu, čoho následkom vzniklo omeškanie s platením úverov. Preto chcela splácať úvery vo svojom mene, čo jej však bolo zamietnuté a splátky vo výške 800 eur mesačne boli pre ňu neakceptovateľné.

4. Žalovaný 1/ v písomnom vyjadrení k žalobe zo dňa 3.1.2019 navrhol žalobu zamietnuť a priznať náhradu trov konania. Pokladá dražbu za vykonanú v súlade s právnymi predpismi. Žalobca namietal, že miesto konania dražby bolo určené nesprávne. Mesto Nitra je k obci S. najbližším krajským mestom, v danej lokalite je hlavným hospodárskym centrom s bezproblémovou dostupnosťou prostredníctvom cestnej alebo železničnej infraštruktúry, čo dáva najväčší predpoklad maximalizácie účastníkov na dražbe. Žalobca nijakým spôsobom nezodôvodnil, ako malo stanovenie dražby do mesta Nitra odradiť prípadných záujemcov z obce S., ako žalobca uvádza. V zmysle cenníka zverejneného Železničnou spoločnosťou Slovensko, a. s., na svojom webovom sídle je cena prepravy na tarifnú vzdialenosť 75 km stanovená na sumu 4 eur, v zmysle cenníka spoločnosti ARRIVA NITRA, a. s., ako dopravcu zabezpečujúceho prímestskú autobusovú dopravu v danom regióne, zverejneného na svojom webovom sídle je cena prepravy na tarifnú vzdialenosť 71-80 km stanovená dokonca na sumu 3,45 eura. Žalovaný I. pochybuje o tom, že by náklad na cestovné v takejto výške odradil záujemcu hodlajúceho investovať tisíce eur na nadobudnutie Predmetu dražby. Presnejšie bolo miesto konania dražby stanovené do salónika reštaurácie Penziónu ARTIN na Svätourbanskej ulici č. 107/37 v Nitre, teda presné miesto konania dražby bolo v oznámení o dražbe náležite špecifikované tak, aby bolo nezameniteľné s prípadným iným miestom a zároveň, aby bolo identifikovateľné a ľahko dostupné ktorémukolvek prípadnému záujemcovi o účasť na dražbe. Žalobca v podanej žalobe namietal aj správnosť hodnoty

predmetu dražby určenej znaleckým posudkom č. 55/2016, vypracovaným Ing. Pavlom Piačekom, ktorým bola cena Predmetu dražby stanovená na 26.600 eur (ďalej iba „znalecký posudok“). Žalovaný II., ako dražobník, si pri zabezpečení ocenenia predmetu dražby splnil všetky povinnosti ukladané mu zákonom o dražbách, keď zabezpečil ocenenie predmetu dražby znaleckým posudkom, vypracovaným nezávislým a nestranným znalcom z odboru stavebníctvo, odvetvia pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností. Znalec je nezávislá a nestranná, štátom splnomocnená osoba na vykonávanie znaleckej činnosti vo svojom odbore. Znalec ako jediný nesie zodpovednosť za obsah znaleckého posudku. Žalovaný II., ako dražobník, vystupoval vo vzťahu k znaleckému posudku len ako zadávateľ, a ani on, ani žalovaný I., ako navrhovateľ dražby, nemohli žiadnym spôsobom ovplyvňovať znalca pri stanovení hodnoty predmetu dražby, ani závery znaleckého posudku spochybňovať. Tvrdenie žalobcu, že žalovaný II. mal vychádzať z ceny predmetu dražby zistenej znaleckým posudkom v čase poskytnutia úveru (ktorý žalobca nepreukázal), je nesprávne aj z dôvodu, že v zmysle § 12 ods. 1 Zákona o dražbách nesmie byť, v prípade dražby nehnuteľnosti, znalecký posudok starší ako 6 mesiacov (úver bol poskytnutý v roku 2013, prvé kolo dražby sa konalo v roku 2016). Skutočnosť, že cena predmetu dražby nebola stanovená nižšie, než je všeobecná hodnota v mieste a čase konania dražby sa prejavila aj vydražením predmetu dražby až v druhom opakovanom kole dražby (teda celkovo v treťom kole). Všeobecná hodnota v mieste a čase konania dražby je v konečnom dôsledku tvorená trhom, teda existenciou záujemcu ochotného za predmet dražby poskytnúť hodnotový protiekvivalent v peniazoch. Na prvom kole dražby, konanom dňa 13.09.2016, na ktorom bolo najnižšie podanie určené na 26.600 eur, ani na opakovanom kole dražby, konanom dňa 16.11.2016, na ktorom bolo najnižšie podanie určené na 19.950 eur, sa nezúčastnil žiadny záujemca o predmet dražby. Predmet dražby bol vydražený až v treťom kole dražby žalovaným III., ktorý bol jediným účastníkom dražby, teda bol jediným záujemcom, ktorý bol počas troch kôl dražby ochotný za predmet dražby poskytnúť sumu 13.300 eur. Tvrdenia žalobcu, že predmet dražby má v mieste a čase konania dražby vyššiu hodnotu, než bola zistená znaleckým posudkom, sú teda celkom zjavne nesprávne, nakoľko sa nenašiel žiadny záujemca, ktorý by bol ochotný za predmet dražby zaplatiť viac než 13.300 eur (o ktorej žalobca tvrdí, že je nízka). Žalovaný I. odmieta obvinenia žalobcu o vopred pripravenom scenári dražby, ktorého výsledkom malo byť vydraženie predmetu dražby žalovaným III. za čo najnižšiu cenu. Zo strany žalobcu nedošlo k preukázaniu žiadneho porušenia zákona o dražbách, nie to ešte preukázanie takého porušenia, ktoré by zamedzilo iným záujemcom v dražobnej súťaži. Speňaženie predmetu dražby za čo najvyššiu možnú cenu je v záujme tak žalovaného I. ako záložného veriteľa (v podobe maximalizácie uspokojenia svojich pohľadávok), ako aj žalovaného II. ako dražobníka (výška odmeny žalovaného II. je priamo úmerná výške ceny dosiahnutej vydražením). Skutočnosťou tak ostáva, že nie zavinenie žalovaných I. a II., ale fakt, že predmet dražby nemal v čase konania dražby na trhu reálne vyššiu hodnotu spôsobilá, že sa vydraží až v treťom kole za 13.300 eur. Žalobca v podanej žalobe sám potvrdil skutočnosť, že žalovaný I. navrhol vykonať záložné právo na uspokojenie svojich splatných pohľadávok. Zo žiadneho predpisu žalovanému I., ako veriteľovi, nevyplýva povinnosť poskytnúť žalobcovi, ako osobe odlišnej od obligačného dlžníka, možnosť splniť za obligačného dlžníka dlh za rovnakých podmienok, ako mal dlžník, pred porušením svojich povinností a splatnosťou dlhu. Naopak, z uhradzovacej funkcie záložného práva vyplýva, že veriteľ je oprávnený sa domáhať predajom zálohu uspokojenia svojej zabezpečenej pohľadávky. Všetky podmienky na začatie výkonu, ako aj samotné vykonanie záložného práva žalovaným I., stanovené Občianskym zákonníkom, boli splnené. Žalovaný I. zároveň upozorňuje na skutočnosť, že na úspešné domáhanie sa vyslovenia neplatnosti dražby nepostačuje prípadné samotné porušenie ustanovení Zákona o dražbách. V zmysle § 21 ods. 2 Zákona o dražbách musí byť osoba, ktorá sa domáha vyslovenia neplatnosti dražby, v dôsledku porušenia Zákona o dražbách dotknutá na svojich právach. Z podanej žaloby nevyplýva, na akých právach mal byť žalobca dotknutý, ani príčinná súvislosť medzi prípadným porušením Zákona o dražbách a dotknutím na právach žalobcu. Tak, ako sám žalobca v podanej žalobe uviedol, vo vzťahu k žalovanému I. vystupoval žalobca iba ako záložca, teda osoba zabezpečujúca svojim majetkom pohľadávky žalovaného I. Žalobca nebol (a nie je) dlžníkom žalovaného I. zo zabezpečených pohľadávok. Ak žalobca tvrdí, že predajom Predmetu zálohu nedošlo k uspokojeniu zabezpečených pohľadávok žalovaného I. v plnom rozsahu, takáto situácia nemá vplyv na práva žalobcu. Jediným vzťahom medzi žalovaným I. a žalobcom, ako už bolo uvedené, bol vzťah záložného veriteľa k záložcovi. Vykonaním záložného práva predajom zálohu na dražbe došlo k zániku záložného práva, teda zanikol vzťah žalovaného I. a žalobcu. Postavenie žalobcu nie je po vykonaní záložného práva nijakým spôsobom dotknuté skutočnosťou, či zabezpečené pohľadávky boli, alebo neboli uspokojené v plnom rozsahu. Žalovaný I. nemá žiadny titul požadovať neuspokojenú časť svojich pohľadávok od žalobcu, žalobca nebude povinný podieľať sa na splnení zostatku pohľadávok. Teda skutočnosť, či z predaja zálohu budú uspokojené zabezpečené pohľadávky žalovaného I. v

