

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 16Co/15/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8111203613
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 11. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Anna Kovaľová
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2021:8111203613.6

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Anny Kovaľovej a sudcov JUDr. Branislava Brezu a JUDr. Martina Fiľakovského v spore žalobcu: B.. F. I., nar. XX.X.XXXX, bytom K. generála E. XX, XXX XX D. XX, právne zastúpeného Mgr. Otom Salokym, advokátom so sídlom Hlavná 94, 080 01 Prešov, proti žalovaným: 1. W. L., nar. XX.XX.XXXX, trvalé bytom N. XXXX/X,XXX XX R. - N. M., právne zastúpenému JUDr. Jaroslavom Bódišom, advokátom so sídlom v Košiciach, Turistická 11, 2. Prvá prešovská dražobná spoločnosť, s. r. o., so sídlom Konštantínova 3, 080 01 Prešov, IČO: 36 497 240, právne zastúpenej JUDr. Martou Maruniakovou, advokátkou so sídlom vo Svidníku, Sov. hrdinov 200/33, 3. D. W., nar. XX.XX.XXXX, trvalé bytom T. XXX/XX, XXX XX E. U. H., 4. Správa katastra Prešov, Konštantínova 6, 080 01 Prešov, 5. B.. F. U., H. X,XXX XX D., o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Prešov zo dňa 19. júna 2019, č.k. 8C/34/2011-1094 takto jednohlasne

r o z h o d o l :

Potvrďuje rozsudok.

Žalovaný v 3. rade má nárok vo vzťahu k žalobcovi na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

Žalovaným v 1., 2., 4. a 5. rade sa nárok na náhradu trov odvolacieho konania nepriznáva.

o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom Okresný súd Prešov (ďalej len „súd prvej inštancie“) rozhodol tak, že:

„I. Žalobu z a m i e t a.

II. Žalobca je p o v i n n ý nahradiť žalovaným v 1. až 5. rade každému zvlášť, trovy konania v rozsahu 100%, o ktorých výške bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

III. Žalobca je p o v i n n ý nahradiť štátu trovy konania v rozsahu 100%, o ktorých výške bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

IV. Žalobca je p o v i n n ý nahradiť znaleckej organizácii B., družstvo trovy konania za znalecké úkony v rozsahu 100%, o ktorých výške bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.“

2. Rozhodnutie právne odôvodnil okrem iného ustanoveniami § 1 ods. 1, § 2 písm. a), § 3 ods. 2, ods. 6, § 11 ods. 4, § 12 ods. 1 až 4, § 13b, § 16 ods. 1 až ods. 4, ods. 6, ods. 7, § 17 ods. 2 až ods. 5, § 21 ods. 2, ods. 4 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 v znení účinnom v čase konania dražby (ďalej len „zákon o dobrovoľných dražbách“).

3. V odôvodnení svojho rozhodnutia súd prvej inštancie uviedol, že žalobca sa žalobou podanou na súde dňa 10.2.2011 domáhal určenia neplatnosti dražby nehnuteľností zapísaných pôvodne na liste vlastníctva č. XXXX, toho času č. XXXX Katastrálnym úradom D., Správou katastra D. pre okres D., obec D., katastrálne územie E. ako zastavané plochy a nádvoria o výmere XXXX m², č. parcely XXXX/X, zastavané plochy a nádvoria o výmere XXXX m², číslo parcely XXXX/XX, zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m², č. parcely XXXX/X a stavba skladu bez súpisného čísla stojaceho na parcele XXXX/X, dražených v prvom kole dňa XX.XX.XXXX o XX.XX hodine v D..

4. Súd prvej inštancie rozsudkom zo dňa 15.6.2015, sp. zn. 8C/34/2011 žalobu zamietol. O trovách konania súd rozhodne po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej. Súd dospel k záveru, že určenie nízkej ceny predmetu dražby nemôže mať za následok neplatnosť dražby (Najvyšší súd SR č.k. 3Cdo 2XX/2010 zo dňa 03.10.2013) a nariadené predbežné opatrenie nezaväzuje záložného veriteľa, ktorému nič nebránilo vykonať dražbu.

5. Proti rozhodnutiu súdu prvej inštancie podal odvolanie žalobca. Namietal, že súd prvej inštancie neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy potrebné na jeho zistenie, na základe už vykonaných dôkazov nesprávne zistil skutkový stav, z existujúcich dôkazov vyvodil nesprávne právne závery. Mal za to, že k vyhotoveniu znaleckého posudku B.. U. a tým aj k stanoveniu hodnoty dražených nehnuteľností došlo nie na základe objektívneho a vlastného skúmania súdneho znalca, ale na základe využitia nesprávnych informácií a záverov inej osoby, a to zo súkromného zdroja. Použitie posudku vyhotoveného B.. G. pri stanovení odhadu hodnoty nehnuteľností znalkyňou B.. U. je neadekvátne a spôsobujúce ujmu vlastníkovi hodnotených nehnuteľností. Namietal, že napriek časovo i finančne náročnému vykonávaniu dokazovania sa súd nezaoberal spochybnením objektivity predmetného znaleckého posudku. Na základe nesprávneho chápania rozdielov medzi pojmami cena vs. všeobecná hodnota nehnuteľnosti a dobrovoľná dražba vs. priamy predaj nesprávne aplikoval súd prvej inštancie tvrdenia z rozsudkov Najvyššieho súdu SR a nesprávne vyvodil záver, že stanovená všeobecná hodnota nehnuteľností nie je dôvodom na vyhlásenie dražby za neplatnú. Poukázal na rozhodnutie Ústavného súdu SR II. ÚS 237/2011. Napokon aj v Zákone o dobrovoľných dražbách v § 21 ods. 6, kde sa presne vymenúvajú dôvody, pre ktoré nemožno vysloviť neplatnosť dražby, absentujú dôvody, o ktorých súd prvej inštancie vyslovil záver, že nemôžu byť dôvodom na určenie neplatnosti dražby. Nesprávne stanovený znalecký odhad mohol spôsobiť ujmu na majetku a právach záložcu, ako aj na procese dobrovoľnej dražby. Stanovenie výšky najnižšieho podania sa odvíjalo predovšetkým od skreslenej skutočnej hodnoty nehnuteľností a umožnilo tak nadobudnúť vydražiteľovi nehnuteľnosti za cenu, ktorá by v porovnaní s reálne a správne stanoveným znaleckým odhadom nedosiahla ani zákonom ustanovených 50 % reálne stanoveného znaleckého odhadu všeobecnej hodnoty dražených nehnuteľností, čo je spodná hranica zákonom určeného limitu pre stanovenie výšky najnižšieho podania. Dodatok č. 1, ktorý umožňuje licitátorovi znížiť najnižšie podanie, je podľa názoru žalobcu uzatvorený v rozpore s § 16 ods. 7 a § 20 ods. 10 Zákona o dobrovoľných dražbách, keďže tento stanovuje presné určenie sumy, o ktorú sa najnižšie podanie má znížiť, a nie na ktorú sa má znížiť. Následkom svojvoľného uplatnenia znenia dodatku č. 1 bolo svojvoľné zníženie najnižšieho podania licitátorom v priebehu prvého kola dražby, a to napriek skutočnosti, že zmluva ani dodatok neuvádzajú dohodu o znížení najnižšieho podania, ale iba dohodu o znížení ceny. Dodatok č. 1 je potrebné považovať za neplatný. Keďže záložný veriteľ nebol a ani sa titulom záložnej zmluvy nestal nositeľom vlastníckych práv k zálohu, nemohol nakladať s predbežným opatrením obmedzenými vlastníckymi právami záložcu. Z titulu záložnej zmluvy totiž mohol konať jedine zaňho a v jeho mene, a preto bol v danom momente povinný strpieť obmedzenie uložené záložcovi. Namietal nesplnenie povinnosti dražobnej spoločnosti zaslať oznámenie o dražbe súdu, ktorý nechal vyznačiť vykonateľné a právoplatné predbežné opatrenie v katastri nehnuteľností ako ťarchu. Z uvedeného dôvodu malo byť od dražby upustené. Pripomenul, že právny úkon prevodu a prechodu vlastníckych práv zo zákona vyžaduje predloženie listu vlastníctva spôsobilého na právne účely. Poukázal na to, že súd prvej inštancie sa nezaoberal tým, že žalovaná v 2. rade doručila originál notárskej zápisnice žalobcovi až v deň odovzdania dražených nehnuteľností, ako ani nesplnením jej povinnosti oznámiť záložcovi, ako bolo naložené s výťažkom dražby. So zreteľom na uvedené navrhol napadnutý rozsudok zrušiť a vec vrátiť na ďalšie konanie, resp. zmeniť a žalobu uznať za dôvodnú.

6. Uznesením zo dňa 27.3.2017, sp. zn. 16Co/45/2016 odvolací súd zrušil rozsudok a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie. Vo svojom rozhodnutí okrem iného uviedol, že súd prvej inštancie pochybil, ak s ohľadom na nesprávny právny záver zamietol návrh žalobcu na doplnenie dokazovania kontrolným znaleckým posudkom. Bez doplnenia potrebného dokazovania nie je totiž možné s ohľadom na doposiaľ vykonané dokazovanie konštatovať, že cena v znaleckom posudku B.. U. č. XX/XXXX zodpovedala cene obvyklej v mieste a čase konania dražby. Intenzita zásahu do vlastníckeho práva realizovaného v podobe predaja predmetu vlastníctva na dobrovoľnej dražbe by nemala byť vo výraznom nepomere k skutočnej alebo aspoň skutočnosti sa čo najviac približujúcej cene toho predmetu vlastníctva. Vo vzťahu k poukazu súdu prvej inštancie na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR zo dňa 30.9.2016, sp. zn. 7Cdo 222/2012 odvolací súd uviedol, že spomínané rozhodnutie bolo prijaté v konaní o neplatnosť kúpnej zmluvy, teda sa týkalo realizácie výkonu záložného práva priamym predajom, nie dobrovoľnou dražbou, preto ho nie je možné na prejednávajúcu vec aplikovať. V súvislosti s odvolacou námietkou týkajúcou sa nemožnosti vykonania dobrovoľnej dražby z dôvodu, že žalobcovi bolo uznesením Krajského súdu v Prešove zo dňa 30.12.2008, sp. zn. 1Cob/79/2008 - 374 v spojení s opravnými uzneseniami zakázané nakladať s nehnuteľnosťami zapísanými na LV č. XXXX k.ú. E., dal odvolací súd do pozornosti súdu prvej inštancie potrebu relevantne sa uvedenou argumentáciou žalobcu zaoberať, a to predovšetkým so zreteľom na skutočnosť, že záložný veriteľ koná pri výkone záložného práva v mene záložcu.

