

Súd: Krajský súd Košice
Spisová značka: 11Co/154/2024
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7220211830
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 09. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Angelika Sopoligová
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2025:7220211830.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Košiciach v senáte zloženom z predsedníčky senátu Mgr. Angeliky Sopoligovej a členiek senátu JUDr. Adriany Murínovej a JUDr. Agnesy Hricovej v spore žalobcu A. B., nar. X.X.XXXX, bytom v C., D. XX, právne zastúpeného JUDr. Jánom Spišákom, advokátom, so sídlom v Košiciach, Idanská 17 proti žalovaným: 1/ E. B., nar. XX.X.XXXX, bytom v C., F. XXX/XX, 2/ DRAŽOBNÍK, s.r.o., so sídlom v Košiciach, Hviezdoslavova 6, IČO: 36 764 281, 3/ F. F. G., nar. XX.X.XXXX, bytom v F., H. XXX/XX, právne zastúpeného Mgr. Michalom Gargulákom, advokátom, so sídlom v Michalovciach, Kpt. Nálepku 8, o určenie neplatnosti dražby, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Mestského súdu Košice č.k. K2-26C/62/2020-482 zo dňa 22.5.2024

rozhodol:

I. P o t v r d z u j e rozsudok.

II. P r i z n á v a žalovaným v 1. až 3. rade proti žalobcovi 100 % nárok na náhradu trov odvolacieho konania.

odôvodnenie:

1. Mestský súd Košice (ďalej len „súd prvej inštancie“ alebo „súd“) napadnutým rozsudkom označeným v záhlaví tohto rozhodnutia rozhodol v tomto znení:

I. Žalobu z a m i e t a.

II. Žalobca je p o v i n n ý nahradiť žalovaným v 1., 2. a 3. rade trovy konania v plnom rozsahu.

2. Rozhodol tak o žalobe doručenej súdu prvej inštancie dňa 24. 11. 2020, ktorou sa žalobca domáhal, aby súd určil, že dražba osvedčená Notárskou zápisnicou notárom JUDr. Vojtechom Kavečanským, notárom, so sídlom v Košiciach, zo dňa 21.8.2020 č. N 1239/2020, Nz 24073/2020, NCRIs 24468/2020, konaná dňa 21.8.2020 o 09:30. hod. v priestoroch budovy na Hviezdoslavovej 6 v Košiciach, predmetom ktorej bol byt č. XX nachádzajúci sa na 7. poschodí bytového domu č. súp. 585 postavenom na pozemkoch parc. reg. C-KN č. 2731, č. 2732 a č. 2733, vo vchode č. XX I. J. D. XX, XX, XX K. C. v k.ú. L., obec C. M., okres Košice - Západ a spoluvlastnícky podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel na pozemku parc. reg. C-KN č. 2731 o výmere 268m², zastavaná plocha a nádvorie, parc. reg. C-KN č. 2732 o výmere 275 m², zastavaná plocha a nádvorie a prac. reg. C-KN č. 2733 o výmere 274m², zastavaná plocha a nádvorie o veľkosti 161/10000 z celku zapísanom na LV č. XXXXX vedenom Okresným úradom Košice, katastrálny odbor, vo vlastníctve žalobcu, je neplatná.

3. Žalobu žalobca odôvodňoval tým, že je pôvodným spoluvlastníkom nehnuteľnosti v podiele 1/1 a to bytu č. XX nachádzajúceho sa na 7. poschodí bytového domu č. súp. XXX, postavenom na pozemkoch

parc. reg. C-KN č. 2731, č. 2732 a č. 2733, vo vchode č. 43 na ul. D. XX, XX, XX K. C. v k.ú. L., obec C. M., okres Košice - Západ a spoluvlastníckeho podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu, na príslušenstve a spoluvlastníckeho podielu na pozemku parc. reg. C-KN č. 2731 o výmere 268m², zastávaná plocha a nádvorie, parc. reg. C-KN č. 2732 o výmere 275m², zastávaná plocha a nádvorie a parc. reg. C-KN č. 2733 o výmere 274 m², zastávaná plocha a nádvorie vo veľkosti 161/10000 z celku zapísanom na LV č. XXXXX vedenom Okresným úradom Košice, katastrálny odbor. Žalobca obdržal predžalobnú výzvu, aby predmetný byt vypratá a odovzdal žalovanému v 3. rade ako vydražiteľovi bytu na základe dražby uskutočnenej dňa 21.8.2020. Neskôr sa žalobca dozvedel, že zrejme na návrh žalovaného v 1. rade ako záložného veriteľa prostredníctvom žalovaného v 2. rade ako dražobníka, mal na dražbe konanej dňa 21.8.2020 žalovaný v 3. rade vydražiť vyššie uvedenú nehnuteľnosť za najnižšie podanie 99 600,- eur. Žalobca sa domnieva, že k zániku jeho vlastníckeho práva došlo nezákonným spôsobom, nakoľko výkon záložného práva, ako aj dražba bola vykonaná v rozpore s Občianskym zákonníkom a zákonom č. 527/2002 Z.z o dobrovoľných dražbách, keďže záložná zmluva trpí vadami, ktoré spôsobujú jej neplatnosť, zmluva o vykonaní dražby trpí vadami, ktoré spôsobujú jej neplatnosť, pohľadávka záložného veriteľa je premičaná, navrhovateľ dražby nebol oprávnený navrhnúť vykonanie dražby, oznámenie o dražbe nebolo uverejnené v zákonnej lehote alebo zákonným spôsobom, znalecký posudok bol vyhotovený v rozpore so zákonom, zákonom určené osoby neboli upovedomené o dražbe, nebola umožnená obhliadka predmetu dražby bez zavinenia vlastníka predmetu dražby, dražba prebehla spôsobom, ktorý odporuje zákonu, predmet dražby bol vydražený za cenu nižšiu než ustanovuje zákon, výťažok dražby bol rozdelený v rozpore so zákonom, sú tu aj iné formálne alebo procesné vady dražby. Dôvodom dražby mala byť, v porovnaní s hodnotou vydraženej nehnuteľnosti v trhovej cene cca 130 000,- eur, pohľadávka žalovaného v 1. rade v súvislosti s uzavretou Záložnou zmluvou zo dňa 15.12.2016, ktorá je neplatným právnym úkonom, pričom žalovaný v 1. rade neposkytol peňažné prostriedky žalobcovi v sume 78 000,- eur a pohľadávka záložného veriteľa bola v čase dražby premičaná. Naliehavý právny záujem na požadovanom určení zdôvodňoval žalobca tým, že tu existuje aktuálny stav objektívnej právnej neistoty medzi žalobcom a žalovanými, ktorí postupovali v rozpore so zákonom a hrozí, že žalobca bude zbavený možnosti vlastníctva a užívania nehnuteľnosti, čím utrpí nenapraviteľnú majetkovú ujmu a tento stav nemožno iným právnym prostriedkom odstrániť a žalobca nemôže v tejto veci žalovať na plnenie.

4. Žalovaní so žalobou nesúhlasili a mali za to, že dražba prebehla v zmysle § 21 Zákona o dobrovoľných dražbách a to titulom riadne uzavretej zmluvy o zabezpečení záväzku zriadením záložného práva v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka § 151j a nasl., rovnako oznámenie o dražbe bolo zverejnené podľa zákona a znalecký posudok bol vypracovaný v súlade s ust. § 12 zákona o dobrovoľných dražbách, a to aj za dodržania ust. § 13 tohto zákona o obhliadke predmetu dražby a rozdelenia výťažku z dražby v zmysle § 25 a § 32 predmetného zákona. Preto považovali žalobu za nedôvodnú, nepreukázanú a navrhoval žalobu zamietnuť.