plnom, alebo len čiastočnom rozsahu, nemá žiadny vplyv na následné právne postavenie žalobcu voči žalovanému I., a teda skutočnosti popisované žalobcom v podanej žalobe nemohli spôsobiť dotknutie na právach žalobcu.

5. Žalovaný 2/ v písomnom vyjadrení k žalobe zo dňa 5.2.2019 rovnako navrhol žalobu zamietnuť a priznať mu náhradu trov konania. K námietke žalobkyne ohľadom určenia miesta konania dražby uviedol, že toto bolo určené plne v súlade so zákonom o dobrovoľných dražbách. Krajské mesto Nitra je od obce S. vzdialené cca 70 km a v Nitre sa nachádza viac realitných kancelárií a obchodníkov s realitami ako v obci S., čo mohlo iba prispieť k väčšej účasti záujemcov o dražbu. Rovnako aj dopravné spojenie mesta Nitra so zvyškom Nitrianskeho kraja ako aj celej SR je lepšie ako s obcou S.. Informácie o konaní dražby a o predmete dražby boli zverejnené v Notárskom centrálnom registri dražieb, Obchodnom vestníku, internetovom portáli dražobníka, na ďalších realitných portáloch, v regionálnom periodiku a oznámenie o dražbe bolo vyvesené na úradnej tabuli obce S.. Za daných okolností vykonanie dražby v meste Nitra nijakým spôsobom neobmedzilo možnosť účasti obyvateľov obce S. alebo príblyhých či ktorýchkoľvek iných obcí na Slovensku na predmetnej dražbe. Navyše v daný deň sa na rovnakom mieste uskutočnila ďalších 7 dražieb organizovaných dražobníkom a na predmetnej dražbe sa zúčastnili dve osoby z Komárna a Hlohovca a teda jej čas a miesto nepochybne neznemožňovali účasť akýchkoľvek osôb majúcich záujem nadobudnúť predmet dražby. Rovnako v súlade so zákonom bolo vykonané aj ohodnotenie predmetu dražby. Pri vypracovaní znaleckého posudku žalobkyňa nesprístupnila predmet dražby napriek tomu, že jej bola dňa 7.4.2016 na doručku doručená výzva zo dňa 30.3.2016 na sprístupnenie predmetu dražby. Následne znalec Ing. Piaček vypracoval znalecký posudok č. 55/2016 z dostupných údajov, ktoré mal dražobník k dispozícii a ohodnotil predmet dražby na 26.600 eur. Všeobecná hodnota veci je iba odhad a názor znalca vyjadrujúci určitú mieru pravdepodobnosti o tom, akú cenu by mohla daná vec dosiahnuť na voľnom trhu bez ohľadu na najnižšie podanie určené znaleckým posudkom. Všeobecná hodnota určená znaleckým posudkom však neznamená, že sa určená hodnota veci za každých okolností aj realizuje ako kúpna cena alebo cena dosiahnutá na dražbe. Navyše, pri speňažovaní nehnuteľností na dražbe nie je cena dosiahnutá dražbou priamo závislá na všeobecnej hodnote predmetu dražby určenej znaleckým posudkom, ale reálnu trhovú cenu predmetu dražby určuje skutočne prejavovaný záujem a dopyt po predmete dražby v čase jej konania. V predmetnom prípade boli navyše vykonané 3 kolá dražby (prvá dňa 13.9.2016, druhá dňa 16.11.2016), pričom v prvom kole bolo najnižšie podanie stanovené na 26.600 eur, v druhom kole na 19.950 eur, avšak ani v jednom prípade žiadna osoba neprejavila záujem o udelenie príklepu.

6. Žalovaný 3/ v písomnom vyjadrení k podanej žalobe zo dňa 4.1.2019 taktiež navrhol žalobu zamietnuť a priznať náhradu trov konania. Uviedol, že ako žalobkyňa správne uviedla, k vydraženiu predmetnej nehnuteľnosti došlo až v treťom kole dražby po predchádzajúcich neúspešných kolách, kedy nedošlo k vydraženiu za 26.600 eur ani za cenu zníženú, čo dokazuje, že predmet dražby nemal cenu oveľa vyššiu, ako tvrdí žalobkyňa. Naopak, verejná dražba vygenerovala cenu, ktorú bol niekto ochotný zaplatiť za predmet dražby.

7. Po vykonanom dokazovaní prvoinštančný súd zistil, že žalobkyňa je výlučnou vlastníčkou nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX, vedenom Okresným úradom N. katastrálny odbor, okres N., obec S., k.ú. S. ako pozemok parc. č. 43/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 510 m², parc. č. 43/3 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 111 m² a rozostavaný rodinný dom bez súpisného čísla postavený na pozemku parc. č. 43/3. Dňa 8.7.2013 uzavreli žalovaný 1/ ako veriteľ a C. W. ako dlžník Zmluvu o úvere č. 2109713812. Pohľadávka veriteľa bola zabezpečená záložnou zmluvou uzavretou veriteľom so žalobkyňou, ktorá vo vzťahu k žalovanému 1/ vystupovala ako záložca, teda osoba zabezpečujúca svojim majetkom pohľadávku žalovaného 1/. Úverová ani záložná zmluva súdu predložená nebola. Z listín pripojených žalobkyňou k žalobe vyplýva, že dňa 6.10.2014 jej žalovaný 1/ adresoval informáciu o predžalobnej upomienke, v ktorej jej oznámil, že ak dlžník neuhradí omeškané splátky, PSS a.s. pristúpi k dobrovoľnej dražbe nehnuteľností vo vlastníctve žalobkyne. O zasielaní výziev na zaplatenie dlžníkovi a o vyhlásení mimoriadnej splatnosti úveru bola upovedomovaná aj žalobkyňa. Listom zo dňa 14.1.2016 predloženým žalobkyňou žalovaný 1/ oznámil žalobkyňi, že pristúpi k výkonu záložného práva.