7. Súd po vykonanom dokazovaní zistil skutkový stav, podľa ktorého žalobca a žalovaný v 1. rade uzavreli dňa 24.10.2007 zmluvu o pôžičke, na základe ktorej požičal žalovaný v 1. rade žalobcovi finančnú hotovosť vo výške 4.500.000,- Sk (149 373,- eur), ktorú bol žalobca povinný vrátiť žalovanému do 24.10.2009 spolu s úrokom vo výške 9 % ročne. V rovnaký deň bolo na zabezpečenie vrátenia uvedenej pôžičky zriadené záložné právo k nehnuteľnostiam parcelné číslo XXXX/X, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere XXXX m², parcelné číslo XXXX/X, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m², parcelné číslo XXXX/XX, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere XXXX m² a ku stavbe - sklad postavený na parcele č. XXXX/X. V čase zriadenia záložného práva boli predmetné nehnuteľnosti nezaťažené záložným právom. Žalobca na preukázanie hodnoty založených nehnuteľností predložil žalovanému v 1. rade znalecký posudok č. XX/XXXX znalca B.. G. G., pričom v zmysle uvedeného znaleckého posudku bola cena založených nehnuteľností stanovená na 6.900.000,- Sk (229 038,- eur). Žalobca zároveň vyhlásil, že žalovaný v 1. rade môže predať záloh za cenu nie nižšiu ako 5.350.000,- Sk (177 587,- eur). Dňa 26.4.2010 upovedomil žalovaný v 1. rade žalobcu o realizácii výkonu záložného práva cestou dobrovoľnej dražby. Dňa 24.5.2010 upovedomil žalovaný v 1. rade Správu katastra D. o začatí výkonu záložného práva. Dňa 15.7.2010 uzatvoril žalovaný v 1. rade cestou splnomocneného právneho zástupcu zmluvu so žalovanou v 2. rade na vykonanie dražby nehnuteľností, predmetom ktorej mali byť nehnuteľnosti uvedené vyššie. Dňa 5.10.2010 uzatvoril žalovaný v 1. rade cestou splnomocneného právneho zástupcu so žalovanou v 2. rade dodatok č. 1 k zmluve na vykonanie dražby nehnuteľností uzatvorenej 15.7.2010, predmetom ktorého bolo doplnenie článku 2 ods. a zmluvy o vetu „V prípade ak sa nenájde záujemca o cenu podľa predchádzajúcej vety, je licitátor oprávnený znížiť cenu až na úroveň 60 % ceny, na ktorú je oprávnený na dražbe záloh predať“. Dňa 10.11.2010 sa konala dražba, ktorej predmetom boli vyššie uvedené nehnuteľnosti. Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená znaleckým posudok č. XX/XXXX vo výške 303.000,- eur. Vydražiteľovi, žalovanému v 3. rade, bol udelený na dražbe príklep, pričom v zmysle § 26 ods. 5 zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v 15- dňovej lehote uhradil cenu dosiahnutú vydražením 181.800,- eur čo predstavuje 60% z všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti určenej znaleckým posudkom č. XX/XXXX. .

8. Uznesením Okresného súdu Prešov zo dňa 8.8.2008, sp. zn. 21Cb/176/2007 súd uložil žalovanému (v tomto konaní žalobca, pozn. odvolacieho súdu), aby sa zdržal konania, ktorým by predal, scudzil alebo zaťažil právom tretích osôb nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXXX k.ú. D. ako byt č. XX vo vchode č. XX bytového domu súp. č. XXXX, na LV č. XXXXX ako parcela registra „C“ č. XXXXX zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m² a na LV č. XXXX k.ú. E. ako, stavba súp. č. XXXX adm. budova postavená na parc. č. XXXX/X, sklad na parcele č. XXXX/X, parcely registra „C“ č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere XXXX m², č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m², č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m², č. XXXX/XX zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m². Krajský súd v Prešove uznesením zo dňa 30.12.2008, sp. zn. 1Cob/79/2008 - 374 zmenil uznesenie súdu prvého stupňa tak, že uložil žalovanému (v tomto konaní žalobcovi, pozn. odvolacieho súdu), ktorým by scudzil alebo zaťažil

právom tretích osôb nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX k.ú. E., ako stavba skladu na parcele č. XXXX a parc. č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoría o výmere XXX m². Následne bolo opravnými uzneseniami opravené katastrálne územie E. na E. a parcelné č. z XXXX na XXXX/X.

9. Žalovaný v 1. a 3. rade v záverečnom stanovisku uviedli, že konaniu žalobcu nie je možné poskytnúť právnu ochranu, nakoľko by bolo rozpore s dobrými mravmi a príslušnými zákonnými predpismi. To, že bolo vydané predbežné opatrenie, ktoré obmedzovalo žalobcu, neznamená, že zároveň platilo aj pre žalovaného v 1. rade.

10. Súd prvej inštancie prvotne skúmal, či bola žaloba podaná včas a dospel k záveru, že žaloba bola podaná v zákonnej lehote 3 mesiacov (§ 21 ods. 2, ods. 4 Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách) od udelenia príklepu, nakoľko príklep bol udelený na dražbe 10.11.2010 a žaloba bola na súde podaná dňa 10.2.2011.

11. Podľa § 21 ods. 4 zákona č. 527/2002 Z.z. účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby podľa odseku 2 sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa odseku 2. Vzhľadom k tomu, že žalobca za účastníkov súdneho konania označil aj Správu Katastra a znalkyňu, ktorí v zmysle citovaného ustanovenia nie sú stranou konania, nie je daná ich pasívna vecná legitímácia, a preto súd žalobu voči nim zamietol.

12. Na základe vykonaného dokazovania súd dospel k záveru, že žaloba nie je dôvodná. V konaní mal súd preukázané, že dražba konaná dňa 10.11.2010, ktorej určenia neplatnosti sa žalobca domáhal, bola vykonaná dražobníkom - žalovanou v 2. rade Prvou prešovskou dražobnou spoločnosťou, s.r.o. na návrh navrhovateľa dražby a záložného veriteľa - žalovaného v 1. rade a vydražiteľom sa stal žalovaný v 3. rade.

13. Z pripojeného dražobného spisu mal súd prvej inštancie za preukázané, že dňa 10.11.2010 sa konala dražba, ktorej predmetom boli nehnuteľnosti nachádzajúce sa v meste D., zapísané na LV č. XXXX ako parcelné číslo XXXX/X, druh pozemku zastavané plochy a nádvoría o výmere XXXX m², parcelné číslo XXXX/X, druh pozemku zastavané plochy a nádvoría o výmere XXX m², parcelné číslo XXXX/XX, druh pozemku zastavané plochy a nádvoría o výmere XXXX m² a na parcele XXXX/X bez súpisného čísla sklad. D. dražby bol osvedčený Notárskou zápisnicou N XXX/XXXX, Nz XXXXX/XXXX, U XXXXX/XXXX spísanou C.. H. W., notárom so sídlom v D.. Vlastníkom predmetu dražby bol žalobca, navrhovateľom dražby a záložným veriteľom bol žalovaný v 1. rade, dražobníkom bol žalovaný v 2. rade, vydražiteľom sa stal žalovaný v 3. rade. Vydražiteľovi - žalovanému v 3. rade bol udelený na dražbe príklep, pričom v zmysle § 26 ods. 5 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v 15- dňovej lehote uhradil cenu dosiahnutú vydražením, čím sa stal výlučným vlastníkom predmetu dražby ku dňu konania dražby, na základe udelenia príklepu licitátorom. Keďže ide o uvedenú právnu skutočnosť, príslušná správa katastra v takomto prípade zapíše vydražiteľa ako vlastníka ku dňu konania dražby záznamom.

14. Právnym titulom vzniku pohľadávky bola Zmluva o pôžičke uzatvorená dňa 24.10.2007, na základe ktorej žalovaný v 1. rade poskytol žalobcovi sumu 4.500.000,- Sk s 9 % úrokmi, ktorú bol žalobca povinný vrátiť do 24.10.2009. Táto zmluva bola zabezpečená záložným právom žalovaného v 1. rade k nehnuteľnostiam v kat. úz. D., zapísané na LV č. XXXX. V súlade so zákonom o dobrovoľných dražbách, poskytol žalovaný v 1. rade písomné vyhlásenie o pravosti a výške a splatnosti pohľadávky, pre ktorú navrhol výkon záložného práva a toto vyhlásenie je prílohou Zmluvy o vykonaní dražby uzatvorenej so žalovanou v 2. rade. Cenu pre účely dražby určil súdny znalec B.. F. U., ktorá je zapísaná v zozname znalcov vedenom Ministerstva spravodlivosti SR, a ktorá vypracovala znalecký posudok č. XX/XXXX, v ktorom určila všeobecnú hodnotu predmetu dražby na sumu 303.000,- eur.

15. Súd v súlade s pokynom krajského súdu vyhovel návrhu žalobcu a doplnil dokazovanie kontrolným znaleckým posudkom. V znaleckom posudku č. XX/XXXX B. družstvo uviedol, že zo strany žalovanej bola porušená metodika stanovenia všeobecnej hodnoty majetku. Uvedené porušenie malo za následok stanovenie všeobecnej hodnoty posudzovaných nehnuteľností vo výške menšej o 13.937,51 eura, čo predstavuje 4,43%. Znalecká organizácia stanovila hodnotu stavieb a pozemkov vo výške 314.500,95 eura. V danom prípade súd prvej inštancie zastáva názor, že žalovaná v 2. rade ako dražobník zabezpečila ohodnotenie predmetu dražby podľa všeobecnej hodnoty v mieste a čase konania dražby v súlade s § 12 zák. č. 527/2002 Z.z.. Cena stanovená v znaleckom posudku B.. U. č. XX/XXXX na sumu

303.000,- eur zodpovedala cene obvyklej v mieste a čase konania dražby, keďže táto je v rozpätí do 5 % všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti stanovenej znaleckou organizáciou. Táto suma nie je neprimerane nízka, pričom súd dal do pozornosti, že žalobca sám v zmluve o záložnom práve vyhlásil, že záložný veriteľ môže prediť nehnuteľnosť za cenu nie nižšiu ako 5.350.000,- Sk (177.587,47 eura). Ako bolo aj konštatované v znaleckom posudku č. XX/XXXX tento rozdiel všeobecných hodnôt je v znaleckej praxi akceptovateľný. Súd taktiež poukázal na znalecký posudok č. XX/XXXX znalca B. G., pričom v zmysle uvedeného znaleckého posudku bola cena založených nehnuteľností stanovená na 6.900.000,- Sk (229.038,04 eura).

16. K námietkam žalobcu voči kontrolnému znaleckému posudku súd prvej inštancie uviedol, že nemôže hodnotiť odborné závery znaleckého posudku č. XX/XXXX z hľadiska ich správnosti, pretože pre takéto hodnotenie nemá potrebné a náležité odborné znalosti. Súd hodnotil posudok len nepriamo tým, že skúmal, či odôvodnenie posudku je v súlade so všeobecnými skúsenosťami a poznatkami a či je jeho odôvodnenie logické. Súd prvej inštancie po preskúmaní posudku sa javí znalecký posudok ako vierohodný a objektívny. Jednotlivé námietky žalobcu znalkyňa na pojednávaní riadne vysvetlila, a preto súd nemal pochybnosti o správnosti záverov znaleckej organizácie.