5. Na základe vykonaného dokazovania a jeho vyhodnotenia, po právnom posúdení veci v zmysle ust. § 137 písm. d/ zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku účinného od 1.7.2016 (ďalej len „CSP“), § 2 Zákona o dobrovoľných dražbách (ďalej len ako „zákon č. 527/2002 Z.z.“ alebo „ZoDD“), § 7 ods. 1,2, § 12 ods. 1 až 5, § 13 ods. 1, § 16 ods. 1,2, § 21 ods. 24 ZoDD, § 52 ods. 1,3,4 Občianskeho zákonníka (len „OZ“), § 151 a/, b/, c/ OZ, konajúc v intenciách zrušujúceho uznesenia Krajského súdu v Košiciach č.k. 3Co/149/2022-286 zo dňa 7. augusta 2023, ktorým odvolací súd zrušil prvotné rozhodnutie a uložil súdu prvej inštancie vyhodnotiť dokazovanie v zmysle ust. § 191a nasl. CSP dôsledne a následne učiniť právne posúdenie vychádzajúce z aktuálnej rozhodovacej praxe súdov, na ktorú poukazoval, a to s odkazom aj na rozhodnutia NS SR (viď sp. zn. 2Cdo/149/2022, 4Cdo/149/2022), so zohľadnením konkrétnych skutočností vyplývajúcich zo sporu a v prípade, ak dražená nehnuteľnosť ako jediná slúži na bývanie žalobcu je potrebné žalobcovi poskytnúť zvýšenú súdnu ochranu, s posúdením ako prvé doručenia predmetnej žaloby v trojmesačnej prekluzívnej lehote od udelenia príklepu o vykonaní dražby (§ 21 ods. 1 ZoDD), so skúmaním neprijateľných zmluvných podmienok v kontexte zosplatnenia úveru a teda analogicky aj zaplatenia úveru s poskytnutej pohľadávky s poukazom na ust. § 7 ods. 2 tohto zákona (viď rozhodnutie NS SR sp. zn. 4Cdo/149/2020), pričom každý záver súdu je potrebné aj odôvodniť v znení konkrétne vykonaných dôkazov a ich vyhodnotenia v zmysle § 220 ods. 2 CSP, keďže len nemožno chabo konštatovať, že oprávnenie žalovaného v 1. rade na vykonanie dražby vyplýva z ust. § 151 a nasl. OZ. Naliehavý právny záujem v tomto spore vyplýva z ust. § 21 ods. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách, čím vo veci je zo zákona daný a neplatnosť dražby sa možno domáhať len v trojmesačnej lehote od udelenia príklepu o vykonaní

dražby, keďže po uplynutí troch mesiacov od udelenia príklepu o vykonaní dražby dochádza k zániku uplatneného nároku zo zákona s odkazom na ust. § 21 ods. 2 citovaného ZoDD. Je potrebné taktiež preskúmať peňažný záväzok žalobcu voči žalovanému v 1. rade ako veriteľovi, ktorý pozostával z existencie záväzku vo výške 31.500,- eur, zo záväzku žalobcu voči Stavebnej sporiteľni v celkovej výške 41.198,12 eur, ktoré uhradil za žalobcu žalovaný v 1. rade ako záložný veriteľom, ako aj osobnej pôžičky vo výške 5.301,88 eur. Suma 41.198,12 eur pozostáva z poskytnutého medziúveru vo výške 18.431,35 eur, zo zmluvy pod č. 1448937509 a č. 1448937410 plus poplatku za predčasné splatenie úveru v sume 190,- eur a medziúveru vo výške 22.344,70 eur titulom zmluvy č. 1448937111 a č. 1448937912 plus poplatku za predčasné splatenie úveru v sume 232,- eur, ktoré boli vyplatené na ťarchu žalovaného záložného veriteľa v prospech žalobcu, zabezpečeného zmluvou o zriadení záložného práva v prospech záložného veriteľa. Žalobca sa zaviazal titulom zmluvy o zabezpečení záväzku zriadením záložného práva zo dňa 15.12.2016 svoj záväzok žalovanému v 1. rade uhradiť do troch rokov odo dňa podpísanej zmluvy, teda do 15.12.2019, čím od 16.12.2019 mala začať plynúť premlčacia trojročná lehota, s preskúmaním dôvodnosti právneho titulu ako aj jeho výšky, čo žalobca v konaní namietal.

6. Súd prvej inštancie napadnutým rozsudkom opätovne žalobu žalobcu zamietol, keďže mal za to, že v spore je daný naliehavý právny záujem v zmysle ust. § 137 ods. 1 písm. d/ CSP, žaloba bola podaná podľa § 21 ods. 2 ZoDD, keďže z potvrdenia o odoslaní podania na č.l. 5 je zrejmý čas prijatia elektronického prijatia podanej žaloby dňa 23.11.2020 o 23.52 hodine s tým, že príklep v konaní o vykonaní dražby na predmetnú nehnuteľnosť bol udelený dňa 21.8.2020 a keďže deň 21.11.2020 v rámci trojmesačnej lehoty pripadol na sobotu a najbližší pracovný deň bol pondelok dňa 23.11.2020, tak predmetná žaloba bola podaná v zákonom stanovenej prekluzívnej lehote troch mesiacov. Žalobca v priebehu konania tvrdil, že suma vo výške 78.000,- eur mu nebola poskytnutá zo strany záložného veriteľa ako aj to, že záložné právo zabezpečuje záväzok zo spotrebiteľskej zmluvy, s čím sa súd prvej inštancie nestotožnil, nakoľko žalobca a žalovaný v 1.rade nie sú v postavení dodávateľa a spotrebiteľa, keďže ide o dlhoročných priateľov, ktorí si bežne požičiavali peniaze zo strany záložného veriteľa žalobcovi. Keďže žalobca mal záväzky voči Stavebnej sporiteľni, ktoré neuhradil, tieto na miesto neho zaplatil žalovaný v 1. rade a preto zabezpečená pohľadávka pozostáva z dlhu žalobcu voči žalovanému zo záväzku záložcu voči Stavebnej sporiteľne vo výške 41.398,12 eur a z ostatnej pôžičky žalobcu voči žalovanému v 1. rade v sume 5.301,88 eur a vo výške 31.500,- eur spolu vo výške 78.000,- eur s tým, že žaloba tvrdí, že dlh mal byť vo výške 60.000,- eur, k čomu ale neprodukoval žiadne dôkazy spochybňujúce výšku vymáhanej istiny vo výške 78.000,- eur, titulom ktorej je vznik záväzku žalobcu voči žalovanému v 1. rade tvoriacemu základ záložnej zmluvy k predmetnej nehnuteľnosti. Žalobca ale v konaní bol v tomto smere pasívny a relevantnými dôkazmi nespochybnil výšku vymáhanej pohľadávky, preto súd mohol vychádzať len z procesnej obrany žalovaných. Rovnako za absurdné súd prvej inštancie vyhodnotil argument v tom znení, že žalobca nemohol ovplyvniť obsah zmluvy, keďže žalobcom prejavená vôľa na záložnej zmluve bola slobodná, vážna a zrozumiteľná, keďže žalobca neuzatváral so žalovaným v 1. rade formulárovú zmluvu ako spotrebiteľ, ale zmluvu medzi dvoma fyzickými osobami. Ak žalobca tvrdil, že obsah zmluvy nezodpovedala realite a napriek tomu ju podpísal, tak podpisy na zmluve sú úradne osvedčené a u žalobcu ide o osobu plne spôsobilú na právne úkony a preto aj za obsah prejavenej vôle zodpovedá. Zmluva o zabezpečení záväzku zriadením záložného práva zo dňa 15.12.2016 obsahuje zákonom vyžadované náležitosti v znení označenia zmluvných strán, zabezpečenej pohľadávky ako aj určenia zálohy s tým, že v zmluve je rovnako uvedená lehota na splnenie záväzku s podmienkou, že v prípade, ak pohľadávka nebude riadne a včas splnená, môže záložný veriteľ začať s výkonom záložného práva. Konkrétny dôvod neplatnosti záložnej zmluvy žalobca v konaní netvrdil a ani procesným útokom žalobcu túto skutočnosť žalobca relevantne nespochybnil a preto s odkazom na rozhodnutie NS SR sp. zn. 1MCdo/12/2010 súd prvej inštancie vychádzal predovšetkým z relevantnej procesnej obrany žalovaných. Čo sa týka ďalšej námietky žalobcu, že zmluva o vykonaní dražby trpí vadami, ktoré spôsobujú jej neplatnosť, teda že zmluva o vykonaní dražby v zmysle § 16 ods. 4 ZoDD v znení písomného vyhlásenia záložného veriteľa o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva a o tom, že predmet dražby je nemožné dražiť, súd nepristúpil k vykonaniu dôkazu zadovážením všetkých listín súvisiacich s vykonaním dražby, keďže tieto sú súčasťou tohto spisu už od 2.8.2021, ktorého je aj súčasťou vyhlásenia žalobcu dražby zo dňa 22.1.2020 o spôsobilosti predmetu dražby a o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva speňažením na dražbe s tým, že na č.l. 162 sa nachádza aj zmluva o zabezpečení záväzku zriadením záložného práva zo dňa 15.12.2016. Tým procesný útok žalobcu v konaní, podľa súdu prvej inštancie, nebol preukázaný. Rovnako žalobca poukazoval na to, že pohľadávka záložného veriteľa je premlčaná, pričom