8. Listom zo dňa 31.3.2016 adresovaným žalobkyňi žalovaným 2/ bola žalobkyňa vyzvaná na umožnenie vykonania obhliadky a ohodnotenia predmetu dražby, a to dňa 21.4.2016 o 9.00 hod. znalcovi Ing. Pavlovi Piačekovi a poskytnutie mu dokumentácie k predmetu dražby. Zároveň bola vo výzve upozornená, že ak v termíne nebude umožnené vykonanie obhliadky, bude žalovaný 2/ postupovať v zmysle zákona č. 527/2012 Z. z. Výzva bola žalobkyňi doručená na doručku dňa 7.4.2016.

9. Znalec Ing. Piaček vypracoval dňa 29.5.2016 znalecký posudok č. 55/2016, v ktorom stanovil všeobecnú hodnotu predmetných nehnuteľností vo vlastníctve žalobkyne na sumu 26.600 eur. Z

podaného posudku vyplýva, že miestna obhliadka bola vykonaná dňa 21.4.2016 v značne obmedzenom rozsahu, nakoľko majiteľ nehnuteľnosť nespřístupnil. Dňa 16.11.2016 o 9.30 hod. sa konala v salóniku Reštaurácie Penziónu Artin v Nitre konala opakovaná dražba (2. kolo) predmetných nehnuteľností vo vlastníctve žalobkyne. Najnižšie podanie bolo stanovené na 19.950 eur. Dražba bola ukončená o 9.35 hod., pretože dražby sa nezúčastnil žiaden účastník. Priebeh dražby bol spísaný v Notárskej zápisnici N2175/2016, Nz 44546/2016, NCRIs 45572/2016 vyhotovenou Mgr. N. Y., notárskym kandidátom povereným notárkou JUDr. Jarmilou Kováčovou, notárom so sídlom v Bratislave, Gajova 13. Dňa 10.3.2017 sa o 15.00 hod. v salóniku Reštaurácie Penziónu Artin v Nitre konala opakovaná dražba (3. kolo) predmetných nehnuteľností. Najnižšie podanie bolo stanovené na 13.300 eura, pričom vydražiteľom nehnuteľností sa stal a príklep bol udelený žalovanému 3/. Priebeh dražby bol spísaný v Notárskej zápisnici N 321/2017, Nz 7948/2017, NCRIs 7948/2017 zo dňa 10.3.2017 vyhotovenou JUDr. Máriou Vrábelovou, notárskym kandidátom povereným JUDr. Jarmilou Kováčovou, notárom so sídlom v Bratislave, Gajova 13.

10. Žalobkyňa na pojednávaní vypovedala, že účelom záložného práva je zabezpečenie záväzku, ona s manželom v úverovej zmluve dlžníkmi neboli. Vystupuje len ako záložca, napriek tomu predmetný úver, ktorý je záložným právom zabezpečený, platila ona s manželom prakticky od prvej splátky. Neskôr dlžníkovi „nabehli“ aj nejaké exekúcie, zistilo sa, že má sporiaci účet, z ktorého začal exekútor splátky strhávať. Napriek tomu, že upomienky o nesplácaní úveru adresovali dlžníkovi, boli na vedomie zasielané aj žalobkyňi. Chceli sa s manželom dohodnúť so žalovaným 1/ na tom, že dlžníkmi sa stanú oni a predmetný úver budú splácať, veriteľ s tým však nesúhlasil a až keď sa dlžná suma dostala na vysokú čiastku, ponúkli im možnosť splácania po 800 eur mesačne. Až v nedávnom čase bolo žalobkyňi zaslané z PSS a.s. stanovisko zo dňa 29.7.2020, kde jej ponúkajú uzavretie dohody o pristúpení k záväzku a postupnom splatení záväzku a uznaní dlhu. Je zaujímavé, že takúto dohodu ponúkajú potom, čo bola nehnuteľnosť vydražená a nesúhlasili s tým, keď o to žiadali žalobkyňa. Záložnú zmluvu podpísala, pretože v tom čase by s manželom nedostali úver v plnej výške, resp. v takej výške v akej potrebovali a dohodli sa s dlžníkom, že úver zoberie on, avšak finančné prostriedky si rozdelili na polovicu. Od začiatku však úver splácala žalobkyňa, dlžník neuhradil ani jednu splátku. Polovicu z toho úveru, ktorú si nechal dlžník, bral prakticky ako odmenu za to, že vôbec zmluvu o úvere podpísal. Z tohto poskytnutého úveru už pri podpise úverovej zmluvy boli vyplácané nejaké predchádzajúce úvery dlžníka. Záložným právom mal veriteľ zabezpečený záväzok, ale neumožnil žalobkyňi dlh splácať. Cena, ktorá bola stanovená znaleckým posudkom bola podstatne nižšia ako cena stanovená znaleckým posudkom, ktorý si dal vypracovať veriteľ pri poskytnutí úveru. Námiety proti znaleckému posudku, ktorý stanovil túto nízku cenu, žalobkyňa nepodala, pretože vždy jednala s PSS a.s. a verila, že dobrovoľne od vykonania dražby ustúpia. Myslí si, že cena stanovená druhým posudkom mala byť minimálne taká, aká bola pri poskytovaní úveru, pretože sa na dome vykonávali ďalšie úpravy a dostavby. S manželom v dome nebývali. Stále ho prerábali, ale samozrejme ho chceli dokončiť a skolaudovať. Do domu chodievali na víkend, ale bývali inde, pretože išli za prácou, resp. manžel. Navrhla, aby bol jej manžel vypočutý ako svedok, alebo vstúpil do konania ako intervenient. Ako vlastníčka nehnuteľnosti je na liste vlastníctva vedená len ona, manžel však do stavby investoval finančné prostriedky. V čase nadobudnutia nehnuteľnosti už boli manželia. A na výsledku konania teda má určite manžel právny záujem. K nahliadnutiu predložila sobášny list, z ktorého je zrejme, že manželstvo uzavreli dňa 16.10.2006.

11. Žalovaný 3/, resp. jeho konateľ zotrval na písomnom vyjadrení k žalobe a ďalšom podaní zo dňa 6.8.2019, v ktorom poprel tvrdenie žalobkyne o tom, prišla o strechu nad hlavou, pretože v rozostavanej stavbe nikto nebýval ani sa tam nezdržoval, pozemok bol zarastený vysokou burinou a kríkmi. Žalobkyňa nemohla byť v nehnuteľnosti prihlásená na trvalý pobyt, lebo stavba nebola skolaudovaná a nemala pridelené súpisné číslo. Považuje za absurdné, že by do nehnuteľnosti vnikol násilím a poškodil zariadenie stavby za účelom zníženia jej hodnoty, pretože nevidí dôvod poškodzovať vlastný majetok a znižovať jeho cenu. Dodal, že sa zúčastnil dobrovoľnej dražby tak ako mnohokrát predtým a kúpil predmetnú nehnuteľnosť. Na odovzdanie nehnuteľnosti sa jej majiteľka nedostavila, prítomný bol len zástupca dražobnej spoločnosti, s ktorým podpísali odovzdávací protokol. Keďže kontakt na majiteľku konateľ žalovaného 3/ nemal, zámky dal vyvítať a vymenil ich za nové, pretože aj susedia mu povedali, že majitelia v dome nebývajú už dva roky. Po dražbe ho kontaktoval dlžník, ktorý uviedol, že majiteľov nepoznal, že si ho našli cez inzerát, zobral úver, zobral si za to odmenu a splácať úver mali oni, čo neurobili. Z peňazí z úveru (bolo ich toľko), že mohli byť zaplatené dlžníckove dlžby, jeho odmena a majitelia ho použili zrejme na financovanie nehnuteľnosti. Je len čistá špekulácia žalobkyne, že PSS a.s. touto dražbou niečo chystala. Obchodovaním s nehnuteľnosťami sa živí a nekupuje nehnuteľnosti, ktoré

sú problematické. V tejto dražbe bola nehnuteľnosť ponúknutá za výhodnú cenu, bolo mu povedané, že majitelia nekomunikujú a nemal dôvod, aby do toho nešiel. Dom bol odpojený od všetkých sietí.