17. K námietke žalobcu, že dobrovoľná dražba nemohla prebehnúť, pretože uznesením Krajského súdu v Prešove zo dňa 30.12.2008, sp. zn. 1Cob/79/2008 - 374 v spojení s opravnými uzneseniami mu bolo zakázané nakladať s nehnuteľnosťami zapísanými na LV č. XXXX k.ú. E., ako stavba skladu na parcele č. XXXX/X a parc. č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m², súd prvej inštancie uviedol, že záložné právo slúži na zaistenie pohľadávky a jej príslušenstva tým, že v prípade ich riadneho a včasného nesplnenie je záložný veriteľ oprávnený sa domáhať uspokojenia zo založenej veci. Záložné právo tak umožňuje záložnému veriteľovi aby dosiahol uspokojenie svojej pohľadávky, ak ho riadne a včas neuspokojí dlžník, a to z výťažku predaja zálohy. Predbežné opatrenie nemá spätné účinky, nemá vplyv na existenciu záložnej zmluvy, ktorá vznikla pred vydaním predbežného opatrenia a nemôže zasiahnuť ani do práv tretích osôb. Predbežným opatrením bola uložená povinnosť iba žalobcovi a nie záložnému veriteľovi a to aj napriek tomu, že zákon umožňuje uložiť povinnosť aj tretej osobe ak to môže od nej spravodlivo očakávať. V danom prípade sa tak nestalo, rozhodnutie sa záložnému veriteľovi nedoručovalo a teda nič nebránilo záložnému veriteľovi dosiahnuť uspokojenie svojej pohľadávky zo založenej veci. Tento k tomu nepotreboval ani súhlas súdu, tak ako sa žalobca domnieva. Navrhovateľ dražby a ani dražobník nemali zákaz nakladať s predmetom dražby a konanie dražby nevyklúčovalo ani osobitný predpis. Taktiež na predmet dražby nebolo uplatnené zádržné právo. Odvolací súd dal súdu prvej inštancie do pozornosti, že záložný veriteľ koná pri výkone záložného práva v mene záložcu. K tomu súd prvej inštancie dodal a je toho názoru, že znenie textu zákona § 151m Občianskeho zákonníka a to „v mene záložcu“ nemožno vykladať doslovne a teda ustanovenia Občianskeho zákonníka o zastúpení (§22 - 33b Občianskeho zákonníka) nemožno bezvýhradne, automaticky a v plnom rozsahu použiť na právne vzťahy medzi záložným veriteľom a záložcom. Vzťah medzi záložným veriteľom a záložcom nezodpovedá samotnej podstate zastúpenia, ktoré je postavené na zásade, že medzi zástupcom a zastúpeným neexistuje rozpor v ich záujmoch. Je potrebné preto vychádzať z účelu záložného práva, ktorým je zabezpečiť pohľadávku záložného veriteľa a v prípade nesplnenia pohľadávky včas a riadne, možnosť záložného veriteľa uspokojiť sa zo zálohu.

18. K ďalším námietkam žalobcu, že licitátorka nebola oprávnená znížiť najnižšie podanie, tak súd je toho názoru, že zo znenia dodatku č. 1 je nepochybné oprávnenie licitátora znížiť najnižšie podanie. V uvedenom dodatku sa uviedla aj suma, o ktorú je najnižšie podanie možné znížiť a to 60 % z všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti stanovenej znaleckým posudkom. To, že sa v dodatku uviedla cena a nie najnižšie podanie nič nemení na zmysle tohto dodatku. Súd mal za to, že zmluva aj dodatok č. 1 obsahovali všetky náležitosti ustanovené zákonom, a preto je táto dohoda platná. Je však potrebné uviesť, že na vyhlásenie dražby za neplatnú je potrebné, aby boli kumulatívne splnené dve podmienky a to porušené ustanovenia zákona o dražbách a taktiež, aby osoba bola dotknutá na svojich právach. V danom prípade však nie je zrejme v čom bol žalobca dotknutý na svojich právach, keďže najnižšie podanie bolo viac ako polovica hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom. Súd bol toho názoru, že ak by nebola licitátorka oprávnená znížiť najvyššie podanie, tak by bol dotknutý na svojich právach navrhovateľ a nie záložca, ktorý je chránený tým, že najnižšie podanie nie je možné dohodnúť nižšie, ako ustanovuje tento zákon. Sám navrhovateľ dražby nespochybnil, aby sa dohodli na oprávnení licitátora znížiť najnižšie podanie, a že v priebehu dražby takáto situácia nastala. S týmto názorom sa stotožnil aj odvolací súd.

19. K námietke žalobcu, že navrhovateľ dražby porušil ustanovenie § 7 odsek 3 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, súd prvej inštancie uviedol, že nie je možné každé porušenie ustanovení zákona o dobrovoľných dražbách považovať za také porušenie, ktoré spôsobuje neplatnosť dražby, musí ísť o také porušenie konkrétnych ustanovení zákona, v dôsledku ktorých boli dotknuté oprávnené záujmy a práva žalobcu. Žalobca nepreukázal, akým spôsobom boli dotknuté jeho oprávnené záujmy a práva porušením tohto ustanovenia. Je však potrebné uviesť, že zákon nevylučuje, aby bol použitý list vlastníctva z katastrálneho portálu, čo sa stalo aj v tejto veci. Pokiaľ ide o porušenie ustanovenia § 13b odsek 1 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, tak podľa názoru súdu prvej inštancie, ak žalovaná v 2. rade porušila povinnosť zachovávať mlčanlivosť, v takom prípade sa môže žalobca domáhať náhrady škody, prípadne nemajetkovej ujmy, nie je to však dôvod na vyhlásenie dražby za neplatnú.

20. Pri ďalšej námietke žalobcu, že žalovaná v 2. rade neskorým doručením oznámenia o dražbe a termínoch obhliadky predmetu dražby žalobcovi ako vlastníkovi predmetu dražby znemožnila sprístupniť nehnuteľnosť v termíne verejne určenom na obhliadku nehnuteľností, sa súd stotožnil s vyjadrením žalovanej v 2. rade, že zákon nestanoví lehotu pre doručenie, ale pre zaslanie. Oznámenie o dražbe žalobcovi a všetkým osobám, ktoré určuje zákon, zaslala dňa 08.10.2010. Dražba sa konala dňa 10.11.2010. Oznámenie o dražbe zaslala 32 dní pred dražbou. V súlade s ustanovením § 12 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách bolo vlastníkovi zaslané oznámenie o vykonaní znaleckej obhliadky, kde bol určený termín obhliadky v súlade so zákonom.

21. Nakoniec k námietke, že nehnuteľnosti sa mali dražiť jednotlivo a nie ako celok, čím by sa dosiahol vyšší zisk, tak súd mal zato, že jedná sa iba o domnienky žalobcu, nakoľko v konaní nebolo žiadnym spôsobom preukázané, aby takýmto spôsobom bolo viac záujemcov o nehnuteľnosti a tým sa dosiahol vyšší výnos. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti mal súd za to, že neboli porušené žiadne ustanovenia, ktorými by bol žalobca dotknutý na svojich právach, a preto žalobu zamietol.

22. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len ako „C.s.p.“).

23. V priebehu konania vznikla štátu povinnosť plniť z finančných prostriedkov. Keďže Civilný sporový poriadok neobsahuje výslovnú úpravu práva štátu na náhradu jeho výdavkov, ktoré platil, súd analogicky použil ustanovenie § 259 C.s.p. v spojení s § 258 C.s.p., podľa ktorého nárok na náhradu výdavkov má aj iná osoba, ktorej pri dokazovaní vznikne povinnosť, ktorá je spojená s jej výdavkami. Súd mal za to, že aj štát je potrebné považovať za inú osobu, ktorej môžu vzniknúť výdavky v súvislosti s dokazovaním, a z toho vyplýva aj právo štátu na ich náhradu po splnení zákonných podmienok. Keďže žalobca bol v konaní neúspešný, priznal súd štátu voči žalobcovi nárok na náhradu v rozsahu 100%. O výške bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti rozsudku.

24. Pokiaľ ide o znalečné, súd znaleckej organizácii B., družstvo priznal trovy konania za znalecké úkony v rozsahu 100 % proti žalobcovi, ktorý bol v konaní neúspešný. O výške náhrady trov konania za znalecké úkony bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

25. Súd v konaní zamietol návrhy na doplnenie dokazovania zo dňa 5.2.2019, keďže tieto súd považoval za neúčelné a nehospodárne. Súd v konaní postupoval v súlade s pokynom odvolacieho súdu, vyhovel návrhu žalobcu a doplnil dokazovanie kontrolným znaleckým posudkom. Navyše vypočul poverenú znalkyňu, ktorá jednotlivé námietky žalobcu na pojednávaní vysvetlila. Ďalšia konfrontácia so znalcom B.. G. I. by bola neúčelná. Pokiaľ ide o návrh na vypočutie k nariadenému predbežnému opatreniu tak súd v bode 42 tohto rozsudku vysvetlil, prečo predbežné opatrenie nie je dôvodom neplatnosti dražby. A pokiaľ ide o vyjadrenie realitnej kancelárie, kto je zadávateľom ponuky, tak predmetná informácia je pre toto konanie irelevantná.

26. Proti rozsudku súdu prvej inštancie podal odvolanie prostredníctvom právneho zástupcu žalobca včas. Odvolanie právne odôvodnil ust. § 365 odsek 1 písm. d) C.s.p., konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, ust. § 365 ods. 1 písm. e) C.s.p., súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností a ust. § 365 ods. 1 písm. h) C.s.p., rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Navrhol, aby odvolací súd rozhodol tak, že žalobe v celom rozsahu vyhovie a žalobcovi prizná nárok na náhradu

trov celého konania, žalovaným uloží povinnosť nahradiť trovy štátu v rozsahu 100 % a žalovaným uloží povinnosť nahradiť trovy konania znaleckej organizácii B., družstvo, trovy znaleckého dokazovania v rozsahu 100 %.