súd prvej inštancie dospel k záveru, že zo zmluvy o záložnom práve je zrejmy dátum uzavretia dňa 15.12.2016, z ktorého vyplýva vyhlásenie záložcu, t.j. dlžníka, že svoj záväzok uhradí do troch rokov odo dňa podpísania zmluvy, a teda do 15.12.2019, až od 16.12.2019 začala plynúť premičacia lehota trojročná, ktorá by uplynula až dňa 16.12.2022, pričom žaloba bola doručená súdu prvej inštancie dňa 24.11.2020. Ako relevantné sa neukázalo ani tvrdenie žalobcu, že oznámenie o dražbe nebolo zverejnené v zákonnej lehote alebo zákonným spôsobom. Podľa tvrdenia právneho zástupcu za žalobcu oznámenie o dražbe malo byť zverejnené v Obchodnom vestníku a Registri dražieb v lehote 30 dní pred začatím dražby a nebolo, pretože oni ho tam nenašli. Zo spisového materiálu na čl. 189 ale vyplýva mail potvrdzujúci zverejnenie oznámení o dobrovoľnej dražbe v Obchodnom vestníku č.141/2020 vydanom dňa 23.07.2020. V Obchodnom vestníku č.165/2020 vydanom dňa 26.08. 2020 boli zverejnené aj žiadosti oznamujúce výsledok opakovanej dobrovoľnej dražby. Oznámenie o konaní dobrovoľnej dražby bolo zverejnené v lehote vyžadovanej zákonom. K otázke podhodnoteného znaleckého posudku a nevykonania osobnej fyzickej ohliadky súd uviedol, že žalobca bol vyzývaný na sprístupnenie nehnuteľnosti ešte dňa 20.3.2020 s termínom stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti na deň 16.4.2020 o 14:00 hod. a opätovne výzvou zo dňa 3.6.2020 so stanovením termínu na 29.6.2020 o 13:00 hod. Žalobca ale nepreukázal, aby k ohliadke nehnuteľnosti nedošlo z dôvodu iného, ako z dôvodu na strane žalobcu. K tvrdeniu o podhodnotení všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v znaleckom posudku, súd s poukazom na rozhodnutie NS SR 3Cdo/233/2010 mal za to, že pokiaľ ide o určenie ceny predmetu dražby, tak určenie výšky ceny draženej nehnuteľnosti nemá za následok neplatnosť dražby, s odkazom aj na záver vyslovený v rozhodnutí NS ČR 20Cdo/1083/2025 s poukazom na to, že „v prípade, ak nie je možné vykonať ohliadku predmetu dražby za účelom jeho riadneho ohodnotenia, je možné vykonať ohodnotenie s dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“. Súd poukazoval na obštrukčné kroky žalobcu pri vykonaní dražby, keďže v konaní nepreukázal, aby voči znaleckému posudku vzniesol akékoľvek námietky, čím ani nevyužil zákonom mu danú možnosť. Na základe hore uvedených skutočností, z dôvodu neunesenia dôkazného bremena v spore, súd žalobe žalobcu nevyhovел a žalobu zamietol.

7. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol v zmysle ust. § 262 ods. 1 CSP s odkazom na ust. § 255 ods. 1 CSP s tým, že vychádzal z plného úspechu žalobcu proti žalovaným v tomto konaní.

8. Proti rozsudku podal v zákonnej lehote (včas) odvolanie žalobca. Uplatnil odvolacie dôvody podľa ust. § 365 ods. 1 písm. f/ a h/ CSP, t.j., že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Napadnuté rozhodnutie považuje žalobca za nezákonné a vecne a procesne nesprávne, keďže je založené na nesprávnych skutkových zisteniach a na základe čiastočne vykonaných dôkazov, ako aj na nesprávnej aplikácii zákonných predpisov. Žalobca je toho názoru, že k zániku jeho vlastníckeho práva došlo nezákonným spôsobom, pričom výkon záložného práva, ako aj samotná dražba bola vykonaná v rozpore s ustanoveniami Občianskeho zákonníka ako aj s ustanovením Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, dávajúc do pozornosti aj zrušené rozhodnutie Krajského súdu v Košiciach sp. zn. 3Co/149/2022 zo dňa 7.8.2023 v smere ozrejmenia výšky, ako aj dôvodnosti právneho titulu dražby so zabezpečením zásady proporcionality, berúc do úvahy konkrétne skutočnosti vyplývajúce z ust. § 151 a nasl. OZ, s doručením v zákonnej lehote vlastníčkovi oznámenia o vykonaní dražby a rovnako, z akého dôvodu ohliadka predmetu dražby nebola vykonaná bez zavinenia vlastníka predmetnej dražby, berúc do úvahy aj ochranu obydlia a skúmanie neprijateľných podmienok, na ktoré poukazoval. Žalobca mal za to, že súd prvej inštancie sa dôsledne neriadil intenciami odvolacieho súdu, keďže predchádzajúci rozsudok Okresného súdu Košice II ako súdu prvej inštancie sp. zn. 26C/62/2020 zo dňa 4.5.2024 bol zrušený uznesením Krajského súdu v Košiciach sp. zn. 32Co/14912022 zo dňa 7.8.2023. Odvolací súd v citovanom zrušujúcom uznesení vytkol súdu prvej inštancie, že z odôvodnenia rozhodnutia nevyplýva dôvodnosť právneho titulu a jeho výška, čo žalobca v konaní namietal, a to so zreteľom na dôvodnosť uplatneného nároku v zmysle splnenia zákonných podmienok dôvodnosti vykonania dražby titulom dražby predmetnej nehnuteľnosti, keďže je možné dražbu vykonať len v zákonom stanovených prípadoch a zákonom stanoveným spôsobom a v prípade, ak dražená nehnuteľnosť slúži na bývanie je potrebné, aby súd vykonal zvýšenú ochranu v takýchto súdnych konaniach a dôsledne preskúmal, či vykonanie dražby bolo dôvodne uplatnené, bola zrejma výška a dôvodnosť právneho titulu dražby so zabezpečením zásady proporcionality v tomto smere, nakoľko nemožno vykonať dražbu pre pohľadávku nepatrnej hodnoty s tým, že je vždy povinnosťou súdu, aby odôvodnenie napadnutého rozhodnutia (viď. aj bod 21 odôvodnenia napadnutého rozhodnutia) zodpovedalo naplneniu zákonných predpokladov v zmysle § 220 ods. 2 CSP,