12. Prvoinštančný súd konštatoval, že dražba je verejné konanie, ktorého účelom je prechod vlastníckeho práva alebo iného práva k predmetu dražby, konané na základe návrhu navrhovateľa, pri ktorom sa licitátor obracia na vopred neurčený okruh osôb prítomných na vopred určenom mieste s výzvou na podávanie ponúk a pri ktorom na osobu, ktorá urobí najvyššiu ponuku prejde príklepom licitátora vlastnícke alebo iné právo k predmetu dražby, alebo verejné konanie, ktoré bolo licitátorom ukončené z dôvodu, že nebolo urobené ani najnižšie podanie. Účastníkom dražby je osoba prítomná na dražbe, ktorá sa dostavila s cieľom urobiť podanie a spĺňa podmienku ustanovenú týmto zákonom (§ 5 ods. 1 Zákona o dobrovoľných dražbách). Dražobníkom je osoba, ktorá organizuje dražbu a spĺňa podmienky ustanovené týmto osobitným zákonom a vzniklo jej oprávnenie na prevádzkovanie príslušnej živnosti. Navrhovateľom dražby je vlastník predmetu dražby, osoba, ktorá vykonáva záložné právo alebo iná osoba, ktorá je oprávnená navrhnuť vykonanie dražby podľa osobitného zákona. Príklepom je úkon licitátora spočívajúci v klepnutí kladivkom, čím dochádza za ustanovených podmienok i k prechodu vlastníckeho práva alebo iného práva k predmetu dražby. Udelením príklepu je dražba ukončená. Vydražiteľom je účastník dražby, ktorému bol príklep udelený, ak uhradil vydražiteľ cenu dosiahnutú vydražením v stanovenej lehote, prechádza na neho vlastnícke právo alebo iné právo k predmetu dražby udelením príklepu. V prípade, ak boli porušené ustanovenia Zákona o dobrovoľných dražbách, 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 3 mesiacov odo dňa príklepu okrem prípadov, ak dôvod neplatnosti dražby súvisí 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 sa môže len domáhať neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty.

13. Žaloba o určenie neplatnosti dražby je prípustná v prípade, ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy alebo ak boli porušené ustanovenia ZoDD. Platnosť záložnej zmluvy žalobkyňa žiadnym spôsobom nespochybňuje. Namieťa porušenie zákona, a to nesprávne určenie miesta konania dražby a nesprávne zistenú cenu predmetu dražby znaleckým posudkom. Žalobkyňa tiež obviňovala žalovaných z akejsi prípravy špekulatívnej dražby za čo najnižšiu cenu v prospech vydražiteľa, ide však len o nepodložené domnienky žalobkyne, ktoré nič nemenia na rozhodnutí súdu, preto sa nimi súd ani pri odôvodnení rozsudku nebude zaoberať. Rovnako tak pre konanie nie je podstatný úmysel vydražiteľa ako naložiť s predmetnou nehnuteľnosťou. Miesto konania dražby je dražobník povinný vybrať tak, aby sa dražba konala na mieste, ktoré je jednak v regionálnej dostupnosti predmetu dražby, keďže možno očakávať, že práve miestnych pomerov, oboznámenie sa s predmetom dražby a transparentnosť vo vzťahu k potenciálnym záujemcom naviazaným regionálne na predmet dražby povedie k stimulácii záujmu o nehnuteľnosť. V danom prípade sa dražba uskutočnila v sídle kraja, v ktorom sa nehnuteľnosť nachádza. Nitra je od obce S. (okres N.) vzdialená cca XX km. Ak by sa aj záujemca z tejto obce nevedel dopraviť do Nitry vlastným motorovým vozidlom, mohol tak bez problémov urobiť hromadnou dopravou do okresného mesta N., ktoré je od Nitry vzdialené cca 45 km a má s Nitrou bezproblémové a časté autobusové spojenie. Je preto bez významu tvrdenie žalobkyne, že vedela o záujemcoch z S., ktorí sa pre vzdialenosť nemohli dražby zúčastniť. Za daného stavu určenie miesta konania dražby v žiadnom prípade nebolo v rozpore so zákonom a k porušeniu ZoDD v tomto nedošlo.

14. Čo sa týka určenia ceny predmetu dražby už Najvyšší súd SR napr. v rozhodnutí sp. zn. 3Cdo/233/2010 zo dňa 3.10.2013 uviedol, že určenie výšky ceny draženej nehnuteľnosti nemá za následok neplatnosť dražby. Žalobkyňa tvrdí, že pri dražbe mal veriteľ a dražobník vychádzať z ceny určenej pri uzavretí úverovej zmluvy. Úverová zmluva však bola uzavretá v roku 2013, pričom v zmysle § 12 ods. 1 ZoDD cena predmetu dražby musí byť určená znaleckým posudkom, ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako 6 mesiacov. Dražba sa konala v marci 2017, takže logicky nemohol byť použitý posudok z roku 2013. Navyše žalobkyňi bol znalecký posudok Ing. Piačeka doručený, pričom v zmysle ZoDD bola oprávnená vzniesť proti nemu námietky do 10 dní od jeho doručenia, prípadne žiadať vyhotovenie nového posudku, čo však žalobkyňa bezdôvodne neurobila. Okrem toho stanovenie takejto ceny spôsobila aj ona sama, keď opäť bezdôvodne nehnuteľnosť napriek výzve nesprístupnila a neumožnila vykonanie obhliadky znalcom, ani mu neposkytla potrebnú dokumentáciu. Ani v tomto smere žalobkyňa porušenie ZoDD nepreukázala. Vzhľadom na uvedené skutočnosti súd podanú žalobu v celom rozsahu zamietol ako nedôvodnú.