27. Žalobca namietal, že súd prvej inštancie sa napriek pokynu Krajského súdu v Prešove v bode 30. odôvodnenia zrušujúceho uznesenia zo dňa 27.03.2017, sp. zn. 16Co/45/2016, nedostatočne vysporiadal s námietkou žalobcu týkajúcou sa nemožnosti vykonania dobrovoľnej dražby z dôvodu existencie predbežného opatrenia spočívajúceho v zákaze nakladať s nehnuteľnosťami žalobcu zapísanými na LV č. XXXX v k.ú. E. (ďalej len „predbežné opatrenie“). Inštitút predbežného opatrenia (v súčasnosti neodkladného opatrenia) nemá spätné účinky, a teda nemá vplyv na existenciu predtým zmluvne zriadeného záložného práva, ak bolo zriadené platne. Nemôže však obstať argument žalovaného v 1.rade (zhodne aj žalovaných v 2.-3. rade), že o predmetnom predbežnom opatrení nevedel, hoci ako záložný veriteľ, ktorý je povinný konať s náležitou starostlivosťou, vedieť musel. Napriek tomu však záloh scudzil za značne zníženú cenu, čím spôsobil ujmu záložcovi, resp. zmaril mu možnosť uspokojiť zo svojho majetku ďalších veriteľov, čo je v rozpore s účelom uvedeného predbežného opatrenia. Predmetným predbežným opatrením bolo žalobcovi uložené, aby sa zdržal konania, ktorým by predal, scudzil alebo zaťažil právom tretích osôb nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX pre k. ú. E., teda mu bolo zakázané s predmetnými nehnuteľnosťami nakladať uvedeným spôsobom. Porušením zákazu sa rozumie konanie toho, kto napriek zákazu niečo dá, vykoná, nezdrží sa konania alebo nestrpí isté konanie. Za porušenie zákazu nehnuteľnosť „predať, darovať alebo inak scudziť“ žalobca považuje predaj zálohu na dobrovoľnej dražbe, teda v čase súdom nariadeného zákazu s týmto obsahom. Predbežné opatrenie tak úplne stratilo zmysel a obmedzujúci účinok. Poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu zo dňa 27.04.2017, sp. zn.: 1 VCdo 1/2017, ktorý uviedol v bode 28: „Porušením zákazu [aj v bežnom (neprávnom) zmysle a význame] sa rozumie postup toho, kto koná v rozpore so zmyslom, účelom alebo obsahom zákazu. Právne sa v občianskoprávných vzťahoch porušením zákazu rozumie konanie toho, kto napriek zákazu niečo dá, vykoná, nezdrží sa konania alebo nestrpí isté konanie. Pokiaľ by sa pripustilo, že zákaz „predať, darovať alebo inak scudziť nehnuteľnú vec“ sa neporušuje uzatvorením zmluvy o jej prevode, ale až zmenou vlastníctva, nerozhodoval by o porušení alebo neporušení zákazu ten, komu bol zákaz uložený, ale niekto iný. Predbežné opatrenie by v takom prípade nemalo zmysel a obmedzujúci účinok pre toho, komu bol zákaz uložený.“ Súd prvej inštancie sa na vyššie uvedenú argumentáciu žalobcu neprihliadol a nijako sa s ňou nevysporiadal v odôvodnení napadnutého rozsudku, žalobcom predložené vyššie uvedené rozhodnutie Najvyššieho súdu SR v odôvodnení rozhodnutia ignoroval.

28. Žalobca má za to, že v posudzovanom prípade žalovaný v 1. rade ako záložný veriteľ pri výkone záložného práva vonkoncom nepostupoval s náležitou starostlivosťou, a teda nehnuteľnosti žalobcu, ktoré tvorili záloh, boli na dražbe konanej dňa 10.11.2010 vydražené za podhodnotenú cenu. Už samotná skutočnosť, že žalovaný v 1. rade už vopred navrhol a zmluvne, formou dodatku č. 1 k zmluve o vykonaní dražby, vopred dohodol so žalovaným v 2. rade ako dražobníkom to, aby sa už počas prvej dražby znížilo najnižšie podanie o 40%, resp. aby sa vôbec znížilo, nasvedčuje tomu, že žalovaný v 1. rade nekonal s náležitou starostlivosťou. Dohoda o znížení najnižšieho podania, a najmä v takom rozsahu, je v danom prípade zneužitím práva zo strany žalovaných, títo konali na ujmu žalobcu a jeho iných veriteľov, čo v konečnom dôsledku je potrebné posúdiť ako konanie v rozpore s dobrými mravmi a s účelom predbežného opatrenia.

29. Intenzita zásahu do vlastníckeho práva realizovaného v podobe predaja predmetu vlastníctva by pritom nemala byť vo výraznom nepomere k skutočnej alebo aspoň skutočnosti sa čo najviac približujúcej cene toho predmetu vlastníctva. V posudzovanom prípade sa však záloh predal na dražbe za značne podhodnotenú cenu a z výťažku z predaja zálohu (181.800,-eur) sa dokonca neuspokojila pohľadávka žalovaného v 1. rade v celom rozsahu (186.020,13 eur), preto v danom prípade možno konštatovať, že intenzita zásahu do vlastníckeho práva žalobcu realizovaného v podobe predaja predmetu vlastníctva bola vo výraznom nepomere k skutočnej alebo aspoň skutočnosti sa čo najviac približujúcej cene zálohu. Žalobca naďalej zotrváva na tom, že kontrolný znalecký posudok má vady, ktoré ani vylúčením znalkyne B.. C. H. na pojednávaní konanom dňa 25.03.2019 neboli odstránené a vysvetlené. Žalobca trvá na všetkých svojich námietkach prezentovaných v priebehu doterajšieho konania, pričom má za to, že postup, ktorý bol znalcami pri jeho vypracovaní zvolený, bol účelový, aby rozdiel oproti znaleckému posudku č. XX/XXXX vypracovanému znalkyňou B.. F. U. bol navonok v medziach tolerancie, čo vyplýva aj z účelového použitia redukujúcich faktorov pri stanovení všeobecnej hodnoty nehnuteľností žalobcu.

Žalobca už viackrát poukazoval na to, že pozemky, ktoré boli predmetom znaleckého dokazovania, sa nachádzajú v podnikateľsky lukratívnej oblasti, napriek tomu znalecká organizácia účelovo vylúčila použitie výnosovej metódy. Znalecká organizácia taktiež nevykonala všetky potrebné merania a zistenia. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti má žalobca za to, že kontrolný znalecký posudok má vady, pre ktoré nie je spôsobilý byť podkladom pre presvedčivé rozhodnutie súdu vo veci.

30. Žalobca napáda rozsudok Okresného súdu Prešov zo dňa 19.06.2019, sp. zn. 8C/34/2011, aj vo výrokoch č. II. - IV. z dôvodu, že v prípade, ak by odvolací súd odvolaniu žalobcu vyhovel, teda žalobca by bol úspešný, v zmysle zásady úspechu vyjadrenej v ust. § 255 ods. 1 C.s.p. by mal potom právo na náhradu trov konania voči žalovaným. V prípade, ak by bol žalobca úspešný len čiastočne, súd by bol zmysle ust. § 255 ods. 2 C.s.p. povinný náhradu trov konania pomerne rozdeliť alebo rozhodnúť, že žiadna zo strán sporu nemá právo na náhradu trov konania. Rovnako tak by súd musel postupovať aj pri rozhodovaní o trovách konania štátu (výrok č. III.) a trovách znaleckého dokazovania (výrok č. IV.). S poukazom na skutočnosti uvedené v tomto odvolaní považuje má žalobca za to, že súd prvej inštancie nedostatočne zistil skutkový stav, nakoľko sa náležite nezaoberal viacerými zásadnými tvrdeniami (námietskami) žalobcu, predmetnú právnu vec nesprávne právne posúdil, nevykonal všetky žalobcom navrhnuté dôkazy, a napadnutý rozsudok neobsahuje úplné a výstižné odôvodnenie. Z uvedeného dôvodu žalobca považuje napadnutý rozsudok za arbitrárny a nepreskúmateľný. Nepreskúmateľnosť súdneho rozhodnutia zakladá tzv. inú vadu konania, ktorá mala za následok nesprávne rozhodnutie vo veci.

31. V zákonom stanovenej lehote na podanie odvolania podal odvolanie aj žalobca. Odvolanie odôvodnil ust. § 365 ods. 1 písm. a), písm. b), písm. d), písm., písm. e), písm. f), písm. g) a písm. h) C.s.p.

32. Namietal, že B., ktorý bol ustanovený vyhotoviť kontrolný posudok úmyselne nesplnil zadanie, dokonca hrubo zaviedol súd vyhotoveným súdnoznaleckým posudkom č. XX/XXXX, ako aj výpoveďou prokuristky B. H., ktorá napriek prísaha podľa názoru žalobcu účelovo klamala. Súdnoznalecký posudok č. XX/XXXX bol vypracovaný nesprávne, účelovo so závažnými chybami. Podľa názoru žalobcu znalecká organizácia vyhotovila súdnoznalecký posudok nie z dotknutého obdobia, ale k súčasnému stavu. Namietal, aj skutočnosť, že súd prvej inštancie nevysvetlil rozpor ceny medzi napadnutým ZP č. XX/XXXX (303 000,- eur) kontrolným ZP č. XX/XXXX (315 000,- eur) a ZP XXX/XXXX s doplnkom ZP XX/XXXX (429 000,- eur).

33. V ďalšom žalobca namietal záver súdu prvej inštancie, že predbežným opatrením bola uložená povinnosť žalobcovi a nie záložnému veriteľovi a to aj napriek tomu, že zákon umožňuje uložiť povinnosť aj tretej osobe, ak to môže od nej spravodlivo očakávať. Poukázal na rozsudok veľkého senátu Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp.zn. 1VCdo/1/2017 podľa ktorého, „Porušením zákazu [aj v bežnom (neprávnom) zmysle a význame] sa rozumie postup toho, kto koná v rozpore so zmyslom, účelom alebo obsahom zákazu. Právne sa v občianskoprávných vzťahoch porušením zákazu rozumie konanie toho, kto napriek zákazu niečo dá, vykoná, nezdrží sa konania alebo nestrpí isté konanie. Pokiaľ by sa pripustilo, že zákaz „predať, darovať alebo inak scudziť nehnuteľnú vec“ sa neporušuje uzatvorením zmluvy o jej prevode, ale až zmenou vlastníctva, nerozhodoval by o porušení alebo neporušení zákazu ten, komu bol zákaz uložený, ale niekto iný. Predbežné opatrenie by v takom prípade nemalo zmysel a obmedzujúci účinok pre toho, komu bol zákaz uložený.“

34. Podľa názoru žalobcu, predmetné opatrenie v čase dobrovoľnej dražby, a teda speňaženia zálohu bolo a v súčasnosti ešte stále je v platnosti, záložný veriteľ nemohol v tejto dobe nakladať s inými, než s obmedzenými právami záložcu v jeho mene pri predaji zálohu. Sám a ani v mene záložcu nemohol previesť viac alebo väčšiu mieru práv, než v uvedenej dobe náležalo záložcovi.

35. Žalobca v podanom odvolaní ďalej uviedol, že záložný veriteľ nemal právo nadobudnúť vlastnícke práva záložcu, a to ani v prípade, že by tento svoj záväzok, ktorý bol zabezpečený záložnou zmluvou záložca včas nesplnil. Záložný veriteľ bol povinný preto postupovať v zmysle Občianskeho zákonníka a v zmysle Zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 24.10.2007, i v zmysle Ústavy SR a pri realizácii záložného práva mohol jedine konať ako splnomocnenec záložcu, resp. záložného dlžníka, a teda vlastníka dotknutých nehnuteľností.

36. Žalobca namietal aj skutočnosť, že súd sa nevyporiadal s pasívnou vecnou legitímáciou žalovaných v 4. a v 5. rade, má za to, že žalovaný v 4. rade nesie plnú zodpovednosť za vzniknutú situáciu spolu so žalovanými, ktorí vytvorili jeden nedeliteľný celok pri dražbe. Zotrvával na všetkých vyjadreniach a odvolaní proti rozsudku zo dňa 15.6.2015.