čo sa týka vyhodnotenia skutkového stavu v znení učeného právneho posúdenia veci, so zreteľom vždy uvádzané konkrétne relevantné skutočnosti, z ktorých vyhodnotenie právneho posúdenia veci v zmysle citovaných zákonných ustanovení Zákona o dobrovoľných dražbách pramení, nakoľko nemožno len konštatovať, že oprávnenie žalovaného v 1. rade vyplýva z ust. § 151 a nasl. Občianskeho zákonníka, ako aj to, že vlastníčkovi oznámenie o vykonaní dražby bolo doručené 32 dní pred konaním samotnej dražby bez uvedenia a špecifikovania presného označenia, kedy sa tak stalo, a to aj v tom smere, že z odôvodnenia napadnutého rozhodnutia rovnako nevyplýva, z akého dôvodu obhliadka predmetu dražby nebola vykonaná bez zavinenia vlastníka predmetnej dražby atď. Čo sa týka požiadavky zvýšenej súdnej ochrany v tomto konaní, ak ide o nehnuteľnosť, ktorá ako jediná slúži na bývanie, odkázal na rozhodnutie NS SR sp. zn. 2Cdo1149/2022, nakoľko v konaní o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby nie sú súdy zbavené povinnosti dôsledne skúmať neprijateľné zmluvné podmienky v kontexte zosplatnenia úveru, a teda analogicky aj zaplatenia úveru. t.j. pohľadávky s poukazom na § 7 ods. 2 tohto zákona - viď rozhodnutie NS SR sp. zn. 4Cdo/149/2020. Vzhľadom k hore uvedeným skutočnostiam preto odvolací súd zrušil napadnutý rozsudok a v rozsahu zrušenia vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie v zmysle § : 89 ods. 1 písm. b). 1.:) CSP a § 391 ods. 1. 2 CSP a uložil súdu prvej inštancie dôsledne vykonať vyhodnotenie vykonaného dokazovania v zmysle § 191 a nasl. CSP a vec opätovne právne posúdiť, a to so zohľadnením konkrétnych skutočností vyplývajúcich zo spisu berúc do úvahy aj skutočnosť, že v prípade ak dražená nehnuteľnosť ako jediná slúži na bývanie žalobcu, je potrebné žalobcovi poskytnúť zvýšenú súdnu ochranu, pričom každé rozhodnutie súdu má naplňovať zákonné predpoklady v zmysle § 220 ods. 2 CSP a byť v celom rozsahu schopné preskúmania. Preto zotrval na tom, že záložná zmluva trpí vadami, na ktoré poukazoval. Žalobca má za to, že záložná zmluva zo dňa 15.12.2016, z existencie ktorej sa dohodli výkon záložnej práva k formou dražby k bytu žalobcu je neplatná aj z dôvodu absencie podstatných náležitostí vo vzťahu k neurčitosti ako aj nedovolenosti právneho úkonu, V tejto záložnej zmluve, uzavretej medzi žalobcom a žalovaným v 1. rade absentujú podstatné náležitosti viažuce sa k predmetu tohto právneho úkonu z hľadiska určitosti a zrozumiteľnosti, ako aj identifikácie zabezpečovanej pohľadávky, na zabezpečenie ktorej sa zriadil záloh, V záložnej zmluve nie je konkretizovaná žiadna zmluva o pôžičke alebo iná zmluva, či právny titul a neobsahuje ani riadnu špecifikáciu pohľadávky, ktorá má byť zabezpečovaná. Ide o podstatnú náležitosť záložnej zmluvy, ktorej nedostatok spôsobuje neplatnosť záložnej zmluvy. Žalovaný v prvom rade v konaní nepreukázal ani reálne odovzdanie peňazí - predmetu pôžičky, ktorá je tzv. reálnym kontraktom, Všetky peňažné prostriedky uvádzané záložnej zmluve žalobca v sume 78.000 eur od žalovaného v prvom rade neobdržal, pričom žalovaný v I. rade poskytol plnenie A. N. N., a.s. v sume celkom 41.198.12 eur. avšak plnenia v sume 31.500 eur a v sume 5.301,88 eur vo výške tak, ako sú uvedené v záložnej zmluve žalobca od žalovaného neobdržal, okrem určitej časti. ku ktorej výške sa žalobca vyjadril na nariadenom pojednávaní. V tomto smere je záložná zmluva uzavretá medzi žalobcom a žalovaným v I. rade absolútne neplatným právnym úkonom aj z dôvodu, že je v rozpore s dobrými mravmi. Uviedol, že dôvodmi neplatnosti zmluvy o zabezpečení záväzku zriadením záložného práva z 15.12.2016 uzavretej medzi žalobcom a žalovaným v 1. rade sa súd prvej inštancie nezaoberal vôbec, pritom predmetom konania je aj posúdenie neplatnosti záložnej zmluvy zo dňa 15.12.2016 v zmysle ust. § 21 ods. 2 veta prvá zák. č. 527/2005 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o dolároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov. Čo sa týka určenia výšky zabezpečovanej pohľadávky, poukazoval na to, že titulom pôžičky je potrebné preukázať skutočné odovzdanie predmetu pôžičky, keďže k navýšeniu sumy na sumu 78.000 eur došlo pripočítaním úrokov v sume 18.000 eur za zabezpečované trojročné obdobie, čo je v rozpore so zákonom, keďže poskytnuté finančné prostriedky mali byť spolu vo výške 41.198,15 eur plus 5.301,88 eur, keďže sumu 31.500 eur žalovaný žalobcovi neposkytol, keďže to v konaní ani nebolo preukázané. Úroky vo výške 18.000 eur, v dôsledku ktorých došlo k navýšeniu sumy, tak s poukazom na Smernicu Rady 93/13 EHS zo dňa 5. apríla 1993 o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách tvoria neprijateľnú podmienku, ako aj s odkazom na čl. 3 ods. 1 Smernice 93/13 EHS, čím je záložná zmluva neplatná, keďže vymáha plnenie z neprijateľných zmluvných podmienok, u žalobcu ide o spotrebiteľa a v čase konania dražby bytu dňa 21.8.2020 bol od 17.8.2020 do 5.9.2020 práceneschopný v dôsledku napadnutia inou trestne stíhanou osobou, a preto sa dražby nezúčastnil v dôsledku svojej PN a nevedel v dôsledku svojho zranenia ani zabezpečiť odbornú pomoc. Rovnako došlo k porušeniu jeho práva na obydlie realizáciou záložného práva formou dobrovoľnej dražby, a to neprimeraným výkonom záložného práva zriadeného na základe absolútne neplatnej záložnej zmluvy, kedy žalobca prišiel o svoje obydlie ústavne nekomfortným spôsobom. Mal za to, že žalovaný nepreukázal poskytnutie peňažných prostriedkov žalobcovi vo výške uvedenej v záložnej zmluve, ktorej obsah nemohol ovplyvniť a ani dobu a výšku údajného poskytnutia peňazí, mimo peňazí v sume 41.198,22 eur poskytnutých v A. N. N., a.s., pričom