15. Žalobkyňa na pojednávaní po predbežnom právnom posúdení veci navrhla, aby bol jej manžel vypočutý ako svedok alebo vstúpil do konania ako intervenient. Súd jej žiadosti o výsluch svedka nevyhovel, pretože manžel bol na pojednávaní od začiatku prítomný ako verejnosť, pričom bol súdom

poučený, že v tom prípade nebude môcť byť vypočutý ako svedok. Intervenient do konania vstupuje z vlastného podnetu alebo na základe oznámenie o spore podľa § 86 písomným podaním. Manžel mal možnosť tak urobiť od začiatku konania a minimálne od doručenia predvolania na pojednávanie jeho manželke, čo však neurobil a súd nevzhliadol žiaden dôvod na odročenie pojednávania v tomto smere. Pretože mali žalovaní vo veci úspech, súd im voči žalobkyni priznal nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

16. Proti tomuto rozsudku podala v zákonnej lehote odvolanie žalobkyňa. Uviedla, že v rozsudku súd nepravdivo uvádza, že podľa tvrdenia žalobkyne logicky nemohol byť pri určení ceny nehnuteľností použitý posudok z roku 2013 - túto skutočnosť žalobkyňa nikdy netvrdila, pretože vie, že znalecký posudok pre úradné účely nesmie byť starší ako 6 mesiacov, zdôraznila však, že nový znalecký posudok, vyhotovený rovnako pre potreby veriteľa ako posudok z roku 2013, mal len vychádzať zo skoršieho posudku, čiže mal by minimálne reflektovať cenu určenú znalcom vybraným veriteľom pri poskytnutí úveru, a to aj napriek neustálym zmenám na trhu nehnuteľností. Žalobkyňa poukazovala najmä na skutočnosť, že na nehnuteľnostiach prebiehali neustále stavebné úpravy (keďže cieľom bola kolaudácia domu), ktoré jej cenu logicky neznižovali, práve naopak. Je v rozpore so zákonom i „zdravým rozumom“, aby hodnota novostavby, ktorá je v procese dokončovania pred kolaudáciou, klesla v časovom rozmedzí 4 rokov o takmer polovicu. Čo sa týka tvrdenia, že žalobkyňa sama spôsobila stanovenie takejto ceny tým, že nehnuteľnosť nespřístupnila, takéto odôvodnenie určenia nízkej ceny nehnuteľnosti je absurdné, pretože veriteľ mal k dispozícii skorší znalecký posudok, v ktorom boli uvedené všetky podstatné údaje o nehnuteľnosti, o. i. rok začatia výstavby, použité materiály, a tieto predsa zostávajú rovnaké v každom čase a za každých okolností, dom bol zvnútra prakticky hotový už v čase vykonania prvého znaleckého posudku v roku 2013, takže nie je namieste domnienka prvoinštančného súdu. Sprístupnením nehnuteľnosti by znalec určil vyššiu cenu nehnuteľností.

17. Keďže účelom záložného práva je zabezpečenie záväzku, mám za to, že tento záväzok zabezpečený nehnuteľnosťou mohol byť uspokojený aj inak ako výkonom záložného práva - a to jeho plnením od mojej osoby ako záložcu. Spoločne s manželom sme nespočetne veľakrát žiadali žalovaného 1/ ako veriteľa o možnosť prevzatia záväzku namiesto dlžníka, na čo žalovaný 1/ opakovane uvádzal, že to nie je možné, pretože nebol účastníkom úverového vzťahu - hoci bola záložcom - preto s takouto možnosťou nesúhlasí. Z výpisov z úverového účtu dlžníka, ktoré samozrejme nemá k dispozícii, keďže podľa žalovaného v 1/ nie je účastníkom úverového vzťahu, a ktoré navrhla vyžiadať od žalovaného 1/, je možné zistiť, že oba predmetné úvery od začiatku splácala spolu s manželom, takže žalovaný 1/ vedel, že úvery splácajú riadne - až do času kým naše splátky úverov začali byť používané na úhradu dlžníkových exekúcií - preto bola názoru, že žalovaný nemal dôvod nevyhovieť ich žiadosti o splácanie úverov pod jej menom, keďže mal prehľad o dlžníkovej, resp. mojej platobnej disciplíne. Tvrdenie žalovaného 1/, že zo žiadneho predpisu mu ako veriteľovi nevyplýva povinnosť poskytnúť žalobcovi ako osobe odlišnej od obligáčného dlžníka za rovnakých podmienok ako mal dlžník je zavádzajúce, keďže teraz, potom ako dlh neplní pôvodný dlžník, žalovaný 1/ ochotne súhlasil s tým, aby pristúpili k záväzku dlžníka, napriek tomu, že uspokojil svoju pohľadávku výkonom záložného práva a ako tvrdí, nemá žiadny titul požadovať neuspokojenú časť svojich pohľadávok od žalobcu. Dokonca už nemal problém ani s tým, že nie je účastníkom úverového vzťahu. Za danej situácie však môže dohodu žalovaného 1/ akceptovať len v prípade, ak súd vyhlási dražbu za neplatnú - v opačnom prípade neexistuje pre nich žiaden dôvod splácať pohľadávky, ktoré boli uspokojené výkonom záložného práva a predajom ich nehnuteľnosti v dražbe, čomu bolo možné predísť, ak by bol žalovaný ochotný vyhovieť našim žiadostiam o splácanie pred vyhlásením predčasnej splatnosti úverov.

18. Prvoinštančný súd nebral do úvahy ani skutočnosť, že žalovaný 1/ resp. dlžník. príp. obaja spoločne sa jej a jej manželovi vyhrážajú cez tretie osoby a nútia ich k splateniu zostatku pohľadávky žalovaného 1/ - na pojednávaní predložila dôkaz o tom, ako istá spoločnosť - Slovenská správa pohľadávok a záväzkov s. r. o. vyvesila oznámenia o jej dlhu voči dlžníkovi žalovaného 1/, obsahujúce jej osobné údaje, na verejne prístupných úradných tabuliach v obci F., a tieto dokumenty boli voľne pohodené aj na ulici, kde býva. Po upozornení, že na nich podá trestné oznámenie, kontaktoval v tejto veci jej manžela istý muž s ruským prízvukom, ktorý ich dokonca osobne navštívil, a chcel aby začali splácať predmetné úvery, a potom, čo od nás odišiel posielal manželovi na mobilný telefón vulgárne textové správy, ktoré vlačenej podobe pripojila k odvolaniu. Z uvedeného je zrejmé, že v dôsledku vykonania dražby došlo k porušeniu viacerých práv, čo sa nepriamo dotýka aj jej rodiny, pretože spolu s manželom a ich štyrmi maloletými deťmi sa museli prihlásiť k pobytu na Obecnom úrade v F., pretože potom, čo odišli z predmetnej nehnuteľnosti za prácou (nie preto, že by sme mali k dispozícii iné bývanie), boli nútení do dnešného žiť bez vlastnej strechy nad hlavou - pritom dnes by už mohli bývať v skolaudovanej nehnuteľnosti, o ktorú

prišli bezdôvodne kvôli neochote žalovaného 1/ riešiť uspokojenie jeho pohľadávky cestou jej splatenia záložcom.

19. Podľa ustanovenia § 151j Občianskeho zákonníka ak pohľadávka zabezpečená záložným právom nie je riadne a včas splnená, môže záložný veriteľ začať výkon záložného práva. Uvedené ustanovenie teda zakotvuje možnosť, nie povinnosť záložného veriteľa uspokojiť pohľadávku výkonom záložného práva v prípade nesplnenia jeho pohľadávky - žalovaný 1/ ako veriteľ teda mal možnosť umožniť žalobcovi, ktorý o to mal záujem, uspokojiť jeho pohľadávku riadne a včas, napriek tomu tak urobil až po výkone záložného práva.