37. Žalobca ďalej uviedol, že nesprávne stanovený znalecký odhad mohol spôsobiť nielen ujmu na majetku a právach záložcu, ale predovšetkým na procese dobrovoľnej dražby ako takej, pričom stanovenie výšky najnižšieho podania sa odvíjalo predovšetkým od skreslenej skutočnej hodnoty nehnuteľností a umožnilo tak nadobudnúť vydražiteľovi nehnuteľnosti za cenu, ktorá by v porovnaní s reálne a správne stanoveným znaleckým odhadom nedosiahla ani zákonom ustanovených 50 % reálneho stanoveného znaleckého odhadu všeobecnej hodnoty draženej nehnuteľnosti.

38. V odvolaní ďalej namietal názor súdu prvej inštancie, že zo znenia Dodatku č. 1 Zmluvy o vykonaní dražby nehnuteľností na návrh záložného veriteľa č. D. je nepochybné oprávnenie licitátora znížiť najnižšie podanie, tento názor je bez náležitého dôkazného i právne relevantného podloženia, pretože v dodatku sa v jeho celom znení nenachádza pojem „zníženie najnižšieho podania“. Má za to, že na základe skutočného znenia listinného dôkazu, dodatku č. 1 Zmluvy o vykonaní dražby nehnuteľností na návrh záložného veriteľa č. D. nemohlo dôjsť k zníženiu či ceny, či najnižšieho podania, tento dodatok je uzatvorený zmätočne, v rozpore s ust. § 4, § 16 ods. 7 a § 20 ods. 10 zákona o dobrovoľných dražbách. Zákon o dobrovoľných dražbách neumožňuje znižovať cenu dosiahnutú dražbou, a to podľa § 26. Dodatok č. 1 je uzatvorený neplatne, pokiaľ ide o znižovanie výšky najnižšieho podania, ak sa ním také mienilo, neuvádza výslovne, že ide o dohodu o znížení najnižšieho podania, ale uvádza, že ide o znižovanie ceny, zároveň neuvádza presnú sumu, o ktorú sa má najnižšie podanie znížiť, ale je výber ponecháva na voľnej úvahe licitátora, čo je v rozpore s ust. zákona o dobrovoľných dražbách.

39. Zo strany dražobnej spoločnosti došlo aj k nespĺneniu doručovacej povinnosti podľa ust. § 17 ods. 5 zákona o dobrovoľných dražbách, ktorej následkom malo byť upustenie od dražby podľa § 19 ods. 1 písm. d) zákona o dobrovoľných dražbách. Dražobná spoločnosť si nespĺnila povinnosť zaslať oznámenie o dražbe súdu, ktorý nechal vyznačiť vykonateľné a právoplatné predbežné opatrenie v katastri nehnuteľností.

40. Žalobca má za to, že povinnosťou navrhovateľa dražby je podľa ust. § 7 ods. 3 zákona o dobrovoľných dražbách je predložiť originál listu vlastníctva, nie staršieho ako tri mesiace.

41. Navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zmenil tak, že žalobe v celom rozsahu vyhovie a žalobcovi prizná nárok na náhradu trov celého konania.

42. K odvolaniu žalobcu sa vyjadril žalovaný v 3. rade. Navrhol, aby odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdil a priznal žalovanému v 3. rade nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

43. Žalovaný v 4. rade k podanému odvolaniu uviedol, že je preukázané, že odvolanie je podané proti žalovaným v 1. až 3. rade, a teda vyjadrenie zo strany správneho orgánu (žalovaného v 4. rade) sa javí ako bezpredmetné.

44. Žalobca sa vyjadril k vyjadreniu žalovaného v 3. rade. Uviedol, že žalovaný v 3. rade neuviedol žiadnu novú argumentáciu a preto trvá na podanom odvolaní a žiada, aby odvolací súd vyhovel podanému odvolaniu v plnom rozsahu a priznal žalobcovi nárok na náhradu trov celého konania v rozsahu 100 %.

45. Krajský súd v Prešove (ďalej len „odvolací súd“) príslušný na rozhodnutie o odvolaní (§ 34 C.s.p.), vzhľadom na včas podané odvolanie, preskúmal napadnuté rozhodnutie, ako aj konanie mu predchádzajúce v zmysle zásad vyplývajúcich z ustanovenia § 379 a nasl. C.s.p., bez nariadenia pojednávania (§ 385 C.s.p. a contrario) a dospel k záveru, že odvolanie nie je dôvodné.

46. Vo veci sa v dostatočnom rozsahu zistil skutkový stav a zo zistených skutočností bol vyvodený správny právny záver. Keďže ani v priebehu odvolacieho konania sa na týchto skutkových a právnych zisteniach nič nezmenilo, odvolací súd si osvojil náležité a presvedčivé odôvodnenie rozhodnutia prvoinštančným súdom, na ktoré v plnom rozsahu odkazuje.

47. Podľa ust. § 123 Občianskeho zákonníka, vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním.

48. Podľa ust. § 124 Občianskeho zákonníka, všetci vlastníci majú rovnaké práva a povinnosti a poskytuje sa im rovnaká právna ochrana.

49. Podľa ust. § 151a ods. 1 Občianskeho zákonníka, záložné právo slúži na zabezpečenie pohľadávky a jej príslušenstva tým, že záložného veriteľa oprávňuje uspokojiť sa alebo domáhať sa uspokojenia pohľadávky z predmetu záložného práva (ďalej len „záloh“), ak pohľadávka nie je riadne a včas splnená.

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

Podľa odseku 2, záložca a záložný veriteľ sa môžu po oznámení o začatí výkonu záložného práva dohodnúť, že záložný veriteľ je oprávnený predať záloh spôsobom dohodnutým v zmluve o zriadení záložného práva alebo na dražbe aj pred uplynutím lehoty podľa odseku 1.

Podľa odseku 6, pri výkone záložného práva koná záložný veriteľ v mene záložcu.

51. Podľa ust. § 2 písm. a) zákona o dobrovoľných dražbách, na účely tohto zákona sa rozumie dražbou 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.

52. Podľa ust. § 2 písm. e) zákona o dobrovoľných dražbách je podaním ponuka účastníka dražby urobená v priebehu dražby aspoň vo výške najnižšieho podania; ďalšie podanie musí prevyšovať podanie už urobené najmenej o najnižšie prihodenie, ak nie je ďalej ustanovené inak; ak boli rozdane čísla, musí byť ponuka urobená ústne a zdvihnutím čísla; podanie je úplné až ústnou ponukou.

53. Podľa ust. § 3 ods. 1, ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách, predmetom dražby môže byť vec, právo, iná majetková hodnota, ktorá je prevoditeľná, súbor vecí, práv alebo iných majetkových hodnôt, podnik alebo časť podniku, ak bolo navrhnuté ich vydraženie a ak spĺňajú podmienky ustanovené týmto zákonom. Podľa tohto zákona nemožno dražiť predmet dražby, s ktorým navrhovateľ dražby alebo dražobník na základe zmluvy, vykonateľného rozhodnutia súdu alebo vykonateľného rozhodnutia orgánu verejnej správy nemôže nakladať, alebo ak konanie dražby vylučuje osobitný predpis.2)

54. Podľa ust. § 7 ods. 1 až ods. 3 zákona o dobrovoľných dražbách, navrhovateľom dražby je vlastník predmetu dražby, osoba, ktorá vykonáva záložné právo (ďalej len „záložný veriteľ“), alebo iná osoba, ktorá je oprávnená navrhnuť vykonanie dražby podľa osobitného zákona.9) Navrhovateľ dražby je povinný písomne vyhlásiť, že predmet dražby je možné dražiť. Ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, je povinný písomne vyhlásiť aj pravosť, výšku a splatnosť pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva podľa tohto zákona (§ 16 ods. 3). Ak je predmetom dražby nehnuteľnosť, je navrhovateľ dražby povinný predložiť dražobníkovi list vlastníctva nie starší ako tri mesiace.

55. Podľa ust. § 12 ods. až ods. 4 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 pamiatku3) alebo ak je vlastníkom predmetu dražby územný samosprávny celok alebo orgán štátnej správy, musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom11a), ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako šesť mesiacov. Znalec ohodnotí aj závädy, ktoré v

dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny. Vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, alebo nájomca sú povinní po predchádzajúcej výzve v čase určenom v tejto výzve umožniť vykonanie ohodnotenia, ako aj obhliadku predmetu dražby. Doba obhliadky musí byť vo výzve ustanovená s prihliadnutím na charakter draženej veci, pri nehnuteľnosti spravidla tri týždne po odoslaní výzvy. Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii. Ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, dražobník zašle vlastníčkovi predmetu dražby znalecký posudok, 11a) a to najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby.

56. Podľa ust. § 16 ods. 1, ods. 2, ods. 3, ods. 4 zákona o dobrovoľných dražbách, dražbu je možné vykonať len na základe písomnej zmluvy o vykonaní dražby, ktorú uzavrie navrhovateľ dražby s dražobníkom; to neplatí, ak ide o majetok štátu, ak je dražobníkom orgán štátnej správy, alebo ak ide o majetok územného samosprávneho celku, ak je dražobníkom tento územný samosprávny celok alebo ak je dražobníkom navrhovateľ dražby.

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

Podľa odseku 3, ak navrhovateľom dražby je záložný veriteľ, zmluva o vykonaní dražby musí ďalej obsahovať dôvod konania dražby a meno, priezvisko, trvalý pobyt vlastníka predmetu dražby, ak je fyzickou osobou; ak je vlastníkom predmetu dražby právnická osoba, zmluva o vykonaní dražby musí obsahovať názov alebo obchodné meno, sídlo a identifikačné číslo, ak je pridelené.

Podľa odseku 4, ak v záložnej zmluve bola dohodnutá suma ako najnižšie podanie pre prípad konania dobrovoľnej dražby, v zmluve o vykonaní dražby musí byť najnižšie podanie uvedené najmenej v tejto sume, ak tento zákon neustanovuje inak. Prílohou zmluvy je aj písomné vyhlásenie záložného veriteľa o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva, a o tom, že predmet dražby je možné dražiť (§ 7 ods. 2).

Podľa odseku 6, vo veciach zákonného záložného práva a v prípadoch, ak je predmetom dražby alebo opakovanej dražby byt alebo dom, v ktorom má dlžník hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu, 12b) najnižšie podanie nemôže byť nižšie ako tri štvrtiny hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom a v ostatných prípadoch výkonu záložného práva nižšie ako polovica hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom.

Podľa odseku 7, v zmluve možno dohodnúť aj oprávnenie licitátora znížiť najnižšie podanie a zároveň sa uvedie suma, o ktorú je najnižšie podanie možné znížiť; v prípade výkonu záložného práva najnižšie podanie nie je možné dohodnúť nižšie, ako ustanovuje tento zákon.

Podľa odseku 10, ak zmluva uzavretá medzi navrhovateľom dražby a dražobníkom neobsahuje náležitosti ustanovené týmto zákonom, je neplatná.