nie je osobou znalou práva. Apeloval na to, že záložné právo nevznikne, ak nevznikla pohľadávka, ktorú má záložné právo zabezpečovať. Reálna pohľadávka so skutočne poskytnutých peňažných prostriedkov žalobcovi nedosahuje ani len polovicu hodnoty záložnej veci, teda je tu aj podstatný rozdiel medzi výškou pohľadávky a hodnotou zálohy, čo taktiež namietal. Tvrdil, že dražba bola vykonaná za cenu nižšiu než ustanovuje zákon, znalecký posudok bol vyhodnotený v rozpore so zákonom a výťažok dražby bol rozdelený v rozpore so zákonom, keďže dražená pohľadávka vo výške 80.000 eur uvedená vo vyhlásení navrhovateľa dražby neexistovala. Žalobca sa snažil prostredníctvom centra právnej pomoci riešiť svoj skutočný dlh voči žalovanému v prvom rade aj cestou Centra právnej pomoci v Košiciach, ale bezvýsledne. Naopak v súdnom a dražobnom spise produkované oznámenie o zosplatnení pohľadávky zo dňa 22.1.2020 od žalovaného v I. rade uvádza požiadavku na úhradu bližšie nešpecifikovanej sumy 80.800 eur pred pokračovaním vo výkone záložného práva, ktorá však nie v záložnej zmluve zo dňa 15.12.2016 definovaná ako zabezpečovaná pohľadávka, ktorú sumu žalovaný v I. rade žalobcovi neposkytol. V rokoch 2014 a 2015 za predchádzajúcu finančnú výpomoc tvrdenú žalovaným, vrátil žalobca sumu 18.000,- eur utrženú z predaja žalobcom zdedeného bytu v Brne v Českej republike, takže ku dňu uzavretia záložnej zmluvy neexistoval žiadny iný dlh žalobou voči žalovanému v I. rade. Žalobca k svojim tvrdeniam navrhoval v konaní v zmysle § 384 ods. 1 CSP doplniť dokazovanie výsluchom žalobcu ohľadom popretia titulu záložnej zmluvy, čím poukazoval na § 151 CSP, § 3 ods. 1, § 37 OZ, § 39 OZ ako aj § 40 OZ, § 138 písm. c/, d/ CSP, § 21 ods. 2 až 4 Zákona o dobrovoľných dražbách, ako aj § 11 ods. 5 Zákona o dobrovoľných dražbách, keďže dražobník nespĺnil svoju povinnosť zverejnenia oznámenia o dražbe najmenej 15 dní pred jej konaním na úradnej tabuli obce, na ktorej území sa predmet dražby nachádza, ani v periodickej tlači s pôsobnosťou minimálne pre obec, na území ktorej sa predmet dražby nachádza a viditeľne označiť nehnuteľnosť, ktorá je predmetom dražby a tak vydražil nehnuteľnosť za vysoko podhodnotenú cenu, čo je v rozpore s Ústavou SR, ako aj s čl. 11 ods. 1 Listiny o ochrane základných práv a slobôd s porušením úradného princípu primeranosti s odkazom na Nález Ústavného súdu ČR zo dňa 8. marca 2005 sp. zn. PL ÚS/47/04. Za dôvod neplatnosti dražby možno považoval aj jej neprímeranosť, ktorú je potrebné posudzovať s ohľadom na ust. § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka s poukazom na ústavný princíp primeranosti plynúci z čl. 1 Ústavy SR. O neprímeraný výkon záložného práva ide vždy, keď pohľadávka nedosahuje ani len polovicu hodnoty založenej veci, resp., ak je podstatný rozdiel medzi výškou pohľadávky a hodnotou zálohu (porovn. rozsudok Krajského súdu v Prešove č.k. 17Co/10/2012 zo dňa 17.12.2012, tiež rozsudok Krajského súdu v Prešove č.k. 7Co/62/2009. Analogicky aj v súdnej veci, keďže žalovaný v I. rade v skutočnosti neposkytol žalobe celú sumu uvedenú v záložnej zmluve, čomu sa súd prvej inštancie, aj keď to žalobca namietal, vôbec nevenoval. Pritom bolo na súde, aby vyhodnotil proporcionalitu a vyvodil dôsledky z privysokého rozdielu medzi hodnotou zálohu a výškou dlhu a vydraženou cenou, čím považoval rozsudok aj za nepreskúmateľný. Navrhoval rozsudok zmeniť a žalobe v celom rozsahu vyhovieť a priznať žalobcovi plnú náhradu trov konania.

9. Žalovaný v 2. rade v podanom vyjadrení nesúhlasil s odvolaním žalobcu, keďže mal za to, že rozhodnutie je vecne správne, čím nespĺňa zákonom uplatnené odvolacie dôvody. Apeloval na to, že nejde o spotrebiteľskú zmluvu a spotrebiteľský záväzok, keďže zmluva bola uzavretá medzi žalobcom a žalovaným v 1. rade ako fyzickými osobami. Celkovo vo výške 78.000 eur pozostávala z dlhu žalobcu voči žalovanému v 1. rade, konkrétne zo sumy 31.500 eur titulom Zmluvy o pôžičke, zo záväzku žalobcu voči Stavebnej sporiteľni vo výške 41.398,12 eur a osobnej pôžičky v tomto znení zo strany žalovaného v 1. rade žalobcovi, ako aj z osobnej pôžičky žalobcu voči žalovanému v 1. rade vo výške 5.301,88 eur. Popretie výšky dlžnej sumy žalobca nepreukázal a rovnako ani neplatnosť záložnej zmluvy vo vzťahu k predmetnej nehnuteľnosti, taktiež uplynutie trojročnej premlčacej lehoty a ako aj to, aby predmetná nehnuteľnosť slúžila ako jediná žalobcovi na obydlie, keďže v konaní žalobca nepreukázal, že sa jedná o obydlie, pričom nie každá dražba obydliá predstavuje porušenie ústavného práva na ochranu obydliá (viď. rozsudok Krajského súdu Banská Bystrica sp. zn. 17Co/253/2018, ako aj s odkazom na Ústavu SR a Chartu základných práv Európskej únie, keďže garantovaná nehnuteľnosť obydliá v sebe nezahŕňa nemožnosť založenia obydliá na zabezpečenie vymožitelnosti pohľadávky záložného veriteľa, a následnú realizáciu záložného práva a z toho vyplývajúcej straty obydliá). Žalovaný v 2. rade si splnil všetky zákonom kladené podmienky pre organizovanie dobrovoľnej dražby, a tak konal v zmysle Zákona o dobrovoľných dražbách. Preto navrhoval, aby súd potvrdil napadnutý rozsudok ako vecne správny, s čím sa stotožnil aj žalovaný v 3. rade, ktorý taktiež považoval rozsudok za vecne správny, reagujúc na nedôvodnosť uplatnených odvolacích námietok, pričom zo strany žalobcu ide len o formálne a účelové odôvodnenie samotnej žaloby, ničím nepreukázané ani čo sa týka dôvodnosti právneho titulu, jej výšky,

zo zvýšenej miere poskytnutím ochrany obydlia žalobcovi s tým, že žalobca si vo svojich vyjadreniach rozporuje.

10. Ďalšie vyjadrenia strán sporu neboli podané.

11. Krajský súd v Košiciach ako súd odvolací (§ 34 Civilného sporového poriadku účinného od 1.7.2016, ďalej len „CSP“), prejednal odvolanie žalobcu ako odvolanie podané včas, oprávnenou osobou proti rozhodnutiu, proti ktorému je odvolanie prípustné, bez nariadenia pojednávania v zmysle § 385 ods. 1 CSP, v rozsahu vyplývajúcom z § 379 CSP a § 380 ods. 1, 2 CSP, z hľadiska uplatnených odvolacích dôvodov podľa § 365 ods. 1 písm. d/, f/ a h/ CSP a dospel k záveru o nedôvodnosti odvolania žalobcu.