20. Vzhľadom na uvedené skutočnosti uvedenom prípade je daný dôvod na vyslovenie neplatnosti dražby z dôvodu, že žalovaný 1/ predčasne vyhlásil svoju pohľadávku za splatnú bez toho, aby využil možnosť uspokojenia svojej pohľadávky ponúkanú žalobcom, ktorý bol ochotný túto pohľadávku uhrádzať namiesto dlžníka (ako tomu bolo od momentu poskytnutia úveru), aby sa tak vyhol výkonu záložného práva, ale namiesto toho pristúpil k výkonu záložného práva, čím bol žalobca dotknutý na svojich majetkových a osobnostných právach, a v rozpore so svojimi tvrdeniami žalovaný 1/ ponúka možnosť splácania pohľadávky osobe odlišnej od obligáčného dlžníka až po vykonaní dražby.

21. S poukazom na uvedené skutočnosti žiadala odvolací súd, aby napadnutý rozsudok prvoinštančného súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a rozhodnutie, ev. zmenil tak, že určí, že dobrovoľná dražba je neplatná.

22. K odvolaniu žalobkyne sa vyjadrila žalovaná 1/ tak, že v plnom rozsahu sa stotožňuje s rozhodnutím Okresného súdu Levice zo dňa 23.9.2020 a dovoľuje si požiadať odvolací súd, aby predmetné rozhodnutie potvrdil. K určeniu ceny nehnuteľnosti žalovaný 1/ si dovoľuje poukázať na to, že ani v jeho záujme nie je predáť nehnuteľnosť pod cenu, nakoľko za čo najvyššiu cenu sa nehnuteľnosť predá, tým sa pohľadávka viac upokojí. Žalovaný 1/ odmieta akékoľvek tvrdenia o účelovom predaji za čo najnižšiu cenu, nakoľko by len ukrátil sám seba. Žalovaný 1/ rovnako tak má za to, že žalobca mal právo na to, aby vypracovaný znalecky posudok namietal a žiadal vypracovanie nového, ak mal za to, že uvedená cena je nízka no toto svoje právo nevyužil. Rovnako tak žalobca mal priestor na to, aby poskytol súčinnosť a umožnil znalcovi, aby mal nehnuteľnosť plne k dispozícii a následne by sa to odrazilo vo vypracovaní znaleckého posudku. Žalobca poukazuje na znalecký posudok z roku 2013 pri ohodnocovaní v roku 2017 a tvrdí, že nehnuteľnosť bola zhodnotená. Nakoľko žalobca nesprístupnil nehnuteľnosť, logicky sa prípadne zhodnotenie nemohlo odraziť na novo vypracovanom znaleckom posudku, ale vychádzalo sa z dostupných informácií o predmetnej nehnuteľnosti (zo starého znaleckého posudku, z ceny obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase, z toho, že sa nehnuteľnosť predáva pri výkone záložného práva a pod). Na určenie ceny nehnuteľnosti vplýva tak viacero faktorov a žalobca mal možnosť poskytnúť súčinnosť aby táto cena bola čo najvyššia prípadne požiadať o vypracovanie nového znaleckého posudku iným znalcom. Žalobca svojou ignoráciou sám spôsobil, že táto cena bola stanovená z dostupných údajov, keďže nehnuteľnosť nesprístupnil.

23. Žalovaný 1/ si opakovane dovoľuje poukázať na to, že v zmysle § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách, osoba, ktorá sa domáha určenia neplatnosti dražby v dôsledku porušenia zákon o dražbách musí byť dotknutá na svojich právach. Nie je zrejmé, na akých právach bol žalobca dotknutý, keďže nebol dlžníkom žalovaného 1/, ale len vlastníkom predmetu záložného práva. Tvrdenia žalobcu, že predajom nehnuteľnosti za prípadne nižšiu cenu nedošlo k plnému uspokojeniu pohľadávok dlžníka, nemajú žiaden vplyv na práva žalobcu. Vykonaním záložného práva žalobca nevystupuje viac v pozícii záložcu a žalovaný 1/ nie je sám oprávnený od neho požadovať zostatok dlžnej sumy.

24. K tvrdeniam ohľadom žiadosti o prevzatie dlhu žalobca uvádza, že uvedené nemá žiaden vplyv na platnosť dobrovoľnej dražby a nie je dôvodom na určenie, že dražba je neplatná. Rovnako tak na uvedené nemá vplyv ani vzťah medzi dlžníkom a žalobcom a nebol dôvod na to, aby okresný súd bral do úvahy tieto vzťahy pri posudzovaní, či pri výkone dobrovoľnej dražby boli dodržané ustanovenia zákona o dobrovoľných dražbách. Žalovaný 1/ si dovoľuje poukázať na to, že žalobca sám dobrovoľne poskytol predmetnú nehnuteľnosť dlžníkovi ako zábezpeku a dovolil, aby pohľadávky zo zmluvy o úvere dlžníka boli zabezpečené záložným právom k jeho nehnuteľnostiam bez toho, aby od začiatku na predmetných zmluvách o úvere vystupoval žalobca aj ako dlžník. Žalovaný 1/ za uvedené jednoznačne nie je zodpovedný. V prípade, ak by bol úver riadne splácaný, k uvedenej situácii by nikdy nedošlo.

25. Žalovaný 1/ žiadnym spôsobom predčasne nezosplatnil pohľadávku, ale túto zosplatnil z dôvodu omeškania s plnením splátok a následne bol dlžník povinný jednorazovo vrátiť dlžnú sumu. Nakoľko sa tak nestalo žalovaný 1/ pristúpil k výkonu záložného práva. Rovnako tak žalobca mal možnosť pohľadávku vyplatiť v plnej výške a zabránil by tak výkonu záložného práva. Uvedené žalovaný 1/ vykonal plne v súlade s platnými právnymi predpismi, ktoré mu toto právo priznávajú.

26. Žalovaný 1/ má za to, že žalobca v podanom odvolaní žiadnym spôsobom nepreukázal, že by bol porušený zákon o dobrovoľných dražbách a okresný súd by toto porušenie neakceptoval vo svojom rozhodnutí, a teda nepreukázal, že by tu bol daný dôvod na to, aby rozhodnutie zo dňa 23.9.2020 bolo zrušené. Rovnako tak žalobca nepreukázal, že by boli splnené zákonné podmienky na prípadné určenie dobrovoľnej dražby za neplatnú.

27. Krajský súd v Nitre ako odvolací súd (§ 34 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku) viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379, § 380 CSP), prihliadajúc na ust. § 367 ods. 2 CSP, po prejednaní veci bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP a contrario) urobil záver, že rozsudok súdu prvej inštancie bolo potrebné podľa § 389 ods. 1 písm. b/ a c/ v spojení s § 391 ods. 1 CSP zrušiť a vec vrátiť na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

28. Podľa § 389 ods. 1 písm. b/ CSP, odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie zruší, len ak súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, ak tento nedostatok nemožno napraviť v konaní pred odvolacím súdom.

29. Podľa § 389 ods. 1 písm. c/ CSP, odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie zruší, len ak súd prvej inštancie v dôsledku nesprávneho právneho posúdenia veci nevykonal navrhované dôkazy, ak nie je účelné doplniť dokazovanie odvolacím súdom.

30. Podľa § 391 ods. 1 CSP, ak odvolací súd zruší rozhodnutie, môže podľa povahy veci vrátiť vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, prerušiť konanie, schváliť zmier, zastaviť konanie alebo postúpiť vec orgánu, do ktorého právomoci vec patrí.

31. Právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav. Nesprávne právne posúdenie je chybnou aplikáciou práva na zistený skutkový stav; dochádza k nej vtedy, ak súd nepoužil správny (náležitý) právny predpis alebo ak sice aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery.

32. Odvolací súd konštatuje, že predmetom tohto konania bolo rozhodovanie o určení neplatnosti dobrovoľnej dražby. Podstatou legislatívneho zakotvenia mechanizmu priamej „súdnej kontroly“ dobrovoľnej dražby je okrem iného skutočnosť, že tak závažný zásah ako zásah do vlastníckeho práva (dražbou) scudzením (v tomto prípade) nehnuteľnosti prebieha bez predbežnej účasti orgánu štátu a to súkromnoprávnymi subjektmi. Iste, svoje pravidlá a požiadavky štát vyžaduje aj od takých subjektov. Predsa len v tomto prípade ide väčšmi o následnú kontrolu „po realizácii dražby“.

33. Odvolací súd konštatuje správnosť skutkových zistení prvoinštančného súdu, že žalobkyňa je (bola) výlučnou vlastníčkou nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX, vedenom Okresným úradom N., katastrálny odbor, okres N., obec S., k.ú. S. ako pozemok parc. č. 43/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 510 m², parc. č. 43/3 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 111 m² a rozostavaný rodinný dom bez súpisného čísla postavený na pozemku parc. č. 43/3. Dňa 8.7.2013 uzavreli žalovaný 1/ ako veriteľ a C. W. ako dlžník Zmluvu o úvere č. 2109713812. Pohľadávka veriteľa bola zabezpečená záložnou zmluvou uzavretou veriteľom so žalobkyňou, ktorá vo vzťahu k žalovanému 1/ vystupovala ako záložca, teda osoba zabezpečujúca svojím majetkom pohľadávku žalovaného 1/. Úverová ani záložná zmluva súdu predložená nebola. Dňa 6.10.2014 žalovaný 1/ žalobkyni adresoval informáciu o predžalobnej upomienke, v ktorej jej oznámil, že ak dlžník neuhradí omeškané splátky, PSS a.s. pristúpi k dobrovoľnej dražbe nehnuteľností vo vlastníctve žalobkyne. O zasielaní výziev na zaplatenie dlžníkovi a o vyhlásení mimoriadnej splatnosti úveru bola upovedomovaná aj žalobkyňa. Listom zo dňa 14.1.2016 predloženým žalobkyňou žalovaný 1/ oznámil žalobkyni, že pristúpi k výkonu záložného práva. Listom zo dňa 31.3.2016 adresovaným žalobkyni žalovaným 2/ bola žalobkyňa vyzvaná na umožnenie vykonania obhliadky a ohodnotenia predmetu dražby, a to dňa 21.4.2016 o 9.00 hod. znalcovi Ing. Pavlovi Piačekovi a poskytnutie mu dokumentácie k predmetu dražby. Zároveň bola vo výzve upozornená, že ak v termíne nebude umožnené vykonanie obhliadky, bude žalovaný 2/ postupovať v zmysle zákona č. 527/2012 Z. z. Výzva bola žalobkyni doručená na doručenkú dňa 7.4.2016. Znalec Ing. Piaček vypracoval dňa 29.5.2016 znalecký posudok č. 55/2016, v ktorom stanovil všeobecnú hodnotu predmetných nehnuteľností vo vlastníctve žalobkyne na sumu 26.600 eur. Z podaného posudku vyplýva, že miestna obhliadka bola vykonaná dňa 21.4.2016 v značne obmedzenom rozsahu, nakoľko majiteľ nehnuteľnosť nesprístupnil. Dňa 16.11.2016 o 9:30 hod. sa v salóniku Reštaurácie Penziónu Artin v Nitre konala opakovaná dražba (2. kolo) predmetných nehnuteľností vo vlastníctve žalobkyne. Najnižšie podanie bolo stanovené na 19.950 eur. Dražba bola ukončená o 9:35 hod., pretože dražby sa nezúčastnil žiaden účastník. Priebeh dražby bol spísaný v Notárskej zápisnici N2175/2016, Nz 44546/2016, NCRIs 45572/2016 vyhotovenou Mgr. Luciou Minarovičovou, notárskym kandidátom povereným notárkou JUDr. Jarmilou Kováčovou, notárom so sídlom v Bratislave, Gajova 13. Dňa 10.3.2017 sa o 15:00

hod. v salóniku Reštaurácie Penziónu Artin v Nitre konala opakovaná dražba (3. kolo) predmetných nehnuteľností. Najnižšie podanie bolo stanovené na 13.300 eur, pričom vydražiteľom nehnuteľností sa stal a príklep bol udelený žalovanému 3/. Priebeh dražby bol spísaný v Notárskej zápisnici N 321/2017, Nz 7948/2017, NCRI 7948/2017 zo dňa 10.3.2017 vyhotovenou JUDr. Máriou Vrabelovou, notárskym kandidátom povereným JUDr. Jarmilou Kováčovou, notárom so sídlom v Bratislave, Gajova 13.

34. Podľa § 21 odsek 2 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona SNR č. 323/92 Zb. o notároch a notárskej činnosti (ďalej ZoDD) v prípade, ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy, alebo 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 3 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 tom prípade je možné domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty. V prípade spoločnej dražby bude neplatná len tá časť dražby, ktorej sa týka takýto rozsudok (§ 23).

35. Podľa § 21 odsek 3 ZoDD, osoba, ktorá podala na súde žalobu podľa odseku 2, je povinná oznámiť príslušnému okresnému úradu začatie súdneho konania.

36. Podľa § 21 ods. 4 ZoDD, účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby podľa odseku 2 sú: navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa odseku 2.

37. V prvom rade odvolací súd poukazuje na skutočnosť, že aj záložca je oprávnený podať žalobu o neplatnosť dobrovoľnej dražby a to už len z toho dôvodu, že ak napáda výšku hodnoty alebo spôsob ohodnocovania predmetu dražby, domáha sa preskúmania dražby za situácie, že práve výška, za ktorú sa predmet dražby predával a za ktorý sa predal má vplyv na postavenie záložcu. Ak by napríklad prípadný výťažok z dražby prevyšoval hodnotu zabezpečeného a „vyplácaného“ dlhu (hyperocha), potom by „vyťaženy“ prebytok predstavoval záujem záložcu, a teda jeho práva. Už vôbec netreba hovoriť o následnom možnom vypořiadaní sa medzi záložcom a záložným dlžníkom.

38. V tomto prípade boli hlavnými dôvodmi padanej žaloby výčitky žalobkyne k miestu konania dobrovoľnej dražby a k znaleckému posudku. Pokiaľ išlo o argumentáciu a odôvodnenie prvoinštančného súdu vo vzťahu k miestu konania dražby odvolací súd konštatuje správnosť a akceptovateľnosť záverov bez potreby ich opakovať (pozri bod 31 odôvodnenia napadnutého rozsudku).

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

40. Vo vzťahu k druhému okruhu námietok žalobkyne odvolací súd konštatuje, že priebeh dobrovoľných dražieb ako aj podmienky zákonného postupu sú upravené v zákone č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách. Je treba povedať, že zákon sa člení na 4 základné časti a to: 1. časť všeobecné ustanovenia, 2. dražba, 3. kontrola a správne delikty a 4. spoločné, prechodné a záverečné ustanovenia. Odvolací súd poukazuje na to, že okrem iných postupov zákon v 1. časti upravuje pravidlá ohodnocovania predmetu dražby s tým, že ide o hodnotu podľa všeobecnej hodnoty v mieste a čase konania dražby.