57. Podľa § 20 ods. 10 zákona o dobrovoľných dražbách, ak nebolo urobené najnižšie podanie, zníži licitátor najnižšie podanie o čiastku dohodnutú v zmluve o vykonaní dražby.

58. Podľa ust. § 21 ods. 2, ods. 4 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; 12b) v tomto prípade je možné domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty. V prípade spoločnej dražby bude neplatná len tá časť dražby, ktorej sa takýto rozsudok týka (§ 23). Účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby podľa odseku 2 sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa odseku 2.

59. V predmetnej veci mal odvolací súd za preukázané, že záložný veriteľ (žalovaný v 1. rade) odvodil svoje právo na podanie návrhu na realizáciu dobrovoľnej dražby z uzavretej zmluvy o zriadení záložného práva z 24.10.2007 zavkladovanej Správou katastra D. dňa 23.11.2007 pod č. H Podľa obsahu tejto zmluvy záložné právo bolo zriadené na zabezpečenie pohľadávky záložného veriteľa voči záložnému dlžníkovi (žalobca) na základe zmluvy o pôžičke zo dňa 24.10.2007 uzatvorenej medzi záložným veriteľom a záložným dlžníkom, pričom výška dlhu predstavuje sumu 4 500 000,- Sk s 9 % úrokom. Podľa čl. VII môže záložný veriteľ predať záloh za cenu, ktorá nesmie byť nižšia ako suma 5 350 000,- Sk. Pre účely uzavretie záložnej zmluvy bola Znaleckým posudkom č. XX/XXXX zo dňa 17.7.2007, ktorý vypracoval znalec B.. G. G. stanovená všeobecná hodnota nehnuteľnosti 6 900 000,- Sk (229 038 eur).

60. Z obsahu spisu ďalej vyplynulo, že dňa 26.4.2010 upovedomil žalovaný v 1. rade žalobcu o realizácii výkonu záložného práva cestou dobrovoľnej dražby. Dňa 24.5.2010 upovedomil žalovaný v 1. rade Správu katastra D. o začatí výkonu záložného práva. Žalovaný v 1. rade uzatvoril dňa 15.7.2010 so žalovanou v 2. rade zmluvu na vykonanie dražby nehnuteľností, podľa ktorej celková výška pohľadávok predstavovala 186 020,13 eur. Dodatok č. 1 k Zmluve na vykonanie dražby nehnuteľností uzatvorenej 15.7.2010 bol podpísaný dňa 5.10.2010. Jeho predmetom bolo doplnenie článku 2 ods. a/ zmluvy o vetu „V prípade ak sa nenájde záujemca o cenu podľa predchádzajúcej vety, je licitátor oprávnený znížiť cenu až na úroveň 60% ceny, na ktorú je oprávnený na dražbe záloh predať“. Dobrovoľná dražba, ktorej predmetom boli nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. XXXX Katastrálnym úradom D., Správou katastra D. pre okres D., obec D., katastrálne územie E. ako zastavané plochy a nádvoria o výmere XXXX m², č. parcely XXXX/X, zastavané plochy a nádvoria o výmere XXXX m², číslo parcely XXXX/XX, zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m², č. parcely XXXX/X a stavba skladu bez súpisného čísla stojaceho na parcele XXXX/X, sa konala dňa 10.11.2010. Vydražiteľom sa stal žalovaný v 3. rade. Cena dosiahnutá vydražením je 181 800 eur.

61. Dražobník mal pre realizáciu dražby k dispozícii znalecký posudok znalca B.. F. U. č. XX/XXXX z 14.9.2010. Týmto posudkom bola určená všeobecná hodnota predmetu zálohu na sumu 303 000 eur.

62. Ako je zrejmé z obsahu spisu, žalobca podal proti predmetnému znaleckému posudku námietku dôvodiac obavami, že znalecký posudok nie je vypracovaný správne a nezohľadňuje skutočnú hodnotu nehnuteľností. V nadväznosti na to zadal žalobca dňa 5.11.2010 objednávku na vypracovanie nového znaleckého posudku B.. G. I.. Týmto znaleckým posudkom bola stanovená všeobecná hodnota nehnuteľností, ktoré mali byť predmetom dražby, na sumu 434 000 eur. Oproti posudku vypracovaným B.. U., ktorý mal byť podkladom dobrovoľnej dražby, ide o zmenu s nárastom o 131 000 eur.

63. S ohľadom na rozpory v predložených znaleckých úkonoch nariadil súd prvej inštancie preskúmať správnosť znaleckého posudku č. XX/XXXX vypracovaného B.. F. U. a preskúmať rozdielnosť záverov, ku ktorým dospeli znalci B.. F. U. a B.. G. I. vo svojich znaleckých posudkoch, bez potreby vykonať vlastné znalecké závery za účelom zistenia hodnoty nehnuteľností ku dňu vykonania dražby. F. Z. v L. vo svojom odbornom stanovisku č. XX/XXXX poukázala na rozdiely v predložených znaleckých posudkoch týkajúce sa najmä životnosti haly, výmery zastavanej plochy, výmery spevnenej plochy, metódy polohovej diferenciacie, ktoré mali bezpochyby vplyv na všeobecnú hodnotu nehnuteľností. Prijala záver, že z hľadiska rozdielu hodnoty nehnuteľností - jej jednotlivých častí nie je možné zaujať relevantné stanovisko bez obhliadky, zamerania a vyhotovenia kontrolného posudku (č.l. 539 spisu).

64. Po zrušení a vrátení veci odvolacím súdom na doplnenie dokazovania bol B., družstvo, vypracovaný Znalecký posudok č. XX/XXXX, ktorý stanovil všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti k rozhodnému dátumu 14.9.2010 na sumu 314 500,95 eur, zaokrúhlene 315 000,- eur (č.l. 865 spisu). Zistený rozdiel v celkovej stanovenej všeobecnej hodnote nehnuteľnosti je 11 831,23 eur, čo predstavuje 3,76 %. Znalecká organizácia nemohla z dôvodu nedostatočnej preskúmateľnosti posúdiť všeobecnú hodnotu dažďovej kanalizácie (ktorá bola v znaleckom posudku č. XX/XXXX ohodnotená na 2106,28 eur). Preto po odpočítaní všeobecnej hodnoty dažďovej kanalizácie zistený rozdiel v celkovej všeobecnej hodnote posúdených nehnuteľností je 13 937,51 eur, čo predstavuje 4,03 %. Stanovená výška všeobecnej hodnoty v znaleckom posudku č. XX/XXXX je v rozpätí do cca 5 % všeobecnej hodnoty nehnuteľností, stanovenej znaleckou organizáciou. Tento rozdiel všeobecných hodnôt v znaleckej praxi podľa záverov znaleckej organizácie je akceptovateľný.

65. K odvolacej námiatke žalobcu, že žalovaný v 1. rade a žalovaný v 2. rade nemohli vykonať dobrovoľnú dražbu z dôvodu existencie predbežného opatrenia, ktorým bol uložený zákaz nakladať s nehnuteľnosťami žalobcu zapísanými na LV č. XXXX v k.ú. E. odvolací súd poukazuje na ust. § 3 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách, z ktorého vyplýva, že podľa tohto zákona nemožno dražiť predmet dražby, s ktorým navrhovateľ dražby alebo dražobník na základe zmluvy, vykonateľného rozhodnutia súdu alebo vykonateľného rozhodnutia orgánu verejnej správy nemôže nakladať, alebo ak konanie dražby vylučuje osobitný predpis. Z obsahu uznesenia krajského súdu sp.zn. 1Cob/79/2008- 374 zo dňa 30.12.2008 v spojení s opravnými uzneseniami vyplýva, že zákaz nakladania s predmetnými nehnuteľnosťami bol uložený žalobcovi, v žiadnom prípade nie navrhovateľovi/ záložnému veriteľovi a dražobníkovi. Právo k predmetu dražby (najčastejšie vlastnícke právo, záložné právo alebo iné vecné právo) môže byť predmetom súdneho konania. Výrok rozsudku je však záväzný iba pre strany sporu. Zákaz alebo obmedzenie nakladať s predmetom dražby uložený navrhovateľovi dražby alebo dražiteľovi zásadne iba v konaní, v ktorom vystupujú ako jeho strany. Pokiaľ žalobca v konaní, v ktorom žiada o uloženie zákazu alebo obmedzenia práva nakladať s vecou, označí za žalovaného aj navrhovateľa dražby či dražobníka, sú tieto osoby z pozície účastníkov súdneho konania oprávnené uvádzať všetky relevantné skutkové tvrdenia a navrhovať dôkazy vo vzťahu k predmetu konania a vykonávať všetky procesné úkony smerujúce k uplatňovaniu, resp. bráneniu práva. Za situácie, ak je vydaným vykonateľným rozhodnutím obmedzená v nakladaní s predmetom dražby iná osoba ako navrhovateľ dražby alebo dražobník, konanie dražby v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách nie je vylúčené. Rovnako ani prebiehajúce súdne konanie o zákaze nakladať s predmetom dražby samo osebe nie je dôvodom na upustenie od dražby. Takýto následok nastáva až vykonateľnosťou rozhodnutia súdu, ktorým sa zakázalo dražobníkovi alebo navrhovateľovi dražby nakladať s predmetom dražby. (Porovnaj Valová, K. a kol. Zákon o dobrovoľných dražbách. Komentár. 2. vydanie. Bratislava: C. H. Beck, 2018, s. 35 - 63).

66. Najvyšší súd Slovenskej republiky v rozhodnutí sp.zn. 4Obo21/2001 zo dňa 27.4.2002 (R 49/2003) vyslovil právny názor, podľa ktorého cit.: „Podmienky preto, aby boli predbežným opatrením upravené pomery tak, že sa účastníkovi zakáže disponovať s nehnuteľnosťou, môžu byť splnené i vtedy, ak je nehnuteľnosť zaťažená záložným právom zriadeným v prospech tretej osoby. Keďže predbežné opatrenie nemá spätné účinky, nemá vplyv na existenciu nájomných vzťahov, ktoré vznikli pred vydaním predbežného opatrenia a nemôže zasiahnuť ani do práv tretích osôb.“

67. „Titulom na základe ktorého žalobca vedie, viedol, alebo mieni viesť dobrovoľnú dražbu (oprávnenie byť navrhovateľom dražby podľa § 7 ods. 2 zák. č. 527/2002 Z. z.) je iný titul. Je nim samotná skutočnosť, že je záložným veriteľom, čo musí preukázať spôsobom a v rozsahu určenom v uvedenom zákone. Na preukaz o legitímácii byť navrhovateľom dražby nepotrebuje súdne rozhodnutie. Akékoľvek súdne rozhodnutie, ktoré vzíde v prejednávanej veci nemôže mať vplyv na oprávnenie žalobcu realizovať záložné právo formou dobrovoľnej dražby. Ak bude žaloba zamietnutá, nebude to rozhodnutie preukazujúce, že žalobca nie je oprávnený navrhnuť vykonanie dražby podľa § 19 ods. 1 písm. a zák. č. 527/2002 Z. z., ktoré by bránilo vykonaniu dobrovoľnej dražby.“ (Uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 31. januára 2012 sp.zn. 3Obo/3/2012)

68. Podľa názoru odvolacieho súdu, v tomto konaní takejto situácii nedošlo, zákaz nakladať s nehnuteľnosťami, ktoré boli predmetom dobrovoľnej dražby bol uložený žalobcovi ako vlastníkovi nehnuteľnosti, nie záložnému veriteľovi alebo dražobníkovi, ako to ukladá ust. § 3 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách a predbežné opatrenie bolo uložené v súvislosti s iným konaním, v inej veci.