12. Rozsudok bol verejne vyhlásený na Krajskom súde v Košiciach dňa 30.9.2025 o 10.55 hod. v pojednávacej miestnosti č.dv. 215//II. poschodie, pričom miesto a čas verejného vyhlásenia rozhodnutia bolo zverejnené dňa 23.9.2025 na úradnej tabuli a webovej stránke Krajského súdu v Košiciach v zmysle ust. § 219 ods. 1, 3 CSP a § 378 ods. 1 CSP.

13. Odvolací dôvod podľa ust. § 365 ods. 1 písm. d/ CSP, t.j. že konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, je vymedzený inou procesnou vadou konania danou aj nepreskúmateľnosťou napadnutého rozsudku, čo konštatoval aj Najvyšší súd SR v Stanovisku občianskoprávneho kolégia zo dňa 3.12.2015 uverejnenom v Zbierke stanovísk Najvyššieho súdu SR a súdov Slovenskej republiky 1/2016.

14. Podľa § 220 ods. 2 CSP v odôvodnení rozsudku súd uvedie, čoho sa žalobca domáhal, aké skutočnosti tvrdil, aké dôkazy označil, aké prostriedky procesného útoku použil, ako sa vo veci vyjadril žalovaný a aké prostriedky procesnej obrany použil. Súd jasne a výstižne vysvetlí, ako posúdil podstatné skutkové tvrdenia a právne argumenty strán, ktoré skutočnosti považuje 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, prípadne odkáže na ustálenú rozhodovaciu prax. Súd dbá, aby odôvodnenie rozsudku bolo presvedčivé.

15. Odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. f/ CSP je daný v prípade nesprávneho postupu súdu prvej inštancie pri hodnotení výsledkov vykonaného dokazovania, teda v prípade, ak súd vzal do úvahy skutočnosti, ktoré z dôkazov nevyplynuli alebo neboli stranami sporu prednesené, prípadne nevyšli počas konania nijak inak najavo. Môže sa jednať aj o prípad, keď súd neprihliadol na skutočnosti, ktoré boli preukázané alebo vyšli počas konania najavo inak. O nesprávne skutkové zistenie môže ísť aj v prípade, ak dôjde k logickému rozporu v hodnotení dôkazov, t.j. skutočnosti, ktoré vyplynuli z prednesov strán alebo vyšli v konaní najavo inak súd vyhodnotil tak, že to vyvolávalo logický rozpor. Skutkové zistenia nezodpovedajú vykonaným dôkazom, ak výsledok hodnotenia dôkazov nie je v súlade s § 191 ods. 1, 2 CSP, alebo ak výsledok hodnotenia dôkazov nezodpovedá tomu, čo malo byť zistené spôsobom vyplývajúcim z § 192, § 193 a § 205 CSP, pričom sa jedná o také skutkové zistenia, na základe ktorých súd prvej inštancie vec posúdil po právnej stránke.

16. K odvolaciemu dôvodu podľa ust. § 365 ods. 1 písm. h/ CSP odvolací súd uvádza, že právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav, t. zn. vyvodzuje zo skutkového zistenia, aké práva a povinnosti majú strany sporu podľa príslušného právneho predpisu. Nesprávnym právnym posúdením veci je omyl súdu pri aplikácii práva na zistený skutkový stav (skutkové zistenie), pričom o mylnú aplikáciu právnych predpisov ide, ak použil iný právny predpis, než ktorý mal správne použiť alebo aplikoval správny predpis, ale nesprávne ho vyložil, príp. ho na daný skutkový stav inak nesprávne aplikoval.

17. Odvolací súd konštatuje, že odvolacie námietky žalobcu nie sú spôsobilé spochybníť vecnú správnosť napadnutého rozsudku a neumožňujú prijať iné závery.

18. Napadnuté rozhodnutie citované zákonné predpoklady v zmysle § 220 ods. 2 CSP nepostráda, a preto s apelom na ust. § 387 ods. 2 CSP odvolací súd len dopĺňa odôvodnenie napadnutého rozhodnutia v tom znení, že odvolacie námietky uplatnené zo strany žalobcu sú totožné s jeho procesným útokom, s ktorým sa súd prvej inštancie vecne správne vysporiadal a to čo sa týka procesného postupu v zmysle § 185 a nasl. CSP, keďže v spore vykonal relevantné dokazovanie pre náležité rozhodnutie v spore, ktoré

vyhodnotil v zmysle § 191 a nasl. CSP, čím procesne nepochybil a rovnako vec právne správne posúdil. Keďže odôvodnenie rozhodnutia spĺňa zákonné predpoklady v zmysle § 220 ods. 2 CSP, svojim konaním neodňal súd prvej inštancie žalobcovi právo na spravodlivý proces, nakoľko súd postupuje v konaní tak, aby sa mohlo rozhodnúť rýchlo a hospodárne, spravidla na jedinom pojednávaní s prihliadnutím na povahu konania. Ak súd vyzve stranu, aby sa vyjadrila o určitom návrhu, ktorý sa týka postupu a vedenia konania, môže pripojiť doložku, že ak sa strana v určitej lehote nevyjadrí, bude sa predpokladať, že nemá námietky (§ 157 ods. 1, 2 CSP), pričom pojednávanie vedie súd tak, aby sa mohlo rozhodnúť spravidla na jedinom pojednávaní s prihliadnutím na povahu konania a účel tohto zákona (§ 179 ods. 1 CSP) s tým, že súd prvej inštancie konal v intenciách odvolacieho súdu (§ 391 ods. 2 CSP).

19. Podľa § 149 CSP prostriedkami procesného útoku a prostriedkami procesnej obrany sú najmä skutkové tvrdenia, popretie skutkových tvrdení protistrany, návrhy na vykonanie dôkazov, námietky k návrhom protistrany na vykonanie dôkazov a hmotnoprávne námietky.

20. Odvolací súd uvádza, že podľa § 185 ods. 1 CSP súd rozhodne, ktoré z navrhnutých dôkazov vykoná.

21. Podľa § 191 CSP dôkazy súd hodnotí podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti; pritom starostlivo prihliada na všetko, čo vyšlo počas konania najavo. Vierohodnosť každého vykonaného dôkazu môže byť spochybnená, ak zákon neustanovuje inak.

22. Podľa § 191 CSP dôkazy súd hodnotí podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti; pritom starostlivo prihliada na všetko, čo vyšlo počas konania najavo (1). Vierohodnosť každého vykonaného dôkazu môže byť spochybnená, ak zákon neustanovuje inak (2).

23. Podľa § 387 ods. 2 CSP ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

24. S poukazom na hore citované zákonné ustanovenie a na tú skutočnosť, že predmetom konania je určenie neplatnosti dražby, ktoré ale pramení z nie spotrebiteľského charakteru právneho vzťahu tvoriaceho základ vykonania predmetnej dražby s tým, že v konaní ani nebolo preukázané, aby predmet dražby, t.j. byť aspoň sčasti tvoril jediné obydlie žalobcu, pričom relevancia týchto skutočností musí byť v konaní o určenie neplatnosti dražby preukázaná, keďže ide o sporové konanie s odkazom na procesné ustanovenia o vykonaní dôkazov v zmysle § 185 a nasl. CSP a v nadväznosti na ich vyhodnotenie v zmysle § 191 a nasl. CSP. Preto sa odvolací súd stotožnil s tvrdením súdu prvej inštancie o neunesení dôkazného bremena žalobcu v spore. Žalobca nepreukázal ani v odvolacom konaní účinenými námietkami, ktoré rozšíril, čo sa týka samotnej výšky istiny s príslušenstvom, tvoriacej základ právneho titulu uzatvorenej záložnej zmluvy, keďže konal nejasno a zmätočne, že v čase konania dražby bol práceneschopný, taktiež v čase ohliadky nehnuteľnosti, preto odvolací súd v nadväznosti na koncentráciu konania, ako aj novoty v odvolacom konaní (§ 366 CSP), keďže tieto skutočnosti mohol žalobca uplatniť už v konaní na súde prvej inštancie, berúc do úvahy aj intencie zrušujúceho uznesenia vydaného odvolacím súdom a následné konanie súdu prvej inštancie, z ktorých vyplýva, že žalobcovi nič nebránilo v konaní na súde prvej inštancie tieto skutočnosti tvrdiť a nepreukázať, čo uviedol aj súd prvej inštancie v odôvodnení napadnutého rozhodnutia, čím možno považovať neunesenie dôkazného bremena v spore zo strany procesného útoku žalobcu za relevantné v spore.