41. Podľa § 22 odsek 1 ZoDD opakovaná dražba sa uskutoční na základe zmluvy o vykonaní opakovanej dražby uzavretej medzi navrhovateľom dražby predchádzajúcej dražby a dražobníkom, ktorý vykonal predchádzajúcu dražbu, ak predmet dražby nebol vydražený alebo ak bola dražba zmarená vydražiteľom; dražobník v tom prípade nemusí zaisťovať nový odhad predmetu dražby, ak má k dispozícii odhad nie starší ako jeden rok pred konaním opakovanej dražby. Zmluva o vykonaní opakovanej dražby musí byť uzavretá do 10 dní po doručení zápisnice o vykonanej dražbe alebo vyzozumení o zmarení dražby.

42. Podľa § 12 ods. 1 ZoDD, dražobník zaisťuje ohodnotenie predmetu dražby podľa všeobecnej hodnoty 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.

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

44. Podľa § 12 ods. 5 ZoDD, vlastník predmetu dražby je oprávnený do desiatich pracovných dní od doručenia znaleckého posudku podľa odseku 4 vzniesť u dražobníka námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby a prípadne žiadať vyhotoviť znalecký posudok iným znalcom. Dražobník je povinný sa so vznesenými námietkami písomne vysporiadať a najneskôr päť pracovných dní pred konaním dražby zaslať vlastníčkovi predmetu dražby písomnú odpoveď. Ak vlastník predmetu dražby žiada vyhotoviť nový

znalecký posudok, zabezpečí dražobník znalecký posudok bezodkladne do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti od iného znalca.

45. Pri posudzovaní obsahu a kvality dôvodov žalobkyne v podanej žalobe je treba poukázať na tvrdenia podľa ktorých suma 26 000 eur (podľa znaleckého posudku č. 55/2016) nezodpovedala všeobecnej hodnote nehnuteľností v mieste a čase konania dražby podľa ustanovenia § 12 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách, pretože iným znaleckým posudkom vypracovaným pre potreby veriteľa za účelom poskytnutia úveru dlžníkovi bola cena predmetu dražby stanovená na oveľa vyššiu sumu, a to ešte pred vykonaním ďalších stavebných prác, ktoré na nehnuteľnosti priebežne vykonávali, a na základe ktorých nemohla cena nehnuteľnosti klesnúť, práve naopak. Z takto vyjadrených pochybností, podľa názoru odvolacieho súdu, bez pochybnosti vyplýva, že žalobkyňa namietala okrem výšky ohodnotenia aj „čas“ ohodnotenia znaleckým posudkom, ktorý čas súvisí práve aj s cenou. Žalobkyňa teda namietala čas ako hlavný nedostatok vyhotovenia znaleckého posudku. Odvolací súd poukazuje na správny postup, ktorý predstavuje zásada iura novit curia ako povinnosť všeobecného súdu poskytnúť právnu kvalifikáciu skutkového stavu veci tak, ako ho označil účastník konania a ako vyplýva z vykonaných dôkazov (ide teda o subsumpciu zisteného skutkového stavu pod hypotézu príslušnej právnej normy) bez ohľadu na právne posúdenie poskytnuté účastníkom konania. Po subsumpcii skutkového stavu pod hypotézu právnej normy dochádza k interpretácii a následnej aplikácii príslušných právnych noriem, pri ktorej všeobecný súd uvedie, akým spôsobom skutkový stav právne posúdil, ktorú právnu normu na daný stav aplikoval a ako ju v okolnostiach prípadu interpretoval (Uznesenie ÚS SR II. ÚS 267/2015 zo dňa 23.4.2015).

46. Vyššie uvedeným odvolací súd poukazuje na skutočnosť, že hoci sa prvoinštančný súd vysporiadaval so samotnou námietkou výšky hodnoty predmetu dražby podľa znaleckého posudku (s poukazom na bod 32 odôvodnenia napadnutého rozsudku), nevysporiadal sa so všetkými namietanými aspektami výšky ceny. Ako už odvolací súd uviedol vyššie potrebným aspektom namietania znaleckého posudku bol okrem samotnej výšky aj čas stanovovania ceny predmetu dražby (hoci s ňou súvisí). Znalecký posudok č. 55/2016 bol vyhotovený dňa 29.5.2016. Dražba, na ktorej sa udelil príklep sa konala dňa 10.3.2017, čo je z pohľadu časového hľadiska ohodnotenia predmetu dražby - ohodnotenie, ktoré v čase konania dražby prevyšovalo 6 mesiacov (§ 12 ods. 1 druhá veta ZoDD). Prvoinštančný súd teda neurobil správny skutkový záver, hoci sám poukazoval na potrebu nie staršieho ako 6 mesačného znaleckého posudku.

47. Zákon stanovuje, na rozdiel od iného predmetu dražby, ktorý v čase opakovanej dražby nevyžaduje nové ohodnotenie ak „starý odhad“ neprevyšuje čas 1 rok, že pri nehnuteľnosti sa vyžaduje nie staršie ohodnotenie ako 6 mesiacov, a to v deň konania dražby. Súd v rámci tvrdených skutočností (iura novit curia) mal vyhodnotiť namietané aspekty aj z pohľadu splnenia požiadavky podľa § 12 ods. 1 druhá veta ZoDD. V tomto prípade nejde len o to, že žalobkyňa mohla znalecký posudok namietat, a ak nenamietala, potom nemohla namietat samotnú výšku znalcom určenej ceny (čo súd prvej inštancie aj správne zhodnotil). Je zrejmé, že v časoch cenovej dynamiky je častokrát aj menej ako polročné ohodnotenie nehnuteľnosti považované za neaktuálne. Ohodnotenie podľa § 12 ods. 1 ZoDD pre nehnuteľnosť napĺňa cieľ, ak vystihuje účel zákonného pravidla, ktorým je aktuálna hodnota (v mieste a čase) a stav samotnej draženej nehnuteľnosti. V tomto prípade bol použitý posudok (hoci pri opakovanej dražbe) hodnotiaci predmet dražby - nehnuteľnosť, čo do jeho stavu a ceny viac ako pol roka starý (cca 10 mesiacov).

48. Vo vzťahu k presvedčivému vyčerpaniu a odôvodneniu ďalších aspektov namietania znaleckého posudku teda prvoinštančný súd nevyčerpal zákonnú požiadavku podľa § 220 ods. 2 CSP. Prvoinštančný súd v ďalšom postupe vyhodnotí a postupom podľa § 220 ods. 2 CSP zdôvodní aspekt aktuálnosti ohodnotenia predmetu dražby s tým, že je viazaný právnym názorom odvolacieho súdu.

49. Prvoinštančný súd rozhodne aj o trovách odvolacieho konania (§ 396 ods. 3 CSP).

50. Toto rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov 3 : 0 (§ 393 ods. 2 druhá veta Civilného sporového poriadku v spojení s § 3 ods. 9 posledná veta zák. č. 757/2004 Z. z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov).

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP), v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia

opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP). Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 2 CSP). V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP). Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP), to neplatí, ak je a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa, b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa, c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 CSP).