69. Žalobca v podanom odvolaní poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp.zn. 1VCdo 1/2017 zo dňa 27.4.2017 z ktorého vyplýva, že „Porušením zákazu [aj v bežnom (neprávnom) zmysle a význame] sa rozumie postup toho, kto koná v rozpore so zmyslom, účelom alebo obsahom zákazu. Právne sa v občianskoprávných vzťahoch porušením zákazu rozumie konanie toho, kto napriek zákazu niečo dá, vykoná, nezdrží sa konania alebo nestrpí isté konanie. Pokiaľ by sa pripustilo, že zákaz „predať, darovať alebo inak scudzit' nehnuteľnú vec“ sa neporušuje uzatvorením zmluvy o jej prevode, ale až zmenou vlastníctva, nerozhodoval by o porušení alebo neporušení zákazu ten, komu bol zákaz uložený, ale niekto iný. Predbežné opatrenie by v takom prípade nemalo zmysel a obmedzujúci účinok pre toho, komu bol zákaz uložený.“ Avšak z obsahu odôvodnenia rozhodnutia NS SR sp.zn. 1VCdo 1/2017 vyplýva, že v tomto konaní išlo o iné skutkové okolnosti. V konaní sp.zn. 1VCdo 1/2017 sa žalobca /veriteľ domáhal, určenia, že vlastníčkou nehnuteľností, ktoré sú v katastri nehnuteľností vedené ako vlastníctvo

obchodnej spoločnosti I., s.r.o., je naďalej obchodná spoločnosť E., a.s., i keď tieto nehnuteľnosti previedla na obchodnú spoločnosť I., s.r.o. kúpnu zmluvou z 27. januára 2005 (ďalej len "kúpna zmluva"). Kúpna zmluva bola totiž uzatvorená napriek zákazku predaja (žalovanému-spoločnosti E,a.s.) týchto nehnuteľností vyplývajúceho z predbežného opatrenia právoplatne nariadeného rozhodnutím Okresného súdu Michalovce z 24. októbra 2003 sp. zn. 10 C 121/2003. Podľa názoru odvolacieho súdu, v tomto konaní nie je možné aplikovať tento právny záver.

70. K odvolacej námietke žalobcu, že žalovaný v 1. rade ako záložný veriteľ pri výkone záložného práva nepostupoval s náležitou opatrosťou a teda nehnuteľnosti, ktoré tvorili záloh boli na dražbe dňa 10.11.2010 vydražené za podhodnotenú cenu, odvolací súd poukazuje na vykonané rozsiahle dokazovanie stanovenej všeobecnej ceny nehnuteľnosti, ktorá bola ZP č. XX/XXXX vypracovaným B.. F. U. stanovená vo výške 303 000,- eur. Zmluva o zriadení záložného práva bola urobená formou notárskej zápisnice N XXX/XXXX Nz XXXXX/XXXX U. XXXXX/XXXX zo dňa 24.10.2007 sa žalobca a žalovaný v 1. rade dohodli, že záložný veriteľ môže predat záloh ktorejkoľvek vhodnej osobe za cenu, ktorá nesmie byť nižšia ako suma 5 350 000 Sk (177 587 eur). Zmluvou o vykonaní dražby nehnuteľnosti na návrh záložného veriteľa č. D. zo dňa 15.7.2010 sa žalovaný v 2. rade ako dražobník a žalovaný v 1. rade ako záložný veriteľ dohodli, že suma najnižšieho podania na dražbe bola dohodnutá vo výške 100 % zo znaleckej ceny podľa znaleckého posudku vypracovaného pre účely dražby. Minimálne prihodenie bolo dohodnuté vo výške 2000,- eur. Dodatkom č. 1 zo dňa 5.10.2010 k Zmluve o vykonaní dražby nehnuteľností na návrh záložného veriteľa č. D zo dňa 15.7.2010 sa žalovaný v 2. rade so žalovaným v 1. rade dohodli, že článok 2 ods. a sa dopĺňa o vetu „V prípade ak sa nenájde záujemca za cenu podľa predchádzajúcej vety, je licitátor oprávnený znížiť cenu až na úroveň 60 % ceny, za ktorú je oprávnený na dražbe záloh predat.“

71. Podľa ust. § 2 písm. e) zákona o dobrovoľných dražbách je podaním ponuka účastníka dražby urobená v priebehu dražby aspoň vo výške najnižšieho podania; ďalšie podanie musí prevyšovať podanie už urobené najmenej o najnižšie prihodenie, ak nie je ďalej ustanovené inak; ak boli rozdané čísla, musí byť ponuka urobená ústne a zdvihnutím čísla; podanie je úplné až ústnou ponukou. Po splnení podmienok ustanovených týmto zákonom účastníkom dražby, t. j. zložením dražobnej zábezpeky, zapísaním do zoznamu účastníkov dražby, doložením čestného vyhlásenia účastníkom dražby, že nie je osobou vylúčenou z dražby, môže účastník dražby po výzve licitátora urobiť ústnu ponuku, ktorá môže byť vo výške najnižšieho podania alebo aj vyššia, minimálne však o minimálne prihodenie a ak boli rozdané poradové čísla (spravidla vo forme tabuliek alebo lístkov), je povinný účastník dražby zároveň zdvihnúť číslo tak, aby ho mohol licitátor odčítať, príp. notár vidieť. Forma podania je teda tiež jednoznačne stanovená, aby bolo možné bez pochybností určiť, kedy je podanie perfektné. Je jednoznačne stanovené, že podanie musí byť urobené vždy aj ústne, pre prípad, že v dražbe boli rozdané čísla (tzv. dražobné čísla), musí byť ponuka urobená ústne a zdvihnutím čísla.

72. Z obsahu notárskej zápisnice č. N XXX/XXXX Nz XXXXX/XXXX U. XXXXX/XXXX o priebehu a vykonaní dobrovoľnej dražby (č.l. 178 spisu) vyplýva, že do zoznamu účastníkov dražby boli zapísaní dvaja účastníci, ktorým boli pridelené čísla 1 a 2. Po oznámení licitátorkou o výške najnižšieho podania v sume 303 000,- eur a minimálnom prihodení 2000,- eur, vyzvala účastníkov dražby, aby urobili podanie. Z obsahu zápisnice o priebehu dražby vyplýva, že nikto z účastníkov dražby podanie na sumu 303 000,- eur tak ako to vyžaduje ust. § 2 písm. e) zákona o dobrovoľných dražbách neurobil preto licitátorka v súlade s dodatkom č. 1 k zmluve o vykonaní dražby a ust. § 16 ods. 6 a ods. 7 zákona o dobrovoľných dražbách znížila podanie o sumu 121 200 eur (40 %), na sumu 181 800,- eur, čo tvorí 60 % z najnižšieho podania. Podľa ust. § 16 ods. 6 vo veciach zákonného záložného práva a v prípadoch, ak je predmetom dražby alebo opakovanej dražby byt alebo dom, v ktorom má dlžník hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu, 12b) najnižšie podanie nemôže byť nižšie ako tri štvrtiny hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom a v ostatných prípadoch výkonu záložného práva nižšie ako polovica hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom.

73. Právna úprava nebráni vyvolať dražbu s najnižším podaním podľa znaleckého posudku. Obligatórnou náležitosťou zmluvy o vykonaní dražby je určenie najnižšieho podania. V zmluve o vykonaní dražby si môžu zmluvné strany dohodnúť oprávnenie pre licitátora znížiť najnižšie podanie a zároveň sa uvedie suma, o ktorú je možné najnižšie podanie znížiť. Toto oprávnenie na zníženie najnižšieho podania je možné upraviť aj dodatkom zmluvy o vykonaní dražby. Možnosť znížiť najnižšie

podanie licitátorom je obmedzená v prípade výkonu záložného práva hranicou najnižšieho podania v danom prípade nižšie ako polovica hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom.

74. Žalobcom namietaná neplatnosť dodatku č.1 k zmluve o vykonaní dobrovoľnej dražby, takéto tvrdenie nemá oporu vo vykonanom dokazovaní. Žalovaný v 1. rade spolu so žalovaným v 2. rade v dodatku č. 1 k Zmluve o vykonaní dobrovoľnej dražby si dohodli, že licitátor oprávnený znížiť cenu až na úroveň 60 % ceny, za ktorú je oprávnený na dražbe záloh predat'. Zákon v ust. § 16 ods. 6 precizuje zníženie najnižšieho podania, ktoré nemôže byť nižšie ako polovica hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom. To, že sa v dodatku namiesto zákonom predpísaného pojmu najnižšie podanie uviedla cena vymedzená % podielom, nemalo vplyv na zníženie najnižšieho podania licitátorkou na dražbe. Pri znížovaní najnižšieho podania na dražbe konanej dňa 10.11.2010 nedošlo k porušeniu ust. § 16 ods. 6 zákona o dobrovoľných dražbách, čo by mohlo mať za následok neplatnosť dražby. Najnižšie podanie bolo 303 000,- eur (hodnota určená znaleckým posudkom), licitátorka znížila o sumu 121 200,- eur (40 %), nehnuteľnosť bola vydražená za cenu 181 800,- eur čo je 60 % zo sumy najnižšieho podania, teda viac ako 50 % hodnoty predmetu dražby určenej znaleckým posudkom. Táto suma, za ktorú bola nehnuteľnosť vydražená je vyššia ako suma, ktorú si dohodol žalobca so žalovaným v 1. rade v Zmluve o zriadení záložného práva zo dňa 24.10.2007: „záložný veriteľ môže predat' záloh ktorejkoľvek vhodnej osobe za cenu, ktorá nesmie byť nižšia ako suma 5 350 000 Sk“ (177 587 eur).

75. Podľa ust. § 151m ods. 6 Občianskeho zákonníka, pri výkone záložného práva koná záložný veriteľ v mene záložcu. Toto ustanovenie má aplikačný význam iba pri výkone záložného práva spôsobom dohodnutým v záložnej zmluve. Záložný veriteľ musí pri predaji zálohu spôsobom dohodnutým v záložnej zmluve postupovať s náležitou starostlivosťou za účelom dosiahnutia objektívnej ceny pri predaji zálohu. Podľa názoru odvolacieho súdu, aj keď dohoda o znížení najnižšieho podania v dodatku č. 1 v znení cit.: „licitátor oprávnený znížiť cenu až na úroveň 60 % ceny, za ktorú je oprávnený na dražbe záloh predat'“, nebola definovaná úplne právne perfektne, nemožno z toho vyvodit', že tento Dodatok č. 1 k Zmluve na vykonanie dražby nehnuteľností uzatvorenej 15.7.2010, podpísaný dňa 5.10.2010 je neplatný. Zníženie najnižšieho podania licitátorkou bolo v súlade so zákonom o dobrovoľných dražbách a Dodatkom č.1 a týmto znížením najnižšieho podania nedošlo k porušeniu práv žalobcu. Odvolací súd má za to, že žalobca v konaní nepreukázal, žeby záložný veriteľ nepostupoval s náležitou starostlivosťou.