25. Preto sa odvolací súd stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia v celom rozsahu v zmysle § 387 ods. 2 CSP, keďže súd prvej inštancie v spore vykonal relevantné dokazovanie, ktoré vyhodnotil v zmysle § 191 a nasl. CSP, a učinil vecne správne právne posúdenie veci s apelom na rozhodovaciu prax súdov v tomto smere, konajúc v intenciách odvolacieho súdu v zmysle ust. § 391 ods. 2 CSP. Preto odvolacie námietky žalobcu sú právne irelevantné a v každom smere nedôvodné, a preto nemôžu zvrátiť vecnú správnosť napadnutého rozhodnutia.

26. Ako prvé odvolací súd poukazuje na už účinený záver vo svojom zrušujúcom rozhodnutí (viď uznesenie Krajského súdu v Košiciach č.k. 3Co/149/2022-386 zo dňa 7. augusta 2023), z ktorého aj vychádzal súd prvej inštancie vo svojom rozhodnutí, čo sa týka danosti naliehavého právneho záujmu v spore v zmysle § 137 písm. d) CSP, keďže žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu, čo je dané aj v tomto prípade, keďže to vyplýva

z ust. § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách (ďalej len „ZoDD“), čím je jednoznačne v spore daný naliehavý právny záujem žalobcu na podanej žalobe.

27. Rovnako vecne správne súd preskúmal vecnú legitimitáciu strán sporu, keď súd prvej inštancie uviedol, že v zmysle ust. § 21 ods. 2 ZoDD môže osoba, ktorá tvrdí, že bola dotknutá na svojich právach žiadať o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby v 2 prípadoch. V 1. prípade stačí, ak dotknutá osoba spochybňuje platnosť záložnej zmluvy, kým v 2. prípade musí preukázať, že boli porušené ust. ZoDD. Zákon výslovne neurčuje, ktoré ustanovenia majú takú povahu, že ich porušenie zakladá právo podať žalobu o neplatnosť dražby, preto je potrebné vychádzať z extenzívneho výkladu, že porušenie ktoréhokoľvek zákonného ustanovenia môže byť dôvodom pre podanie žaloby. Nepostačí však také porušenie zákona akékoľvek, musí ísť o také porušenie, ktorým je osoba reálne dotknutá na svojich právach. Musí teda existovať príčinná súvislosť medzi porušením niektorého z ustanovení zákona a vznikom ujmy na právach žalujúcej osoby. Povinnosť tvrdenia a dôkazné bremeno v spore o neplatnosť dražby znáša žalobca. Žalobca je povinný v žalobe, alebo aj v ďalších prípustných procesných podaniach označiť relevantné skutočnosti, z ktorých vyvodzuje porušenie ustanovení ZoDD a zároveň vznik ujmy na svojich právach. Nesplnenie povinnosti tvrdiť, resp. relevantne tvrdiť, má pre stranu sporu procesnoprávnú sankciu v podobe prehry sporu. V sporovom konaní je súd limitovaný skutkovými tvrdeniami strán sporu. Sporové konanie sa riadi zásadou formálnej pravdy. Rozsudok v sporovom konaní zodpovedá tomu, čo strany sporu zhodne tvrdili a nezohľadňuje to, čo žiadna zo strán sporu netvrdila. Žalobca je tiež povinný podprieť svoje tvrdenia predložením a navrhnutím dôkazov v súlade s princípom hospodárnosti. Žalovaná strana má v rovnakom rozsahu možnosť uplatniť prostriedky procesnej obrany a procesného útoku, môže poprieť skutkové tvrdenia žalobcu, uviesť vlastné tvrdenia, spochybníť dôkazy žaloby a navrhnúť vlastné dôkazy s čím odvolací súd súhlasí, ale apeluje na to, že v prípade, ak dražená nehnuteľnosť ako jediná slúži na bývanie, treba vychádzať zo zvýšenej súdnej ochrany v takýchto sporoch, čo ale v tomto konaní preukázané nebolo.

28. V tomto smere odvolací súd taktiež apeluje na zákonnú povinnosť súdov ex offio vo veci preskúmať vecnú legitimitáciu strán sporu, ako aj naliehavý právny záujem žalobcu v prípade určovacích žalôb, ktorý musí byť daný nielen v čase podania žaloby, ale aj v čase vydania rozhodnutia súdom, s odkazom na procesné úpravy v tom čase platné a účinné, vychádzajúc zo skutkových zistení do tej doby súdu známych, ako aj zo zásady sporového konania s následným preskúmaním meritu vecí v kontexte skutkového vyhodnotenia sporu, ako aj učeného právneho posúdenia veci samej s tým, že rovnako uplatnený nárok v prípade vznesenej námietky premlčania nemá byť premlčaný, keďže to vedie aj k zamietnutiu uplatneného nároku titulom dôvodne uplatnenej námietky premlčania, čo ale v konaní nebolo dané a preto vznesená námietka preukázateľne je nedôvodná, s odkazom na ďalšie zdôvodnenie odvolacieho súdu.

29. Predmetom tohto konania je určenie neplatnosti dražby a plynutie aj trojmesačnej prekluzívnej lehoty, čo má vplyv na tú skutočnosť, že neplatnosť dražby sa môže žalobca domáhať len v trojmesačnej lehote od udelenia príklepu o vykonaní dražby, okrem v zákone stanovených prípadoch, keďže po uplynutí troch mesiacov od udelenia príklepu o vykonaní dražby dochádza k zániku uplatneného nároku zo zákona s odkazom na ust. § 21 ods. 2 citovaného zákona o dobrovoľných dražbách, s čím sa odvolací súd vecne správne vysporiadal, keďže žaloba zo strany žalobcu bola podaná v 3-mesačnej lehote od udelenia príklepu dňa 21.8.2020, keďže deň 21.11.2020 pripadol na sobotu a najbližší pracovný deň je pondelok dňa 23.11.2020 a žaloba bola elektronicky doručená na súd prvej inštancie tento deň o 23,55 hodine a teda v prekluzívnej 3-mesačnej lehote, čím žalobca konal v súlade s ust. § 21 ods. 2 ZoDD.

30. Čo sa týka posúdenia záväzku žalobcu voči žalovanému v 1. rade je rovnako vecne správne rozhodnutie v odôvodnení bodu 44., že sa nejedná o spotrebiteľskú zmluvu, keďže vychádza zo záväzku dvoch fyzických osôb, ktoré nie sú v postavení dodávateľa a spotrebiteľa a teda pramení zo zmluvy o pôžičke titulom poskytnutia sumy vo výške 31.500,00 eur, zo sumy 41.398,12 eur a zo sumy 5.301,88 eur, pričom poskytnutie sumy vo výške 41.398,12 eur bola úhrada záväzku žalobcu voči Stavebnej sporiteľni, ktorej spornosť žalobca nerozporoval v čase uzavretia záložnej zmluvy v znení právneho titulu z tohto vzťahu vyplývajúceho. V predmetnom konaní, aj keď žalobca namietal samotnú výšku dlžnej sumy, tak raz uvádzal, že dlh má byť vo výške 60.000,00 eur, následne už len vo výške 41.000,00 eur s tým, že rovnako zmätočné, namietal nedôvodnosť úročenia poskytnutej sumy o pôžičke vo výške 17.000,00 eur, pričom svoje konanie ničím neosvedčil a nepreukázal, čím ani podľa odvolacieho súdu nevyvrátil žalovaným v 1. rade tvrdené skutočnosti o odovzdaní tejto finančnej čiastky žalobcovi a preto

relevantne nespochybnil dôvodnosť vykonania dražby. Už zo samotnej výpovede žalobcu na súde prvej inštancie vyplýva poskytovanie finančnej čiastky zo strany žalovaného žalobcovi a to vo forme ústnej dohody, na čo poukazoval aj odvolací súd vo svojom zrušovanom uznesení, pričom poskytnutie finančnej čiastky vo výške 41.398,12 eur, v konaní bolo jednoznačne preukázané predloženými dokladmi titulom poskytnutého medziúveru vo výške 18.431,35 eur zo zmluvy pod č. 1448937509 a č. 1448937410 + poplatku za predčasné splatenie úveru v sume 190,00 eur a medziúveru vo výške 22.344,70 eur titulom zmluvy č. 144893711 a č. 1448937912 + poplatku za predčasné splatenie úveru v sume 232,00 eur, teda celkovo vo výške 41.198,12 eur, ktoré boli vyplatené na ľarchu žalovaného záložného veriteľa v prospech žalobcu zabezpečeného zmluvou o zriadení záložného práva v prospech záložného veriteľa a ako aj to, že žalobca sa zaviazal titulom zmluvy o zabezpečení záväzku zriadením záložného práva zo dňa 15.12.2016 svoj záväzok žalovanému v 1. rade uhradiť do troch rokov odo dňa podpísania zmluvy, t.j. do 15.12.2019. Teda od 16.12.2019 začala plynúť 3-ročná premlčacia lehota, ktorá by uplynula až dňa 16.12.2022. Keďže vykonanie dražby je zo dňa 21.8.2020, je nedôvodná odvolacia námietka žalobcu, že pohľadávka záložného veriteľa je premlčaná tak, ako to správne uviedol aj súd prvej inštancie v bode 46. odôvodnenia napadnutého rozhodnutia v nadväznosti na bod 20. zrušujúceho uznesenia Krajského súdu v Košiciach na č.l. 386 na str. 8, ako aj na skoršie vyjadrenia žalobcu a ich protichodnosť, čo sa týka výšky vymáhanej pohľadávky s odkazom aj na zmätočnosť prameniaku z jeho tvrdených odvolacích námietok, čím podľa odvolacieho súdu žalobca relevantne spochybnil pravosť, výšku, ako aj splatnosť vymáhanej pohľadávky, pre ktorú sa realizoval výkon záložného práva speňaním na dražbe, pričom súčasťou tohto spisu je aj vyhlásenie navrhovateľa dražby zo dňa 22.1.2020 o spôsobilosti predmetu dražby a o pravosti, výške a splatnosti pohľadávky, pre ktorú sa navrhuje výkon záložného práva speňaním na dražbe na č.l. 162 spisu, ako aj uzavretie záložnej zmluvy.

31. Odvolací súd sa taktiež stotožňuje so záverom súdu prvej inštancie, že záložná zmluva, ako aj zmluva o vykonaní dražby netrpí vadami pre nedoloženie písomného vyhlásenia záložného veriteľa s tým, že záložná zmluva obsahuje zákonom stanovené náležitosti a žalobca mohol ovplyvniť jej obsah, keďže v tomto smere netvrdil žiadne konkrétne skutočnosti. Preto aj podľa odvolacieho súdu zmluva o zabezpečení záväzku zriadením záložného práva spísaná zo dňa 15.12.2016 obsahuje všetky podstatné zákonom vyžadované náležitosti. Obsahuje označenie zmluvných strán, zabezpečenej pohľadávky a určenie zálohu, ako aj s uvedením lehoty na splnení záväzku s podmienkou, že v prípade, ak pohľadávka nebude riadne a včas splnená, môže záložný veriteľ začať výkon záložného práva, rovnako obsahuje vôľu žalobcu slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, keďže žalobca konkrétnymi dôkazmi nespochybnil ním tvrdené skutočnosti a preto aj odvolací súd konštatuje, že ide len o všeobecné tvrdenia bez bližšej konkretizácie žalobcom, čo sa týka v tomto smere námietok žalobcu.

32. K tvrdeniu a spochybňovaniu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti aj odvolací súd tak ako to učinil súd prvej inštancie, poukazuje na uznesenie Najvyššieho súdu SR pod sp.zn. 3Cdo 233/2010 s tým záverom, že „určenie výšky ceny draženej nehnuteľnosti nemá za následok neplatnosť dražby“. Čo sa týka vykonania ohliadky predmetu dražby žalobca v tomto smere až v odvolacom konaní ako novotu (§ 366 CSP) uviedol, že v čase vykonania ohliadky nehnuteľnosti a konania dražby bol práceneschopný, pričom skutočnosti relevantnými dôkazmi v konaní neosvedčil. V prípade, ak nesúhlasil s výškou všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti vychádzajúcej zo znaleckého dokazovania, mal voči znaleckému posudku vzniesť námietky, čo ale neučinil, pričom určenie výšky ceny draženej nehnuteľnosti nemá za následok neplatnej dražby, berúc do úvahy ale otázku proporcionality, kedy medzi výškou vymáhanej pohľadávky a vydraženou sumou, kde v danom prípade výška vymáhanej sumy 78.000,00 eur v porovnaní s cenou získanou vydražením nehnuteľnosti 99.600,00 eur, nemožno považovať za neprimeranú, nakoľko je potrebné zohľadniť aj náklady vykonania dražby, ktoré tvoria rozdiel uvedených súm s ich započítaním a zároveň aj to, že cena draženej nehnuteľnosti bola určená znaleckým posudkom.

33. Vzhľadom k hore uvedeným skutočnostiam, keďže žalobca v podanom odvolaní nepreukázal zákonné dôvody pre vyslovenie neplatnosti dražby, odvolací súd tak, ako to učinil súd prvej inštancie nezistil nezákonnosť vykonania dražby v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, a preto rozsudok ako vecne správny potvrdil v zmysle § 387 ods. 1 s odkazom na ods. 2 CSP, keďže odvolanie žalobcu je nedôvodné a právne irelevantné.

34. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania odvolací súd rozhodol v zmysle § 396 ods. 1 CSP, § 262 ods. 1 CSP a § 255 ods. 1 CSP a z dôvodu plného úspechu žalovaných v odvolacom konaní priznal žalovaným proti žalobcovi 100 % nárok na náhradu trov odvolacieho konania s tým, že o výške

priznaných nárokov v celom konaní na súde prvej inštancie, ako aj v odvolacom konaní, rozhodne súd prvej inštancie procesným postupom v zmysle § 262 ods. 2 CSP, keďže odvolací súd nevezhladol v spore dôvody hodné osobitného zreteľa v zmysle § 257 CSP.

35. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Košiciach pomerom hlasov 3:0 (§ 393 ods. 2 posledná veta CSP).

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie **n i e j e** prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP).

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 CSP).

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

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 CSP).

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

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

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

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 1,2 CSP).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 CSP).

Dovolanie sa podáva 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. Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 1,2 CSP).

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

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

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a 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).

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