76. K námietke žalobcu, že kontrolný znalecký posudok má vady, odvolací súd poukazuje na rozsiahle dokazovanie v konaní, znalecké posudky č. XX/XXXX, č. XX/XXXX ako aj znalecký posudok č. XX/XXXX, výpoveď znalkyne B.. H. na pojednávaní dňa 25.3.2019 (č.l. 1032 a nasl. spisu), ktorými bolo preukázané, že všeobecná hodnota nehnuteľnosti stanovená v znaleckom posudku č. XX/XXXX bola stanovená s miernou, odbornými znaleckými organizáciami akceptovateľnou odchýlkou v rozpätí do cca 5 % všeobecnej hodnoty nehnuteľností, stanovenej znaleckou organizáciou. Argumentáciu, ktorú žalobca uviedol v odvolaní, prezentoval aj na pojednávaní dňa 25.3.2019 pri výsluchu znalkyne B.. H., a tieto námietky žalobcu k znaleckému posudku boli B.. H. zodpovedané, pričom vytýkané vady neboli preukázané. Odvolací súd sa stotožňuje aj s odôvodnením súdu prvej inštancie v bode 41 napadnutého rozsudku, že súd nemôže hodnotiť odborné závery znaleckého posudku č. XX/XXXX, z hľadiska ich správnosti, pretože pre takéto hodnotenie nemá potrebné náležité odborné znalosti.“

77. Námietka žalobcu o tom, že dražobná spoločnosť porušila ust. § 17 ods. 5 tým, že žalobcovi nedoručila oznámenie o dražbe je bez právneho významu. Ustanovenie upravuje povinnosť dražobníka zaslať oznámenie o dražbe subjektom uvedeným v tomto ustanovení pod písmenami a) až i). Dražobník zašle oznámenie spôsobom, uvedeným v ust. § 10 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách, teda do vlastných rúk poštou, prípadne iným preukázateľným spôsobom. Ustanovenie § 17 ods. 5 zákona o dobrovoľných dražbách neustanovuje, že oznámenie o dražbe má byť doručené v lehotách podľa § 17 ods. 2 až 4 zákona o dobrovoľných dražbách, má byť v týchto lehotách zaslané. Oznámenie o dražbe žalobcovi a všetkým subjektom podľa ust. § 17 ods. 5 zaslala dražobná spoločnosť dňa 8.10.2010, dražba sa konala dňa 10.11.2010, čo predstavuje 32 dní pred dražbou.

78. Správnym je aj záver súdu prvej inštancie, že ust. § 7 ods. 3 zákon o dobrovoľných dražbách nevyžaduje, aby navrhovateľ musel predložiť originál listu vlastníctva, pripúšťa sa aj možnosť, aby bol použitý list vlastníctva z portálu katastra. Katastrálny operát je verejne prístupný aj prostredníctvom prístupového miesta v internetovej sieti, ktorým je katastrálny portál. Údaje poskytované prostredníctvom katastrálneho portálu sú bezplatne prístupné a majú informatívny charakter. Zákon ustanovuje pre

navrhovateľa dražby povinnosť, ak je predmetom dražby nehnuteľnosť, predložiť dražobníkovi list vlastníctva nie starší ako tri mesiace. Na rozdiel od vyhlásenia o spôsobilosti predmetu dražby či od vyhlásenia záložného veriteľa o pohľadávke, zákon výslovne neurčuje, že list vlastníctva má byť prílohou k zmluve o vykonaní dražby. Zákon tiež neustanovuje presne, od akého času sa má rátať trojmesačná lehota pre predložený list vlastníctva, a teda kedy by bolo možné list vlastníctva považovať za nedostatočný z dôvodu prekročenia stanovenej trojmesačnej lehoty. Vo vzťahu k draženej nehnuteľnosti sa ustanovuje, že v zmluve o vykonaní dražby musí byť predmet dražby riadne označený (nevyžaduje sa teda list vlastníctva ako príloha tejto zmluvy), na rozdiel od vyššie uvádzaných vyhlásení, kde zákon výslovne vyžaduje, aby boli prílohou zmluvy. Dražba je konanie, ktoré sa uskutočňuje na základe návrhu navrhovateľa a navrhovateľ dražby je ten, ktorý musí nielen označiť predmet dražby, ale ho aj dostatočne identifikovať. List vlastníctva sa dražobníkovi predkladá za týmto účelom, čo znamená, že list vlastníctva, ktorý sa predkladá dražobníkovi, nemôže byť starší ako 3 mesiace v čase, keď ho navrhovateľ dražby odovzdáva dražobníkovi. Ak sa list vlastníctva prikladá k zmluve o vykonaní dražby (aj keď to samotný zákon nevyžaduje) ako príloha pre identifikáciu nehnuteľnosti, ktorá má byť dražená, nemôže byť starší ako 3 mesiace od podpisu zmluvy. (Valová, K. a kol. Zákon o dobrovoľných dražbách. Komentár. 2. vydanie. Bratislava: C. H. Beck, 2018, s. 88 - 96)

79. Podľa ust. § 21 ods. 4 zákona o dobrovoľných dražbách, účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby podľa odseku 2 sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa odseku 2, 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. Odvolací súd sa v celom rozsahu stotožňuje so záverom súdu prvej inštancie, podľa ktorého žalovaným v 4. a v 5. rade nie je daná ich pasívna vecná legitímácia (bod 36 napačnutého rozsudku). Zákonná úprava presne vymedzuje, že stranami súdneho konania o neplatnosť dražby sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba, ktorá namieta neplatnosť dražby. V odseku 4 sú taxatívne vymenované subjekty, ktoré musia byť procesne zúčastnené v súdnom konaní o neplatnosť dražby. Nie je pritom dôležité, na ktorej procesnej strane ktorý subjekt vystupuje. Z pohľadu procesného práva ide o nútené spoločenstvo, pretože osobitný predpis vyžaduje pre úspech v spore účasť všetkých subjektov právneho vzťahu. To, že sú strany v konaní o neplatnosť dražby taxatívne vypočítané má za následok, že tento výpočet nie je možné rozširovať o ďalšie strany sporu ani si ich prispôsobovať.

80. Správnym je aj rozhodnutie súdu prvej inštancie o trovách konania, ktorým podľa ust. § 255 ods. 1 C.s.p. a analogicky podľa ust. § 259 a § 258 C.s.p. zaviazal na náhradu trov neúspešného žalobcu žalovaným v 1. až 5. rade, trovy konania znaleckej organizácie a trovy štátu. Podľa Civilného sporového poriadku trovy dôkazu sa vysporiadávajú zo zloženého preddavku počas konania. Ak k takémuto preddávkovaniu na trovy dôkazu v konaní nedošlo, potom v zásade platí, že trovy dokazovania je povinná nahradiť strana, ktorú zaväzuje povinnosť nahradiť trovy konania ako celku v nadväznosti na procesný neúspech v konaní. Tropy konania súd pomerne nerozdeľuje podľa ust. § 255 ods.2 C.s.p..

81. K problematike porušenia práva na spravodlivý súdny proces vyjadrila názor tak právna veda ako i judikatúra súdov, na ktorú odvolací súd poukazuje: „Obsah práva na spravodlivý súdny proces nespočíva len v tom, že osobám nemožno brániť v uplatnení práva alebo ich diskriminovať pri jeho uplatňovaní, obsahom tohto práva je i relevantné konanie súdov a iných orgánov Slovenskej republiky. Do práva na spravodlivý súdny proces nepatrí právo účastníka konania, aby sa všeobecný súd stotožnil s jeho právnymi názormi, navrhovaním a hodnotením dôkazov (porovnaj IV. ÚS 252/04) „Právo na spravodlivý súdny proces neznamená ani právo na to, aby bol účastník konania pred všeobecným súdom úspešný, teda aby bolo rozhodnuté v súlade s jeho požiadavkami a právnymi názormi „(porovnaj I. ÚS 50/04). „Do obsahu základného práva podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky a práva na spravodlivý súdny proces podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a slobôd nepatrí ani právo účastníka konania vyjadrovať sa k spôsobu hodnotenia ním navrhnutých dôkazov súdom, prípadne sa dožadovať ním navrhnutého spôsobu hodnotenia vykonaných dôkazov (I. ÚS 97/97), resp. toho, aby súdy preberali alebo sa riadili výkladom všeobecne záväzných predpisov, ktorý predkladá účastník konania“ (II. ÚS 3/97, II. ÚS 251/03) (porovnaj uznesenie Najvyššieho súdu SR zo dňa 23. XX. 2010, sp. zn. 5 Cdo 218/2010).

82. V odôvodnení rozsudku súd prvej inštancie v súlade s ustanovením § 220 ods. 2 C.s.p. zrozumiteľne vysvetlil ako posúdil podstatné skutkové tvrdenia a právne argumenty strán, ktoré skutočnosti považoval za preukázané a ktoré nie, ktoré dôkazy vykonal, z ktorých dôkazov vychádzal a ako ich vyhodnotil,

prečo nevykonal ďalšie navrhnuté dôkazy a ako vec právne posúdil. Myšlienkový postup konajúceho súdu pri rozhodovaní o uplatnenom nároku bol logicky zdôvodnený, a preto záver, ktorým súd zamietol žalobu o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby má oporu vo vykonanom dokazovaní a je presvedčivý.

83. S prihliadnutím na vyššie uvedené, odvolací súd postupom vyplývajúcim z ustanovenia § 387 C.s.p. napadnutý rozsudok ako vecne správny potvrdil.

84. O trovách odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa ust. § 396 ods. 1 C.s.p. v spojení s ust. § 255 ods. 1 C.s.p.. Žalobca bol v odvolacom konaní neúspešný, preto nemá nárok na náhradu trov odvolacieho konania. Žalovaní v 1., 2., 4., a 5. rade by vzhľadom na úspech v odvolacom konaní mali nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu, z obsahu spisu im však žiadne trovy konania preukázateľne nevznikli, preto odvolací súd aj v súlade s Čl. 17 C.s.p. Základných princípov Civilného sporového poriadku im ich nepriznal. Žalovaný v 3. rade bol v odvolacom konaní úspešný, preto mu vznikol nárok vo vzťahu k žalobcovi na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

85. Rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Prešove pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C.s.p.) 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 odsek 1 C.s.p.).

Dovolateľ musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 odsek 2 v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 odsek 1 C.s.p.).

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 C.s.p.).